

**Communauté d'Agglomération
MONTELIMAR-AGGLOMERATION**

Pour la

***Commune de CHATEAUNEUF DU
RHONE***



Vue pour annexé à la
délibération du

- 9 OCT. 2017



Le Président

**Plan Local
d'Urbanisme
Modification n° 4
simplifiée**

COMMUNE DE CHATEAUNEUF DU RHONE (Drôme)
MODIFICATION N° 4 SIMPLIFIEE du PLAN LOCAL D'URBANISME

EXPOSE DES MOTIFS

Le présent dossier porte sur la modification n° 4 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHATEAUNEUF DU RHONE approuvé le 1^{er} juillet 2004, modifié le 26 septembre 2007 et le 31 mars 2016.

1 - LE CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

La Commune est couverte par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1^{er} juillet 2004, modifié le 26 septembre 2007 et le 31 mars 2016.

En effet, la dernière révision du document d'urbanisme communal approuvée le 29 novembre 2010 a été annulée par la Cour Administrative d'Appel de Lyon le 5 mai 2015. Les dispositions du PLU de 2010 sont donc annulées et celles de 2004 sont redevenues applicables.

Par délibération du 23 mars 2017, le Conseil Municipal de CHATEAUNEUF DU RHONE a défini les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU et par arrêté municipal n° 2017-065 du 24 mars 2017, Madame le Maire de CHATEAUNEUF DU RHONE a décidé de lancer la procédure de modification n° 4 simplifiée du PLU.

Le dossier de modification simplifiée sera mis à disposition du public en mairie de CHATEAUNEUF DU RHONE et sur le site internet de la commune, du lundi 29 mai 2017 au vendredi 30 juin 2017 inclus.

Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, les lieux et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié dans la rubrique Annonces Légales d'un journal, ainsi que sur le site le site internet de la Commune.

2 - LE CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

La loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (APCIPP) et l'ordonnance N°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ont créé une procédure de modification simplifiée du PLU, sans enquête publique.

Cette procédure est règlementée aux articles L 153-45 à L 153-48 du Code de l'urbanisme :

Article L 153-45 : *Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Article L 153-46 : *Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.*

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3^e de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L 153-47 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L 153-48 : L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

3 - OBJET ET EXPOSÉ DES MOTIFS

La présente modification simplifiée vise à adapter l'article 4 du règlement des zones AU et AUa du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1er juillet 2004, modifié le 26 septembre 2007 et le 31 mars 2016.

Lors de la modification approuvée le 26 septembre 2007, le règlement du PLU avait intégré dans l'article 4 des zones AU et AUa l'obligation de la mise en place d'une cuve de récupération des eaux de pluies d'une capacité minimale de 5 m³ pour toute construction. Cette modification avait été introduite afin de sensibiliser les propriétaires de construction aux économies d'eau.

La loi pour un accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014 favorise la densification en vue de l'économie du foncier.

A ce jour, les terrains supports des constructions, de part leur superficie, ne permettent pas l'installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 5 m³. De plus, le volume d'eau de ces cuves est disproportionné par rapport à la superficie des terrains et à l'utilité d'un tel volume pour des jardins de petites tailles.

Il y a donc une nécessité d'adapter l'article 4 du règlement du PLU pour les zones AU et AUa en conseillant aux constructeurs cette installation plutôt qu'en les obligeant.

L'urbanisme doit permettre un habitat viable, qui soit efficace sur le plan environnemental, économe en ressources et créateur d'esthétique pour la société contemporaine.

La commune de Châteauneuf du Rhône a donc souhaité prendre en compte l'incidence indéniable des changements des superficies des terrains support des constructions en adaptant le règlement de son plan local d'urbanisme.

4 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS

Le texte pour sa partie « eaux pluviales » de l'article 4 du règlement des zones AU et AUa version 2004 et celui de la version projet, sont en annexe.

Envoyé en préfecture le 18/10/2017

Reçu en préfecture le 18/10/2017

Affiché le

 SLO

ID : 026-200040459-20171009_20171009_56-DE

L'ensemble des modifications exposées ci-dessus n'a pas pour effet ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU). Elles n'ont pas non plus pour effet de changer les orientations définies par le PADD, ni de réduire un espace boisé, une zone agricole, naturelle et forestière et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

A l'exception de l'article 4 du règlement des zones AU et AUa, les autres pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme restent inchangées.

5 – ANNEXES

Annexe 1 : Délibération du 23 mars 2017 du Conseil Municipal de CHATEAUNEUF-DU-RHONE

Annexe 2 : Arrêté municipal n° 2017-065 du 24 mars 2017

Annexe 3 : Article 4 « Eaux pluviales » zone AU – Version 2004

Annexe 4 : Article 4 « Eaux pluviales » zone AU – Version projet

Annexe 5 : Article 4 « Eaux pluviales » zone AUa – Version 2004

Annexe 6 : Article 4 « Eaux pluviales » zone AUa – Version projet

COMMUNE DE CHATEAUNEUF DU RHONE (Drôme)

tél. 04 75 90 69 40 - fax. 04 75 90 69 49

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix-sept, le vingt-trois mars, le Conseil Municipal de la Commune de CHATEAUNEUF DU RHONE, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Madame le Maire, Marielle FIGUET. Date de convocation : seize mars deux mille dix-sept.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 19 - Nombre de conseillers municipaux présents ou représentés : 19

PRESENTS : Mmes et MM. FIGUET, ZUCHELLO, COLLODET, BRISAC, ROISSAC, COIRON, MAGNET, DE MATTEO, COCHARD, MARTURIER, GATT, TOULOUMET, DE AZEVEDO, HAB, DUCHAMP, DESCHAMPS.

EXCUSES ET REPRESENTES :

Monsieur Xavier CAREL donne pouvoir à Madame le Maire.

Monsieur Eric MONERAT donne pouvoir à Madame Claudette COLLODET.

Monsieur Bruno BOUYSSOU donne pouvoir à Monsieur Eric DESCHAMPS.

SECRETAIRE DE SEANCE : Maryline ROISSAC

VOTE : pour : 15 ; contre : 0 ; abstention : 4

DELIBERATION N°10 : PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – LANCEMENT DE LA MODIFICATION N° 4 SIMPLIFIEE ET DETERMINATION DES MODALITES DE MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC

La commune de Châteauneuf du Rhône est couverte par le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1er juillet 2004, modifié le 26 septembre 2007 et le 31 mars 2016.

En effet, la dernière révision du document d'urbanisme communal approuvée le 29 novembre 2010 a été annulée par la Cour Administrative d'Appel de Lyon le 5 mai 2015. Les dispositions du PLU de 2010 sont donc annulées et celles de 2004 sont redevenues applicables.

Depuis cette date, le cadre juridique des PLU a évolué.

La présente modification simplifiée vise à adapter l'article 4 du règlement des zones AU, AUa du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1er juillet 2004, modifié le 26 septembre 2007 et le 31 mars 2016.

Lors de la modification approuvée le 26 septembre 2007, le règlement du PLU avait intégré dans l'article 4 des zones AU, AUa l'obligation de la mise en place d'une cuve de récupération des eaux de pluies d'une capacité minimale de 5 m3 pour toute construction. Cette modification avait été introduite afin de sensibiliser les propriétaires de construction aux économies d'eau.

La loi pour un accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014 favorise la densification en vue de l'économie du foncier.

A ce jour, les terrains supports des constructions, de part leur superficie, ne permettent pas l'installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 5 m3. De plus, le volume d'eau de ces cuves est disproportionné par rapport à la superficie des terrains et à l'utilité d'un tel volume pour des jardins de petites tailles.

Il y a donc une nécessité d'adapter l'article 4 du règlement du PLU pour les zones AU, AUa en conseillant aux constructeurs cette installation plutôt qu'en les obligeant.

L'urbanisme doit permettre un habitat viable, qui soit efficace sur le plan environnemental, économe en ressources et créateur d'esthétique pour la société contemporaine.

La commune de Châteauneuf du Rhône a donc souhaité prendre en compte l'incidence indéniable des changements des superficies des terrains support des constructions en adaptant le règlement de son plan local d'urbanisme.

Compte-tenu de l'évolution envisagée, une procédure de modification simplifiée doit être mise en œuvre. Le Code de l'Urbanisme donne compétence au Maire pour le lancement de cette procédure. Par transparence, il est proposé au Conseil Municipal de se prononcer au début de la procédure sur l'opportunité de ces modifications.

Envoyé en préfecture le 18/10/2017

Recu en préfecture le 18/10/2017

Envoyé en préfecture le 24/03/2017

Reçu en préfecture le 24/03/2017

Fixe les modalités de mise à disposition du dossier

ID : 026-212600852-20170323-DE_2017_03_010-DE

Le Code de l'Urbanisme prévoit néanmoins que le Conseil Municipal fixe les modalités de mise à disposition du dossier.

Les modalités suivantes sont proposées :

Le dossier de projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à la disposition du public, du lundi 29 mai 2017 au vendredi 30 juin 2017 inclus, en Mairie de Châteauneuf du Rhône, place de la Grangette (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00), ainsi que sur le site internet de la Commune de Châteauneuf du Rhône.

Un registre permettant au public de consigner ses observations sera ouvert en Mairie de Châteauneuf du Rhône. Ces observations seront enregistrées et conservées.

Chacun pourra également faire part de ses observations par écrit auprès de la Commune de Châteauneuf du Rhône :

par voie postale à : Mairie, à l'attention de Madame le Maire, Place de la Grangette 26780 Châteauneuf du Rhône

ou par courriel à l'attention de Madame le Maire : chateauneufdurhone@wanadoo.fr

Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, les lieux et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié au plus tard 8 jours avant le début de la mise à disposition du public dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie. L'avis sera également publié sur le site internet de la Commune.

A l'issue de la mise à disposition, le bilan sera présenté au Conseil Municipal, qui en délibérera et sera invité à adopter le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Aux termes de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification simplifiée sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées avant sa mise à disposition du public.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L 2121-29,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 151-1 à L 151-42, L 153-36 à 40 et L 153-45 à 48,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 1er juillet 2004 modifié le 26 septembre 2007 et le 31 mars 2016

Le Conseil Municipal, à la majorité (quatre abstentions : Chantal DUCHAMP, Christelle HAB, Bruno BOUYSSOU, Eric DESCHAMPS) :

- **Confirme** l'intérêt de lancer une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sur les dispositions évoquées ci-avant.
- **Approuve** les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée, telles que définies ci-avant.
- **Charge** Madame le Maire ou son représentant à signer tous les documents afférents et à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération qui peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux (2) mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département.

Le Maire,

Marielle FIGUET



ARRETE DU MAIRE N° 2017-065
Modification n° 4 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune

Le Maire de la Commune de Châteauneuf-du-Rhône (Drôme),
 Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
 Vu le Code l'urbanisme et notamment ses articles L.151-1 à L.151-42, L.153-36 à 40 et L.153-45 à 48,
 Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le 1^{er} juillet 2004, modifié le 26 septembre 2007 et le 31 mars 2016,
 Vu la délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2017 définissant les modalités de mise à disposition au public,
 Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du règlement du Plan Local d'Urbanisme afin de supprimer l'obligation d'installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 5 m3 pour toute construction pour les zones AU et AUa (article 4) afin de prendre en compte l'incidence indéniable des changements des superficies des terrains support des constructions,
 Considérant que la modification envisagée n'est pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

Et qu'elle n'entre pas dans un cas prévu par l'article L.153-41 à L.153-43 du Code de l'Urbanisme.

ARRETE :

Article 1 : Il sera procédé à la modification simplifiée du règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1^{er} juillet 2004, modifié le 26 septembre 2007 et le 31 mars 2016 dans le but de modifier l'article 4 des zones AU et AUa et de supprimer l'obligation d'installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 5 m3 pour toute construction, afin de prendre en compte l'incidence indéniable des changements des superficies des terrains support des constructions.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée sera notifié au préfet, aux personnes publiques associées et aux aménageurs des zones d'aménagement concerté avant sa mise à disposition au public.



Article 3 : Le dossier de modification simplifiée, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à la disposition du public :

du lundi 29 mai 2017 au vendredi 30 juin 2017 inclus

en Mairie de Châteauneuf du Rhône, place de la Grangette 26780 CHATEAUNEUF DU RHONE, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, ainsi que sur le site internet de la Commune www.chateauneufdurhone.fr

Un registre permettant au public de consigner ses observations sera ouvert en Mairie de Châteauneuf du Rhône. Ces observations seront enregistrées et conservées.

Article 4 : Le public pourra également faire part de ses observations par écrit auprès de la Commune de Châteauneuf du Rhône :

- Par voie postale à : Mairie, à l'attention de Madame le Maire, place de la Grangette 26780 Châteauneuf du Rhône
- Ou par courriel à l'attention de Madame le Maire : chateauneufdurhone@wanadoo.fr

Article 5 : Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, les lieux et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié au plus tard 8 jours avant le début de la mise à disposition du public dans un journal diffusé dans le Département et affiché en Mairie. L'avis sera également publié sur le site Internet de la Commune.

Article 6 : A l'issue de la mise à disposition, le bilan sera présenté au Conseil Municipal, qui en délibérera et sera invité à adopter le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Article 7 : Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Article 8 : Le Présent arrêté sera adressé à Monsieur le Préfet de la Drôme.

Article 9 : Madame le Maire, Monsieur le Directeur Général des Services de la Commune de Châteauneuf du Rhône, sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Châteauneuf du Rhône, le 24 mars 2017.

Le Maire,


 Marielle FIGUET

Le Présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il est exécutoire à compter de sa transmission et de sa publication. Le présent arrêté peut faire l'objet, devant le Tribunal Administratif compétent, d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la publicité de l'arrêté considéré. Il peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'arrêté. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles devront notamment permettre le croisement des véhicules lourds.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées :

- a) Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire si celui-ci existe. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

La résorption des eaux pluviales d'occurrence décennale devra être assurée sur le terrain d'assiette de l'opération soit par infiltration, soit par rétention et restitution au réseau public en fonction de sa capacité. ~~Chaque construction devra être équipée d'une cuve de récupération des eaux de pluies d'une capacité d'au moins 5 m3. L'eau ainsi récupérée pourra être utilisée pour l'arrosage et/ou les eaux sanitaires.~~ Il est conseillé pour chaque construction, l'installation d'une cuve de récupération des eaux de pluies. L'eau ainsi récupérée pourra être utilisée pour l'arrosage et/ou les eaux sanitaires.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX :

Ces réseaux doivent être enterrés.

VOIRIE :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles devront notamment permettre le croisement des véhicules lourds.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.
- c) Les voies réservées à la desserte des opérations d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 6 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées :

- a) Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire.
- b) Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
- c) Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- d) L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

La résorption des eaux pluviales d'occurrence décennale devra être assurée sur le terrain d'assiette de l'opération soit par infiltration, soit par rétention et restitution au réseau public d'eaux pluviales, selon sa capacité.

~~Chaque construction devra être équipée d'une cuve de récupération des eaux de pluies d'une capacité d'au moins 5 m³. L'eau ainsi récupérée pourra être utilisée pour l'arrosage et/ou les eaux sanitaires. Il est conseillé pour chaque construction, l'installation d'une cuve de récupération des eaux de pluies. L'eau ainsi récupérée pourra être utilisée pour l'arrosage et/ou les eaux sanitaires.~~

Département de la Drôme

***Commune de
CHATEAUNEUF DU RHONE***



**Plan Local
d'Urbanisme
Modification n° 2**

2 – Note de présentation de la modification

Prescription du projet de modification n° 2 : 24 septembre 2015

NOTE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N° 2

**EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION ET
COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION**

SEPTEMBRE 2015

Sommaire :

1/ CONTEXTE DE LA MODIFICATION

2 / LES ORIENTATIONS DU PROJET DE MODIFICATION

3/ L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

4/ L'ABSENCE D'INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000

5 / L'IMPACT SUR LES ACTIVITES AGRICOLES

6/ LE PATRIMOINE CULTUREL

7/ LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

8/ TABLEAU DES SURFACES

Introduction :

La commune de Châteauneuf du Rhône a révisé son Plan d'Occupation des Sols datant de 1990 les 01/07/2004 et 29/11/2010. Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet :

- d'une procédure de modification approuvée le 27 novembre 2013
 - et d'une procédure de déclaration de projet approuvée le 26 janvier 2015
- **La modification** visait l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUi à vocation d'activités, située au nord de la commune, en continuité de la zone d'activités de Gournier de la Ville de Montélimar.

Cette ouverture à l'urbanisation avait été approuvée après dérogation préfectorale accordée le 8 avril 2013 suite à l'avis favorable rendu par la Commission des Sites tenue le 26 février 2013

- **La déclaration de projet** visait à supprimer le recul inconstructible le long des digues au droit de la même zone AUi. Cette mesure de précaution instaurée le long des digues du contre-canal pouvait être supprimée compte tenu de la topographie locale : la crête de digue étant étayée par les terrains à l'arrière, le risque de rupture de digue est inexistant à cet endroit.

La procédure de révision approuvée le 29/11/2010 a été annulée par la Cour Administrative d'Appel le 5 mai 2015. Les dispositions du Plan de 2010 sont donc annulées et celles de 2004 sont redevenues applicables.

Les procédures menées en 2013 et 2014 n'ont ainsi plus de base légale.

Il est donc nécessaire de conduire à nouveau une procédure de modification pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUi, déjà classée en zone à urbaniser au PLU de 2004.

Par contre, le recul inconstructible derrière la digue ne figurant pas dans les dispositions de 2004, la procédure de déclaration de projet n'a pas à être engagée de nouveau.

1/ CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Le contexte communal :

CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE, commune voisine de Montélimar, est situé dans le sud du département de la Drôme en bordure du Rhône qui constitue une frontière naturelle avec l'Ardèche à l'ouest.

Son territoire est traversé du nord au sud par d'importantes voies de communication : le Rhône et son canal de dérivation, la ligne SNCF Paris-Marseille, le Chemin Départemental n° 73 qui relie Viviers à Montélimar, la Route Nationale n° 7 et enfin, l'Autoroute A 7 qui concerne l'extrême est du territoire communal.

Châteauneuf-du-Rhône en quelques chiffres :

Surface totale	: 2 727 ha
Population totale	: 2 503 habitants (population municipale 2012)
Densité	: 92 hab / Km ² (recensement 2009)
Logements	: 1 185 (RP 2012)

L'activité économique sur la commune :

En 2006, 152 établissements actifs sont recensés à CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE, soit 37 de plus qu'en 2000, et mettent en avant le dynamisme de la commune. Depuis, 40 nouveaux établissements ont été recensés.

DEN T5 - Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2013

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, REE (Sirène).

	Nombre	%
Ensemble	192	100,0
Industrie	24	12,5
Construction	27	14,1
Commerce, transports, services divers	120	62,5
dont commerce et réparation automobile	59	30,7
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	21	10,9

Rappel des conclusions du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme sur les activités économiques :

- Très forte dynamique industrielle et artisanale installée depuis longtemps avec la C.N.R. et E.D.F. et complétée plus récemment par les zones d'activités.
- Le commerce et les services sont également bien développés.
- Les carrières, jusqu'en 2020 environ, constitueront une part importante des activités de la commune.

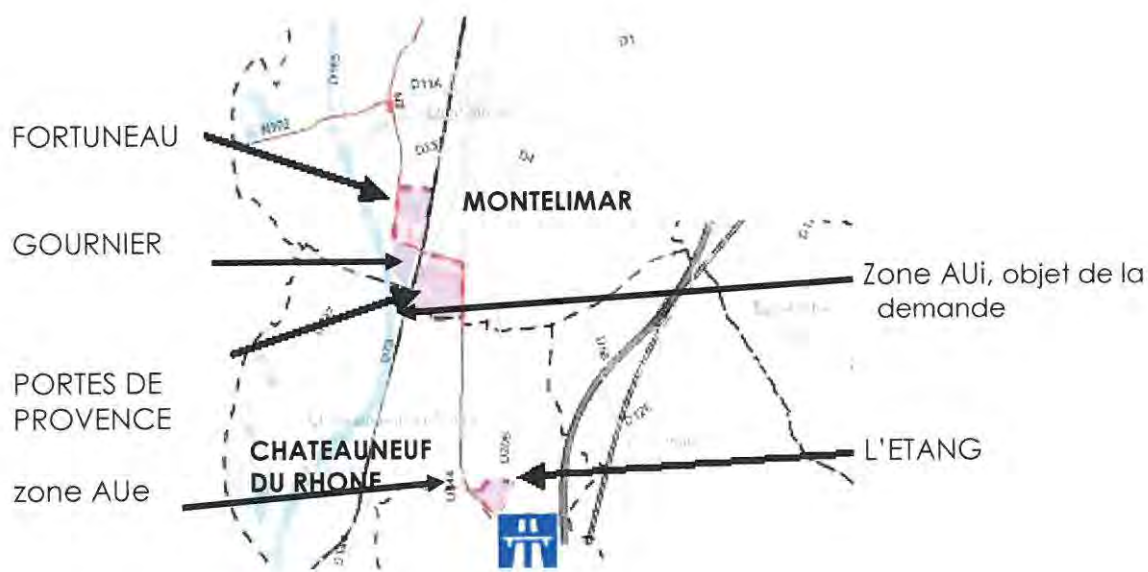
Les potentiels de développement économique sur la commune et sur le secteur sud de Montélimar (la zone AUi étant la continuité directe de ce site d'activités) :

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Châteauneuf-du-Rhône identifie trois secteurs à vocation unique d'activités :

- La zone de l'étang est la zone principale d'activités et reste à vocation locale. Elle couvre une surface de 31 hectares. Restaient disponibles à la commercialisation 7 hectares en 2010 ; 1,4 hectares en 2015.
- Une zone AUe de 1,7 hectare, à destination principalement hôtelière en bordure de RN7, pour l'instant fermée à l'urbanisation.
- La zone AUi, objet de la présente demande de dérogation, d'une surface de 16,4 hectares.

Sur le sud de la Ville de Montélimar, les zones d'activités sont déjà en grande partie urbanisées :

- La zone de Fortuneau de 21 hectares dont 1,1 hectares restent disponibles.
- La zone des Portes de Provence de 75 hectares sur laquelle ne reste disponible que 0,25 hectare (surface hors pré-commercialisation et réservations).
- Le secteur de Gournier, totalement urbanisé.



2 / LES ORIENTATIONS DU PROJET DE MODIFICATION

Le projet de modification vise l'ouverture à l'urbanisation de 16,4 ha classés en zone AUi fermée, à vocation d'activités.

Ce secteur représente 0,59 % du territoire communal.

Ce secteur constitue le prolongement naturel des zones d'activités sud de Montélimar. Bordé par le canal du Rhône et la voie ferrée, ce site offre l'opportunité d'offrir des terrains à vocation d'activités pouvant être articulés autour d'une offre multimodale, en particulier pour la logistique.

La localisation stratégique du site permet d'accroître l'activité économique sur la commune tout en limitant les flux induits par ces activités.

La proximité immédiate du Canal du Rhône est un atout pour développer le transport fluvial pour les activités, notamment logistiques. Une part du flux sera donc reportée sur un mode alternatif à la route.

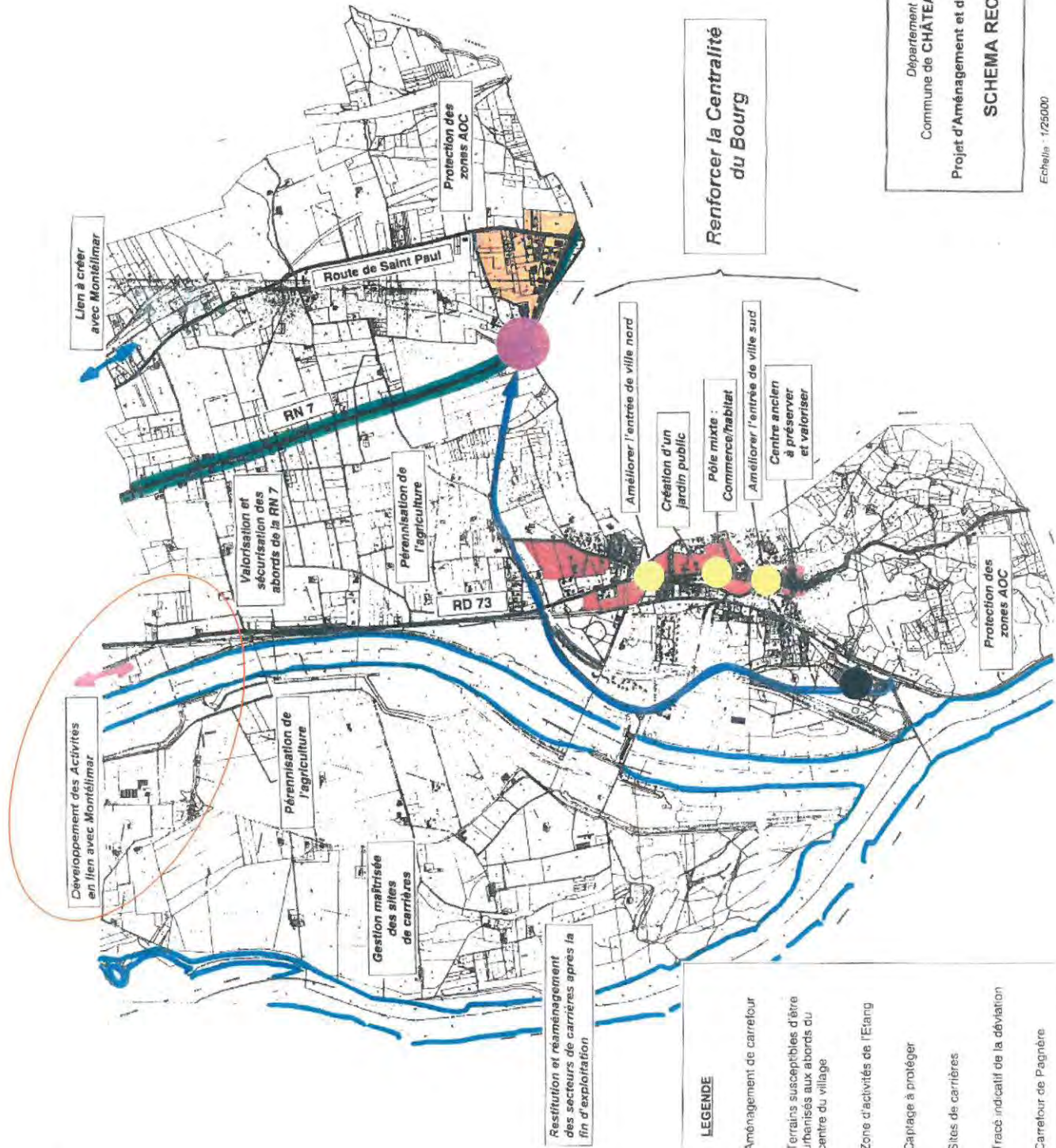
La présence d'un embranchement ferré est également une opportunité à long terme de pouvoir développer un second mode de transport alternatif à la route : le transport ferroviaire.

Situé entre les pôles urbains de Montélimar et de Châteauneuf du Rhône, l'ouverture à l'urbanisation permettra l'implantation d'activités économiques génératrices d'emplois à proximité des zones d'habitat.

Ainsi la création de cette nouvelle zone d'activités, en continuité avec le pôle économique sud de Montélimar, s'inscrit totalement dans une démarche de développement durable.

Son urbanisation est prévue au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'urbanisme.

La protection des abords de la RD 73 sera assurée par un traitement paysager des terrains réalisé soit par de nouvelles plantations, soit par le maintien des arbres existants sur la frange Est des terrains classés en zone AUi.



Renforcer la Centralité du Bourg

Département de la Drôme
Commune de CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE
Projet d'Aménagement et de Développement Durable
SCHEMA RECAPITULATIF

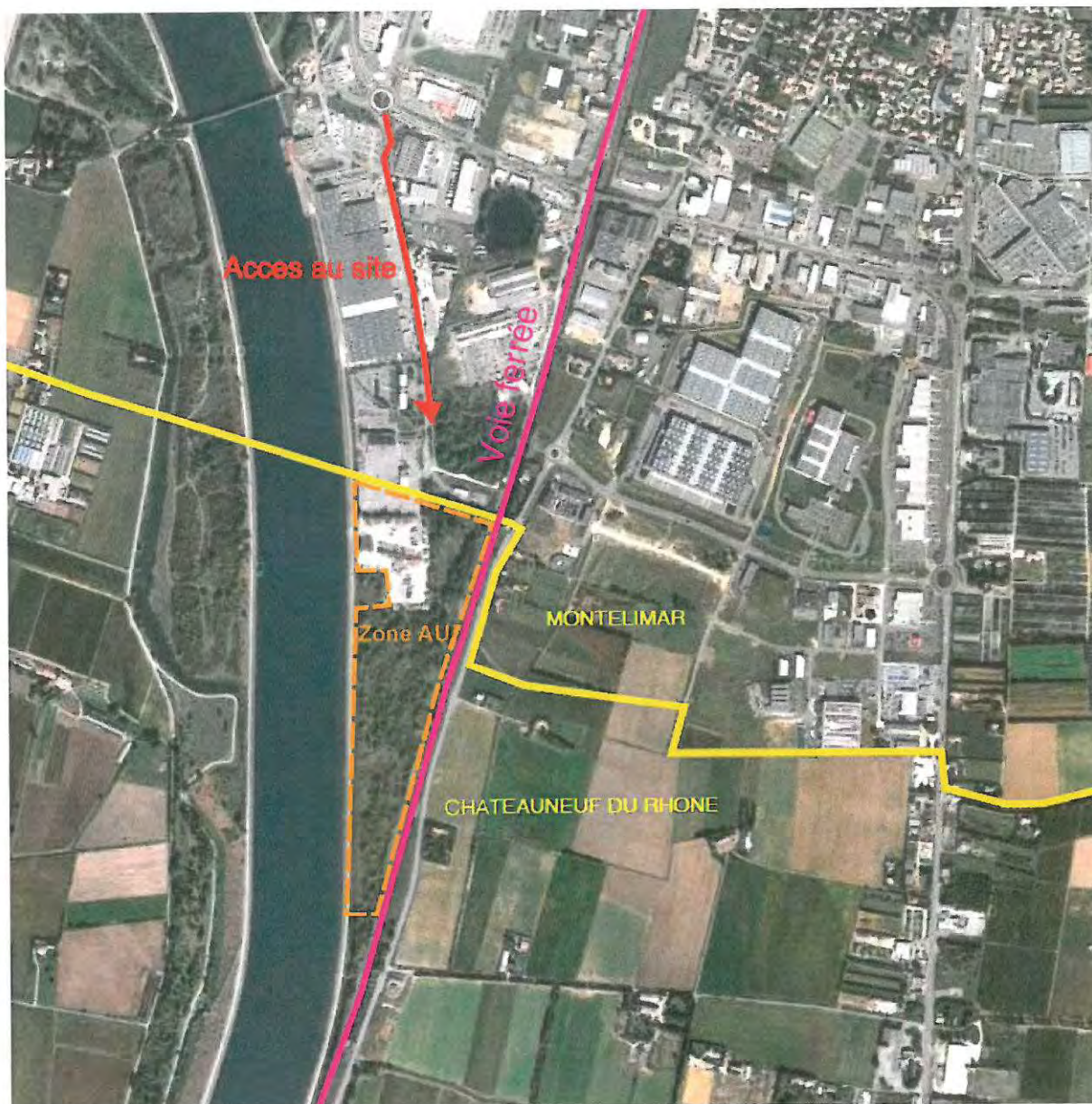
Echelle : 1/25000



LEGENDE

- Aménagement de carrefour
- Terrains susceptibles d'être urbanisés aux abords du centre du village
- Zone d'activités de l'Etiang
- Captage à protéger
- Sites de carrières
- Tracé indicatif de la déviation
- Carrefour de Pagnère

Le terrain couvert par la zone AUi est enclavé entre le Canal du Rhône et la Voie Ferrée et n'est accessible que par la Commune de Montélimar.



Cette zone a fait l'objet d'un classement en zone à urbaniser fermée en raison de l'absence de réseaux desservant le terrain.

L'ensemble des terrains contigus à usage futur d'activités, à cheval sur les deux communes, étant viabilisés depuis la ville de Montélimar, la zone peut donc être ouverte à l'urbanisation.

Le règlement de la zone AUi a été mis en cohérence avec les dispositions de la zone d'activités de Montélimar (hauteurs de construction, reculs par rapport aux voies, aspect extérieur). Aucun réseau d'eaux pluviales n'étant présent, celles-ci devront être infiltrées sur les parcelles.

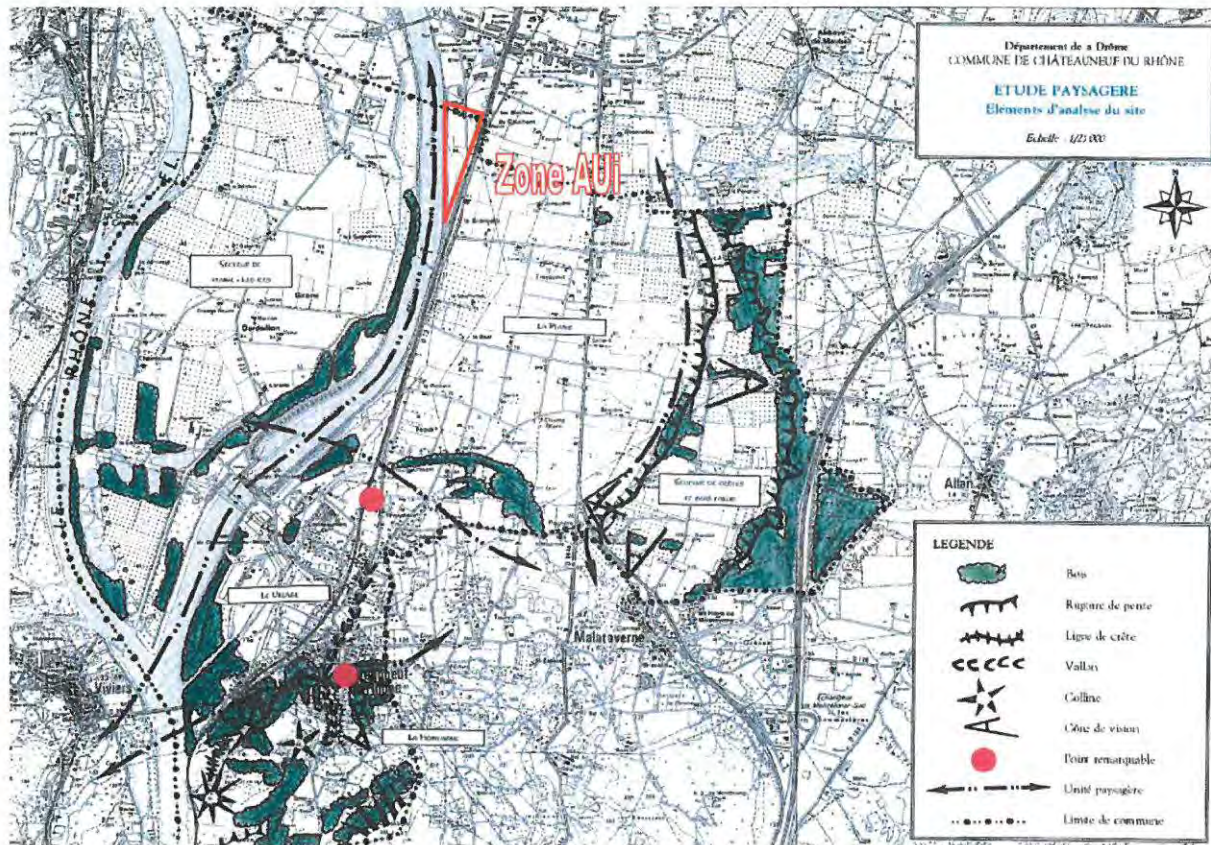
Par ailleurs, les possibilités de construire une habitation nécessaire à l'activité ont été plus fortement encadrées pour éviter qu'elles puissent ultérieurement être dissociées des locaux d'activités.

3/ L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Les paysages :

Les espaces sensibles d'un point de vue paysager se situent dans les secteurs naturels suivants :

« les îles », à l'ouest du canal,
« la Montagne », au sud de la commune,
« les coteaux », à l'est.



La zone AUi se situe dans un secteur de la commune très fortement marqué par l'homme : canal du Rhône, Voie ferrée, route départementale. Son urbanisation ne touchera pas aux grands espaces paysagers de la commune.

Les espaces naturels protégés :

Différentes Zones Naturelles d'Intérêt Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) et un site Natura 2000 se situent sur la commune :

-ZNIEFF de type 1 : Ecluse de Châteauneuf, îles et contre-canal du Rhône.

Cet espace abrite surtout des oiseaux et se situe sur la rive opposée du canal par rapport à la zone AUi. L'urbanisation de ce secteur n'aura pas d'impact sur les habitats présents dans cette ZNIEFF.

- ZNIEFF de type 1 : Robinet de Donzère.

Cet espace situé au sud de la commune abrite également des oiseaux. L'urbanisation de la zone AUi n'aura pas d'impact sur les habitats présents dans ce site.

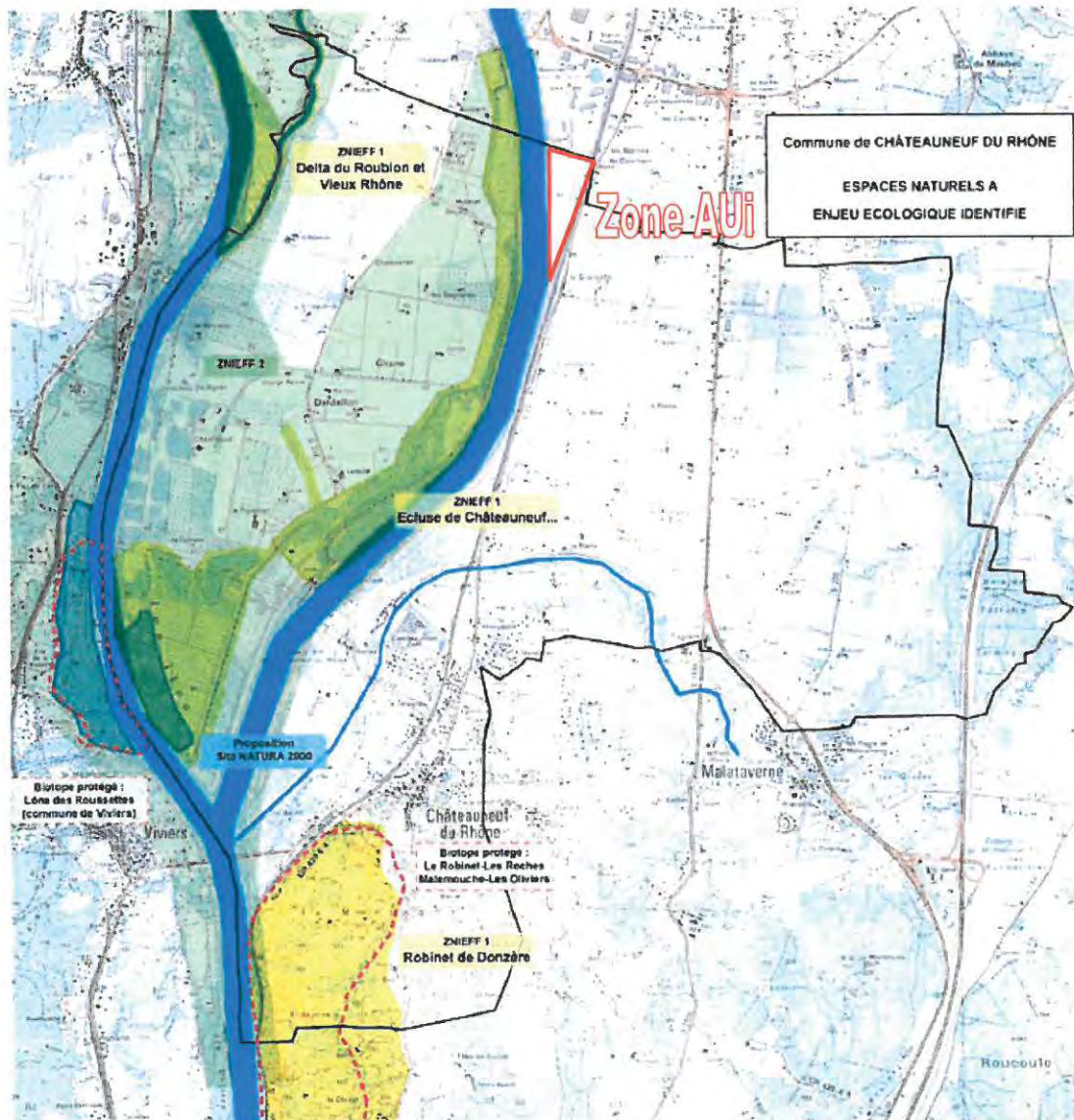
- ZNIEFF de type 1 : Delta du Roubion et ancien Rhône à Rochemaure :

La végétation de ce site situé totalement à l'ouest du secteur des îles, au niveau du Roubion, est favorable à l'habitat de plusieurs espèces : oiseaux, castors, poissons... L'urbanisation de la zone AUi n'aura pas d'impact sur les habitats présents dans ce site.

- Natura 2000 : Cours du Fleuve Rhône.

