



MAIRIE DE
Châteauneuf-du-Pape

DÉCLARATION DE PROJET N°1 PORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE CHÂTEAUNEUF DU PAPE

RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT

28 JANVIER 2025



SOMMAIRE

01 | Rappel de la procédure de DPMEC du PLU de Châteauneuf-du-Pape

02 | Présentation du projet d'extension de la Distillerie A. Blachère

03 | Mise en compatibilité du PLU et impacts de la DPMEC sur les NAF

01

Rappel de la procédure de DPMEC du PLU de Châteauneuf-du-Pape

01 | RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE DPMEC DU PLU DE CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

Etapas et planning de la procédure

1. Prescription de la DPMEC
2. Rédaction du dossier de déclaration de projet
3. Elaboration d'un cas par cas ad hoc et saisine de l'autorité environnementale sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale
→ **Décision rendue le 28 novembre 2024 par la MRAe : concluant à l'absence de nécessité de d'évaluation environnementale**
4. Notification du projet au PPA
5. Saisine de la **CDPENAF et présentation en commission le 16/01/2025**
→ **Avis favorable rendu le 23 janvier 2025**
- 6. Réunion d'examen conjoint le 28/01/2025**
7. Enquête publique
8. Finalisation du dossier en vue de l'approbation

01 | RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE DPMEC DU PLU DE CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

Objet de la réunion : Présenter le dossier DPMEC et répondre aux interrogations des PPA sur les éléments du dossier

Une démarche partenariale déjà engagée :

- *Echange avec le Conseil Départemental de Vaucluse (extrait du courrier du 29 juillet 2024) :*

La route départementale 17 est classée dans le réseau de desserte local. L'article 24 du règlement de voirie départemental impose dans le cadre de constructions ou d'installations nouvelles, une marge de recul de 15 m. Le projet semble réalisable dans ces conditions.

Après étude par mes services, votre PLU fait apparaître dans ses pièces écrites, que la marge de recul des routes départementales est bien de 15 mètres sauf exception d'indications écrites dans les pièces graphiques (article A6.1 du règlement du Modification n°2 du PLU approuvée le 26/06/2023). Les pièces graphiques de votre règlement font, elles, apparaître, une marge de recul de 25 mètres.

Toutefois, sans avoir les compétences nécessaires pour déroger à votre PLU, nous émettons un avis favorable à la réalisation de ce projet dans le cadre de notre règlement de voirie départemental approuvé par délibération N°2019-471 du 21 juin 2019 portant les marges de recul des routes départementales classées dans le réseau de desserte local à 15 mètres.

- *Une réunion de travail avec la Direction Département des Territoires de Vaucluse sur la procédure et le contenu du projet (3 octobre 2024)*

01 | RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE DPMEC DU PLU DE CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE

Objet de la réunion : Présenter le dossier DPMEC et répondre aux interrogations des PPA sur les éléments du dossier

Une démarche partenariale déjà engagée :

- *Avis de la MRAE rendu le 28 novembre 2024 (extrait) :*

Considérant que la DP MEC du PLU consiste à :

- identifier sur le plan graphique la nouvelle sous-zone agricole correspondant au STECAL (Ae) ;
- prescrire dans le règlement écrit les dispositions générales et spécifiques encadrant le STECAL dédié à la distillerie A. Blachère ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour l'extension de la distillerie A. Blachère de la commune de Châteauneuf-du-Pape (84) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine

- *Avis favorable de la CDPENAF rendu le 23 janvier 2025 (extrait) :*

La CDPENAF a émis un **avis favorable** sur le projet au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

02

**Présentation du projet
d'extension de la
Distillerie A. Blachère**

02

PRÉSENTATION DU PROJET D'EXTENSION DE LA DISTILLERIE A. BLACHÈRE

Localisation du projet :

