

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

COMMUNE DE CHATEAUNEUF

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de Présentation

Le rapport de présentation :

- expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise 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 (Article L 123-1 du code de l'urbanisme),
- analyse l'état initial du site et de l'environnement,
- explique les choix retenus des zones (...), expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement (...),
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (Article R 123-2).

Pour nous il est un document essentiel prospectif qui situe les grands enjeux du territoire.

Chateauneuf
DEPARTEMENT DE LA LOIRE

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
01	12 juillet 2011	du 09/01/12 au 10/02/2012	27 mars 2012 Exécutoire : 12 avril 2012

Modifié le 18 décembre 2012

AVERTISSEMENT AU LECTEUR

Les orientations politiques qui sous-tendent le présent projet de PLU sont formulées sous la seule responsabilité de la Municipalité de Châteauneuf.

Le bureau d'étude AUA a, dans le respect des règles déontologiques, fourni toute l'assistance technique nécessaire pour accompagner la Commune dans sa démarche et l'alerter sur les risques pris.

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de leurs besoins et de leurs ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions de l'utilisation de l'espace."

Art. L.110 du code de l'urbanisme

Châteauneuf - fiche d'identité

Territoire

Superficie : 1440 hectares

Région Rhône-Alpes, département de la Loire, Vallée du Gier

Canton de Rive de Gier

Communauté d'agglomération Saint Etienne Métropole

SCoT Sud Loire approuvé le 3 Février 2010

Environnement

ZNIEFF de type I : Landes de Jurieux et des roches de Marlin, Vallée de l'Egarande, Landes de la Croix du Cerisier

ZNIEFF de type II : Contreforts septentrionaux du Massif du Pilat, Ensemble des vallons du Pilat Rhodanien

3 Sites d'Intérêt patrimonial repéré par le PNR du Pilat (charte 2013-2025) : SIP NP05 : Landes de Jurieux et du Couzon ; SIP NP16 : Vallée de L'Egarande et landes de la croix du Cerisier ; SIP NP17 : lande des Tourettes

Contrat de rivière du Gier

Trame verte repérée par la SCOT au niveau du plateau de Cénas entre les Monts du Lyonnais et le massif du Pilat Pilat

Trame bleue constituée par les cours d'eau de la commune : Le Gier et ses affluents : Le Malaval, le Bourbouillon, le Couzon et l'Egarande.

Risques et contraintes

Risques : feux de forêts, mouvements de terrain, rupture du Barrage de Couzon,

Risque sismique : la commune est classée en zone 2 « aléa faible »

Transports de matières dangereuses

Risques d'inondation (Gier et affluents)

Protection des eaux du barrage de Couzon

Voies bruyantes (A47, voie ferrée)

Sites pollués (Industeel Loire)

Démographie

Population officielle au recensement de 2007 : **1466 habitants** (PSDC)

Population au recensement 2008 : 1470 habitants

Variation annuelle 1999-2007 : + 0.18%

Habitat

574 logements en 2007 dont 547 résidences principales

96,7% de maisons individuelles.

Economie

989 actifs pour un taux de chômage de 4%

Près de 400 emplois générés par Industeel

Activité économique en cours de diversification

Agriculture

SAU communale : 608 hectares (44,5% du territoire communal)

19 exploitations dont 10 professionnelles

Système herbager à dominante d'élevage (bovin lait)

Equipements

Peu d'équipements propres, sauf sportifs et administratifs,

mais Châteauneuf bénéficie de la proximité de Rive-de-Gier

Réseaux et assainissement

Station de Rive de Gier – Tartaras à boues activées et aération prolongée

Capacité de 47 049 EH suite aux derniers travaux réalisés

Sommaire

Les motivations de la révision du PLU 8
Le contexte réglementaire 9

Première partie : La commune de Châteauneuf – 11

Etat initial de l'environnement 11

I. Territoire et état initial de l'environnement 13
1.1 Le contexte administratif 13
1.2 Les documents de planification 21
1.3 La géographie 36
1.4 Le milieu naturel et le patrimoine bâti 42
1.5 La dynamique du paysage 65

II. L'activité humaine 90
2-1 Démographie 90
2-2 Habitat 92
2-3 Bilan du POS de la commune 97
2-4 L'activité économique 101
2-5 L'agriculture 122

III. La dynamique urbaine 129
3-1 Le fonctionnement et les usages de la commune 129
3-2 Les hameaux 134
3-3 Réseaux et assainissement 142

IV. Synthèse générale - les enjeux pour un développement durable 150

DEUXIEME PARTIE : LE PROJET DE REVISION 153

I. Les enjeux du PLU pour un développement respectueux de l'histoire de la Commune. 155

II. Les objectifs du PLU en conformité avec les enjeux 158
La maîtrise de l'urbanisation et l'affirmation d'une « centralité » 158
Le développement de l'activité économique 159
La préservation des espaces naturels et du patrimoine 159

III. La mise en œuvre des objectifs du PLU 161
Les zones du PLU 161
Les espaces boisés classés 164
Les emplacements réservés 164

Les secteurs d'orientation d'aménagement *166*
La servitude de mixité sociale *166*

IV. Les incidences du PLU sur l'environnement **167**
Les hypothèses de croissance *167*
Les disponibilités foncières du PLU *168*
Les objectifs du PLU en matière environnemental *173*

V. Les surfaces du PLU **175**

Les motivations de la révision du PLU

La décision de mise en révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Châteauneuf a été prise le 10 octobre 2006 par délibération du Conseil Municipal.

Châteauneuf est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 2001. Il a fait l'objet d'une modification et d'une révision simplifiée conjointes approuvées le 4-12-2007. En application de la loi SRU, la commune a décidé de porter son Plan Local d'Urbanisme en révision, notamment pour intégrer les problématiques :

- ☑ de développement économique
- ☑ d'aménagement de l'espace avec le changement de destination des bâtiments agricoles en zone agricole (article L 123-3-1° CU) et les mutations de l'activité agricole,
- ☑ de fonctionnement du bourg et des hameaux (spécificité de Châteauneuf),
- ☑ d'extension maîtrisée de l'urbanisation en cohérence avec les différentes formes d'urbanisation.

Le contexte réglementaire

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000

La loi "**SRU"** intègre la notion de développement durable qui s'entend comme un mode de développement capable de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Elle définit de nouvelles orientations en matière d'aménagement et déterminent les conditions permettant d'assurer :

- **l'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable,
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat,
- **une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous - sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 Juillet 2003

Elle introduit dans les PLU quelques adaptations et transformations et notamment :

- **Le PADD** n'est plus un document opposable aux tiers. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il porte l'économie générale du document d'urbanisme et fixe ainsi les limites entre les procédures de modification et de révision.
- **Les orientations d'aménagement** permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement. C'est un document à part entière qui est facultatif mais qui doit être cohérent avec le PADD.
- **La modification du PLU** devient la règle générale. La commune pourra désormais changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne change pas le projet communal présenté dans le PADD et qu'elle ne réduit pas les zones Agricoles (A) ou naturelles (N) ou un espace boisé classé.
- **la possibilité d'introduire une taille minimale** pour la constructibilité des terrains lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone,
- **Le contrôle des divisions des terrains bâtis,**
- **Le changement de destination des bâtiments existants dans les zones agricoles** en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.
- **La PVR** remplace la PVNR.

La loi "Engagement National pour le Logement" (ENL) du 13 Juillet 2006

La Loi ENL incite les collectivités territoriales à utiliser leurs pouvoirs d'urbanisme pour faciliter la réalisation de programmes de logements. Elle vise à accélérer et généraliser la réalisation de logements sociaux.

Les PLU peuvent dorénavant "délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale" (article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme). Elle étend en outre aux zones A Urbaniser les dispositions de ce même article, (L123-2-b) concernant la réservation d'emplacements "en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit".

La loi Grenelle 1 du 3 Août 2009,

Avec la volonté et l'ambition de répondre au constat partagé et préoccupant d'une urgence écologique, fixe les objectifs et à ce titre définit le cadre d'action, organise la gouvernance à long terme et énonce les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, préserver la biodiversité, contribuer à un environnement respectueux de la santé, préserver et mettre en valeur les paysages. Elle assure un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau et autres ressources naturelles.

La loi Grenelle 2 du 12 Juillet 2010,

La loi portant Engagement National pour l'Environnement entre en application le 13 Janvier 2011.

Cette loi enrichit le contenu des PLU, notamment afin de favoriser un urbanisme économe en ressource foncière et énergétique. Les PLU doivent désormais expressément prendre en compte la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la protection de la biodiversité, la restauration des continuités écologiques l'amélioration des performances énergétiques et la diminution des obligations de déplacement.

Première partie : La commune de Châteauneuf –

Etat initial de l'environnement

I. Territoire et état initial de l'environnement

La commune de Châteauneuf couvre 1440 hectares sur la rive du Gier et en bordure du Massif du Pilat. Située à l'extrémité est du département de la Loire, en limite du département du Rhône, elle est bordée au nord par les communes de Tartaras et Saint Maurice-sur-Dargoire, à l'est par la commune de Longes, au sud par Ste Croix en Jarez, à l'ouest par Farnay, St Joseph et Rive-de-Gier.

Distances :

- ☑ 2 km de Rive-de-Gier
- ☑ 15 km de Givors
- ☑ 22 km de Saint Etienne
- ☑ 35 km de Lyon

Infrastructures :

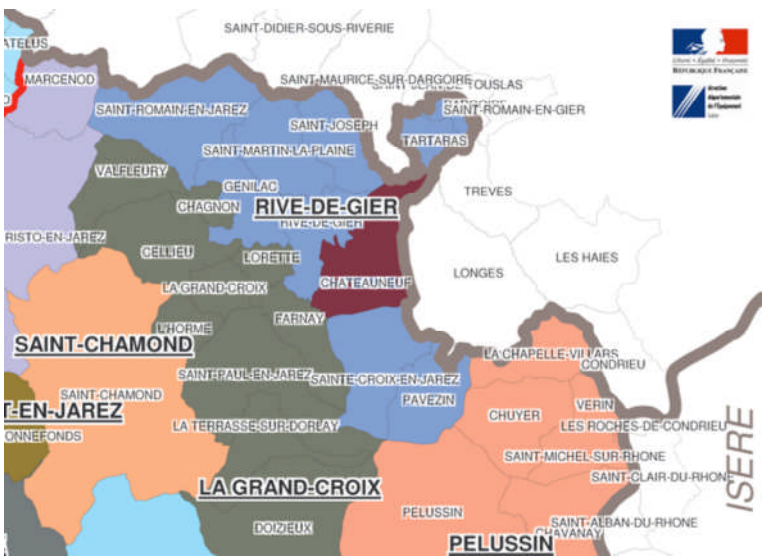
- A47 Lyon – Saint Etienne
- Voie Ferrée Lyon – Saint Etienne
- RD 30 de Rive de Gier à Ste Croix en Jarez
- La RD 6 de Rive de Gier à Longes

1.1 Le contexte administratif

Canton

La commune de Châteauneuf fait partie du canton de Rive de Gier qui compte 10 communes au total : *Châteauneuf, Dargoire, Genilac, Pavezin, Rive de Gier, Saint Joseph, Saint Martin la Plaine, Saint Romain en Jarez, Sainte Croix en Jarez, et Tartaras.*

Découpage cantonal (source DDE 42)



Intercommunalité

Châteauneuf appartient à la Communauté d'Agglomération Saint Etienne Métropole, qui regroupe 43 communes depuis le 1er janvier 2003. Elle couvre 570 km² et totalise 400 000 habitants. Administrativement, elle associe trois agglomérations au sens de l'INSEE :

- Saint-Etienne avec sa couronne, Firminy et la Vallée de l'Ondaine,
- Saint-Chamond avec la Vallée du Gier
- Saint-Just-Saint-Rambert avec Andrézieux-Bouthéon et le sud de la plaine du Forez.

COMPETENCES OBLIGATOIRES

Développement économique : Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire ; actions de développement économique d'intérêt communautaire.

Aménagement de l'espace communautaire : Schéma de COhérence Territoriale et schéma de secteur ; création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ; organisation des transports urbains ;

Equilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire : programme local de l'habitat ; politique du logement, notamment du logement social, d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire

Politique de la ville dans la communauté : Dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire ; dispositifs locaux, d'intérêt communautaire, de prévention de la délinquance.

COMPETENCES OPTIONNELLES

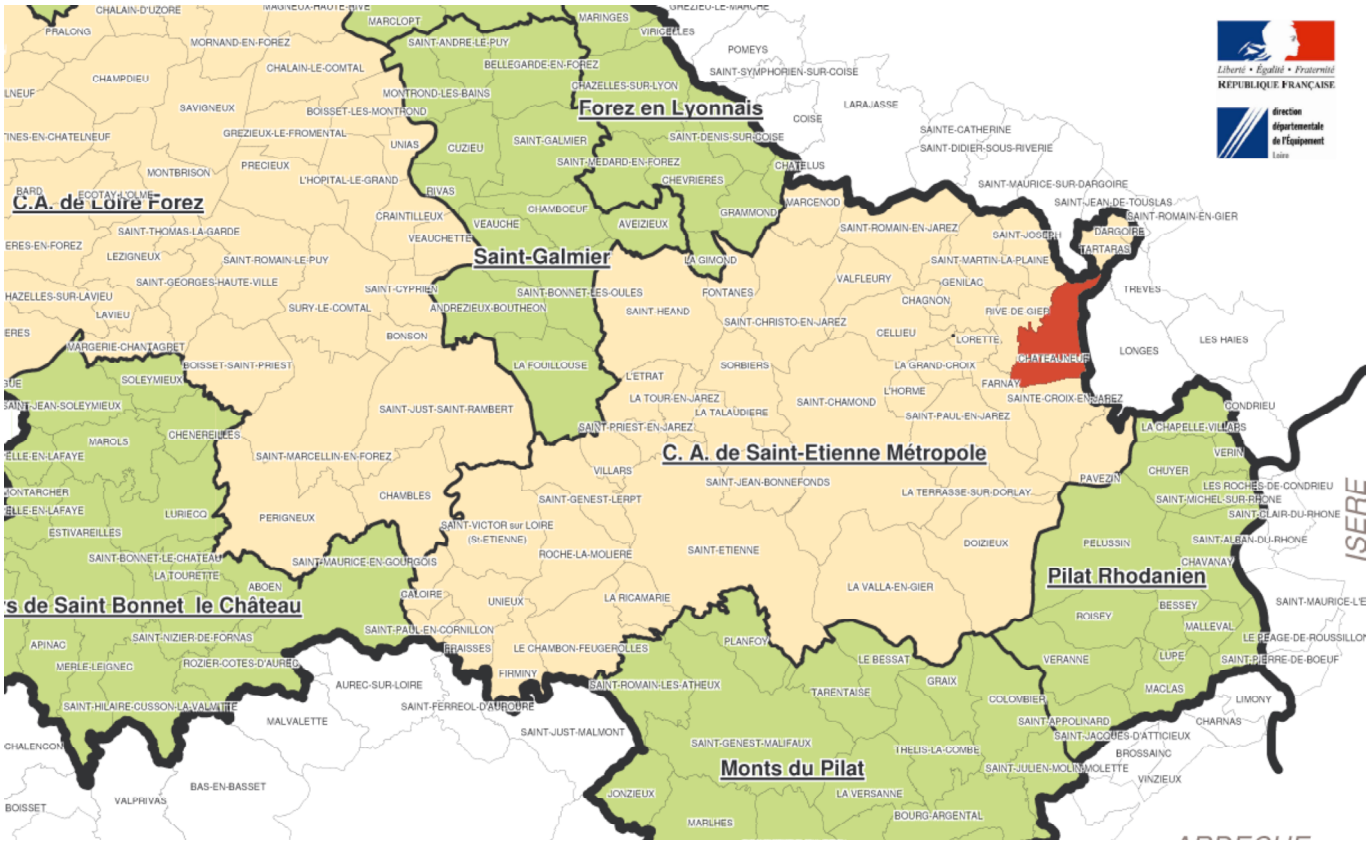
Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire : Création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement d'intérêt communautaire.

Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : Lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie, élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilées.

Assainissement des eaux usées et, si des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales ou des pollutions apportées au milieu par le rejet des eaux pluviales, la collecte et le stockage de ces eaux ainsi que le traitement de ces pollutions dans les zones délimitées par la communauté

Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.

Découpage intercommunal (source DDE 42)



COMPETENCES FACULTATIVES

Actions de développement agricole intéressant l'ensemble de la Communauté

Aménagement durable du Territoire : Agenda 21 communautaire ; harmonisation des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes membres ; sites stratégiques au titre de l'aménagement du territoire ; constitution de réserves foncières touchant à la démarche d'aménagement du territoire de Saint-Etienne Métropole et acquisition corrélative des biens ; fonds de concours sur les infrastructures ayant un intérêt pour la communauté.

Proposition de création des zones de développement éolien

Schéma de Développement touristique : Etude, élaboration et mise à jour du Schéma de Développement Touristique, mise en oeuvre de tout outil permettant l'application du schéma.

Assurer le développement d'une identité communautaire autour du Design et de ses prolongements économiques et culturels

Assurer le développement d'une identité communautaire autour du design et de ses prolongements économiques et culturels

Gestion des aires d'accueil des gens du voyage existantes après leur mise en conformité avec le schéma départemental des gens du voyage par les communes responsables de leur création, des aires de petit passage et des aires de grand passage

Protection et mise en valeur de l'environnement : Actions générales en faveur du cadre de vie via le Plan Communautaire d'Environnement ; Parc Naturel Régional du Pilat ; Dispositifs contractuels des contrats de rivières et des opérations en maîtrise d'ouvrage (hors assainissement) - à compter du 1er janvier 2005.

Actions nouvelles au titre de l'enseignement supérieur, notamment pour orienter la démarche de l'Etat en matière d'enseignement supérieur en particulier au niveau des contrats de plan, pour promouvoir l'implantation de nouvelles formations, pour susciter l'interface recherche/entreprises, pour assurer la maîtrise d'ouvrage déléguée de bâtiments universitaires.

Soutien à des manifestations et des évènements sportifs et/ou culturels d'envergure nationale et internationale

Plan Lumière : Charte Lumière ; plan communautaire de mise en lumière ; évènementiels lumière sur des thématiques métropolitaines.

Technologies de l'Information et de la Communication : Plan multimédia dans les écoles ; élaboration d'une stratégie visant à développer les infrastructures et les usages sur le territoire métropolitain ; participer, aux côtés des partenaires locaux, régionaux, nationaux et autres à la mise en oeuvre d'une politique d'extension du réseau haut débit ; mise en oeuvre de tout outil permettant une application de cette stratégie

Conventionnement : La communauté peut conventionner avec une ou plusieurs collectivités territoriales ou établissements publics.

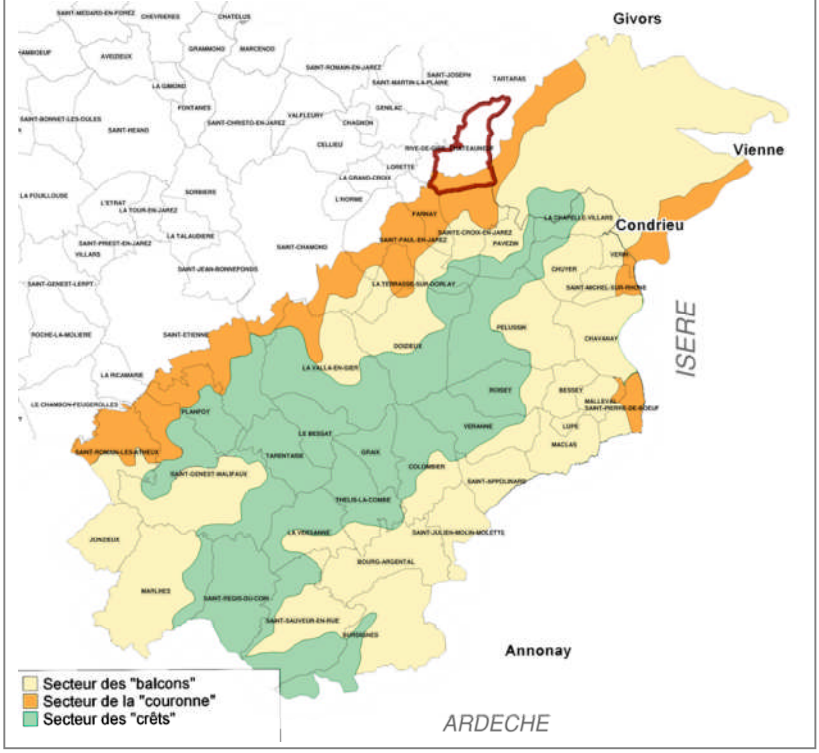
Le Parc Naturel Régional du Pilat

La commune se situe partiellement dans le périmètre **du Parc Naturel Régional du Pilat**. Elle est membre du Parc et signataire de la **charte 2010** qui vise à préserver, gérer et valoriser le patrimoine naturel et paysager.

Dans le cadre de cette charte, les partenaires et les acteurs du territoire ont attribué trois types de vocations à leur espace de vie en fonction des problématiques rencontrées. La Couronne du Parc, les Balcons du Pilat et le secteur des Crêts. Une partie au sud de la commune appartient au Parc et se situe dans l'entité de la couronne du Parc.

La commune de Châteauneuf, qui adhère au PNR du Pilat, est **réservée sur le projet de la nouvelle charte du Parc (2011- 2025), en cours de révision**.

La vocation des espaces du Parc du Pilat (source PNR)



CHARTE 2010 : LES OBJECTIFS

Le projet pour le territoire donne son sens, justifie et guide l'action du Parc. Les signataires de la charte se fixent trois grands objectifs pour faire en sorte que ce projet soit une réalité dans les dix ans à venir :

- **Objectif n° 1** : agir "pour un Pilat de nature, depuis les crêts jusqu'aux portes des villes" : préserver, gérer et évaluer le patrimoine naturel et paysager, les richesses patrimoniales du Pilat ne se limitant pas uniquement aux éléments remarquables. Cet objectif s'adresse également aux paysages et à la nature dite "ordinaire".
- **Objectif n° 2 :** agir "pour un Pilat valorisant ses ressources en atouts économiques": favoriser un développement économique durable permettant à ce territoire rural de vivre en symbiose avec les grandes agglomérations qui l'entourent sans une trop grande dépendance.
- **Objectif n° 3** : agir "pour un Pilat dynamique, accueillant et ouvert" : favoriser la vie culturelle locale et les échanges avec l'extérieur

CHARTE 2010 : SECTEUR DE « LA COURONNE DU PARC »

Caractérisée par une pression urbaine, des risques de déprise agricole et de surfréquentation des sites naturels fragiles, la vocation de **La couronne du Parc** est définie par la charte 2010 comme espace rural et première couronne naturelle du Pilat. Plusieurs grands objectifs lui sont associés :

- ***Renforcer une limite franche entre ville et campagne :*** La limite entre le Parc du Pilat et les villes-portes des vallées de l'Ondaine et du Gier a la particularité de ne pas avoir d'effet "banlieue" : l'automobiliste, le randonneur, en quittant la ville, pénètre immédiatement dans l'espace rural. Cette caractéristique sera préservée. Les villes portes et les communes rurales concernées par la couronne du Parc s'attacheront à confirmer la vocation de cet espace. Des aménagements paysagers et des règlements d'urbanisme permettront d'améliorer cette singularité.

- ***Favoriser un accueil de qualité :*** Les bourgs des communes sont le reflet d'un caractère rural, identitaire et spécifique. Cette image doit être renforcée et préservée. Ainsi, l'accueil des nouveaux habitants doit être envisagé grâce à l'extension en continuité du bâti existant des bourgs et des hameaux. La préservation des espaces naturels doit également contribuer au développement des activités agricoles.

- ***Offrir aux citadins proches des sites naturels de qualité :*** bénéficiaires de sites naturels remarquables, les communes de la couronne du Parc sont fréquentées assidûment par les citadins des agglomérations de proximité. L'organisation de l'espace pour la pratique de loisirs de plein air et l'accueil du public en bordure du Rhône constituent un objectif majeur pour les communes du couloir rhodanien. De même, les accès "randonnées" en direction du massif du Pilat doivent être favorisés.

