



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU COMITE SYNDICAL DU 4 Juin 2012**

**Délibération n° 2012-16**

Date de convocation : 25 Mai 2012  
Nombre de délégués en exercice : 34  
Titulaires : 16  
Suppléants : 9  
Absents non remplacés : 9  
Votants : 25

L'an deux mil douze, le 4 Juin 2012, à quatorze heures trente, le Comité Syndical s'est réuni à la Mairie de Le Pontet, au nombre prescrit par la loi, sous la Présidence de Monsieur Alain CORTADE,

**ETAIENT PRESENTS :**

**POUR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND AVIGNON :**

M. ROGIER - M. BOYER - M. CORTADE - M. QUIOT - M. BRUN - M. RANDOULET  
M. GOUDON - M. BANACHE - M. COSTEPLANE - M. PELLEGRINI

**POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PAYS DE RHONE OUEZE :**

MME LAGET - M. FENOUIL - M. PEREZ - M. GARCIA - M. MOURGUES -  
M. GERENT

**POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA COTE DU RHONE GARDOISE :**

M. GUEDES - M. MOUTAFIS - M. MANETTI - M. ANASTASY - M. DEL BIANCO  
M. TAILLEUR

**POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SORGUES DU COMTAT :**

M. GROS - M. BLATIERE - M. MARGAILLAN

Secrétaire de séance : Robert BOYER

**OBJET : Avis sur le projet de PLU de Châteauneuf du Pape**

**Rapporteur : M. Alain CORTADE**

Le rapporteur expose :

La Commune de Châteauneuf-du-Pape a arrêté son Plan Local d'Urbanisme par délibération le 2 Mars 2012.

Le Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon a été sollicité pour émettre un avis sur le dossier de PLU conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

Le dossier a été reçu le 8 mars 2012. Le délai de réponse pour émettre cet avis est de trois mois. Le SMBVA a donc jusqu'au 8 juin 2012 pour répondre.

La présente délibération expose l'analyse faite en Comité Syndical.

Le projet de PLU de la commune de Châteauneuf du Pape s'organise autour de trois grands axes déclinés dans le PADD.

Les principales orientations sont les suivantes :

### 1- Urbanisme et Aménagement

- **Préserver l'identité du centre ancien et permettre son évolution :**
  - Poursuivre la reconquête du centre ancien
  - Introduire des prescriptions architecturales et privilégier la mixité des fonctions
  - Préserver et aménager les entrées de village
- **Organiser le développement urbain**
  - Concilier satisfaction des besoins en logements et gestion économe du foncier
  - Prévoir les conditions d'aménagement des zones à urbaniser
  - Prendre en compte le risque d'inondation du Rhône
  - Améliorer le maillage des voies de circulation

### 2- Développement économique

- **La viticulture : miser sur le développement endogène**
  - Cette orientation vise à favoriser l'installation d'agriculteurs par la création et le maintien des exploitations.
- **Rééquilibrer la structure de l'économie locale au bénéfice des activités indépendantes :**
  - L'ambition communale est de développer l'activité touristique en soutenant les activités artisanales et le secteur hôtelier.

### 3- Patrimoine paysager et Environnement

- **Protéger le cadre environnemental et paysager**
  - Préserver l'intégrité des grands ensembles boisés
  - Rendre accessibles les principaux éléments du patrimoine paysager
- **Préserver les espaces agricoles**
  - Mettre en place un projet agricole
  - Réglementer plus strictement la zone agricole.

Ces grands principes sont en accord avec le SCoT et les principes du Grenelle de l'Environnement.

Après avoir pris connaissance des objectifs du PADD, le Comité Syndical procède à l'analyse de la compatibilité du projet de PLU de Châteauneuf-du-Pape avec les orientations du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon.

**Le PLU arrêté respecte les prescriptions du SCoT sur les points suivants :**

- **La protection des grands ensembles agricoles et paysagers**

Le Plan DOG du SCoT a délimité des « Grands ensembles agricoles et paysagers structurants à préserver sur le long terme ». La commune ne prévoit pas d'extension urbaine sur ces secteurs.

- **La protection des axes de découverte**

Le Plan DOG a également défini des « Axes de découverte le long desquels l'urbanisation n'est pas permise ». Sur la commune de Châteauneuf-du-Pape, 5 routes ont ainsi été identifiées pour préserver les vues paysagères qui participent à l'identité du village. Aucune urbanisation n'est prévue le long de ces 5 axes.

- **La préservation des silhouettes urbaines**

La commune bénéficie d'une silhouette urbaine de qualité à proximité du Château. Le plan DOG l'avait indiqué. Le zonage du PLU classe les terrains situés au Nord du Château en zone « naturelle ».

Ces 3 orientations du SCoT ont donc été respectées.