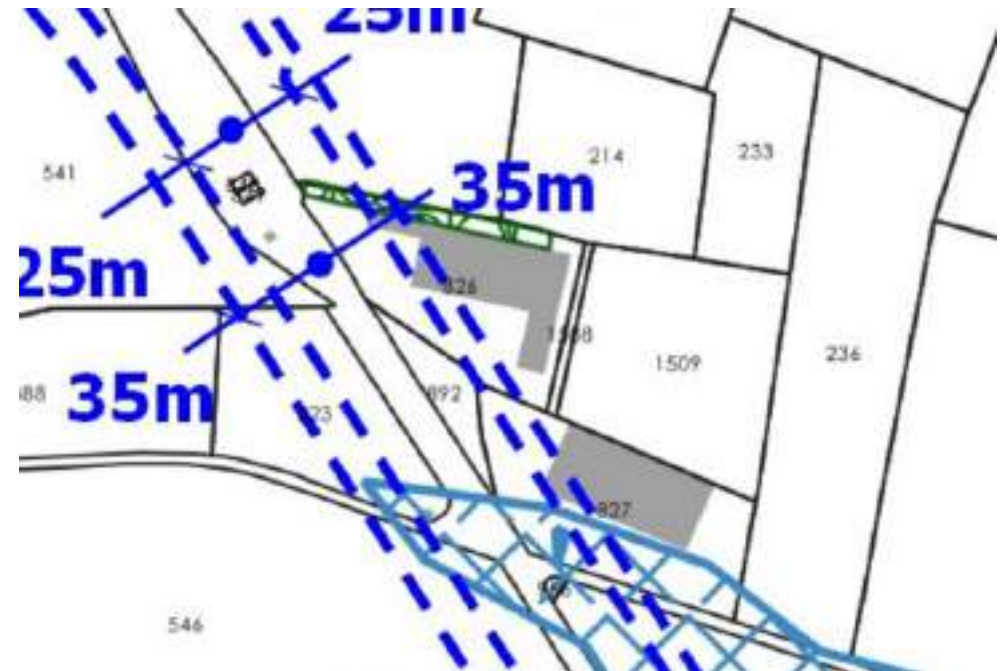


02

PRÉSENTATION DU PROJET D'EXTENSION DE LA DISTILLERIE A. BLACHÈRE

Situation réglementaire du projet :

Une zone A du PLU qui ne permet pas en l'état actuel le projet, un périmètre d'EBC sur la parcelle de la distillerie. Une parcelle déjà construite et n'ayant aucun usage agricole



Un projet d'intérêt général pour la collectivité

Un projet d'intérêt général pour le développement et le rayonnement économique local :

- Une pérennisation des emplois locaux et de la santé économique de l'entreprise pour concourir au rayonnement du territoire
- Un projet contribuant à la vitalité sociale, à l'animation et à 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 site déjà existant limitant les impacts fonciers sur la commune et ses zones agricoles :

- Une implantation sur le site de Châteauneuf-du-Pape depuis les années 1990 au cœur de l'identité de l'entreprise
- Un site idéal pour pérenniser l'attractivité de l'entreprise
- Un site déjà aménagé qui n'impactera pas les espaces naturels, agricoles et forestiers proches