- ***Préserver le patrimoine naturel :*** La préservation des sites d'intérêt patrimonial est aussi une priorité

CHARTE 2025 :

Bien que la charte soit en cours de révision, son avant-projet définit d'ores et déjà **5 axes définissant ses fondements** :

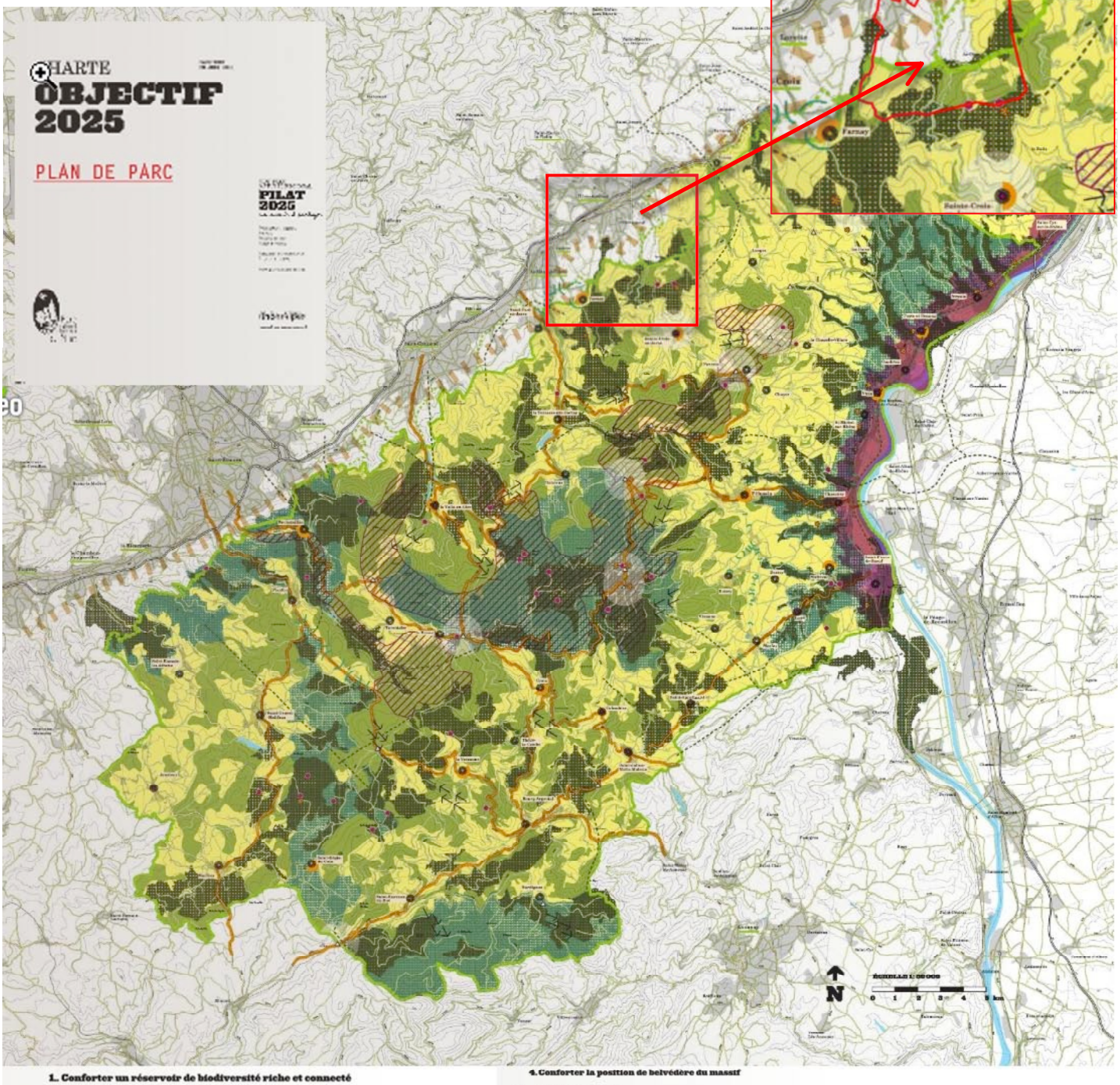
- Une gestion maîtrisée des espaces et des ressources
- Des modes de vie plus sobres et plus solidaires
- Des modes de production durable en lien avec la consommation locale
- Un parc acteur du territoire régional et au-delà
- Une mobilisation de tous les citoyens pour changer d'ère

Le projet de la nouvelle charte redéfinit les limites du Parc du Pilat qui recouvrira davantage le territoire communal en partie Est. Ce que conteste la commune notamment.

Pour Châteauneuf (comme le montre la carte page suivante), 4 objectifs majeurs sont à souligner :

- la présence de sites d'Intérêt Patrimonial à protéger
- des espaces forestiers à gérer durablement
- des espaces agricoles à préserver et reconquérir dans le respect des hommes et du patrimoine naturel
- enfin une limite ville/campagne à maintenir

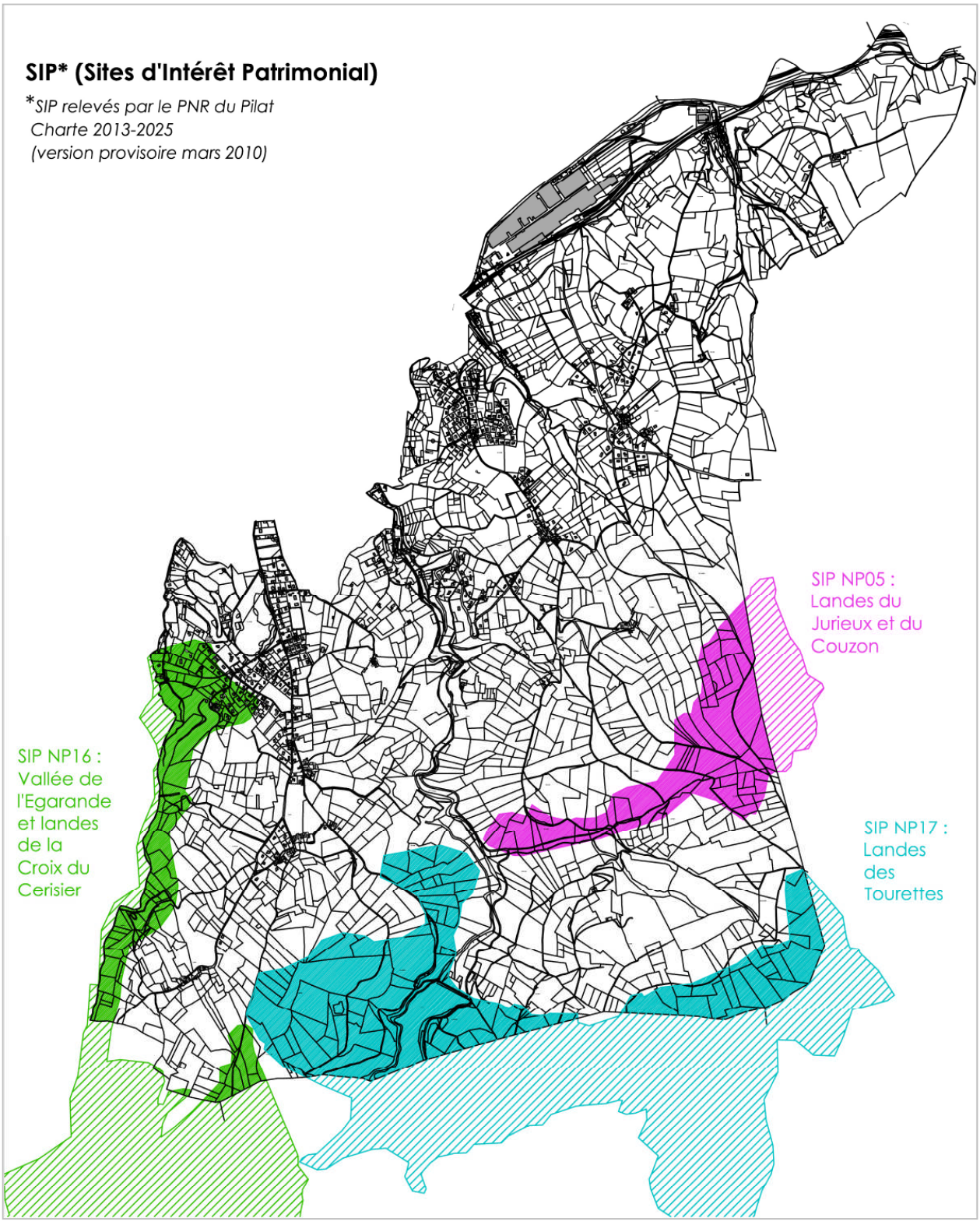
Avant projet



La carte ci-dessous représente les trois **SIP (Sites d'Intérêt Patrimonial) relevés par le PNR du Pilat** sur la commune de Châteauneuf. Il s'agit de paysages liés aux landes ou aux zones humides :

- Landes de Jurieux et du Couzon (SIP NP05)
- Vallée de l'Egarande et Landes de la Croix du Cerisier (SIP NP16)
- Landes des Tourettes (SIP NP17)

Le PNR du Pilat ne relève pas de SEP (Secteur Ecologique Prioritaire) sur le territoire communal.



1.2 Les documents de planification

1.2.1 La DTA de l'aire Métropolitaine Lyonnaise

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire urbaine lyonnaise, approuvée par décret n°2007-45 du 9 janvier 2007, est la concrétisation d'une volonté politique basée sur l'émergence d'une métropole internationale en Rhône-Alpes. Elle traite de thématiques majeures qui conditionnent l'aménagement et le développement du territoire, notamment :

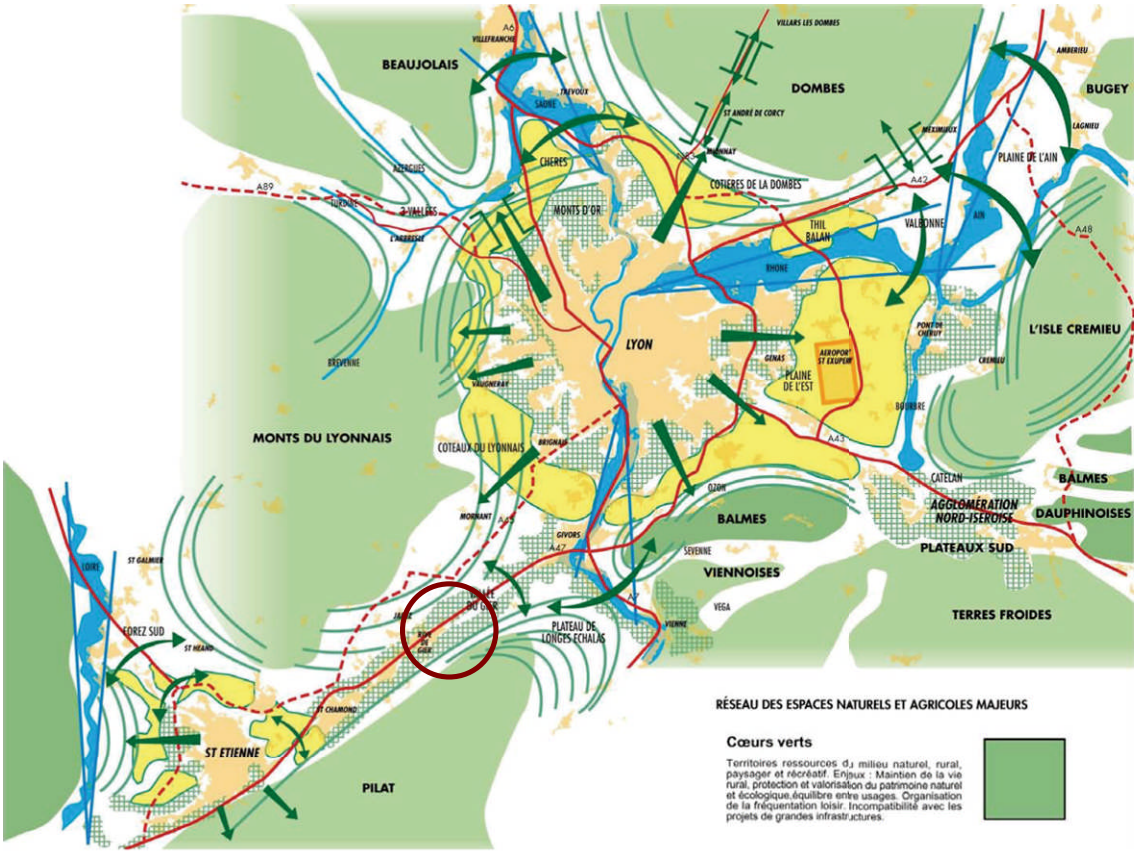
- l'affirmation d'une **armature urbaine tripolaire** (Lyon, Saint Etienne, Nord-Isère) enrichie de pôles secondaires (villes moyennes),
- le développement de la plateforme multimodale de **Saint-Exupéry**,
- des objectifs spécifiques pour les **territoires en perte d'attractivité**,
- les **transports** (contournements de Lyon, A 45, développement des transports collectifs, etc.)

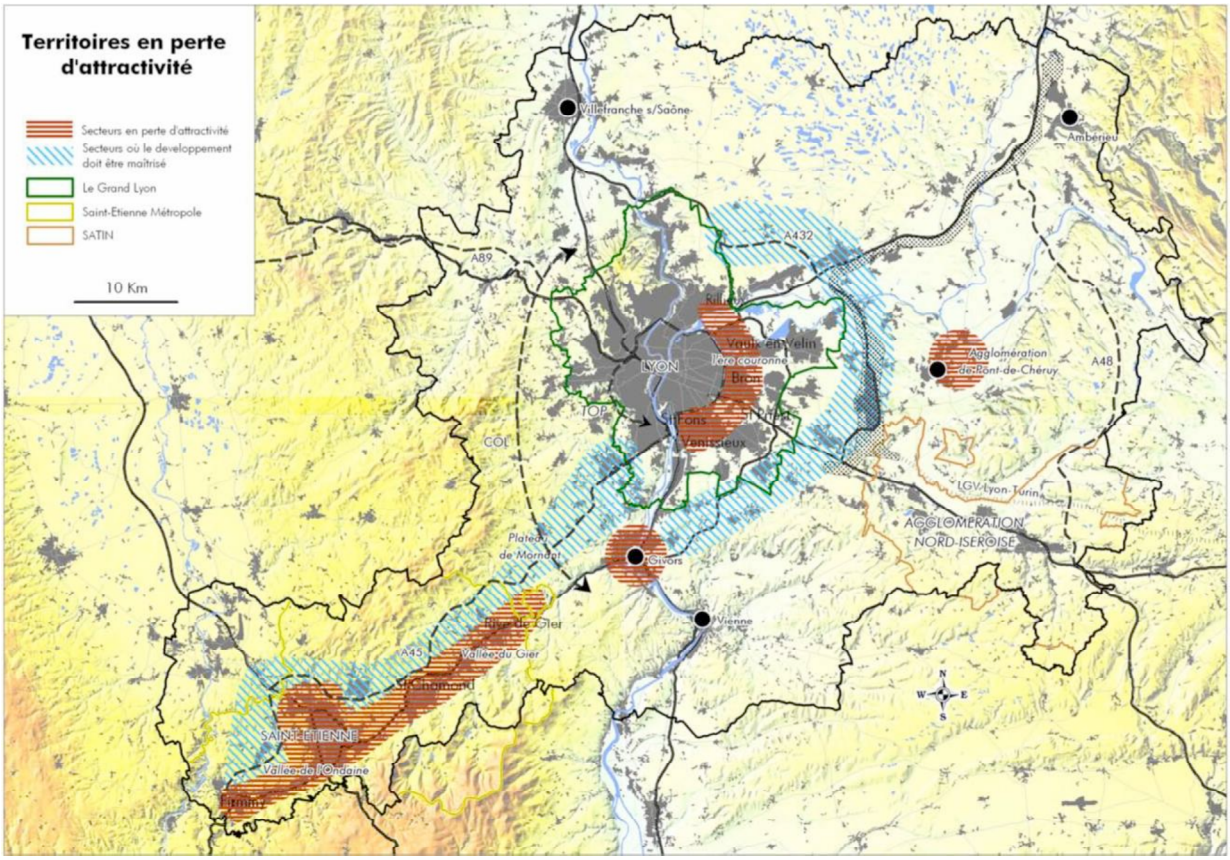
Elle fixe comme objectifs de :

- favoriser le positionnement international du territoire,
- contribuer à son développement urbain durable par une politique de transports collectifs cohérente et une maîtrise de l'étalement urbain,
- mettre en valeur les espaces naturels et paysagers,
- assurer l'accessibilité de la métropole et l'écoulement du trafic.

La vallée du Gier est identifiée par la DTA comme territoire en perte d'attractivité. La DTA identifie de forts enjeux de renouvellement urbains s'appuyant notamment sur les opportunités de mutation des quartiers situés autour des gares.

La carte du réseau des espaces naturels et agricoles fait en outre apparaître **Châteauneuf à l'articulation de la trame verte et des cœurs verts**, soulignant ainsi un fort enjeu de préservation des espaces naturels de qualité et de continuité d'espaces non bâtis à l'intérieur du tissu urbain dense.


BEAUJOLAIS
DOMBES
BUGEY
MONTS DU LYONNAIS
LYON
L'ISLE CREMIEU
BALMES
DAUPHINOISES
VIENNOISES
PLATEAUX SUD
TERRES FROIDES
PILAT
ST ETIENNE
AGGLOMÉRATION NORD-ISEROISE
PLAINE DE L'AIN
PLAINE DE L'EST
COTIERES DE LA DOMBES
MONTS D'OR
COTEAUX DU LYONNAIS
PLATEAU DE LONGES ECHALAS
FOREZ SUD
VALBONNE
THIL BALAN
CHERES
CATELAN
BOURBRE
VEGA
SEVENNE
OZON
GIVORS
MORNANT
BREVENNE
VAUGNERAY
GENAS
AEROPORT ST EXUPERY
PONT DE CHERUY
CREMIEU
AIN
RHONE
MEXIMIEUX
LAGNIEU
AMBERIEU
VILLARS LES DOMBES
ST ANDRÉ DE CORCY
MIONNAY
TREVOUX
SAONE
VILLEFRANCHE
AZERGUES
TURDINE
2 VALLEES
L'ARBRESLE
ST GALMIER
LOIRE
ST HEAND
ST CHAMOND
JAREZ
RIVE DE GIER
VIENNE
A6
A89
A42
A48
A43
A45
A47
RÉSEAU DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES MAJEURS
Cœurs verts
Territoires ressources du milieu naturel, rural, paysager et récréatif. Enjeux : Maintien de la vie rural, protection et valorisation du patrimoine naturel et écologique,équilibre entre usages. Organisation de la fréquentation loisir. Incompatibilité avec les projets de grandes infrastructures.
Couronne verte d'agglomération
Enchaînement circulaire d'un réseau d'espaces ouverts en limite des grands fronts urbains. Enjeux : contenir l'expansion urbaine en développant les fonctions paysagères, agricoles périurbaines, récréatives et écologiques de ces territoires, maintenir l'épaisseur de la couronne et éviter son fractionnement par les infrastructures.
Territoires périurbains à dominante rurale
Zones de contact et d'échanges entre les grands sites naturels et urbanisés. Fortes pressions résidentielles et nombreux projets d'infrastructures. Enjeux : espaces de vigilance, maîtrise du mitage, structuration du développement et maintien de l'offre en espaces ouverts agricoles de qualité, renforcement des continuités fonctionnelles et écologiques avec les cœurs.
Trame Verte
Principe de continuité d'espaces non-bâtis à l'intérieur du tissu urbain dense. Vocation paysagère et de loisirs de proximité, complémentaire de l'espace public urbain. Enjeux : pénétration de la nature en ville, maintien des corridors écologiques, aération du tissu urbain, qualité du cadre de vie, régulation des eaux de surface, liaisons avec les grands sites naturels de la couronne et des cœurs.
Corridors d'eau
Ensemble des espaces qui participent au fonctionnement direct et indirect du cours d'eau (lit mineur et majeur, zone d'extension maximale des crues, et milieux naturels liés aux zones humides). Enjeux : territoires essentiels au fonctionnement du système vert et au système eau. Prise en compte des logiques de solidarité entre bassins, du risque et de la valeur écologique de ces axes de liaisons.
Liaisons et coupures vertes
Principe de continuité territoriale nécessaire au fonctionnement du système vert par la préservation des échanges (corridors écologiques, contact et accès du public) et la structuration des paysages (coupures vertes) à l'échelle métropolitaine ou locale. Enjeux : identification et prise en compte dans les documents de planification locaux, valorisation.

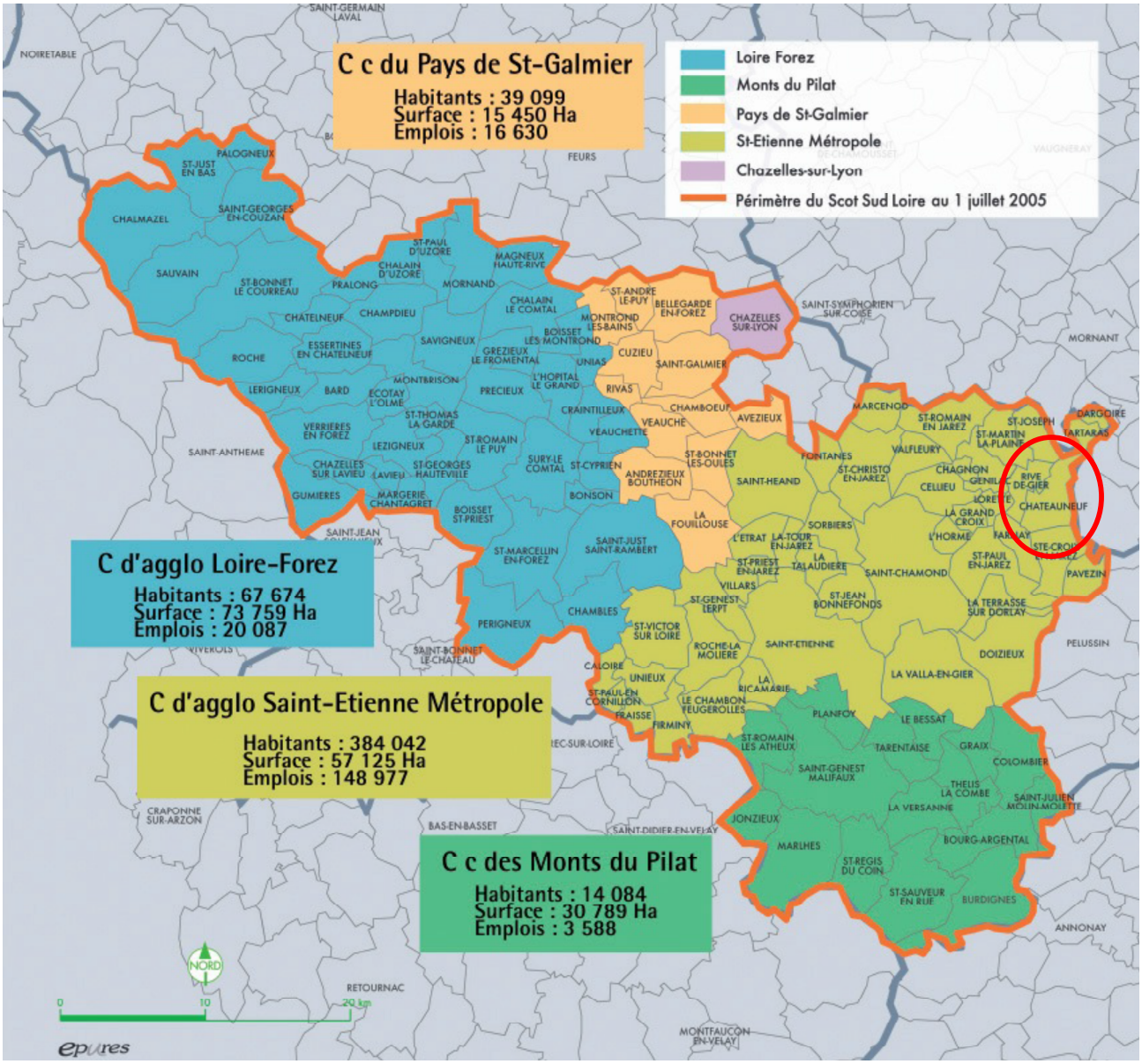

Territoires en perte d'attractivité
Secteurs en perte d'attractivité
Secteurs où le developpement doit être maîtrisé
Le Grand Lyon
Saint-Etienne Métropole
SATIN
10 Km
Villefranche s/Saône
Ambérieu
A432
A89
Rillieux
Vaulx-en-Velin
1ère couronne
Bron
LYON
TOP
St Fons
Venissieux
COL
Agglomération de Pont-de-Chéruy
A48
LGV Lyon-Turin
AGGLOMERATION NORD-ISEROISE
Plateau de Mornant
Givors
Vienne
Rive de Gier
Vallée du Gier
A45
St Chamond
SAINT-ETIENNE
Vallée de l'Ondaine
Firminy
N
W
E
S

Le SCoT Sud Loire

Châteauneuf fait partie du périmètre du **SCoT Sud Loire**, **approuvé le 3 Février 2010**. Le périmètre d'élaboration du SCoT a été délimité le 15 juillet 2002 par arrêté préfectoral. Il évolue ensuite en janvier 2006, 7 nouvelles communes sont intégrées au périmètre.

Le SCoT est constitué de deux communautés d'agglomération : Saint-Etienne Métropole (43 communes), Loire Forez (45 communes) ; de deux communautés de communes : Pays de Saint-Galmier (12 communes), Monts du Pilat (16 communes); et d'une commune : Chazelles-sur-Lyon.

Le SCoT Sud Loire s'étend sur 1 790 km2 et représente au total 117 communes soit 516 000 habitants. Son épicentre est la ville de Saint-Étienne (185 000 habitants).



Conformément à la Loi Solidarité et Renouvellements Urbains (Article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme), **les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale.**

Les principales orientations à retenir sont les suivantes :

Orientations générales :

D'après les enjeux et les objectifs dégagés lors du diagnostic de territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articule autour des fondements suivants :

- Les « espaces libres » sont des espaces de projet.
- Le pari de l'attractivité du territoire et d'un développement durable.
- La construction d'un positionnement du Sud Loire dans l'aire métropolitaine Lyonnaise.

