



PROCES VERBAL
REUNION D'EXAMEN CONJOINT
DU MARDI 28 JANVIER 2025 A 10 HEURES

Projet d'extension de la Distillerie A. Blachère
Déclaration de Projet emportant
Mise En Compatibilité du
Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf-du-Pape

Présents :

Pour la commune de Châteauneuf-du-Pape :
Monsieur Claude AVRIL, Maire
Madame Ibtissem ACEM, Directrice du Pôle

Pour la Direction Départementale des Territoires du Vaucluse :
Monsieur Patrick MARTELLI

Pour le syndicat mixte SCoT du Bassin de vie d'Avignon :
Madame Céline GEORGES

Pour la Chambre de Commerce et d'Industrie du Vaucluse :
Monsieur Julien CHAPLEAU

Bureau d'études :
Madame Juliette SAGE, cheffe de projets CITADIA
Madame Inès ASTIER, chargée d'études CITADIA

Excusés :

Madame Gisèle LARRIEU, Déléguée Territoriale Adjointe de l'INAO
Monsieur Guillaume MARTIN, Chargé de mission Urbanisme et Foncier Agricole, Conseil Départemental du Vaucluse
Monsieur Fabien JAMOT responsable de l'Unité Territoriale Est Montagne CDPENAF

Absents :

Monsieur le Maire de Roquemaure, Monsieur le Maire de Sorgues, Monsieur le Maire de Bédarrides,
Monsieur le Maire de Courthézon, Monsieur le Maire d'Orange et Président de la CCPOP,
Monsieur le Président du Conseil Régional PACA,
Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du logement DREAL PACA,
Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
Madame Laura BERNARD chargée de mission pour la Chambre d'Agriculture de Vaucluse

Toutes les personnes publiques associées ont été dûment invitées à la présente réunion d'examen conjoint par courrier du 25 octobre 2024.

La séance est ouverte par M. le Maire et Mme ACEM.

CONTEXTE ET OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET VALENT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Madame Juliette SAGE, représentante du bureau d'études qui accompagne la commune de Châteauneuf-du-Pape sur la présente procédure, prend la parole pour rappeler le contexte et le contenu du projet et de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

L'extension de la Distillerie A. Blachère est une évolution nécessaire afin de permettre :

- Une pérennisation des emplois locaux et de la santé économiques de l'entreprise pour concourir au rayonnement du terr.
- Un projet contribuant à la vitalité sociale, à l'animation et l'attractivité touristique de la commune.
- Une amélioration des conditions de travail des salariés locaux.
- Une modernisation d'une entreprise emblématique du patrimoine provençal et une amélioration de son intégration paysagère et urbaine.
- Un maintien de l'entreprise sur son foncier actuel, sans consommation supplémentaire d'espace naturel ou agricole, en entrée de d'agglomération sur une route passante.

Les locaux de la distillerie A. Blachère, sont en l'état trop réduits et inadaptés aux enjeux actuels et futurs que rencontre l'entreprise. L'extension des locaux de production, d'entreposage et de vente doit permettre d'accompagner le développement de la distillerie et d'y améliorer les conditions de travail et de sécurité. Cette pérennisation de l'entreprise est essentielle pour la commune car elle fait partie du patrimoine provençal et contribue pleinement à la vitalité économique et sociale de Châteauneuf-du-Pape.

L'unité foncière actuelle de la distillerie regroupe les parcelles 1576, 1508 et 826, représentant une surface de 5527m².

La mise en compatibilité du PLU vise à créer un sous-secteur Ae par un STECAL limité aux stricts besoins du projet d'extension et de réaménagement de la Distillerie existante et définissant des règles de destination, d'occupation du sol, de hauteurs, de recul de la voirie adéquates. La création de la zone Ae n'entraîne aucune consommation d'espace agricole, naturel ou forestier (cf avis favorable CDPENAF) et n'a pas d'impact environnemental notable (cf avis MRAe).