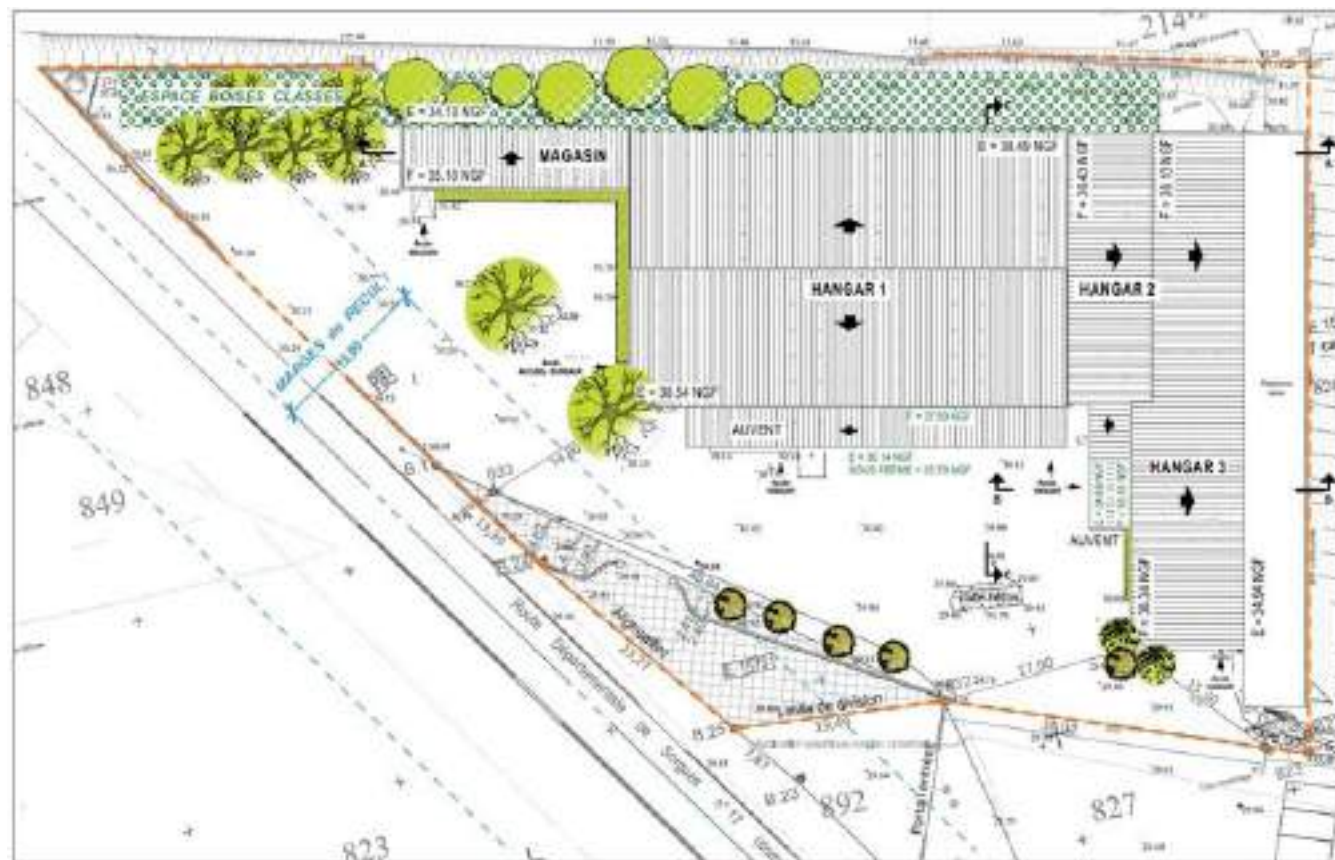


Un projet d'extensions limitées des bâtiments existants, de réhabilitation, et de réaménagement des espaces extérieurs

LE PROJET

- Une extension des locaux de production, d'entreposage et de vente dans la continuité des bâtiments existants
- Des travaux de réhabilitation des toitures et des façades (embellissement et rénovation thermique)
- Un réaménagement des espaces extérieurs en faveur d'une désimperméabilisation des sols (plantations)

ETAT DES LIEUX - Plan Masse



Un projet d'extensions limitées des bâtiments existants, de réhabilitation, et de réaménagement des espaces extérieurs

LE PROJET

- Une extension des locaux de production, d'entreposage et de vente dans la continuité des bâtiments existants
- Des travaux de réhabilitation des toitures et des façades (embellissement et rénovation thermique)
- Un réaménagement des espaces extérieurs en faveur d'une désimperméabilisation des sols (plantations)

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



02

PRÉSENTATION DU PROJET D'EXTENSION DE LA DISTILLERIE A. BLACHÈRE

Un projet d'extensions limitées des bâtiments existants, de réhabilitation, et de réaménagement des espaces extérieurs



PROJET : Perspectives d'ambiances



Un projet d'extensions limitées des bâtiments existants, de réhabilitation, et de réaménagement des espaces extérieurs

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>(Bâtis + 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%

03

Mise en compatibilité du PLU et impacts de la DPMEC (ENAF et environnement)

03 | MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Modifications du règlement du PLU

- Création d'une **sous-zone Ae** par un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur un périmètre limité aux stricts besoins du projet** (EBC exclu) et assorti de **dispositions règlementaires propres** :

Zone Ae – Zone destinée à l'extension de la Distillerie A. Blachère (STECAL)

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Seules les destinations principales suivantes sont autorisées : industries, entrepôt
- A condition d'être strictement liées aux destinations principales, sont également autorisées les sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail, Bureau
- Sont permis, l'aménagement et les constructions liées à l'extension limitée des locaux d'activité (artisanat, commerce de détail, industrie, entrepôt et bureau) ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU uniquement dans l'emprise constructible maximale définie au plan de zonage, à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation économiques, en démontrant la nécessité technique de leur implantation, à condition que
 - la surface initiale du bâtiment soit supérieure à 70 m²
 - 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
 - il n'y ait pas de changement de destination.

03 | MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Modifications du règlement du PLU

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.3 En secteur Ae :

Les constructions liées à des extensions de bâtiments d'activité existants doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des voies départementales

Les dispositions plus restrictives liées au règlement départemental de voirie ne s'appliquent pas en zone Ae afin de permettre aux bâtiments existants construits avant la mise en place du règlement départemental de voirie de continuer à se développer de manière limitée et encadrée (cf article A2-2.3).