Les trois axes stratégiques de développement déclinés dans le P.A.D.D. :

1. Donner une nouvelle attractivité au Sud Loire pour assurer sa vitalité.
2. Assurer un développement durable du territoire en améliorant son fonctionnement et son organisation.
3. Préserver un environnement garant de la qualité du cadre de vie.

Les objectifs retenus par le P.A.D.D :

- Construire le Sud Loire comme un pôle de développement majeur dans l'aire métropolitaine Lyon-Saint Etienne en interface avec le Massif Central.
- Offrir un cadre de vie de qualité : valoriser et préserver les richesses naturelles et patrimoniales du Sud Loire.
- Répondre aux besoins du développement urbain en suivant un nouveau « modèle de développement ».
- Structurer les espaces urbains à enjeux
- Développer l'accessibilité, diversifier l'offre de transport
- Préserver les ressources et prévenir les risques

- ***Des objectifs quantitatifs sont ainsi clairement définis :***

L'ambition est d'accueillir 50 000 nouveaux habitants à l'horizon 2030, de construire 59 000 logements et de développer 17 300 nouveaux emplois.

Cette ambition s'échelonne en 2 phases :

- 2011/2020 : accueil de 20 000 nouveaux habitants et construction de 28 000 logements.
- 2021/2030 : accueil de 30 000 nouveaux habitants et construction de 31 000 logements.

Rappelons que la commune a contesté devant le tribunal Administratif de Lyon le SCoT Sud-Loire sur deux dispositions :

- ***Le déplacement du périmètre du corridor vert par rapport à celui inscrit dans la DTA***
- ***Le zonage trop étendu de l'enveloppe potentiellement urbanisable du tissu aggloméré de Rive-de-Gier***

Le Document d'Orientations Générales (DOG) traduit les objectifs et les principes exposés dans le P.A.D.D., sous la forme d'orientations énoncées ci-après :

1. **Les orientations relatives aux grands équilibres spatiaux :**

1.1 La valorisation et la préservation des richesses naturelles et paysagères

Le DOG identifie, qualifie et localise les espaces naturels, agricoles et forestiers du Sud Loire en vue de leur préservation. La carte « Orientations de préservation du territoire » reprend les différentes entités identifiées dans la DTA. Cette cartographie fait également apparaître « en creux » le principe d'une « enveloppe potentiellement urbanisable ».

1.1.1 La préservation et la valorisation des espaces agricoles

- La préservation des **cultures spécialisées** (AOC notamment)

Trois catégories de terroirs spécifiques sont ainsi identifiées :

- les coteaux arboricoles du Jarez
- la zone des Chambons située le long de la Loire dans la plaine du Forez
- l'espace viticole d'AOC des côtes du Forez

- La préservation des **espaces agricoles périurbains et des coupures vertes** d'agglomération

Les dispositions les concernant sont :

- Le maintien et le développement de leurs fonctions paysagères, agricoles périurbaines, récréatives et écologiques.
- La structuration et le maintien des espaces agricoles ainsi que le renforcement des continuités écologiques.
- L'autorisation d'implantation d'équipements d'intérêt général pour autant qu'elle participe d'une intégration harmonieuse et adaptée à l'environnement

La commune de Châteauneuf est traversée d'Ouest en Est par une bande d'espaces périurbains à dominante rurale et coupures vertes à préserver de l'urbanisation.

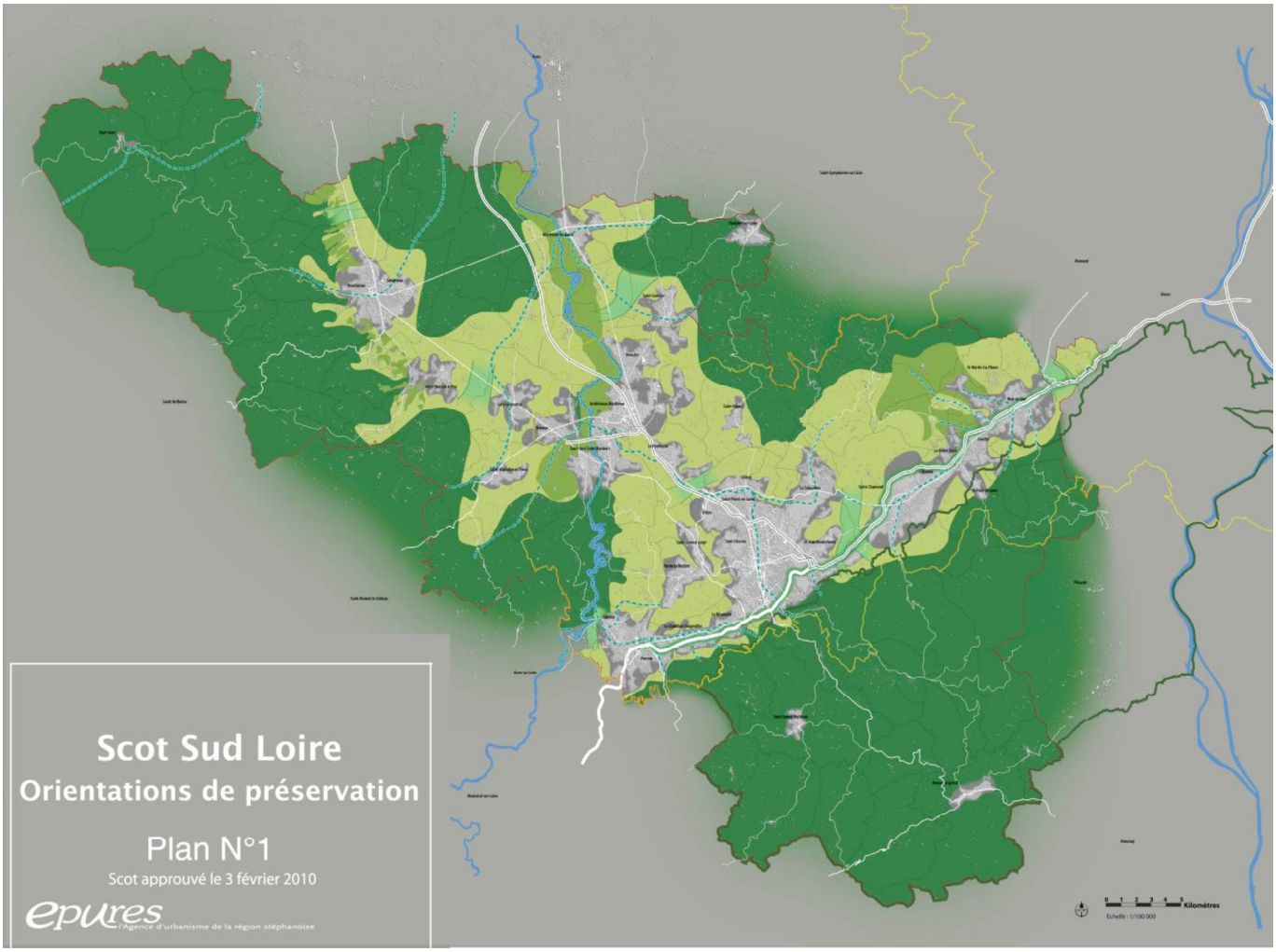
Les document d'urbanisme délimiteront ces espaces en assurant l'unité des zones agricoles et en protégeant les sièges d'exploitation en activité du développement urbain afin d'assurer leur pérennité.

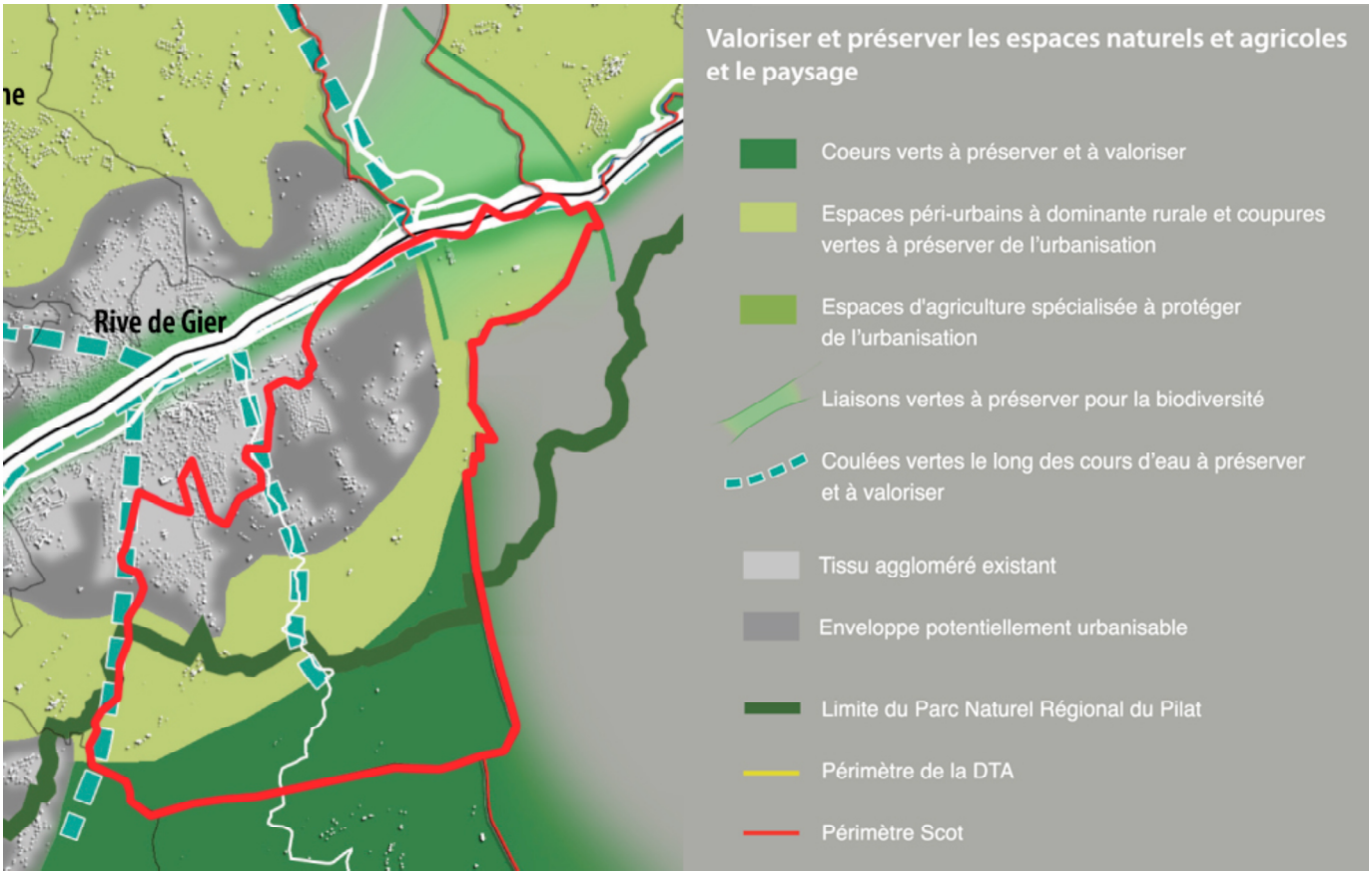
Leur caractère naturel ou agricole sera ainsi préservé afin de maintenir :

-des coupures vertes d'urbanisation entre les tissus agglomérés

-des perspectives visuelles sur les espaces ouverts, participant à la préservation des paysages Sud Loire.

Toutefois, au sein de ces espaces, les documents locaux d'urbanisme pourront autoriser une extension urbaine limitée en continuité des noyaux et éléments bâtis existants : bourgs, villages, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.


Scot Sud Loire
Orientations de préservation
Plan N°1
Scot approuvé le 3 février 2010
epures
l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise
Kilomètres


Rive de Gier
Valoriser et préserver les espaces naturels et agricoles et le paysage
Coeurs verts à préserver et à valoriser
Espaces péri-urbains à dominante rurale et coupures vertes à préserver de l'urbanisation
Espaces d'agriculture spécialisée à protéger de l'urbanisation
Liaisons vertes à préserver pour la biodiversité
Coulées vertes le long des cours d'eau à préserver et à valoriser
Tissu aggloméré existant
Enveloppe potentiellement urbanisable
Limite du Parc Naturel Régional du Pilat
Périmètre de la DTA
Périmètre Scot

1.1.2 Les espaces naturels à préserver pour garantir les équilibres écologiques

- Les **cœurs verts**

Châteauneuf est concernée par un cœur vert à préserver et à valoriser en partie sud.

Le document d'urbanisme de la commune délimitera et protègera les espaces agricoles, forestiers et naturels.

Toutefois au sein de ces cœurs verts, une extension urbaine très limitée pourra être autorisée en continuité avec les noyaux et éléments bâtis existants : villes, bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.

Les petits villages et les bourgs seront des lieux préférentiels du développement urbain, essentiellement par le renouvellement urbain et le développement dans le tissu aggloméré existant.

L'extension urbaine en continuité des hameaux et groupes de constructions traditionnelles devra être justifiée par les besoins des populations résidentes ou de l'économie locale. Elle ne devra pas être de nature à remettre en cause l'équilibre agricole et naturel.

Les équipements d'intérêt général y seront autorisés pour autant que leur implantation participe d'une intégration harmonieuse et adaptée à l'environnement.

Les documents d'urbanisme justifieront du respect de ces différentes conditions.

- Les **liaisons entre les cœurs verts** pour le maintien de la biodiversité

Châteauneuf est concernée par une liaison de ce type entre le Massif du Pilat et les Monts du Lyonnais ; à la limite départementale avec le Rhône.

Les documents d'urbanisme délimiteront et protègeront les espaces agricoles, forestiers, naturels qui composent et structurent ces liaisons pour le maintien de la biodiversité.

Au sein de ces espaces, seuls sont autorisés : les équipements d'intérêt général, les aménagements liés aux loisirs verts et les aménagements, installations et constructions liés au maintien et au confortement des activités agricoles pour autant que leur implantation ne porte pas atteinte à la pérennité des liaisons concernées et participe d'une intégration harmonieuse et adaptée à l'environnement.

La préservation ou le rétablissement des continuités naturelles devra être garanti en cas de traversée d'infrastructures.

- Les **liaisons naturelles le long des cours d'eau**

Châteauneuf est concernée par deux de ces liaisons naturelles**, repérées comme une coulée verte le long des cours d'eau à préserver et à valoriser (plan n°1). Celles-ci correspondent au cours d'eau du **Couzon et de l'Egarande.

Les documents doivent préserver des emprises non constructibles autour de ces cours d'eau afin d'assurer une continuité des milieux écologiques en fonction notamment de la configuration du site et des zones inondables identifiées.

Concernant les cours d'eau couverts et situés dans les centres urbains, les documents d'urbanisme pourront préserver les opportunités de découvrir progressivement le tracé de ces cours d'eau.

1.1.3 Les espaces naturels remarquables

Les documents locaux d'urbanisme assureront la protection de ces espaces naturels remarquables dans le cadre des réglementations en vigueur notamment pour :

- les espaces reconnus par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope **(APPB)**

- les Réserves Naturelles Régionales **(RNR)**

Et aussi : les Zones Naturelles d'Intérêt Environnemental Faunistique et Floristique **(ZNIEFF)** de type 1et 2, les zones **NATURA 2000**, les espaces naturels sensibles **(ENS)** du département et les sites écologiques prioritaires du Parc Naturel Régional du Pilat.

1.1.4 Les recommandations et méthodes pour la mise en œuvre des orientations de préservation des richesses naturelles

- La notion de continuité urbaine
- La notion d'extension urbaine très limitée
- La notion d'extension urbaine limitée
- La notion de tissu aggloméré existant

1.1.5 Les modes de suivi de la mise en œuvre

Le suivi des objectifs du Scot sera réalisé tous les 5 ans par une réévaluation des objectifs et des moyens.

1.1.6 La prise en compte de paysages

- La protection des **espaces sensibles très exposés au plan paysager**
- La préservation des **silhouettes urbaines** marquantes dans le paysage
- La mise en valeur des **entrées de villes et axes routiers**
- La qualification des **paysages urbains**

1.1.7 La préservation et la valorisation des éléments de patrimoine et la qualité urbaine

1.2 Le renforcement des principaux centres urbains

1.2.1 La structuration du territoire urbain autour des centralités

- Le renforcement de Saint-Etienne comme centralité d'échelle métropolitaine
- Le confortement de toutes les « centralités » comme lieux de vie privilégiés : le DOG identifie 3 échelles de pôles.

-Quatre centralités «Sud Loire» structurent l'espace urbain du territoire : parmi elles, Rive-de-Gier.

-Huit centralités intermédiaires

-Vingt-deux centralités locales pour assurer un maillage multipolaire du Sud Loire

1.2.2 Les espaces potentiellement urbanisables : le principe d'une enveloppe.

Ils sont déterminés par la différence entre les terroirs agricoles spécifiques, les cœurs verts, les espaces péri-urbains à dominante rurale et les coupures vertes, qui sont à préserver d'une part, et le tissu aggloméré existant (déjà urbanisé), d'autre part.

Châteauneuf est concernée par une enveloppe potentiellement urbanisable au nord de son territoire autour du tissu aggloméré existant.

Les documents d'urbanisme localiseront les extensions urbaines au sein de l'enveloppe potentiellement urbanisable. Ils délimiteront les limites de leurs secteurs d'urbanisation future au sein de cette enveloppe maximale potentielle et en continuité avec le tissu aggloméré existant.

Ils identifieront et réserveront les espaces de nature pour permettre la constitution d'une trame verte urbaine sur l'ensemble des surfaces potentiellement urbanisables tant à destination d'habitat que d'activité.

Les documents d'urbanisme devront en outre justifier de l'utilisation des surfaces en extension et de leur ouverture à l'urbanisation dans le temps, au regard des possibilités offertes par la densification du tissu aggloméré existant.

1.2.3 L'adéquation des besoins au potentiel urbanisable : La réalisation des ambitions du projet

1.3 L'organisation d'un développement spatial maîtrisé

1.3.1 La priorité donnée aux secteurs desservis par les transports collectifs et au renouvellement urbain

- Les espaces desservis par les **transports collectifs ferroviaires**
- Les sites prioritaires de **renouvellement urbain**

1.3.2 La maitrise des extensions urbaines

- La maîtrise dans l'espace et dans le temps

Afin de garantir le renouvellement dans les centralités et d'assurer une gestion économe de l'espace, les documents locaux d'urbanisme et les politiques publiques relatives à l'habitat tendront à répartir l'offre nouvelle de logements à produire, d'ici 2030, entre le tissu aggloméré existant et offre en extensions. Pour Châteauneuf, de l'ordre de 30% dans le tissu aggloméré existant.

- Les modalités de mise en œuvre des extensions urbaines

- en continuité avec les espaces urbanisés existants en maintenant une trame verte urbaine

- prioritairement dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs

Ces modalités sont assorties d'orientations et prescriptions relatives à une insertion judicieuse au sein de la configuration des milieux existants.

- Les sites de projet global

1.3.3 La densité des nouveaux secteurs d'habitat

- L'optimisation de la consommation d'espace : **la densification**

Concernant Châteauneuf :

- 25 logements à l'hectare en tissu aggloméré existant et dans les extensions urbaines au sein de l'enveloppe potentiellement urbanisable

- 15 logements à l'hectare sur les zones d'extension en espaces agri-naturels

- La **diversification des formes d'habitat**

Favoriser notamment la maison de ville, les maisons en bande, l'habitat intermédiaire (plus de deux logements par bâtiment avec accès individuel), les petits collectifs individualisés et toutes les formes d'habitat alternatif à l'habitat pavillonnaire.

1.3.4 Le développement de la qualité des secteurs urbains : la trame verte urbaine

1.3.5 Les recommandations pour la mise en œuvre des orientations relatives à un développement spatial maîtrisé

1.3.6 Les modes de suivi de la mise en œuvre de l'organisation d'un développement spatial maitrisé

2. Les orientations sur les politiques publiques d'aménagement :

2.1 L'attractivité résidentielle et la mixité

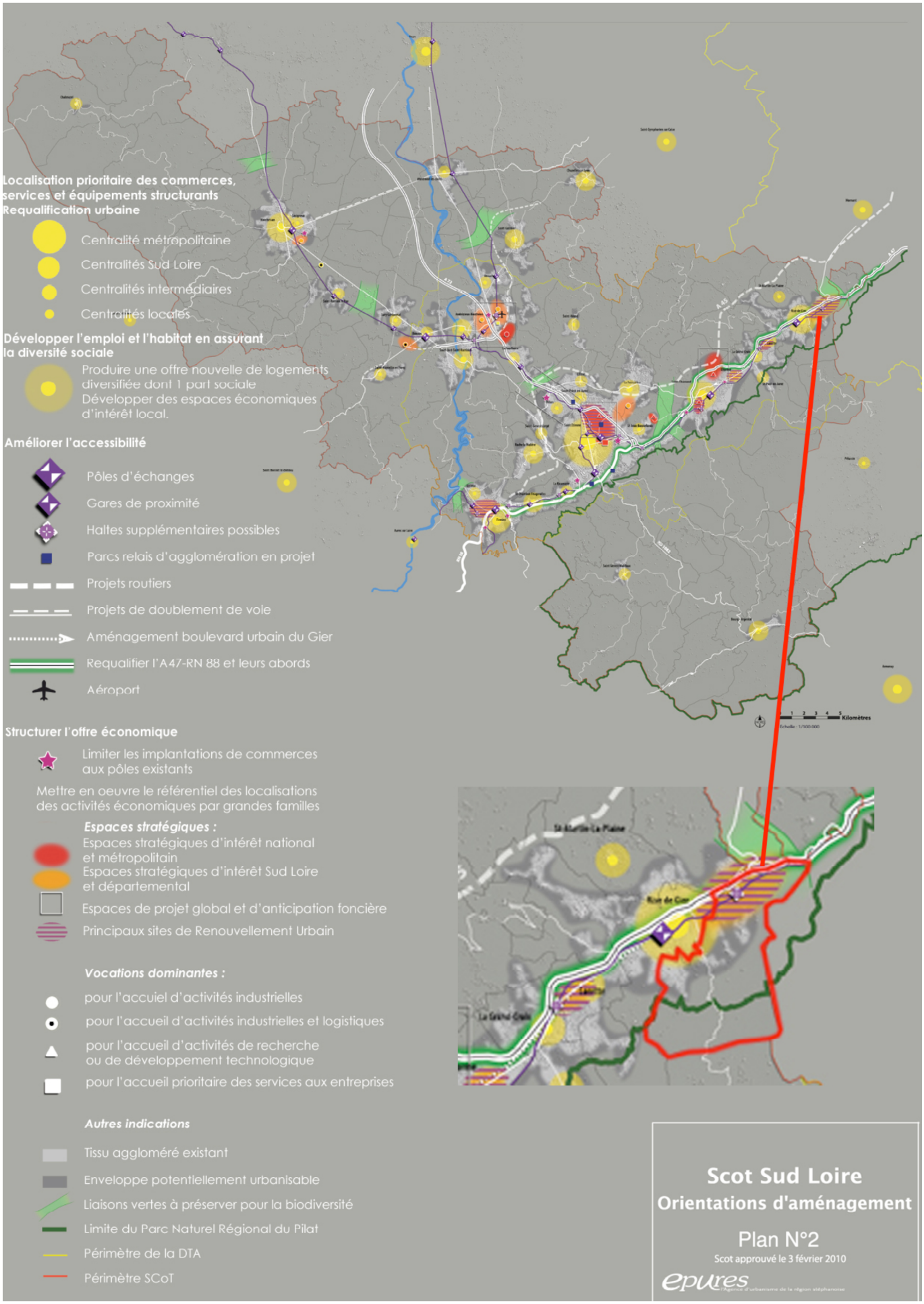
2.1.1 La quantification et la répartition de la construction de logements

- La répartition de la production de l'offre nouvelle de logements dans le temps
- La répartition de l'offre nouvelle de logements par EPCI
- La répartition de la construction de logements au sein de chaque EPCI

A l'échelon communal, chaque commune aura la possibilité de créer le nombre de logements permettant le maintien du point de stabilité.

On entend par "point de stabilité" le nombre de logements nécessaires pour faire face à la désaffectation du parc existant et à la décohabitation des ménages actuels, ceci pour répondre au maintien d'une dynamique maîtrisée de la construction de logements dans le Sud Loire.

Les PLH et les documents locaux d'urbanisme établiront, dans le respect des orientations du DOG, une programmation des logements par communes et par centralités correspondant à ces orientations et préciseront les modalités de production de cette offre.


