

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 :


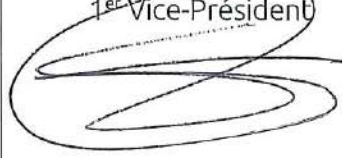
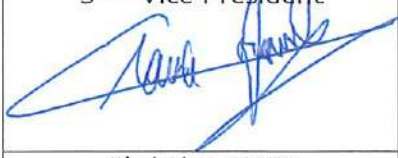



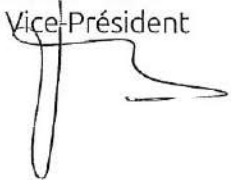
- FAVORABLE
- FAVORABLE avec réserves
- DEFAVORABLE

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%)

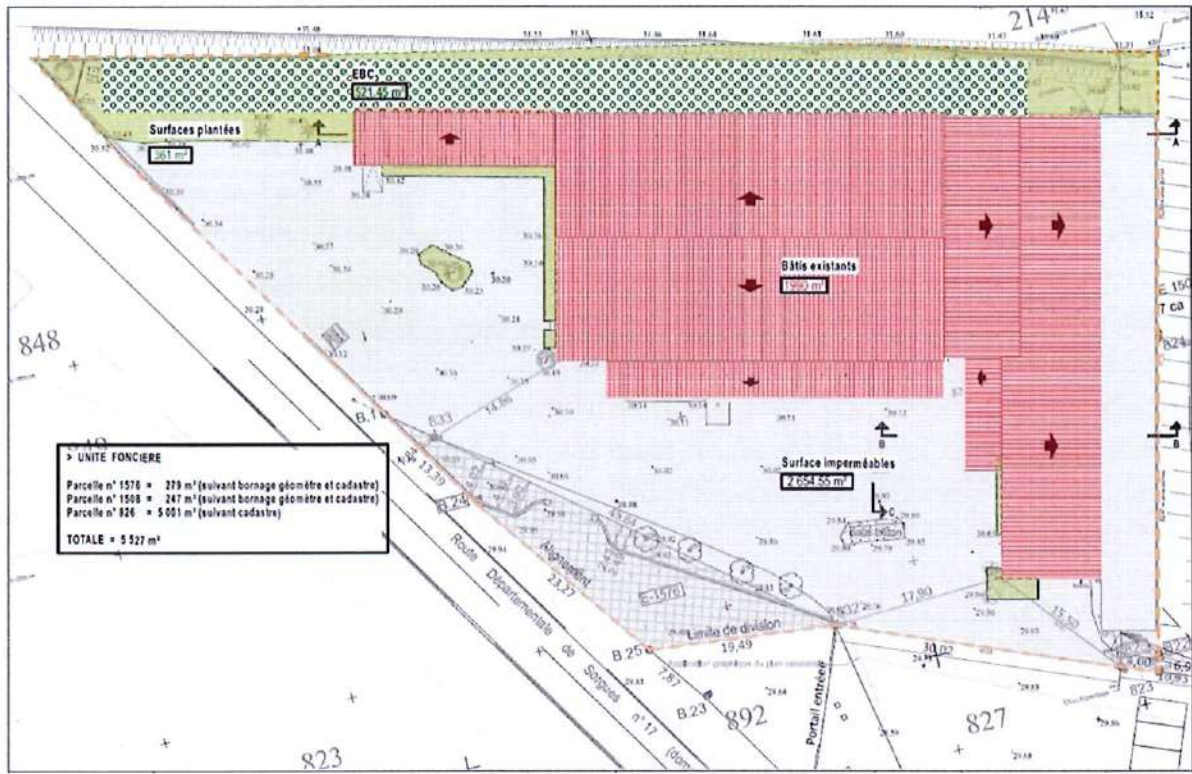
(3) Surface perméable (surfaces plantées) : 361 m² (6.5%)

