

| MAI 2023 |

Enquête publique :

Projet de modification n°2 du PLU de la
commune de Châteauneuf du Pape

RAPPORT D'ENQUETE

Référence EP : E23000014/84

Commissaire enquêteur :

Joan ALPINI

586 chemin de ménèque 84410 Bédoin

06.18.48.93.98 alpini.joan@gmail.com

SOMMAIRE

1. Le projet.....	3
1.1 Cadre règlementaire	3
1.2 Contexte de la démarche	3
1.3 Modifications prévues pour le PLU	3
2. Déroulement de l'enquête.....	5
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	5
2.2 Organisation des permanences	5
2.3 Autres observations enregistrées	6
2.4 Publicité	6
2.5 Sollicitation des personnes publiques	6
2.6 Contenu du dossier ouvert au public	7
2.7 Repérage de terrain	7

1. Le projet

1.1 Cadre règlementaire

L'aménagement du territoire de la commune de Châteauneuf du Pape s'inscrit dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du bassin de vie d'Avignon et du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 décembre 2017.

Le PLU a été modifié le 05 juillet 2021, et **la présente enquête est organisée dans le cadre d'une seconde modification** mineure.

Suite à la promulgation le 23 novembre 2018 de la Loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), la commune souhaite par ailleurs mettre en conformité le règlement de la zone agricole.

1.2 Contexte de la démarche

Le PLU de 2017 prévoyait initialement 3 nouvelles zones à urbaniser avec pour objectif la création d'une centaine de logements d'ici 2027.

Cinq ans après la mise en œuvre du PLU, à mi-parcours de la planification, les trois quarts de cet objectif sont déjà réalisés. En effet, **le rythme de construction été très soutenu** : 76 nouveaux logements étaient sortis de terre en 2022.

Ce développement démographique doit être maîtrisé afin de **ne pas dépasser la capacité des équipements communaux**.