**Toutefois, d'autres points alertent la vigilance du Comité Syndical :**

- **Concernant l'ambition démographique, les besoins en logements et les besoins en foncier**

Le SCoT précise que les communes doivent calculer leurs besoins en logements en prenant en compte la croissance démographique, le desserrement des ménages, la vacance du parc et le renouvellement urbain. Ces indicateurs ont été étudiés, mais les résultats suscitent des remarques du Comité Syndical.

Les besoins pour le desserrement sont estimés à 93 logements. Le PLH de la CCPRO estime quant à lui que le desserrement est de -0,5% par an. En reprenant ce chiffre, les besoins pour la commune de Châteauneuf-du-Pape seraient plutôt de l'ordre de 30 logements sur 10 ans pour palier au phénomène de décohabitation.

Le renouvellement du parc est estimé par la commune à un logement sur la durée d'application du PLU. Ce chiffre semble sous-évalué. Le renouvellement correspond aux opérations de démolitions-reconstructions sur des logements vétustes. Ce type de développement est vertueux, notamment parce qu'il ne consomme quasiment aucun foncier. Il convient donc de le réévaluer.

Par ailleurs, le Comité Syndical souhaite alerter la commune sur son ambition démographique. Le taux de 1,3% est fort pour un pôle villageois, d'autant plus que la commune connaît aujourd'hui une croissance bien plus faible (0,5%). Un afflux important de population peut entraîner une inadéquation des équipements publics et des problèmes de congestion automobile. Le SCoT recommande aux communes dans le cas de Châteauneuf-du-Pape de tendre vers une croissance de 1%.

En surestimant le desserrement et en prévoyant une croissance démographique de 1,3%, le PLU aboutit à un besoin de 250 logements. Ce nombre de logements est fort par rapport à ce que prévoit le SCoT, mais également par rapport aux orientations du PLH (à savoir 13 logements par an sur la commune de Châteauneuf-du-Pape). Cela conduit inexorablement à un besoin foncier plus important que dans les autres pôles villageois : 13ha.

Le Comité Syndical demande donc à la commune de revoir son calcul du desserrement et de diminuer ses ambitions démographiques. Cela permettra de réduire les besoins fonciers.

- **Concernant le Secteur Privilégié d'Urbanisation**

Le Secteur Privilégié d'Urbanisation est une mesure forte du SCoT. Il a pour vocation de recentrer l'habitat autour des noyaux urbains et villageois existants. De fait, il ne doit pas englober l'ensemble de la tâche urbaine qui s'est parfois développée loin des centres. Pour permettre de compléter l'urbanisation des hameaux existant mais localisés hors du secteur privilégié d'urbanisation, une règle a été définie : les zones blanches situées hors du secteur privilégié d'urbanisation peuvent contenir jusqu'à 10% des zones à urbaniser et urbaines disponibles.

Dans le PLU arrêté de Châteauneuf-du-Pape, 4 zones sont situées en dehors de ce secteur privilégié d'urbanisation. Au total, plusieurs hectares de foncier disponible à l'urbanisation se situent en dehors du secteur privilégié d'urbanisation dépassant largement les 10% autorisés.

Toutefois, les problématiques sont différentes sur ces zones et il convient de dissocier :

- Les secteurs à enjeux, difficiles à déclasser :
  - La zone AU1 : cette zone fait l'objet d'un projet d'ensemble qui permet de garantir les densités du SCoT.
  - Le hameau de Pecoul situé route de Courthézon. Ce secteur était constructible dans un précédent POS, annulé aujourd'hui. Il dispose de dents creuses non négligeables, mais leur insertion dans le tissu existant rend difficile leur déclassement.
- Les secteurs où des efforts peuvent être entrepris par la commune :
  - La partie septentrionale du hameau des Bosquets situé au Nord du village. Cette ancienne zone NB dispose de nombreuses parcelles vierges. De plus des terrains agricoles au POS ont été classés en U3 dans le projet de PLU. Le rapport de présentation (p.107) explique que le quartier est mal desservi par le réseau routier et que l'écoulement des eaux pluviales est problématique.
  - Le secteur situé autour de la coopérative des « Vignerons réunis » au sud de la commune. Ces parcelles étaient agricoles au POS.

Afin de respecter ses engagements vis-à-vis du SCoT, la commune doit diminuer les zones constructibles situées hors du secteur privilégié d'urbanisation. Il semblerait pertinent que les terres rendues au secteur agricole soient : la partie nord du hameau des Bosquets et la zone des « Vignerons réunis ».

La diminution des zones U serait cohérente avec la diminution de l'ambition démographique demandée précédemment.

- **Concernant les densités et les formes urbaines**

Le SCoT a défini des objectifs minimaux en termes de densités et de formes urbaines. Le but de cette mesure, notamment dans les pôles villageois, est de réduire la consommation d'espaces agricoles et d'en éviter le gaspillage.

Il serait souhaitable que ces objectifs soient repris dans le PADD du PLU.

