Syndicat Mixte
pour le SCoT du
Bassin de Vie
d'Avignon

Envoyé en préfecture le 29/06/2017
Reçu en préfecture le 29/06/2017
Affiché le
ID : 084-258403153-20170626-DCS_2017_24-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du Comité Syndical du 26 Juin 2017

DCS n°2017-24

Date de convocation :
16 Juin 2017

Délégués en exercice : 30

Titulaires : 16
Suppléants : 5
Absents non remplacés : 10

Quorum : 16

Votants : 20

L'an deux mille dix-sept, le vingt-six juin, à onze heures, le Comité Syndical s'est réuni au siège du SMBVA, au nombre prescrit par la loi, sous la Présidence de Christian RANDOULET, Président.

ETAIENT PRESENTS :
M. MARTINEZ TOCABENS - M. MOUREAU - M. BELLEGARDE - M. SOLER - M. RANDOULET - M. ROCHE - M. SANDEVOIR - M. FAVIER - M. BEL - Mme DELAFONTAINE - M. BANACHE - M. CHARLUT - M. BISCARRAT - Mme LORHO - M. MARQUOT - M. GROS - M. TERRISSE - M. GARCIA - M. PERRAND - M. GRAU - Mme DAMAS

ETAIENT EXCUSES :
Mme HELLE - Mme JULIEN - M. GRANIER - M. GUIN - M. AVRIL - M. FENOUIL - Mme LEMAIRE - M. GABERT

ETAIENT ABSENTS :
M. BELLEVILLE - M. MUS

Secrétaire de séance : Monsieur Georges BEL

OBJET : Urbanisme - Avis PPA - PLU de Châteauneuf du Pape

Rapporteur : Christian RANDOULET

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-16,
Vu la délibération n°2012-15 du 4 juin 2012 attribuant la compétence des avis PPA sur les projets de PLU à l'organe délibérant,
Vu l'arrêt du PLU de la commune de Châteauneuf du Pape en date du 27 mars 2017,
Considérant le dossier d'arrêt du PLU de Châteauneuf du Pape, adressé le 6 avril 2017 au Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de vie d'Avignon afin de recueillir son Avis en tant que Personne Publique Associée dans un délai de trois mois,

La présente délibération expose l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT du Bassin de vie d'Avignon.

Le projet de PLU s'articule autour de 3 grandes ambitions :
- Un cœur villageois dynamique, un village « à vivre »
- Pour un développement urbain maîtrisé et cohérent
- Une dynamique touristique à impulser, un patrimoine à valoriser

Envoyé en préfecture le 29/06/2017
Reçu en préfecture le 29/06/2017
Affiché le
ID : 084-258403153-20170626-DCS_2017_24-DE

Analyse de la compatibilité du PLU avec le SCoT :

SCoT		PLU	Observations
Ambition démographique - Habitat - Formes Urbaines	Respect de la classification des communes définies au SCoT	La commune s'identifie comme pôle villageois. Le taux de croissance démographique annoncé est de 0,6 % par an. Ainsi, la commune accueillera environ 150 habitants sur 10 ans.	Pas d'observation
	Quantifier les besoins en logements	Une centaine de logements est prévu sur 10 ans. Le parc de logements vacants représente près de 12%.	Il est à noter que dans son ambition 2, orientation 2, objectif 3 du PADD, la commune se mobilise pour entamer une politique de réhabilitation de ces logements vacants.
	Offrir plus de logements locatifs sociaux (LLS)	La commune a recensé 100 logements sociaux environ soit 10% de son parc. Ce territoire est non soumis à l'article 55 de la loi SRU. La commune prévoit de réaliser 15 LLS supplémentaires.	Dans son PLU, la commune affiche clairement sa volonté de réaliser 15 LLS. Ce qui va au-delà des objectifs du SCoT et respecte les 10% de LLS. Cependant, dans le règlement, le zonage ou les OAP, il n'y a pas d'outils pour encadrer la création.
	Réinvestir les espaces urbains existants	11,5 ha ont été répertoriés en potentiel foncier. Néanmoins, au vu du phénomène de rétention foncière, la commune retient seulement 3ha mobilisable. Le pourcentage de rétention est plus élevé car des parcelles pour de l'agriculture sont encore utilisées à l'intérieur du tissu urbain. Leur vocation n'est pas près d'évoluer.	La commune a fait l'exercice d'évaluer le potentiel de densification au sein de ses espaces bâtis. Le taux de rétention foncière appliqué pour évaluer le foncier potentiellement mobilisable semble élevé même au regard du caractère viticole de la commune. Il est noté que dans l'analyse réalisée, des parcelles sont non comptabilisées. Toutefois bien que ces parcelles ne soient pas comptabilisées rien n'empêche leur urbanisation à l'échéance du PLU.
	Respecter le secteur privilégié d'urbanisation dessiné au plan de DOG	La création des logements se fera dans l'OAP Bois de la ville qui se trouve dans le secteur privilégié d'urbanisation, en limite.	Pour fixer la limite de la zone urbaine et à urbaniser, il existe une marge d'interprétation dans un principe de compatibilité. Cependant, le SCoT préconise de ne pas dépasser des limites physiques comme un canal surtout quand la commune dispose d'un potentiel foncier largement suffisant dans l'enveloppe urbaine définie du SCoT. De plus, une partie des zones NC au POS au Nord de la commune est inscrite en zone Uda au PLU avec une emprise au sol de 40%. Cette zone compte encore plusieurs terrains non urbanisés qui le seront avec une densité faible et qui se situent en dehors du secteur privilégié d'urbanisation.
	Stopper l'urbanisation linéaire	Le PADD montre sa volonté de stopper l'urbanisation linéaire sur la D92.	Pas d'observation
	Respecter les objectifs de densités	La commune applique une densité moyenne de 20 logements par hectare. 40 logements seront produits dans l'OAP Bois de la ville sur 3ha. Un îlot	Le SCoT donne des objectifs de densité par typologie d'habitat. Au travers l'OAP et le règlement, il est conseillé de favoriser une certaine densité.