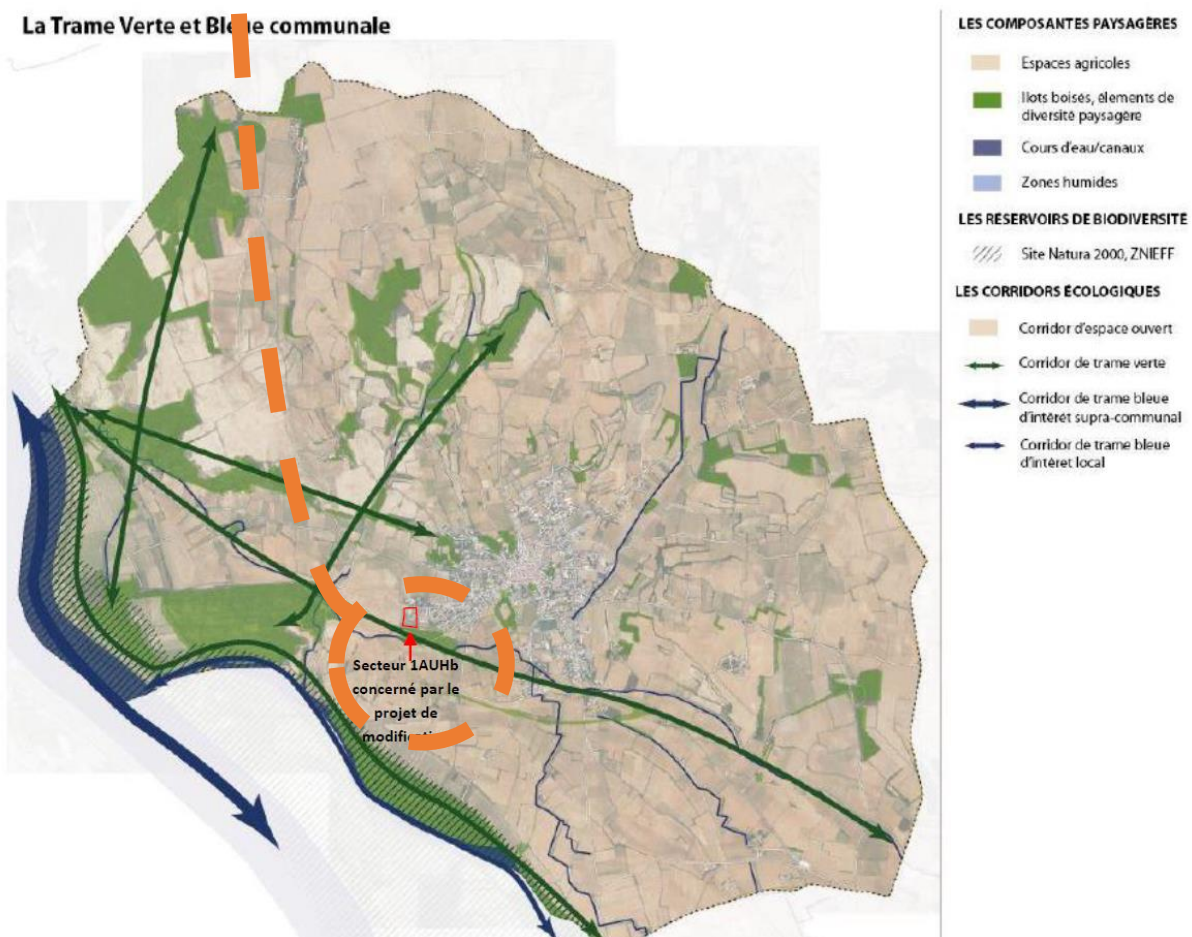
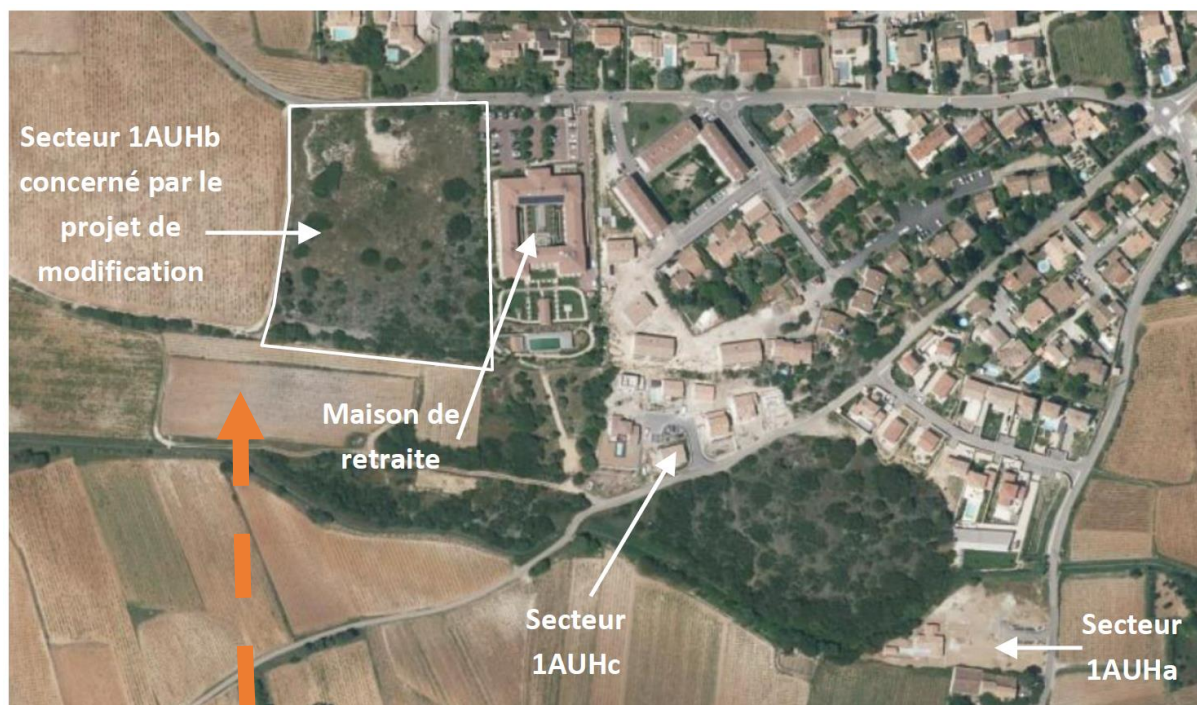
Les zones à urbaniser restantes étant suffisantes pour accueillir le reste de l'objectif de construction (soit une petite trentaine de nouveaux logements d'ici 2027), la municipalité souhaite donc **fermer une zone initialement prévue pour la construction** et la **réinscrire dans le zonage agricole**.