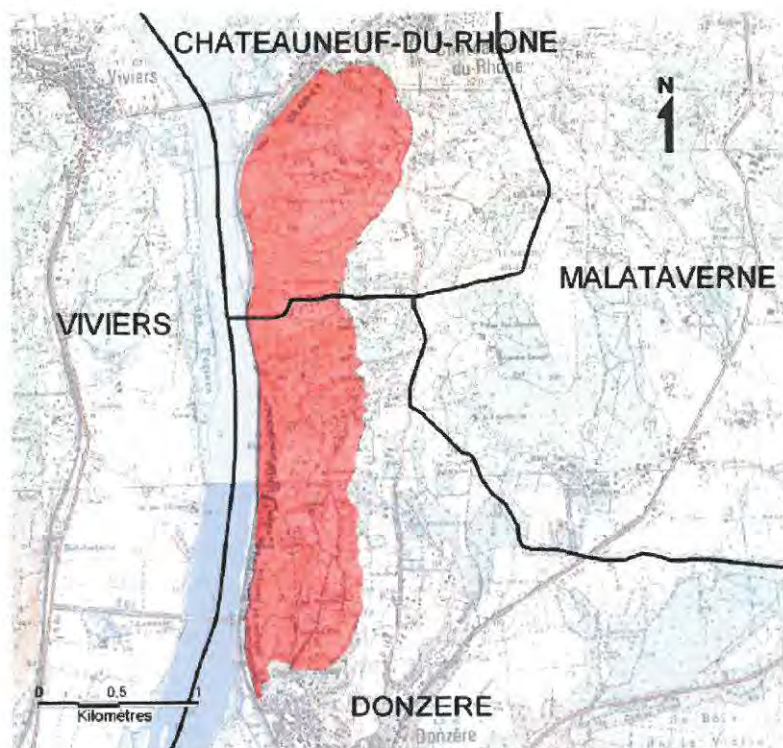
Le site Natura 2000 est adossé au Fleuve Rhône, dans la partie sud du secteur des îles.

La zone Aui est distante de plus de trois kilomètres du site Natura 2000, séparée de celui-ci par le canal aménagé du Rhône, qui comporte une écluse sur ce tronçon. Le canal et le fleuve se rejoignent en aval du site Natura 2000 et de la zone AUi. L'urbanisation de la zone AUi n'altérera pas les habitats de ce site.



- **Arrêté de biotope du 04 avril 2007** sur les communes de Châteauneuf du Rhône et de Donzère visant à préserver l'ensemble des biotopes constitués par le Robinet de Donzère, les Roches, Malemouche et les Oliviers afin de prévenir la disparition des espèces protégées.

Cet espace est situé au sud de la Commune. L'urbanisation de la zone AUi, située de l'autre côté de la partie urbanisée, au nord de la commune, n'aura pas d'impact sur les habitats présents dans ce site.



Source : DRE Rhône-Alpes

L'état initial de l'environnement de la zone AUi

Des études ont été réalisées en vue du défrichement et de la prise en compte des impacts du projet économique sur l'environnement. Ces études ont été diligentées par le porteur de projet de la plateforme multimodale. (* cf page 27)

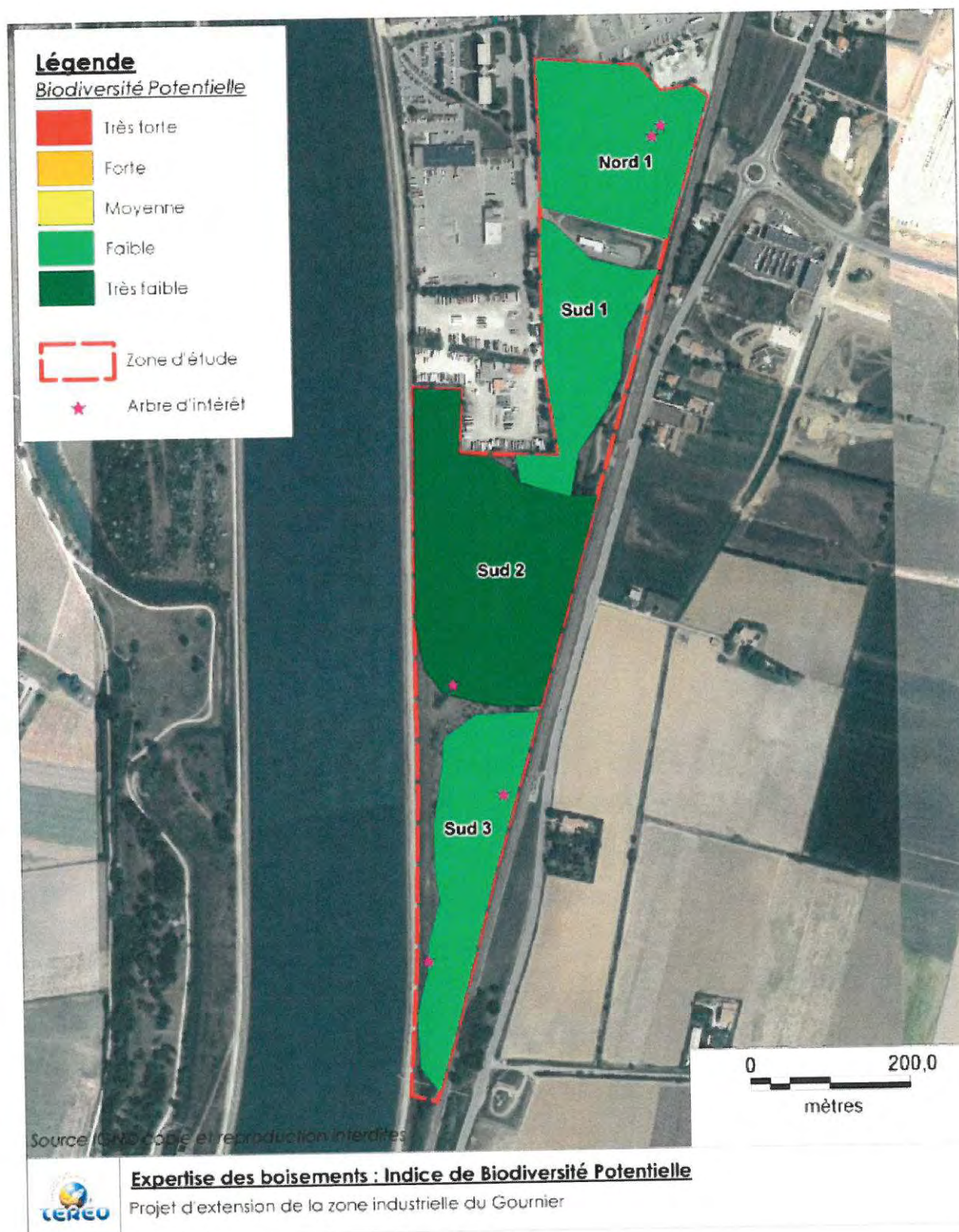
Le terrain était anciennement occupé par des vignes et actuellement par des remblais liés aux travaux de construction du Canal de dérivation de Montélimar. Ces remblais ont induit des dénivelés importants.

Les zones non artificialisées du site sont majoritairement représentées par des milieux herbacés xérophiles, à différents stades de recolonisation par les ligneux. Ces stades évoluent vers un boisement dominé par le Chêne pubescent ou par le Peuplier noir. Des fossés en eau sont présents au Nord de la zone en interface avec la zone industrielle. Un fossé en partie à sec est présent le long du canal du Rhône. Une ancienne voie de chemin de fer en voie de recolonisation par les ligneux est présente à l'Est du site, le long de la voie de chemin de fer actuelle.

Des espèces ayant été identifiées sur le site, des mesures compensatoires et d'évitement ont été prévues par le porteur de projet dans le cadre d'un dossier CNPN.

Les études réalisées par le porteur de projet montrent la faible biodiversité potentielle du site.

Le long du canal, des espèces ont principalement été repérées dans la partie sud de la zone. Des espèces protégées ou à enjeux ont notamment pu être identifiées, principalement l'alouette des Champs, le petit duc de scops et la rainette méridionale.







Défrichement - Communes de Montélimar et Châteauneuf-du-Rhône

HABITATS D'ESPÈCES PROTÉGÉES OU À ENJEUX



- Périmètre d'étude
- Habitats favorables aux Pics, Troglodyte mignon, Rougegorge, Merle noir, Bouscarle de Cetti, Fauvette à tête noire, Pouillot véloce, Mésanges, Sittelle torchepot, Pie grèche, Verdier et Chardonneret
- Habitat favorable à la reproduction de la Rainette méridionale et des libellules
- Habitats favorables aux papillons et aux reptiles, zone de nourrissage pour le Milan noir, Martinet noir
- Zone de nourrissage pour le Cygne tuberculé, le Héron cendré, le Chevalier culblanc et le Goéland argenté

- Hirondelle rustique
- Alouette des champs
- Rainette méridionale
- Crapaud calamite (site de reproduction)
- Couleuvre verte et jaune
- Vipère aspic
- Petit duc de Scops



Fond : Photographie aérienne - geoportail.fr - 2009

1/7 500

0 100 200 m

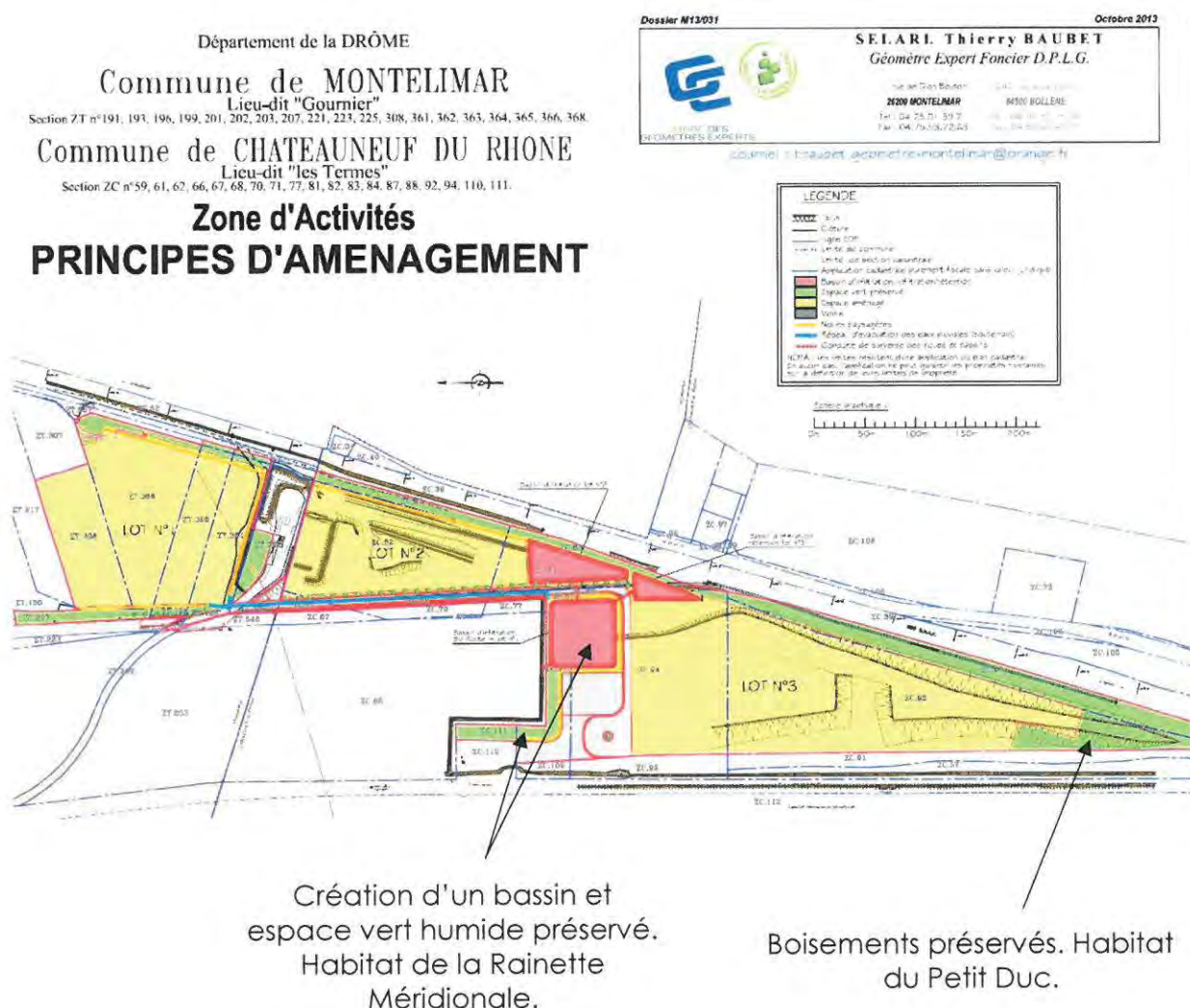
Afin de prendre en compte la présence de ces espèces et de préserver leurs habitats, des mesures d'évitements sont prévues.

Par ailleurs, des mesures compensatoires sont prévues et toutes assurées par des engagements fermes :

- Acquisition foncière
- Engagement de gestion

Toutes ces mesures ont été validées par les autorités environnementales (DREAL, Ministère) pour la réalisation de la plateforme multimodale dans le cadre des dossiers de défrichement et d'espèces protégés.

Les mesures d'évitement et les aménagements sur le site :



La rainette

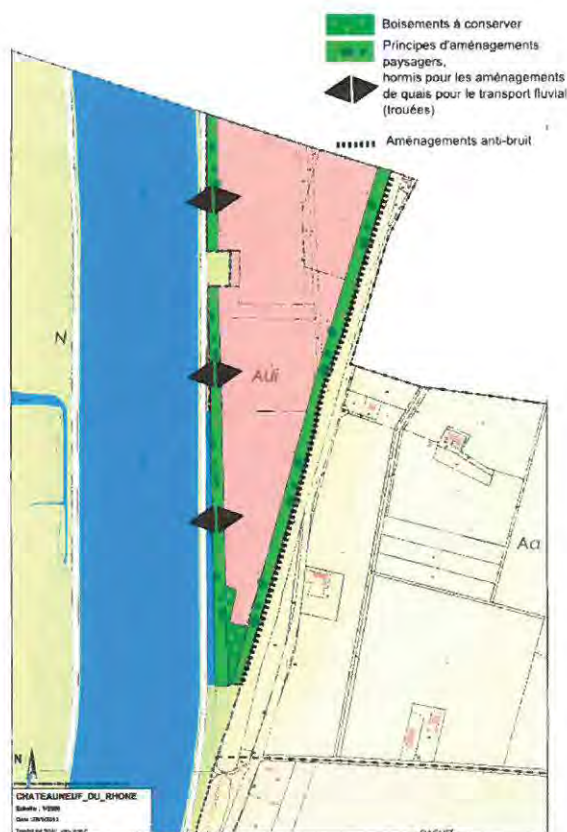
L'habitat de reproduction de la Rainette n'étant pas impacté et son caractère anthropophile lui assurant une bonne adaptation au projet, il n'est pas nécessaire

de prévoir de mesure compensatoire. L'augmentation de la surface d'habitat de reproduction de l'espèce par création de noues et de bassins est toutefois une mesure compensatoire. La reproduction de la Rainette méridionale sur le site ne sera aucunement affectée.

Les bassins de recueil des eaux pluviales sont l'opportunité de créer un habitat pour l'accueil d'espèces animales protégées. Ces habitats, temporairement en eau, constitueront un habitat de reproduction supplémentaire pour la Rainette méridionale et seront favorables à d'autres espèces des zones humides : amphibiens, libellules. Sur les deux types d'ouvrages créés, des sur-profondeurs seront aménagées de manière à favoriser la concentration de l'eau en certains points. Ces sur-profondeurs formeront un réseau de mares temporaires maillées entre elles, créant ainsi des habitats favorables pour les amphibiens, notamment pour la Rainette.

Le grand duc

Un habitat favorable au Petit Duc est protégé au sud du site. Le projet de modification du PLU prévoit la conservation du boisement dans la partie sud de la zone AUi et le long de la RD 73 au sein d'une orientation d'aménagement dédiée au secteur.



Les reptiles

Des caches et hibernaculums destinés aux Lézards et aux Serpents seront mis en place dans les secteurs d'espaces verts. Ces structures peuvent prendre la forme de tas de pierres ou de murets en pierres sèches.

Les hibernaculums seront positionnés près du plus grand des bassins d'eaux pluviales et au niveau de la bande en prairie. Les lisières des bandes boisées seront privilégiées pour l'accueil de ces aménagements.

Les mesures compensatoires :

L'objectif recherché est l'acquisition de terrains destinés à la création ou la mise en valeur d'habitats d'espèces.

Habitat d'espèces « boisement clair »

La mesure compensatoire destinée à assurer la bonne conservation du cortège d'oiseaux forestiers communs et du Petit duc est une compensation de l'habitat de ces espèces : le boisement feuillu clair.

La conservation d'habitats forestiers clairs par acquisition permettra une gestion des boisements adaptée à la biodiversité, et notamment aux insectes xylophages, aux chiroptères, aux rapaces nocturnes.

Habitat d'espèces « pelouse sèche »

La mesure compensatoire destinée à assurer la bonne conservation du Micrope dressé est une compensation de l'habitat de l'espèce : la pelouse sèche. Elle assure également la conservation du cortège d'espèces communes de pelouses sèches (papillons, orthoptères).

Habitat d'espèces « friche arbustive »

La mesure compensatoire destinée à assurer la bonne conservation de la Pie grièche écorcheur est une compensation de l'habitat de l'espèce : bois ouverts avec arbustes épineux associés à prairie ou pelouse.

La conservation par acquisition d'habitats de bois ouverts avec arbustes bas associés à une végétation herbacée sera également favorable aux espèces de milieux semi ouverts, comme les reptiles.

Deux sites ont été trouvés par le porteur de projet :

- Un sur Châteauneuf du Rhône

Le terrain est situé dans les mêmes conditions biogéographiques que la parcelle impactée, à 3 km environ vers le sud et également près du canal du Rhône (moins de 500m). Les conditions d'équivalence écologique sont réunies pour que la compensation soit efficace pour les espèces impactées.

- L'autre sur Val Maravel dans le Diois

Ces parcelles correspondent à des enclaves dans la forêt domaniale. 7 des 11 parcelles sont situées en versant sud et correspondent à des milieux secs comme les terrains du projet. Les 4 autres parcelles situées en versant nord sont plus boisées et moins favorables en l'état aux espèces visées.

Compensation de pelouse sèche pour le micrope dressé :

La parcelle de Châteauneuf est dans la même situation biogéographique et présente les mêmes caractéristiques écologiques que la parcelle sur laquelle la présence de Micrope dressé est attestée près du site du projet et que la pelouse impactée par le projet où le Micrope est potentiel. Cette situation favorable devrait

permettre d'atteindre l'objectif de créer sur ce terrain une pelouse sèche susceptible d'accueillir le Micrope dressé. Des actions seront à réaliser : lutte contre les espèces invasives, transplantation du sol du site impacté et de sa banque de graines.

A Val Maravel, des zones ouvertes existants au niveau de certaines parcelles boisées sont pressenties pour la compensation du Micrope dressé, via une gestion adaptée à l'accueil de cette espèce.

Compensation de 2.1 ha pour 0.9 ha impacté.

Compensation de friche arbustive pour la Pie grièche écorcheur

Plusieurs parcelles de Mal Maravel possèdent une physionomie potentiellement favorable à la Pie Grièche écorcheur : Présence de buissons et arbustes bas, présence de zones ouvertes herbacées pour la chasse, présence d'arbres, éloignement modéré des zones agricoles.

Compensation de 4 ha pour 1.5 ha impacté.

Compensation de Bois clairs pour le Petit Duc

La compensation sur la parcelle de Châteauneuf sera entièrement favorable au Petit Duc.

Elle est dans la même situation biogéographique et présente des caractéristiques écologiques semblables au terrain du projet, notamment la présence de bois feuillus entouré de zones cultivées. Cette situation favorable devrait permettre d'atteindre l'objectif de créer sur ce terrain un habitat favorable au Hibou.

Des actions conforteront l'habitat : nouvelles plantations, installation de nichoirs, ... et complémentarité avec la pelouse sèche constituant une zone de nourrissage riche en insectes pour l'oiseau.

Plusieurs parcelles de Val Maravel possèdent une physionomie favorable au Petit Duc : Présence de buissons et arbustes bas, présence de zones ouvertes herbacées pour la chasse, présence d'arbres, faible éloignement des zones agricoles pour certaines. Cependant, elles possèdent une proportion de résineux défavorable et un éloignement des zones agricoles prisées par le Petit duc.

Toutefois, le couvert ligneux laisse peu de place aux étendues herbeuses riches en insectes et favorisant le nourrissage du Petit duc.

Il est donc choisi d'agir de manière sélective :

Selon les parcelles : suppression partielle des ligneux au profit de pelouses, intervention visant à garder les sujets ligneux les plus âgés et supprimer une partie des arbres au profit de pelouses, plantations d'arbres d'essences feuillues, création de clairières,...

Ces interventions sur le milieu favoriseront à fois le Micrope dressé, la Pie grièche et le hibou.

Compensation de 7.6 ha pour 8 ha impacté.

La plus-value pour le hibou concerne la pérennité de l'habitat, la situation biogéographique favorable (d'une part au sein du Diois, zone de répartition privilégiée par l'espèce et d'autre part dans la même situation biogéographique que la parcelle impactée).

Compensation à vocation de biodiversité

Une partie des terrains acquis par le porteur de projet à Val Maravel est occupée par de jeunes pinèdes de Pins noirs issues de la colonisation d'anciens pâturages.

Ces boisements sont très denses et mono-spécifiques si bien que la biodiversité y est faible.

L'objectif de la compensation sur ces parcelles boisées est d'augmenter significativement la biodiversité en termes de qualité de l'habitat, de flore et de faune :

- Création de clairières augmentant les potentialités d'accueil de la faune,
- éclaircissement des arbres de manière à favoriser le développement d'une strate de sous bois et à augmenter les niches écologiques pour les espèces animales et végétales,
- plantation de feuillus en mélange avec le Pin noir pour augmenter la biodiversité du peuplement forestier,
- Maintien d'îlots de vieillissement ou de sénescence destinés à favoriser les espèces liées au vieux bois et au bois mort.

La compensation biodiversité s'élève à 12.4 ha (sans double compte par rapport à la compensation « espèce »).

⇒ **La plus-value sera nette pour les parcelles concernées : actuellement pauvres en biodiversité (Pin noir quasi exclusif, pas de structuration du peuplement, faible nombre de niches écologiques). Le gain de biodiversité sera significatif : développement d'un boisement partiellement ouvert, plus aéré, colonisation par des essences végétales variées, augmentation des habitats d'espèces aussi bien en terme de reproduction que de nourrissage. Les groupes favorisés sont les oiseaux, les reptiles, les papillons, et les chauves-souris.**

Tableau récapitulatif des mesures :

Espèces parapluies	Surface d'habitat impactée	Surface d'habitat minimal à compenser (d'après le calcul)	Surface d'habitat effectivement compensé	Ratio de compensation définitif
Rainette méridionale	Pas d'impact sur l'habitat de reproduction	Compensation in situ : augmentation de la surface d'habitat de reproduction	-	-
Hibou petit duc	8 ha	9.6 ha	7.6 ha	1 / 1
Pie-grièche écorcheur	1.5 ha	1.7 ha	1.4 créé 3.9 ha au total	0.9 / 1 2.6 / 1
Micrope dressé	0.9 ha	0.9 ha	1.2 créé 2.1 ha au total	1.3 / 1 2.4 / 1

La compensation globale (toutes compensations confondues) s'élève à 1.7 / 1 (19.4 ha compensés pour 11.2 ha impactés), soit proche de 2/1.

Etant donné l'impossibilité de trouver des terrains supplémentaires pour la compensation, notamment du Petit duc (après plusieurs mois de recherche), il a été choisi de compléter la compensation purement « espèce » par une compensation à vocation plus générale de biodiversité, et ce, sur une surface significative.

4/ L'ABSENCE D'INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000

Le site d'intérêt communautaire « Milieux Alluviaux du Rhône Aval » est une zone identifiée Natura 2000 sur la Commune de Châteauneuf du Rhône.

Les habitats ayant justifié la désignation du site sont les suivants :

- Les îlots, milieux humides, fondamentaux à l'écosystème de la vallée car ils sont riches en éléments nutritifs (nitrates, phosphates) : les poissons viennent y frayer ou s'y réfugier, les hérons viennent s'y alimenter...
- les prairies sèches
- les forêts alluviales remarquables pour la diversité de leur faune et flore, caractérisés par la variété des conditions de milieux (secs ou humides, jeunes ou âgés) et de la structure très complexe de l'habitat (arbres de différents âges, lianes, bois mort, sous-bois dense...).

La plupart des espèces présentes sont liées aux milieux aquatiques. De nombreux poissons sont présents : la bouvière, le blageon, le chabot et la lamproie de Planer. La forêt alluviale joue également un rôle important pour certains animaux : castors, oiseaux comme le milan noir, insectes (lucane cerf-volant, grand capricorne, écaille chinée). Les prairies n'abritent aucune des espèces de la directive.

La zone AUi est située à 3,5 km du site Natura 2000. Le terrain était anciennement occupé par des vignes et actuellement par des remblais liés aux travaux de construction du Canal de dérivation de Montélimar. Ces remblais ont induit des dénivelés importants.

Compte tenu de la distance entre les deux sites, les incidences pourraient être uniquement liées à la destruction des habitats de l'aire d'étude.

La zone AUi n'abrite pas de végétations de milieux humides similaires à celles présentes sur le site Natura 2000 : seul un fossé est présent avec peu de végétaux aquatiques caractéristiques des eaux eutrophes ; pas de végétations de renoncules, ni de végétations à Chara.

La zone AUi comporte par contre des zones avec des caractères présentant des similitudes avec l'habitat des prairies sèches (prairies calcaires sur sable, prairies sèches et sites d'orchidées). Ce type d'habitat est en bon état de conservation sur le site Natura 2000. Aucune espèce et flore significative n'a pu être observée sur la zone AUi. S'il peut exister un lien entre les végétations du site « Milieux alluviaux du Rhône Aval » et de la zone AUi, la destruction de cet habitat par une urbanisation de la zone ne remet pas en cause de manière significative la conservation de cet habitat sur le site Natura 2000.

Enfin, les végétations boisées observées sur la zone AUi ne peuvent être rattachées par leurs caractéristiques à l'habitat des forêts alluviales du site Natura 2000.

La faiblesse des connexions pouvant exister entre la zone AUi et le site « Milieux alluviaux du Rhône Aval » (peu de végétations similaires, distance de 3,5 km), renforcée par la réduction importante de la naturalité du site par les remblais liés aux travaux du Canal, permettent de conclure sur l'absence de remise en cause significative de la conservation des habitats au niveau du site Natura 2000 par l'urbanisation de la zone AUi.

Espèces animales identifiées sur le site du projet (Source : Diagnostic Faune Flore SETIS, nov. 2012) :

Groupes faunistiques

Oiseaux

Les différents habitats du site possèdent une avifaune diversifiée : avifaune aquatique liée au canal du Rhône, avifaune liée aux milieux boisés et arbustifs.

30 espèces d'oiseaux ont été identifiées sur le site. (Voir inventaire ci-après)

L'avifaune est dominée par un cortège d'espèces ubiquistes peu exigeantes en termes d'habitat : Merle noir, Mésange charbonnière, Fauvette à tête noire, Pouillot véloce, Corneille noire; Ces espèces fréquentent tous types de boisements, friches, haies même proches des habitations.

Les boisements alluviaux sont le refuge d'espèces forestières : les Pics, le Pigeon ramier, le Lorient, la Sittelle torchepot ou la Tourterelle des bois.

Les friches arbustives et milieux semi-ouverts abritent l'Hypolaïs polyglotte.

La prairie sèche est un habitat de chasse pour le Milan noir et le Martinet noir qui ne nichent pas sur le site.

La présence du Rhône en bordure du site attire de nombreuses espèces liées à l'eau comme le Goéland argenté, le Héron cendré, le Canard colvert, le Cygne tuberculé, le Chevalier cul-blanc; Les rives du canal étant peu végétalisées, la nidification de ces espèces est rendue impossible. Elles sont de passage.

Les zones industrielles et résidentielles en périphérie du site accueillent des espèces anthropophiles telles que le Moineau domestique, le Rouge-queue noir, la Pie bavarde et le Martinet noir.

Reptiles et amphibiens

Lors de notre passage sur le site en juillet, 4 espèces protégées de reptiles ont été observées :

- le Lézard des murailles essentiellement sur les bords du canal, la voie ferrée et les habitats bordant la zone industrielle,
- le Lézard vert sur l'ensemble de la zone,
- la Couleuvre verte et jaune et la Vipère aspic en lisière de forêt, dans la végétation haute.

La **Rainette méridionale**, espèce d'amphibien protégée a été inventoriée. Une dizaine d'individu a été entendu dans les parties boisées à proximité des zones humides du site (fossé en eau au Nord de la zone et la Phragmitaie au Sud de la zone).

Les fossés en eau sont favorables à sa reproduction, cependant aucune ponte ni têtards n'ont été détectés en juillet 2012.

Mammifères

En dehors des Lapins de garennes très nombreux sur l'ensemble du site, aucun autre mammifère n'a été détecté.

Insectes

– Odonates

Malgré la présence de quelques fossés et du Rhône peu de libellules ont été notées : 5 espèces communes et non protégées.

– Papillons

Le cortège de lépidoptères est également très commun (18 espèces) et peu diversifié.

Lors de notre passage en juillet, aucune espèce protégée n'a été observée.

– Autres insectes

Trois espèces de Cigales ont été répertoriées sur le site : la cigale rouge (un chanteur), la cigale plébéienne (moins d'une dizaine d'individus), et la cigale grise (très présente avec plus d'une centaine d'individus sur le site, de nombreuses émergences et de restes d'exuvies ont été constatés sur le site). Ces espèces ne sont pas protégées et sont toutes communes pour la région.

Deux espèces d'Ascalaphes ont également été notées : l'Ascalaphe commun et l'Ascalaphe soufré.

Espèces animales protégées - Espèces patrimoniales

Espèces protégées

La prospection de terrain de juillet 2012 a révélé la présence de **23 espèces d'oiseaux, 4 reptiles** (Lézard vert, Lézard des murailles, Couleuvre verte et jaune, Vipère aspic) et **1 amphibien** (Rainette méridionale) **protégées**.

Espèces patrimoniales

Nous considérons comme patrimoniale, les espèces inscrites sur liste rouge ayant le statut EN, CR, VU (qui sont selon UICN les trois catégories d'espèces menacées d'extinction), et/ou faisant l'objet d'un plan d'action.

Aucune espèce patrimoniale nicheuse n'est présente sur le site.

Extrait de l'étude d'incidences Natura 2000 pour l'implantation d'une plateforme multimodale de matériaux de construction (EJL, RAINETTE SARL Mars 2012)

Espèces présentes sur les sites Natura 2000 : Site « Milieux Alluviaux du Rhône Aval » :

5.2.2.1 Evaluation des incidences de la mise en place et du fonctionnement de la plateforme sur les poissons inscrits à l'annexe II de la directive habitats-faune-flore (92/43/CEE)

Huit espèces de poissons citées à l'annexe II de la directive habitats-faune-flore (92/43/CEE) sont présentes sur le site Natura 2000 « Milieux alluviaux du Rhône aval » : la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*), l'Alose feinte (*Alosa fallax*), le Toxostome (*Chondrostoma toxostoma*), le Blageon (*Leuciscus souffia*), la Bouvière (*Rhodeus sericeus amarus*), le Barbeau méridional (*Barbus meridionalis*), l'Apron du Rhône (*Zingel asper*) et le Chabot commun (*Cottus gobio*).



Photo 9 : Bouvière, *Rhodeus sericeus amarus* (P.Spaans)

DESTRUCTION/ALTERATION DES HABITATS

Les dégagements d'emprises nécessaires à la construction de la plateforme étant strictement terrestres, ces derniers n'engendreront pas de destruction des habitats aquatiques.

Les incidences de destruction et/ou d'altération des habitats à prévoir concernant les poissons inscrits à l'annexe II de la directive habitats-faune-flore (92/43/CEE) sont donc négligeables.

DESTRUCTION DES INDIVIDUS/PERTURBATION DES ESPÈCES

Comme nous l'avons expliqué dans notre analyse des effets, les activités liées à la plateforme ne généreront aucun rejet dans le milieu aquatique.

Par ailleurs, l'augmentation du trafic de péniches sur le Rhône est négligeable (35 péniches par an en moyenne) pour générer une perturbation significative des espèces présentes dans le cours d'eau.

Les incidences de destruction des individus et/ou de perturbation d'espèces à prévoir concernant les poissons inscrits à l'annexe II de la directive habitats-faune-flore (92/43/CEE) sont donc négligeables.

5.2.2.2 Evaluation des incidences du projet sur les insectes xylophages inscrits à l'annexe II de la directive habitats-faune-flore (92/43/CEE)

Deux espèces d'insectes xylophages citées à l'annexe II de la directive habitats-faune-flore (92/43/CEE) sont présentes sur le site Natura 2000 « Milieux alluviaux du Rhône aval » : le **Lucane cerf-volant** (*Lucanus cervus*) et le **Grand capricorne** (*Cerambyx cerdo*).



Photo 10 : Grand capricorne, *Cerambyx cerdo* (Rainette, 2009)

DESTRUCTION/ALTERATION DES HABITATS

Les exigences écologiques communes au Lucane cerf-volant et au Grand capricorne sont les suivantes :

- **Présence de bois mort en état de décomposition avancée**, dont les larves se nourrissent (le bois mort sur pied constituant un biotope idéal),
- **Présence de vieux feuillus**, le Chêne étant l'essence favorisée ; on peut cependant également les rencontrer sur le Châtaignier, le Cerisier, le Frêne, le Peuplier, l'Aulne, le Tilleul, le Saule et plus rarement sur des conifères.

Une forêt de feuillus âgés, comportant une phase de sénescence, constitue alors le milieu de prédilection de ces deux espèces. Cependant, on les rencontre également dans des zones ouvertes au niveau d'arbres isolés ou de haies.

Les habitats boisés présents sur la zone d'étude sont majoritairement constitués d'essences de bois tendre, comme le Bouleau, rarement sélectionnées par ces deux espèces. La présence de Chêne a également été décelée sur le site, mais celle-ci reste marginale. Néanmoins, l'absence de bois mort et d'arbres sénescents permettent d'affirmer que la zone d'étude ne présente pas d'habitats favorables à la présence de ces deux espèces.

La plateforme n'engendrera donc que des incidences négligeables de destruction et/ou d'altération des habitats du Lucane cerf-volant et du Grand capricorne.

DESTRUCTION D'INDIVIDUS/PERTURBATION D'ESPÈCES

Aucun indice de la présence de ces deux espèces n'a été décelé sur le site. Nous tenons néanmoins à préciser que la période à laquelle nous avons effectué le passage sur le terrain n'était pas propice à l'observation d'adultes : les adultes de Lucane cerf-volant sont en effet visibles de mai à septembre, et ceux de Grand capricorne le sont généralement de juin à septembre. Quant aux larves de ces espèces, celles-ci sont généralement difficiles à observer, dans la mesure où elles se développent souvent sous terre.

Par ailleurs, comme nous l'avons expliqué précédemment, les habitats actuellement présents sur le site ne sont pas propices à la présence de ces deux espèces et à l'accomplissement de leur cycle biologique.

Enfin, d'après le DOCOB, aucun individu de ces deux espèces n'a été observé à moins de 10 km de l'emprise du site.

Au vu de ces éléments, il semble donc qu'aucun individu de ces espèces ne soit présent sur la zone concernée par l'implantation de la plateforme.

Les incidences de destruction d'individus et/ou de perturbation d'espèces à prévoir concernant le Lucane cerf-volant et le Grand capricorne sont donc négligeables.

5.2.2.3 Evaluation des incidences de la mise en place et du fonctionnement de la plateforme sur les mammifères semi-aquatiques inscrits à l'annexe II de la directive habitats-faune-flore (92/43/CEE)

Deux espèces de mammifères semi-aquatiques citées à l'annexe II de la directive habitats-faune-flore (92/43/CEE) sont présentes sur le site Natura 2000 « Milieux alluviaux du Rhône aval » : le **Castor européen** (*Castor fiber*) et la **Loutre d'Europe** (*Lutra lutra*).



Photo 11 : Loutre d'Europe, *Lutra lutra* (Rainette, 2009)

DESTRUCTION/ALTERATION DES HABITATS

Parmi les conditions nécessaires à l'implantation du Castor sur une zone donnée, nous pouvons citer :

- la présence significative de formations boisées rivulaires, avec prédominance de jeunes saules et de peupliers ;
- la présence d'une bande arbustive d'au moins 5 m de large au contact de l'eau pour préserver les gîtes et les zones de nourrissage ;
- la présence de berges naturelles.

Concernant la Loutre, la qualité des berges et de la ripisylve est également

primordiale pour l'établissement de gîtes de repos et de mise-bas (zones boisées impénétrables, ronciers, formations d'héliophytes...).

La zone d'étude se trouve au bord du canal du Rhône, dont les berges sont artificialisées, et qui est bordé par un chemin carrossable, lui-même longé par une bande enherbée rase de plusieurs mètres de large. Celle-ci débouche ensuite sur les milieux naturels et semi-naturels qui composent le site d'étude.



Photo 12 : Bande enherbée rase longeant le canal (Rainette, 2012)

Ainsi, compte-tenu de l'absence de ripisylve le long du cours d'eau, nécessaire à l'installation de gîtes pour ces deux espèces et indispensable à l'alimentation du Castor, couplée à l'absence des essences recherchées par ce dernier pour son alimentation, nous pouvons donc affirmer que les milieux présents sur la zone d'étude et à proximité ne correspondent pas à des habitats propices à l'installation et à la reproduction de la Loutre et du Castor.

Les incidences de la mise en place de la plateforme sur la destruction et/ou l'altération des habitats de la Loutre d'Europe et du Castor européen sont donc négligeables.

DESTRUCTION DES INDIVIDUS/PERTURBATION DES ESPECES

Comme expliqué précédemment, les milieux naturels présents sur le site d'étude ne correspondent pas à des habitats propices à l'installation du Castor européen et de la Loutre d'Europe. Il est cependant possible que la zone d'étude soit ponctuellement utilisée par l'une ou l'autre de ces deux espèces. Lors du passage sur le terrain, une attention particulière a ainsi été portée à la recherche d'indices de présence : reliefs de repas (réfectoires à Castor, restes de proies pour la Loutre...), excréments, coulées, gîtes...

Aucun de ces indices n'ayant été observé sur le site, il semble que la zone d'étude ne soit pas fréquentée par ces deux espèces.

De plus, d'après le DOCOB du site Natura 2000 « Milieux alluviaux du Rhône aval », les quelques cantonnements connus de Loutre ne sont pas situés à proximité de la zone d'étude.

Une petite population de Castor est quant à elle connue au niveau du vieux Rhône et sur l'île de la Roussette, à proximité de la zone d'étude (3 km). Cependant, compte-tenu de la nature des effets de la mise en place et du fonctionnement et de la distance le séparant de cette population, cette dernière ne devrait pas être concernée par la zone d'influence du projet.

Les incidences de la mise en place et du fonctionnement de la plateforme sur la destruction d'individus et/ou la perturbation d'espèces à prévoir sont donc négligeables, que ce soit pour la Loutre d'Europe ou pour le Castor européen.

5.2.2.4 Evaluation des incidences de la mise en place et du fonctionnement de la plateforme sur les odonates inscrits à l'annexe II de la directive habitats-faune-flore (92/43/CEE)

Trois espèces d'odonates citées à l'annexe II de la directive habitats-faune-flore (92/43/CEE) sont présentes sur le site Natura 2000 « Milieux alluviaux du Rhône aval » : l'Agrion de mercure (*Coenagrion mercuriale*), le Gomphe de Graslin (*Gomphus graslinii*) et la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*).



Photo 13 : Cordulie à corps fin, *Oxygastra curtisii*
(Jean-Laurent Hentez, 2009)

DESTRUCTION/ALTERATION D'HABITATS

Les rivières et les fleuves constituent d'une manière générale les habitats typiques de la Cordulie à corps fin. On peut également la retrouver dans les canaux, les lacs et dans d'autres milieux stagnants comme les grands étangs, les plans d'eau résultant d'anciennes exploitations de carrières, ou les lagunes et les étangs littoraux.

Le Gomphe de Graslin et l'Agrion de Mercure peuvent occuper un habitat commun avec la Cordulie à corps fin, puisque l'on retrouve ces espèces dans les rivières ou les fleuves dont les eaux sont claires et bien oxygénées.

Les secteurs sableux et limoneux des parties calmes des cours d'eau, comme celles favorisées par les retenues naturelles ou provoquées par d'anciens moulins, conviennent bien au développement des larves de ces espèces, ce dernier étant conditionné par la présence de cours d'eau phréatiques non pollués, oligotrophes à mésotrophes.

D'une manière générale, les espaces en eau où se développent les larves de ces espèces sont bordés d'une abondante végétation aquatique et riveraine, le Gomphe de Graslin et l'Agrion de Mercure ayant tout de même un caractère héliophile plus prononcé que la Cordulie à corps fin.