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

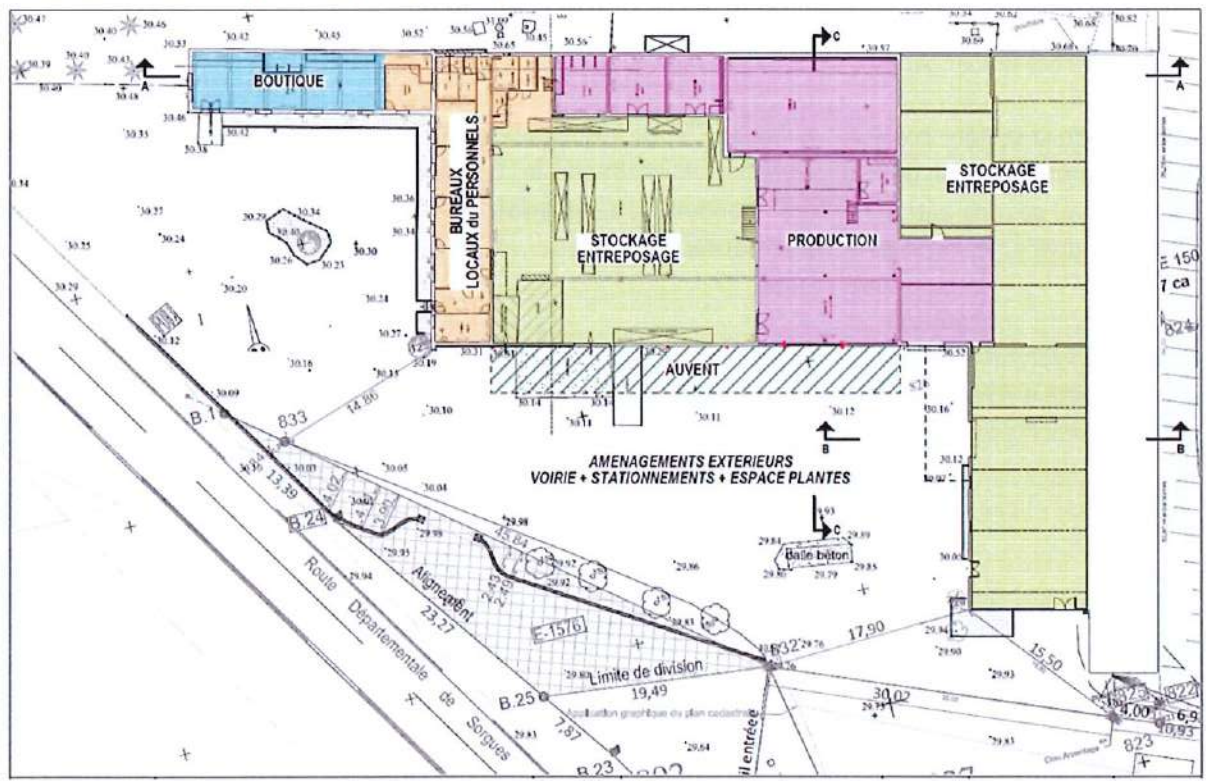
Totale (1) + (2) + (3) + (4) = 5527 m²

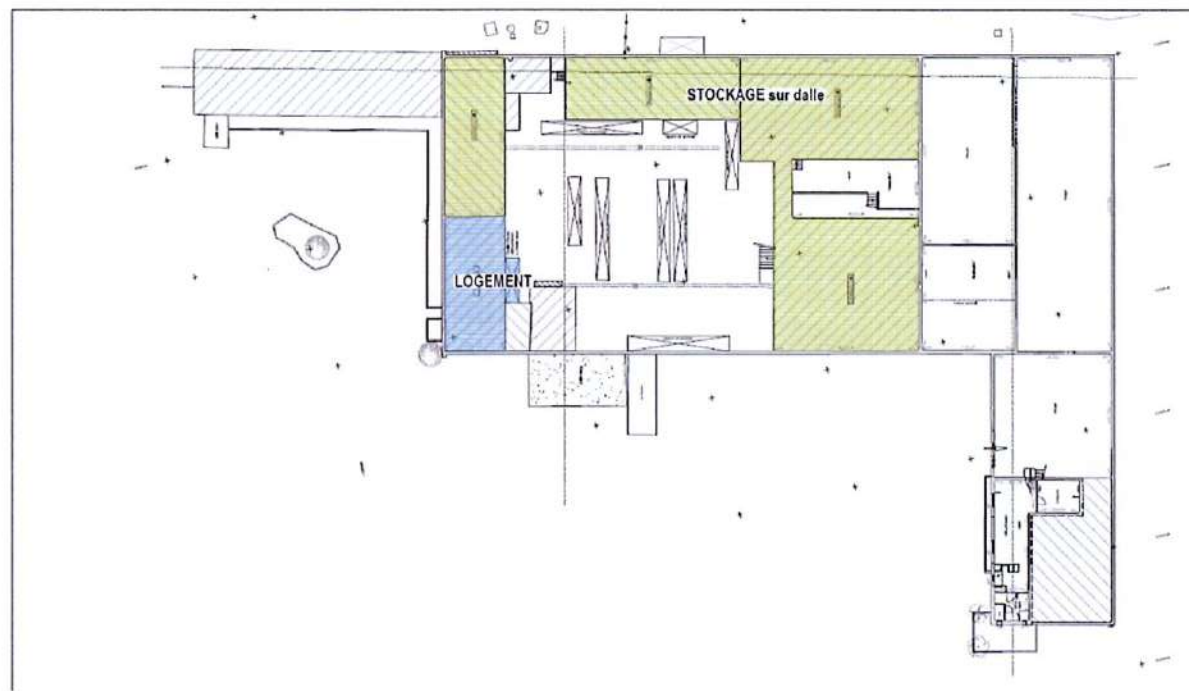


ETAT des LIEUX - Occupation des sols



ETAT des LIEUX: REZ de CHAUSSEE - Usages





Analyse