Localisation prioritaire des commerces, services et équipements structurants
Requalification urbaine
Centralité métropolitaine
Centralités Sud Loire
Centralités intermédiaires
Centralités locales
Développer l'emploi et l'habitat en assurant la diversité sociale
Produire une offre nouvelle de logements diversifiée dont 1 part sociale
Développer des espaces économiques d'intérêt local.
Améliorer l'accessibilité
Pôles d'échanges
Gares de proximité
Haltes supplémentaires possibles
Parcs relais d'agglomération en projet
Projets routiers
Projets de doublement de voie
Aménagement boulevard urbain du Gier
Requalifier l'A47-RN 88 et leurs abords
Aéroport
Structurer l'offre économique
Limiter les implantations de commerces aux pôles existants
Mettre en oeuvre le référentiel des localisations des activités économiques par grandes familles
Espaces stratégiques :
Espaces stratégiques d'intérêt national et métropolitain
Espaces stratégiques d'intérêt Sud Loire et départemental
Espaces de projet global et d'anticipation foncière
Principaux sites de Renouvellement Urbain
Vocations dominantes :
pour l'accuiel d'activités industrielles
pour l'accueil d'activités industrielles et logistiques
pour l'accueil d'activités de recherche ou de développement technologique
pour l'accueil prioritaire des services aux entreprises
Autres indications
Tissu aggloméré existant
Enveloppe potentiellement urbanisable
Liaisons vertes à préserver pour la biodiversité
Limite du Parc Naturel Régional du Pilat
Périmètre de la DTA
Périmètre SCoT
Kilomètres
Scot Sud Loire
Orientations d'aménagement
Plan N°2
Scot approuvé le 3 février 2010
epures

2.1.2 Le développement de l'offre en logements accessibles socialement sur l'ensemble du territoire du Scot

L'offre nouvelle de logements accessibles socialement devra s'établir à hauteur de 30% minimum de l'offre globale du Scot.

La répartition spatiale et la production prévisionnelle de l'offre nouvelle en logements accessibles socialement seront, à échéance de 2020, de l'ordre de 570 logements par an concernant Saint-Etienne Métropole.

Les communes autres que les centralités veilleront à assurer une production régulière de logements accessibles socialement lors de leurs opérations de développement résidentiel dans une optique de solidarité.

Dans ces communes, les logements accessibles socialement représenteront de l'ordre de 10% des constructions neuves.

2.1.3 La réponse aux besoins des populations spécifiques

- Le logement adaptable à destination des **personnes à mobilité réduite et des personnes âgées**

Dans ce but, les PLH établiront une programmation en logements adaptables représentant de l'ordre de 25% de l'offre nouvelle de logements et préciseront les modalités de production de cette offre.

- Le logement à destination des **populations très modestes**

2.1.4 L'accueil de nouveaux ménages à Saint-Etienne

2.1.5 La qualité dans la programmation et la construction de logements

2.2 La lisibilité de la localisation des activités économiques et sociales

2.2.1 Le maintien des activités dans les tissus agglomérés existants et le développement des nouveaux pôles d'emplois à proximité des gares

2.2.2 Le renforcement de la lisibilité et la complémentarité des espaces économiques à travers un référentiel des localisations des activités économiques

La localisation préférentielle des activités de production industrielle et de logistique

Le Scot vise à orienter les localisations des activités selon leur niveau de positionnement stratégique au niveau Sud Loire avec entre autre une localisation préférentielle des implantations industrielles ou de logistique locale dans les sites de reconversion des vallées du Gier et de l'Ondaine dont les vocations seront précisées dans une logique de complémentarité entre elles et avec des fonctions urbaines. C'est le cas du site « Entrée Est » à Rive de Gier/Châteauneuf.

Les activités technologiques ou de recherche

Les services aux entreprises

L'artisanat et le BTP

Les services à la personne

Les activités de service public

2.2.3 Le renforcement de la qualité des espaces d'activité

- La création de nouveaux espaces économiques
- Les espaces économiques existants et les sites de reconversion industrielle des Vallées

Ce sont lorsqu'ils ont des disponibilités foncières ou lorsque la densification y est possible, les espaces prioritaires de l'accueil des entreprises dans le Sud Loire. Les documents d'urbanisme et les politiques prendront les dispositions permettant aux espaces d'activité existants d'évoluer dans les dix prochaines années vers les objectifs cibles précisés ci-dessous en fonction de leur niveau de positionnement.

Châteauneuf comporte un espace économique existant positionné au niveau des « sites Loire Sud d'intérêt départemental », en limite avec Rive-de-Gier. Ce site aura pour objectifs cibles :
- l'organisation d'une ***desserte performante****, en particulier, une desserte par un accès direct depuis le réseau routier existant structurant permettant aux camions de ne pas traverser un secteur urbanisé par l'habitat devra être recherchée ainsi que, dans la mesure du possible, une desserte ferrée*
- l'accès très haut débit (THD), comme sur l'ensemble du territoire selon les orientations du SDAN ***(La desserte en fibre optique est déjà effective pour une partie de la commune, le réseau existant déjà à proximité du vieux bourg et de la zone des Etaings).***
- les ***aménagements spécifiques aux déplacements en modes doux*** *pour faciliter les liaisons entre les points de desserte en transports collectifs et les entreprises de la ZA*
- l'organisation d'une desserte en transports collectifs lorsque la densité de l'emploi le permet ou de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle : les collectivités favoriseront l'élaboration de plans de déplacement de zone et de plans de déplacement d'entreprise
- lorsque cela est nécessaire, un projet d'aménagement et de restructuration avec phasage et modalités de mise en œuvre prévoyant notamment une densification des installations
- la mise en œuvre de principes de qualité : traitement des questions énergétiques ; gestion des déchets ; limitation du ruissellement ; aménagement paysager ; qualité des constructions et des abords, de la signalétique et des éventuelles clôtures. Ces sites s'engageront progressivement dans une procédure de labellisation sur le plan environnemental.

- L'extension d'espaces existants
- Démarche de labellisation sur un plan environnemental et de développement durable - contenu de base

Mesures d'accompagnement des politiques publiques :

- La prise en compte des espaces agricoles et naturels

- Les espaces naturels et les paysages

- La qualité des aménagements

- La gestion des eaux potables et de l'assainissement

- La limitation des eaux de pluie de ruissellement

- Les déplacements

2.2.4 Le développement équilibré des différentes formes de commerce

- Développer la position commerciale du cœur de l'agglomération de Saint- Etienne
- Maîtriser et orienter le développement des pôles périphériques

- Stabiliser les deux pôles périphériques majeurs

- Assurer une croissance modérée des pôles périphériques secondaires

- Renforcer l'attractivité commerciale des centralités Sud Loire et des centralités
- Favoriser le maintien et/ou le développement commercial dans les centralités locales intermédiaires irriguant les bassins de vie
- Les activités commerciales spécifiques

• L'hôtellerie-restauration

• Les complexes cinématographiques

2.3 Le développement de l'accessibilité et des transports

2.3.1 La ville des courtes distances et les modes doux

- L'articulation du **développement urbain** et des **déplacements**

La mixité fonctionnelle à proximité des gares

Les grands équipements administratifs et sociaux, de santé, d'enseignement, de sport et de culture

Les nouveaux équipements scolaires

Les opérations d'habitat et notamment d'habitat social

- Le développement des **modes doux**

Favoriser les déplacements en modes doux.
Privilégier la densification et le renouvellement urbain et localiser les zones d'extension en continuité du tissu urbain existant.
Favoriser la mixité des fonctions dans les centres.
Préserver et organiser les itinéraires et circulations des piétons à l'échelle de la commune et celle des vélos à l'échelle intercommunale des bassins de vie.
Les documents d'urbanisme, les PDU et les opérations d'aménagement définiront les itinéraires cyclables et réserveront les espaces nécessaires à leur réalisation.
Développer un partenariat entre collectivités (communes et EPCI), autorités organisatrices des transports et opérateurs ferroviaires, pour favoriser le stationnement vélo, notamment à proximité des gares.
Prévoir également des possibilités de garage pour vélos, autant pour les constructions à usage d'habitation que pour les locaux d'activités.

2.3.2 Le développement de l'offre en transports collectifs

- L'intermodalité et la complémentarité entre les modes

Les politiques publiques s'efforceront d'ajouter aux pôles d'échange existants des haltes ferroviaires en projet sur les futures lignes de tramway régional dont les documents d'urbanisme s'efforceront de préserver la possibilité de création. C'est le cas à Châteauneuf (cf plan n°2).

- Les alternatives à la voiture individuelle, l'optimisation du stationnement
- Le schéma des transports collectifs axés sur « l'étoile ferroviaire »
- La coopération entre les autorités organisatrices de transport



2.3.3 La définition d'un schéma de voiries hiérarchisé

3. La préservation des ressources et la prévention des risques :

3.1 La préservation de la ressource sol

3.2 Un cycle de l'eau équilibré pour préserver la ressource

3.3 La maîtrise du ruissellement pluvial

3.4 La diversification des sources d'énergie, la préservation d'une bonne qualité de l'air

3.5 Une population moins exposée au bruit

3.6 La gestion des risques dans l'urbanisme et les projets d'aménagement

Les documents d'urbanisme identifieront les zones exposées aux risques d'inondation en prenant en considération :

- les plans de prévention à l'étude

- les autres risques d'inondation connus

- l'étude à venir menée dans le cadre du SAGE Loire en Rhône-Alpes qui devrait identifier les zones à enjeu pour le ruissellement pluvial et apporter des solutions pour le réduire.

Les documents d'urbanisme :

- localiseront le développement urbain en considération de ces risques et en prenant notamment en compte les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) en vigueur

- interdiront la localisation des activités à risque technologique (installations SEVESO, unités de réfrigération à l'ammoniac, chaufferies de très grande capacité,…) à proximité des zones urbanisées, notamment à destination d'habitat

- interdiront toute urbanisation nouvelle dans les zones comportant un risque maximum

- assortiront l'ouverture à l'urbanisation des autres zones de prescriptions adaptées.

3.7 L'amélioration des dispositifs de gestion des déchets

1.3 La géographie

1.3.1 Le climat

Châteauneuf bénéficie d'un climat de type rhodanien avec des influences saisonnières :

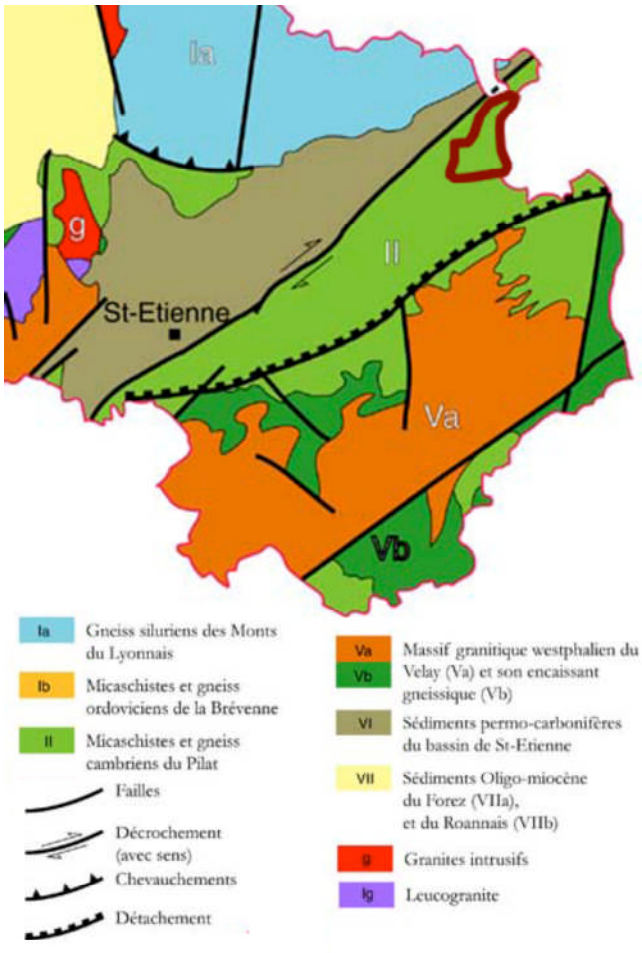
- **une influence océanique** avec des précipitations d'ouest généralement bien réparties (automne)
- **une influence continentale** avec des contrastes de températures, accentuées par le relief du Pilat, la fréquence des vents du nord et certaines irrégularités de la pluviosité,
- **une influence méditerranéenne** avec le vent du sud desséchant et souvent violent, l'abondance de certaines précipitations dans une durée courte de quelques heures.

La pluviosité annuelle moyenne est de l'ordre de 800 mm.

1.3.2 La géologie

Châteauneuf est située sur les contreforts du Pilat, constitués de roches cristallophylliennes : micaschistes et gneiss cambriens du Pilat. Au nord, on trouve le prolongement du bassin houiller stéphanois constitué de sédiments permo-carbonifères.

Les formations superficielles sont peu développées avec quelques formations quaternaires en couverture sur les pentes : colluvions argileux et alluvions anciens ; les alluvions récents sont peu étendus et peu épais (limitées au cours des rivières).



- *Les risques sismiques*

Depuis le 1er mai 2011, la commune de Châteauneuf est classée en zone 2 « *zone d'aléa faible* ».

1.3.3 La topographie et l'hydrologie

La topographie de la commune est marquée par le relief du Pilat et les combes profondes qui se jettent dans le Gier. Le réseau hydrographique en découle.

Le relief de la commune est marqué par les sommets des Tourrettes (621 mètres), de la Croix de Marlin (655 mètres) au sud-est, de Marcelline (525 mètres) au sud ouest. De ces sommets communaux, les pentes sont orientées vers le nord et la vallée du Gier. Une cassure importante s'observe principalement au nord-est avant la vallée du Gier avec la Balme de Châteauneuf et de Cénas.

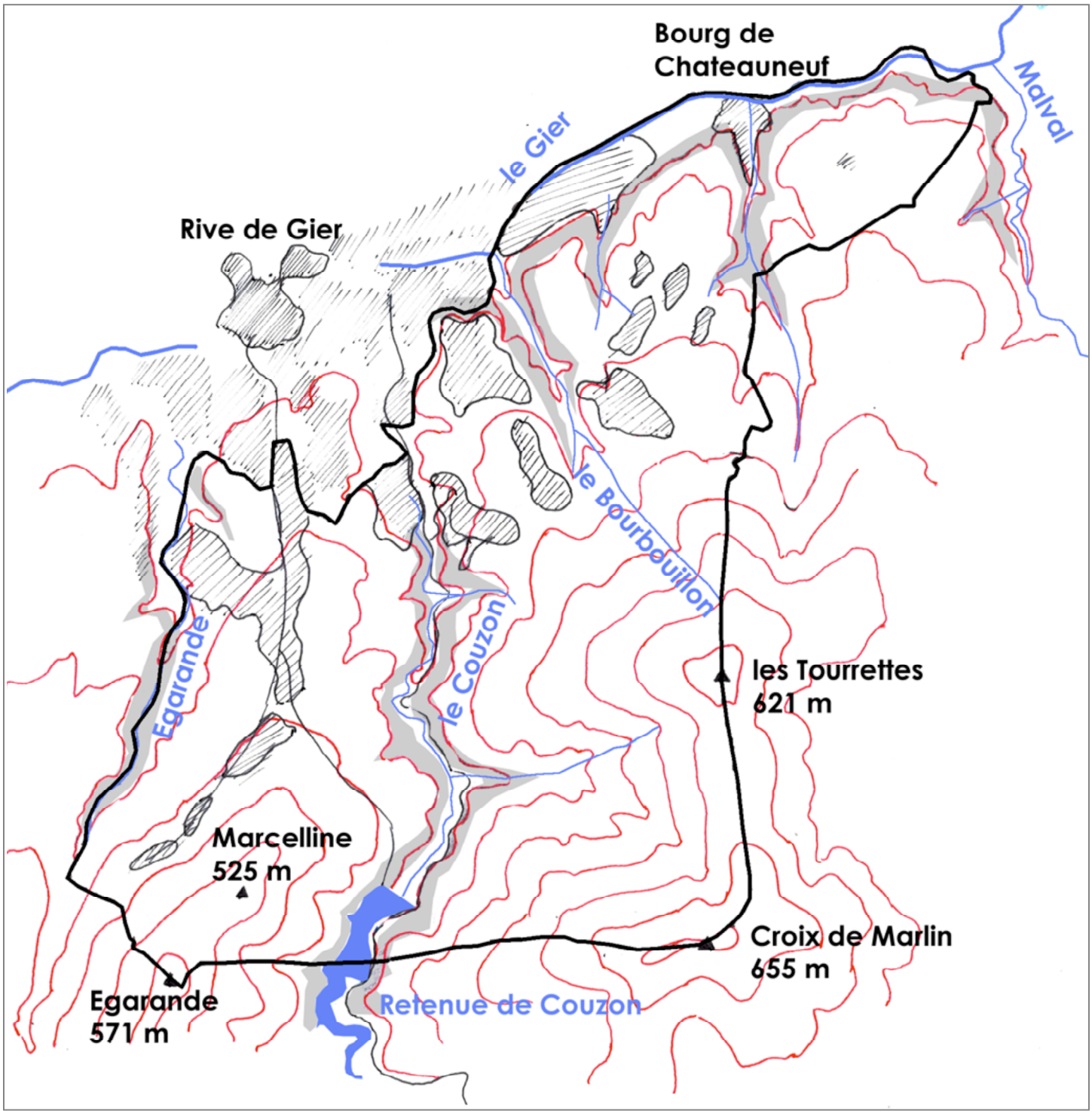
Le réseau hydrographique suit la même orientation, les différents ruisseaux formant les combes sont orientés du nord au sud. Cinq combes principales marquent le territoire : la combe de l'Egarande en limite ouest de la commune, les combes de Couzon, de Bourbouillon et de Châteauneuf, et la combe de Malval en limite est avec la commune de Trèves qui définie le plateau de Cénas.

La combe de Couzon est la plus importante et celle qui marque le plus le territoire. Une retenue pour l'alimentation en eau potable est située sur son cours en limite sud de la commune.

Entre ces combes, quatre plateaux à vocation agricole s'établissent. Ils sont cantonnés au sud par le relief des contreforts du Pilat et au nord par la cassure qui marque la vallée du Gier.

Une petite partie du territoire communal est dans la vallée du Gier au nord-est. Le Gier forme la limite communale avec Tartaras et Rive de Gier. Cette zone alluviale est occupée par les activités industrielles.

Relief et hydrographie



- *Le SDAGE et le SAGE*

La commune de Châteauneuf se situe sur le territoire du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du **bassin Rhône – Méditerranée 2010-2015, approuvé le 20 novembre 2009** par le Préfet coordonnateur de bassin. Il est entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Le territoire de la commune n'est pas couvert par un SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux).

Pour une période de 6 ans, le SDAGE 2010-2015, oriente la politique du bassin selon 8 grands principes fondamentaux de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques :

- privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- la gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé
- préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

Le SDAGE fixe les objectifs d'atteinte du bon état des eaux, conformément à la directive cadre européenne sur l'eau du 23 octobre 2000. Un objectif ambitieux est visé pour le SDAGE Rhône – Méditerranée. En effet, **les 2/3 des masses d'eau superficielles devraient être en bon état écologique d'ici à 2015**, dont 61% des cours d'eau et 28% des masses d'eau souterraines.

Concernant les eaux souterraines, le bon état est apprécié en fonction de la qualité chimique et de l'équilibre quantitatif entre prélèvement et alimentation le la nappe en question. Dans le cas ou l'objectif de bon état ne peut être atteint en 2015 pour des raisons techniques ou économiques, l'échéance pourra être reportée à 2021 ou au plus tard à 2027.

Le SDAGE s'accompagne d'un programme d'actions à engager sur le terrain pour atteindre les objectifs fixés.

La commune de Châteauneuf est concernée par les masses d'eau suivantes :

Les masses d'eau superficielles :

- ***Rivière Le Couzon (FR_DR_11442) :*** *état écologique moyen (objectif bon état « BE » 2027) et état chimique bon (objectif bon état 2015)*
- ***Le Gier, de la retenue au ruisseau du Grand Malval (FR_DR_475)*** *: état écologique mauvais (objectif BE 2021) et état chimique bon (objectif BE 2015)*

Les masses d'eau souterraines :

- ***Formations variées du bassin houiller stéphanois BV Rhône (FR_DO_512) :*** *état quantitatif et état chimique bons (objectif BE 2015)*
- ***Socle des Monts du Lyonnais Sud, Pilat et monts du Vivarais BV Rhône, Gier, Cance, Doux (FR_DO_613) :*** *état quantitatif et état chimique bons (objectif BE 2015)*

- *Le contrat de rivière du Gier*

Le contrat de rivière du Gier et de ses affluents

Considérant la rivière Gier comme un élément fondamental de l'environnement, le Syndicat Intercommunal du Pays du Gier, qui regroupe 22 communes, a placé la reconquête du Gier et de ses affluents parmi les objectifs prioritaires de sa politique intercommunale d'amélioration du cadre de vie.

Le premier contrat de rivière (terme fin 2001) a permis de redonner au Gier son attrait par la réalisation de travaux d'entretien et d'aménagements paysagers sur le territoire des communes adhérentes au Syndicat Intercommunal du Pays du Gier en 1994.

En revanche, ce contrat de rivière ne prenait pas en compte les affluents du Gier et n'a permis aucun travaux sur les cours d'eau.

Un second contrat de rivière Gier et de ses affluents est donc en cours d'élaboration (2011).

Les acteurs

Les principaux acteurs du contrat sont :

- Les communes concernées par le bassin versant du Gier (en totalité ou pour partie)
- La Communauté d'Agglomération de Saint-Etienne Métropole
- Les principales collectivités rhodaniennes concernées par le bassin versant : la Communauté de Communes de la Région de Condrieu, la Communauté de Communes du Pays Mornantais et la Commune de Givors

Les enjeux du second contrat

A la lumière de la phase diagnostic, on constate que plusieurs enjeux figurant au 1er contrat de rivière sont toujours d'actualité mais aussi que d'autres enjeux apparaissent en relation notamment avec l'évolution de la réglementation et avec une **politique plus ambitieuse en terme d'environnement et de protection des milieux et des usages.**

Les enjeux actuels hiérarchisés et les objectifs sont les suivants :

1/ Inondation et érosion : favoriser le bon écoulement des eaux en périodes de crues, protéger les zones habitées contre les inondations ou l'érosion et limiter l'érosion des sols.

2/ Qualité des eaux et milieux aquatiques : valider en cohérence avec la DCE de nouveaux objectifs de qualité des cours d'eau (proposés par l'étude qualité en 2000), réduire la pollution d'origine domestique, agricole, industrielle, artisanale et commerciale, reconquérir la valeur écologique des cours d'eau et rétablir un peuplement piscicole équilibré.

3/ Gestion de la ressource en eau: sécuriser la ressource en eau potable et organiser la gestion des étiages.

4/ Amélioration du cadre de vie: associer les rivières à la vie des habitants.

5/ et 6/ Sensibilisation et information des habitants et coordination des actions liées à l'eau

1.4 Le milieu naturel et le patrimoine bâti

1.4.1 La gestion des milieux naturels

La commune est concernée par plusieurs inventaires du patrimoine naturel et paysager qu'il convient de pendre en compte dans l'élaboration du document d'urbanisme dans une optique de préservation de ce patrimoine. **Cinq ZNIEFF** (Zone naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) intéressent le territoire de Châteauneuf.

- *Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique*

Les ZNIEFF de type 1 sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées.

Les ZNIEFF de type 2 signalent une zone naturelle intéressante. Ce sont des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type 1, et qui désignent un ensemble naturel étendu, dont les équilibres généraux doivent être préservés.

- **Trois ZNIEFF de type I** :
  - Landes de Jurieux et des roches de Marlin
  - Vallée de l'Egarande
  - Landes de la Croix du Cerisier
- **Deux ZNIEFF de type II** :
  - Contreforts septentrionaux du Massif du Pilat
  - Ensemble des vallons du Pilat Rhodanien

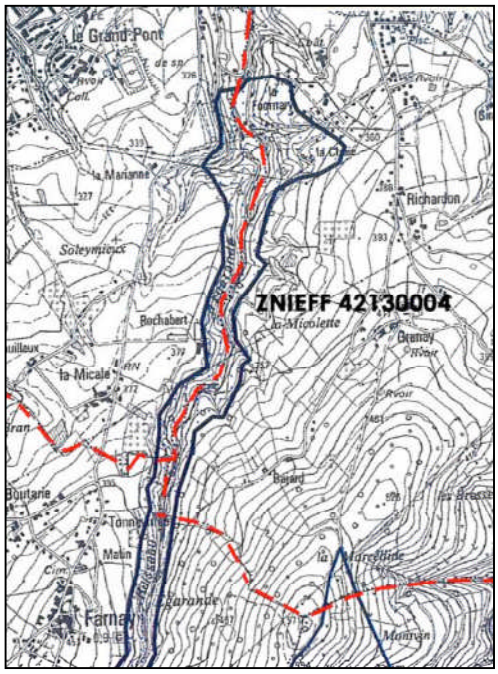
ZNIEFF type 1 n° 42130002 : Landes de Jurieux et des roches de Marlin (superficie : 192.6 hectares)

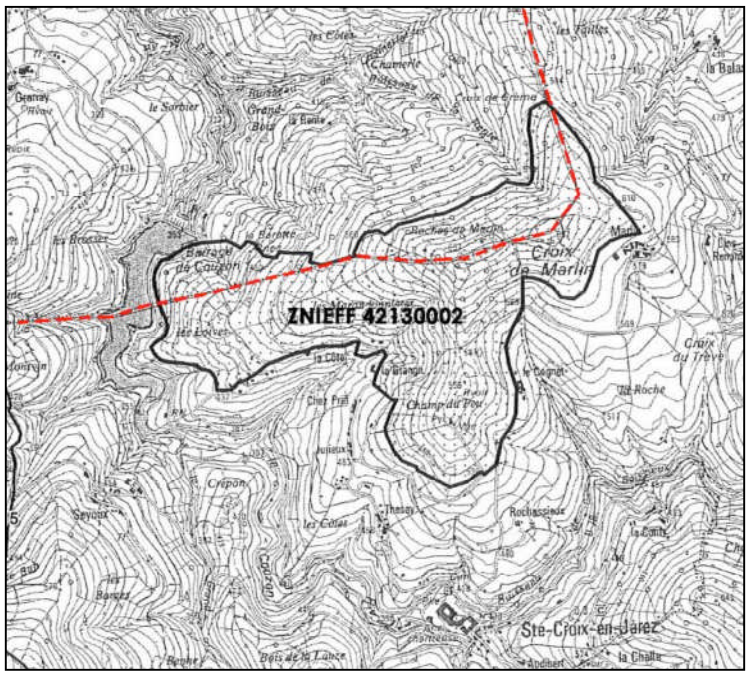
Les landes de Jurieux et des roches de Marlin se trouvent sur les coteaux du Jarez sur les contreforts du Pilat sur les versants nord au dessus de la vallée du Gier. L'inventaire s'étend sur les communes de Châteauneuf et de Sainte Croix en Jarez. **Il s'agit d'un site d'intérêt patrimonial de la charte "objectif 2010 " du Parc Naturel Régional du Pilat**.