Aucun habitat favorable à la présence et à la reproduction de ces trois espèces n'est présent sur la zone concernée par la mise en place de la plateforme ou à proximité immédiate (canal du Rhône).

Les incidences de la mise en place de la plateforme sur la destruction et/ou l'altération d'habitats de ces trois espèces sont donc négligeables.

DESTRUCTION D'INDIVIDUS/PERTURBATION D'ESPECES

Aucune de ces trois espèces n'a été recensée sur la zone d'étude au cours des prospections de terrain.

Les populations les plus proches d'Agrion de Mercure, de Cordulie à corps fin et de Gomphe de Graslin se situent respectivement à 2, 7 et 20 km de la zone d'étude.

Ainsi, compte-tenu de la distance séparant les populations les plus proches de la zone concernée par la mise en place de la plateforme, les incidences de destruction d'individus et/ou de perturbation d'espèces à prévoir vis-à-vis de ces trois espèces sont donc négligeables.

Site « Rivière du Roubion » :

5.3.2 Evaluation des incidences vis-à-vis des espèces de l'annexe II de la directive habitats-faune-flore (92/43/CEE)

Les espèces citées à l'annexe II de la directive habitats-faune-flore (92/43/CEE) et présentes sur le site Natura 2000 « Rivière du Roubion » sont les suivantes :

- le **Toxostome** (*Chondrostoma toxostoma*),
- le **Blageon** (*Leuciscus souffia*),
- le **Barbeau meridional** (*Barbus meridionalis*),
- le **Chabot commun** (*Cottus gobio*) et
- le **Castor d'Europe** (*Castor fiber*).

Ces espèces sont également présentes sur le site Natura 2000 « Milieux alluviaux du Rhône aval », traité précédemment.

Ainsi, compte-tenu de la nature des effets de la mise en place et du fonctionnement de la plateforme, et de la distance la séparant du SIC « Rivière du Roubion », proche de celle le séparant du SIC « Milieux alluviaux du Rhône aval », **les incidences de la plateforme d'EJL vis-à-vis des espèces de l'annexe II de la directive habitats-faune-flore (92/43/CEE) présentes sur le site Natura 2000 « Rivière du Roubion » seront équivalentes à celles décrites précédemment pour le site Natura 2000 « Milieux alluviaux du Rhône aval ».**

RESUME NON TECHNIQUE ET METHODE

Localisation par rapport au site NATURA 2000	Détérioration d'habitats naturels à l'intérieur du site NATURA 2000	Biotopes affectés	Détérioration du fonctionnement des habitats d'espèces d'intérêt
Hors site Natura 2000 à 3,5 km.	Aucune incidence.	Terrain remblayé par les travaux du Canal. Potentiel de biodiversité faible.	Protection dans les orientations d'aménagement de l'habitat du Petit Duc. Intégration de l'habitat de la Rainette Méridionale dans le fonctionnement du projet : conservation des fossés et bassin de récupération des eaux de pluie.

* L'état initial de l'environnement et l'analyse des impacts de l'ouverture à l'urbanisation de la zone sur l'environnement et plus particulièrement sur le site Natura 2000 se sont appuyés sur les études réalisées par les porteurs de projet dans le cadre des procédures administratives d'étude d'impact, de dossier CNPN et de défrichement.

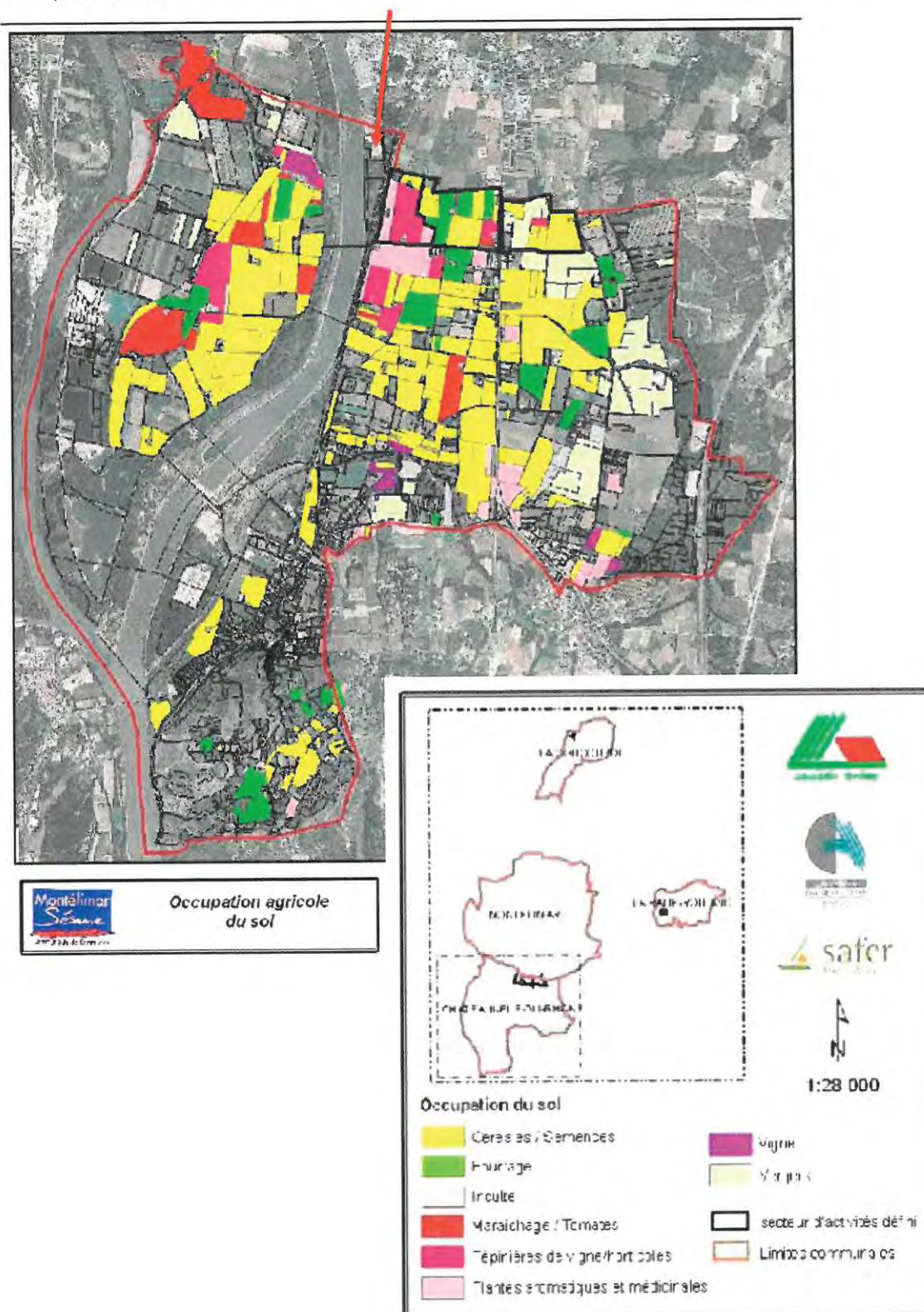
Liste des études ressources :

- Dossier de défrichement, SETIS, novembre 2012
- Etude d'impact défrichement, EGIS, février 2014
- Demande de dérogation au titre des espèces protégées, SETIS, Juillet 2014

5 / L'IMPACT SUR LES ACTIVITES AGRICOLES

En 2010, un recensement agricole a été réalisé sur la commune. Aucune activité agricole n'a été répertoriée sur les terrains objet de la modification.

La carte ci-dessous recense les occupations agricoles de la commune selon le type d'exploitation.



Ce recensement met en évidence que les terrains délimités par la zone AU1 ne font l'objet d'aucune gestion agricole.



Vue aérienne du site

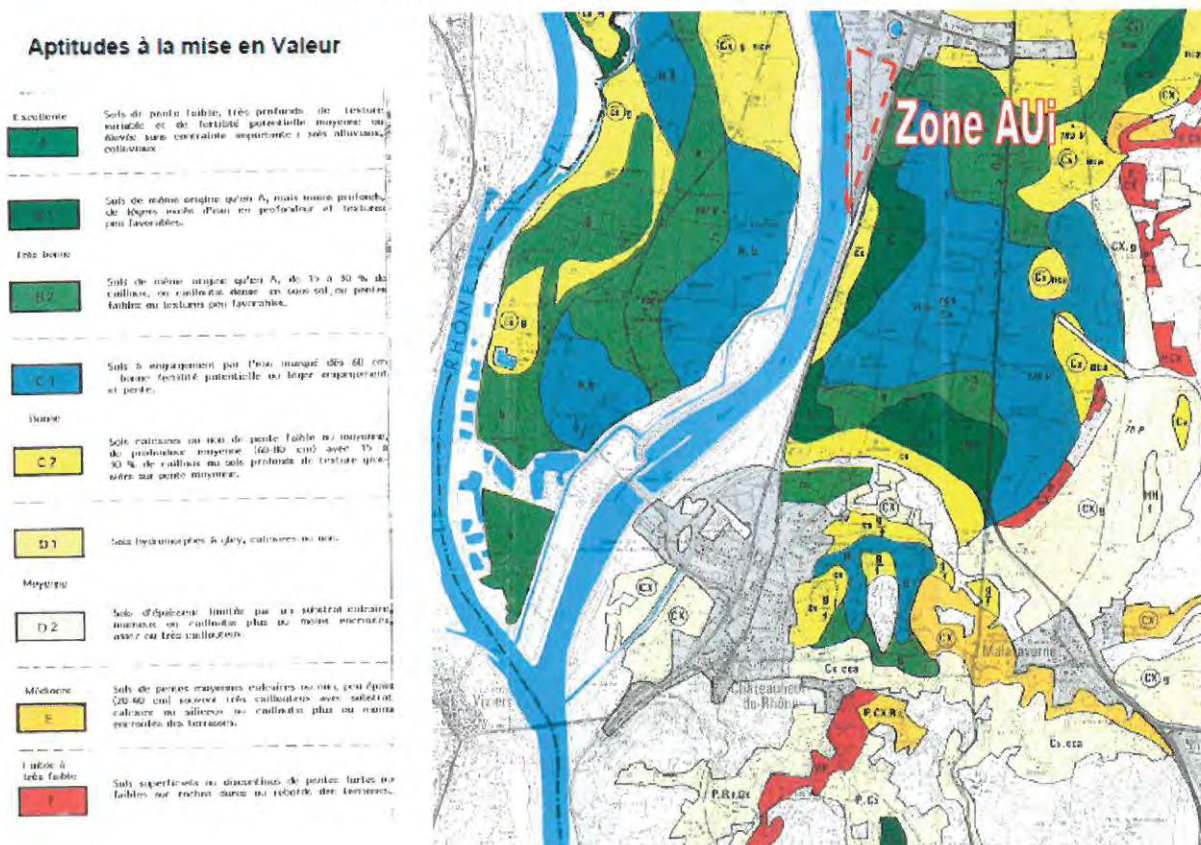


Photo du site

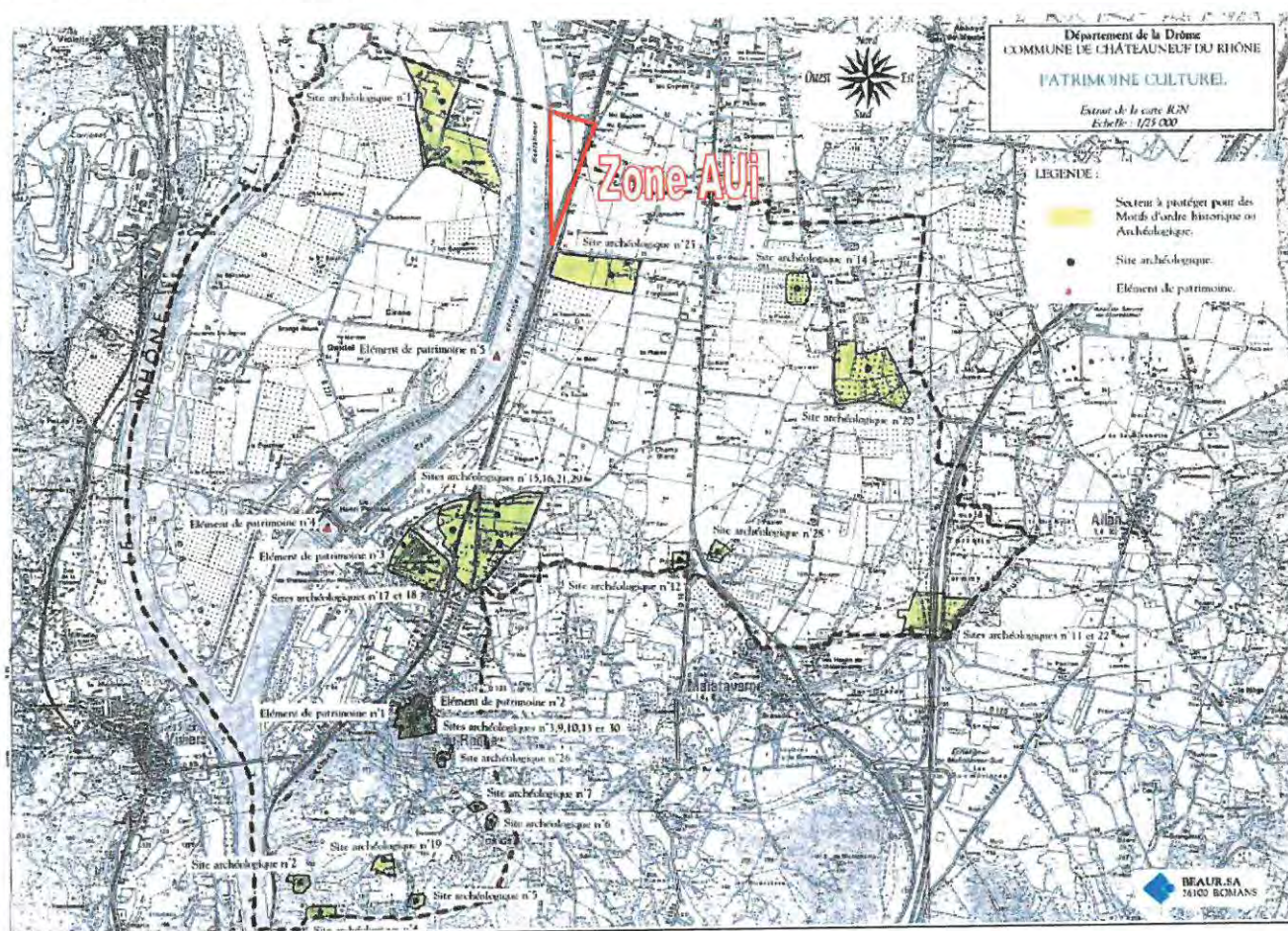
Le terrain a été complètement remblayé lors de la construction du Canal de dérivation de Montélimar. Les terrains classés en AU1 sont par ailleurs complètement enfermés entre le Canal du Rhône, la voie ferrée et la RD 73. Ils sont seulement accessibles depuis la zone d'activités de Gournier.

Lors de l'analyse de l'aptitude à la mise en valeur des terres pour l'agriculture réalisée en 1986, ce terrain n'avait pas été identifié dans les terrains valorisables.

Carte des Terres Agricoles (établie en 1986)



6/ LE PATRIMOINE CULTUREL



La zone AUi n'est pas située dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre historique ou archéologique.

7/ LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Le bruit

La zone AUi s'insère dans la continuité d'un tissu à vocation d'activités industrielles et logistiques présentes sur Montélimar. L'accès aux activités se fera par la zone d'activités de Montélimar, n'entraînant pas de nuisances nouvelles particulières.

Huit maisons se situent à moins de 500 mètres du site mais de l'autre côté de la voie ferrée, dont 6 de l'autre côté de la route départementale. Un aménagement anti-bruit est prévu dans les orientations d'aménagement afin de limiter l'augmentation du bruit qui pourrait être induite par la création de nouvelles activités.

Le sud de la zone AUi se situe à 2 km des premières maisons du bourg de Châteauneuf du Rhône.

L'urbanisation du site ne provoquera pas de gênes ou de nuisances particulières.

Les zones de vigilance liées au gaz

Une canalisation de transport de gaz est présente au Nord-Est du site. Elle entraîne des zones de vigilance :

- Zone d'effets létaux significatifs (15 mètres),
- Zone d'effets létaux (20 mètres),
- Zone de dangers significatifs (30 mètres).

La canalisation se situe le long de la voie ferrée. Les aménagements paysagers prévus sur le terrain à proximité immédiate de la voie ferrée permettent d'intégrer une zone inconstructible en bordure de la canalisation.

Par ailleurs, le règlement reprend les dispositions prescrites par GRTGaz en application des articles L555-16 et R555-30 du Code de l'Environnement et de l'article 8 de l'arrêté ministériel du 4 août 2006 (interdiction de certaines constructions dans ces zones de vigilance).

Pour tout aménagement ou construction dans ces bandes de vigilance, les services de GRT GAZ doivent être consultés sur le projet, avant tout commencement de travaux :

GRTGAZ Région Rhône Méditerranée
Equipe Régionale Travaux Tiers et Evolution des Territoires
33 rue Petrequin
BP 6407
69413 LYON CEDEX 06

Le risque inondation

La zone Aui est située le long du contre-canal du Rhône.

Les Services de l'Etat (DDT, Service Risques) ont été consultés et ont conclu à l'analyse suivante :

Le canal de dérivation ne peut être débordant puisqu'en cas de crue importante, le barrage de Rochemaure s'ouvre en fonction des consignes d'exploitation permettant de faire diminuer progressivement le niveau de l'eau. De plus, l'examen de la topographie locale montre que la crête de digue est étayée par les terrains à l'arrière ce qui, de fait, supprime le risque de rupture de la digue.

La zone AUi ne présente pas de risque d'inondation.

8/ TABLEAU DES SURFACES

La présente modification vise à ouvrir à l'urbanisation la zone AUi, sans modification de surface ou de zonage. Le tableau des surfaces est donc inchangé.



**Commune de
CHÂTEAUNEUF-
DU-RHÔNE**

Plan Local d'Urbanisme

1 – Rapport de présentation

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
7 février 2000	9 avril 2003	1^{er} juillet 2004



B.E.A.U.R. SA

Bureau d'Etudes d'Aménagement Urbain et Rural

Claude BARNERON

Urbaniste O.P.Q.U.

39 Avenue de la Déportation – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
------------------------	----------

PREMIERE PARTIE : ETAT DES LIEUX

CHAPITRE I - EXPOSE DU DIAGNOSTIC	1
A. DEMOGRAPHIE	1
B. ACTIVITES ECONOMIQUES	8
C. HABITAT ET URBANISATION	15
D. SERVICES ET EQUIPEMENTS	21
E. LES FINANCES COMMUNALES	26
F. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL	29
G. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT DE MONTELMAR – LE TEIL	30
H. LES LOIS ET REGLEMENTATIONS NATIONALES	32
CHAPITRE II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	33
A. PAYSAGE	33
B. MILIEU NATUREL	38
C. HISTOIRE ET PATRIMOINE	48
CHAPITRE III - CONCLUSION	51

DEUXIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE I - POUR ETABLIR LE P.A.D.D.	55
CHAPITRE II - POUR DELIMITER LES ZONES	63
CHAPITRE III - POUR EDICTER LES REGLES D'UTILISATION DU SOL	75

TROISIEME PARTIE : INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DES IMPACTS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

ANNEXES

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	1
1. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.....	2
2. RAPPEL DES ORIENTATIONS & DES OBJECTIFS DU P.O.S. DE 1990.....	3

PREMIERE PARTIE : ETAT DES LIEUX

CHAPITRE I - EXPOSE DU DIAGNOSTIC	1
A. DEMOGRAPHIE	1
1. POPULATION	1
1.1. Evolution	1
1.2. Age de la population	2
1.3. Les Ménages	4
2. POPULATION ACTIVE	4
2.1. Composition de la population active	5
2.2. Migrations journalières.....	6
3. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES	7
B. ACTIVITES ECONOMIQUES	8
1. L'AGRICULTURE.....	8
1.1. Les exploitations	8
1.2. La surface agricole	8
1.3. Le Cheptel	9
1.4. Age des Chefs d'exploitation	9
1.5. Les agriculteurs	10
2. ACTIVITES NON AGRICOLES	11
2.1. Industrie et Artisanat.....	12
2.2. Commerce	12
2.3. Accueil touristique.....	13
2.4. Les carrières.....	13
3. PREVISIONS ECONOMIQUES	14
C. HABITAT ET URBANISATION	15
1. HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN.....	15
1.1. Habitat ancien.....	15
1.2. Urbanisation récente, des années 1960 à nos jours	15
1.3. Bilan qualitatif du P.O.S. de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE.....	16
1.4. Bilan quantitatif du P.O.S. de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE	16
2. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER.....	17
2.1. Evolution	17
2.2. Typologie	18
2.3. Rythme de la construction	19
2.4. Logements sociaux et habitat ancien	20
D. SERVICES ET EQUIPEMENTS	21
1. SERVICES	21
2. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET CULTURELS	22
2.1. Les équipements sportifs.....	22
2.2. Les équipements de loisirs	22
3. VIE ASSOCIATIVE.....	22
4. LES RESEAUX	23
4.1. Réseau viaire.....	23
4.2. Adduction d'eau potable	24
4.3. Assainissement.....	24
4.4. Ordures ménagères.....	25
4.5. Réseau d'irrigation	25

E. LES FINANCES COMMUNALES	26
F. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL	29
G. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT DE MONTELIMAR – LE TEIL.....	30
H. LES LOIS ET REGLEMENTATIONS NATIONALES.....	32
CHAPITRE II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	33
A. PAYSAGE.....	33
1. STRUCTURE	33
1.1. Les grandes unités du paysage.....	33
1.2. Rôle important de la végétation.....	36
2. LES GRANDES SENSIBILITES.....	36
3. LES ENJEUX PAYSAGERS	37
B. MILIEU NATUREL	38
1. TOPOGRAPHIE	38
2. GEOLOGIE ET PEDOLOGIE.....	38
3. LE CLIMAT.....	39
4. LES ZONES NATURELLES D'INTERÊT ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE.....	40
5. HYDROLOGIE	42
5.1. Le Réseau hydrographique communal.....	42
5.2. La Loi sur l'Eau	42
6. LES RISQUES MAJEURS	45
6.1. Les Risques Naturels.....	45
6.2. Les Risques Technologiques.....	46
C. HISTOIRE ET PATRIMOINE	48
1. HISTOIRE DE L'IMPLANTATION HUMAINE.....	48
2. LE PATRIMOINE CULTUREL.....	49
CHAPITRE III - CONCLUSION	51

DEUXIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE I - POUR ETABLIR LE P.A.D.D.	55
1. ASSURER LA MAÎTRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN	56
2. RENFORCER LA CENTRALITE DU VILLAGE.....	56
3. LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS.....	57
4. LA SECURISATION DES ABORDS DE LA RD 73 ET DE LA RN 7	58
5. VALORISER LES ESPACES PUBLICS.....	58
6. DEVELOPPER MODEREMENT LES ZONES D'ACTIVITES	59
7. PRERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE	60
8. VALORISER LES RICHESSES NATURELLES, PATRIMONIALES ET PAYSAGERES	60
CHAPITRE II - POUR DELIMITER LES ZONES.....	63
1. LES ZONES URBAINES.....	64
1.1. La Zone UA.....	64
1.2. La Zone UB.....	65
1.3. La Zone Uc	65
1.4. La Zone Ud	66
1.5. La Zone UL.....	66
2. LES ZONES D'ACTIVITES	66
2.1. La Zone Ui	66
2.2. La Zone Us	67
2.3. La Zone Uf.....	67

3. LES ZONES A URBANISER.....	67
3.1. Les zones AU	67
3.2. Les zones AUa	68
3.3. Evaluation des besoins par rapport aux objectifs	70
4. LA ZONE AGRICOLE « A »	71
5. LES ZONES NATURELLES « N »	72
TABLEAU DES SURFACES APPROXIMATIVES DES ZONES	74
CHAPITRE III - POUR EDICTER LES REGLES D'UTILISATION DU SOL	75
1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA REDACTION DU REGLEMENT	75
2. MOTIVATION DES DIFFERENTS SECTEURS.....	77
3. EMPLACEMENT RESERVES ET PERIMETRE D'ETUDE.....	80

TROISIEME PARTIE : INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DES IMPACTS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT
--

ANNEXES

ANNEXE 1 - INVENTAIRE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME	86
ANNEXE 2 - DELIBERATION DU CONSEIL GENERAL POUR LA MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE D'ETUDE	91

PREAMBULE

CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE est situé dans le sud du Département de la Drôme en bordure du Rhône qui constitue une frontière naturelle avec l'Ardèche à l'ouest.

Son territoire est traversé du nord au sud par d'importantes voies de communication : le Rhône et son canal de dérivation, la ligne SNCF Paris-Marseille, le Chemin Départemental n° 73 qui relie Viviers à Montélimar, la Route National n° 7 et un petit tronçon de l'Autoroute A 7.

L'accès à cette dernière infrastructure se fait facilement par l'échangeur situé sur la commune de Malataverne, limitrophe de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE.

A cette bonne desserte propice à un développement, s'ajoute la proximité de deux bassins d'emplois, Montélimar directement au nord, Donzère, Pierrelatte et St-Paul-Trois-Châteaux plus au sud.

La commune dispose d'un Plan d'Occupation des Sols depuis le 23 février 1990.

Une première révision de ce document a été approuvée le 13 mai 1996.

Le P.O.S. approuvé en 1996 avait ouvert à l'urbanisation des zones NA du P.O.S. de 1990 tout en maintenant l'équilibre entre les zones urbaines et les zones naturelles.

Cependant, un jugement du Tribunal Administratif de Grenoble en date du 16 juin 1999 a annulé la délibération du 13 mai 1996 approuvant la première révision du P.O.S..

Les dispositions d'urbanisme qui s'applique sur la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE sont donc celles du P.O.S. du 23 février 1990. Les dispositions de la révision de 1996 ont malgré tout été appliquées durant 3 ans et ont permis un développement urbain au-delà des limites du P.O.S. de 1990.

1. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Le Plan d'Occupation des Sols de CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE applicable a été approuvé par arrêté en date du 23 Février 1990.

Depuis son élaboration, le P.O.S. de CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE a fait l'objet de deux modifications et d'une mise en compatibilité.

→ La première modification a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 29 avril 1991.

Elle portait sur le déclassement d'une partie de zone NA (environ 40 m²) à classer en zone NC. Il s'agissait de la partie sud de la zone NA (parcelles cadastrées ZM 73, 142 et 143) située à l'est de la commune, en limite de MALATAVERNE, et pour une part grevée de servitudes archéologiques et d'autre part occupée par une aire naturelle de camping à la ferme.

→ La deuxième modification a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 11 mai 1993.

Elle visait :

- D'une part, l'extension très légère de la zone NB située au nord du lieu-dit Le Grand Palais, en y incluant deux parcelles situées à l'immédiat du bâti existant.
- D'autre part, l'intégration en zone UC (habitat individuel) de la partie sud-est de la zone NA du Palais, compte tenu de son urbanisation existante et de la mise en place des équipements correspondants.

→ La mise en compatibilité a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 20 novembre 1993.

Celle-ci a consisté à apporter les modifications strictement nécessaires à la réalisation du projet T.G.V. Méditerranée dans les diverses pièces composant le dossier de Plan d'Occupation des Sols. Elle portait sur :

- le rapport de présentation : La justification de la compatibilité des dispositions du P.O.S. avec le projet d'infrastructure,
- les documents graphiques : Création sur le plan à l'échelle du 1/5000° d'un emplacement réservé, sous la forme d'une bande de 100 m de largeur, correspondant à l'emprise moyenne approximative de l'opération en l'état actuel des études.
- le règlement : L'adaptation du règlement de la zone ND afin d'admettre tous mouvements de terrains liés à une opération de travaux publics et les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire.
- la liste des emplacements réservés : L'ajout d'un emplacement réservé au bénéfice de l'Etat-SNCF et sa superficie.

2. RAPPEL DES ORIENTATIONS & DES OBJECTIFS DU P.O.S. DE 1990

Extrait du Rapport de Présentation du P.O.S. approuvé le 23/02/1990.

A travers le Plan d'Occupation des Sols, le Conseil Municipal veut traduire plusieurs objectifs :

- 1. Maintenir une croissance démographique et urbaine raisonnable comparable à celle connue ces dernières années, soit environ 10 logements par an, ce qui représente à un horizon de 10 ans, 300 habitants supplémentaires.*
- 2. Protéger les rares sites de qualité et les espaces boisés existants sur la commune : collines du Navon, restes des remparts et crêtes boisées de l'est ; et ceci afin de maintenir un cadre de vie agréable.*

Protéger les espaces naturels sensibles, en particulier l'extrémité sud de l'Île, tout en restant conscient de l'intérêt économique du gisement de graviers de l'ensemble de ce secteur.

A ce titre, la Municipalité va lancer une étude qui permettra de mieux recenser les atouts et potentialités du site et de définir la vocation de chaque secteur ; une attention particulière sera portée aux conditions de réaménagement et d'utilisation future des gravières existantes et à venir.

- 3. Protéger les terres agricoles.*
- 4. Densifier le bâti à l'intérieur du périmètre urbanisé et organiser les espaces libres inclus dans ce périmètre dans le but d'améliorer la qualité urbaine et de mieux rentabiliser les équipements existants (V.R.D.).*
- 5. Favoriser l'emploi local par l'accueil d'activités en profitant des infrastructures d'intérêt national implantées sur le territoire communal ou à proximité.*



1^{ère} Partie

ETAT DES LIEUX

Chapitre I - EXPOSE DU DIAGNOSTIC

- A - Démographie**
- B - Activités économiques**
- C - Habitat et urbanisation**
- D - Services et équipements**
- E - Les finances communales**
- F - Le contexte intercommunal**
- G - Les lois et réglementations nationales**

Chapitre II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- A - Paysage**
- B - Milieu naturel**
- C - Histoire et patrimoine**

Chapitre II - CONCLUSION

CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE en quelques chiffres :

Surface totale : **2 727 ha**

Surface Agricole Utilisée : **1 347 ha**

Superficie des terres labourables : **978 ha**

Superficie occupée par la culture des oléagineux : **226 ha**

Superficie en vigne : **39 ha**

Population totale : **2 220 habitants**

(RGP 1999 sans double compte)

Densité : **81,4 hbts / km²**

Taux de variation annuel (1990 - 1999) : **+ 0,65 % / an**

Solde naturel (1990 - 1999) : **+ 90 personnes**

Solde apparent (entrées moins sorties) (1990 – 1999) : **+ 36 personnes**

En 1999

987	Logements
871	Résidences principales
42	Résidences secondaires
74	Logements vacants

En 2002

30	Exploitations agricoles
11	Industries
30	Artisans
14	Commerces et services

CHAPITRE I

EXPOSE DU DIAGNOSTIC

A. DEMOGRAPHIE

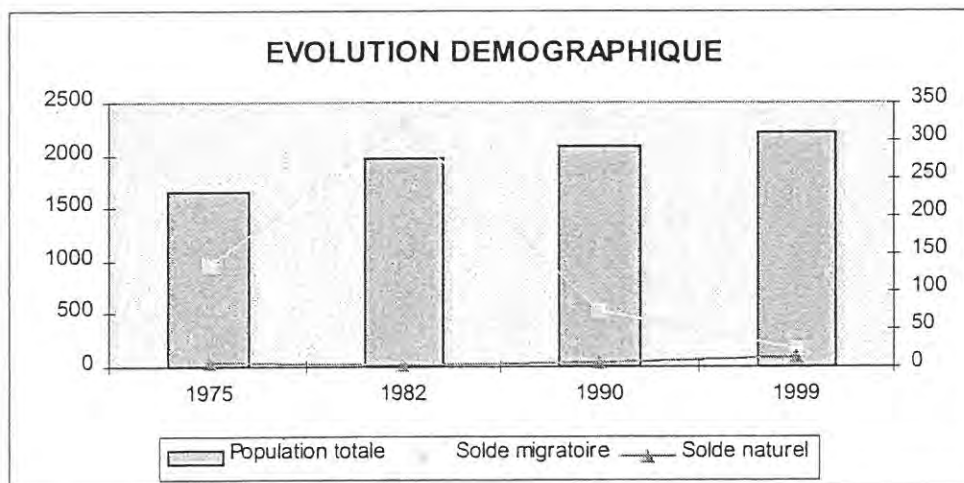
Sources : Recensement de la population de 1990
DRE-GEOKIT Rhône-Alpes
Recensement de la population de 1999
Recensement agricole de 1988 – DDAF
Données communales 2000

- ◇ 2 727 ha
- ◇ 2 220 habitants (RGP 1999)
- ◇ Croissance forte depuis 1975 mais qui s'affaisse
- ◇ Un peu plus de 500 emplois sur la commune
- ◇ 1040 actifs en 1999 soit 46.8 % de la population

1. POPULATION

1.1. EVOLUTION

La population de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE compte 2 220 habitants (1999). Elle a augmenté de 35 % en 25 ans. La densité de population en 1999 est de 81,4 habitants au kilomètre carré.



La croissance démographique observée à CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE pour les périodes 1982-1990 et 1990-1999 marque un retour à une évolution mesurée et stable de l'ordre de +0,72 % par an pour la première période et de +0,65 % par an pour la seconde ; ceci au regard des prévisions de croissance du SDAU* (0,8 % par an), alors que la période de 1975-1982 était nettement supérieure (de l'ordre de 2,8 % par an).

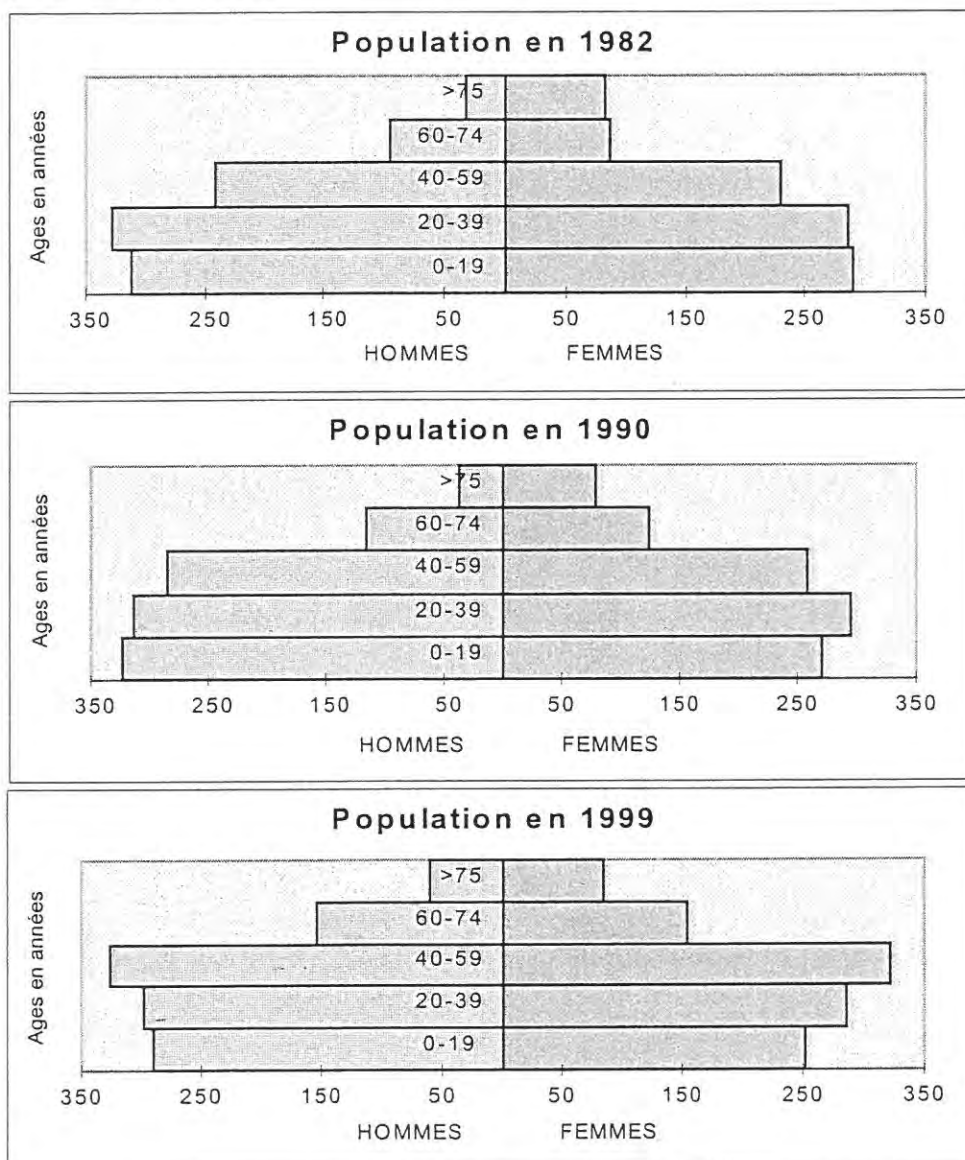
* Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

La commune a ainsi augmenté de +126 habitants (entre 1990 et 1999). Sur l'ensemble de la période 1975-1999, ce sont +566 habitants supplémentaires qui ont été recensés à CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE.

On pourra par contre noter qu'elle est inférieure à la variation annuelle moyenne observée dans les communes rurales de même importance dans la région (+ 1,33 %) mais très supérieure à l'évolution moyenne des villes isolées (+ 0,35 %) (RGP 1990).

1.2. AGE DE LA POPULATION

□ La Pyramide des âges



La population de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE est relativement jeune :

- En 1990, 58 % de la population avait moins de 40 ans,
- En 1999, 50 % de la population a moins de 40 ans.

Cependant, on constate un phénomène de vieillissement de la population (rétrécissement de la base de la pyramide des âges) alors que le solde naturel (nombre de naissances – nombre de décès) est excédentaire, et en augmentation constante depuis 1982. Ainsi, la progression démographique s'est très nettement ralentie depuis 1982, et le taux de natalité est élevé, caractéristiques qui se confirment sur la période 1990-1999.

D'autre part, le solde migratoire diminue depuis 1982.

Le solde naturel, entre 1990 et 1999, correspond à +90 personnes. Le solde migratoire (pour la même période) est de +36 personnes.

En quelques chiffres, on peut résumer ainsi la part que représente les différentes tranches d'âges entre 1982 et 1999 :

Part des tranches d'âges dans la population totale

	0-19	20-39	40-59	60-74	>75
1982	30,3%	31,0%	23,8%	9,1%	5,8%
1990	28,4%	29,0%	25,9%	11,3%	5,4%
1999	24,4%	26,3%	29,1%	13,8%	6,4%

□ L'indice de jeunesse

L'indice de jeunesse permet par ailleurs d'évaluer la « jeunesse » d'une population communale donnée. Il s'agit du rapport des tranches d'âges des 0-19 ans sur celles de 60 ans et plus. Le calcul de cet indice indique que la part des plus jeunes est de moins en moins importante depuis 1975 :

- en 1975, l'indice de jeunesse était de 2,5,
- en 1982, l'indice de jeunesse était de 2,
- en 1990, l'indice de jeunesse était de 1,7,
- en 1999, l'indice de jeunesse était de 1,2.

L'indice de jeunesse national correspond à 1,8 et dans le département de la Drôme, cet indice est de 1,1. Ainsi, en dépit de la diminution de la valeur de l'indice de jeunesse, CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE se caractérise par une population relativement plus jeune que celle du département.

1.3. LES MÉNAGES

Il semble donc que la population de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE ait tendance à vieillir, par vieillissement des jeunes ménages arrivés sur la commune dans les années 1980 et 1990 (périodes où le solde migratoire était important) et diminution du nombre d'arrivées de jeunes ménages sur la commune.

Cette perte d'attractivité de la commune s'explique par le fait que, de 1989 à aujourd'hui, la priorité a été donnée à la réhabilitation du vieux village (qui commence aujourd'hui à se remplir), à la réhabilitation du réseau d'assainissement et à l'agrandissement de la station d'épuration, et non à l'accueil des jeunes ménages.

Il s'agit maintenant pour la commune de passer à une phase dynamique en s'appuyant sur ces éléments, nécessaires au développement.

Par ailleurs, l'indice des ménages indique la taille moyenne des ménages installés sur une commune donnée. A CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE, cet indice est de 2,5. Le nombre moyen de personnes par ménage dans le département de la Drôme est de 2,4. Ainsi, la taille des ménages de la commune est importante au regard des données départementales.

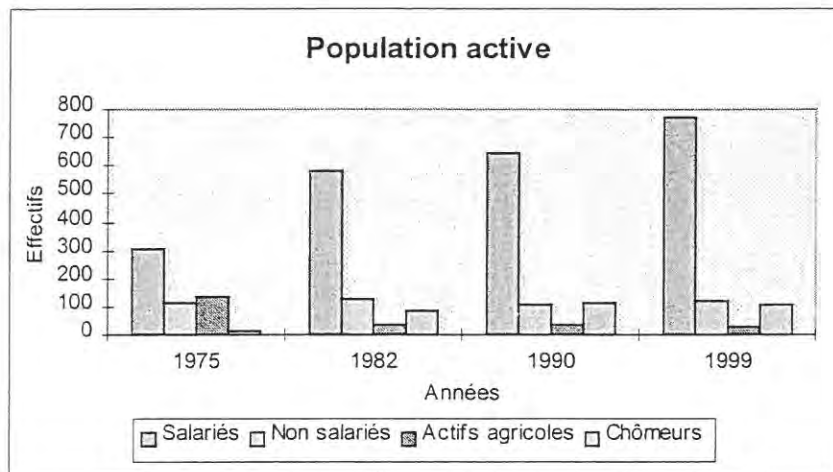
2. POPULATION ACTIVE

En 1999, on recense 1033 actifs sur la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE.