Envoyé en préfecture le 29/06/2017
Reçu en préfecture le 29/06/2017
Affiché le
ID : 084-258403153-20170626-DCS_2017_24-DE

		dans le centre a été identifié pour être requalifié. Il accueillera le 10% d'habitat collectif que préconise le SCoT.	
Economie	Respecter la hiérarchie du foncier économique et respecter l'enveloppe foncière inscrite au SCoT	La commune souhaite maintenir et diversifier l'économie du cœur villageois. Dans le rapport de présentation, le récapitulatif des activités et commerces a été réalisé. Ainsi, le commerce de proximité, de services et de restauration sont majoritaires. Une diversification des activités vers le développement de l'artisanat d'art fait partie des objectifs fixés par la commune. Le but est de revitaliser le cœur du village.	Dans le SCoT, il n'est pas inscrit de zones d'activités ni de foncier économique sur la commune. Il a été identifié un tissu « local » qui correspond aux activités de proximité. La commune au travers des OAP montre sa volonté de développement l'activité touristique.
	Tissu Mixte / Zone d'intérêt stratégique ou intercommunale /Zone locale Réserve foncière / Zone commerciale / centre-ville		
Mobilité et Déplacement	Organiser une mobilité durable	La commune dans son ambition 2-orientation du schéma du PADD veut mettre en place un cheminement doux reliant le centre villageois et les quartiers d'habitat et les nouveaux équipements au Sud (École, pôle sportif) Dans son ambition 1 pour améliorer le cadre de vie, la continuité des déplacements piétons sera à assurer.	Il aurait été intéressant de développer l'objectif 2 « assurer la continuité des déplacements piétons » sur l'ensemble de la commune et notamment avec les OAP. Le maillage se fait surtout à l'Est entre le centre-ville, et les nouveaux espaces de proximité.
	Renforcer le lien entre urbanisme et déplacement	La commune, dans son PADD prévoit d'améliorer et de limiter la circulation le long de la D17. De nouveaux espaces de stationnements seront développés en lien avec l'aménagement et la réhabilitation des équipements.	
	Desservir les grands pôles d'emplois actuels ou en devenir	La commune n'a pas de grands pôles d'emplois sur sa commune, ni en devenir.	
Environnement - Agriculture - Grand paysage	Protéger les espaces agricoles	Les espaces agricoles représentent 74% du territoire soit 1830 ha. 1800 ha sont classés en vignoble AOC. Le zonage classe certains secteurs en zone Ap. Un STECAL est prévu concernant un hôtel.	La commune reprend le plan DOG du SCoT et protège ces grands ensembles au travers de son zonage et de son règlement. Cependant, nous conseillons à la commune d'enlever le zonage Af sur des espaces boisés classés pour le remplacer par un zonage N plus cohérent avec la nature des terrains.
	Protéger les espaces naturels	La commune a répertorié tous les outils de protection mis en place sur le territoire (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides,…) Le PLU a reclassé des zones A et U en zone N. Un STECAL est	Dans le règlement de la zone naturelle, des coquilles ont été repérées. Page 58 notamment, une phrase concerne la zone agricole. De plus, il est fait mention de zone Nt1 et Nt2 qui