AVIS ET REMARQUES DES PARTICIPANTS EN SEANCE

Monsieur Patrick MARTELLI précise que l'avis favorable de la CDPENAF a été pris par avec l'unanimité des membres de la CDPENAF. Il émet un avis favorable pour la DDT sur la déclaration de projet et ne formule aucune remarque.

Madame Céline GEORGES émet un avis favorable du SCoT du Bassin de vie d'Avignon sur la déclaration de projet et ne formule aucune remarque. Elle rappelle qu'aucun enjeu paysager n'a été identifié au niveau du SCoT et souligne que la rénovation de la façade de la Chocolaterie Castelain située à proximité rend d'autant plus nécessaire la remise aux normes de la Distillerie A. Blachère.

Monsieur Julien CHAPLEAU émet un avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Vaucluse. Il insiste sur la nécessité du projet d'extension et de rénovation de la Distillerie Blachère afin de pérenniser une activité locale porteuse d'emplois et de dynamisme économique.

Aucune autre remarque supplémentaire n'étant formulée, la séance est levée par M. le Maire.

AVIS ECRITS TRANSMIS HORS SEANCE

Avis du SMBVA : Favorable (2 décembre 2024)

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) : Favorable (24 décembre 2024)

Avis du Conseil Départemental du Vaucluse : Favorable avec réserve technique (28 janvier 2025)

Commune de : Châteauneuf du Pape

Objet : Déclaration de projet valant mise
en compatibilité du PLU

VU les articles L. 121-4 du Code de l'Urbanisme associant le Syndicat Mixte en Charge du SCoT aux procédures de modification des PLU communaux au titre de Personne Publique Associée,

VU la délibération n°2020-18 du 12 Octobre 2020 modifiant les délégations attribuées au Bureau Syndical en matière d'avis à formuler en tant que Personnes Publiques Associées sur les documents d'urbanisme communaux,

VU le dossier transmis par la Commune le 24 Octobre 2024.

Le Bureau du Syndicat Mixte en charge du SCoT du Bassin de Vie d'Avignon formule un avis :


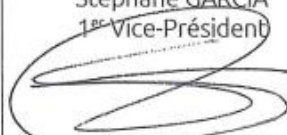





- FAVORABLE
- FAVORABLE avec réserves
- DEFAVORABLE

Au dossier proposé par la commune eu égard aux considérations suivantes :

Avec cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, la commune permet à une entreprise existante de pérenniser et de développer son activité. Le projet n'appelle pas de remarque de la part du SMBVA.

Au regard des éléments présentés, le Bureau du SMBVA rend un avis Favorable.

Les membres du Bureau en exercice

<p>Pascale BORIES Présidente</p> 	<p>Stéphane GARCIA 1^{er} Vice-Président</p> 	<p>Cécile HELLE 2^{ème} Vice-Présidente</p>
<p>Claude AVRIL 3^{ème} Vice-Président</p> 	<p>Fabrice LEAUNE 4^{ème} Vice-Président</p>	<p>Claude MOREL 5^{ème} Vice-Président</p> 
<p>Christian GROS 6^{ème} Vice-Président</p>	<p>Steve SOLER 7^{ème} Vice-Président</p> 	<p>Nicolas PAGET 8^{ème} Vice-Président</p>
<p>Jeanine DRAY 9^{ème} Vice-Présidente</p> 	<p>Michel TERRISSE 10^{ème} Vice-Président</p>	<p>Michel BERARDO 11^{ème} Vice-Président</p> 

Pour faire valoir ce que de droit,

Fait le Lundi 2 Décembre 2024.

Pascale BORIES
Présidente du Syndicat Mixte pour
le SCoT du Bassin de vie d'Avignon



AVIS DU SMBVA
Projet de DPMEC du PLU
de la commune de Châteauneuf du Pape

Le SMBVA a reçu en date du 24 octobre 2024, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Châteauneuf du Pape. Une réunion d'examen conjoint est prévue courant décembre 2024 ou janvier 2025 afin que les personnes publiques associées s'expriment sur ce dossier. Un procès-verbal de cette réunion sera dressé et joint au dossier d'enquête publique. L'avis du Bureau sera transmis à la commune à cette occasion.