La commune se caractérise par un taux de chômage relativement élevé de 10,4 % en 1999, mais cependant bien inférieur à la moyenne drômoise de 14 %. D'autre part, ce taux a diminué : il était de 12,8 % en 1990.

Ainsi, alors que le taux de chômage ne cessait d'augmenter depuis 1975, on assiste, sur la période 1990-1999, à une baisse conséquente de ce dernier. Cette évolution est inverse de celle du Département : le taux de chômage moyen étant en augmentation entre 1990 et 1999 (+2 %).

2.1. COMPOSITION DE LA POPULATION ACTIVE



Concernant la composition de la population active de CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE , les résultats du recensement 1999 montrent que, sur la commune :

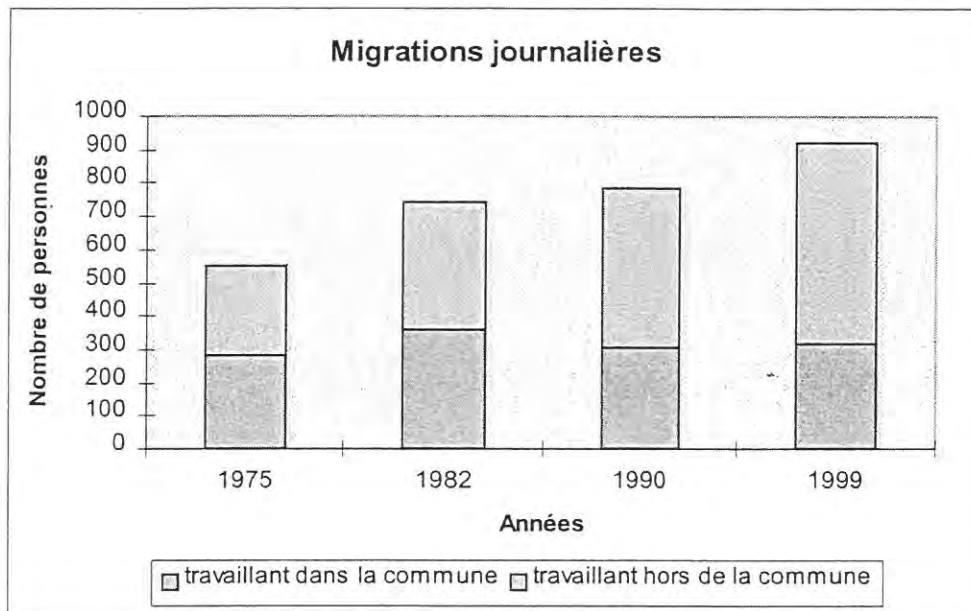
- 151 actifs exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint, soit 14,5 %,
- 774 actifs sont salariés, soit 74,4 %.

La part des actifs recensés à CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE entre 1982 et 1999 et la suivante :

	1982	1990	1999
Salariés	72,4%	73,5%	74,9%
Non salariés	17,2%	13,7%	14,6%
Chômeurs	10,4%	12,8%	10,5%

2.2. MIGRATIONS JOURNALIÈRES

Notons que la croissance démographique s'accompagne d'une augmentation constante des migrations journalières qui ont plus que doublé en 25 ans (1975-1999).



Ainsi, en 1999, pour les 2/3 des actifs ayant un emploi (soit 608 personnes ou 58,9 % des actifs ayant un emploi), CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE est une commune « dortoir » puisque leur travail est situé dans une autre commune.

Cependant cette tendance est à relativiser au regard du nombre d'emplois existants sur la commune. En effet, la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE compte un peu plus de 500 emplois, dont 317 seulement sont occupés par des personnes résidant sur la commune. Ainsi, environ 200 personnes résidant dans une autre commune viennent travailler à CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE.

MONTELMAR constitue le bassin d'emplois le plus attractif pour les habitants de la commune.

Population - Conclusion

→ Démographie :

- Une démographie très dynamique avec + 35 % depuis 1975.
- Un tassement de la croissance depuis 1990.
- Un vieillissement assez net.

Aujourd'hui, la croissance démographique est liée avant tout au solde naturel ; le solde migratoire ayant fortement fléchi.

→ Population active :

- Un taux de chômage qui a nettement baissé depuis 1990, marquant une évolution inverse à celle du taux départemental.
- Un taux d'actifs élevé avec 47 % de la population.
- 59 % des actifs travaillent à l'extérieur de la commune. Ce chiffre « relativement » faible, malgré la proximité de Montélimar, montre le dynamisme économique de la commune.

3. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

La commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE a connu au cours des dernières décennies, une croissance démographique irrégulière. Si elle fut importante sur la période 1975-1982, elle est depuis bien plus modérée.

Ainsi, bien que située à proximité immédiate de l'agglomération de Montélimar, et de l'échangeur de Montélimar sud sur l'autoroute A7, elle n'a subi que de manière mesurée le phénomène de croissance démographique, malgré la demande croissante en construction neuve à vocation d'habitat.

Ceci s'explique, pour l'essentiel, par le peu de terrain libre à l'urbanisation dans le P.O.S. applicable, et à la priorité donnée à la réhabilitation du vieux village et du réseau d'assainissement existant.

Pour l'avenir, la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE a fait le choix de répondre de manière modérée, et en maîtrisant l'organisation, à cette forte demande.

Elle a ainsi fait le choix de se donner les moyens d'une croissance démographique raisonnable de l'ordre de 1,3 % par an (cela et un peu plus soutenu que le taux de croissance enregistré durant les 10 dernières années). Cela se traduira par l'accueil d'environ 380 habitants nouveaux sur la commune d'ici à 2012.



B. ACTIVITES ECONOMIQUES

1. L'AGRICULTURE

Les données avancées ci-dessous correspondent à deux sources distinctes :

- une enquête auprès des agriculteurs de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE,*
- les résultats des recensements agricoles de 1975, 1988 et 2000.*

1.1. LES EXPLOITATIONS

Le nombre d'exploitations agricoles est en constante diminution depuis une vingtaine d'années :

- 1970 : 80 exploitations,
- 1980 : 56 exploitations,
- 1988 : 47 exploitations,
- 2000 : une trentaine d'exploitations (occupant environ 900 ha).

On note une augmentation des surfaces exploitées par chaque exploitation.

1.2. LA SURFACE AGRICOLE

La surface agricole utilisée a :

- + diminué entre 1970 et 1980 (- 224 ha) au détriment des vergers (- 300 ha) surtout,
- + augmenté de nouveau entre 1980 et 1988 (+ 21 ha) au détriment des céréales (- 51 ha), les vergers et les vignes ont légèrement progressé,
- + diminué entre 1988 et 2000 d'environ 100 ha au profit des carrières situées au sud des Iles.

Elle représente ainsi-en :

- 1979 : 1 183 ha de la S.A.U.,
- 1982 : 1 204 ha de la S.A.U.,
- 2000 : 1 347 ha de la S.A.U..

Sont irriguées actuellement :

- Le nord est des Iles (Moléron – Le Balafray – La Barcasse),
- Le sud de la Roberte,
- Le nord de la Plaine sur une superficie d'environ 71.4 ha (chemin du Pélican, chemin du Devès). Ce réseau compte 9 abonnés et est alimenté par une station de pompage gérée par le Syndicat Intercommunal Rhône Montélimar.

Le reste du territoire communal assure son irrigation par arrosage individuel.

Les activités agricoles les plus représentatives en matière d'occupation des sols sont les suivantes :

- Terres labourables : 978 ha,
- Culture des oléagineux : 226 ha,
- Vigne : 39 ha.

1.3. LE CHEPTTEL

En 1999, on recense sur la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE un cheptel de volailles composées de 33 057 têtes.

L'élevage est donc une activité peu développée sur la commune.

1.4. AGE DES CHEFS D'EXPLOITATION

Le secteur agricole est relativement dynamique même si on constate un léger vieillissement de la population agricole depuis 1988.

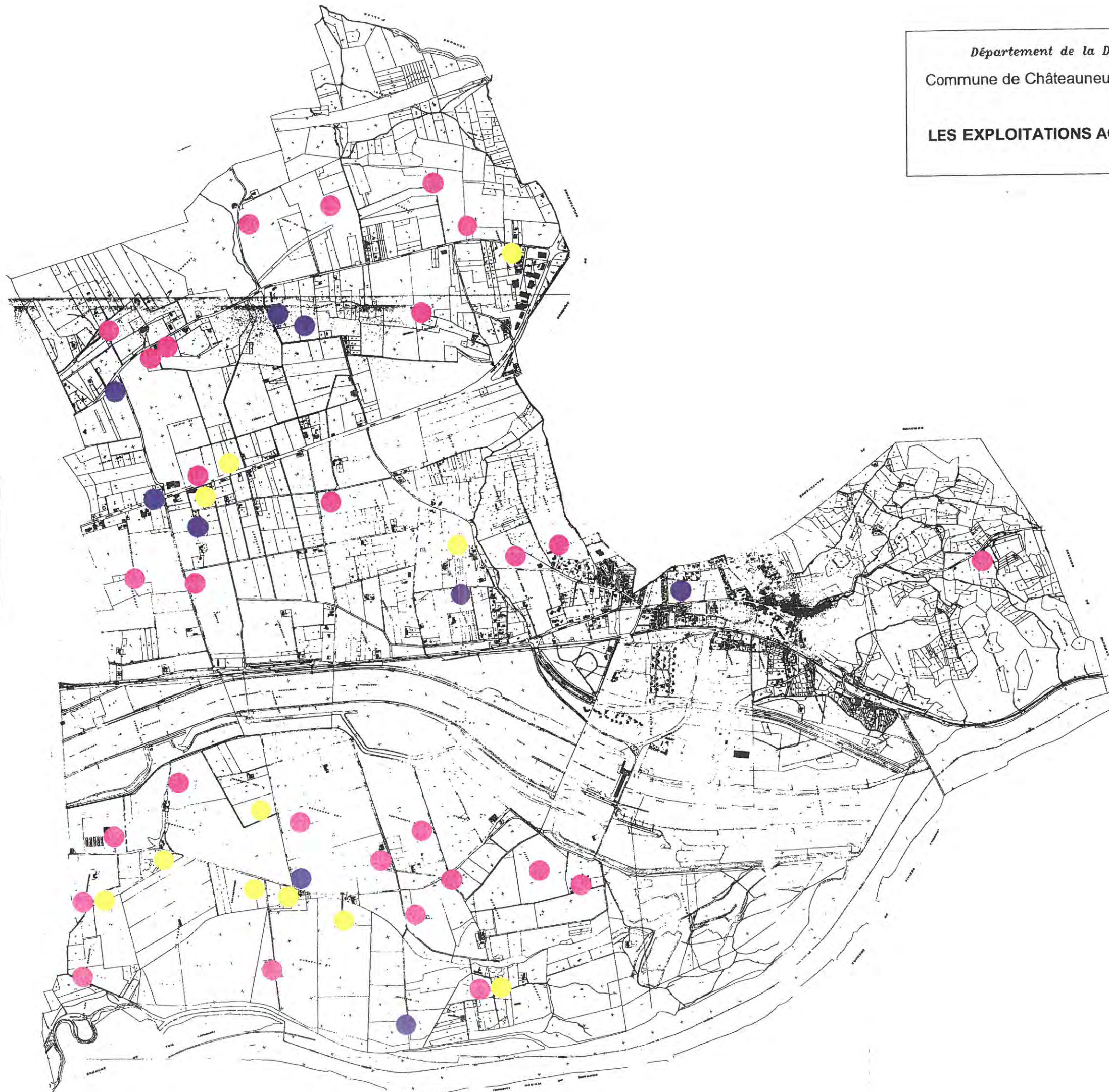
Ainsi, la répartition par tranche d'âge des chefs d'exploitations est la suivante :

Répartition par tranche d'âge des chefs d'exploitation			
	1979	1988	2000
> 40 ans	24,6%	29,4%	20,7%
40 à 55 ans	33,3%	30,9%	41,5%
> 55 ans	42,1%	39,7%	37,8%



Légende :

-  Exploitations professionnelles
-  Autres exploitations
-  Retraités agricoles



Département de la Drôme
COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE

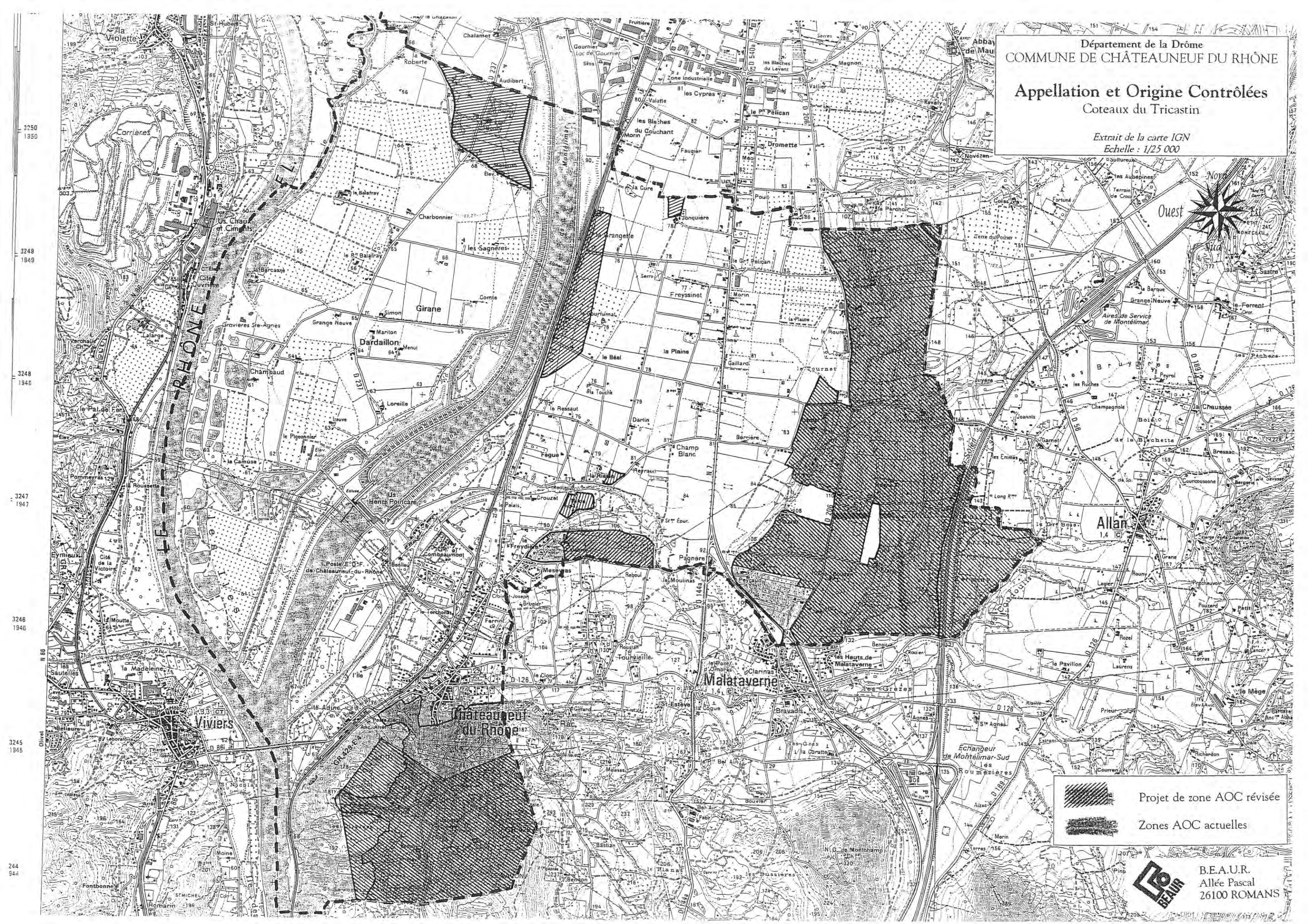
Appellation et Origine Contrôlées
Coteaux du Tricastin

Extrait de la carte IGN
Echelle : 1/25 000



 Projet de zone AOC révisée
 Zones AOC actuelles

 B.E.A.U.R.
Allée Pascal
26100 ROMANS

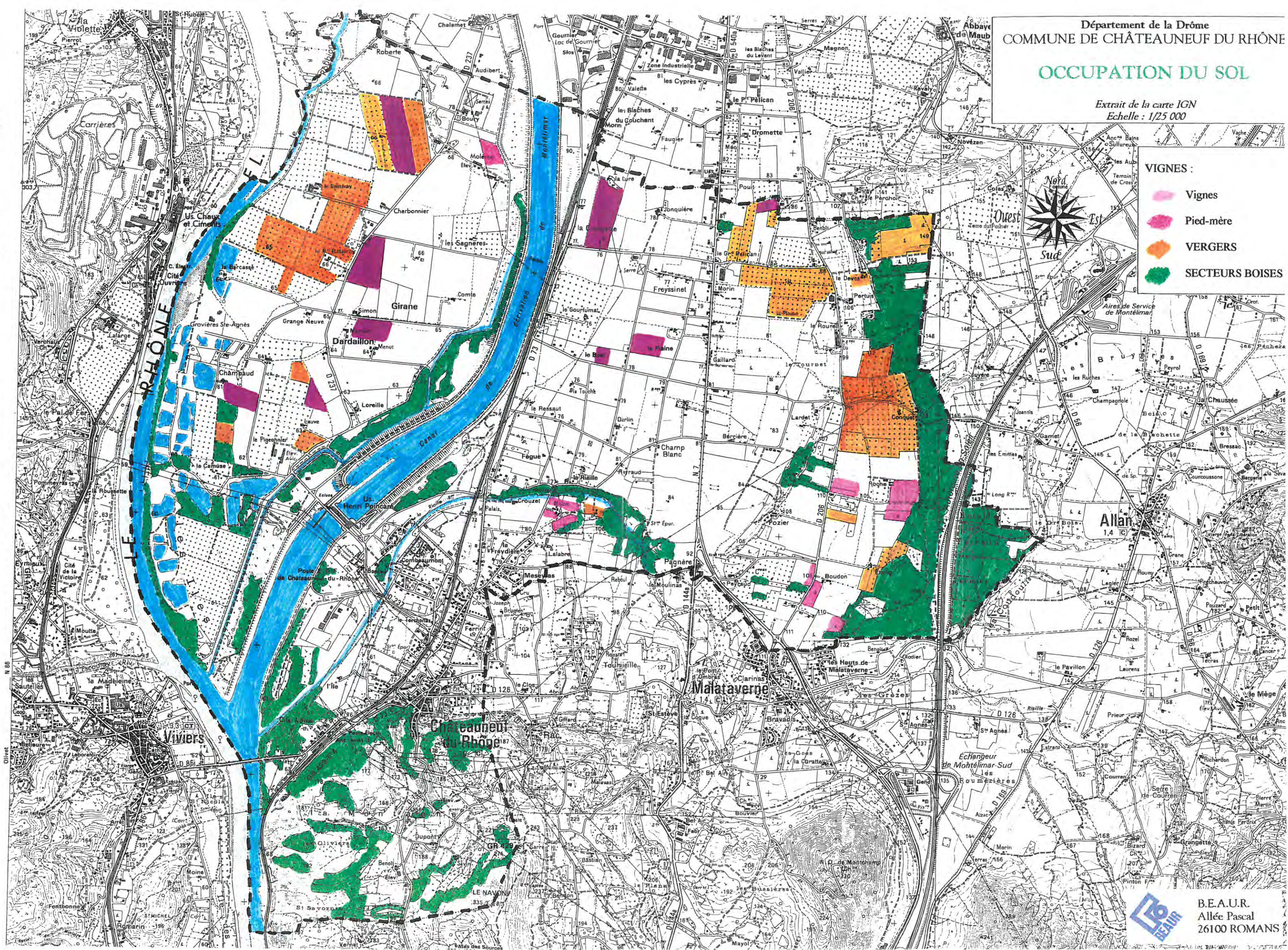


OCCUPATION DU SOL

Extrait de la carte IGN
Echelle : 1/25 000

VIGNES :

- Vignes
- Pied-mère
- VERGERS
- SECTEURS BOISES



La D.D.A.F. a dénombré sur la commune de CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE, 9 forages, 15 puits, une source, un pique, 2 prélèvements dans la Girane et trois dans le Rhône, dont l'usage principal est l'irrigation.

D'autre part, la surface agricole utilisée est occupée par ordre d'importance par :

- des céréales,
- des protéagineux et oléagineux,
- des cultures industrielles (tomates, semences, etc...),
- des arbres fruitiers,
- des vignes,
- des fourrages en culture principale, des superficies toujours en herbe, des légumes frais et pommes de terre, des cultures florales et autres.

Un remembrement rural a eu lieu sur la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE, en 3 étapes, entre 1958 et 1960.

Sur le territoire communal on trouve aujourd'hui trois installations classées :

- EARL LE PIGEONNIER (M. Marcel DRIVON) lieu-dit « Les Iles » 16000 volailles soumis à déclaration,
- Mme M.I. LAUZIER, lieu-dit « La Labre » 15000 volailles soumis à déclaration,
- M. R. PONCET, lieu-dit « Le Moleron » 13200 volailles soumis à déclaration.

La commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE est par ailleurs concernée par une zone A.O.C. Tricastin qui s'étend essentiellement sur la partie est de la commune.

La délimitation de ces zones A.O.C. est aujourd'hui en révision.

1.5. LES AGRICULTEURS

Aujourd'hui, 69 % des chefs d'exploitation exercent une activité à temps complet, 29 % sont doubles actifs et 2 % occupent un siège d'exploitation mais ne vivent pas de l'activité agricole.

La catégorie des chefs d'exploitation à temps complet, après avoir augmenté de 15 % entre 1979 et 1988, a diminué d'environ 24 % sur la période 1988 – 2000.

La catégorie des chefs exploitants doubles actifs a été divisée par deux environ sur la période 1988 – 2000.

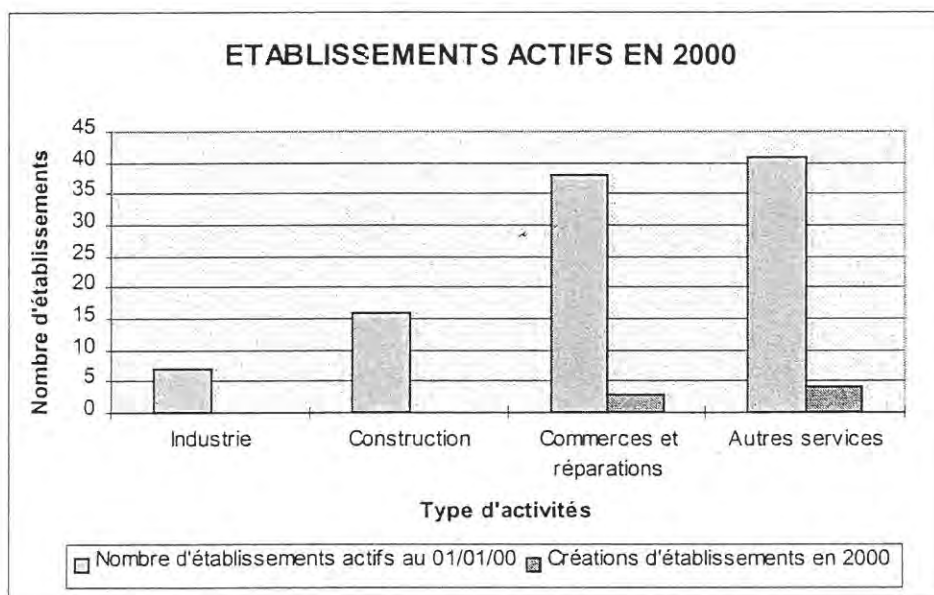
Enfin, la moyenne d'âge des chefs d'exploitation sur la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE est aujourd'hui de 46 ans. La tendance semble être au rajeunissement.

Agriculture - Conclusion

- Malgré une forte baisse du nombre d'exploitations, l'agriculture de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE se porte bien ; avec une population de chefs d'exploitations jeune et des cultures à forts rendements (viticulture, arboriculture, cultures maraîchères industrielles, etc. ...).
- Il en résulte une certaine dynamique économique et une très bonne occupation et gestion de l'espace communal.

2. ACTIVITES NON AGRICOLES

(Source : Fiche Profil Etablissements INSEE 2000 ; données communales).



En 2000, 115 établissements actifs sont recensés à CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE et mettent en avant le dynamisme de la commune. Les activités les mieux représentées sur la commune sont :

- les activités liées aux services qui représentent 36,5 % de l'ensemble des activités,
- les activités liées aux commerces et réparations qui représentent 35,7 % de l'ensemble des activités.

Viennent ensuite les secteurs de la construction représentant 15,7 % de l'ensemble des activités et de l'industrie avec 12,2 %.

Le secteur économique de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE est très important si l'on considère la part élevée d'établissements installés sur son territoire communal. De plus, ces activités économiques continuent à se développer. En effet, en 2000, 9 nouvelles structures ont été implantées sur le territoire communal ; parmi elles, on note 6 créations pures ou ex-nihilo correspondant à la création d'un établissement économiquement actif jusqu'alors inexistant, ayant pour conséquence l'exploitation de nouveaux moyens de production.

2.1. INDUSTRIE ET ARTISANAT

La commune dispose de deux entreprises importantes : la compagnie Nationale du Rhône (C.N.R.) et E.D.F. avec la centrale H. Poincaré : 130 salariés. D'autre part, elle accueille l'entreprise STRADAL-VACHERA (fabrique de béton installée depuis 1983) : 77 salariés.

Par ailleurs, 30 artisans et 11 industriels sont installés sur la commune.

La petite zone artisanale qui longe la voie ferrée par l'ouest a été commercialisée totalement.

Une zone d'activités a été ouverte sur la RN 7 par la commune : Zone d'Activités de l'Etang. Elle compte aujourd'hui 10 ha viabilisés dont 7.5 ha de vendus (6 ha construits), et 11 ha non viabilisés. (zone NAI au P.O.S.).

2.2. COMMERCE

Sur le plan commercial, la commune dispose de la plupart des commerces de proximité de première nécessité, y compris deux pharmacies : ils sont cependant peu nombreux (14 en tout). Pour les produits moins courants, la proximité de MONTELIMAR, VIVIERS et DONZERE permet de s'approvisionner. Cependant, cette même proximité freine l'implantation de ce genre de commerces sur la commune.

De plus, les grandes surfaces implantées à MONTELIMAR concurrencent fortement le petit commerce local.

Les commerces, à CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE, fonctionnent moyennement et souffrent notamment d'une mauvaise accessibilité en voiture.

Tous les commerçants sont aujourd'hui locataires de leur local.

La commune a pour projet de faire un regroupement de commerces sur un terrain situé au lieu-dit Brunette d'une superficie d'environ 1 ha qu'elle vient d'acquérir ; groupement de commerces qui permettrait de remédier au problème d'accessibilité, et qui serait lié à de l'habitat pour une meilleure intégration.

2.3. ACCUEIL TOURISTIQUE

La commune compte 2 hôtel-restaurants, 3 restaurants et 1 café qui fonctionnent moyennement.

Elle possède d'autre part un camping municipal dans le village, un camping à la ferme vers la RN 7 (une aire naturelle de camping) et un camping privé (le camping du Pélican).

Le tourisme est aujourd'hui une des préoccupations importantes de la commune.

2.4. LES CARRIERES

Le sous-sol de la commune est riche en gisements de graviers ; il y a actuellement plusieurs sites en cours d'exploitation (1 carrière).

La société Drôme Ardèche Granulats qui exploite cette carrière emploie une quinzaine de personnes.

Le sud des lles est actuellement en cours de réaménagement, l'exploitation des gisements arrivant à terme dans ce secteur. Le plan de réaménagement des carrières prévoit des zones à vocation touristique et de loisirs.

Par ailleurs, une carrière de sables et graviers alluvionnaires est autorisée au bénéfice de la société DRÔME ARDECHE GRANULATS, par arrêté préfectoral du 2 Juillet 1997 et ceci jusqu'en 2018.

Chacune des carrières fait l'objet d'un plan d'aménagement après exploitation. La réglementation sur les carrières assure la bonne réalisation de ce projet d'aménagement pour la remise en état du site après exploitation. En effet, la société bénéficiaire de l'autorisation de carrière a dû effectuer un dépôt de garantie correspondant au montant des travaux de remise en état prévus ; d'autre part, un comité de suivi contrôle régulièrement la remise en état au fur et à mesure des cessations d'exploitation. Ce comité composé de riverains, de la DRIRE, d'élus, de chasseurs, pêcheurs et de la FRAPNA, se réunit deux fois par an.

Ce plan d'aménagement est joint aux pièces graphiques du P.L.U..

Activités - Conclusion

- Très forte dynamique industrielle et artisanale installée depuis longtemps avec la C.N.R. et E.D.F. et complétée plus récemment par les zones d'activités.
- Le commerce et les services sont également bien développés.
- Les carrières, jusqu'en 2020 environ, constitueront une part importante des activités de la commune.
- Un développement économique à réfléchir et à prévoir dans le cadre intercommunal de la SESAME.

3. PREVISIONS ECONOMIQUES

Aujourd'hui, 58,5 % de la population active travaille en dehors de la commune.

CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE dispose donc d'une offre, dans le domaine des activités économiques, assez importante relativement à sa position géographique à proximité de la zone d'activités, de Montélimar.

Cette situation ne devrait pas évoluer de manière significative compte tenu du contexte intercommunal dans lequel s'inscrit la commune. En effet, la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE n'est pas pressentie pour accueillir de vastes zones d'activités sur son territoire.

De plus, la volonté communale est de privilégier avant tout le cadre de vie ainsi que l'activité agricole.



C. HABITAT ET URBANISATION

1. HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

1.1. HABITAT ANCIEN

La partie ancienne du village est constituée d'un noyau groupé au pied des fortifications, les extensions anciennes (jusqu'à la première moitié du XXème siècle) se sont faites le long de la route principale en direction du nord, l'extension au sud et à l'ouest étant limitée par le site naturel (relief escarpé et zone inondable).

Cette urbanisation linéaire a donné naissance à un tissu relativement dense en façade concourant à créer un village rue.

1.2. URBANISATION RECENTE, DES ANNEES 1960 A NOS JOURS

Dans un premier temps, ce développement s'est fait sous forme d'habitat dispersé implanté aux abords du village et dans la plaine agricole. On note quand même la présence de quelques immeubles de logements collectifs.

Plus récemment, les espaces lacunaires délaissés par la phase précédente d'urbanisation ont fait l'objet d'opérations d'ensemble sans lien les unes avec les autres, cette urbanisation restant localisée dans une bande de part et d'autre de la voie ferrée et du CD 73.

Du fait de la présence de la centrale hydroélectrique (H. Poincaré), les opérateurs institutionnels (C.N.R. - E.D.F.) ont implanté des opérations au-delà de la limite précédente, nettement plus à l'ouest : entre la Riaille et la voie ferrée et au-delà jusqu'au canal de dérivation.

Depuis la publication du P.O.S. en 1990, l'urbanisation s'est essentiellement effectuée dans les zones UC et UD, exclusivement sous forme de lotissements et de maisons individuelles. Elle comble progressivement les lacunes formées lors de l'extension urbaine non structurée.

Aucune zone NAa n'a été urbanisée, les zones U étant généreuses, mais également pour des raisons de rétention foncière et surtout de fort morcellement semble-t-il. La zone NAI, située au lieu-dit l'Etang et la Borne, s'est remplie partiellement le long de la RN 7.

Commune de Châteauneuf-du-Rhône

Carte du Bati



1.3. BILAN QUALITATIF DU P.O.S. DE CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE

Sur le plan qualitatif, il est à noter que CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE souffre d'une extension urbaine très consommatrice d'espace, et déstructurée. Ainsi, la nécessité de réviser le Plan Local d'Urbanisme se fait ressentir, avant tout afin de maîtriser l'évolution de l'urbanisation, contrôler le remplissage des zones encore disponibles dans le tissu urbain, éviter une dégradation de la valeur architecturale du village et de son aspect global, ainsi que de la valeur des espaces naturels.

Au-delà de l'enjeu de maîtrise et d'organisation de l'urbanisation dans le temps, se pose également l'enjeu de protection des zones agricoles et naturelles.

1.4. BILAN QUANTITATIF DU P.O.S. DE CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE

Après 12 ans de gestion du Plan d'Occupation des Sols, le bilan des surfaces consommées est le suivant :

Tableau des Surfaces approximatives des zones

ZONES	P.O.S. de 1990		Situation 2000	
	Surface totale ha	Surface disponible ha	Surface consommée ha	Surface encore disponible ha
Zones Urbaines				
UA	9	2,2	0,4	1,8
UC	47	14	5,7	8,3
UCa	14,8	4	0,3	3,7
UD	5	0,6	0,4	0,2
UI	14	2,5	1,8	0,7
US	21	0	0	0
Zones Urbanisables				
NA	25	23	0,5	22,5
NAa	8,5	8,5	0,1	8,4
NAi	48	44	9,5	34,5
NAt + INAt	13,5	11,6	0	11,6
Zone NB				
NB	12	6	3,1	2,9
Constructible (non compris US)	196,8	116,4	21,8	94,6
Zones naturelles				
NC et IINC	1385,2			
NCc	150			
ND + IIND	425			
NDf	489			
TOTAL	2667	116,4	21,8	94,6

La capacité résiduelle est de 91,7 ha en zones U et NA (non comprise la zone US).

Si on estime la rétention foncière à 1,5*, cela porte à 61 ha la surface restant disponible en 2000.

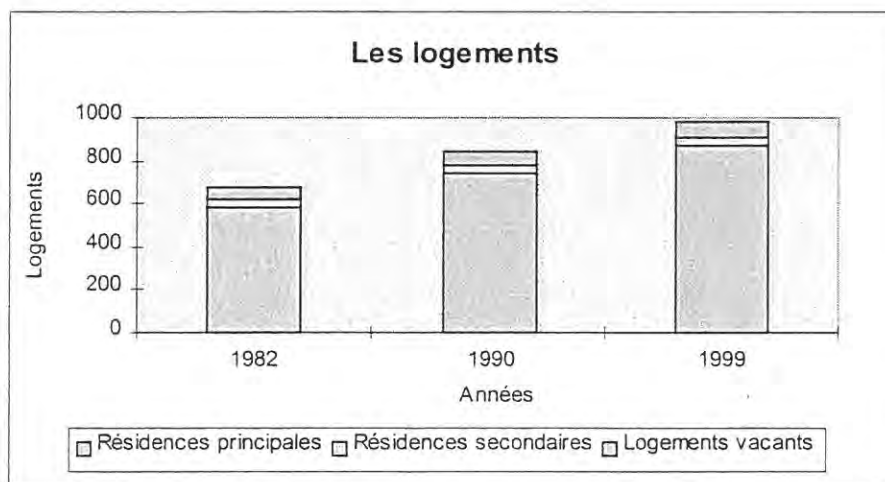
Une extension importante des zones constructibles n'est donc pas nécessaire mais il faut préalablement établir des hypothèses d'évolution afin de pouvoir évaluer correctement les besoins fonciers.

Il s'agit donc plus d'une révision qualitative que quantitative dont a besoin la commune.

2. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER

- ◇ 2 220 habitants (RGP 1999)
- ◇ 987 logements (RGP 1999)
- ◇ 871 résidences principales en 1999
- ◇ 87 % de maisons individuelles
- ◇ 2,5 personnes par logement

2.1. EVOLUTION



On constate une augmentation constante et forte du nombre de résidences principales (+24 % entre 1975 et 1982, +18 % entre 1982 et 1990 et +18 % entre 1990 et 1999) bien supérieure à la croissance démographique (+6 % sur les deux dernières périodes).

Entre 1990 et 1999, la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE s'est dotée de 143 logements supplémentaires.

* La commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE est soumise à une pression urbaine liée à la proximité de Montélimar. Cependant, elle reste très agricole, ainsi on estimera la rétention foncière à 1,5.

Le décalage entre l'évolution du nombre de résidences principales et l'évolution de la croissance démographique s'explique par un desserrement des ménages, la population moyenne par logement ayant diminué depuis 1975 (ce phénomène s'observe tant dans le milieu urbain qu'agricole : décohabitation).

Ainsi, le nombre moyen d'occupants par logement n'a cessé de diminuer ; ce qui est en corrélation avec le vieillissement de la population :

- 1999 : 2,25 personnes par logement,
- 1990 : 2,76 personnes par logement,
- 1982 : 3,06 (3,18 pour le canton) personnes par logement,
- 1975 : 3,28 personnes par logement,

2.2. TYPOLOGIE

86,9 % de l'ensemble du parc de résidences principales est du logement individuel.

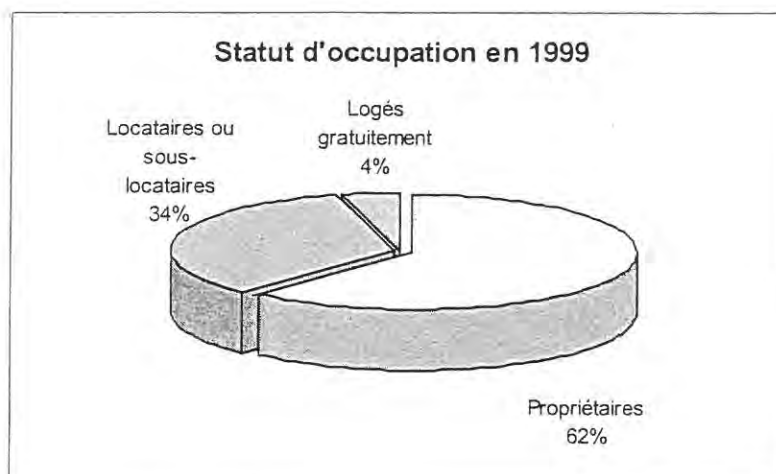
La part des résidences secondaires dans le parc des logements en 1999, est très faible (3,9 %), alors que la moyenne à l'intérieur du canton est de 8 % (canton en outre urbain, de Montélimar 2). Elle reste stable depuis 1982.

On remarquera que le nombre de logements vacants a tendance à augmenter faiblement depuis 1982.

La variation du nombre de résidences principales pour les périodes 1975-1982, 1982-1990 et 1990-1999 permet d'appréhender une légère régression de la croissance urbaine alors qu'elle a doublé depuis 1975 :

- 1975 - 1982 : 17 résidences principales en plus par an,
- 1982 - 1990 : 14 résidences principales en plus par an,
- 1990 - 1999 : 14 résidences principales en plus par an.

Cette évolution se retrouve dans toutes les communes de cette portion de la vallée du Rhône qui avaient bénéficié d'un développement économique exceptionnel, et qui depuis connaissent un certain ralentissement de leur expansion.



La part de propriétaires est relativement importante (62 % des occupants d'une résidence principale en sont propriétaires).

Cependant, le marché locatif est très bien représenté avec 34 % du parc de résidences principales.

L'offre en matière de logements est donc diversifiée à CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE.

2.3. RYTHME DE LA CONSTRUCTION

Le nombre de logements construits annuellement sur la commune est très variable sur les cinq dernières années :

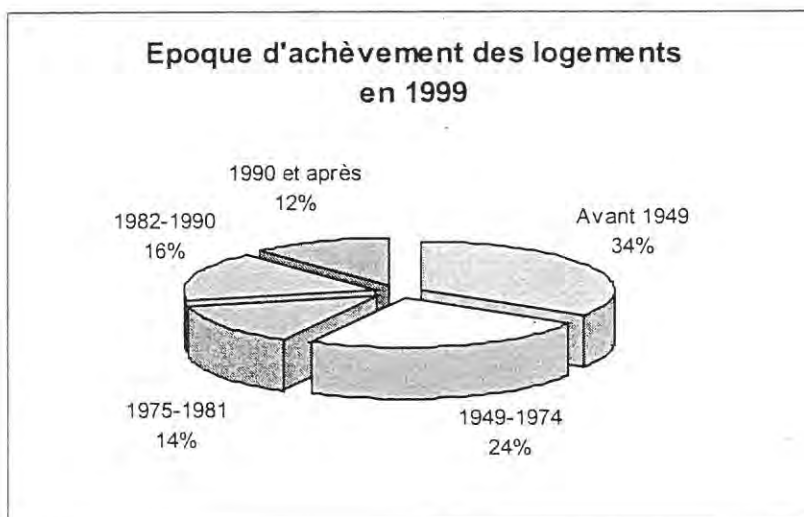
- 1995 : 3 logements
- 1996 : 16 logements
- 1997 : 2 logements
- 1998 : 23 logements
- 1999 : 11 logements

Soit une moyenne sur les quatre dernières années de 13 logements construits par an. La moyenne annuelle sur la période 1990-1996 était de 14 logements.

2.4. LOGEMENTS SOCIAUX ET HABITAT ANCIEN

En ce qui concerne l'habitat ancien, où se concentrent les logements vacants, il est à noter que la commune est inscrite dans le périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) du district de Montélimar, grâce aux aides financières mises en place dans ce cadre.