Ce projet vise également à conserver la qualité paysagère des entrées du village et maintenir la vocation essentiellement agricole de l'activité économique locale.

1.3 Modifications prévues pour le PLU

La mise à jour du PLU concerne **4 points** :

- Rebasculer le secteur 1AUhb en zone A
- Modifier le règlement de la zone 1AUH en conséquence
- Modifier le dossier d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en conséquence
- Supprimer l'autorisation des gîtes, chambres d'hôtes et campings à la ferme dans la zone agricole



CARTES EXTRAITES DE LA NOTICE DE PRESENTATION POUR LA MODIFICATION N°2 DU PLU - REALISATION : CITADIA

2. Déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

M. le Maire de Châteauneuf du Pape a prescrit la présente enquête publique au titre du code de l'environnement par l'arrêté n°2023-67 du 14 mars 2023.

J'ai ensuite eu l'honneur d'être désigné comme commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Nîmes le 13 février 2023 (dossier n° E23000014/84).

Dans la semaine suivante, un premier rendez-vous a été fixé avec Mme ACEM, responsable du service Foncier et Juridique de la mairie de Châteauneuf-du-Pape. Au cours de cet entretien téléphonique, une présentation orale du projet m'a été faite et les dates de permanences ont été programmées.

Les pièces constitutives du dossier m'ont été expédiées le 27 mars 2023 par la poste et j'ai pu lire plus en détail les pièces ainsi que les plans. La version numérique de ces documents m'a également été communiquée, ce qui m'a permis d'entrer dans le sujet plus en amont.

2.2 Organisation des permanences

Nous avons fait le choix d'organiser 3 dates selon des créneaux complémentaires le :

- Lundi 17 avril de 9h à 12h
- Mercredi 10 mai de 14h à 17h
- Lundi 22 mai de 14h à 17h

2.2.1 Permanence d'ouverture :

Aucune visite n'a été notée ce jour.

2.2.2 Permanence intermédiaire :

Aucune visite n'a été notée ce jour.

2.2.3 Permanence de clôture :

Aucune visite n'a été notée ce jour.

► *Le registre ne contient donc aucune inscription ni remarque issue des habitants de la commune.*

2.3 Autres observations enregistrées

L'accueil de la mairie, ni le service urbanisme, ni le commissaire enquêteur n'ont reçu d'appel téléphonique, ni de mail ni de courrier papier signalant une contestation, ni même une question ou une suggestion relative à ce projet de modification du PLU.

2.4 Publicité

2.4.1 Dans la presse locale :

Quinze jours avant le démarrage de l'enquête, **2 annonces** ont été diffusées dans :

- *Le carnet des annonces légales* du journal « Le Dauphiné Libéré » (le 29 mars 2023)
- La rubrique *Annonces légales* du journal « La Provence » (le 30 mars 2023)

Au moment de l'ouverture de l'enquête, plusieurs nouvelles annonces ont été publiées dans :

- *Les petites affiches* du journal « L'Echo du mardi » (le 18 avril 2023)
- *Le carnet des annonces légales* du journal « Le Dauphiné Libéré » (le 18 avril 2023)
- La rubrique *Annonces légales* du journal « La Provence » (le 18 avril 2023)

2.4.2 Sur le web :

Les annonces décrites ci-dessus ont également été diffusées en ligne sur les sites respectifs des journaux locaux.