Une évaluation environnementale est menée dans le cadre de la procédure d'évolution du PLU, compte-tenu des sensibilités environnementales du secteur d'étude pour l'implantation du projet.

Les saisines de l'autorité environnementale (MRAe) ainsi que la CDPENAF sont en cours.

L'objectif de la présente déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU* (DPMEC) porte sur un seul objet :

- Permettre l'extension modérée de la distillerie A. Blachère.

**Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme : « (...) les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique (...), se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. »*

Présentation du projet pour avis

La distillerie est située au sud de la commune sur la route départemental RD17 (route de Sorgues). L'unité foncière actuelle regroupe 3 parcelles représentant une surface de 5 527m². Le périmètre global du projet, incluant la future extension des ateliers, s'étend sur une superficie d'environ 5 014m² dont une surface dédiée à l'extension des bâtiments actuels de l'ordre de 432 m². La distillerie comprend des bâtiments et des espaces extérieurs déjà aménagés (parking). L'emprise bâtie au sol est actuellement de 1 990m². L'emprise totale des espaces non bâtis de la parcelle est de 3537 m².

Dans le cadre de la modification du PLU, la partie classée en EBC a été exclue du périmètre projet qui n'aura aucune incidence sur cet espace naturel. L'emprise des espaces non bâtis de la parcelle projet est de 3015m².

Détails du calcul :

(1) Emprise bâtie : 1990 m² (36%)

(2) EBC : 521.45 m² (9.5%)

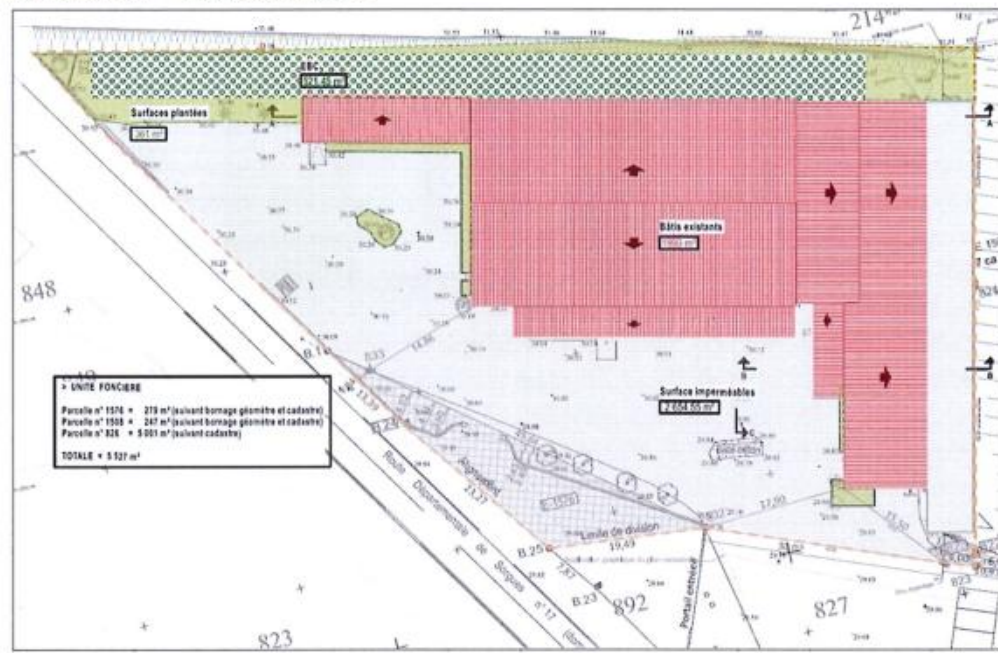
(3) Surface perméable (surfaces plantées) : 361 m² (6.5%)

(4) Surface imperméable, hors bâtis : 2654.55 m² (48%)