Le site est très fréquenté par les promeneurs, le point culminant offre un panoramique sur la vallée du Couzon qui coule vers le nord pour rejoindre le Gier, ainsi que sur la vallée du Gier et les crêts du Pilat.

Des affleurements localisés caractérisent la zone. La quasi-totalité de la surface est occupée par des landes à genêt et des massifs buissonnants, entrecoupés de parcelles boisées de pins. Le coté sud du site, très chaud en été abrite l'Alouette Lulu, le Bruant Proyer, le busard saint Martin et cendré qui nichent au sol. La Locustelle tachetée trouve un attachement particulier à peupler les milieux secs et broussailleux d'où elle ne sort jamais. Elle est repérable par son chant qui imite le bruit d'un vieux moulinet. La caille des blés préfère sur le site et sa périphérie les prairies de hautes herbes. La Pie-grièche à tête rousse a également été observée.

La faune vertébrée protégée sur le site est l'alouette lulu, le bruant Proyer, le Busard cendré, le Busard saint martin, la Caille des blés, la Locustelle tachetée, la pie-grièche à tête rousse. Les milieux d'habitat caractéristiques qu'il convient de protéger pour ces espèces sur le site sont les prairies à hautes herbes, les landes à genêt et à broussaille.



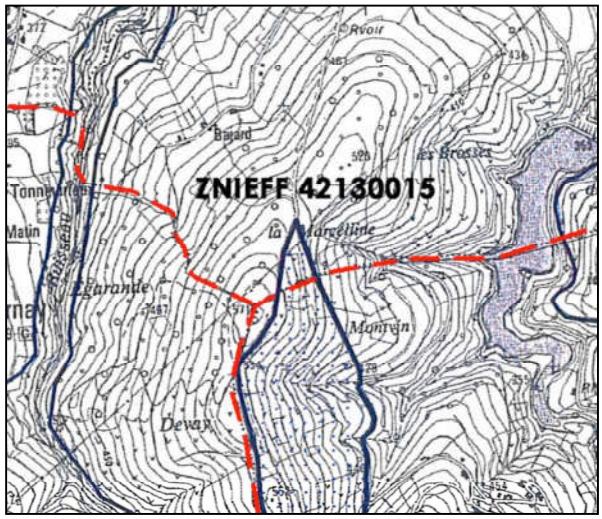


ZNIEFF type 1 n° 42130004 : Vallée de l'Egarande (superficie : 179.1 hectares)

Sur les coteaux du Jarez, la vallée de l'Egarande fait partie des nombreuses vallées qui marquent le versant nord du Pilat. Situé sous le village de Farnay, l'Egarande est un modeste ruisseau souvent à sec l'été et qui traverse une vallée embocagée qui prend sa source au niveau du hameau de Ban à 650 mètres d'altitude. Des vestiges de vergers de cerisiers et de pommiers hautes tiges caractérisent ce vallon. Ensuite, le ruisseau traverse un bois de feuillus variés avant de rejoindre le Gier et une zone urbanisée. La partie intéressante est située entre le hameau de Ban et celui plus en aval de Claie qui possède de nombreuses mares liées à l'élevage et qui permettent d'abriter le Sonneur à ventre jaune (amphibien). Ce crapaud affectionne les abords des mares piétinées par les animaux ou les ornières et où la grenouille verte est peu présente. Outre le sonneur à ventre jaune dans les mares et ornières, le site accueille dans les lambeaux de landes situés sur les versants de ce bocage l'Engoulevent d'Europe, l'Alouette Lulu, la Locustelle Tachetée, la Huppe fasciée, le busard Saint Martin qui sont portés à l'inventaire de ce milieu.

ZNIEFF type 1 n° 42130015 : Landes de la Croix du Cerisier (superficie : 66.7 hectares)

Le site se situe sur la crête qui sépare les vallées du Couzon et de l'Egarande. Il empiète que très peu sur la commune de Châteauneuf dans sa partie nord. Cette crête couverte d'une lande à genêt et à callune s'avère très favorable pour l'accueil de nombreux oiseaux. C'est une zone importante pour la reproduction du Busard Saint Martin et cendré qui nichent au sol. Il en est de même pour l'Engoulevent qui passe ainsi inaperçu dans la lande ou perché durant la journée pour ensuite chasser la nuit.



Le Bruant proyer, qui recherche les coteaux bien exposés, est présent dans les haies du secteur, tout comme la Locustelle tachetée. Les six espèces et leurs habitats déterminants sont l'Alouette Lulu, le Bruant proyer, le Busard Saint Martin, le Busard cendré, l'Engoulevent d'Europe et la Locustelle tachetée.

ZNIEFF type 2 n° 6916 : Ensemble des Vallons du Pilat Rhodanien (superficie : 16770 hectares)

Concerne la frange de la commune en partie est (Cénas)

Le Pilat rhodanien, zone de piémont qui s'étage de 150 à 500 m d'altitude, forme le versant le plus chaud et le plus ensoleillé du massif. Ses coteaux dégringolant vers le Rhône sont couverts de vignes et de vergers.

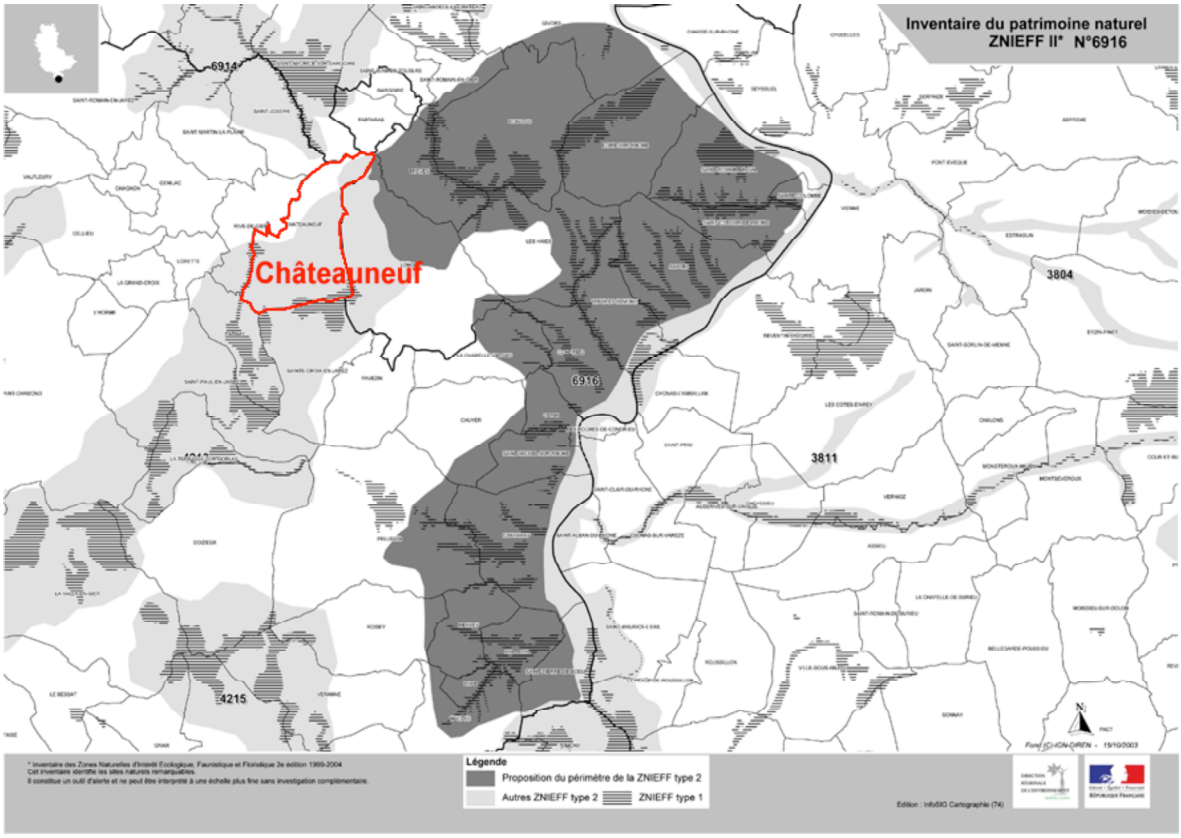
Dans le Pélussinois au paysage de polyculture au parcellaire morcelé, l'économie rurale est dominée par l'élevage des chèvres, mais surtout par la production fruitière. Ce secteur conserve un patrimoine naturel très original, avec des types d'habitats intéressants (landes à Genêt purgatif…) et une flore marquée par des influences diverses : issue du Massif Central (Doradille du Forez), méridionale (Achillée tomenteuse, Ciste à feuille s de sauge, Liseron des Monts Cantabriques), voire atlantique (Millepertuis androsèmes)… Cette flore compte par ailleurs quelques remarquables messicoles (plantes associées aux cultures traditionnelles), comme la Nielle des blés.

La faune, très diversifiée, manifeste notamment des influences méditerranéennes très nettes (Coronelle girondine, Fauvette orphée, Moineau soulcie, Genette, Lézard hispanique, Pachyure étrusque…). Le secteur est favorable aux oiseaux rupicoles (recherchant les sites rocheux, comme le Pigeon bizet ici présent en populations sauvages).

Le zonage de type II souligne les multiples interactions existant au sein de cet ensemble, dont les espaces les plus représentatifs en terme d'habitats ou d'espèces remarquables sont retranscrits à travers plusieurs zones de type I (vallons et ravins, ruisseaux, mares et pelouses…)

Il traduit également particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone d'alimentation ou de reproduction pour de nombreuses espèces, dont celles précédemment citées. Il souligne de plus, le bon état de conservation générale de certains bassins versants, en rapport avec le maintien de populations d'Ecrevisses à pattes blanches, espèce réputée pour sa sensibilité particulière vis à vis de la qualité du milieu.

L'ensemble présente par ailleurs un intérêt paysager et biogéographique (nombreuses espèces, notamment méditerranéennes, atteignant ici leur limite d'aire).



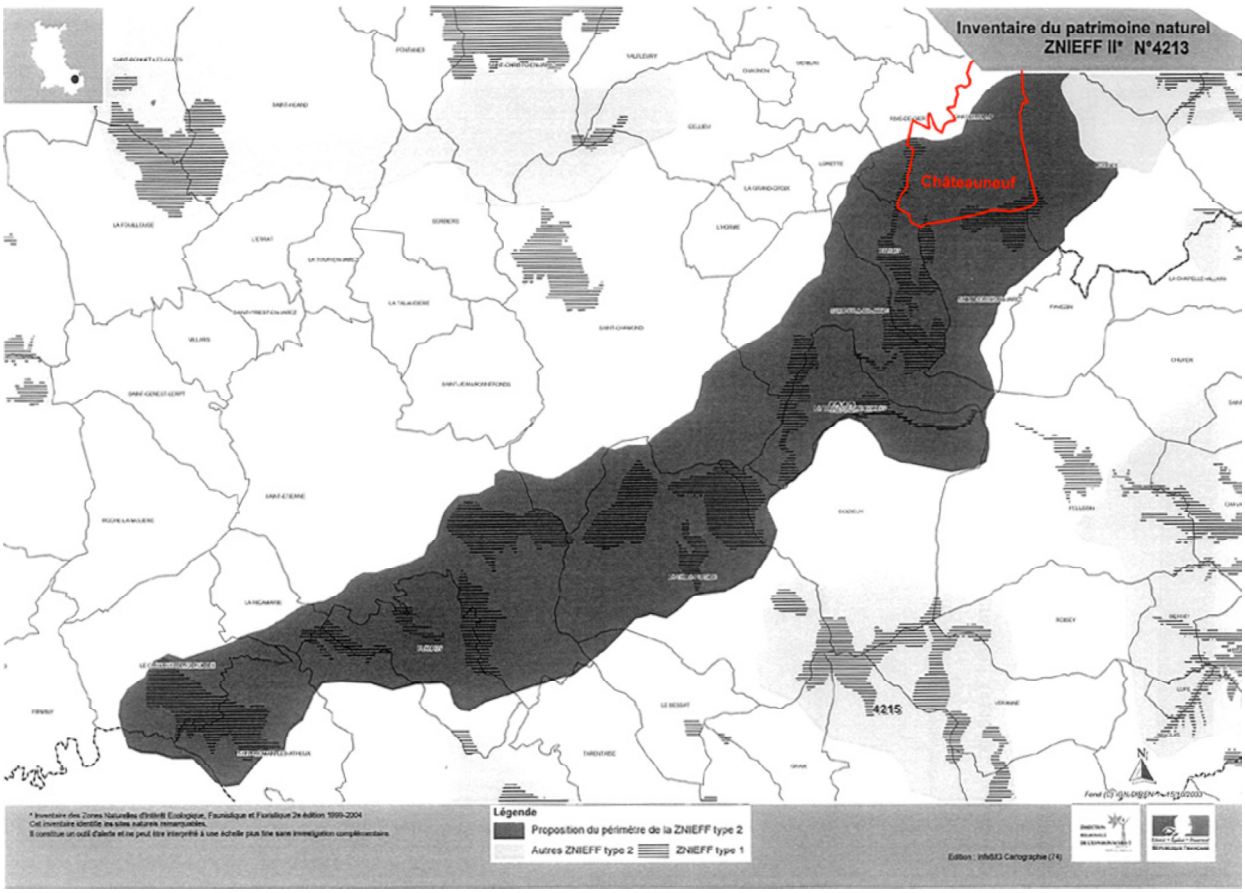
ZNIEFF type 2 n° 4213 : Contreforts septentrionaux du Massif du Pilat (superficie : 14740 hectares)

Le Pilat s'étage de 150 à 1432 mètres au Crêt de la Perdrix. Ce massif offre une position intermédiaire entre les montagnes du Mâconnais, du Beaujolais et du Lyonnais au nord, et les massifs plus élevés du Vivarais au sud. Le massif présente un couvert végétal contrasté en fonction de l'étagement altitudinal. Les vallées les plus abritées sont sous influence méditerranéenne. Jusqu'à 800 mètres, les collines sont couvertes de pâturages, de chênaies, de châtaigneraies et de forêts de pins sylvestres. Le microclimat des crêtes sommitales est plus rigoureux, propice à l'extension des landes à callune et à myrtilles.

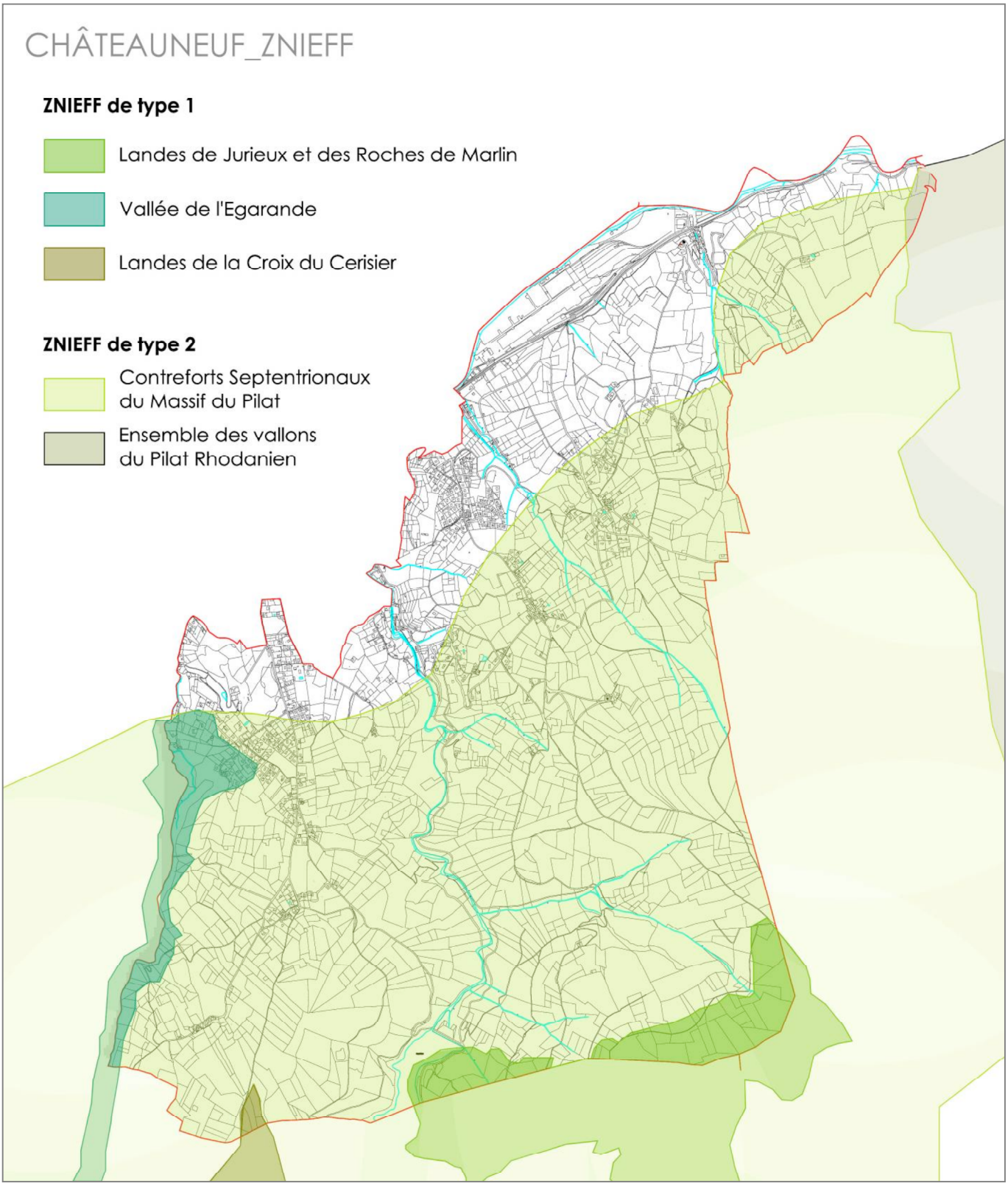
La zone décrite concerne la bordure septentrionale du massif, le pays de Gier. Etroite, elle est traversée de vallées qui rejoignent la dépression fortement industrialisée empruntée par l'Ondaine et le Gier. Ces vallées, souvent encaissées et équipées de barrages, communiquent difficilement entre elles.

Outre les types d'habitats forestiers intéressants (hêtraies neutrophiles), une flore comprenant plusieurs espèces à répartition atlantique parviennent ici dans la limite de leurs aires de répartition (Pavot du Pays de Galles, Millepertuis androsème, etc.), ou encore un rare myosotis à fleurs jaunes (Myosotis de Balbis), caractéristique des landes rocheuses ou pelouses sèches acidophiles du sud-est du Massif Central.

L'avifaune est diversifiée avec des espèces de milieux ouverts (Alouette lulu, Bruant ortolan, Circaète Jean le Blanc, Pie-grièche à Tête Rousse, etc.), d'autres inféodées aux secteurs rocheux (Grand Corbeau, Grand Duc d'Europe, Hirondelles des rochers, etc.), des milieux forestiers (Gobemouche Noir). Des Chiroptères, des reptiles et batraciens sont également représentés par des espèces remarquables.

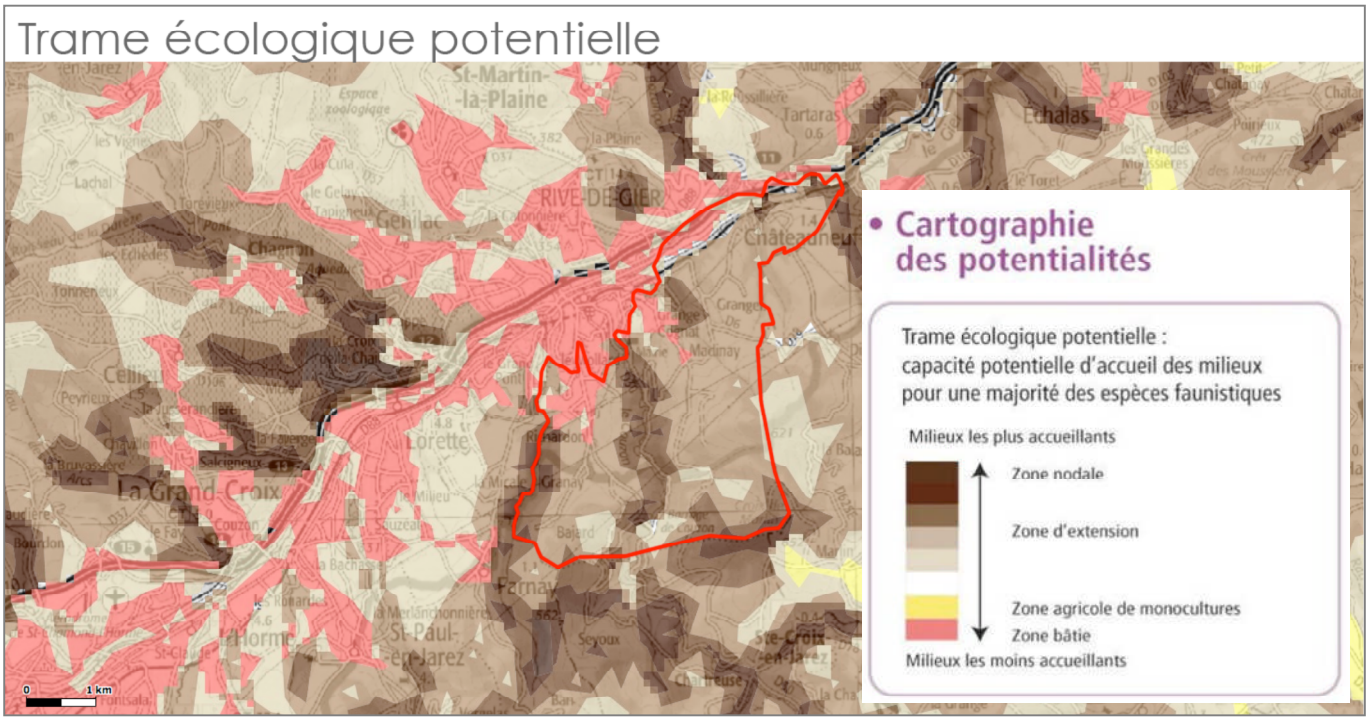


La carte ci-dessous représente l'ensemble des ZNIEFF qui recouvrent une partie du territoire communal.