La mairie de Châteauneuf du Pape a également mise à jour la rubrique *Urbanisme* de son site internet afin de partager le contenu du dossier et d'informer la population sur le déroulement de l'enquête.

Un article a par ailleurs été mis en ligne dès la page d'accueil du site de la mairie ainsi que dans la rubrique « Urbanisme et environnement ». L'article principal est accessible à l'adresse suivante : <https://www.chateauneufdupape.org/fr/actualite/1/5/1339-enquete-publique->

2.4.3 Dans l'espace public :

Une **affiche grand format** a été placée dans la salle attenante à l'accueil de la mairie. Les pièces de la consultation étaient accessibles lors des permanences au format numérique (sur un ordinateur portable mis à disposition par la mairie) ainsi qu'au format papier (classeur et pochettes reliées).

2.5 Sollicitation des personnes publiques

Le projet a été soumis à **10 institutions et collectivités** dont les réponses ont été reçues par courrier postal entre le 08 novembre 2022 et le 23 février 2023 :

- | | |
|--------------------------|--|
| • Région Sud | • Syndicat Mixte pour le SCOT du Bassin de Vie d'Avignon |
| • CC PRO | • Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) |
| • CCI de Vaucluse | • Conseil Départemental de Vaucluse |
| • Ville d'Orange | |
| • Préfecture de Vaucluse | |
| • Ville de Sorgue | |

Tous les organismes ainsi sollicités ont émis un avis favorable au projet porté par la municipalité de Châteauneuf du Pape.

Seul le conseil départemental alerte sur l'autorisation de construction nécessaire à la transformation des parcelles agricoles (art. L151-11 du code de l'urbanisme) qui est à intégrer dans l'article 2 du règlement du PLU.

Il est également conseillé par les services du département de prévoir l'autorisation d'affouillements et d'exhaussements des sols à tous afin qu'ils ne soient pas exclusivement réservés à des services publics ou de voirie mais ouverts aussi pour des initiatives privées.

2.6 Contenu du dossier ouvert au public

Les pièces étaient organisées en 4 dossiers (accessibles en version numérique et papier) contenant les éléments suivants :

- **Pièces administratives** : arrêté de prescription d'enquête publique et délibération du conseil municipal.
- **Description du projet** de modification : notice, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), règlement du PLU, cartes de zonages à différentes échelles
- **Avis des personnes publiques** consultées
- **Note de synthèse** du projet afférente à l'EP

Ces documents m'ont paru clairs, accessibles à un public non spécialiste des questions d'urbanisme, complets et cohérents entre la version papier classée dans des pochettes rigides et la version numérique accessible en ligne et sur le PC portable mis à disposition en mairie.

2.7 Repérage de terrain

La zone est effectivement située en bordure d'agglomération, dans un espace où les dernières constructions semblent ceinturées par un écrin de verdure :