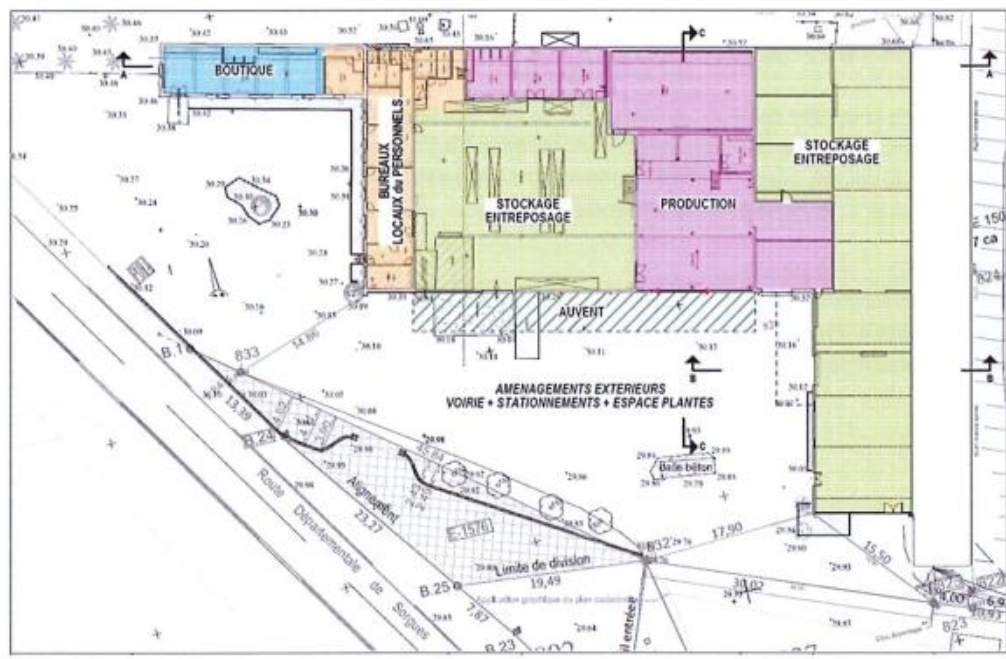
Totale (1) + (2) + (3) + (4) = 5527 m²

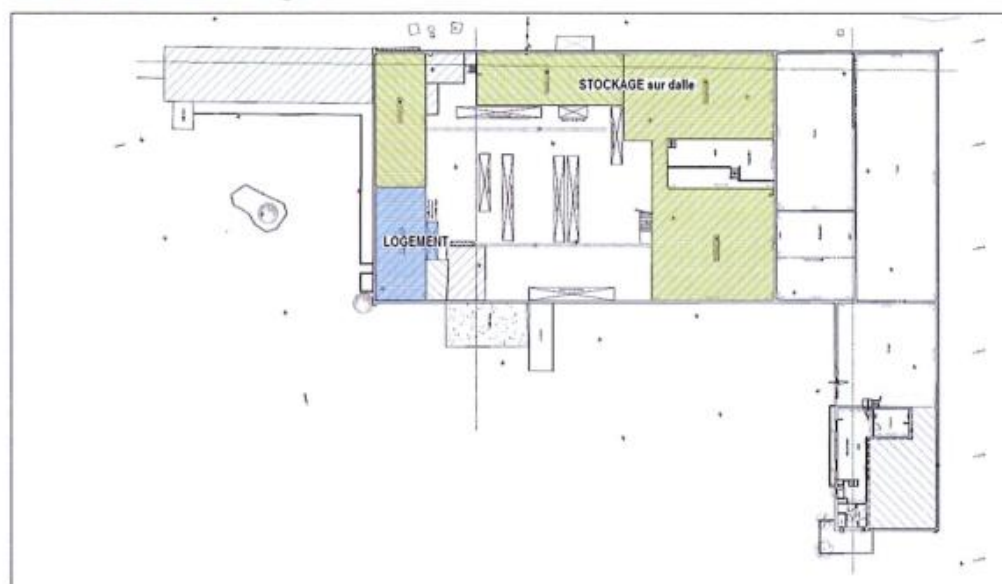


ETAT des LIEUX - Occupation des sols



ETAT des LIEUX : REZ de CHAUSSEE - Usages





Analyse

Ce que le projet prévoit :