Ce que le projet prévoit :

1) Les travaux engagés

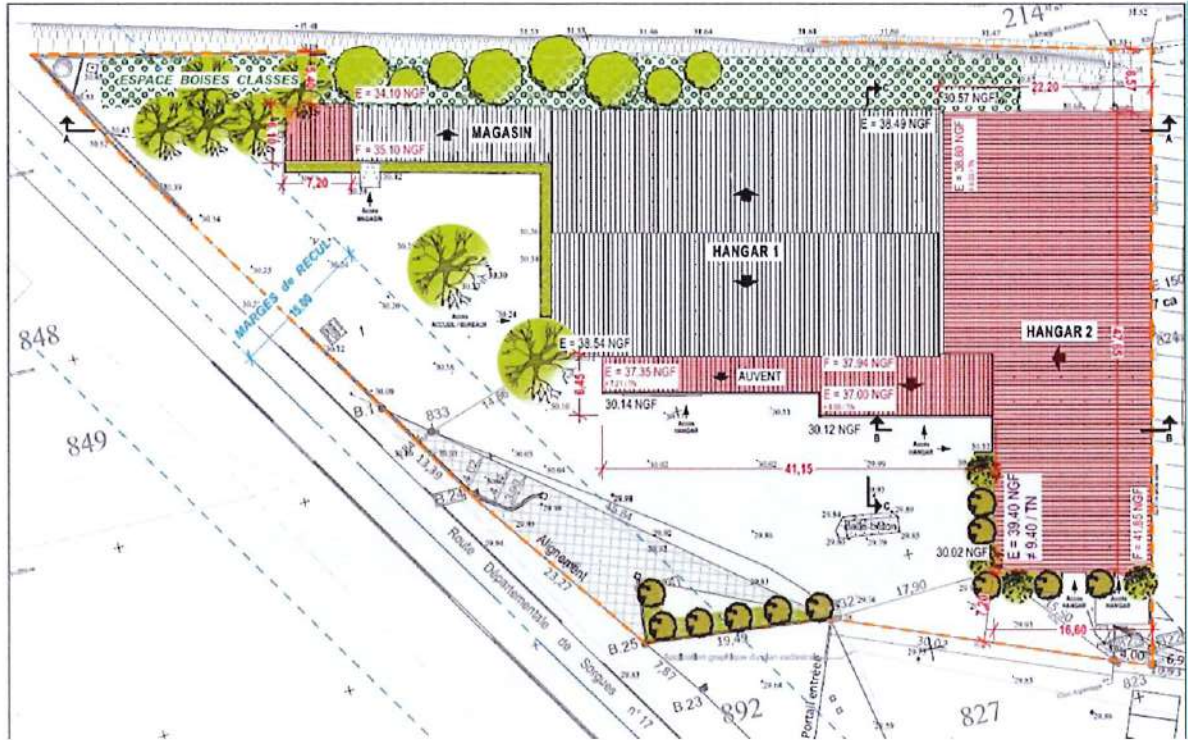
Le projet de la société consiste en l'extension de ses locaux de production, d'entreposage et de vente afin d'accompagner son développement et d'y améliorer les conditions de travail et de sécurité.