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.2.3. En secteur Ae :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant, ne pourra excéder :

- 10 m à l'égout du toit
- 4 m au faîtage pour les annexes

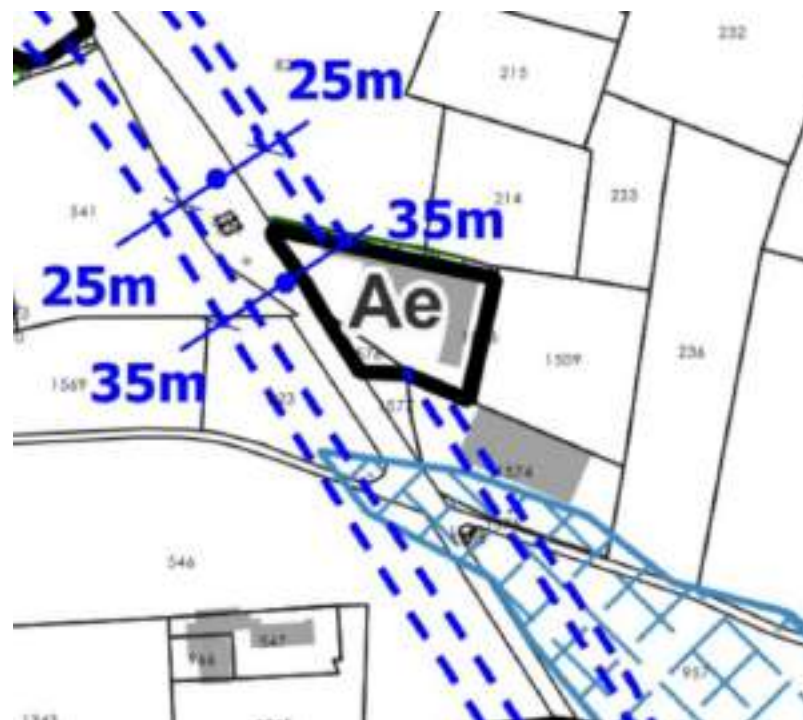
03 | MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Modifications du règlement du PLU

- Création d'une **sous zone Ae** par un **secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** sur un **périmètre limité aux stricts besoins du projet (EBC exclu)**



Le règlement graphique en vigueur



Le règlement graphique modifié

03

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

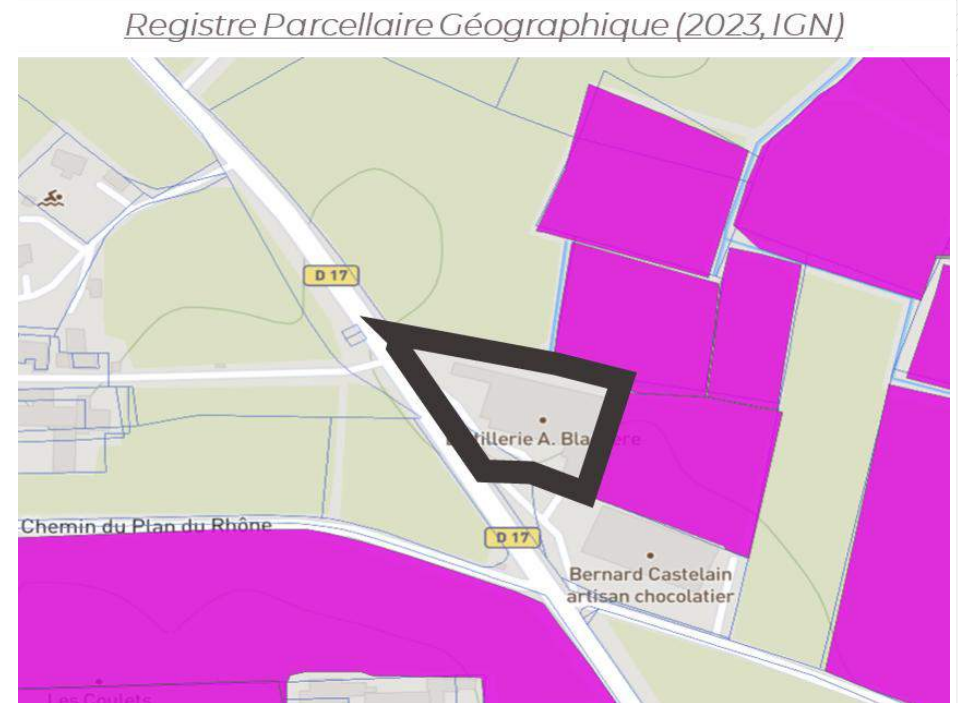
Bilan de l'évolution des zones du règlement du PLU