Envoyé en préfecture le 29/06/2017
Reçu en préfecture le 29/06/2017
Affiché le
ID : 084-258403153-20170626-DCS_2017_24-DE

		créé pour un espace de stationnement, pour un lieu d'accueil touristique en lien avec l'OAP du château.	n'existent pas au zonage.
	Protéger la charpente paysagère	La commune dans le PADD souhaite préserver la richesse viticole et paysagère du territoire.	
	Protéger la trame verte et bleue	Le rapport de présentation récapitule l'ensemble des réservoirs de biodiversité ainsi que les coteaux, les espaces agricoles et naturels, le canal de Pierrelatte et ses abords.	Le PADD reprend le plan DOG du SCoT. La partie 3 du PADD est consacrée aux objectifs de construction de la TBV. Cela montre la volonté de la commune de conserver et maintenir cette trame.
	Intégrer les risques	La commune comptabilise plusieurs risques : le risque sismique (aléa modéré - zone de sismicité 3), le risque « retrait et gonflement des argiles » (zone d'aléa faible et moyen par endroit) ; le risque inondation, le risque de ruissellement et un risque feu de forêt.	Les risques sont énumérés et pris en compte dans le zonage et le règlement. Le territoire est concerné par un PPRif, identifié au zonage par « f1 » aléa très fort et « f2 » aléa fort.
	Prendre en compte la ressource en eau	Le Syndicat Mixte des eaux de la Région Rhône Ventoux alimente la commune. Le réseau d'eau potable est suffisant pour répondre aux besoins des nouveaux habitants.	
Qualité urbaine	Réaliser des OAP	3 OAP sont prévues avec des principes communs qui sont : - Proposer des densités urbaines contextualisées : renouvellement des formes urbaines et architecturales - Favoriser le bio climatisme - Gérer les eaux de ruissellement, le risque inondation - Privilégier les déplacements « modes doux » et les espaces de rencontres 1er OAP : Bois de la ville : à vocation d'habitat répartis sur 4 sites 2ième OAP : Site du Château : à vocation touristique 3ième OAP : Espace patrimonio-touristico-culturel au niveau du site de l'Hers	Dans l'OAP, le bois de la ville, il convient de rajouter dans le schéma la typologie d'habitat individuel « groupé » pour compléter la volonté affichée page 9 des OAP dans les principes communs : « les logements individuels, notamment groupés seront privilégiés ». Un principe de liaison douce pourrait être rajouté pour relier les 4 sites. Pour le site N°4, le SCoT rappelle qu'il est préconisé de ne pas dépasser des limites physiques comme un canal surtout quand la commune dispose d'un potentiel foncier largement suffisant dans l'enveloppe urbaine définie du SCoT.
Consommation énergétique et les énergies renouvelables		Dans le PADD et les OAP, la commune montre sa volonté de favoriser le bioclimatisme. Il n'est pas prévu de projet de fermes éoliennes ou de fermes photovoltaïques. Le souhait retenu dans le PADD est de construire un urbanisme durable en mettant en place des cheminements doux et en utilisant les énergies renouvelables.	La commune est conforme avec les ambitions du SCoT, elle s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Envoyé en préfecture le 29/06/2017
Reçu en préfecture le 29/06/2017
Affiché le
ID : 084-258403153-20170626-DCS_2017_24-DE

Le Bureau Syndical, réuni le Lundi 22 Mai 2017, a émis un avis favorable.

Après avoir entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré et procédé au vote, le Comité Syndical :

- **DIT** que le PLU de Châteauneuf du Pape est compatible avec le SCoT du Bassin de vie d'Avignon sur les points suivants :
  - L'ambition démographique,
  - La consommation du foncier pour l'Habitat et l'Economie,
  - Le respect du Secteur Privilégié d'urbanisation et de la répartition 90% - 10%,
  - Le respect des densités et des formes urbaines,
  - Le respect des 10% de logements locatifs sociaux,
  - La trame verte et bleue,
  - Les grands ensembles agricoles et paysagers structurants,
  - Les terres agricoles de qualité,
  - Les arrêts d'urbanisation,
  - La prise en compte des risques.

- **EMET** un avis favorable assorti d'observations formulées dans le tableau ci-dessus.

La délibération est adoptée.

Vote du Comité :

- POUR : 19
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 1 (M. André ROCHE)

Mme DAMAS, suppléante de M. GRAU, n'a pas pris part au vote.

Le Président,
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- 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 la présente notification.

Acte publié le : 30/06/2017

Pour extrait conforme
Le Président
Christian RANDOULET

SYNDICAT MIXTE DU BASSIN DE VIE D'AVIGNON