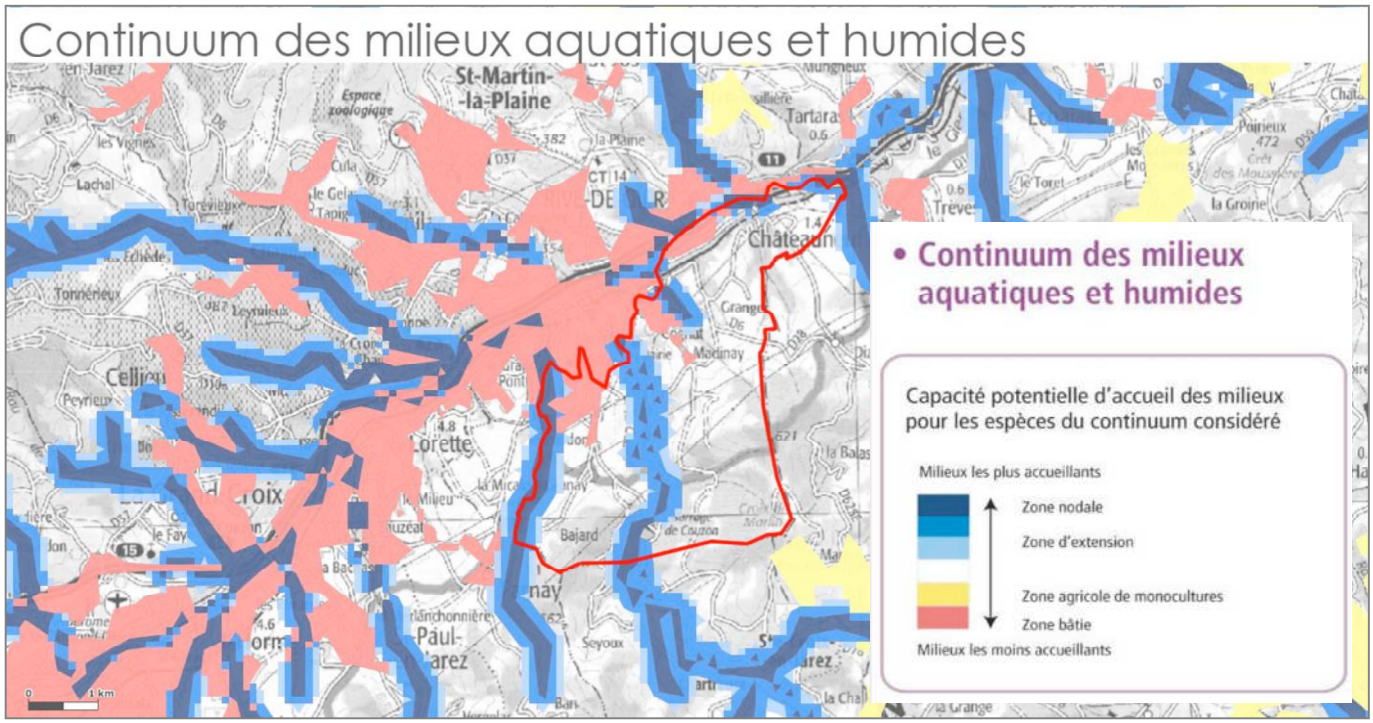


- *Les corridors écologiques*

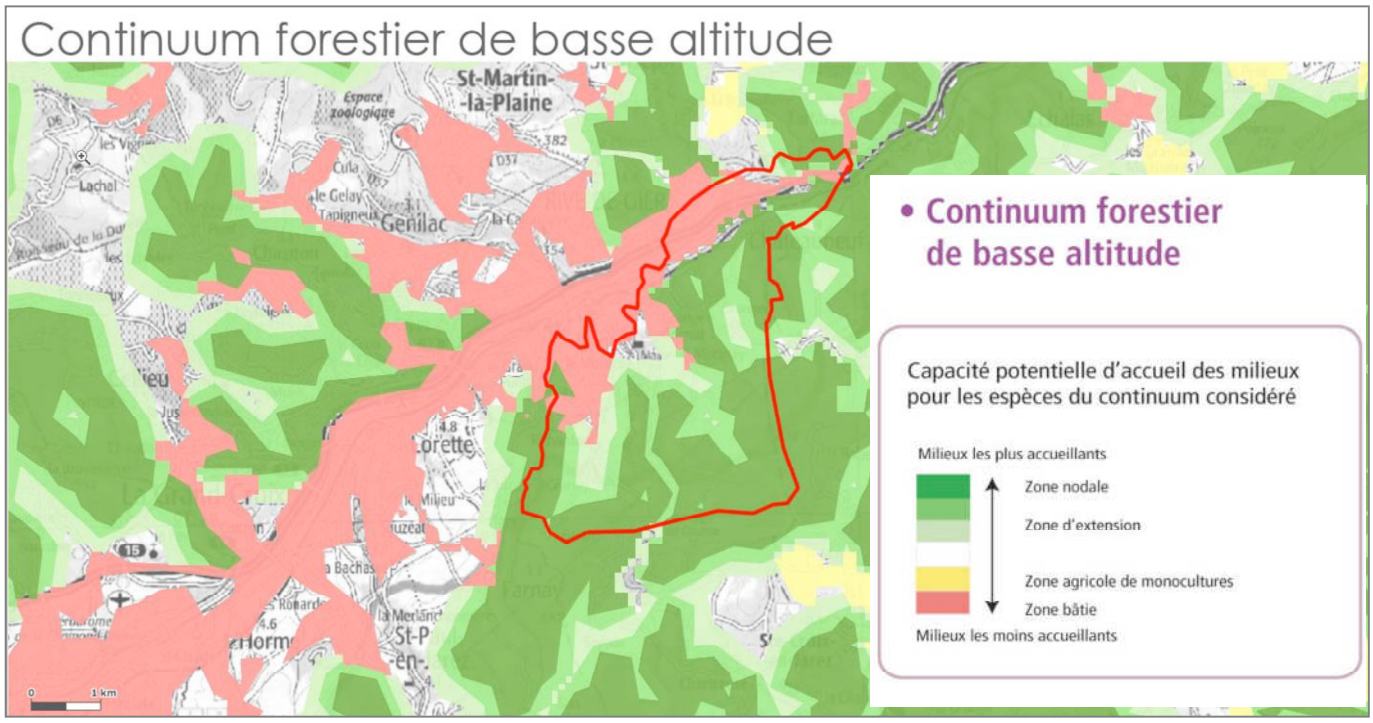
Une étude « cartographie des réseaux écologiques en Rhône Alpes » a été réalisée par la région. Elle met en évidence la grande richesse écologique de Châteauneuf.



La partie centrale de Châteauneuf autour du Couzon ainsi que le secteur de la Croix Marlin au Sud Est font partie des milieux les plus accueillants de la commune pour la faune (zones nodales). De ce fait une grande partie du reste de la commune se situe quant à elle en zone d'extension (zone périphérique à une réserve de biodiversité).



On observe ci-dessus la présence de continuums aquatiques, correspondant à des corridors aquatiques (ou trames bleues) le long des cours d'eau de l'Egarande et du Couzon.



La grande majorité de la partie sud de la commune, qui s'étend d'Ouest en Est fait partie d'un continuum forestier de basse altitude, dont le rôle écologique est majeur (zones nodales et zones d'extension).

1.4.2 Les risques, contraintes et périmètres de protection

- *Les risques*

Suivant le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) approuvé le 15 septembre 1995 et mis à jour en septembre 2001, la commune de Châteauneuf est soumise :

- aux risques des feux de forêt,
- aux risques des mouvements de terrain,
- aux risques de rupture du barrage de Couzon,
- aux risques de transports de matières dangereuses,
- aux risques d'inondation

La commune a également fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle concernant notamment les tempêtes (1982), la neige (1982), les inondations par ruissellement et coulée de boue et par crue.

Transports de matières dangereuses

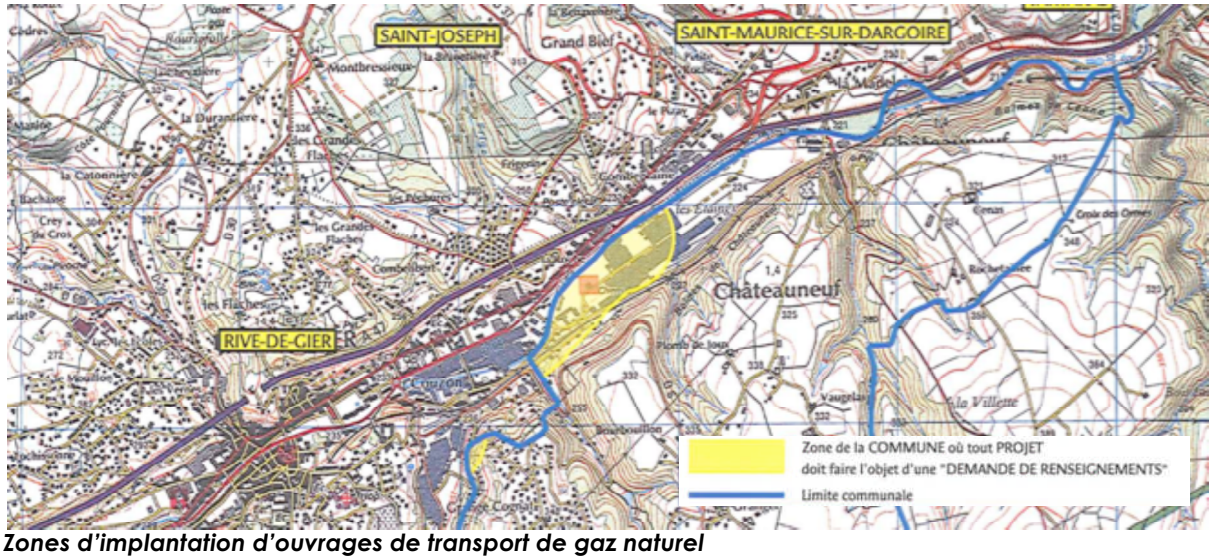
Transport de gaz

La commune de Châteauneuf est traversée par une canalisation de transport de **gaz naturel de diamètre nominal (DN) 100**, exploitée par GDF - Réseau de Transport (GRT Gaz) et desservant le site industriel d'Industeel.

Cette canalisation génère une **zone non aedificandi**. Les constructions en dur, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes de plus de 2m70 de hauteur et toutes façons culturales descendant à plus de 0,60m y sont interdites.

Cette canalisation représente en outre une contrainte limitative du nombre de logements ou de locaux correspondant à une densité d'occupation (nombre de personnes/ hectare) pour les parcelles situées à proximité.

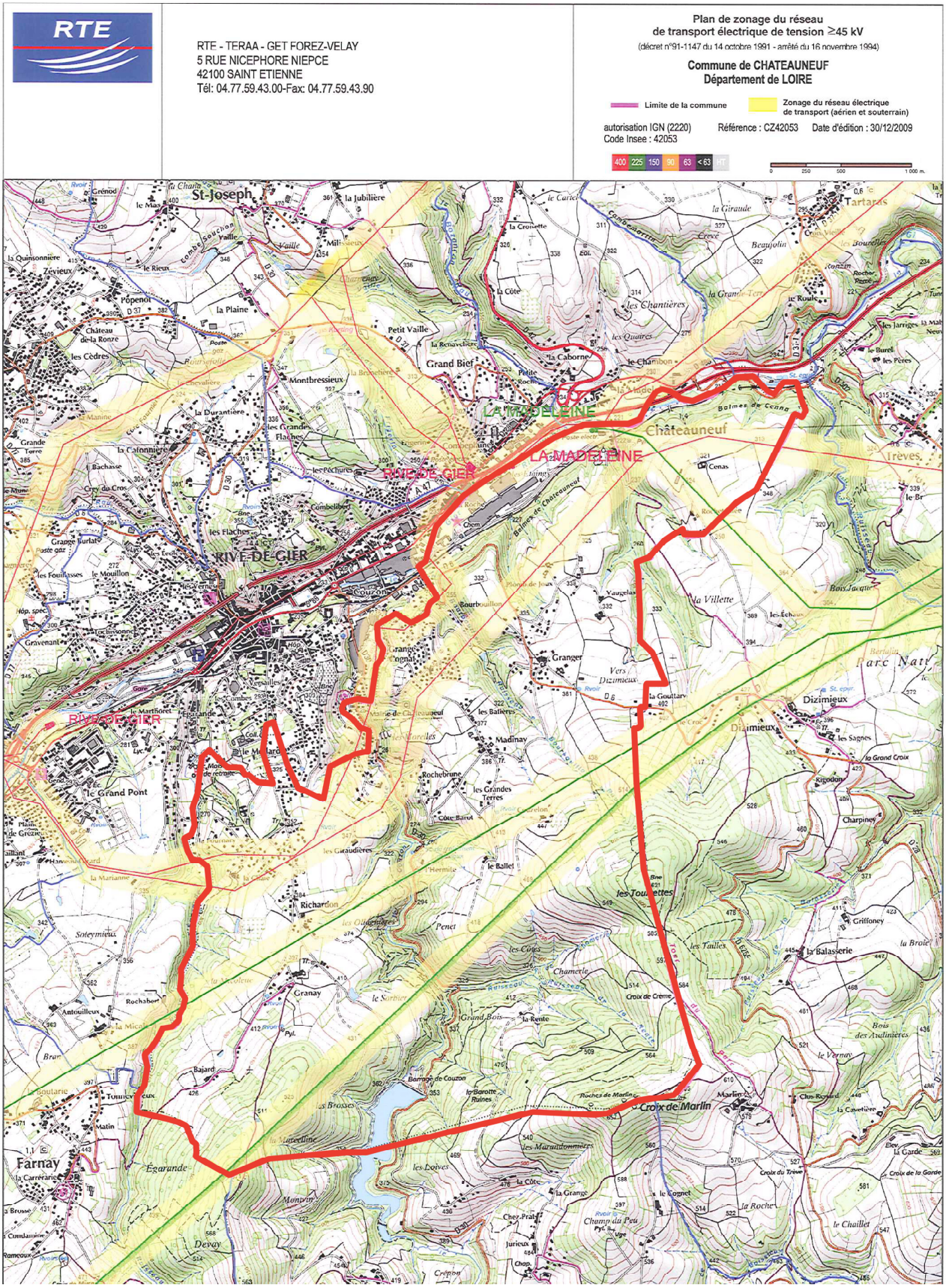
En outre, dans le cadre de la prévention des risques technologiques, et en application de l'article R 123-11 b) du Code de l'Urbanisme et par décret 91-1147, les canalisations de gaz font l'objet **du report d'une bande de 100m de part et d'autre de la canalisation au plan des servitudes**. Toute construction dans cette bande de 100m sera **soumise à consultation des services** gestionnaires de la canalisation de gaz.



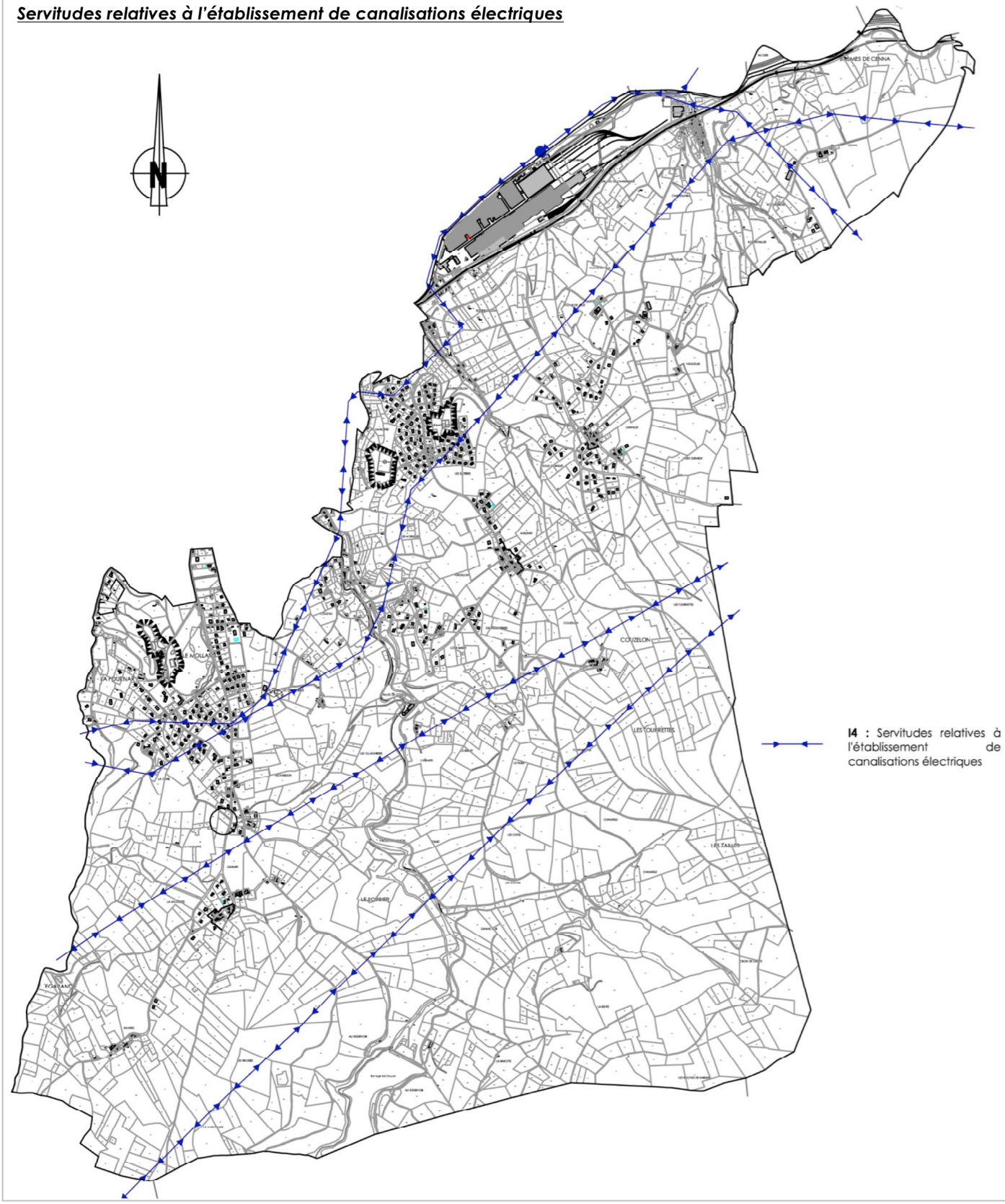
Zones d'implantation d'ouvrages de transport de gaz naturel

Lignes et canalisations électriques

La commune de Châteauneuf est traversée par de nombreuses lignes électriques de 63 ou 225 KV. Pour toute délivrance de permis de construire à moins de 100m des réseaux HTB (>50KV), la commune doit consulter l'exploitant du réseau pour vérifier la compatibilité des projets de constructions avec ses ouvrages.



Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques



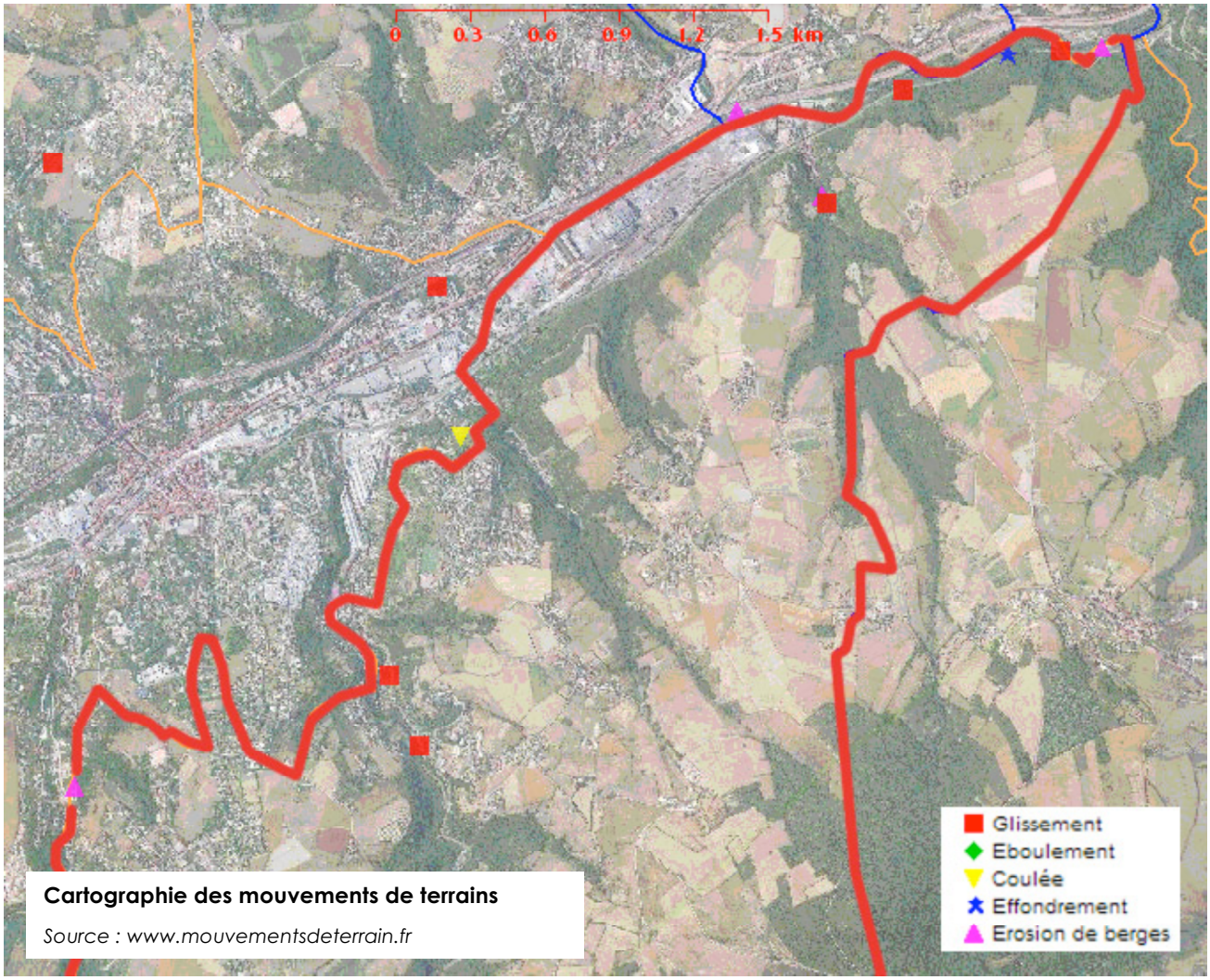
Mouvements de terrain

Les principaux mouvements de terrain relevés sur Châteauneuf se situent en limite Nord du territoire communal. On relève :

- une **érosion des berges au niveau de l'Egarande et du Gier** en limite communale nord ainsi qu'au niveau du **Bourbouillon** dans le vieux bourg de Châteauneuf

- des **glissements de terrain** au niveau du **vieux bourg**, du **Gier** à l'extrême Nord/Est de la commune et entre les secteurs de **Couzon et Rochebrune**

- un risque d'effondrement au Nord dans la zone des balmes de Cenna



Cartographie des mouvements de terrains

Source : www.mouvementsdeterrain.fr

Les risques d'inondation

Le territoire de Châteauneuf est traversé par plusieurs cours d'eau et en particulier le Gier et ses affluents le Bourbouillon, le Couzon et l'Egarande.

Ces cours d'eau sont concernés par le **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNPi)** de la rivière le Gier et de ses affluents, prescrit par arrêté inter préfectoral **le 9 septembre 2009**.

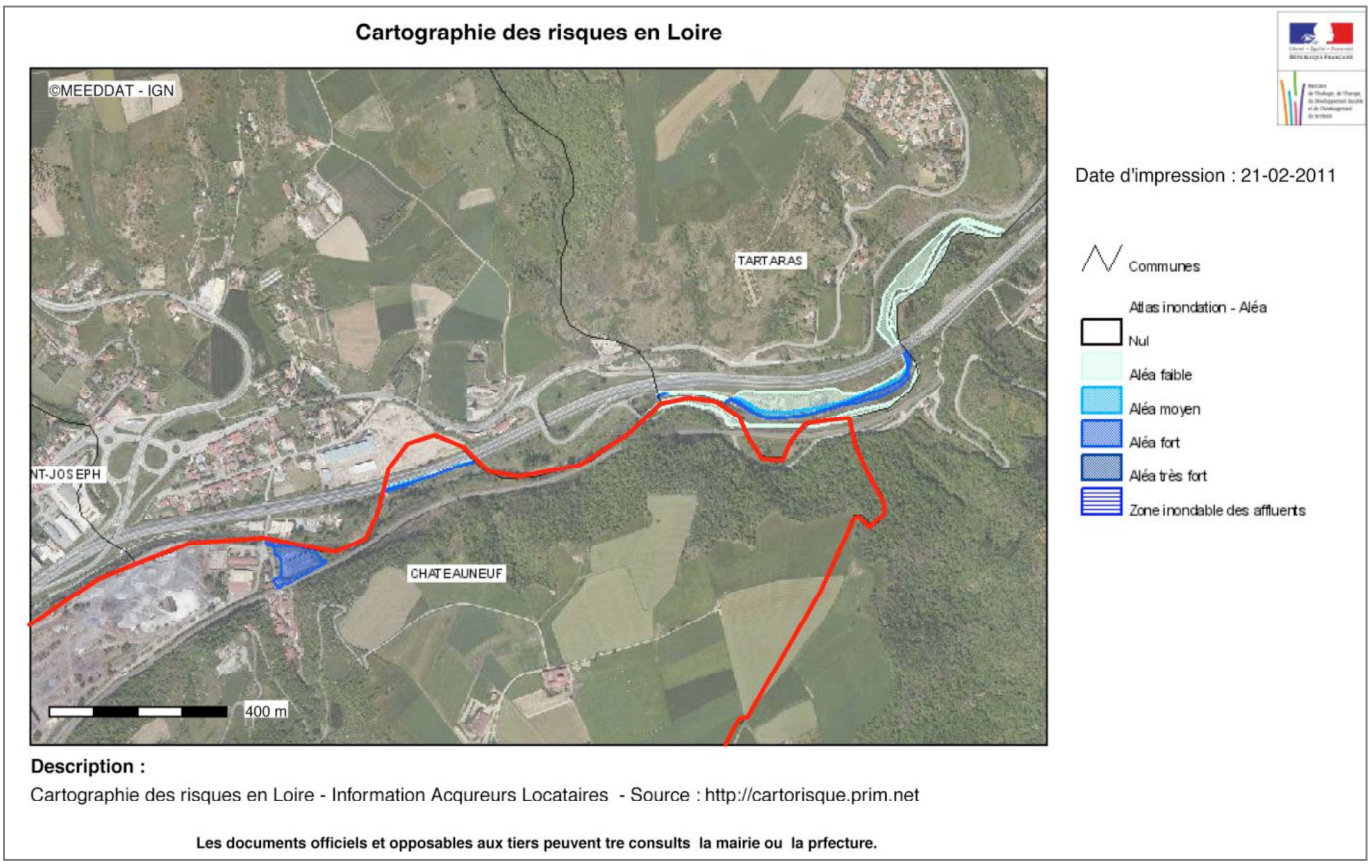
Il est actuellement en cours d'élaboration et sa prescription est applicable sur 28 communes du département de la Loire et 12 du Rhône.