1) Les travaux engagés

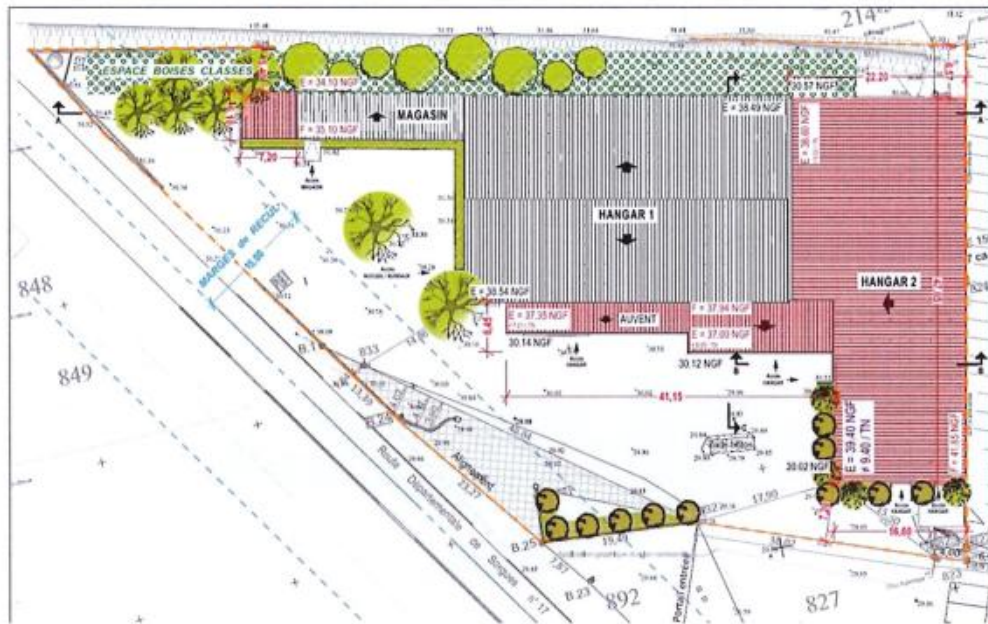
Le projet de la société consiste en l'extension de ses locaux de production, d'entreposage et de vente afin d'accompagner son développement et d'y améliorer les conditions de travail et de sécurité.

L'emprise au sol des bâtiments sera augmentée. Il est prévu une rénovation des toitures. Les façades seront refaites et les espaces verts seront réorganisés.

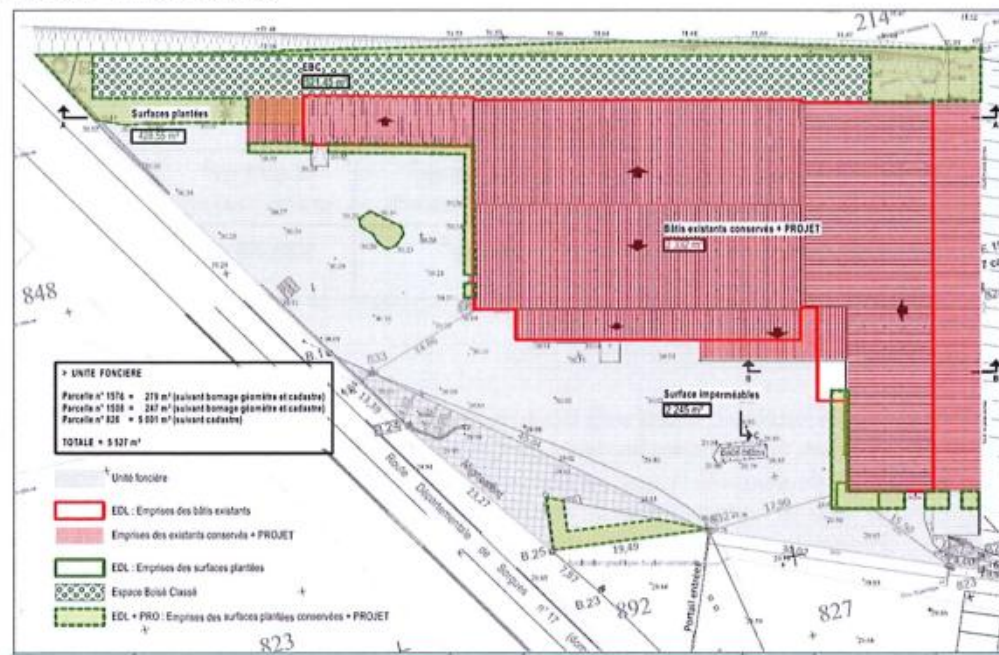
Ces extensions concernent :