Zones PLU	Avant DPMEC	Après DPMEC
U	-	Inchangé
AU	-	Inchangé
A	-	Inchangé
Ae	Non concerné	+ 5005 m ²
A	-	- 5005 m ²
N	-	Inchangé

03 | IMPACTS DE LA DPMEC SUR LES ENAF ET L'ENVIRONNEMENT

Cf Avis favorable de la CDPENAF : une DPMEC limitant les impacts sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

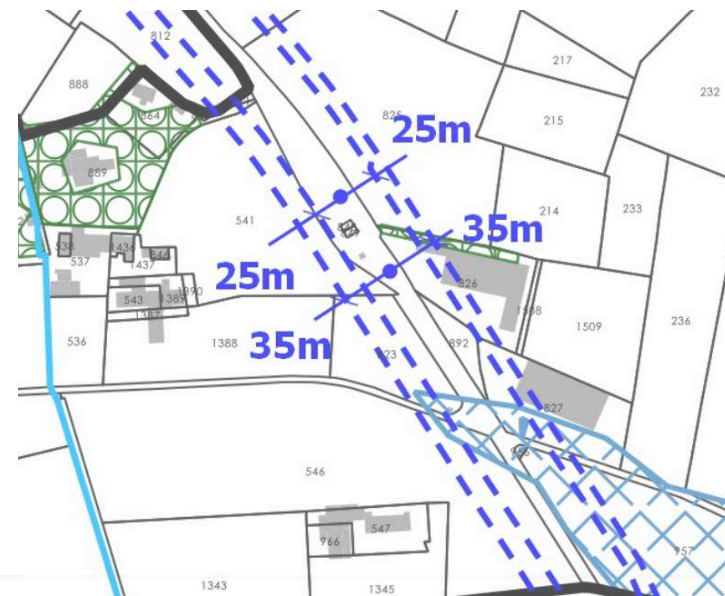
	Secteur DP	Impact
Espace Agricole	Zone A : parcelle sans usage agricole, non susceptible de développer un usage agricole	Pas d'espace agricole consommé, pas de changement d'usage
AOC, AOP, IGP	Commune concernée par 58 AOP, AOC, IGP Parcelle hors RPG (pas d'usage agricole)	Aucun



03 | IMPACTS DE LA DPMEC SUR LES ENAF ET L'ENVIRONNEMENT

Cf Avis MRAe concluant à l'absence d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine (pas de nécessité de réaliser une évaluation environnementale)

Analyse des incidences de la DP sur l'environnement	Impact
La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000 ?	Non
La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité	Non L'EBC classé au nord du projet est exclu du périmètre du projet.



03 | IMPACTS DE LA DPMEC SUR LES ENAF ET L'ENVIRONNEMENT

Cf Avis MRAe concluant à l'absence d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine (pas de nécessité de réaliser une évaluation environnementale)

Analyse des incidences de la DP sur l'environnement	Impact
La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?	Non
La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?	Non
La zone a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?	Non
La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales ?	Oui L'aménagement d'espaces végétalisés en extérieur et la volonté de compenser les emprises bâties nouvelles par une désimperméabilisation équivalente participeront à l'infiltration des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle.
La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?	Non

03 | IMPACTS DE LA DPMEC SUR LES ENAF ET L'ENVIRONNEMENT

Cf Avis MRAe concluant à l'absence d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine (pas de nécessité de réaliser une évaluation environnementale)

Analyse des incidences de la DP sur l'environnement	Impact
La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti	Non
La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?	Non
La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?	Non
La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?	Les incidences sont limitées.

Agence Sud-Est

TOULON Siège social
45 rue Gimelli, 83000 Toulon
04.94.18.97.18

Agence de PARIS

26 rue du Chemin Vert
75011 Paris
01.53.46.65.05

Agence de LYON

78 rue de la Vilette
69003 Lyon
09.72.46.52.02

Agence d'ANGERS

18 rue de Rennes
49100 Angers
09.65.10.52.24

Agence Sud-Ouest

MONTAUBAN
12 rue Edouard Branly, 82000 Montauban
05.63.92.11.41

Tout renseignement complémentaire peut être obtenu auprès de :

Juliette Sage
07 70 25 63 06
jsage@citadia.com



CITADIA