Ainsi, la première opération de 1988 à 1992 a permis la rénovation de 15 logements (Montpensier et Valladas). Une seconde a démarré en 1993 ; elle s'est prolongée jusqu'en 1996 et a permis la rénovation de 15 logements (Les Mûriers et de l'habitat individuel).



L'office de l'Habitat, quant à lui, gère La Roseraie soit une villa avec 2 appartements.

Par ailleurs, des actions de "curetage" sont réalisées afin de créer parkings et ouvertures du vieux village.

Les autres logements vacants sont surtout constitués de logements insalubres, situés dans des ruelles étroites et peu ensoleillées.

Habitat et urbanisation - Conclusion

- Une urbanisation moderne liée à la RD 70.
- Un mitage assez important de la zone agricole.
- Une incohérence certaine entre les zones d'urbanisation récente.
- Un faible taux de logements collectifs.

D. SERVICES ET EQUIPEMENTS

1. SERVICES

Ils comprennent :

- La Mairie,
- La Poste,
- La Caisse Agricole (ambulant).

D'autre part, on recense :

- 2 pharmacies,
- 2 médecins généralistes,
- une maison de retraite,
- trois infirmier(e)s,
- un masseur-kinésithérapeute,
- un chirurgien dentiste.

Enfin, à CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE , les écoles sont en nombre de trois : deux publiques et une privée :

- Ecole publique : 6 classes primaires, 3 classes maternelles,
- Ecole privée : 3 classes primaires.

On dénombre également une cantine scolaire publique et une autre privée.

2. EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET CULTURELS

2.1. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

La commune dispose de :

- Une piscine municipale,
- Trois terrains de tennis découverts,
- Deux terrains de sport qu'elle loue à la C.N.R.,
- Un terrain de rugby et de tir-à-l'arc,
- Deux terrains de football.

2.2. LES EQUIPEMENTS DE LOISIRS

- Un équipement rural d'animation (salle polyvalente),
- Une vingtaine d'associations sportives, musicales, etc,
- Une bibliothèque municipale,
- Des ateliers de peinture.

Par ailleurs, CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE est inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées, et dispose également de circuits communaux de randonnées pédestres et équestres.

3. VIE ASSOCIATIVE

Bien que le développement urbain se soit principalement fait par le biais de secteurs d'habitat résidentiel, plus ou moins éloignés du centre bourg, apportant le plus souvent une population tournée vers les pôles urbains pour ses loisirs, on peut constater que le nombre d'associations présentes sur la commune (29 au total) atteste du maintien d'une vie locale plutôt riche.

Elle représente le lien social entre des populations différentes et peut créer un vrai centre de vie autour de lieux attractifs.

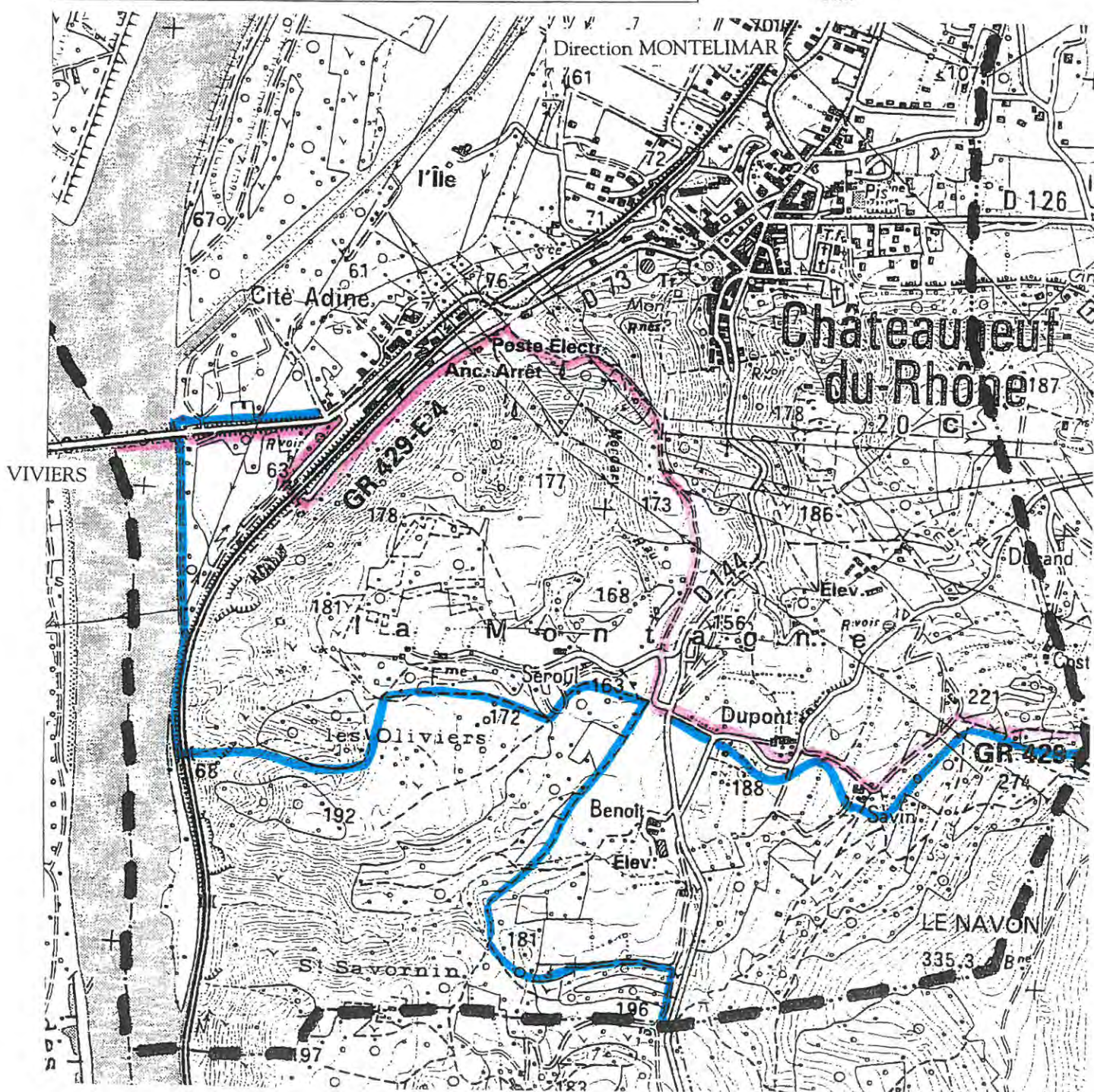
Département de la Drôme
COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE

SENTIERS DE PROMENADE

Extrait de la carte IGN
Echelle : 1/12 500

Plan Départemental d'Itinéraires de Promenade et de Randonnée
Δ 132

GR 429 E4



4. LES RESEAUX

4.1. RESEAU VIAIRE

La commune est riche en infrastructures d'intérêt national (A 7, N 7, ligne S.N.C.F., canal, Rhône) et départemental (CD 73, 206, 144, 237). De plus, le territoire est sillonné par de nombreuses voies communales, toutes en bon état.

A noter la présence de 3 couloirs bruyants, créés par la RN 7, l'autoroute A 7 et la ligne S.N.C.F.. Ces zones de bruit (de type 1) impliquent des contraintes pour l'habitat.

☐ Projet de doublement de la RN 7

Un avant-projet sommaire d'itinéraire est en cours d'étude sur la RN7 entre VIENNE et ORANGE.

Bien qu'il ne soit pas approuvé, le parti d'aménagement retenu sera, semble-t-il celui d'une artère interurbaine à 2 fois 2 voies avec des carrefours traités la plupart du temps sous forme de giratoire.

☐ Projet de déviation de la RD 73

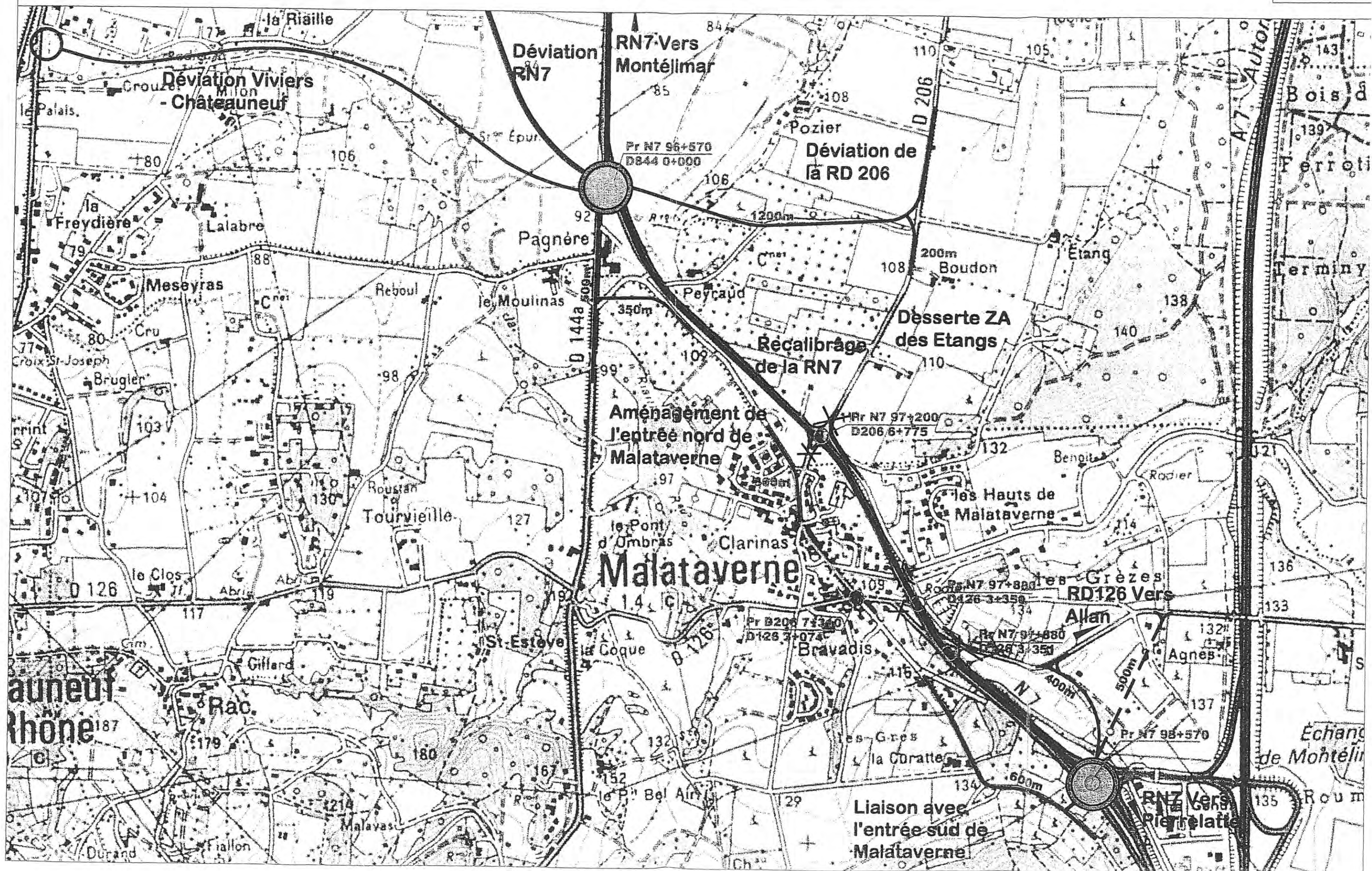
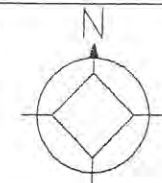
Un projet de déviation de la RD 73 a été envisagé par les Services Techniques du Département. Son tracé n'est pas déterminé précisément et les études existantes ne permettent pas à ce jour de pouvoir analyser les impacts de ce projet et les mesures compensatoires prévues pour réduire ces impacts.

Cependant, dans une délibération du 8 juillet 2002, le conseil général de la Drôme a affirmé sa volonté de réaliser cette déviation. Il devra donc en être tenu compte dans le projet de PLU.

☐ Projet d'aménagement du secteur de Pagnère

Dans le cadre de la sécurisation des circulations sur la nationale 7, un éventuel réaménagement du secteur de Pagnère a fait l'objet d'un schéma de principe qui permettrait d'améliorer la jonction des différentes infrastructures qui convergent sur ce point.

Echelle 1/10000°



4.2. ADDUCTION D'EAU POTABLE

La gestion du réseau d'eau potable est assurée en régie directe.

L'alimentation en eau potable est assurée par le captage de Parvieux situé quartier de Portvieux sur la commune de CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE. Ce captage ne fait pas pour l'instant l'objet de servitude d'utilité publique assurant sa protection.

La commune compte environ 800 abonnés au réseau d'eau potable et environ autant de non abonnés. Une centaine d'habitations ne sont pas reliées au réseau : une partie des Iles, la Plaine et les abords de la RN7. Des travaux d'adduction d'eau pour une extension du réseau sont en projet et concernent la deuxième et la troisième partie des Iles, la Plaine et les abords de la RN7.

Les ressources en eau sont suffisantes pour assurer l'alimentation de la commune. Si la demande augmente un autre réservoir devra être prévu au niveau de la Plaine.

D'autre part, la desserte des Iles et les abords de la D206 (Route de Saint Paul) est actuellement assurée par le réseau de Montélimar. Il faudra donc prévoir un second point d'approvisionnement pour ces deux secteurs.

4.3. ASSAINISSEMENT

Le Schéma Général d'Assainissement est actuellement en cours d'étude.

La gestion des eaux usées sur CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE est assurée par la commune.

La commune dispose d'un réseau séparatif.

Le village, la Z.A. de l'Etang, le chemin de Riaille, le chemin du Moulin, la Cité EDF la Riaille, Bonlieu, sont desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Le traitement des eaux usées est assuré par la station d'épuration située quartier Morterol. Cette station a été rénovée en 1990. Elle est gérée par la Lyonnaise des Eaux. Des travaux concernant le réseau eaux usées au niveau de la cité La Riaille, ont été réalisés durant l'année 2000.

La commune dispose d'un réseau d'eau pluviale.

4.4. ORDURES MENAGERES

La commune de CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE produit 502 tonnes d'ordures ménagères par an.

Jusqu'au 31 Décembre, la commune collectait les déchets et ordures ménagères deux fois par semaine (trois fois par semaine en juillet/août).

Depuis le 1^{er} janvier 2001, la S.E.S.A.M.E. se charge de cette collecte sur les mêmes bases : même circuit (un circuit petites rues avec une benette et un circuit général avec un camion), même fréquence, même prix et ceci jusqu'en 2002.

L'élimination s'effectue en décharge à Allan et à la déchetterie intercommunale de la S.E.S.A.M.E. à MONTELIMAR.

Le traitement est assuré par le Syndicat Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères : S.I.T.O.M..

4.5. RESEAU D'IRRIGATION

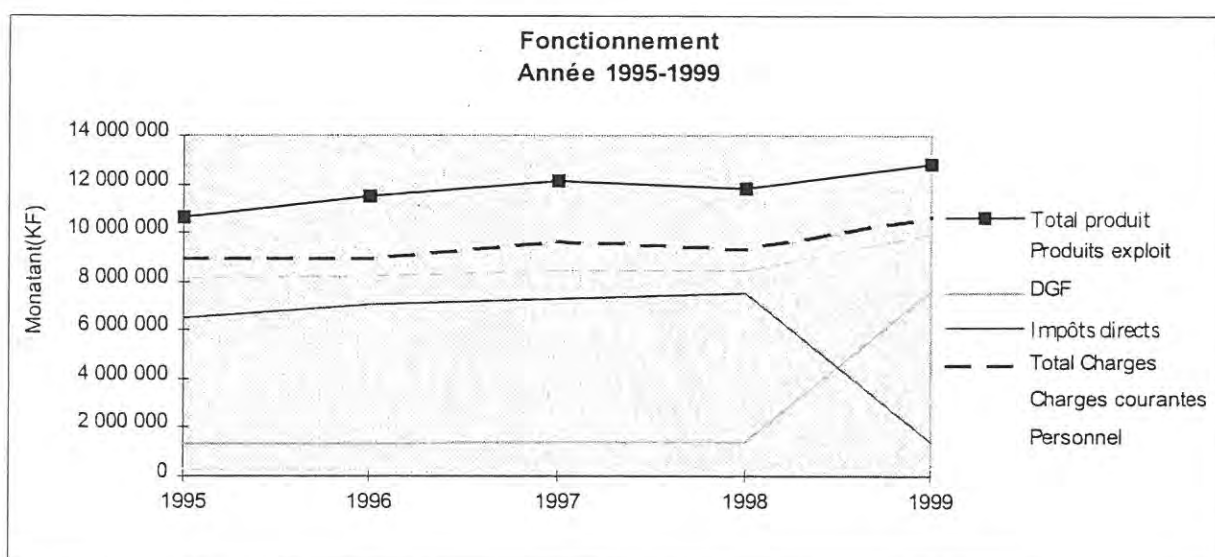
Il existe sur le nord du territoire communal une antenne de réseau d'irrigation du Syndicat Rhône-Montélimar.



E. LES FINANCES COMMUNALES

Les finances communales de CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE se caractérisent par un budget de fonctionnement excédentaire, d'un endettement faible par rapport aux moyennes départementales et régionales (période 1995-1999).

□ Fonctionnement

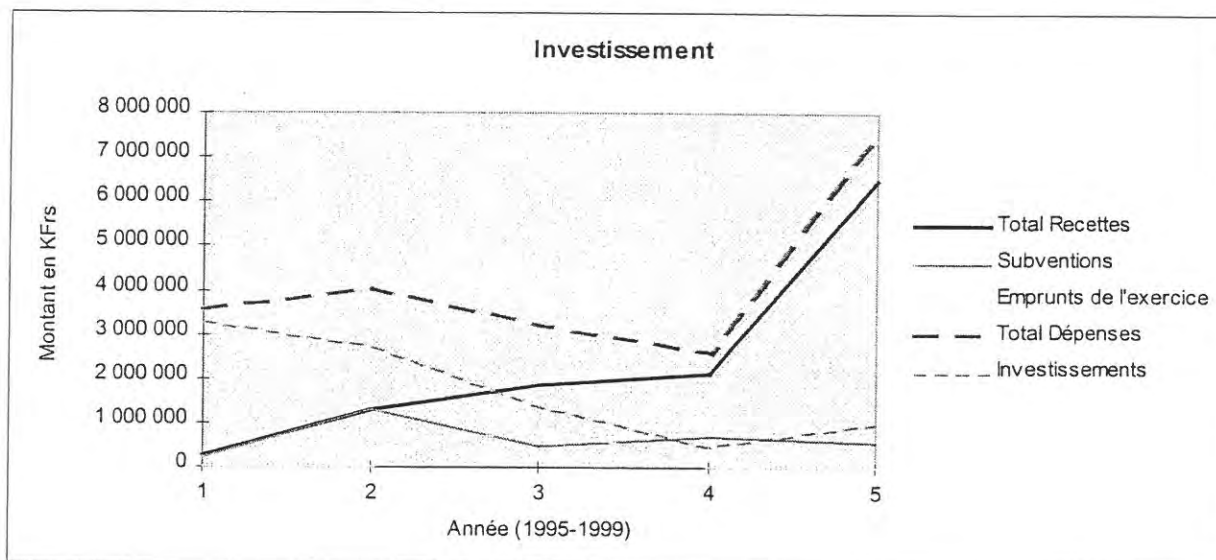


Le bénéfice annuel moyen sur les 5 dernières années est de 2 300 000 F environ, ce qui permet d'alimenter correctement le budget d'investissement.

□ Bénéfice annuel

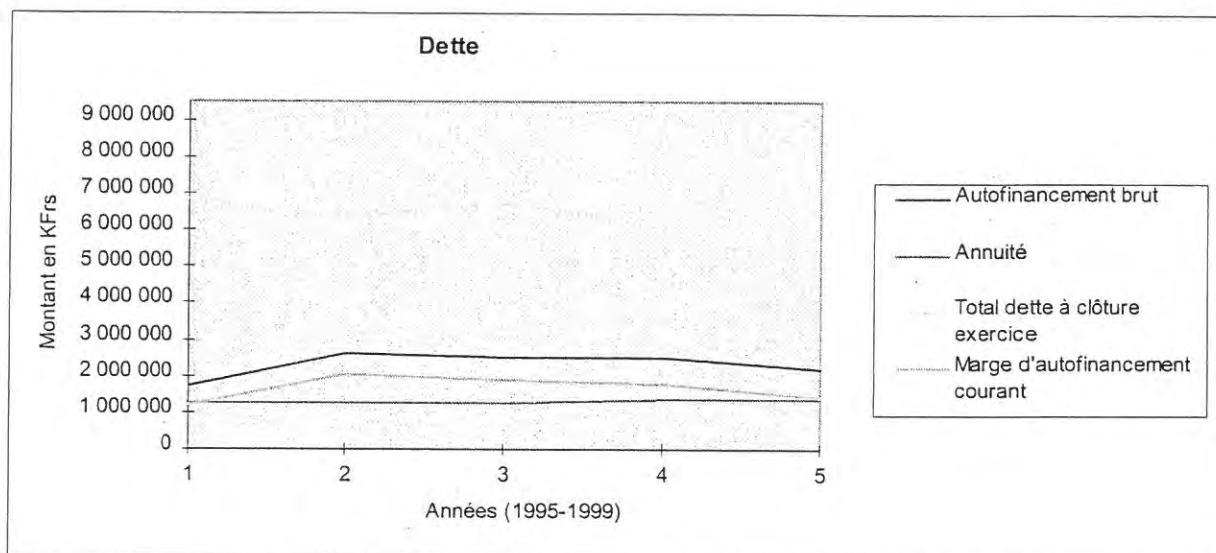
- 1995 : 1 728 119 F
- 1996 : 2 600 706 F
- 1997 : 2 506 743 F
- 1998 : 2 493 660 F
- 1999 : 2 177 604 F

□ Investissement

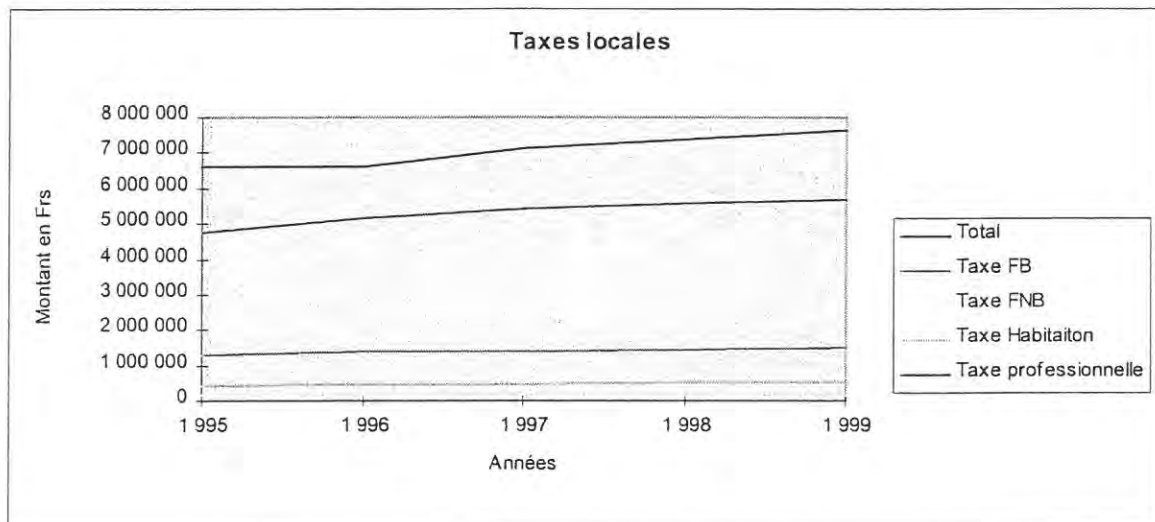


Le déficit du budget d'investissement n'a cessé de se réduire entre 1995 et 1998. Il a tendance à augmenter de nouveau depuis 1998.

□ Dette



□ Fiscalité



Les quatre taxes apportent un revenu stable, en augmentation pour toutes les taxes hormis la taxe sur les propriétés foncières non bâties.

Les taux, hormis ceux de la taxe professionnelle, sont plus faibles que ceux du département et de la région, et nettement plus faibles que les taux nationaux.

Le coefficient de mobilisation du potentiel fiscal était de :

- 0,56 en 1997
- 0,57 en 1998
- 0,58 en 1999

Il est sur ces trois années, inférieur au taux correspondant pour le département, la région et le taux national.

□ Comparaison

Une comparaison avec les situations financières sur le département et la région (même tranche de population, soit 2 000 – 5 000 habitants) amène les commentaires suivants :

- Un budget de fonctionnement légèrement supérieur et un bénéfice plus fort que celui du département et plus faible que celui de la région.
- Des recettes d'investissements nettement inférieures (plus de 50 %) jusqu'en 1998.
- Des dépenses d'investissements globalement inférieures mais dans des proportions moindres (moins de 30 %) jusqu'en 1998.

F. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La commune de CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE est membre de la S.E.S.A.M.E., Communauté de 13 communes situées autour de Montélimar, créée en 1993.

Cette Communauté de Communes a pour objet principal de favoriser le développement des communes membres par la coopération intercommunale. A ce titre elle exerce actuellement les compétences suivantes :

- Aménagement de l'espace par la concertation dans le cadre du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU), du programme local de l'habitat, par la création des zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire et par la mise en place d'un système d'information géographique,
- Développement économique par la création et la gestion de zones d'activités et de services de promotion et de coordination d'intérêt communautaire,
- Aides financières, en cas de besoin maîtrise d'ouvrage, pour l'équipement concerté des communes et pour les services d'intérêt communautaire,
- Logement, amélioration de l'habitat et du cadre de vie, pour les besoins communautaires et amélioration des conditions de transport entre les communes membres et la ville-centre,
- Protection et mise en valeur de l'environnement par la mise en place de collectes sélectives par apport volontaire des déchets ménagers et par l'aménagement et l'exploitation directe ou confiée à un tiers de déchetteries.

D'autre part la commune adhère aux structures intercommunales suivantes :

- Syndicat de traitement des ordures ménagères,
- Syndicat d'électrification de Puygiron,
- Syndicat du bassin des Riailles,
- Syndicat d'irrigation Rhône-Montélimar,
- Syndicat départemental d'électricité de la Drôme.



G. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT DE MONTELIMAR – LE TEIL

La commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE est située dans le périmètre du schéma directeur d'aménagement de Montélimar – Le Teil approuvé le 1^{er} décembre 1983.

Cependant, rendu caduc par la loi S.R.U. depuis le 1^{er} janvier 2002, le respect de ses orientations n'a rien d'impératif. On peut cependant les rappeler :

□ Concernant les perspectives de croissance :

Un taux de croissance de la population prévisible de + 0,8 % par an est annoncé.

Cependant, le S.D.A.U. précise que cette hypothèse a été déterminée en fonction des tendances passées et en supposant un développement économique régulier, c'est-à-dire indépendamment de facteurs exceptionnels encore imprévisibles en 1983. Il en résulte que bien qu'elles aient été calculées sur la période longue (35 ans), elles ne peuvent être considérées comme réellement crédibles que dans la première phase du S.D.A.U. (jusqu'en 1985-1990). Elles risquent trop d'être modifiées par l'intervention de facteurs importants dont les conséquences sont encore imprévisibles (achèvement des aménagements Rhône - Saône et réalisation de la liaison Rhin – Rhône par exemple).

□ Concernant les zones d'habitation :

La commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE constitue un pôle de services de moindre importance. L'extension envisagée est de 25 ha pour une augmentation de population de plus de 250 habitants.

Ainsi, en dehors de la ville-centre (Montélimar), ces communes-relais dont fait partie CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE desservant plusieurs communes aux alentours, offrent les services quotidiens de proximité et les équipements indispensables ; des activités sont à prévoir sur place ainsi les migrations habitat-emplois-services seraient limitées.

Quelques collectifs sont éventuellement possibles, mais l'habitat dominant resterait l'habitation individuelle.

☐ Concernant les zones d'activités :

CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE ne fait pas partie des secteurs pressentis pour participer à un développement important de ces zones d'activités.

Le S.D.A.U. indique en effet que Montélimar qui est la ville-centre regroupant une activité tertiaire, commerciale, culturelle et de services importants est confortée dans ce rôle ; elle dessert l'ensemble des communes du S.D.A.U., et est bien reliée au réseau de communication national. Le développement industriel lourd sera localisé dans les zones industrielles de Montélimar, la création de petits noyaux équilibrés avec l'habitat, zones d'activités artisanales, services de première nécessité, trouvera sa place dans les communes aux alentours de l'agglomération de Montélimar – Le Teil comme CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE.

☐ Concernant les zones naturelles :

Les prescriptions du S.D.A.U. sont les suivantes :

- Protection des espaces boisés et des ramières du Jabron et du Roubion existants en tant qu'élément naturel, il est indispensable pour l'équilibre économique et écologique de la région que toutes les forêts existantes dans le S.D.A.U. soient protégées, et il faut aussi reboiser des secteurs actuellement abandonnés par l'agriculture, (landes par exemple). Lors de la reforestation, l'attention sera portée sur le choix des espèces qui doivent être adaptées à l'écologie locale et préserver la part dominante des feuillus.
- Protection particulière des zones agricoles affectées d'un classement spécial (périmètre des vignes d'Appellation d'Origine Contrôlée, zone protégée de production de maïs semence) et des zones irriguées.
- Mise en valeur et protection des sites et paysages de qualité qui sont des ensembles spatiaux, dont la place dans l'environnement doit être préservée, soit pour leur impact, pour leur végétation ou pour leurs richesses archéologiques, ...



H. LES LOIS ET REGLEMENTATIONS NATIONALES

De nombreuses dispositions supra-communales s'imposent à la commune, à son territoire et doivent être prises en compte dans son document d'urbanisme :

- Loi sur l'eau,
- Loi paysage,
- Loi S.R.U. et Loi U.H.,
- Servitudes d'Utilité Publique.

A ces nombreuses dispositions supra-communales, s'ajoutent les réglementations spécifiques liées aux zones de risques, et zones de richesses archéologiques entre autres.

Elles conditionnent fortement le développement de la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE.

Toutes ces dispositions sont précisées dans le Porté à Connaissance de l'Etat, transmis à la commune à l'occasion de l'élaboration de son P.L.U.. Les éléments essentiels de ce Porté à Connaissance sont joints en annexe au dossier de P.L.U..



CHAPITRE II

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. PAYSAGE

Les éléments naturels remaniés ponctuellement par l'homme, permettent de définir les grandes unités paysagères de la commune.

Le territoire, d'une superficie de 2 727 ha, a été marqué indéniablement par le "Grand Fleuve".

1. STRUCTURE

1.1. LES GRANDES UNITES DU PAYSAGE

- **Entre le Rhône et le canal de dérivation**, se trouve une vaste zone d'environ 700 ha dite **secteur des Îles**, en partie soumise aux risques d'inondation ; ces risques ont naturellement écarté l'urbanisation de ce secteur.

Il est loin d'être homogène :

- **la partie sud-ouest** restée assez sauvage avec une ripisylve naturelle localisée dans les endroits fréquemment inondés ; le plus souvent, il n'existe que quelques rangées d'arbres pour border le lit mineur et soutenir les rives des petits cours d'eau. Le peuplement est constitué de saules, d'aulnes et de peupliers.

Dans cette partie, l'intérêt écologique prime car elle est le lieu de nidification et de repos d'oiseaux migrateurs.

Il est toutefois à noter que la quasi-totalité de ce secteur a fait l'objet d'une autorisation de carrières et que son intérêt écologique s'en est trouvé limité pendant la durée des exploitations.

Aujourd'hui, il convient de le réaménager, de façon à rendre à ces terrains leur "vocation écologique". C'est ce qui est prévu par le plan de réaménagement des carrières. Ce réaménagement se fait au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation. L'extrême sud de la zone de carrière a ainsi déjà été réaménagée en une zone à vocation écologique gérée par la FRAPNA.

- **le reste du secteur** est occupé majoritairement par des terres à vocation, dans un futur plus ou moins proche, de carrières essentiellement.

□ La plaine nord-est.

Délimitée par le Canal du Rhône à l'Ouest et par une ligne de collines à l'est, toute la partie nord-est de la commune est marquée par un paysage agricole (terres labourées et vergers) exceptée une bande à l'extrémité est où les terrains s'élèvent et supportent des bois taillis sur les crêtes et au pied desquelles on trouve des vignes (A.O.C. Tricastin).

Cette plaine agricole dans laquelle on trouve un habitat rural traditionnellement dispersé et un mitage plus récent, est coupée en deux par la Nationale 7 le long de laquelle s'est produite une urbanisation linéaire, et irrégulière.

Elle offre un paysage ouvert où les vues portent loin sur les coteaux ardéchois à l'ouest ou les collines drômoises à l'est.

□ La Nationale 7.

Elle sépare en deux parties égales la plaine agricole nord-est de la commune. Sans être une réelle coupure, elle constitue néanmoins un obstacle aux déplacements locaux transversaux.

Dans sa traversée de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE, la Nationale 7 présente deux séquences très différentes :

- En venant du nord, de Montélimar, la première séquence est constituée d'une zone urbaine linéaire, dégradée, à vocation d'activités commerciales et hôtelières (pour la plupart en déclin ou fermées). L'habitat est également présent plus marginalement. Les vues sont entièrement canalisées sur l'axe de la route par le front bâti qui constitue une barrière dense. Les panneaux publicitaires constituent l'essentiel de la « végétation » de ce tronçon.

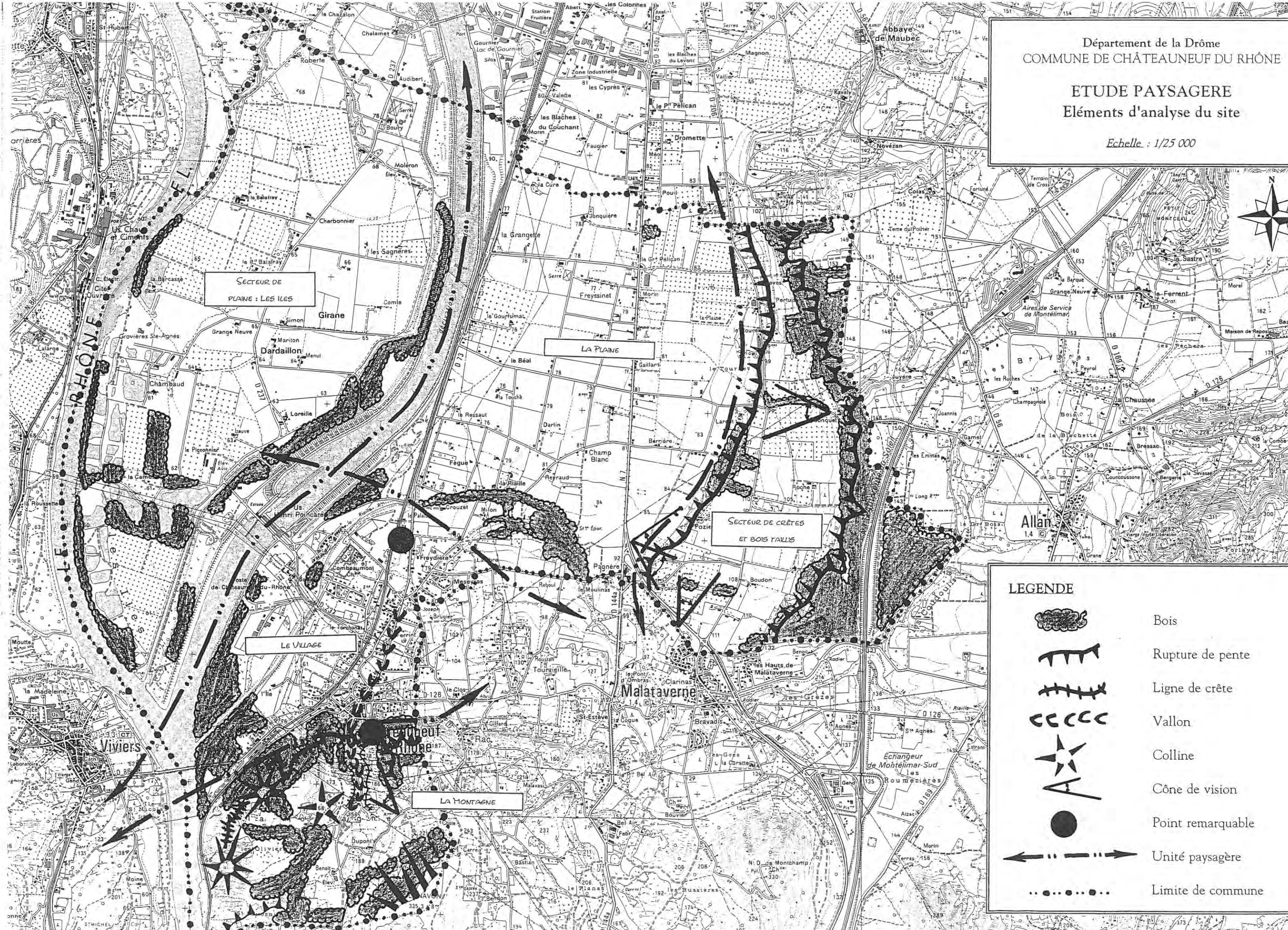
Section « urbaine » par les constructions qui la bordent, la Nationale n'est pourtant pas équipée en conséquence et manque d'aménagements qui permettraient d'améliorer la sécurité et le fonctionnement des activités présentes.

- Après cette première séquence qui « dure » 1,5 km environ, on aborde sans transition le tronçon sud qui présente un aspect beaucoup plus sympathique :
 - Rangée de platanes à l'ouest,
 - Absence de bâti,
 - Vue ouverte sur la plaine agricole au premier plan puis sur les reliefs au loin.

Département de la Drôme
COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE

ETUDE PAYSAGERE
Eléments d'analyse du site

Echelle : 1/25 000



LEGENDE



Bois



Rupture de pente



Ligne de crête



Vallon



Colline



Cône de vision



Point remarquable

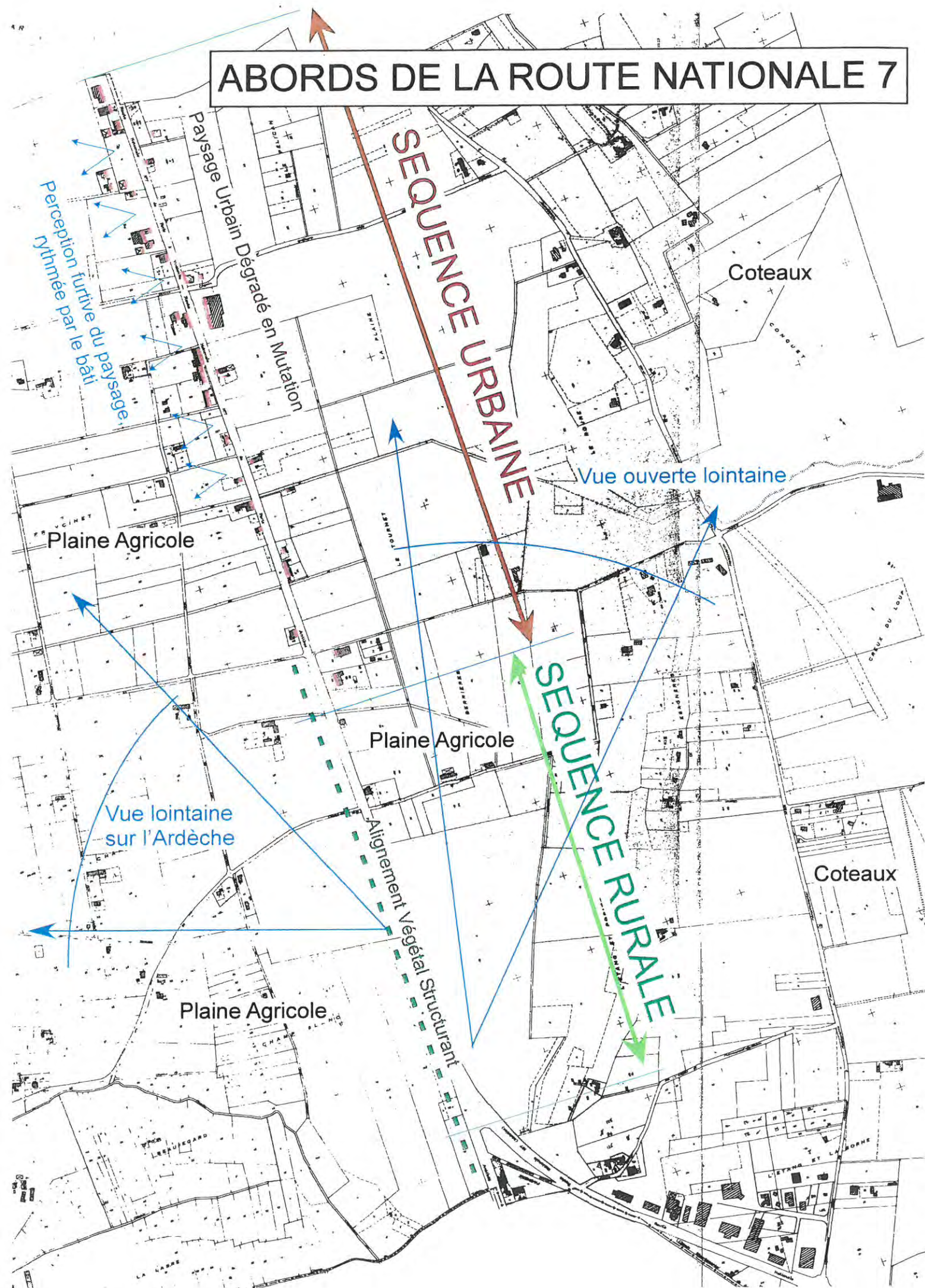


Unité paysagère



Limite de commune

ABORDS DE LA ROUTE NATIONALE 7



Axe historique de déplacement touristique et économique, la Nationale 7 a engendré le développement d'une urbanisation très caractéristique que l'on retrouve sur l'ensemble de son parcours :

- Front bâti linéaire,
- Vocation essentiellement commerciale et hôtelière,
- Bâti hétéroclite et peu intégré,
- foisonnement de publicité.