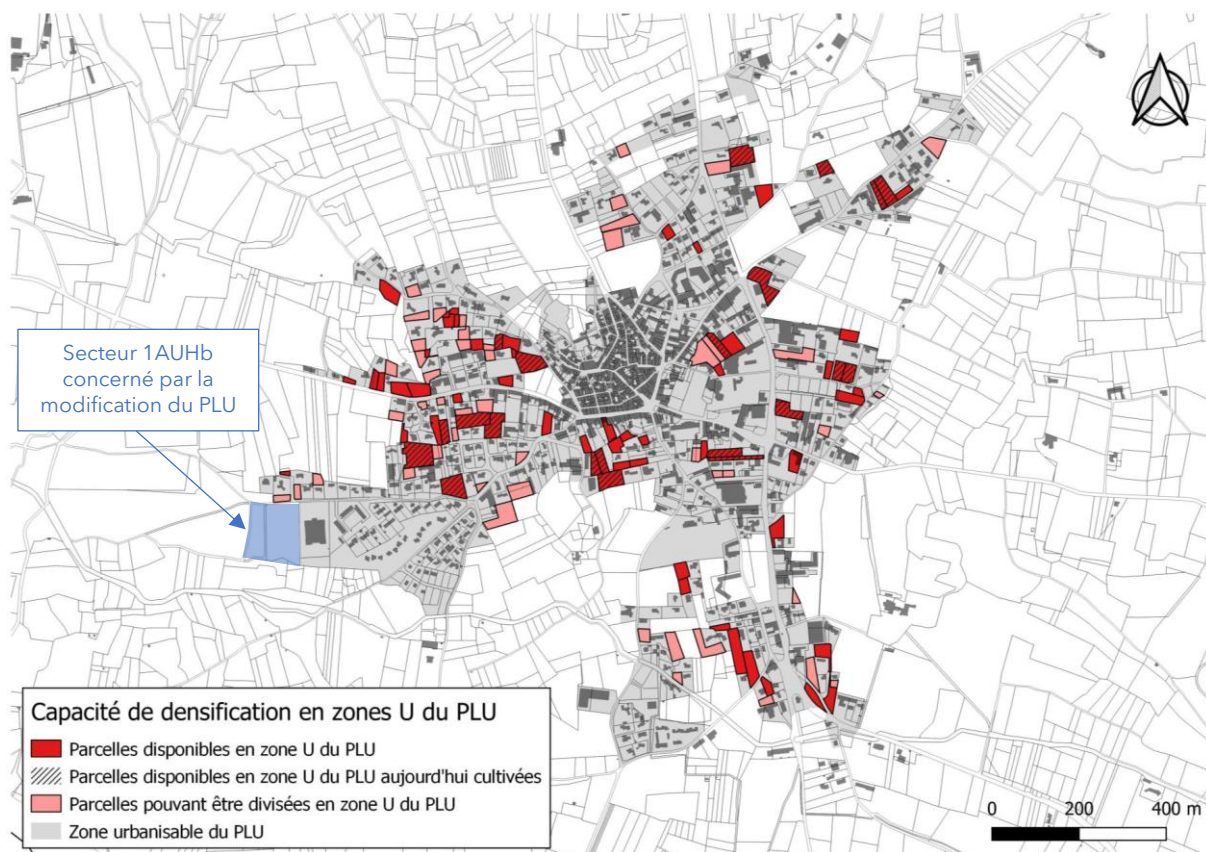


IMAGES PANORAMIQUES EFFECTUEES SUR SITE LE 31/03/2023 - J. ALPINI

Une visite sur site le 31 mars 2023 m'a permis de compléter la lecture des plans et de m'imprégner de la réalité du terrain.

Le sentiment d'éloignement relatif du noyau villageois est perceptible. Le fait de construire ici de nouveaux logements augmenterait le mitage de l'espace environnant au détriment des zones agricoles et naturelles.

De nombreuses autres zones urbanisables existent par ailleurs à l'intérieur de l'agglomération :



CARTE EXTRAITE DE LA NOTICE DE PRESENTATION POUR LA MODIFICATION N°2 DU PLU - REALISATION : CITADIA (MODIFIEE PAR - J. ALPINI)

La carte précédente met en évidence toutes les parcelles pouvant être divisées en zone U du PLU et elles apparaissent en nombre plus au cœur du village.

Le sentiment qui se dégage en visitant le site est qu'il serait dommage de briser la tranquillité de cet espace naturel où la flore et la faune qu'on y croise semble se développer paisiblement.

Il ne me semble donc pas pertinent de prolonger le bâti dans cette direction et de surconsommer ainsi l'espace constitué de vignes, de vallons, de haies et autres bosquets qui marquent l'identité de ce territoire dont le tourisme est un des poumons économiques.

Ainsi est clos le rapport de l'enquête publique en vue de la modification n°2 du PLU de la commune de Châteauneuf du Pape.

Fait à : Bédoin

Le : 30 mai 2023