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.

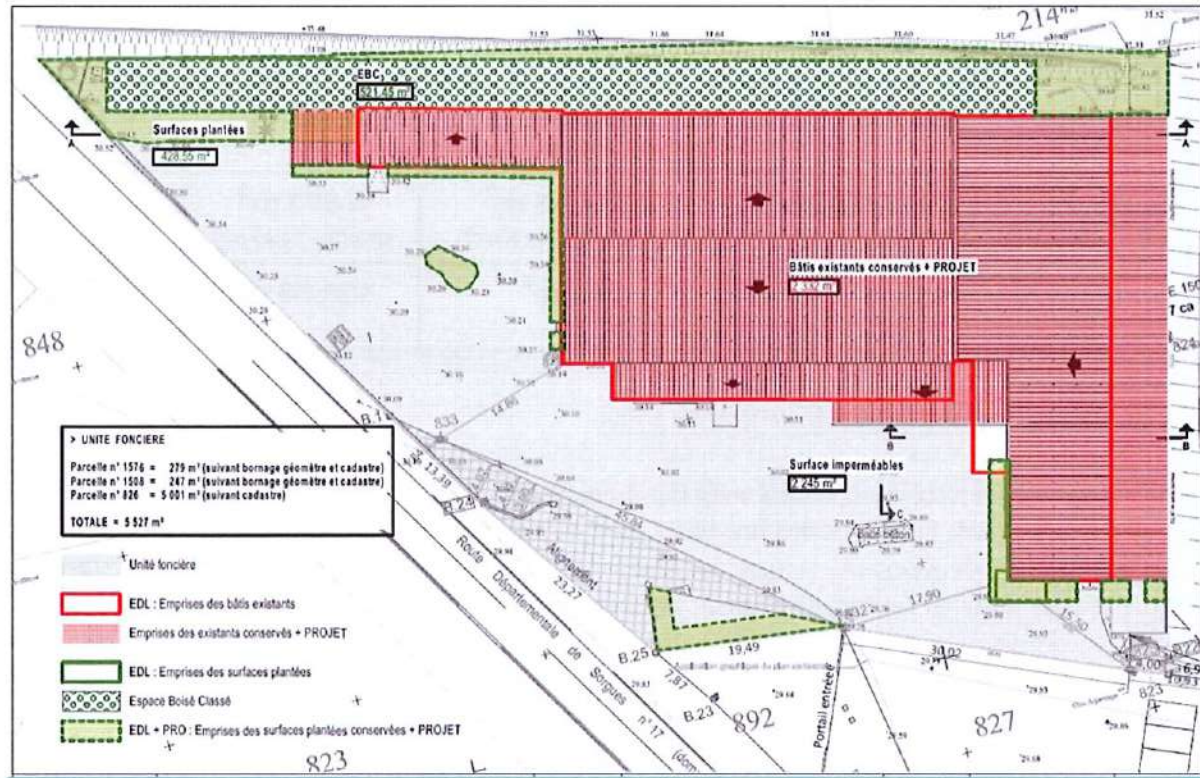
Ces extensions concernent :

- 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>(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%

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 identifié.

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.