Le plus souvent, ces zones ont constitué des amorces pour la création de nouveaux quartiers ou pour l'extension urbaine des agglomérations.

Mais, à CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE, la Nationale 7 est trop détachée de la ville pour qu'un développement similaire se produise, d'autant plus que la zone d'activités de Montélimar-sud, très proche, a joué un rôle concurrentiel fort.

Aujourd'hui, le secteur présente l'aspect plutôt dégradé et peu qualitatif d'une zone urbaine en déclin qui cherche sa vocation entre habitat et commerce. Et, le manque d'équipements de sécurité ou de stationnement empêche la reconversion du site.

- ☐ **L'extrémité sud** caractérisée par l'affleurement rocheux des collines du Navon, entrecoupées par les tâches vertes de la végétation méditerranéenne : chênes verts, chênes pubescents et chênes kermès essentiellement. Le sommet de cet espace naturel est cependant occupé par un domaine agricole (élevage de moutons et de chèvres).
- ☐ **Au pied du Navon**, s'est développé le village de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE dominé par les restes des remparts.

Le village primitif de forme groupée s'est progressivement dilué vers le nord le long de la voie principale (actuellement RD n° 73).

La Riaille avec ses bois et taillis constituent une limite nord à cette urbanisation intéressante à conserver.

Le vieux village présente un caractère méditerranéen quant à son architecture : tissu urbain serré avec des constructions implantées à l'alignement le long de ruelles étroites. Un hôtel est classé monument historique : la maison d'Arlempdes.

Le prolongement du village traditionnel au nord ne présente aucun caractère particulier. Il renforce l'axe routier linéaire de la RD n° 73 par la continuité de son bâti.

1.2. RÔLE IMPORTANT DE LA VÉGÉTATION

Chaque entité paysagère, composant le territoire communal, est limitée par une zone de transition matérialisée par la présence de rideaux végétaux :

- au nord du village le long de la Riaille,
- au nord-est, par un talus boisé (vers Milon),
- à l'est, le bosquet en limite communale avec Malataverne,
- entre la vaste plaine inondable et la plaine située à l'est de la RD 73, le talus boisé du canal de dérivation,
- à l'est de la RN 7, chaque palier naturel est marqué par un talus boisé.

Cette végétation joue un rôle prépondérant dans la structuration du paysage communal.

2 . LES GRANDES SENSIBILITES

C'est au niveau de son paysage urbain que CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE présente la plus forte sensibilité. Plusieurs décennies d'une urbanisation consommatrice d'espace ont marqué le paysage urbain.

Il s'agit par conséquent de recentrer le village sur lui-même, et de densifier les zones d'habitat pour redonner toute sa cohérence au tissu urbain de la Commune.

Hormis cet aspect, il est évident que CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE présente une sensibilité forte à toute intervention humaine dans le secteur naturel de la Montagne et des lles.

Enfin, les abords de la RN 7 constituent un secteur sensible pour la commune : axe à grande circulation, il traverse la Plaine et en constitue une réelle coupure.

LEGENDE

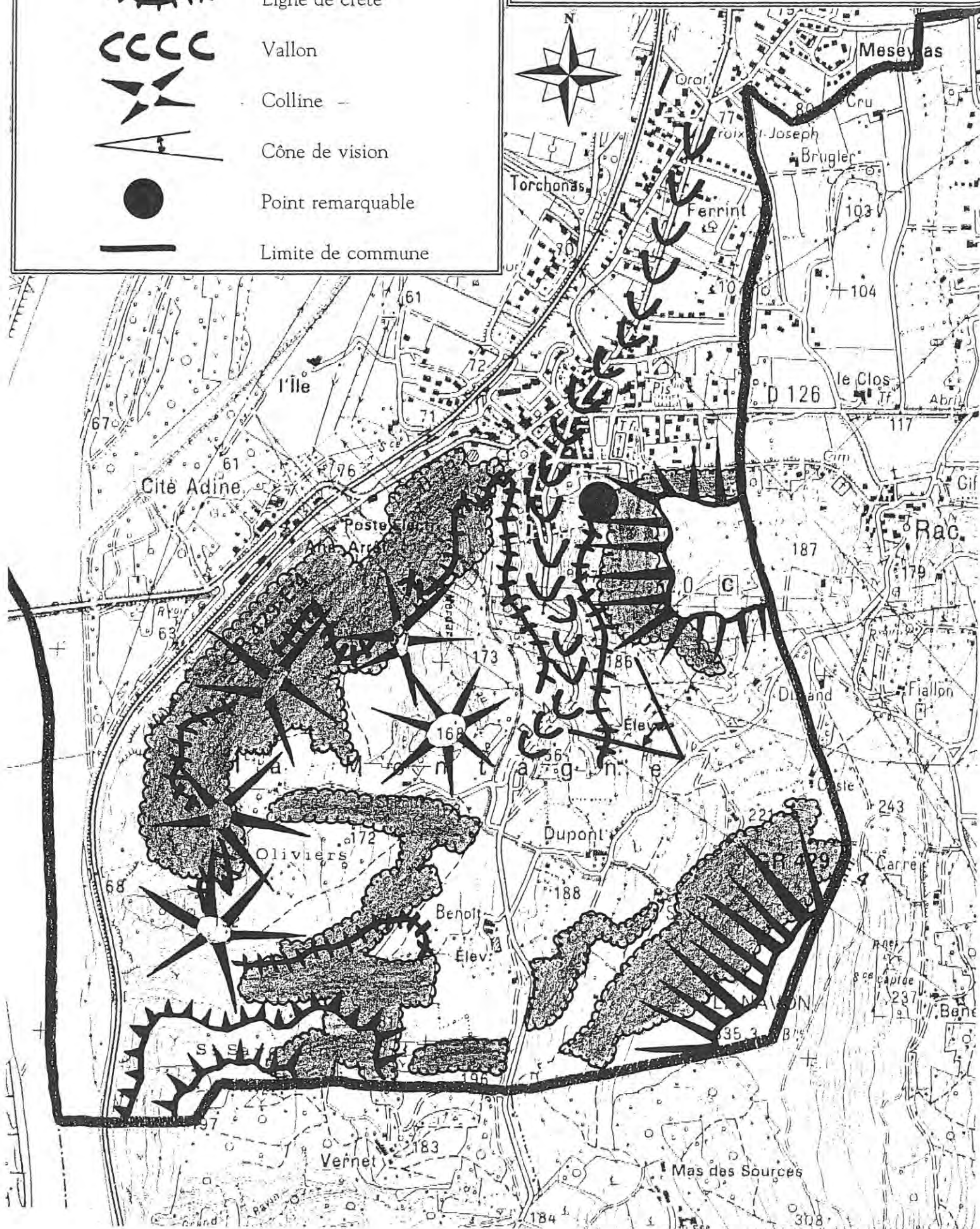
-  Bois
-  Rupture de pente
-  Ligne de crête
-  Vallon
-  Colline
-  Cône de vision
-  Point remarquable
-  Limite de commune

Département de la Drôme
COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE

ETUDE PAYSAGERE

La Montagne

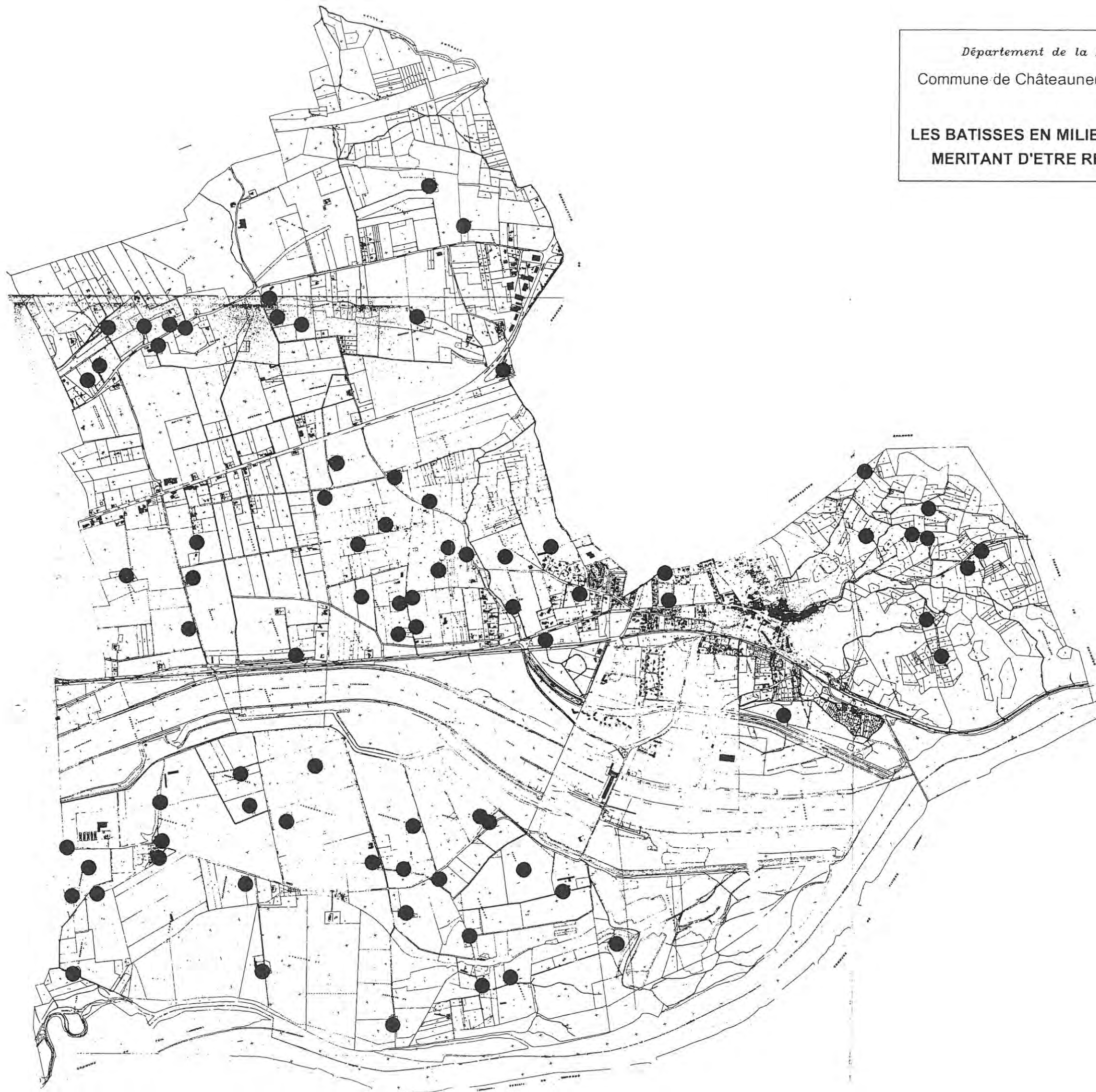
Echelle : 1/12 500





Département de la Drôme
Commune de Châteauneuf-du-Rhône

**LES BATISSES EN MILIEU NATUREL
MERITANT D'ETRE RENOVEES**



3 . LES ENJEUX PAYSAGERS

- Deux sites semblent vraiment intéressants à protéger et à prendre en compte dans le cadre du P.L.U. sur le plan des paysages :
 - la colline du Navon et les anciens remparts,
 - les crêtes boisées qui ferment la commune à l'est.
- D'autre part, le territoire Communal de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE présente **un paysage varié très structuré**, marqué par de grands espaces ruraux.

Cette structure est à respecter et à protéger prioritairement.

- Il s'agit, enfin de gérer :
 - Le développement du bâti en renforçant le pôle urbain,
 - Les espaces publics par un aménagement paysager de qualité,
 - La conservation d'une enveloppe verte de qualité (conserver la diversité des séquences visuelles).

Paysage - Conclusion

→ *Un territoire très fortement marqué par l'homme :*

- les carrières,
- le Canal du Rhône et le barrage,
- la voie-ferrée,
- les cités CNR et EDF,
- l'urbanisation,
- la RN 7.

Certes, les espaces naturels sont encore présents mais rares : la « montagne » au sud et les coteaux à l'est.



B. MILIEU NATUREL

1 . TOPOGRAPHIE

Situé au creux du sillon Rhodanien, le territoire communal se caractérise par un relief plat et une altitude faible, d'environ 60 m (NGF) entre le Rhône et la voie de chemin de fer, d'environ 75 m, en moyenne, à l'est de cette voie.

Cette plaine alluviale est cernée par le Rhône et les terrasses supérieures, à l'est, qui délimitent un site en forme d'entonnoir dirigé vers le sud.

Le sud de la commune est occupé pour partie par un ensemble plus tourmenté : la Montagne, qui s'élève rapidement à plus de trois cent mètres d'altitude (Le Navon : 335 m) et enserme le Rhône dans une gorge étroite pour former avec son vis-à-vis ardéchois le Défilé de Donzère.

A l'est, mais dans une moindre proportion, le relief s'élève également et forme des collines.

2 . GEOLOGIE ET PEDOLOGIE

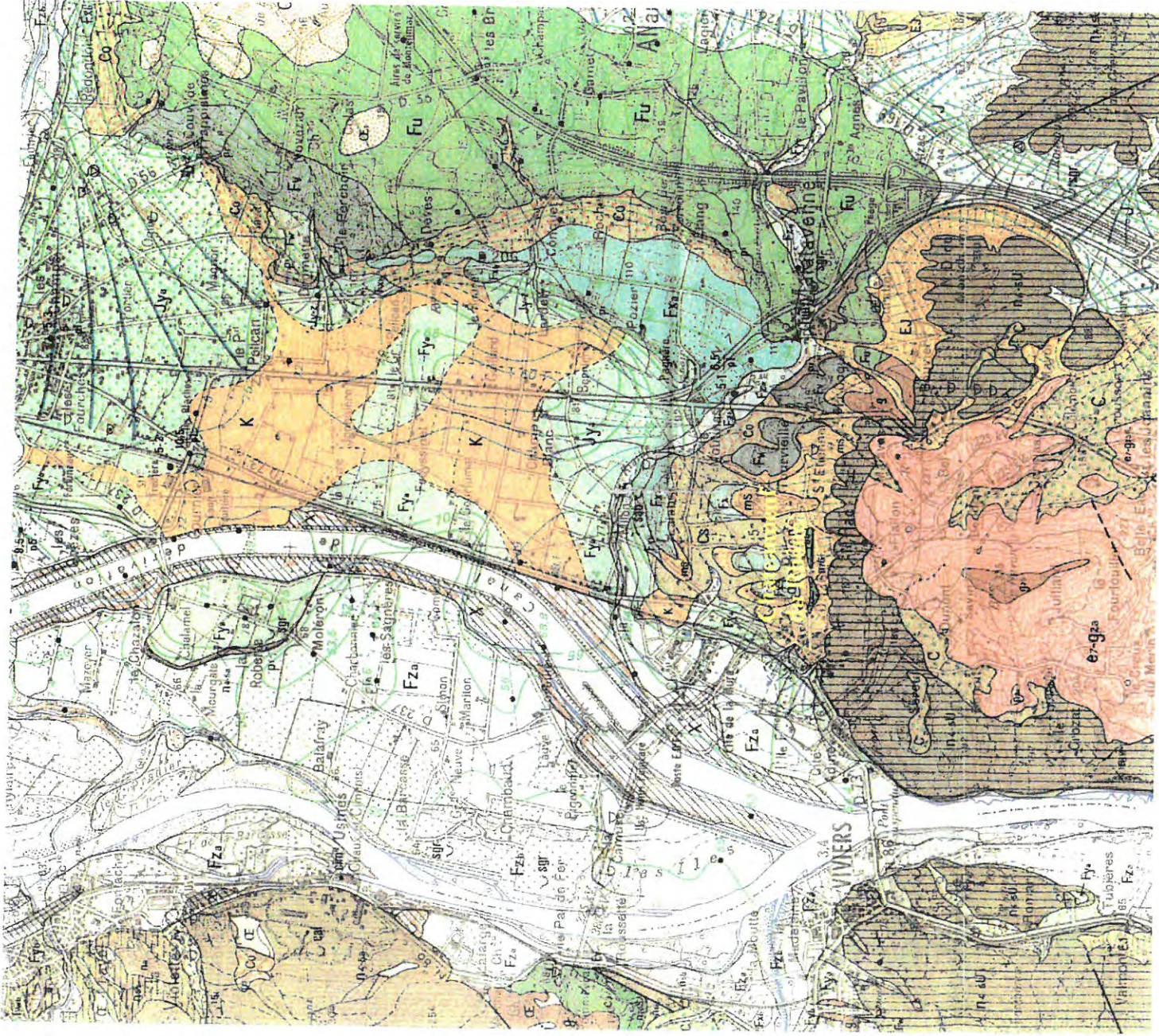
Sur le plan géologique, ce territoire appartient à la plaine alluviale du Rhône formée au quaternaire et constituée principalement de cailloutis et de sable plus ou moins recouvert de limons.

Au centre et à l'est, se trouvent deux terrasses plus anciennes, formées de limons peu calcaires d'une épaisseur inférieure au mètre.

Les points hauts comme « La Montagne », par contre sont constitués de calcaire massif coiffé d'un secteur à cailloutis, marnes et calcaires non différenciés.

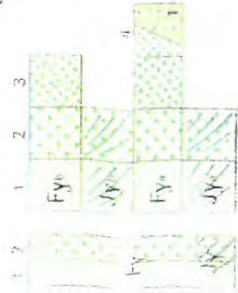
Le classement des terres agricoles est relativement simple. Dans le secteur des Îles (entre le Rhône et le canal de dérivation), ainsi que dans toute la frange nord et nord-est de la commune, les terres agricoles sont classées respectivement excellentes et de bonne qualité.

Commune de CHATEAUNEUF du RHONE
Extrait de la carte du BRGM n°866
Echelle 1/50 000



Würm : alluvions fluviales (Fy) et torrentielles (Jy) des basses terrasses

- Faciès rhodanien : 1 - cailloutis à galets polygéniques, sables
Faciès locaux : 2 - cailloutis calcaires et gréseux, sables
3 - cailloutis calcaire sablo-graveleux
4 - cailloutis calcaire sableux



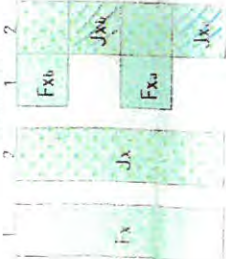
- Fy0 - Alluvions de la terrasse wurmienne inférieure
Jy0 - Alluvions correspondantes des cônes de déjection
Fy1 - Alluvions de la terrasse wurmienne supérieure
1 - épaisseur < 1 mètre sur substrat crétacé
Jy1 - Alluvions torrentielles associées (cônes de déjection)
Fy - Alluvions wurmiennes non subdivisées
Jy - Alluvions torrentielles wurmiennes non subdivisées

Alluvions torrentielles complexes (Würm et antérieur) des cônes de déjection d'Allan :

- 1 - Faciès rhodanien : cailloutis à galets polygéniques, sables
2 - Faciès local : cailloutis calcaires et gréseux, sables

Riss : alluvions fluviales (Fx) et torrentielles (Jx) des moyennes terrasses

- Faciès rhodanien : 1 - cailloutis à galets polygéniques, sables
Faciès local : 2 - cailloutis calcaires et gréseux, sables



- Fx0 - Alluvions de la terrasse rissienne inférieure
Jx0 - Alluvions correspondantes des cônes de déjection
Fx1 - Alluvions de la terrasse rissienne supérieure
Jx1 - Alluvions correspondantes des cônes de déjection
Fx - Alluvions rissiennes non subdivisées
Jx - Alluvions correspondantes des cônes de déjection

Oligocène continental

- g2b - Stampien supérieur : barre calcaire supérieure
g2a2 - Stampien inférieur ("Sannoisien") : marnes
1 - niveau repère du calcaire intermédiaire
g2a1 - Stampien inférieur ("Sannoisien") : barre calcaire inférieure
er-g2a - Ludien et Stampien inférieur non différenciés : cailloutis, marnes et calcaires
er-g1 - Ludien : cailloutis, marnes et sables
g - Oligocène non différencié : cailloutis, sables, marnes, calcaires



SECONDAIRE

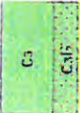
C4b-5 - Comiacien supérieur, Santonien : sables des Vitrouillères



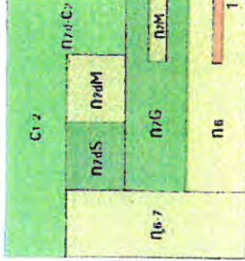
- C4a - Coniacien inférieur non différencié : grès à gros quartz
C4a2 - grès verts de Dieulefit
C4a1 - grès et sables des Raymonds



Turonien : grès, calcaires spathiques, calcaires crayeux à silex
C3b - grès de Venterol



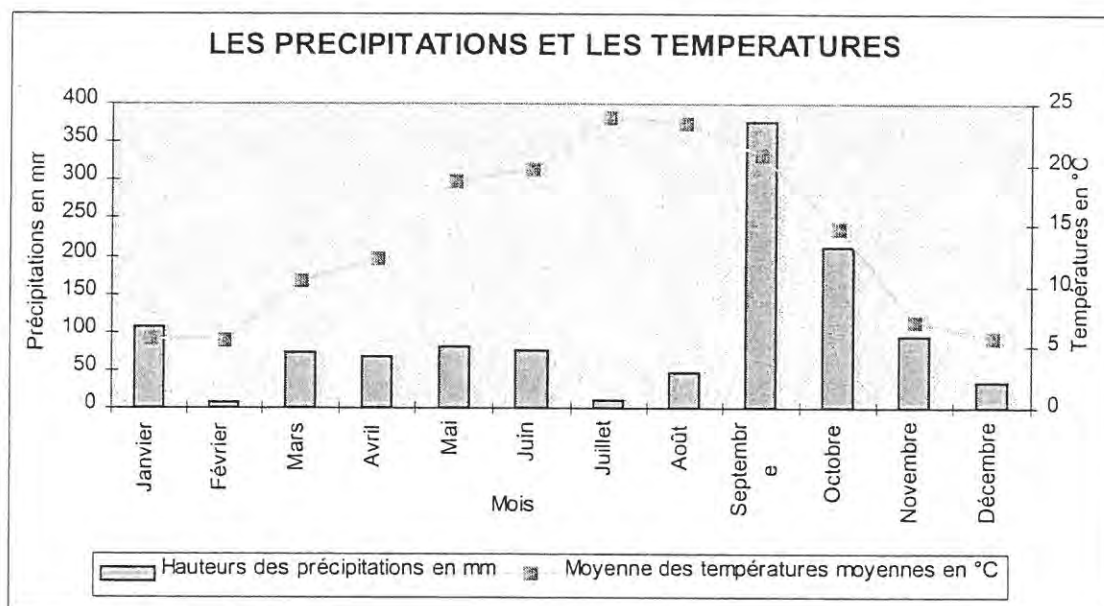
- C12 - Cénomanien : alternance de calcaires argileux ou gréseux et de marnes
n7a-C2 - Vraconien et Cénomanien non différenciés : alternance de calcaires et de marnes
n7a5 - Vraconien : sables roux
n7a4 - Vraconien : "Marnes bleues"
n7a7 - Aptien supérieur, Albien : marnes, grès et sables
n7a6 - Albien gréseux : grès calcaires à entroques et gros quartz
n7a1 - Intercalation de "Marnes bleues" (Eyzahut)
n6 - Aptien supérieur (Gargasien et Clansayésien) : "Marnes bleues" à intercalations de grès
1 - principaux bancs gréseux



3 . LE CLIMAT

Source : Bulletin Météorologique Drôme Année 1999 du Comité Météorologique Départemental.

Les principales caractéristiques du climat de la commune sont mises en évidence par l'observation du diagramme ci-après, dont les valeurs proviennent de la station météorologique de MONTELMAR (station la plus proche de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE).



□ Précipitations

Le régime pluviométrique, globalement modéré mais très irrégulier selon les saisons, est représentatif du climat méditerranéen : été sec, printemps et surtout automne (septembre et octobre) humides, hiver très sec (avec un mois de janvier néanmoins excédentaire).

Cependant, en été les pluies ont souvent un caractère orageux, et parfois accompagnées de grêle en début de saison.

Les précipitations (supérieures ou égales à 1 mm) sont réparties sur peu de jours : le nombre total de jours de pluie, pour l'année 1999, à MONTELMAR est de 88.

□ Températures

L'amplitude de température est, entre Février (température moyenne la plus basse) et Juillet (température moyenne la plus haute), de 18,2° C.

Le climat est doux puisque entre Mars et Novembre les températures moyennes ont varié entre 10,5 et 23,8° C.

□ Vents

Ils sont un élément essentiel du climat de la dépression rhodanienne.

La rose des vents de MONTELIMAR (station la plus proche de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE) met en évidence deux courants dominants :

- Le vent du nord, nord-est appelé bise ou mistral : il est le plus fréquent, froid et sec. Il souffle parfois avec violence, même s'il amène un temps ensoleillé. Il est précurseur de gelées tardives.
- Le vent du sud, sud-ouest, sec et chaud, annonce le plus souvent un temps pluvieux

MONTELIMAR a compté en 1999, 103 jours avec un vent supérieur ou égal 16 m/s.

4 . LES ZONES NATURELLES D'INTERÊT ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

La présence du Rhône et du Défilé de Donzère, l'affluence du Roubion confèrent au territoire communal plusieurs sites biologiquement intéressants. De plus, CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE appartient à la zone de transition biogéographique entre le climat méditerranéen et le climat subatlantique au nord, ce qui a bien évidemment de fortes influences sur la végétation et sur la faune.

Ainsi, **trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (Z.N.I.E.F.F.) de type 1** sont répertoriées sur le territoire de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE. Une quatrième concerne une petite portion au nord-ouest de la commune (le delta du Roubion).

Il s'agit de sites particuliers qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées.

Ils correspondent donc à **un enjeu de préservation des biotopes** concernés.

Ces quatre Z.N.I.E.F.F. sont présentes au niveau de :

→ **L'écluse de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE** (Zone n° 2660-4620 - Type 1)

Typologie : lac, réservoir, étang

Surface : 35 ha

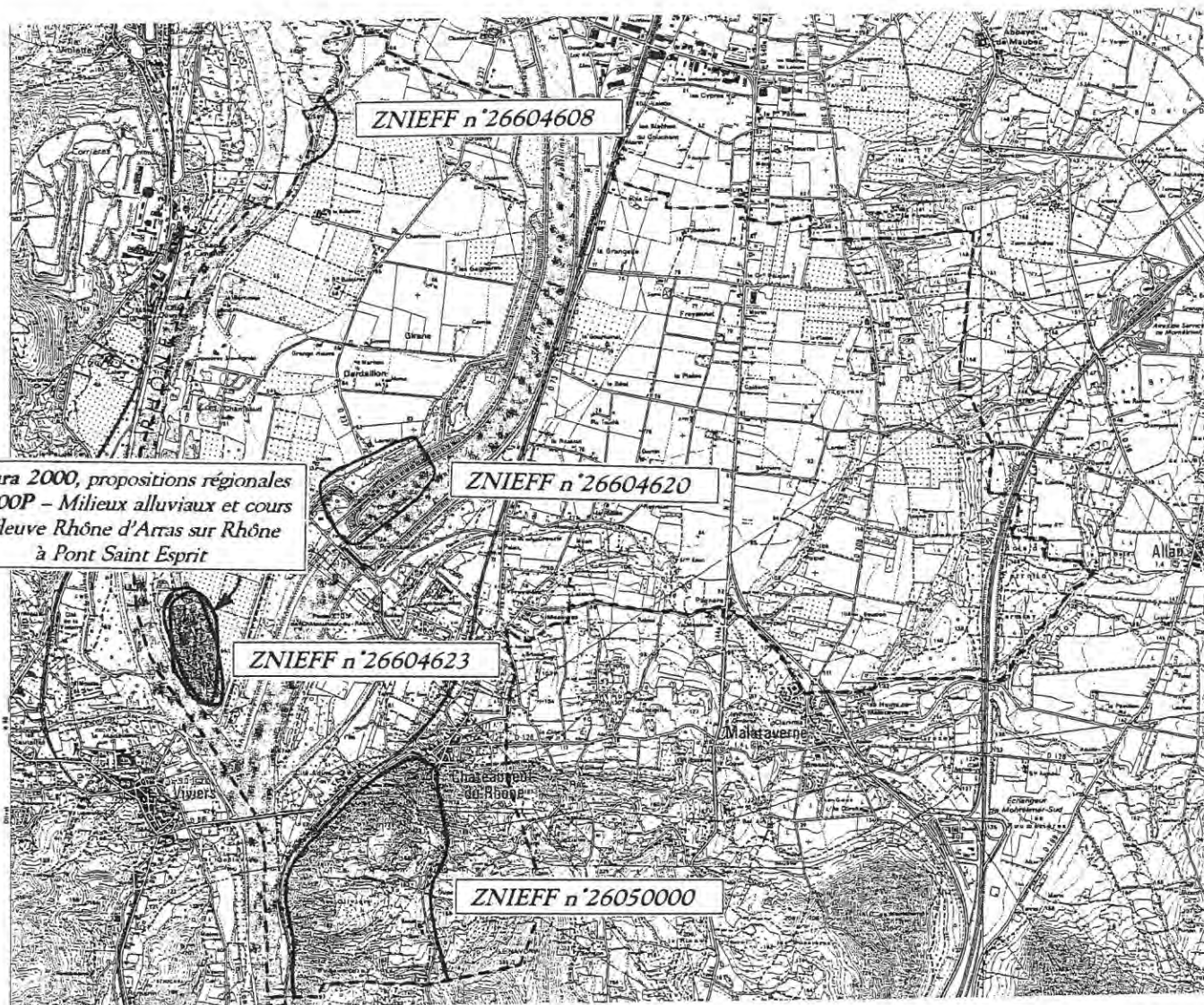
Altitude supérieure : 60

Altitude inférieure : 0

Intérêt ornithologique, hivernage régulier de plusieurs centaines de canards sur cette écluse.

Zones d'Intérêt Ecologique,
Floristique et Faunistique

Extrait de la carte IGN
Echelle : 1/50 000



→ **Le Défilé de Donzère** (Zone n° 2605-0000 - Type 1)

Typologie : vallée

Surface : 405 ha

Altitude supérieure : 200

Altitude inférieure : 50

Intérêt botanique, biogéographique, ornithologique, entomologique très intéressant. Véritable antichambre de la Provence, le Robinet de Donzère représente la station la plus septentrionale de répartition méditerranéenne du chêne kermès, formant une brousse difficilement pénétrable. Chênaie verte encore bien conservée. Garrigue méditerranéenne typique à Genévrier oxycèdre, jasmin ligneux, pelouses steppiques à *Stipa aristella*, *aphyllantes*, *Fumana spachii*. Avifaune méridionale : fauvette orphée, engoulevent, perdrix rouge.

→ **Les gravières de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE** (Zone n° 2660-4623 - Type 1)

Typologie : parois rocheuses, carrière, grotte, amas rocheux

Surface : 24 ha

Altitude supérieure : 70

Altitude inférieure : 0

Intérêt ornithologique. Importante colonie de guêpiers. Gravières réaménageables pour l'accueil des oiseaux d'eau.

→ **Le delta du Roubion** (Zone n° 2660-4608 - Type 1)

Typologie : cours d'eau lent

Surface : 50 ha

Altitude supérieure : 80

Altitude inférieure : 0

Intérêt ornithologique. Ripisylve très dense et sauvage le long du bras secondaire du Roubion. Site de nidification très tranquille pour passereaux et rapaces. Zone de nourrissage pour les hérons hiboreaux très nombreux en été (nicheurs sur le Roubion en amont).

Il faut noter que ces trois ZNIEFF correspondent également à des Espaces Naturels Sensibles inventoriés par le Département de la Drôme comme suit :

ENS N° 78 : Défilé de Donzère ;

ENS n°178 : Gravière de Chateauneuf

ENS n°182 : Ecluse de Chateauneuf

D'autre part, un site présent sur le territoire de la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE est proposé au titre du classement Natura 2000, il correspond à la Z.N.I.E.F.F. n° 26604623 et se caractérise par la présence de milieux alluviaux correspondant au cours du fleuve Rhône d'Arras sur Rhône à Pont-Saint-Esprit.

5 . HYDROLOGIE

5.1. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE COMMUNAL

CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE est traversée par trois cours d'eau naturels principaux:

- **Le fleuve Rhône** qui constitue bien entendu le cours d'eau principal de la commune. Les fluctuations de son régime hydraulique, bien que régulées par les nombreux barrages, n'empêchent pas les inondations, qui peuvent être très importantes (comme à l'Automne 1993 par exemple) .

La Compagnie Nationale du Rhône a effectué les calculs hydrauliques visant à établir les lignes d'eau du Rhône. En fonction de celles-ci, le SNRS a produit les Plans des Surfaces Submersibles (PSS) délimitant les différentes zones inondables du Rhône : la zone A dite de grand débit, la zone B dite complémentaire et la zone C, dite de sécurité.

L'ensemble de la plaine située entre le Rhône et le canal est concerné par les deux premières zones A et B ainsi qu'une partie du territoire communal situé à l'est du canal.

- **Le Roubion**, à l'extrême nord-ouest de la commune,
- **La Riaille** au sud, qui se dirige d'est en ouest vers le Rhône. Ce ruisseau est également capricieux. Son régime torrentiel méditerranéen peut provoquer des inondations sévères (cas de l'Automne 1988 par exemple).
- **Le Merdary**, au sud,
- **Le Valladas**, à l'est,
- **Le Meseyras**.

D'autre part, **le canal de dérivation du Rhône** traverse du nord au sud la vaste plaine alluviale.

En conséquence, ces cours d'eau imposent des mesures de sécurité et des contraintes vis-à-vis de l'urbanisation.

5.2. LA LOI SUR L'EAU

La loi n° 92.3 sur l'Eau du 3 janvier 1992 et son décret du 3 juin 1994 précisent les obligations des collectivités dans le domaine de l'assainissement et de la protection de la ressource en eau.

Cette loi traduit la nécessité d'une gestion équilibrée et solidaire de l'eau, induite par l'unité de la ressource et l'interdépendance des différents besoins ou usages, afin de concilier simultanément les exigences de l'économie et de l'écologie. La préservation des écosystèmes et zones humides est ainsi clairement affirmée.

□ Une gestion équilibrée

La gestion équilibrée de la ressource en eau vise à assurer la protection des écosystèmes, la protection contre toute pollution, le développement et la protection de la ressource en eau, la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.

Dans le cadre général de la loi, des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) fixent pour chaque bassin « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau ». Tous les travaux et assainissement envisagés devront respecter ces S.D.A.G.E..

La France est organisée en six grands bassins versants qui ont été approuvés par les préfets coordonnateurs.

Le Département de la Drôme fait partie du bassin Rhône-Méditerranée-Corse (R.M.C.) dont le S.D.A.G.E. a été adopté par le Comité de Bassin le 20 décembre 1996.

Tous les travaux et aménagements envisagés devront respecter ce S.D.A.G.E., que l'on peut résumer à travers ses dix orientations :

1. Poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution,
2. Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usagers,
3. Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines,
4. Mieux gérer avant d'investir,
5. Respecter le fonctionnement naturel des milieux,
6. Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables,
7. Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés,
8. S'investir plus efficacement dans la gestion des risques,
9. Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire,
10. Renforcer la gestion locale et concertée.

A l'intérieur des sous-bassins, des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) fixent les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques ainsi que la préservation des zones humides.

A ce jour, l'élaboration d'aucun S.A.G.E. n'est programmée dans le secteur de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE.

□ Le rôle des collectivités

La Loi définit une nouvelle répartition des compétences marquée par l'intervention accrue des collectivités locales dans la gestion et la maîtrise des eaux, notamment en matière d'assainissement.

Ainsi, désormais, les communes sont responsables sur leur territoire de l'assainissement et de son bon fonctionnement, qu'il s'agisse d'assainissement collectif ou individuel. La commune doit mettre en place **un zonage d'assainissement**, qui est soumis à enquête publique et délimite les zones d'assainissement collectif et celles d'assainissement individuel.

Ce zonage implique que, dans les zones non raccordées au réseau collectif qu'elle souhaite classer constructibles, la commune doit s'assurer au préalable de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Dans ce but, un Schéma Général d'Assainissement est réalisé. Il aboutit au plan de zonage cité ci-dessus. Cette étude est subventionnée par l'agence de l'Eau et le Département. L'établissement d'un zonage d'assainissement sera obligatoire en l'an 2005 pour les communes de moins de 100 000 habitants.

Mais CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE a souhaité profiter de l'élaboration de son P.L.U. pour élaborer un Schéma Général d'Assainissement en conformité avec le zonage du P.L.U.. Un zonage d'assainissement a donc été arrêté par la municipalité. Il est joint au en pièce annexe.

□ Classification des travaux qui concernent l'eau

Une classification des travaux ayant des incidences sur l'eau a été mise en place (décret du 29 mars 1993). Elle détermine les types de travaux qui sont désormais soumis à Déclaration ou à Autorisation au titre de la protection de l'eau (ressource et qualité). Cette classification concerne les travaux d'exploitation de la ressource en eau (captages, forages, etc.), l'épuration des eaux usées, les travaux dans les cours d'eau, les ouvrages hydrauliques, l'urbanisation (imperméabilisation).

Il doit être rappelé que le **captage de Parvieu** ne bénéficie pas de servitude de protection et qu'en l'attente, un zonage spécifique protecteur s'impose autour de ce point d'eau.

6 . LES RISQUES MAJEURS

Source : Dossier Communal Synthétique des risques majeurs Octobre 1999 Commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE – Préfecture de la Drôme

6.1. LES RISQUES NATURELS

☐ Risque Inondation

La commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE a été déclarée sinistrée à quatre reprises par arrêté (le 08/12/88, le 11/10/93, le 29/11/93 et le 12/04/94) suite à des inondations et coulées de boues.

Ces inondations passées concernent le ruisseau provenant du ravin du Merdarys. Elles ont pour caractéristiques d'être de type torrentiel, entraînant un affouillement des berges ainsi qu'un apport d'embâcles (végétaux, graviers). De plus, ce ruisseau passe, au travers d'une galerie, au-dessous du centre du village, ce qui entraîne, par fortes précipitations, un risque important d'inondation du village.

La MISE (Mission Interservices de l'Eau) a dressé une carte de ces risques d'inondation par les ruisseaux. Elle est présentée ci-après.

La commune est également concernée par la crue du Bas Rhône à l'aval du confluent de l'Isère. Les crues du Rhône font l'objet d'une servitude d'utilité publique.

Les campings du Moulinas et du Grand Pélican sont en risque 2 inondation.

☐ Risque Feux de forêt

La commune a enregistré un feu de forêt le 14 Août 1983 qui s'est étendu sur 10 ha.

La commune est concernée par un risque d'incendie dans le massif forestier de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE / LES GRANGES-GONTARDES.

Sa végétation est principalement constituée de garrigues à chêne vert ou à chêne blanc, de taillis de chêne blanc souvent en mélange au chêne vert et de taillis de chêne vert.

Même si le risque pour les zones habitées est faible, une inflammabilité forte pour les peuplements du nord et du nord-ouest du massif et une combustibilité forte pour tout le massif sont à constater.

Néanmoins, le massif est assez bien desservi par les voies de communication et il est moyennement concerné par les feux de l'espace rural et péri-urbain.

☐ **Risque Mouvement de terrain**

La commune a été déclarée sinistrée par arrêté du 12 Avril 1994, suite à des mouvements de terrain.

Des éboulements sont possibles au niveau du défilé de DONZERE sur la colline de ST SAVORNIN au-dessus de la voie SNCF.

Pour la commune, le mouvement de terrain constitue un événement ponctuel, à impact limité, lié à des phénomènes d'inondation.

☐ **Risque Sismique**

La commune a notablement été endommagée lors des secousses sismiques du 19 Juillet et du 8 Août 1973.

Le décret du 14 Mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique classe la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE en zone de sismicité faible (zone Ib).

L'application des normes de constructions parasismiques relève de la responsabilité du constructeur.

6.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

☐ **Risque Rupture de Barrage**

La rupture de certains barrages, même très éloignés d'autres départements aurait des conséquences importantes pour la commune.

L'onde de submersion mettrait environ 21 heures pour arriver dans la commune et entraînerait une inondation de certaines zones en bordure du Rhône.

☐ **Risque Nucléaire**

La commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE se situe à proximité des centrales nucléaires de CRUAS-MEYSSE et du TRICASTIN, bien qu'en dehors du périmètre de risque de 10 km défini dans le Plan Particulier d'Intervention de ces deux sites.