Une étude hydrologique et hydraulique du Gier et ses affluents a également été réalisée et sert de base à l'élaboration du plan de prévention des risques et du porter à connaissance signé par le Préfet de la Loire en date du 28/07/2011.

Les risques d'inondations pris en compte sont : les débordements directs de la rivière "le Gier" et ses affluents définis aux conditions actuelles d'écoulement par l'aléa de référence et les possibles interactions entre les débordements directs de la rivière "le Gier" et du fleuve Rhône, et de certains affluents ; les phénomènes contribuant à la formation des crues (ruissellement pluvial), dans les zones non exposées directement aux crues, sans toutefois dépasser le territoire des communes.

On relève sur la commune 3 secteurs comportant des risques d'inondation autour du Gier (cf. carte ci-dessous) :

- autour de la station d'épuration de Tartaras : risque faible pour la commune
- face au secteur de la Madeleine : risque fort mais peu étendu
- en partie Est de la zone industrielle des Etaings : risque fort étendu entre le Gier et le bourg de Châteauneuf



- *Le Couzon*

Le Couzon concerne la commune de Châteaneuf sur le linéaire allant du Barrage du Couzon jusqu'à l'entrée de l'impasse de la rivière qui marque le début de la commune de Rive de Gier. Sur la quasi-totalité de ce linéaire, le Couzon coule dans une callée encaissée ne comportant aucun enjeu. La seule partie problématique se situe le long de l'mpasse de la rivière où se trouvent quelques habitations proches du cours d'eau.

- *Le Bourbouillon*

Le ruisseau du Bourbouillon possède un bassin versant de forte pente situé en grande partie en zone rurale. A quelques centaines de mètres de la confluence avec le Gier, la digue d'un étang de pêche intercepte la quasi-totalité du bassin versant. A l'aval immédiat de cette retenue se trouvent une dizaine d'habitations construites très proches du lit, certaines le courant même.

L'étude hydrologique et hydraulique du Gier et ses affluents note que pour l'évènement de 2008, la route communale desservant les maisons du fond de vallon a été fortement affouillée par les eaux provenant du petit thalweg. A cause de l'obturation d'une grille à l'entrée de l'étang, l'eau a débordé sur le chemin d'accès puis sur la route.

- *La Gaize*

La Gaize a un bassin versant de petite taille et à forte pente. Ce ruisseau, a la particularité d'être couvert par intermittence lors de son passage sous le bourg de Châteauneuf, avant sa confluence avec le Gier. A noter la présence d'une ancienne zone de dépôts de gravats le long du cours d'eau, qui est régulièrement érodée lors d'épisodes de fortes pluies. Cette situation pose parfois problème à la couverture située plus à l'aval. *(débordement de la Gaize en centre-bourg, en cas de comblement du aux gravats)*

- *Les périmètres de protection*

Protection de la ressource en eau : Barrage de Couzon

A cela viennent s'ajouter également Le barrage de Couzon, situé sur la commune de Châteauneuf, est utilisé pour l'alimentation en eau potable de Rive de Gier. La protection de cet ouvrage est établie par arrêté préfectoral de DUP en date du 30/06/1987.

Une réactualisation des périmètres de protection a été réalisée en 1996. Un rapport géologique établi par l'hydrogéologue agréé en date du 26 avril 2003 définit trois périmètres :

- un périmètre de protection immédiate
- un périmètre de protection rapprochée divisé en deux sous secteurs : une zone A qui s'étend sur une largeur de 30 mètres de part et d'autre de la rivière le Couzon, y compris en amont du bourg de Sainte Croix et des ruisseaux de Boissieux, du Petit Valluy et du Grand Valluy. La zone urbanisée du bourg de Sainte Croix en Jarez est exclue de cette zone A. La zone B correspond à une partie du bassin versant proche de la retenue.
- Un périmètre de protection éloignée qui s'étend sur l'ensemble du bassin versant.

Dans le périmètre de protection rapprochée, (A et B), il est notamment interdit d'établir toutes nouvelles installations ou constructions superficielles ou souterraines à l'exclusion de celles strictement indispensables à la distribution d'eau potable, et de créer et d'exploiter tout ouvrage de rejets d'eaux usées par infiltration, par épandage superficiel ou à faible profondeur ou par rejet au milieu naturel. L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation non raccordable à un réseau d'assainissement collectif peut toutefois être autorisée sous réserve qu'elle soit limitée à 30% de la SHON et que le dispositif d'assainissement soit conforme à la réglementation en vigueur.

Voies bruyantes

L'arrêté préfectoral DT-11-005 du 7 Février 2011 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre recense comme voies bruyantes l'A47 dont la largeur des secteurs affectés est de 300m.

COMMUNE	NOM	ORIGINE	EXTREMITE	TISSU	Niveau sonore Laeq (dBA) 6h 22h	Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit
Châteauneuf	A47	limite commune	limite commune	ouvert	83	1	300

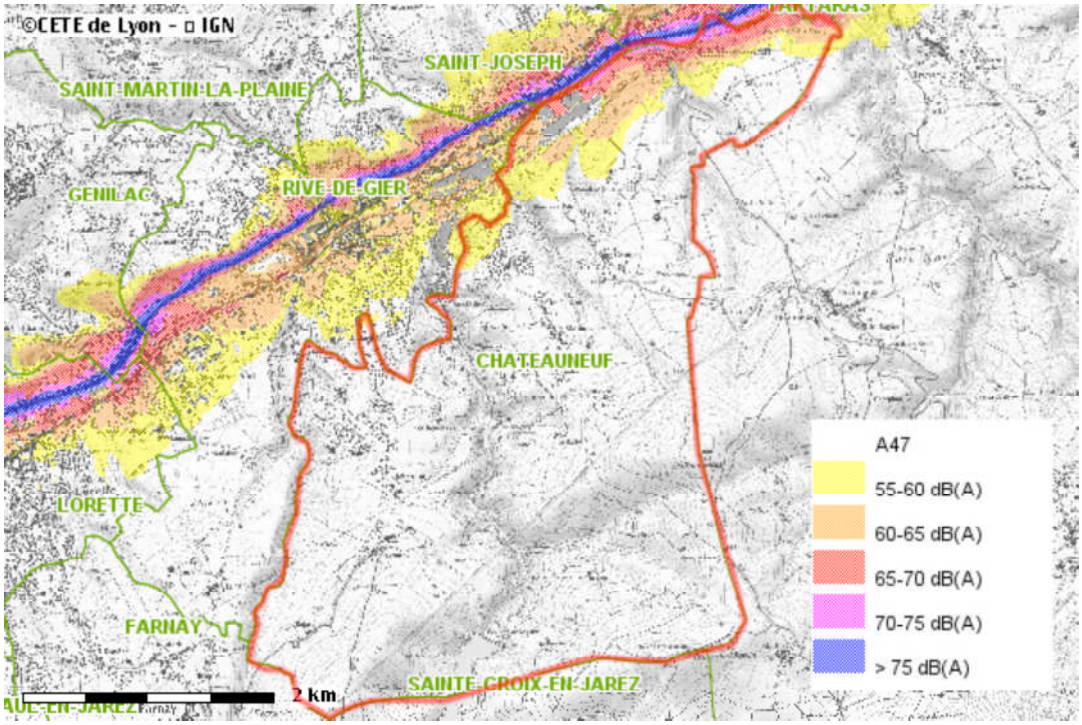
L'arrêté préfectoral du 15 janvier 2002 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre recense la voie ferrée dont la largeur des secteurs affectés est de 100 mètres.

LIGNE SNCF	ORIGINE	EXTREMITE	COMMUNE	Niveau sonore Laeq (dBA) 6h 22h	catégorie jour	Niveau sonore Laeq (dBA) 22h 6h	catégorie nuit	Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit
750000	km 528+224	km 528+136	Châteauneuf	71,9	3	70,6	3	3	100

L'arrêté du 30 mai 1996 est relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. Il définit aussi les prescriptions pour l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Ces prescriptions sont reportées en annexe du présent PLU.

La carte ci-dessous représente les zones de la commune exposées à plus de 55 décibels (en Lden) en journée. La principale nuisance sur la commune est l'autoroute A47 :



Sites pollués

L'établissement industriel INDUSTEEL Loire, installation classée, présente une pollution de sols signalée par la DRIRE (Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement). Il est enregistré sur la base de données BASOL. Le site ne présente pas de risque grave mais doit être surveillé notamment au niveau des eaux souterraines.

L'ambroisie

A noter également que la commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°2003-416 prescrivant la destruction obligatoire de l'ambroisie, au même titre que toutes les communes du département. Par conséquent, il est recommandé d'apporter la plus grande attention aux transports de terre, et de ne pas laisser les terrains nus ou en friche, afin de réduire les émissions de pollen d'ambroisie.

1.4.3 Le patrimoine historique et archéologique

Châteauneuf dispose d'un riche patrimoine historique avec pas moins de 15 sites archéologiques et 7 bâtiments repérés au titre de l'article L 123-1-5-7°. On peut également souligner la spécificité de son habitat traditionnel rural en pierres de schiste non enduites, présent sur tout le territoire communal.

- *Bâtiments protégés*

Châteauneuf compte un bâtiment figurant à l'inventaire des monuments historiques (classement par arrêté du 20 juillet 1992).

Il s'agit de la cheminée des anciennes usines Marrel, aujourd'hui Industeel. Cette cheminée de grande hauteur est caractéristique des sites industriels du dix-neuvième siècle et du début du vingtième siècle.

La construction en brique et cerclée de fer, représente un point d'appel fort dans le paysage industriel de la vallée du Gier.

Une demande de classement à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques est en cours pour la glacière située dans le parc du Mollard.



Cheminée de l'ancienne usine Marrel

- *Les sites archéologiques*

La commune est concernée par quinze repérages de sites archéologiques. Dans les secteurs archéologiques, et en application de l'article V du code du patrimoine, **les travaux** publics ou privés concourant à l'aménagement **sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection** et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique.

Liste des sites archéologiques

1 – Château, au sud du bourg, à coté du cimetière / Gallo-romain / Tegulae

2 – Couzelon / gallo-romain / céramiques

3 – Cénas / maison forte / Bas Moyen Age

4 – au nord de Vaugelas / Gallo-romain / tegulae

5 – au sud du lieu-dit « vers Dinimieux » / Gallo-romain / céramiques

6 – Au nord du lieu-dit « La Micolette » / Gallo-romain / tegulae

7 – Au sud du lieu-dit « La Micolette » / Second Age du fer ? / Céramiques

8 – Au sud du hameau de Granget / Gallo-romain / céramiques, tegulae

9 – Au sud de Cénas / Gallo-romain / céramiques, tegulae

10 – Au nord-est du hameau de « Granay » / Gallo-romain / céramiques, tegulae

11 – Au sud du lieu-dit « La Chaie » / Gallo-romain / céramiques, tegulae, imbrices

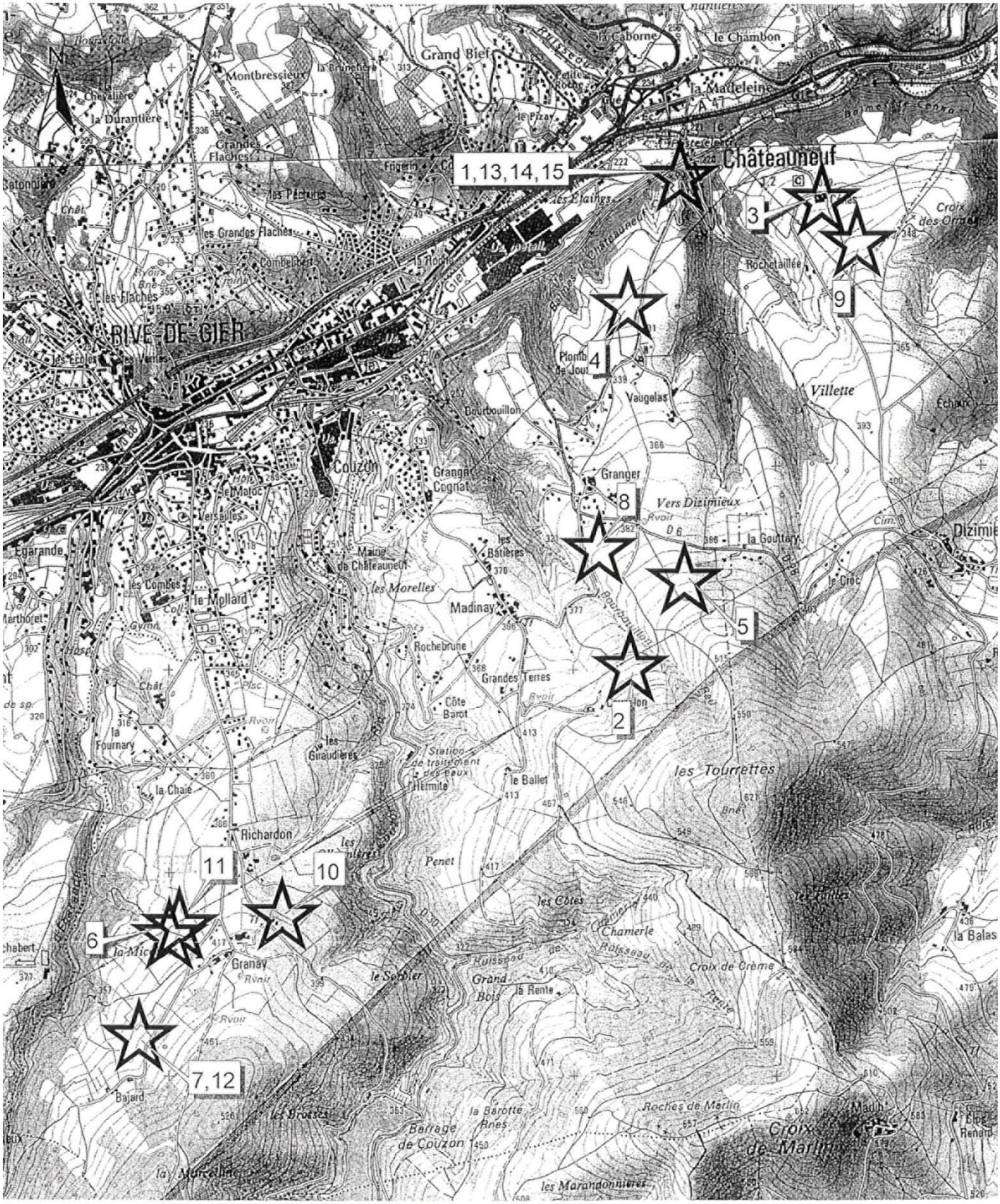
12 - Au sud du lieu-dit « La Micolette » / Gallo-romain / céramiques, tegulae

13 – Au-dessus du bourg, à coté du cimetière / château / motte castrale / Moyen-âge

14 - Au-dessus du bourg, à coté du cimetière / château / chapelle / Moyen-âge classique

15 - Au-dessus du bourg, à coté du cimetière / château / château fort / Moyen-âge

CHATEAUNEUF (42)
Carte archéologique



DRAC Rhône-Alpes, service régional de l'archéologie, données issues de la carte archéologique, décembre 2006 ; IGN Scan 25.
Reproduction et diffusion interdites hors cadre conventionnel.

- *Le patrimoine "ordinaire"*

Le petit patrimoine

Outre le patrimoine classé et remarquable de la commune, le territoire communal possède un petit patrimoine disséminé dans les parties agricoles.

La commune présente un certains nombres de croix en fonte dont notamment deux à Granay, ou de puits en forme d'ogive. On observe également quelques aménagements des combes en terrasses, tenues par des murets de soutènement, principalement dans les jardins à l'approche de Rive de Gier.

La croix de Cénas, datée de 1881 est la seule croix en pierre de la commune.



La croix de Cénas



Puits aux Giraudières



Aménagement des pentes en terrasse dans la combe de Couzon

Eléments d'architecture vernaculaire

L'habitat sur cette partie est influencé par les typologies du Jarez. On retrouve néanmoins par endroit des constructions d'influence du pélussinois.

Les principales caractéristiques des constructions typiques de l'architecture traditionnelle sont les suivantes :

- pas de forme particulière de la construction, mais présence de petits volumes accolés,
- toits à deux pans, terrasse couverte de petites dimensions (avant toit débordant sur l'entrée et reposant sur des piliers),
- façade principale de l'habitation sans rigueur géométrique
- quelques détails de construction : granit ou grès pour la pierre, linteau droit, génoises…
- tuiles creuses pour la couverture,
- Implantation des constructions en habitat groupé à l'alignement.

Les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du **Jarez** sont davantage liées à l'organisation spatiale :

- les fermes isolées comportent souvent trois corps de bâtiments organisés autour d'une cour.
- De part et d'autre de cette cour, on trouve deux longs volumes pratiquement symétriques, l'un servant d'habitation et l'autre de bâtiment agricole.

Un certain nombre de bâtiments de la commune présentent un intérêt patrimonial par leur appartenance aux typologies traditionnelles ci-dessus. A ce titre, ils ont été repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° et sont représentés sur le Document Graphique 05.

1. Ferme de Cénas

La ferme de Cénas forme un ensemble homogène de deux entités accolées, adapté aux conditions climatiques du plateau (protection du vent…). La date de 1821 est portée sur le linteau de l'une des portes.

Un porche surmonté d'une pièce est l'un des éléments particuliers de ce corps de ferme.





2. Ferme de Bajard 1

Ensemble de bâtiments en schiste d'époque de construction différente composant l'une des trois fermes du hameau de Bajard et surplombant la combe d'Egarande.





3. Ferme de Bajard 2

Grand corps de ferme en schiste organisé autour d'une cour en partie semi enterrée, autour de laquelle s'organisent les bâtiments d'exploitation. Le jardin est situé en dehors de l'enceinte au pied de l'habitation.

Des pierres de taille encadrent en majeure partie les ouvertures.



4. Ferme à Granay

Ensemble de bâtiments présentant des volumes différents. Un four à pain complète l'ensemble composé en forme de T et distribué sur des niveaux différents suivant le relief.



5. Ferme à Richardon

Groupement de trois unités bâties en pierres organisées en U autour d'un espace extérieur commun.



6. Château et parc du Mollard

Château en partie du XVIIIème et XIXème siècle situé dans un parc paysager dont les principales plantations datent de la fin du XIXème siècle.

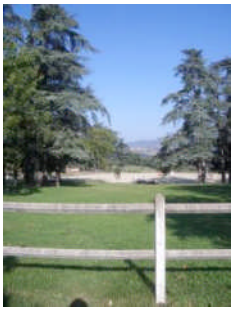


L'habitation présente une façade classique tournée vers des jardins à la française, tandis que des éléments antérieurs au XXème siècle se remarquent principalement dans la cour à l'arrière des bâtiments.

Le château d'eau et d'autres anciennes fabriques en partie disparues caractérisent ce parc paysager s'ouvrant sur la vallée du Gier. Il est composé de grandes prairies et d'installations sportives (centre équestre (carrière), terrains de jeux). Quelques bosquets, principalement de cèdres, structurent encore les différents espaces vallonnés.



La qualité de ce site réside aussi par le fait qu'il forme un tout. Les limites du parc n'ont pas changée depuis le 19ème siècle, et le site est aujourd'hui la propriété de la commune.









La tour Malakoff, folie du parc

7. Le bourg et la chapelle de Châteauneuf

Le bourg de Châteauneuf est d'origine médiévale, en lien avec la chapelle existante et les ruines du château fort qui le domine. Le village, avec ses constructions en pierre, est disposé suivant les courbes de niveau et monte à l'assaut du versant ouest de la combe.



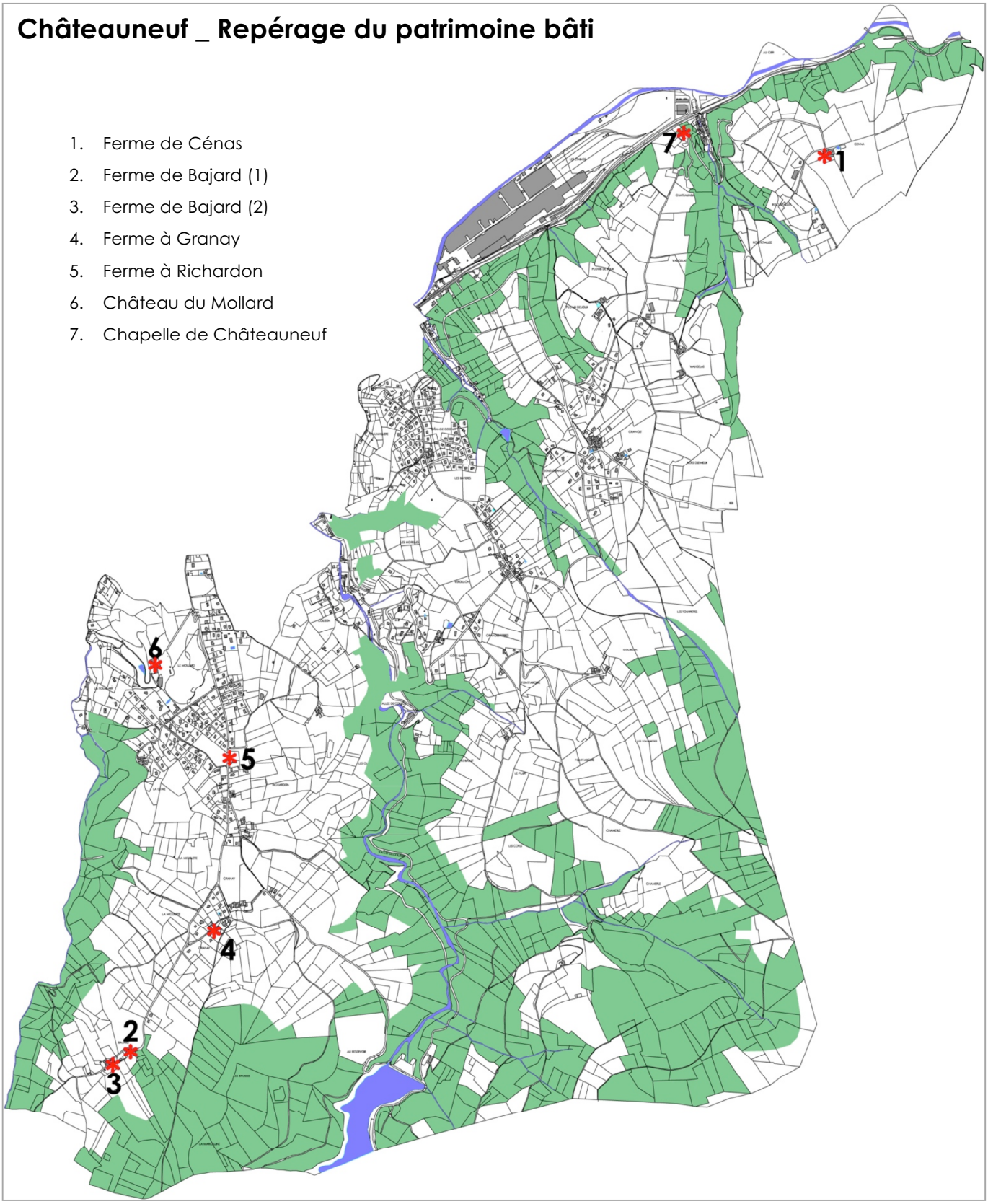


Les maisons présentent différents niveaux et des volumes simples, continus et adaptés à la pente pour former deux rues principales.



Châteauneuf _ Repérage du patrimoine bâti

1. Ferme de Cénas
2. Ferme de Bajard (1)
3. Ferme de Bajard (2)
4. Ferme à Granay
5. Ferme à Richardon
6. Château du Mollard
7. Chapelle de Châteauneuf



1.5 La dynamique du paysage

Bâtir un référentiel "paysage" commun

Dans la grande majorité des cas, le paysage est perçu de façon différente par les uns et les autres. La diversité de référentiels amène des attitudes, des perceptions, des réactions différentes et parfois conflictuelle face à un même espace.

L'approche paysagère peut se faire selon quatre modes fréquemment combinés entre eux de façon consciente ou inconsciente :

- Le **paysage imaginé**, résultant de la capacité des individus à construire une image mentale de l'espace à découvrir,
- Le **paysage ressenti**, résultant d'une émotion lorsque l'on traverse un territoire, un lieu,
- Le **paysage vécu**, découlant du regard des personnes qui vivent un endroit, un site au quotidien et qui sont aussi la mémoire de l'évolution paysagère
- Le **paysage raisonné**, faisant suite à une analyse systémique et objective d'un espace.

Afin d'insérer la notion de projet de paysage dans l'élaboration du PLU de Châteauneuf, nous avons privilégié l'approche raisonnée et systémique dans le but de parler un langage commun avec les différents acteurs concernés.

A travers cette approche, le paysage se veut être le produit de la rencontre d'une société avec un espace dont elle hérite. En constante évolution, il délivre ainsi des repères qui contribuent à l'identité du territoire (milieu naturels, culture, économie…). Il est une synthèse de la complexité et des qualités d'un lieu et se présente commune une articulation hiérarchisée de différents systèmes en perpétuelle interactivité. Son interprétation, consistera donc à repérer les éléments structurants ou déstructurants, et les interrelations qui les unissent, soit de façon intuitive (approche sensible), soit de façon rationnelle (décomposition systémique).