- Une extension de la Boutique existante, en façade OUEST, de 44 m² env. d'emprise au sol
- Une extension en façade SUD, non compris l'auvent existant, de 118m² d'emprise au sol
- Une extension en façade EST de 282 m² d'emprise au sol

PROJET - Plan de Masse (création et/ou modifications des existants en rouge)



PROJET - Emprise au sol



En conclusion des emprises au sol :

Emprise au sol des existants = 1 990 m² d'emprise au sol

Emprise au sol des conservés + Projet = 2 332 m² d'emprise au sol

Ces extensions représentent une augmentation de 342 m² soit une augmentation de : $342 / 1990 = 17\%$ d'emprise au sol des bâtiments sur la parcelle.

Excepté au droit de la Boutique, les extensions concernent majoritairement des espaces déjà imperméabilisés ou couverts par des auvents

PROJET : Perspectives d'ambiances



Bilan des surfaces imperméables avant et après projet :

SURFACES	EXISTANT	APRES PROJET	
	m ²	m ²	%
Secteur projet	5 005 m²	-	-
Emprise bâtie au sol	1 990 m² <i>compris auvents existants</i>	2 332 m²	+ 17%
Surfaces imperméabilisées <i>(Bâties + aménagements extérieurs)</i>	4 644.55 m² <i>(1 990 + 2 654.55 m²)</i>	4 577 m² <i>(2 332 + 2 245 m²)</i>	- 1,5%
Surfaces plantées	361 m²	428.55 m²	+18%

2) La justification de l'intérêt général du projet

L'intérêt général se justifie par la pérennité des emplois sur la commune et la création de deux emplois supplémentaires avec les extensions prévues. Le projet maintient un tissu économique sur le territoire. L'agrandissement développera la gamme existante de sirop. Il réduira la pénibilité au travail en permettant de terminer l'automatisation de la chaîne de production.

Le projet d'extension permet de moderniser l'aspect extérieur de la distillerie. Des panneaux photovoltaïques seront installés. Ces travaux remettent en valeur l'entreprise qui est une vitrine du patrimoine provençal.

L'amélioration de l'insertion paysagère et urbaine de la distillerie dans un paysage viticole et productif typiquement provençal participera au renforcement de l'attractivité de la commune et de son image.

3) La mise en compatibilité du PLU

Le projet se situe en zone Agricole du PLU. Ce projet nécessite la création d'un STECAL à vocation économique et donc de modifier le règlement écrit et graphique du PLU. Une sous-zone Ae sera créée. Ainsi, le règlement de ce sous-secteur autorise les destinations suivantes : l'industrie et l'entrepôt ainsi que l'artisanat et commerce de détail et les bureaux liés à ces deux destinations.

Le règlement écrit verrouille les possibilités de construction sur cette parcelle, ainsi il est écrit :

« Uniquement dans l'emprise constructible maximale définie au plan de zonage, sont autorisées, à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation économique, en démontrant la nécessité technique de leur implantation :

L'aménagement et les constructions liées à l'extension limitée des locaux d'activités (artisanat et commerce de détail, industrie, entrepôt et bureau) ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU à condition que :

- que la surface initiale du bâtiment soit supérieure à 70 m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 500m² de surface de plancher créé par unité foncière ;
- qu'il n'y ait pas de changement de destination. »

Observations

Le projet de DPMEC du PLU de Châteauneuf du Pape concerne l'agrandissement et la modernisation d'une entreprise implantée sur le territoire. Celle-ci participe au rayonnement du tissu économique et touristique de la commune et dépasse même celle-ci.