❑ Risque Transport de Matières Dangereuses (TMD)

La commune est traversée par plusieurs moyens de transport de matières dangereuses.

L'autoroute A7 et la Route Nationale 7 sont des axes de transport routier très importants.

La voie SNCF traverse le ban communal du nord au sud.

Le Rhône et le canal de dérivation de MONTELIMAR constituent un troisième type de transport avec le passage de péniches.

Le gazoduc FOS-SUR-MER / TERSANNE relie les dépôts de FOS-SUR-MER en provenance d'Algérie à une cavité souterraine de stockage située à TERSANNE. Ce dernier site est lui-même relié au réseau de LACQ. Une des branches de ce réseau traverse la partie nord du ban communal.

Les Risques - Conclusion

→ *Naturels :*

- *Inondations :*
 - . *Rhône (servitudes),*
 - . *Ruisseaux (avis MISE).*
- *Feux de forêts.*
- *Mouvements de terrains.*
- *Tremblements de terre.*

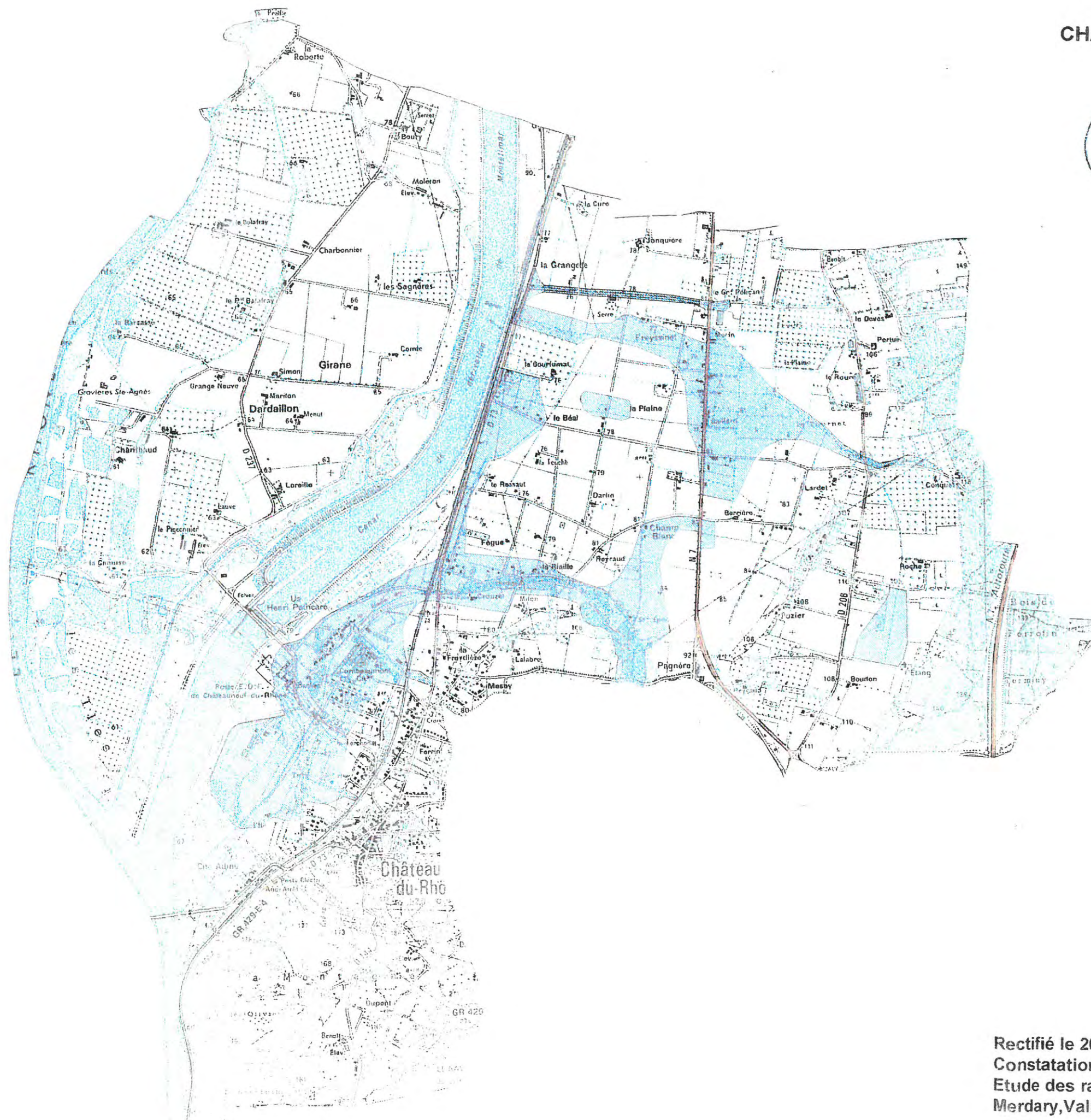
→ *Technologiques :*

- *Rupture de barrage.*
- *Risque nucléaire.*
- *Transport de matières dangereuses (N 7, A 7, SNCF).*





31 MARS 2003



Rectifié le 20-01-03
Constatation de terrain pour le ruissellement
Etude des ravins Q100
Merdary, Valladas, Meyseras.

C. HISTOIRE ET PATRIMOINE

1. HISTOIRE DE L'IMPLANTATION HUMAINE

Il y a 18 siècles s'élevait, au niveau du torrent de la Riaille et du quartier du Palais, une cité gallo-romaine que la tradition désigne sous le nom de Ville-Longue ; des pans de murs très épais, de nombreuses substructions rappellent l'opulence d'une résidence de quelques proconsuls romains ou de la belle villa de quelques patriciens.

La Ville-Longue fut dévastée au V^{ème} siècle par les barbares et anéantie au VIII^{ème} siècle par les Sarrasins.

Vers le IX^{ème} siècle, on trouve installé sur l'emplacement de l'antique cité, un prieuré florissant dénommé Saint-Pierre-Du-Palais, filiale de l'abbaye lyonnaise d'Ainay ; la maison conventuelle fut, à son tour, ruinée et saccagée au XVI^{ème} siècle, au cours des guerres religieuses, après avoir connu pendant des siècles une véritable splendeur (notes historiques Abbé Vincent).

Plus au sud, les collines de Sainte-Catherine et Montpensier sont couronnées de vestiges imposants d'un vieux château féodal avec ses murailles crénelées, plus ou moins ruinées, ses tours démantelées et les restes d'une tour massive à deux étages, ancien donjon qui domine l'enceinte et atteste l'opulence de cette forteresse féodale.

Entre ces deux collines se trouve le village de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE.

Cette formidable enceinte moyenâgeuse était d'une importance stratégique de premier ordre, elle donne l'impression d'avoir été mise en ce lieu, comme une « serrure » rendant le passage impossible, sans l'autorisation du maître de clés.

En 1198, ce vieux bourg s'appelait Castrum Montipencerie (cartulaire de Montélimar), en 1292, Castrum novum Montispencerie ; il fut ensuite connu sous la dénomination de Castrum de Raco en 1365, Chasteauneuf de Rac en 1579 (archives de la Drôme), Bourg-Le-Rhône en 1793, sous la Révolution.

Son aspect féodal dominant le cours du Rhône justifie son appellation moderne (Monographie de la Drôme par Beretta).

En 1199, Messire Guy, seigneur de Chateauneuf, épouse Guillaumette, fille du seigneur de Donzère et prête hommage en 1206, à Bernon, évêque de Vivier (cf. Ferrand).

La seigneurie de Chateauneuf passe ensuite aux adhémar de la Garde, puis de Grignan, et vers la fin du XIII^{ème} siècle, aux évêques de Viviers jusqu'à la révolution ; elle fut rattachée au Dauphiné (domaine royal) en 1516.

2. LE PATRIMOINE CULTUREL

□ Patrimoine architectural (cf. Carte de localisation page 51bis)

La commune de CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE se caractérise par un patrimoine architectural et culturel riche, à préserver et à mettre en valeur.

L'Hôtel d'Arlempdes, dont la conservation présente, des points de vue de l'Histoire et de l'Art, un grand intérêt public, est classé Monument Historique en partie : façade et deux cheminées, depuis le 08 Septembre 1988 (**élément de patrimoine n° 1**). Ces éléments, classés, bénéficient d'une servitude qui rend nécessaire l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour tous travaux réalisés dans un périmètre de 500 m autour de la maison d'Arlempdes.

D'autre part le vieux village a encore gardé la forme de sa voirie principale bordée de nombreux bâtiments de grande qualité recensés, enserrés encore dans les traces des remparts, des portes, des passages voûtés. L'église, pour partie, est intéressante (**élément de patrimoine n° 2**).

Concernant les parcs et jardins, on trouve sur le territoire communal un jardin d'intérêt : le jardin du Château Combeaumont (**élément de patrimoine n° 3**).

Deux ouvrages d'art majeurs sont présents sur la commune : l'usine écluse de Châteauneuf du Rhône et le canal de dérivation du Rhône (**éléments de patrimoine n° 4 et 5**).

□ Patrimoine archéologique (cf. Carte de localisation page 51bis)

La commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE comporte des secteurs sensibles au niveau archéologique.

A lieu-dit La Roberte, se trouve un très important site chasséen, villa gallo-romaine et nécropole gallo-romaine et du Haut Moyen-Âge (**site archéologique n° 1**).

Au lieu-dit La Baume Ecrite, sous le porche, se situent des gravures de datation probablement protohistorique (**site archéologique n° 2**).

Le village est constitué d'un bourg fortifié médiéval avec rempart, et composé de maisons du 14^{ème} et 16^{ème} siècles (**sites archéologiques n° 3, 9, 10, 13 et 30**).

Aux lieux-dits Château-Porcher et Saint-Saturnin se situe un oppidum protohistorique sur lequel est conservé une chapelle médiévale. Plus au nord, un site castral a succédé à une occupation gallo-romaine (**site archéologique n° 4**).

Des vestiges gallo-romains ont été identifiés au lieu-dit Barnavon (**site archéologique n° 5**).

Une église et un cimetière du Haut Moyen-Âge se situent au lieu-dit Saint-Vincent de Barnavon (**sites archéologiques n° 6 et 7**).

On dénombre un atelier lithique néolithique, une construction et un dépôt votif gallo-romains au lieu-dit Le Navon (**sites archéologiques n° 8 et 23**).

Aux lieux-dits Bois de Ferrotin, La Borne et Termeni se situent une villa et une borne milliaire gallo-romaine (**sites archéologiques n° 11 et 22**).

Le lieu-dit Pagnère se caractérise par la présence d'élément d'aqueduc gallo-romain (**site archéologique n° 12**).

Une construction gallo-romaine est dénombrée au lieu-dit Le Deves (**site archéologique n°14**).

Un site archéologique situé aux lieux-dits La Maladrerie et Le Palais est un très important site composé d'une villa gallo-romaine, d'un cimetière du Haut Moyen-Âge et d'un prieuré médiéval (**sites archéologiques n° 15, 16 et 21**).

Au lieu-dit Château de Combeaumont se trouve un site gallo-romain avec mosaïque, ainsi qu'un atelier de potier (**sites archéologiques n° 17 et 18**).

Une villa gallo-romaine est également située au lieu-dit Plantier (**site archéologique n° 19**).

Au lieu-dit Conquet se trouve un mobilier paléolithique, néolithique et gallo-romain (**site archéologique n° 20**).

Un mobilier mésolithique et néolithique ancien est dénombré aux lieux-dits La Grangette et Dachet (**site archéologique n° 25**).

Un niveau d'occupation chalcolithique est remarquable au lieu-dit Le Calvaire (**site archéologique n° 26**).

Un élément d'habitat probablement médiéval se situe aux lieux-dits La Dondette et La Montagne (**site archéologique n° 27**).

Un niveau d'occupation chasséen et chalcolithique est à noter aux lieux-dits Pozier et l'Etang (**site archéologique n° 28**).

Enfin, un mobilier néolithique est remarquable au lieu-dit Crouzet (**site archéologique n° 29**).

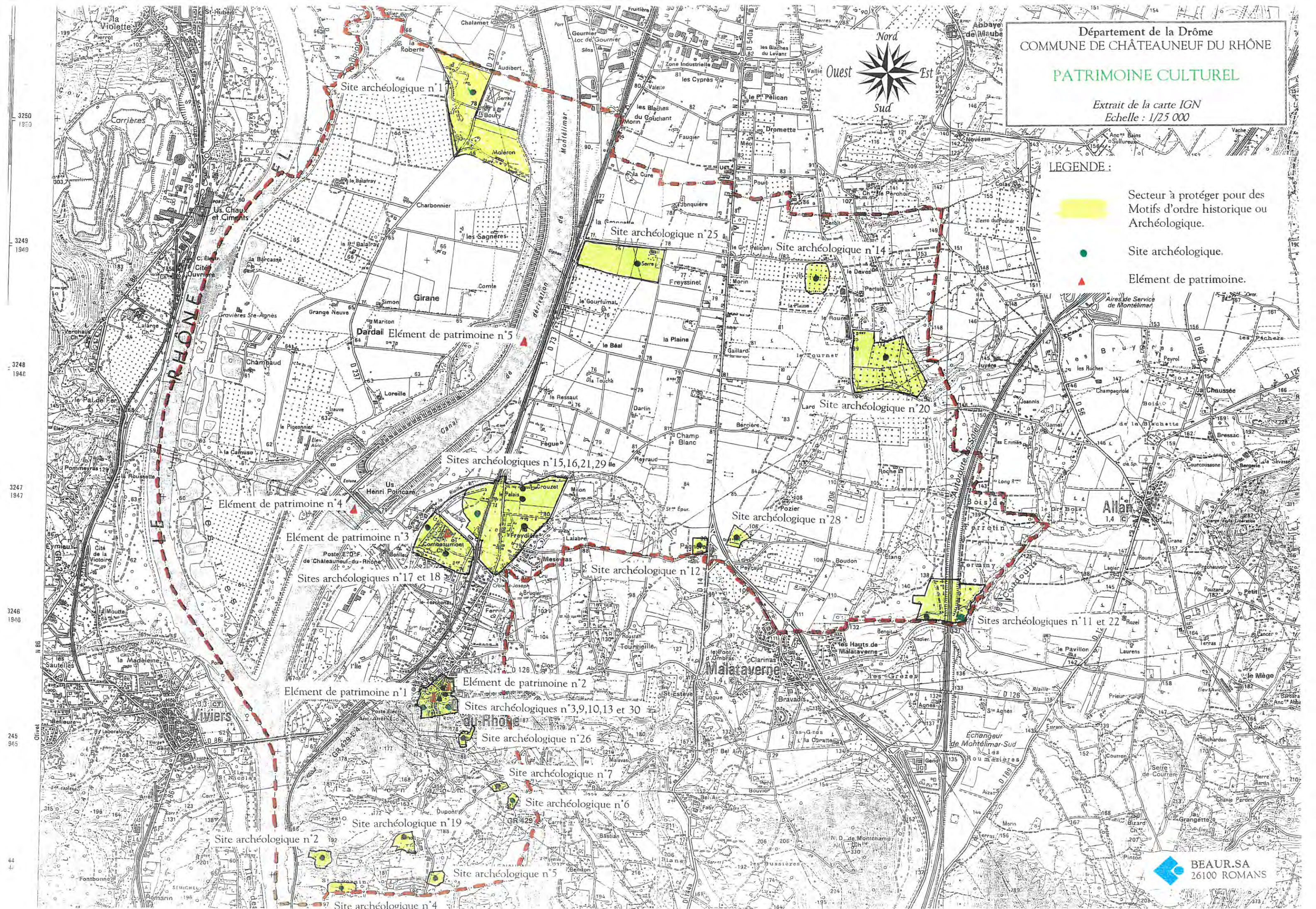
Il convient de **protéger ces sites archéologiques** nombreux sur la commune et notamment ceux de la Roberte, ceux du Grand Palais, qui ont conduit la commune à déclasser la zone NA en ND par modification du P.O.S., ceux de la Montagne, du Navon.

LEGENDE :

Secteur à protéger pour des
Motifs d'ordre historique ou
Archéologique.

Site archéologique.

Élément de patrimoine.



CHAPITRE III CONCLUSION

Population

- Démographie :
 - Une démographie très dynamique avec + 35 % depuis 1975.
 - Un tassement de la croissance depuis 1990.
 - Un vieillissement assez net.

Aujourd'hui, la croissance démographique est liée avant tout au solde naturel ; le solde migratoire ayant fortement fléchi.
- Population active :
 - Un taux de chômage qui a nettement baissé depuis 1990, marquant une évolution inverse à celle du taux départemental.
 - Un taux d'actifs élevé avec 47 % de la population.
 - 59 % des actifs travaillent à l'extérieur de la commune. Ce chiffre « relativement » faible, malgré la proximité de Montélimar, montre le dynamisme économique de la commune.

Agriculture - Conclusion

- Malgré une forte baisse du nombre d'exploitations, l'agriculture de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE se porte bien ; avec une population de chefs d'exploitations jeune et des cultures à forts rendements (viticulture, arboriculture, cultures maraîchères industrielles, etc. ...).
- Il en résulte une certaine dynamique économique et une très bonne occupation et gestion de l'espace communal.

Activités - Conclusion

- Très forte dynamique industrielle et artisanale installée depuis longtemps avec la C.N.R. et E.D.F. et complétée plus récemment par les zones d'activités.
- Le commerce et les services sont également bien développés.
- Les carrières, jusqu'en 2020 environ, constitueront une part importante des activités de la commune.
- Un développement économique à réfléchir et à prévoir dans le cadre intercommunal de la SESAME.

Habitat et urbanisation - Conclusion

- Une urbanisation moderne liée à LA RD 70.
- Un mitage assez important de la zone agricole.
- Une incohérence certaine entre les zones d'urbanisation récente.
- Un faible taux de logements collectifs.

Paysage - Conclusion

→ Un territoire très fortement marqué par l'homme :

- les carrières,
- le Canal du Rhône et le barrage,
- la voie-ferrée,
- les cités CNR et EDF,
- l'urbanisation,
- la RN 7.

Certes, les espaces naturels sont encore présents mais rares : la « montagne » au sud et les coteaux à l'est.

Les Risques - Conclusion

→ Naturels :

- Inondations :
 - . Rhône (servitudes),
 - . Ruisseaux (avis MISE).
- Feux de forêts.
- Mouvements de terrains.
- Tremblements de terre.

→ Technologiques :

- Rupture de barrage.
- Risque nucléaire.
- Transport de matières dangereuses (N 7, A 7, SNCF).

Si souvent, l'on cherche à caractériser une commune par le nombre de ses habitants, CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE avec « seulement » 2 300 habitants, serait à considérer comme un « gros village ».

Mais il n'en est rien et c'est plutôt une petite ville très dynamique que le diagnostic nous a présenté avec une activité très forte (120 entreprises, 47 % d'actifs), une agriculture présente sur le territoire et dynamique et des infrastructures d'intérêt national (Nationale 7, Canal du Rhône et barrage, etc. ...).

Dynamique et disposant d'atouts importants :

- Une bonne desserte propice au développement et la proximité de deux bassins d'emplois, moteurs d'activités,
- Une richesse patrimoniale et culturelle importante,
- Une qualité du cadre de vie avec des espaces naturels et ruraux conséquents et préservés (générant un bien être collectif et une identité commune),
- Des services et équipements suffisants.

Mais subissant des contraintes fortes :

- Vieillesse de la population par perte d'attractivité de la commune,
- Une pression foncière :
 - * Fragilisant l'équilibre entre rural et urbain,
 - * Déstabilisant l'unité et la cohésion urbaine,
- Des circulations pénalisantes pour le centre bourg (RD 144 et RD 73),
- Un axe déstructurant coupant la commune en deux parties (RN 7).

Dans ce contexte mitigé, la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE doit, dans un avenir proche, gérer plusieurs enjeux majeurs :

- Rajeunir sa population,
- Renforcer la cohérence du centre bourg,
- Gérer la pression foncière,
- Sécuriser les circulations,
- Protéger les richesses patrimoniales et naturelles.

En terme de Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ces orientations impliquent des exigences, parfois contradictoires, que les choix municipaux devront concilier afin de pouvoir :

- Assurer un développement démographique tout en renforçant la cohérence de l'urbanisation ;
- Permettre la requalification des quartiers et le développement raisonné de l'urbanisation ;
- Intégrer le commerce dans un souci de mixité sociale de l'habitat ;
- Prévoir le soutien mesuré des activités tout en prenant en compte le développement touristique ;
- Protéger et valoriser les espaces naturels et le patrimoine ;
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques.



2^{ème} Partie

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Chapitre I - **POUR ETABLIR LE P.A.D.D.**

Chapitre II - **POUR DELIMITER LES ZONES**

Chapitre III - **POUR EDICTER LES REGLES D'UTILISATION DU SOL**

CHAPITRE I POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

Ce qui ressort principalement du diagnostic communal, c'est le dynamisme de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE et les nombreux atouts dont dispose son territoire.

En second lieu, il est évident que tous ces atouts ne sont pas suffisamment exploités et que certaines potentialités ne présentent pour l'instant que leurs facettes négatives (pression foncière = anarchie du développement urbain ou, infrastructures routières = obstacles + paysage urbain dégradé).

Le développement futur de la commune devra intégrer la préservation durable de ses richesses tout en résorbant les aspects négatifs liés à ce développement.

C'est pourquoi, le projet municipal qui a servi de base à l'élaboration du P.L.U. consiste à assurer un développement urbain raisonné et cohérent (habitat et activités) dans un cadre de vie préservé et mis en valeur.

Les différents choix nécessaires à l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été opérés dans l'esprit de cette ligne directrice.

Ces choix qui sont rappelés ci-dessous sont développés et expliqués au cours des pages qui suivent :

1. Assurer un développement urbain maîtrisé.
2. Renforcer la centralité du village.
3. Diversifier l'offre de logements.
4. Sécuriser et valoriser les abords des infrastructures routières principales (RN 7 et RD 73).
5. Valoriser les espaces publics.
6. Développer modérément les zones d'activités.
7. Pérenniser l'activité agricole.
8. Valoriser les richesses naturelles, patrimoniales et paysagères.

1. ASSURER LA MAÎTRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Le constat concernant l'urbanisation récente fait au niveau du diagnostic a montré le peu de cohérence et d'organisation du développement pavillonnaire des vingt dernières années.

Non seulement ce type d'urbanisation est très consommateur d'espace mais il ne contribue pas à la cohésion sociale du village.

Il est donc essentiel de veiller à ce que l'urbanisation future soit cohérente, organisée et qualitative.

Elle devra se faire principalement autour du bourg afin de maintenir la vie active et sociale actuelle.

Mais pourra prévoir également le renforcement des hameaux situés à l'est du territoire.

2. RENFORCER LA CENTRALITE DU VILLAGE

L'urbanisation des vingt dernières années a provoqué un étalement urbain plutôt linéaire, qui s'est appuyé sur l'infrastructure principale desservant le village : la RD 73.

Cette urbanisation étalée, sans lien entre les opérations successives, est défavorable à la cohésion sociale et n'a pas permis la naissance d'un centre bourg.

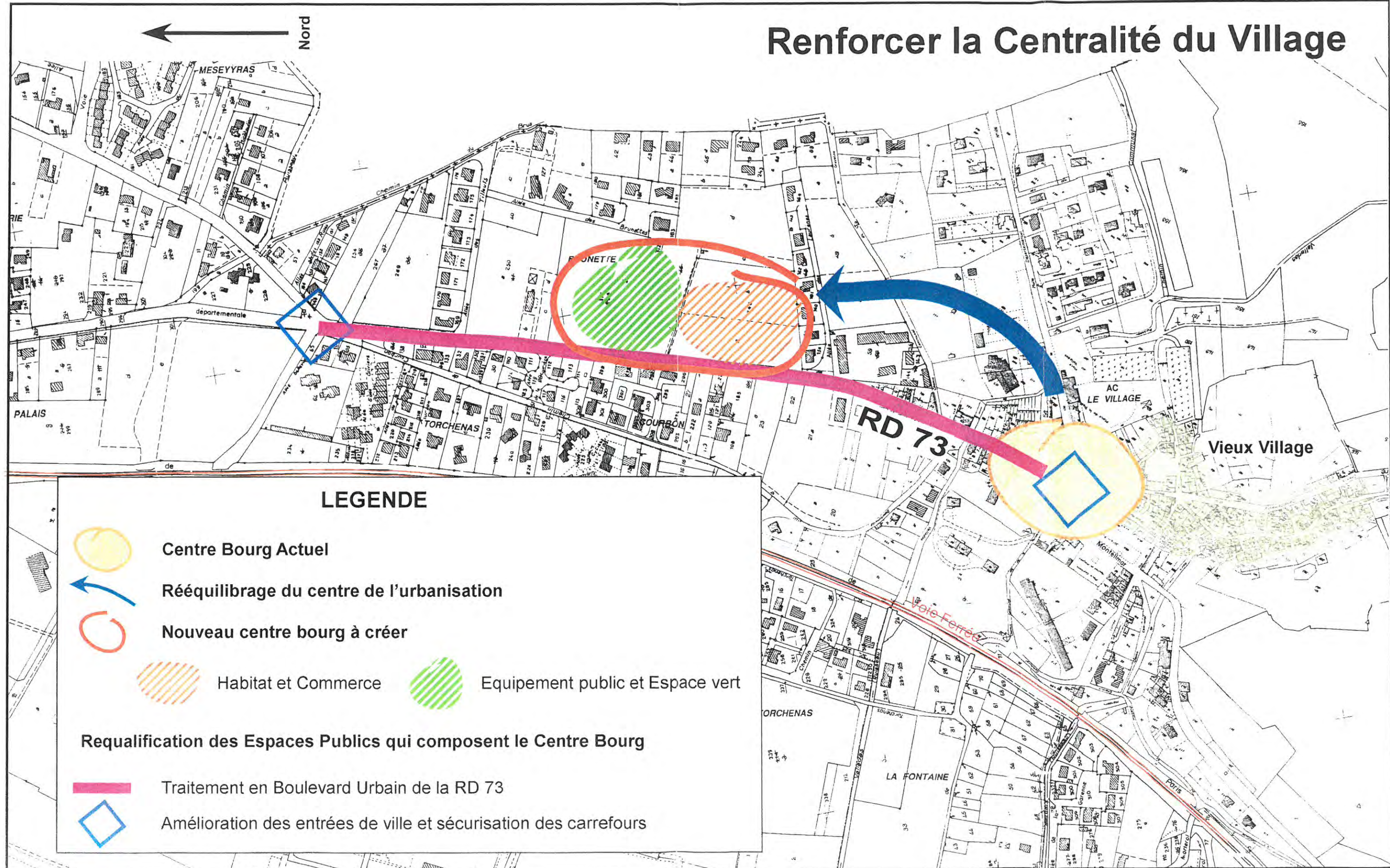
En l'absence d'un cœur de village identifié, la mise en valeur du bourg n'a pas eu lieu et CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE s'oriente petit à petit vers une cité dortoir sans âme.

Aujourd'hui, la municipalité a la volonté forte de reconquérir la qualité et la convivialité du bourg.

Pour cela, il est nécessaire de recentrer le développement urbain en densifiant les zones déjà conquises par l'habitat (NAa du P.O.S. de 1990) et en créant un cœur de village attractif et dynamique.

Ce nouveau centre-bourg doit être repositionné pour un rééquilibrage par rapport à l'ensemble des zones urbaines.

Renforcer la Centralité du Village



Les autres raisons qui permettent de justifier ce choix sont les suivantes :

- Générer des synergies entre habitat / commerces et services / emplois en concentrant la dynamique démographique ;
- Limiter les besoins en équipements (réseaux, voiries) et déplacements ;
- Protéger les espaces agricoles et naturels ;
- Faire contre-poids à l'attrait du centre urbain de Montélimar ;
- Attirer plus d'habitants dans le village et susciter la réhabilitation du bâti vacant ou vétuste dans le vieux bourg ;
- Sécuriser les abords de la RD 73.

En conséquence, un projet de cœur de ville contenant commerces, habitat, espaces verts et équipement collectif fait l'objet d'une présentation au P.A.D.D. et d'une traduction au plan de zonage.

D'autre part, l'aménagement qualitatif et sécuritaire des espaces publics du bourg ainsi que la réorganisation des circulations font partie des objectifs principaux de la commune.

3. LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Compte tenu du diagnostic établi, il apparaît indispensable de mettre un terme au vieillissement de la population.

L'objectif de la commune étant d'assurer une dynamique démographique qui est nécessaire pour de nombreuses raisons :

- Assurer le renouvellement de la population par son rajeunissement et la diversification de ses différentes composantes ;
- Assurer la rentabilité et la pérennité des commerces et services de proximité existants et surtout, envisager l'implantation de nouveaux ;
- Rentabiliser les investissements d'infrastructures et de superstructures nécessaires à la mise en valeur des espaces publics du centre bourg ;
- Redynamiser la vie locale et éviter que la commune ne devienne la « cité dortoir » de Montélimar.

4. LA SECURISATION DES ABORDS DE LA RD 73 ET DE LA RN 7

Le renforcement de la centralité du bourg ne pourra pas être efficace sans un fonctionnement qualitatif et sécurisé de la RD 73 qui assure le fonctionnement du cœur du village et qui est le lien entre les urbanisations nord et sud de la commune.

Il y a donc lieu :

- D'améliorer le fonctionnement de la circulation dans le village ;
- Prendre en compte le projet de déviation de la RD 73 envisagé par le Conseil Général ;
- Requalifier les abords de la RD 73 en boulevard urbain au droit du cœur de village ;
- Assurer un traitement qualitatif des entrées de villes nord et sud sur cette départementale.

En ce qui concerne la Nationale 7, il est impératif de sécuriser son tracé en :

- Anticipant sa future modernisation par des contre-allées ;
- Prévoyant l'éventuel aménagement du carrefour de Pagnère, l'accès de la ZA se fera alors par ce rond-point,
- Interdisant tous nouveaux accès sur la RN 7,
- Interdisant toute nouvelle construction aux abords de cet axe.

5. VALORISER LES ESPACES PUBLICS

Ce choix découle naturellement des constats mis en évidence lors du diagnostic communal (pauvreté et manque de convivialité des espaces publics, carence d'aménagement de ces espaces publics, absence de cœur de village identifié, etc. ...) et de la volonté de la commune de renforcer l'attractivité et la valorisation du centre bourg.

La commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE souhaite montrer que, par le biais d'une gestion qualitative des espaces publics existants et à créer, s'organisera un développement cohérent et économe des zones bâties.

Pour cela, elle envisage :

- d'améliorer et valoriser les voies traversant le village,
- de densifier le réseau viaire au niveau du village par la création de voies nouvelles,
- de créer des entrées de ville structurantes et sécurisantes au nord et au sud du village le long de la route départementale 73,
- d'améliorer et valoriser les voies traversant le village et notamment la RD 73,
- de créer un jardin public dans le village,
- d'aménager une place au niveau de l'entrée sud du village (Portail de Donzère).

D'autre part, elle souhaite établir un plan de circulation, intégrant des voies à sens unique, permettant de sécuriser certains carrefours dangereux et diminuer le trafic dans des secteurs d'habitat dense.

Certains de ces projets font l'objet d'une description de principe au niveau du P.A.D.D. et sont traduits au plan de zonage par des emplacements réservés.

6. DEVELOPPER MODEREMENT LES ZONES D'ACTIVITES

Il s'agit d'un développement très mesuré des zones d'activités à la demande et en concertation avec la communauté de communes.

En matière d'activités, la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE souhaite favoriser l'intégration des activités, situées dans le village, au sein du tissu urbain, sans discrimination, et ne souhaite pas développer de manière importante la zone d'activités de Pagnère, au sud-est de la commune.

Elle souhaite ainsi maintenir la zone d'activités de l'Etang mais l'ajuster. Cet ajustement se fait en prenant en considération la question de l'intercommunalité. CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE n'a pas intérêt, dans le cadre intercommunal, à envisager une augmentation conséquente de sa zone d'activités. Il s'agit simplement de mener à terme les travaux de phasage qui avaient été envisagés ultérieurement.

En matière d'activités commerciales, la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE souhaite intégrer, dans le cadre de la dynamisation du centre bourg, la question des commerces.

Pour cela, elle envisage de mettre en place un pôle commercial composé de commerces de proximité au niveau du village pour redynamiser le centre urbain.

Il s'agirait de l'associer à de l'habitat notamment de l'habitat social, sous forme de petits collectifs.

7. PRERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

La pérennisation de l'activité agricole constitue une garantie contre la banalisation des paysages qui sont un des points forts de la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE.

Il s'agit à la fois de protéger l'espace agricole et viticole mais également de permettre le développement des exploitations agricoles en leur permettant de s'adapter aux évolutions nouvelles de cette activité.

Un inventaire précis des exploitations agricoles en activité a été réalisé ainsi que des zones A.O.C., afin de les situer en zone agricole où seules sont autorisées les constructions nouvelles à usage agricole (zone A).

Une agriculture dynamique est garante de paysages valorisés et diversifiés.

Ce rôle perdure aujourd'hui. Plus que jamais, l'entretien de l'espace assuré par l'agriculture est indispensable à la préservation des richesses naturelles et paysagères du territoire.

Tout doit être fait pour assurer la pérennisation et le développement de l'activité agricole. C'est pourquoi le P.L.U doit permettre aux exploitations de s'adapter aux contraintes économiques des nouveaux marchés et des nouveaux modes de productions et de commercialisations.

Toutefois, l'agriculture doit aussi respecter l'environnement dans lequel elle évolue et devra s'adapter aux contraintes édictées par le P.L.U. pour la protection des paysages.

8. VALORISER LES RICHESSES NATURELLES, PATRIMONIALES ET PAYSAGERES

Il s'agit de la valorisation des richesses naturelles, patrimoniales et paysagères, ainsi que des richesses bâties, en milieu naturel.

□ Protéger les espaces naturels sensibles

Ce volet de la politique d'aménagement de la municipalité apparaît comme évident compte tenu de la diversité des paysages rencontrés sur la commune, tant pour les espaces naturels que pour les zones bâties.

Mais cela est d'autant plus nécessaire que ces richesses naturelles et patrimoniales sont une des cartes de visite de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE et constitueront dans l'avenir une des sources de richesses économiques, à travers le renforcement d'une activité touristique raisonnée.

Ainsi, la commune souhaite participer de manière concrète à la protection des richesses repérées sur le territoire communal et contribuer à la valorisation de son image par des aménagements qualitatifs.

Elle prévoit ainsi de fixer des orientations de protection des sites et éléments remarquables sur le plan culturel, paysager, environnemental, patrimonial, etc. ..., en :

- protégeant les sites boisés de qualité (par le biais du classement en espace boisé classé),
- protégeant le caractère du bourg ancien (par le biais de la réhabilitation notamment),
- préservant les éléments de paysage ou de patrimoine chers à la commune (article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), voir la liste en annexe du présent rapport.
- contrôlant et encadrant la construction en milieu naturel (par le biais d'un zonage raisonnable et cohérent, économe des espaces naturels),
- restituant aux abords de la RN 7 un caractère naturel (construction interdite).

Elle souhaite également répondre à un enjeu de taille : la préservation de la variété et de la qualité des paysages naturels qui la caractérisent.

Pour cela, elle sera vigilante quant :

- à la pérennisation de la pratique agricole sur son territoire par l'intermédiaire d'une :
 - prise de dispositions pour éviter le mitage, par les constructions, des zones agricoles,
 - protection et préservation des zones agricoles qui sont une garantie contre la banalisation et la fermeture des paysages.
- au contrôle et à l'encadrement de la construction en milieu naturel, par le biais d'un zonage protecteur et d'un règlement adapté (surtout au niveau des prescriptions architecturales) ;
- à la protection des vues remarquables et les sites de richesses naturelles et paysagères (préservation des cônes de vues, des zones boisées de qualité, par un classement protecteur) ;
- à la valorisation des abords de la RN 7 ;
- à la pérennisation du bâti existant en zone naturelle afin d'éviter des bâtisses agricoles à l'abandon, en créant un secteur bénéficiant d'un règlement spécifique.

☐ Protéger les richesses culturelles

L'ensemble des secteurs répertoriés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) comme sites de vestiges archéologiques, sont présentés en première partie du rapport de présentation et sont reportés sur le plan de zonage. Enfin, le règlement rappelle les démarches à suivre en cas de découvertes archéologiques lors de travaux.

D'autre part, divers éléments architecturaux ou bâti traditionnel présentant un caractère culturel intéressant ont été répertoriés et repérés par un symbole sur le plan de zonage.

Ainsi, dans l'objectif de transmission du patrimoine commun, tous les témoignages de l'activité humaine passée doivent être protégés et mis en valeur. Que ce soient les lavoirs, les portes et portails, les fours, éléments de bâti (cheminées, impostes, arcs-boutants, fenêtres, ...), des blasons et autres statues, que ce soient les vieilles bâtisses en pierres, ou encore les restes de remparts, etc. ... tous ces éléments participent de la mémoire collective et donnent aux paysages de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE un attrait particulier.

Tous ces éléments font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1,7° du Code de l'Urbanisme : « éléments à protéger au titre du paysage ». Cette protection est rappelée à l'article 1 du règlement, et la description de ces éléments faites en annexe 1 du présent document.

☐ Assurer la gestion des richesses naturelles

La commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE bénéficie d'un atout important : la qualité de ses terres agricoles, et la présence d'une source d'eau potable.

Ainsi, la pérennisation de la pratique agricole constitue également un enjeu de valorisation des richesses naturelles agricoles : il s'agit en effet de protéger les secteurs d'Appellation d'Origine Contrôlée afin de permettre la promotion d'une production viticole de valeur.

Par ailleurs, il s'agit pour la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE de prendre des dispositions permettant de protéger efficacement le captage d'eau potable à l'ouest du village, secteur de Portvieux.

D'autre part, concernant les sites de carrières, dont l'impact sur le paysage reste important, la commune a choisi de revoir la délimitation des zones de carrières en fonction de l'occupation actuelle des sites d'exploitation, et en fonction des besoins futurs de l'activité, tout en veillant tout particulièrement à :

- l'aménagement des sites où l'exploitation est terminée : prévoir la gestion de l'affectation de ces sites, ce peut être une affectation agricole, naturelle, touristique, etc. ..., sur la base notamment de l'état final projeté (voir pièce 3b du présent dossier),
- l'aménagement et la remise en état des sites actuellement exploités s'assurant de la bonne réalisation des conditions de remise en état prévus dans les dossiers d'autorisation d'exploitation (terrassements étagés, végétalisation, plantations, etc,...).

CHAPITRE II

POUR DELIMITER LES ZONES

Afin d'adapter au mieux la réglementation du P.L.U. aux besoins réels de chaque secteur, une redéfinition précise des zones urbaines a ainsi été réalisée en fonction de la vocation actuelle et future de chacune.

Trois type de zones urbaines ont été déterminés avec les principales caractéristiques suivantes :

- la zone urbaine dense constituée de constructions anciennes en pierres implantées en ordre continu le long des voies (zone Ua) ; il s'agit du vieux village ;
- les zones d'extension anciennes et nouvelles de l'urbanisation, de moins en moins denses voire lâches, elles sont constituées d'habitat pavillonnaire pour l'essentiel (zones Ub, Uc et Ud),
- les zones à urbaniser, aujourd'hui quasi-vierges de constructions et qui constituent les zones d'enjeu d'un développement cohérent et structuré du village (zones AUac et AUad). Elles s'étendent sur une surface de 36 ha et sont essentiellement à vocation d'habitat.

Ces dernières font, pour la plupart, l'objet d'un plan d'aménagement qui impose un schéma de circulation assurant la desserte cohérente des futurs quartiers.

Par ailleurs, à proximité des zones urbaines, il a notamment été tenu compte du principe de réciprocité énoncé par l'article 105 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

Ainsi, la délimitation des zones urbaines a été réalisée en essayant de réduire les sources de nuisances et les conflits potentiels entre habitat et activité agricole.

Enfin, les secteurs agricoles présents sur la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE souffrent d'un phénomène d'urbanisation diffuse qui vient remettre en question la pérennité de certains secteurs agricoles.

Il a donc été décidé, pour prendre en compte cette situation sans l'aggraver, de créer quelques zones très restreintes, où la construction est autorisée et ceci autour d'habitations déjà existantes en milieu naturel. Il s'agit ainsi de permettre quelques constructions nouvelles en zone rurale mais dans des zones déjà construites. (zones Nh, route de Saint-Paul).

En contrepartie, les zones agricoles A et naturelles N seront protégées très strictement contre l'urbanisation diffuse.

Il est à noter qu'une agriculture dynamique est garante de paysages valorisés et diversifiés, éléments importants de l'attractivité de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE.

1. LES ZONES URBAINES

La délimitation des zones urbaines proposées par le P.L.U. reprend, globalement, l'enveloppe générale des zones urbaines du P.O.S. de 1996 bien que celui-ci a été annulé en juin 1999.

Deux raisons justifient ce choix :

Tout d'abord, le P.O.S. de 1996 a été appliqué durant trois années et de nombreuses constructions ont été réalisées dans les zones urbaines ouvertes par ce document.

D'autre part, la majorité des objectifs mis en œuvre par le P.O.S. de 1996 reste d'actualité pour la municipalité et est reprise par l'actuel projet d'aménagement et de développement durable.