Afin que ces densités soient respectées, il convient de mettre en place des outils. Le PLU de Châteauneuf-du-Pape ne prévoit qu'une seule OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui ne porte que sur 1,1ha.

D'après le schéma de l'OAP, le projet respecte les densités du SCoT. Mais pour garantir la réalisation de ces densités, l'OAP doit définir en toutes lettres : soit une densité minimum, soit un nombre de logements à atteindre.

Par ailleurs, la commune dispose de nombreuses dents creuses dans les zones U à proximité directe du centre-bourg. L'absence de programmation sur ces secteurs laisse la possibilité aux propriétaires de réaliser des densités extrêmement faibles, même si les COS sont élevés.

Afin de garantir une gestion économe du foncier, comme le mentionne le PADD du PLU, le Comité Syndical vous préconise d'élaborer des OAP sur chacune des dents creuses importantes. Elles devront notamment permettre de produire les 10% de logements collectifs prévus au SCoT sur les pôles villageois.

- **Concernant les Logements Locatifs Sociaux (LLS)**

Les OAP peuvent également participer à la programmation de logements locatifs sociaux. En effet, le rapport de présentation du PLU (p.86) rappelle bien les obligations de la commune en termes de LLS. Mais le PADD ne reprend pas ces objectifs et le règlement ne met pas en place les outils pour les réaliser. Ces outils peuvent être : des emplacements réservés, des servitudes de mixité sociale ou des OAP. Le rapport de présentation devra ensuite justifier que le règlement proposé garantit la production de LLS.

Le Comité Syndical demande donc à la commune de mettre en place des outils pour produire 10% de logements locatifs sociaux. La commune peut également afficher ses projets en cours. Toutefois, il est rappelé que l'accession sociale à la propriété n'est pas considérée comme du logement locatif social.

- **Concernant la préservation des sites Natura 2000**

Le territoire de Châteauneuf-du-Pape est concerné par un périmètre Natura 2000 sur les bords du Rhône. Ce secteur est identifié comme un « Grand secteur naturel à protéger sur le long terme » sur le plan DOG du SCoT. Deux projets étaient situés dans ce périmètre.

Le premier projet était situé sur des terrains de la Compagnie Nationale du Rhône. Ses incidences ont été jugées fortes et le projet a donc été abandonné. Cette préservation est compatible aux orientations du SCoT.

Le second projet se situe au niveau du Camping de l'Isle St-Luc. L'étude d'incidences réalisée affiche un projet d'équipements sportifs dont les incidences sont considérées comme faibles. Toutefois, l'ensemble du camping est classé en zone U4i4. Le règlement permet le développement d'un certain nombre de constructions (commerces, constructions et installations de service public ou d'intérêt général, ...).

Le Comité Syndical demande donc à la commune de définir des polygones de constructibilité autour des bâtiments qu'elle souhaite construire. Cela permettra d'afficher et de garantir que le nombre de constructions sera très limité.

## LE COMITE SYNDICAL,

Après avoir entendu le Rapporteur,

- **EMET les réserves suivantes :**
  - o L'ambition démographique, les besoins en logements et les besoins fonciers sont trop importants vis-à-vis du caractère villageois de la commune.
  - o Une part importante des surfaces urbanisables se situent en dehors du Secteur Privilégié d'Urbanisation.
  - o Le PLU ne permet pas de mettre en œuvre les densités et les formes urbaines imposées par le SCoT.
  - o Le PLU ne garantit pas la production de Logements Locatifs Sociaux.
  - o Le règlement de la zone U4i4 sur le camping Islon St-Luc pourrait permettre un développement plus important que celui prévu dans l'étude d'incidences. Il ne garantit donc pas la préservation du site.
  
- **PROPOSE** à la commune de recalculer le desserrement des ménages et de revoir à la baisse ses ambitions démographiques.
  
- **DEMANDE à la commune de :**
  - o Retravailler le zonage afin de respecter les orientations concernant le Secteur Privilégié d'Urbanisation.
  - o Créer des OAP sur les principales « dents creuses » du tissu urbain afin de garantir le respect des densités et des formes urbaines du SCoT.
  - o Mettre en place des outils pour programmer la production de Logements Locatifs Sociaux.
  - o Définir des polygones de constructibilité sur le Camping de l'Islon St-Luc.
  
- **DONNE un avis défavorable au projet de PLU arrêté par la commune de Châteauneuf-du-Pape,** jusqu'à ce que l'ensemble de ces demandes soient prises en compte.

Vote du Comité :            POUR : 22  
                                  CONTRE : /  
                                  ABSTENTIONS : 3 (MME Isabelle LAGET, M. Stéphane GARCIA, M. André PEREZ)

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le Président du Syndicat Mixte du Bassin de Vie d'Avignon certifie le caractère exécutoire de la présente décision.  
Acte publié le : 06/06/2012

Pour extrait conforme  
Le Président

Alain CORTADE