Le projet d'extension se situe sur une parcelle déjà imperméabilisée. Cela n'engendrera pas de consommation d'espace. Une partie sera même désimperméabilisée avec le réaménagement extérieur. Les travaux qui seront engagés améliorent l'esthétique des bâtiments existants permettant ainsi une meilleure insertion paysagère. Des panneaux photovoltaïques seront posés.

Au plan DOG, la parcelle se situe dans une zone où l'objectif est de limiter l'urbanisation sur les côteaux afin de préserver la charpente paysagère et notamment les reliefs. Ainsi, ce secteur proscrit toute nouvelle urbanisation. Cependant, au regard du projet localisé en limite de ce secteur, et étant déjà urbanisé, il n'y a pas d'enjeux identifiés.

Synthèse de l'avis du SCOT

Avec cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, la commune permet à une entreprise existante de pérenniser et de développer son activité. Le projet n'appelle pas de remarque de la part du SMBVA.

Au regard des éléments évoqués dans l'analyse, les élus du Bureau rendent un avis Favorable.



Dossier suivi par : F. ACKERMANN/ B. BOUSQUET
Téléphone : 04 90 86 57 15
Mail : f.ackermann@inao.gouv.fr

V/Réf : DPMEC Châteauneuf du Pape
Affaire suivie par : Magali CARRIERE

N/Réf : FA/BB/SB 2024 - 29

Monsieur Le Maire

Hôtel de Ville
BP 16 - 8 rue Joseph Ducos
84230 Châteauneuf du pape

Avignon, le 24 décembre 2024

**Objet : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
Commune de Châteauneuf-du-Pape**

Monsieur Le Maire,

Par courrier reçu le 25 octobre 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le dossier relatif à la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Châteauneuf-du-Pape, en vue d'une réunion d'examen conjoint prévue le 28 janvier prochain.

Je vous remercie d'avoir convié l'INAO à cette réunion. N'étant pas en mesure d'y participer, je vous prie de bien vouloir nous excuser et vous adresse présentement l'avis de l'institut sur le dossier considéré.

La commune de Châteauneuf-du-Pape est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) ou Appellations d'Origine Protégées (AOP) "Châteauneuf-du-Pape", "Côtes du Rhône" et "Huile d'olive de Provence". Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Thym de Provence", "Miel de Provence", IGP viticoles "Méditerranée", "Vaucluse" et Indications Géographiques (IG) spiritueuses "Eau-de-vie de vin des Côtes-du-Rhône ou Fine des Côtes-du-Rhône", "Marc des Côtes du Rhône ou Eau-de-vie de marc des Côtes du Rhône",

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent.

Le projet porte sur la création d'un STECAL Ae permettant l'extension des locaux de production, d'entreposage et de vente de la société A. Blachère (distillerie) actuellement en activité sur le site.

Le projet n'entraîne pas de consommation d'espace agricole ou naturel. La surface dédiée à l'extension des bâtiments actuels est de l'ordre de 342 m².

Au regard de ces éléments, l'INAO n'a pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet qui n'a pas d'incidence directe sur les productions d'AOP et IGP précitées.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de ma haute considération.

La Déléguée Territoriale Adjointe,
Gisèle Larrieu

Copie : DDT84

DOMINIQUE SANTONI
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Avignon, le 28/01/2025

Monsieur Claude AVRIL
Maire
HOTEL DE VILLE
8 rue Joseph Duclos BP 56
84232 CHATEAUNEUF-DU-PAPE CEDEX

Objet : PLU projet de DPMEC

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 23 octobre 2024, vous avez invité le Département à participer à la réunion d'examen conjoint du 28 février, visant à présenter la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de votre commune pour la création d'un secteur de taille et de capacité limitée dédié à l'extension mesurée de la distillerie « A. Blachère ».

Invités à une réunion par la commune de Sorgues le même jour, concernant l'élaboration de son PLU, mes services ne pourront, malheureusement, pas participer à cette réunion d'examen conjoint et je vous prie de bien vouloir nous en excuser.