L'objectif est ici de recentrer le développement urbain sur le village, de recomposer la ville sur son territoire en prenant en compte les nouveaux usages (notamment la voiture).

Cela suppose notamment de délimiter clairement entrées et sorties du village et d'aborder cette révision par le biais du paysage urbain.

Cette requalification passe par une meilleure maîtrise des terrains urbanisables aux abords du centre du village, pour la gestion d'actions communales d'une part et pour assurer une utilisation économe et rationnelle des surfaces d'autre part (maintien et augmentation des zones AUa et création d'emplacements réservés).

1.1. LA ZONE UA

Cette zone correspond à la partie ancienne du bourg de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE ; c'est l'agglomération historique, constituée de bâti continu de caractère dense qui s'est développé le long du chemin départemental 144 ou route de Donzère.

Elle a une vocation multifonctionnelle où habitat, commerces, équipements collectifs et services sont autorisés.

La zone UA représente une superficie de 3,76 hectares. Mais presque totalement urbanisée, elle ne pourra recevoir que quelques rares constructions nouvelles. Des réhabilitations d'îlots sont cependant envisageables.

1.2. LA ZONE UB

Zone centrale de moyenne densité qui correspond aux extensions anciennes du vieux village et comporte des constructions du début du XX^{ème}.

Elle a une vocation principale de services (publics ou privés) et accueille divers équipements collectifs, des commerces et de l'habitat ancien.

Centrée sur le carrefour de la Grangette, cette zone représente 5 hectares.

1.3. LA ZONE Uc

Zone urbaine de caractère discontinu et aéré qui correspond aux développements résidentiels « récents » principalement au nord du bourg le long de la RD 73, à l'ouest de la voie ferrée, mais également à l'est de part et d'autre de la route de Malataverne.

A vocation principale d'habitat, cette zone peut recevoir commerces, services et activités artisanales. Elle comporte un secteur UCf correspondant à la Cité C.N.R..

Les constructions sont permises en ordre discontinu et doivent s'implanter en recul par rapport à l'alignement des voies publiques.

La zone Uc est en partie concernée par des secteurs de risques :

a) Risques de crues du Rhône (zone C dite complémentaire) ;

Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition de tenir compte des directives du Services de la Navigation gestionnaire de cette servitude et que leur premier plancher habitable soit situé à la côte minimum de 64,86 mètres (NGF - IGN 69 – altitude normale).

Ces secteurs très réduits, soumis au risque d'inondation du Rhône ont été classés en zone constructible suite à des réclamations formulées lors de l'enquête publique et après relever topographique permettant de localiser précisément la courbe de niveau correspondant à la plus haute crue potentielle du Rhône.

b) Risques de ruissellement des ruisseaux (Merdary, Valladas, Meyseras et Riaille) ;

Dans ces secteurs, où l'inondation a été constatée (article R.111-2 du Code de l'Urbanisme) les caves et sous-sols sont interdits et le premier plancher habitable des constructions doit être situé au-dessus d'une cote de référence précisée par la M.I.S.E. au cas par cas (en attendant la prescription d'un P.P.R.I.).

La zone Uc occupe 66 hectares environ, dont 10 hectares pour le secteur Ucf.

1.4. LA ZONE Ud

Cette zone correspond à un quartier pavillonnaire d'urbanisation lâche au nord du bourg.

La zone Ud est située dans le périmètre d'assainissement collectif du zonage d'assainissement.

La zone Ud couvre une superficie de 4 hectares.

1.5. LA ZONE UL

Zone urbaine réservée aux activités de loisirs, cette zone regroupe les équipements publics et collectifs de sports et loisirs situés le long de la route de Malataverne : piscine, camping, tennis, etc. ...

Seuls sont autorisés dans cette zone les installations et équipements liés aux loisirs.

La zone UL couvre 2,2 hectares.

2. LES ZONES D'ACTIVITES

La délimitation des zones d'activités proposée par le P.O.S. de 1990 (NAi) a été ajustée en fonction des besoins réels de la commune.

La zone Ui proposée reprend les limites de la zone Ui approuvée par la révision de 1996 à laquelle a été ajoutée une partie de la zone NAi contiguë.

2.1. LA ZONE Ui

Cette zone abrite une quinzaine d'établissements actifs et comporte suffisamment de surface disponible pour accueillir un développement modéré des activités sur la commune.

Une grande partie des extensions de zones d'activités proposées par le P.O.S. de 1996 sous forme de zone NAi a été supprimée.

Sur CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE, on compte en 2002 une surface de 34,5 ha environ, disponible, classée en zone NAI au P.O.S. de 1990. Parmi ces 34,5 ha, 2,5 ha sont viabilisés et le reste ne l'est pas, mais est en voie de l'être (début des travaux prévu fin 2002).

En 10 ans, la commune a consommé environ 9,5 ha en zone NAI et un peu moins de 2 ha en zone Ui pour l'implantation d'activités, soit 11,3 ha environ en 10 ans.

Par conséquent, la surface actuellement disponible en zone NAI (au P.O.S. applicable) semble largement suffisante pour les 10 ans à venir, étant entendu que la commune ne souhaite plus, à terme, développer ces zones

La zone Ui présente une superficie de 30,2 hectares pour 61 hectares (23 + 38) en zones UI et NAI aux P.O.S. précédents de 1990 et 1996.

2.2. LA ZONE Us

Cette zone couvre les terrains appartenant à Réseau Ferré de France (R.F.F.) et dispose d'un règlement permettant à la S.N.C.F. d'y exercer son activité.

Elle représente une superficie de 16,8 hectares.

2.3. LA ZONE Uf

Elle correspond aux terrains d'emprise de l'autoroute A 7 (14 hectares).

3. LES ZONES A URBANISER

3.1. LES ZONES AU

Ce sont des zones peu ou pas équipées réservées à une urbanisation future et actuellement inconstructibles.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ne sera possible que par modification du P.L.U. ou par procédure Z.A.C..

Ont été classés en zone AU trois types de secteurs :

- 1) Tout d'abord, un secteur déjà en partie urbanisé mais non desservi par le réseau public d'assainissement et que la commune souhaite réserver pour une urbanisation future car situé en continuité immédiate de la zone urbaine.

Il s'agit de la Cité Adine, à l'entrée sud de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE et classée en zone NB et NC au P.O.S. précédent.

Elle couvre une superficie de 3,9 hectares.

- 2) Au carrefour de Pagnères, des terrains « coincés » entre la RD 144 et la RN 7, déjà occupés par du bâti d'habitation et qui pourraient avantageusement être convertis en équipement hôtelier compte tenu de la proximité de la RN 7 et de l'A 7 (échangeur de Montélimar sud) sont classés en AUL.

Précédemment classés NAT par le P.O.S. de 1990, le secteur avait déjà une vocation d'accueil touristique ou hôtelier.

La zone représente 1,8 hectares.

- 3) Enfin, au nord de la commune, des parcelles « enclavées » entre le Canal du Rhône et la voie ferrée ne sont accessibles que par la commune de Montélimar au nord.

Situées en continuité de la zone d'activités de Montélimar sud, elles pourront recevoir une extension de celle-ci lorsque les réseaux auront été étendus.

Le secteur est donc classé AUi, pour une urbanisation future à vocation d'activités. Il représente 16,1 hectares.

Pour l'ensembles des zones AU ou AUi, la desserte en équipements n'étant pas suffisantes, elles sont donc inconstructibles.

3.2. LES ZONES AUa

Ce sont des zones peu ou pas équipées, urbanisables à court terme dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Elles ont été définies afin de permettre la densification de la zone urbaine existante par le remplissage des espaces libres.

Les zones AUa étaient classées au P.O.S. de 1990 en zone NAa, NA et UC.

Dans le souci permanent de retrouver une urbanisation cohérente du point de vue des liaisons interquartiers et des circulations urbaines en générales, la commune a la volonté d'imposer des schémas d'aménagement de principe pour chacune des zones AUa.

Ces schémas sont précisés par les orientations d'aménagement et/ou traduits au règlement (pièce écrite et zonage).

Il a été distingué deux types de zones AUa en fonction de leur vocation principale :

- les zones AUad destinées à l'habitat et aux équipements publics,
- les zones AUac peuvent en plus recevoir commerces, services et artisanat.

La zone AUa est en partie concernée par des secteurs de risques :

- a) Risques de crues du Rhône (zone C dite complémentaire) ;

Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition de tenir compte des directives du Services de la Navigation gestionnaire de cette servitude et que leur premier plancher habitable soit situé à la cote minimum de 64,86 mètres (NGF - IGN 69 – altitude normale).

Ces secteurs très réduits, soumis au risque d'inondation du Rhône ont été classés en zone constructible suite à des réclamations formulées lors de l'enquête publique et après relever topographique permettant de localiser précisément la courbe de niveau correspondant à la plus haute crue potentielle du Rhône.

- b) Risques de ruissellement des ruisseaux (Merdary, Valladas, Meyseras et Riaille) ;

Dans ces secteurs, où l'inondation a été constatée (article R.111-2 du Code de l'Urbanisme) les caves et sous-sols sont interdits et le premier plancher habitable des constructions doit être situé au-dessus d'une cote de référence précisée par la M.I.S.E. au cas par cas (en attendant la prescription d'un P.P.R.I.).

La zone AUa couvre 36,2 hectares dont :

- 19,3 hectares en AUac,
- 16,9 hectares en AUad.

3.3. EVALUATION DES BESOINS PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS

Comme nous l'avons vu en première partie, le taux de croissance annuel de 1990 à 1999 est, de + 0,65 %. D'autre part, en 1999, on dénombre 2,55 personnes par logement pour une population communale totale de 2 220 habitants.

Compte tenu du diagnostic établi, il apparaît intéressant pour le développement de la commune de permettre une augmentation mesurée de sa population permanente.

L'objectif de 2600 habitants permanents semble raisonnable et cohérent, d'une part en fonction de la population actuelle (2220 habitants) et d'autre part en fonction de la capacité d'accueil du bourg (de nombreux terrains situés dans le tissu urbain sont encore vierges de constructions) et du bâti existant dont le potentiel de réhabilitation n'est pas encore achevé.

En outre, l'accueil de cette nouvelle population permanente permettrait d'assurer la pérennité des commerces et services de proximité (poste, école, boulangerie, boucherie, épicerie, etc.) et d'envisager l'implantation de nouvelles structures (pôle commercial prévu au nord du bourg).

Les besoins liés à cet objectif peuvent être estimés à :

- Objectif : **2600 habitants à l'horizon 2012**,
- Population en 2002 : **2300 habitants** (estimation),
- Potentiel de logement en réhabilitation : **environ 20**,
- Nombre moyen de personnes par ménage : **2,55** (RGP 1999)

SOIT :

- | | |
|---|-----------------------|
| – Population nouvelle à accueillir : | 300 habitants |
| – Logements nouveaux nécessaires : | 1117 |
| – Réhabilitations estimées sur la période 2002-2012 : | 10 |
| – Logements nouveaux à construire : | 107 d'ici 2012 |

D'où une dizaine constructions nouvelles à prévoir chaque année.

Sur les 12 dernières années, la surface consommée en zone urbanisée ou urbanisable est de l'ordre de 2000 m² par logement et par an et 9,4 logements construits par an.

Avec une moyenne de **1 500 m² par logement**, ce sont donc **15 ha de terrains** qui seront nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune.

Afin d'autre part de tenir compte de la rétention foncière, il est nécessaire d'appliquer à ces valeurs un **coefficient de 1,5**.

Le **Plan Local d'Urbanisme de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE** doit donc dégager environ **22 hectares de zones constructibles (1,1 % de son territoire)**.

Le rajeunissement de la population, induit par l'arrivée de nouveaux habitants en accession et en location, quant à lui, permettrait une meilleure stabilité des effectifs de l'école communale et surtout assurerait, en partie, le renouvellement et la croissance démographique.

Ce rajeunissement peut être favorisé, entre autre, en poursuivant la création de logements locatifs, dont on sait qu'ils sont favorables à l'accueil d'une population jeune. Cette mesure fait donc partie des orientations générales du P.A.D.D..

4. LA ZONE AGRICOLE « A »

La Zone Agricole recouvre l'ensemble des terres de valeur agronomique exploitée pour la production agricole, à l'exception des secteurs où un mitage très important par des constructions non agricoles est constaté.

Face aux demandes formulées par plusieurs exploitants agricoles de pouvoir réaliser des équipements importants à caractère multifonctionnel (activités industrielles de tri, stockage et conditionnement de fruits, activité commerciale, bureau, logement, etc) et afin de répondre à l'un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui est la pérennité de l'activité agricole, il a été créé un secteur **Ai** d'activité industrielle à caractère agricole.

En effet les exploitations agricoles d'aujourd'hui ont un fonctionnement qui s'apparente à un fonctionnement industriel même si l'exploitation des terres reste le moteur de l'activité en fournissant la matière première.

On rencontre par exemple sur CHATEAUNEUF, une exploitation arboricole de 120 hectares qui produit 4000 tonnes de fruits par an. Ces fruits étant conditionnés, emballés et commercialisés directement par l'exploitation qui emploie 20 salariés permanents. En saison, le nombre d'employés atteint 150 personnes.

Le secteur Ai créé pour répondre aux besoins de ce type d'exploitations a un règlement spécifique permettant les constructions industrielles, d'habitation, de bureaux, de commerces, à condition que celles-ci soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions ne sont autorisées que sous réserves de la forte qualité architecturale de leur conception et de leur bonne intégration dans le site. En outre, le changement de destination ne sera pas possible et les constructions devront conserver une vocation agricole.

Le secteur Ai couvre une superficie de 144 hectares.

Des situations de fait imposent de soustraire de la zone agricole, des secteurs qui n'ont plus une vocation agricole :

- a) Pour permettre la gestion (aménagement et extension) des constructions non agricole situées dans l'espace agricole, celles-ci font l'objet d'un « micro-zonage » N.
- b) Sont également classés en N les secteurs de carrières situés à l'ouest du canal du Rhône.

Il en résulte une réduction de la zone A par rapport aux zones NC du P.O.S.

Il faut cependant noter que le dossier d'autorisation d'exploitation des carrières contient un document de remise en état du site par l'exploitant, en fin d'exploitation. Ce document précise qu'une partie des secteurs de carrières sera remis en état de culture. Une future révision du P.L.U. devra donc reclasser ces terrains en zone agricole.

La zone A (y compris le secteur Ai) couvre 1100 hectares, soit 40 % du territoire communal.

5. LES ZONES NATURELLES « N »

Elles correspondent aux espaces naturels de la commune, protégés en raison de la nécessité de préserver la qualité des paysages et les richesses naturelles.

Elle comprend de nombreux secteurs :

- **Nf** : Il s'agit d'une zone naturelle couvrant le domaine public concédé de la Compagnie Nationale du Rhône.

Les constructions autorisées sont celles nécessaires au fonctionnement de la C.N.R..

La zone Nf représente 515 hectares.
- **NP** : Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la présence du captage d'eau potable de Parvieux.

Dans ce secteur Np de 10 hectares, toute construction est interdite.
- **NL** : C'est un secteur de 8 hectares créé au nord du Château pour confirmer la vocation sportive de cet espace déjà occupé par un terrain de rugby.

- **Nr** : Ce secteur permet la prise en compte des particularités de la zone naturelle située le long de la Nationale 7.

En partie bâti et occupé par des constructions à usage d'activités, il est nécessaire de permettre la pérennisation des emplois présents.

Il couvre 62 hectares le long de la Nationale.

- **Nh** Des groupes de constructions situés au nord-est de la commune regroupent une trentaine d'habitations qui ont perdu leur vocation agricole. Ces secteurs ne sont pas desservis par le réseau collectif d'assainissement.

Cependant, à la lumière des études de sols réalisées sur ces quartiers dans le cadre du Schéma Général d'Assainissement, il s'avère possible de densifier l'urbanisation de ces secteurs.

Les secteurs Nh ont donc été délimités en englobant « au plus près » les habitations existantes (à l'exclusion des constructions agricoles dans la mesure du possible).

La zone N couvre une superficie de 1450 hectares.

TAB 08 DES SURFACES APPROXIMATIVES DES ZONES



Tableau des Surfaces approximatives des zones

P.O.S. 1990		P.L.U. 1er Juillet 2004		Modif N°1
ZONES	Surface (Ha)	ZONES	Surface (Ha)	2007
Zones Urbaines		Zones Urbaines		
UA	9	Ua	3,76	3,76
UC	47	Ub	5,07	5,07
UCa	14,8	Uc	66,14	66,14
UD	5	Ud	4,08	6,1
		UL	2,24	2,24
Sous-Total	75,8	Sous-Total	81,29	83,31
Zones d'Activités		Zones d'Activités		
UI	14	Ui	30,23	30,23
US	21	Uf	14,1	14,1
		Us	16,82	16,82
Sous-Total	35	Sous-Total	61,15	61,15
Zones Urbanisables		Zones Urbanisables		
NA	25	AU	5,72	3,83
NAa	8,5	AUi	16,2	16,2
NAi	48	AUac	19,3	19,3
NAt + INAt	13,5	AUad	16,9	16,9
Sous-Total	95	Sous-Total	58,12	56,23
Zone NB		Zone Agricole		
NB	12	A	1101	1101
Zones naturelles		Zones naturelles		
NC et IINC	1385,2	N	1450	1450
NCc	150			
ND + IIND	425			
NDf	489			
Sous-Total	2449,2	Sous-Total	2551	2551
TOTAL	2667	TOTAL	2751,56	2751,69

CHAPITRE III

POUR EDICTER LES REGLES D'UTILISATION DU SOL

« MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL »

Cette partie du rapport de présentation a pour objet d'exposer les raisons pour lesquelles la municipalité a entendu instituer des règles limitant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.

Toutes ces limitations au droit de propriété sont justifiées par un objectif d'intérêt général (contenu dans le P.A.D.D. ou non).

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA REDACTION DU REGLEMENT

1. La préservation du paysage naturel ou urbain et de l'unité architecturale s'il y a lieu (notamment au niveau du vieux village), doit être assurée par une limitation des types d'occupation des sols.

C'est pourquoi les constructions à usage :

- d'artisanat :
 - articles Ua1 (hormis l'artisanat d'art), Ud1, UL1, AUad 1, A1, N1,
- industriel,
 - articles Ua1, Ub1, Uc1, Ud1, UL1, AUac1, AUad1, N1, A1,
- d'entrepôt commercial,
 - articles Ua1, Ub1, Ud1, UL1, AUac1, AUad1, N1, A1,
- de bureaux et de services,
 - articles Ud1, N1, A1,
- de commerces,
 - articles Ud1, UL1, AUad1, N1, A1,
- agricole,
 - articles Ua1, Ub1, Uc1, Ud1, Ui1, UL1, AU1, AUa1,

- d'hôtellerie et de restauration,
→ articles Ud1, UL1, N1, A1,
- d'équipements collectifs,
→ articles Ud1, N1, A1,
- de stationnement,
→ article Ud1,

sont interdites,

ainsi que les carrières, les campings, les dépôts de véhicules, etc.

- articles Ua1, Ub1, Uc1, Ui1, UL1, AUa1, N1 (hormis en secteur de carrières), A1 (hormis les campings),

et les lotissements à usage d'activités,

- articles Ub1, Uc1, Ud1, AUad1, N1,

2. Pour les mêmes raisons, les commerces, services, bureaux, artisanat ainsi que les annexes sont autorisés sous conditions visant à assurer la préservation du paysage urbain.

- articles Ua2, Ub2.

3. Pour des questions de nuisances et de troubles de voisinage, les constructions agricoles ainsi que les installations classées sont interdites dans le village et en zone naturelle.

- articles Ua1, Ub1, Uc1, Ud1, Ui1, UL1, AU1, AUa1, AUt1, N1.

Pour les secteurs comportant déjà un siège d'exploitation (secteur Uc), seuls l'aménagement et l'extension limitée du bâti agricole existant sont autorisés.

4. Pour les mêmes raisons, les habitations (sauf celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire) sont interdites dans la zone d'activités industrielles et artisanales, et la zone de loisirs :

- articles Ui1, UL1.

5. La cohérence du développement urbain, ainsi que sa structuration pour une organisation pertinente du bâti et une bonne insertion au tissu existant sont assurées par la mise en place d'un schéma d'organisation d'ensemble des zones d'urbanisation future.

L'urbanisation de ces zones devra proposer un schéma d'organisation respectant les emplacements réservés créés à cet effet.

- article AUa1.

6. La protection et la préservation des secteurs naturels sensibles sont assurées par l'interdiction d'édifier des constructions à usage d'habitation.
→ article N1.
7. Afin de tenir compte des risques d'inondation ainsi que des problèmes de ruissellement d'eaux pluviales, la densification des zones urbaines est modérée par :
 - le recul des constructions par rapport aux limites séparatives :
→ articles Uc7, Ud7, Ui7, UL7, AUa7.
 - la fixation d'un C.O.S. relativement faible :
→ articles Uc14 (0,4), Ud14 (0,2), AUa14 (0,4).
 - des seuils à partir desquels une construction est possible :
→ articles Uc2, AU2, AUa2, A2, N2 (zones inondables des ruisseaux).
 - des plantations obligatoires :
→ articles Ua13, Ub13, Uc13, Ud13, Ui13, Us13, UL13, AUa13, A13, N13.
8. Afin de conserver la vocation principale d'habitat, le Coefficient d'Emprise au Sol est limité.
→ articles Uc9, AUa9.
9. La sensibilité aux ruissellements d'eaux pluviales impose que les travaux nécessaires à leur gestion soient réalisés en préalable à l'ouverture à l'urbanisation de zones AUa.
→ article AUa4.

2. MOTIVATION DES DIFFERENTS SECTEURS

Le règlement prévoit des dispositions qui viennent en superposition du zonage et dont les effets spécifiques se cumulent à l'application du règlement.

Il s'agit :

- 1) **des prescriptions édictées, au titre de l'article L.123-1-7°, en faveur de la protection du petit patrimoine de la commune.**

L'objectif est de protéger le patrimoine collectif historique et culturel. La liste des éléments protégés est présentée en annexe.

2) Des prescriptions édictées en vue de la prise en compte des risques.

Deux risques majeurs concernent tout particulièrement le territoire de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE et viennent limiter l'utilisation des sols :

→ **Les zones submersibles du Rhône** qui constituent une servitude d'Utilité Publique s'appliquant sur la commune.

L'enveloppe globale de ces zones est reportée sur les pièces graphiques du règlement.

La délimitation des zones de types :

- A dite de grand débit,
- B dite complémentaire,
- C dite de sécurité,

est, quant à elle, présentée ci-joint.

Dans les zones de type A, toute construction est interdite.

Pour les secteurs inondables correspondant aux « zones B et C » d'inondabilité du Rhône, classées d'Utilité Publique, toutes les interventions prévues sur ce secteur doivent tenir compte des directives du Service de la Navigation gestionnaire de cette servitude.

Pour la zone C, dite de sécurité, des constructions peuvent être autorisées si le premier niveau habitable se situe au-dessus d'une cote de référence calculée par le service de la navigation est fixée à 63,86 mètres (NGF – IGN 69 – altitude normale).

→ **Les zones inondables des ruisseaux** (crues décennales et centennales) Merdary, Meseyras, Valladas et Riailles qui sont reportées sur les pièces graphiques du règlement.

Dans les secteurs d'inondabilité des ruisseaux, où l'inondation a été constatée, le premier plancher habitable des constructions doit être situé au-dessus de la cote de référence (Consultation de la MISE au cas par cas en attendant la prescription d'un P.P.R.I.).

Afin d'apprécier cette condition, toute demande d'occupation du sol devra être accompagnée d'un document topographique réalisé par un géomètre-expert et coté par référence au nivellement NGF adapté au projet concerné, permettant d'apprécier le niveau d'aléa pour la zone considérée.

3) Espaces Boisés Classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

En l'absence d'espaces boisés très importants, relativement peu de surfaces sont consacrées à leur protection.

Cependant, sont inscrits, les secteurs de Malemouche et les Oliviers, de Dondette, Saint-Savornin au sud de la commune, les berges de la Riaille à Beauregard et les coteaux boisés à l'est de la commune.

Le parc du château de la Roure, justifiait également un classement.

Chacun de ces secteurs produit des effets particuliers :

Pour deux d'entre eux, ces effets sont liés au règlement du P.L.U. :

- les éléments du patrimoine : article 2 des zones concernées,
- les secteurs inondables : articles 1 et 2 des zones concernées.

Les prescriptions liées aux Espaces Boisés Classés sont indépendantes du règlement écrit du P.L.U. et résultent de l'application des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En résumé, les Espaces Boisés Classés sont inconstructibles et doivent conserver une vocation de boisement même si l'exploitation du bois est possible.

Ainsi, le classement des espaces boisés a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres,
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement,
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

3. EMPLACEMENT RESERVES ET PERIMETRE D'ETUDE

De nombreux emplacements réservés ont été créés.

Pour l'essentiel, leur vocation est de permettre la densification du bourg par la création de voies nouvelles et la valorisation de sa traversée par des aménagements de carrefour, création de voies piétonnes et cyclistes.

Il est par ailleurs à noter que deux emplacements réservés sont destinés à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales pour éviter les risques d'inondation liées aux ruisseaux.

Le classement en emplacements réservés contraint à une interdiction des constructions et respect de la destination initiale.

Cette interdiction de principe des constructions qui concerne aussi bien les terrains bâtis que non bâtis ne vaut que pendant la période précédant la réalisation de l'équipement pour lequel l'emplacement a été réservé. Une fois le terrain acquis, l'équipement pourra naturellement être édifié dans le respect des règles de la zone dans laquelle il se situe. Cependant, seul l'équipement initialement prévu pourra être réalisé.

D'autre part, un périmètre d'étude a été mis en place. Il correspond au fuseau d'études de la déviation de la route départementale 73. L'inscription de cette bande d'étude dans le présent dossier d'urbanisme est justifiée par une délibération du Conseil Général en date du 8 juillet 2002 (voir ANNEXE 2 du présent document), et qui affirme la volonté du département de réaliser cet équipement.



3^{ème} Partie

INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DES IMPACTS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions du présent document présentent quatre incidences majeures sur l'environnement :

1. Restructuration du tissu urbain, et par ce biais, valorisation de l'environnement urbain.
2. Mise en cohérence des pratiques avec la réglementation pour une préservation optimale du paysage rural.
3. Sollicitation de bon nombre de secteurs de richesses archéologiques pour de la construction.
4. Imperméabilisation des sols du fait de l'urbanisation.

1. RESTRUCTURATION DU TISSU URBAIN, ET PAR CE BIAIS, VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN

L'état des lieux du tissu urbain caractérisant la commune aujourd'hui souligne un développement par extension urbaine qui s'est produite, jusqu'à une période récente, sous forme linéaire et le long des grands axes de liaison intercommunaux.

Ceci se traduit par un paysage urbain déstructuré, et anarchique, ponctué de nombreuses voies sans issue.

Le présent document envisage une urbanisation de « remplissage », encourageant la densification organisée des secteurs résiduels.

Par ailleurs, il repose sur des prescriptions de restructuration du tissu urbain via une organisation et un renforcement des zones affectées à l'espace public. Il s'agit ainsi de structurer le tissu urbain en amont des futures constructions : l'urbanisation à venir ne pourra alors plus se faire au gré des opportunités foncières, mais selon un schéma d'aménagement réfléchi.

Les zones d'urbanisation futures sont donc pour l'essentiel situées dans l'enveloppe des secteurs déjà urbanisés. Seule une extension conséquente est envisagée au nord (lieu-dit Le Grand Palais). Elles ne concernent donc en aucune façon des parcelles agricoles d'intérêt particulier, mais des friches en milieu urbanisé.

Concernant, d'autre part, plus spécifiquement le centre ancien, le présent document fait en sorte d'en protéger l'intérêt architectural par un zonage et un règlement adapté.

Enfin, le présent document confirme une zone à vocation d'activités à l'est du territoire communal, dans un secteur déjà partiellement occupé par ce type d'activités.

2. MISE EN COHERENCE DES PRATIQUES AVEC LA REGLEMENTATION POUR UNE PRESERVATION OPTIMALE DU PAYSAGE RURAL

L'ensemble des espaces naturels de la commune, vierges de constructions et de valeur paysagère mais également écologique a été classé en N inconstructible, par ailleurs les bois de qualité font l'objet de classement en Espace Boisé Classé très protecteur.

Il est à noter également que la zone naturelle N prend en compte, par le biais de secteurs, des pratiques ayant générées des paysages spécifiques, qu'il serait inopportun d'ignorer et que le présent document permet de reconnaître voire de valoriser.

Ainsi :

- le **secteur NL** : permet de signifier l'existence d'une zone aux caractéristiques rurales : paysages ouverts et champêtres, en rupture avec les zones bâties, et de fait occupée par des équipements de loisirs (stades de foot et de rugby notamment).
- le **secteur de carrières** : délimite une zone d'exploitation de carrières. Cette zone a vu son tracé évoluer mais sa superficie reste quasi-inchangée.

Par ailleurs, il est à noter que l'extrême sud du secteur des Iles est rendu à la zone naturelle après aménagement des sites autrefois exploités.

- le **sous-secteur Np** : correspond au périmètre de protection immédiate et rapprochée du captage d'eau potable des Iles.

Il s'agit d'une protection stricte dans la mesure où aucune construction n'y est autorisée.

Concernant, par ailleurs, les zones agricoles, le présent document n'y autorise que les constructions à usage agricole et y prohibe tout changement de destination.

Il s'agit ainsi d'offrir les meilleures conditions pour une pratique optimale de l'agriculture, garante de la préservation de la variété et de la richesse des paysages naturels.

3. SOLLICITATION DE BON NOMBRE DE SECTEURS DE RICHESSES ARCHEOLOGIQUES POUR DE LA CONSTRUCTION

Le présent document a des incidences non négligeables sur les sites repérés comme présentant un intérêt archéologique. En effet, bon nombre de zones d'urbanisation future se trouvent sur de tels secteurs.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles interrogée à ce propos, a exprimé son incapacité à fournir pour le moment un avis sur le degré d'incidence de telles dispositions.

4. IMPERMEABILISATION DES SOLS DU FAIT DE L'URBANISATION

L'augmentation des secteurs urbanisés, prévue dans le présent document, va générer une augmentation sensible de l'imperméabilité des sols.

Ainsi, il est prévu d'éviter une surdensification des nouvelles zones urbaines pour ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales.

D'autre part, le règlement des zones d'urbanisation future impose que les opérations d'aménagement nécessaires à leur urbanisation prévoient, sur leur terrain d'assiette, la gestion des eaux pluviales d'occurrence centennale, soit par infiltration, soit par rétention puis restitution au réseau avec un débit fonction de la capacité de celui-ci.



ANNEXES

ANNEXE 1 : Inventaire des Eléments de Patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

ANNEXE 2 : Délibération du Conseil Général pour la mise en place d'un périmètre d'étude.

ANNEXE 1

INVENTAIRE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Article L.123-1 7 : (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 4)

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

[...]

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

[...]

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

N°	Emplacement	Descriptif
1	Chemin de la Fontaine Vieille	Lavoir. Depuis toujours, une source existe à l'emplacement où se trouve actuellement la Fontaine Vieille. En 1810, la source fut captée et aménagée. Ultérieurement, on construisit un lavoir protégé par une toiture. En 1852, la construction de la voie ferrée et d'un passage à niveau font que le sol, autour de ce bâtiment, est surélevé, ce qui oblige à prévoir quelques marches d'accès.
2	Rue de la Poterne	La Posterle, située vers l'est, est la seule porte subsistante des trois nouvelles portes construites à cette époque. Sur cette porte, surmontée d'une Croix, nous voyons une Vierge, en bois sculpté, tout à fait remarquable, nichée au-dessus de l'ouverture. A l'extérieur de cette porte et à gauche en regardant vers l'Eglise, une toute petite construction abrite une cheminée. Le long des remparts et au-dessus de cette cheminée, on peut voir un reste de construction. Située près des cimetières, cette construction de style <i>lanterne cheminée sarrasine</i> fut construite vers le 14^{ème} siècle (donc en même temps que ces remparts sur laquelle elle est adossée).

N°	Emplacement	Descriptif
3	Rue du Portail	Au 12, rue du Portail, il faut lever les yeux vers la façade où, à l'étage, on découvre une très belle fenêtre Renaissance . Cette fenêtre est encadrée de deux colonnes torsadées. A chaque extrémité du linteau surmontant ces fenêtres, on trouve deux sculptures représentant à droite une colombe et à gauche une tête d'éphèbe. C'est certainement une des plus belles fenêtres que l'on peut voir à Châteauneuf, même comparée à celles que l'on trouve à la maison des Seigneurs.
4	Rue du Puits	Un portail en arc plein cintre orné d'un blason , martelé, probablement, à l'époque révolutionnaire.
5	Rue du Puits Carré	Le porche de la rue du Puits Carré donne accès une cour où existent, à droite, les restes d'un ancien four banal et une maison Renaissance , qui malheureusement tombe en ruines, mais sur la façade de laquelle on peut encore apercevoir quelques beaux vestiges.
6	Rue du Portail	Au n° 18, au-dessus de la porte d'entrée, on voit une imposte carrée , comme il en existait encore de nombreux exemplaires dans le village, mais qui ont pour la plupart été bouchées lors d'une restauration de façade.
7	Route de Donzère	Cheminée intérieure de la Maison d'Arlempde.
8	Rue du Portail	Très bien conservé, il s'agit là d'un ouvrage d'entrée construit dans la première moitié du 13 ^{ème} siècle et faisant partie de l'enceinte primitive. Cette porte de forme rectangulaire est surmontée d'une tour. Les remparts, de part et d'autre ont disparu, soit en partie détruits, soit inclus dans les maisons construites lors du développement du village. L'appareillage des pierres est particulièrement soigné, surtout dans la partie basse. Cette porte est flanquée à l'est, d'une meurtrière située à environ un mètre du sol, et d'où l'on peut découvrir une partie de la rue du Portail (jusqu'au n° 16). Sa défense ne comportait pas de herse. Dans la tour, au sud, au-dessus de la fenêtre de chanfrein droit, une fenêtre trilobée. Vers le nord, une toute petite ouverture carrée située à droite avec au-dessus une autre fenêtre trilobée.

N°	Emplacement	Descriptif
9	Route de Donzère	Situé entre les versants des collines Montpensier, à l'ouest, et Sainte Catherine, à l'est, le portail de Donzère ou porte Notre Dame fait partie de l'enceinte à la fois urbaine et castrale. C'est la porte sud de l'agglomération, la plus importante de par ses dimensions (environ 2 mètres sur 3,5 mètres) et la mieux fortifiée avec assommoir, herse et vantaux. Construite au début du 13^{ème} siècle, elle comporte de nombreuses traces de réfection, notamment sur le sommet de la tour. Comme pour la porte intérieure, l'appareillage est très soigné. Les pierres d'angle sont régulières et taillées avec soin. C'était un ouvrage d'entrée surmonté d'une tour rectangulaire relié à l'est et à l'ouest aux murs d'enceinte, d'une épaisseur d'environ 1,20 mètre. Un blason qui a été martelé, vraisemblablement à la Révolution, existe sur la face sud.
10	Rue Juiverie	Arcs-boutants construits en pierre , après le tremblement de terre de 1873, afin d'étayer les maisons.
11	Rue Paillarès	En sortant de la place Paillarès, sur la droite, dans la rue de la Combe, dans une niche murale se trouve une très ancienne statue en bois, de la Vierge . Elle fut placée là après la démolition, vers 1850, de la porte de la Combe, où elle se trouvait auparavant.
12	Place du Puits Carré	La place du Puits Carré doit son nom au puits que l'on ne voit plus, mais qui sert de réservoir aux racines d'un tilleul. Vers le milieu du 14 ^{ème} siècle, à la suite du développement du bourg, il fallut construire une extension à l'enceinte fortifiée pour protéger ce que l'on pouvait appeler le faubourg. Les matériaux employés sont d'une qualité inférieure à ceux utilisés pour la première enceinte, si bien que son état de conservation est beaucoup moins bon. Cet ouvrage n'était pas destiné à supporter un siège, mais à sécuriser les villageois. La construction de ce mur est encore bien visible sur une cinquantaine de mètres sur l'ouest de la place du Puits Carré. Une porte avec herse en interdisait l'accès tout en permettant l'écoulement des eaux. Deux meurtrières, que l'on peut encore voir de nos jours, permettaient de défendre ce point faible du rempart.
13	Place du Puits Carré	En remontant vers la rue du Portail, on découvre sur le mur de gauche les restes d'une fenêtre géminée .

N°	Emplacement	Descriptif
14	Route Royale	Actuellement, après la place sise au sud de la Porte ce n'est plus qu'un sentier en terre qui court au fond du vallon. Sur la droite de ce sentier, une croix fut érigée, à la suite d'une Mission comme le fut celle du quartier de la Combe. Il n'y a pas d'inscription permettant de dater sa mise en place, vraisemblablement à la fin du 17 ^{ème} siècle. Placée à l'entrée du village, elle accueillait les voyageurs venant de la Provence.
15	Sud du vieux village	Les Remparts. Relativement bien conservés, le rempart sud relie les deux sommets de collines, avec en son milieu le portail de Donzère. A l'angle sud-ouest, au point culminant de Montpensier, un vaste terre-plein, de près de 1 000 m ² , domine tout l'ensemble de la fortification, mais aussi la plaine de Montélimar et la vallée du Rhône. Les soubassements de cette construction et quelques restes de murs subsistent au sommet de ce terre-plein, seuls vestiges du logis seigneurial et du donjon.
16	Place de la Poste	Ancien lavoir.
17	3 Rue du Portail	Encadrement de porte.
18	18 Rue du Portail	Imposte.
19	Entrée de la Place du Puits Carré	Blason sur le porche.
20	Rue de la Combe	Vierge dans la façade.
21	Passage barrical	Blason sur le porche.
22	30 Rue du Portail	Encadrement de porte et fenêtre.
23	Place de la Grangette	Croix.
24	Chemin du stade	Croix et motifs.
25	D 73, au niveau du pont de la boulangerie	Croix.
26	Cité Adine	Le Château.
27	St-Joseph	Croix.
28	St-Joseph	Ossature.
29	Combeaumont	Le Château.
30	Chemin des bermes	Sarcophage.

N°	Emplacement	Descriptif
31	Route de St-Paul	Château de la Roure.
32	Sud des Iles	Stèle. Le 25 août 1944, touché par la FLAK (la DCA allemande), l'avion du lieutenant Soubeyrat s'écrasa dans les îles. Actuellement, une stèle indique le lieu du décès de ce pilote de la France Libre.
33	Vieux village	Maison ancienne.

ANNEXE 2
DELIBERATION DU CONSEIL GENERAL
POUR LA MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE D'ETUDE

CONSEIL GÉNÉRAL de la Drôme

RAPPORT DU PRESIDENT A LA COMMISSION PERMANENTE

OBJET : RD.73 et 126 – Liaison VIVIERS – A7 par déviation de CHATEAUNEUF-DU-RHONE

P.J. : Un plan de situation
Un plan du tracé porté au POS, approuvé le 13/05/96

Adopté le 8/7/02

→ ETD/ETM1
Copie : 1 le Maire de Chateaufort
du Rhône

STD/AF1

DE/Subdi de Montelimar

DE/SAS

DE/SR

STD/GIR

STD/BAD

10/7/02

J. Sylvestre

Mesdames, Messieurs,

L'itinéraire existant assurant la liaison entre VIVIERS et l'échangeur de MONTELMAR Sud sur l'A7 a comme principaux défauts :

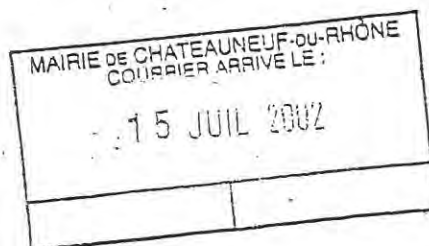
- une traversée étroite de la RD.73 dans CHATEAUNEUF-DU-RHONE,
- l'étroitesse et la sinuosité de la RD.126, notamment au niveau de MALATAVERNE,
- le carrefour entre la RD.126 et la RD.844 (ancienne RN.7), dont les deux branches ne sont pas face à face,
- et enfin le carrefour RD.126 – RN.7 qui est mal adapté.

Dans le temps, la déviation de cet itinéraire a fait l'objet de plusieurs études, dont la dernière en 1992-1993, qui a fait l'objet d'une étude technique jusqu'à un stade avancé (niveau avant-projet détaillé) et dont l'emprise a été portée au POS de la commune de CHATEAUNEUF-DU-RHONE, approuvé le 13/05/96.

Cette déviation, dont le montant (travaux + acquisitions foncières) s'élève à 12 210 K€ (80 000 KF) au 1^{er} janvier 2002, n'est toujours pas réalisée, car son financement n'a pas pu être mis en place pour l'instant, étant lié à une participation du département de l'Ardèche et à une éventuelle subvention de la Région (ligne : amélioration de l'accès aux échangeurs autoroutiers).

Je vous propose donc de confirmer la réservation au PLU de la commune de CHATEAUNEUF-DU-RHONE du projet de liaison VIVIERS-A7 par déviation de CHATEAUNEUF-DU-RHONE, telle qu'elle est portée au POS approuvé le 13/05/96.

Je vous serais obligé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.



Le Président du Conseil Général de la Drôme

C. MONGE