J'ai le plaisir de vous informer que j'émetts un avis favorable à l'utilité publique du projet d'extension de la distillerie Blachère.

J'émetts également un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU, qui entraîne la création d'un nouveau STECAL, avec néanmoins, une réserve technique décrite dans l'avis ci-joint.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma meilleure considération.

La Présidente



Dominique SANTONI



Conseil départemental de Vaucluse

Hôtel du Département - Rue Viala - CS 60516 - 84909 AVIGNON CEDEX 9 - Téléphone 04 90 16 15 00 - Télécopie 04 90 14 04 57 - www.vaucluse.fr

URBANISME FICHE NAVETTE

Date d'émission
Date de réception : 25/10/2024
Date limite de réponse : 26/11/2024
Date de transmission **19 NOV. 2024**

CHATEAUNEUF DU PAPE
Création d'un STECAL en zone Agricole
pour permettre l'extension de la
distillerie Blachère

- N'a pas d'avis à donner sur le dossier
- Souhaite formuler l'avis suivant sur le dossier

OBSERVATIONS

Le Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf-du-Pape actuellement en vigueur a été approuvé le 14 décembre 2017.

Il a depuis fait l'objet de 2 procédures d'évolution :

- la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 5 juillet 2021 suite à une erreur matérielle concernant les reculs des constructions le long des routes départementales 68, 92, 192 et l'avenue Impériale, fixés à 25 m sur le document graphique alors que le règlement prévoit 15 m,
- la modification du Plan Local d'Urbanisme n°2 approuvée le 26 juin 2023 portant sur :
 - la modification du zonage, afin de reclasser le secteur 1AUHb au PLU en vigueur en zone agricole (zone A),
 - la modification du règlement écrit de la zone AUH afin de supprimer les dispositions relatives au secteur 1AUHb,
 - la modification du dossier d'OAP afin de faire évoluer l'OAP Bois de la Ville dont le périmètre couvrait le secteur 1AUHb,
 - la suppression de l'autorisation des gîtes, chambres d'hôtes et campings à la ferme en zone agricole.

Le présent dossier de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité fait suite au souhait de la commune d'accompagner le projet exposé par la société A. Blachère consistant en l'extension de ses locaux de production, d'entreposage et de vente, afin d'accompagner son développement et d'y améliorer les conditions de travail et de sécurité de ses salariés.

Cette démarche a pour objectif la consolidation d'une entreprise faisant partie du patrimoine provençal, qui contribue pleinement à la vitalité économique et sociale de la commune.

Le terrain d'assiette de l'entreprise sur lequel l'extension est projetée se situe dans une zone agricole (A) du PLU. En l'état du document d'urbanisme en vigueur, la réalisation de ce projet s'avère impossible. Il apparaît nécessaire de modifier le règlement écrit et graphique du PLU sur ce secteur accueillant des activités économiques autres qu'agricoles.

Nos remarques sont :

La localisation du site du projet sur l'extrait cartographique de la délibération (page 11) ne correspond pas à celui de la notice de déclaration (page 10).

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, article A6-6.3 du « Règlement modifié_DPMEC Distillerie » à la page 58, il convient de rappeler un extrait de l'article 24 du Règlement de voirie départemental rédigé comme suit :

« Hors agglomération :

Les constructions ou les installations nouvelles édifiées en bordure des routes départementales ne peuvent être édifiées à moins de :

- 35m de part et d'autre de l'axe des routes classées dans le réseau d'intérêt régional,
- 25m de l'axe des routes classées dans le réseau de développement territorial,
- 15m de l'axe des routes classées dans le réseau de desserte locale,
- 15m de l'axe des véloroutes non contiguës à une autre route.-7)

La Route Départementale 17 fait partie du réseau de desserte locale. Aussi, un avis favorable est donné au projet, dans la mesure où l'accès existant est conservé et que le recul des constructions ou installations nouvelles édifiées le sont au-delà des 15 m de l'axe de la RD 17.



#signature#

Pour la Présidente
et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint
Pôle Aménagement

Christophe LAURIOL