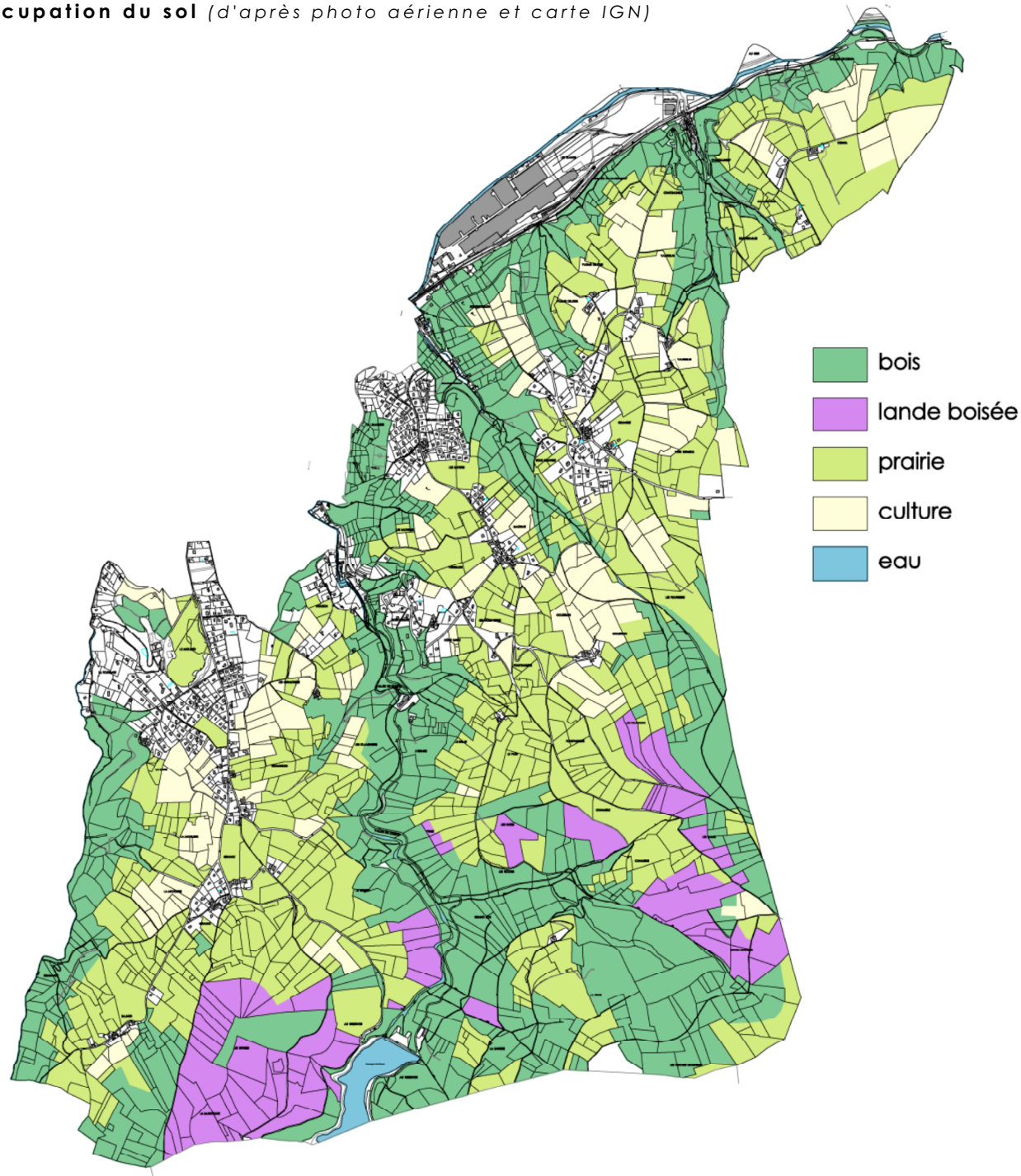
1.5.1 L'occupation du sol

- *L'occupation végétale*

L'occupation du sol de la commune est marquée par les zones boisées présentes sur les reliefs marqués comme les balmes, les combes et les monts au sud de la commune. Ces masses boisées comprennent aussi des zones de landes qui se remarquent principalement par les tapis de bruyères traduisant l'acidité et la surexploitation des sols par les coupes excessives du taillis liées à l'industrialisation de la vallée du Gier (sidérurgie).

Les plateaux sont une alternance de prairies et de cultures caractéristiques de l'activité de polyculture élevage. Les cultures sont cependant plus présentes en partie nord, à l'approche de la balme de Châteauneuf et de Cénas.

L'occupation du sol *(d'après photo aérienne et carte IGN)*



- *L'occupation bâtie*

La destinée de Châteauneuf est liée à sa situation de carrefour de vallée. Strabon (géographe grec -58 ; +25) parle de voie de portage Roanne-Vienne, reliant la Loire, au Rhône. Cette voie passait donc probablement par la plaine du forez, le seuil de Sorbiers (500m), Rive de Gier, puis sans doute Dizimieux et le Pilon et permettait l'acheminement de l'étain d'Angleterre vers l'Italie entre autre.

L'occupation bâtie de Châteauneuf est révélatrice des grandes périodes d'urbanisation qui marquent aujourd'hui son paysage:

- Les sites archéologiques témoignent de la présence humaine durant les périodes néolithiques et gallo romaines

- Le vieux bourg est né des ruines de l'ancien château qui a été bâti au 13ème siècle. Son développement dans le temps a été contraint par la topographie,

- Le 19 ème siècle est marqué par la construction du château du Mollard agrémenté de son parc

- Les hameaux anciens en pierre liés à l'activité agricole qui se sont développés jusqu'au milieu du 20 ème siècle

- la deuxième moitié du 20ème siècle marquée par le modèle pavillonnaire avec une volonté de densification modérée. Ce modèle représente 74% du parc immobilier de la commune. En effet seul 26% du parc a été construit avant 1949. Ce modèle pavillonnaire représente donc la forme d'urbanisation la plus prégnante sur la commune. En ce sens Châteauneuf se distingue très fortement des autres communes périurbaines, qu'il convient de préserver.

Rappelons ici la caractéristique majeure de la commune résolument multipolaire et sans centre urbain.



Hameau ancien : Bajard



Rochebrune : habitat pavillonnaire

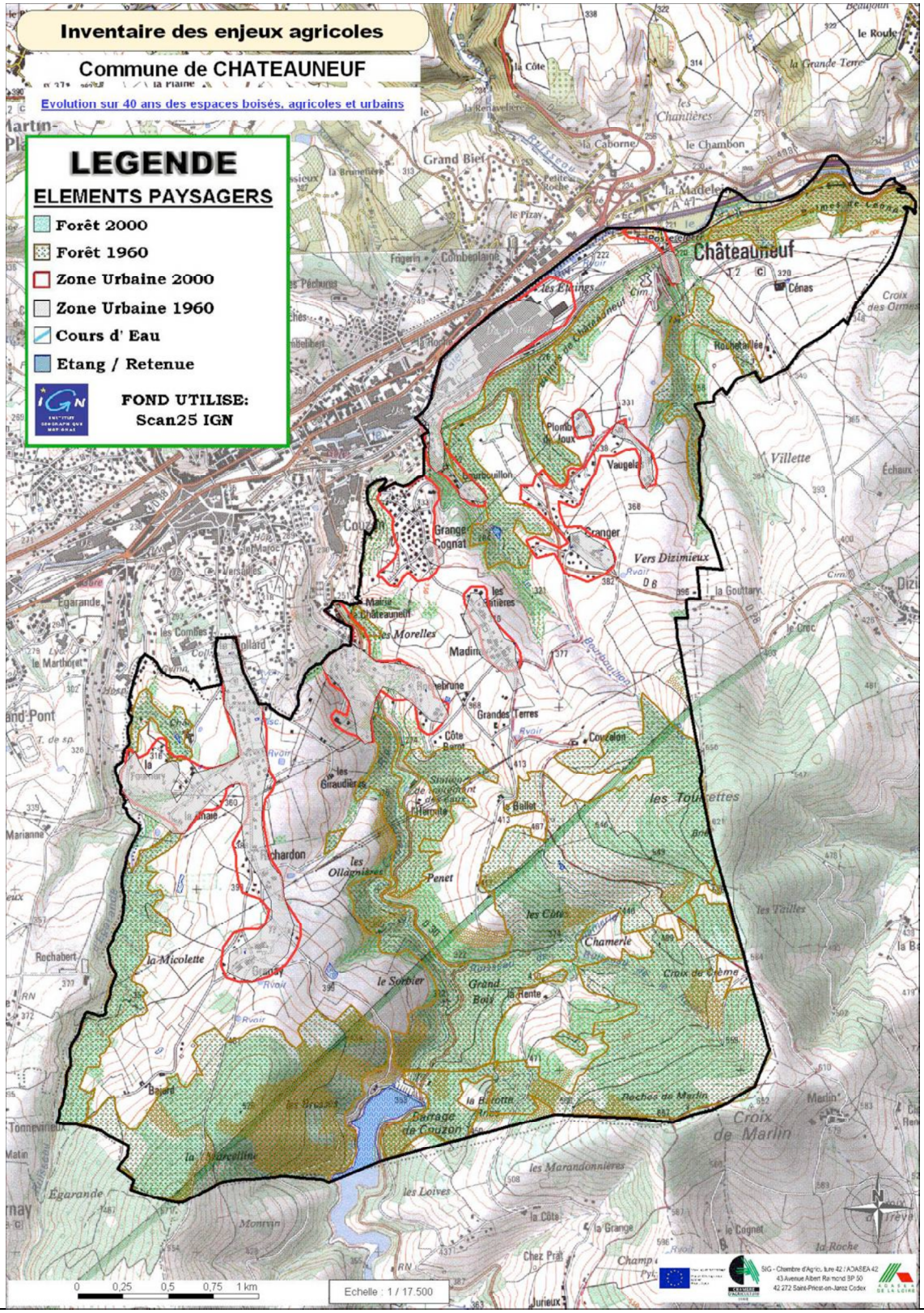


Grange Cognat : habitat pavillonnaire

Evolution de l'occupation du sol

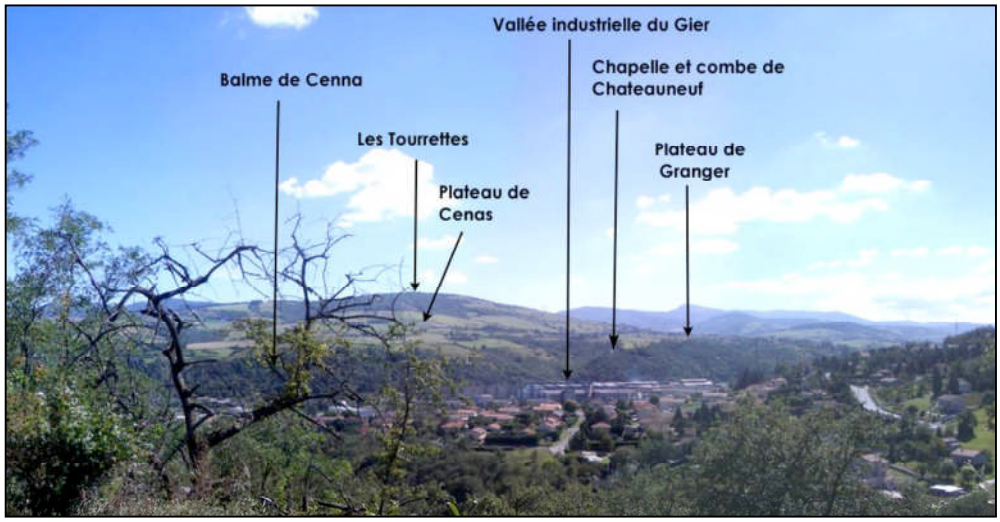
La cartographie réalisée par l'ADASEA dans le cadre de l'étude agricole (cf. partie II.4) sur l'agriculture) concernant l'évolution des espaces met en évidence la consommation d'espace par l'urbanisation autour des hameaux du plateau (98 hectares environ en 1960 contre 150 hectares en 2000).

La forêt a, quant à elle, légèrement régressé (environ 490 hectares en 1960, 412 hectares en 2000). Elle reste concentrée sur les premiers contreforts des crêts du Pilat et dans les combes dans les secteurs les plus pentus et difficiles d'accès. La forêt progresse toutefois sur les versants de la combe de Couzon.



1.5.2 Les perceptions du paysage

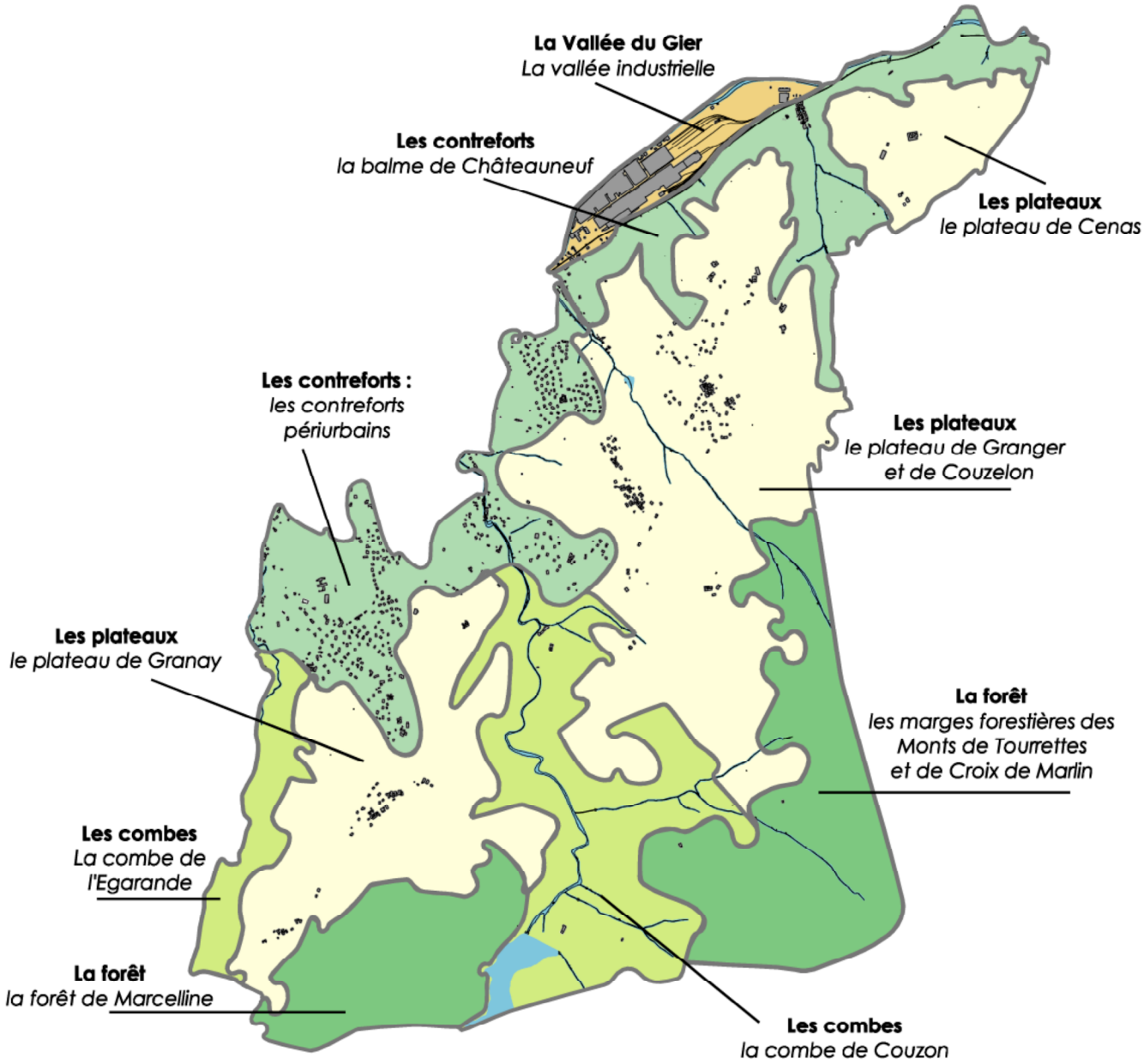
Le territoire communal de Châteauneuf se distingue par des lieux de vie et des paysages très différents, en partie liés au relief prégnant, au mode d'occupation et à l'articulation entre la vallée du Gier comme lieu de passage et les contreforts du Pilat.



L'étagement des séquences sur une partie de la commune (vue depuis la rive opposée)

Le territoire est une alternance de zones ouvertes et fermées. Les zones ouvertes sont des plateaux agricoles surplombant la vallée du Gier, tandis que les espaces fermés se réfugient dans les combes orientées nord-sud où coulent les ruisseaux principaux d'Egarande, de Couzon, de Bourbouillon, de Châteauneuf. Cette alternance permet, outre les sommets boisés au sud de la commune, d'individualiser différentes séquences paysagères qui interagissent entre elles par les relations des vues liées au relief. **Dix séquences paysagères** ont été identifiées suivant le relief, les activités humaines, la morphologie des lieux. Elles peuvent être regroupées en familles suivant le relief et l'occupation du sol :

- la **vallée du Gier**, avec la séquence de la vallée industrielle du Gier,
- les **contreforts du Pilat,** avec les séquences de la balme de Châteauneuf et de Cénas, les contreforts périurbains,
- les **combes**, avec les séquences de la combe de Couzon, et de la combe d'Egarande,
- les **plateaux**, avec les séquences du plateau de Granay, du plateau de Granger et de Couzelon, et du plateau de Cénas
- la **forêt**, avec les séquences des marges forestières des Monts de Tourrettes et de Croix de Marlin, la forêt de Marcelline.


La Vallée du Gier
La vallée industrielle
Les contreforts
la balme de Châteauneuf
Les plateaux
le plateau de Cenas
Les contreforts :
les contreforts
périurbains
Les plateaux
le plateau de Granger
et de Couzelon
Les plateaux
le plateau de Granay
La forêt
les marges forestières des
Monts de Tourrettes
et de Croix de Marlin
Les combes
La combe de
l'Egarande
La forêt
la forêt de Marcelline
Les combes
la combe de Couzon

La Vallée Industrielle du Gier

Cette séquence n'est perceptible pratiquement que dans la vallée du Gier. Les points de vue sur le site depuis les plateaux sont peu nombreux (Chapelle de Châteauneuf).

La balme de Châteauneuf forme un fond pour le site industriel par rapport au territoire communal. En revanche, le site fonctionne dans la continuité de la vallée du Gier et des installations de Rive de Gier.

Caractéristiques paysagères

- Orientation du site par rapport à la vallée du Gier, au relief et à sa balme.
- Site industriel marqué par les infrastructures et les bâtiments de grande taille
- Importance de la cheminée d'Industeel comme point d'appel dans la vallée.

Occupation du sol

Le site d'Industeel, qui occupe la majeure partie de la séquence, est cantonné par le relief, par la ligne de chemin de fer et par l'autoroute A47. La partie du territoire plus en aval est occupée par des industries ou des bureaux de taille plus modeste qui se fondent en grande partie dans la végétation alentour et la ripisylve du Gier.

Perceptions du site

La couleur grise des monticules capte le regard. Les bureaux situés en amont du site, dont une partie possède une architecture industrielle intéressante, bordent la route qui dessert l'ensemble. Sur cette route, l'impact des bâtiments est moindre par la présence du remblai de la ligne de chemin de fer et par le retrait des bâtiments de production.

Le Gier n'est perceptible que très localement et seulement à l'occasion de son franchissement en deux points sur la commune.

Bâti

Le bâti est majoritairement constitué par les structures de production d'Industeel. D'autres bâtiments d'activités, de taille plus restreinte et connexes au site d'Industeel prolongent vers l'est la zone industrielle.

La cheminée fonctionne comme un point d'appel et de repère majeur, à la fois dans la vallée du Gier et ponctuellement sur les plateaux où elle se laisse deviner au détour d'un relief.

A l'ouest du site d'Industeel et en surplomb de la ligne de chemin de fer, les habitations anciennes apportent une autre échelle. Les bâtiments de bureaux contrecarrent en partie les bâtiments de production.

Eléments destructurants

L'absence de traitement des échelles au carrefour et à l'entrée d'Industeel génère une continuité des discordances (bâti, importance minimisée du Gier, etc.) de la vallée avec la commune de Rive de Gier.

Enjeux

Développement de l'activité industrielle et amélioration de la qualité paysagère

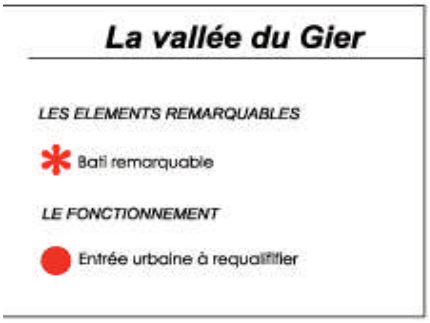
Mise en valeur de la cheminée d'Industeel comme élément fort du paysage et du patrimoine industriel (point d'entrée dans le Département de la Loire et St Etienne Métropole).

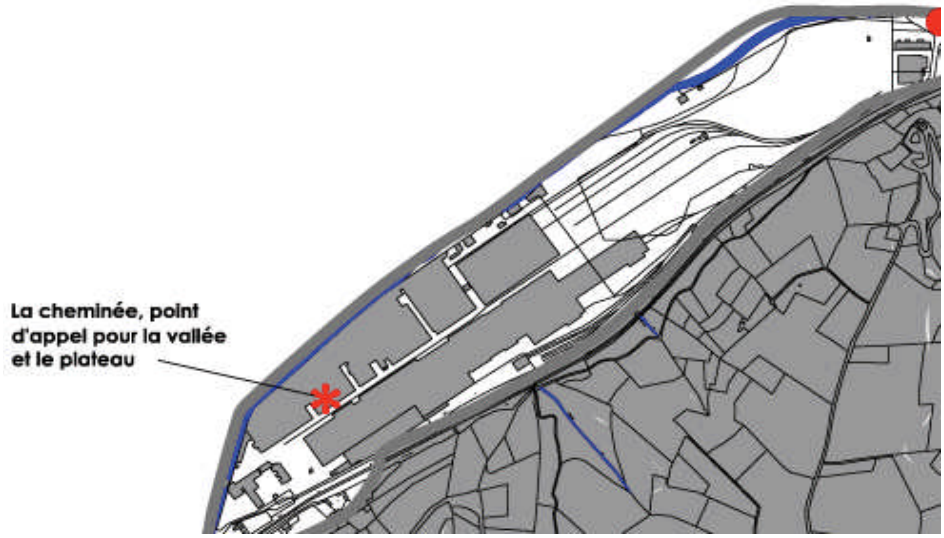






Vue du site d'Industeel depuis la Chapelle de Châteauneuf





La balme de Châteauneuf et de Cénas

Caractéristiques paysagères générales

Le site s'inscrit en rupture de pente entre les plateaux de Cénas, Plomb de Joux et la vallée industrielle du Gier. Il est occupé par des boisements feuillus continus et rompus, par la combe de Châteauneuf avec son hameau et la par la chapelle.

Cette séquence paysagère est rythmée par les débouchés des combes de Malval, de Châteauneuf et de Bourbouillon. Elle accueille le site emblématique et historique du bourg de Châteauneuf. Le site de la chapelle forme le verrou de la combe qui domine sur la vallée.

Occupation du sol

Le site est presque exclusivement constitué par un boisement forestier continu de taillis de chênes et de robiniers. Il est cerné, en aval, par le remblai de la ligne de chemin de fer et, en amont, par les plateaux agricoles. Le Bourg de Châteauneuf se niche au débouché de la combe et de la balme, cantonné au nord par la ligne de chemin de fer.

Perceptions

La séquence apparaît de l'extérieur comme une masse végétale compacte séparant la vallée et les plateaux agricoles. Les diverses formes de végétation, les murets de pierre et l'alternance des vues rythment la séquence.

La végétation dense des coteaux laisse peu de points de vue sur la vallée hormis aux alentours de la chapelle.

Le pont du chemin de fer, au niveau du bourg de Châteauneuf, marque la rupture entre deux ambiances : celle, ouverte, de la vallée du Gier, et le caractère intimiste du village lié au relief et à la végétation.

Bâti

Le bâti est principalement concentré dans le bourg de Châteauneuf. On trouve également quelques bâtiments (en ruine ou en cours de rénovation) le long de la route en pied de la balme.

Les constructions sont implantées suivant les courbes de niveaux et sont structurées autour de ruelles, passages, escaliers grimpant jusqu'à la chapelle. Le bâti est presque exclusivement constitué par de l'habitat ancien aux volumes simples, réhabilités ou en cours et s'étageant sur plusieurs niveaux suivant le relief.

La chapelle, par sa situation en surplomb, est le point d'appel de la balme à partir de la vallée du Gier.

Eléments déstructurants

Les lignes haute tension, qui zèbrent et relient la vallée aux plateaux, contrarient les échelles du site, et diminuent le rôle de limite naturelle entre vallée et plateaux.

Certaines réhabilitations dans le hameau de Châteauneuf brisent le caractère unitaire du bâti par l'emploi de certains matériaux.

Les enjeux

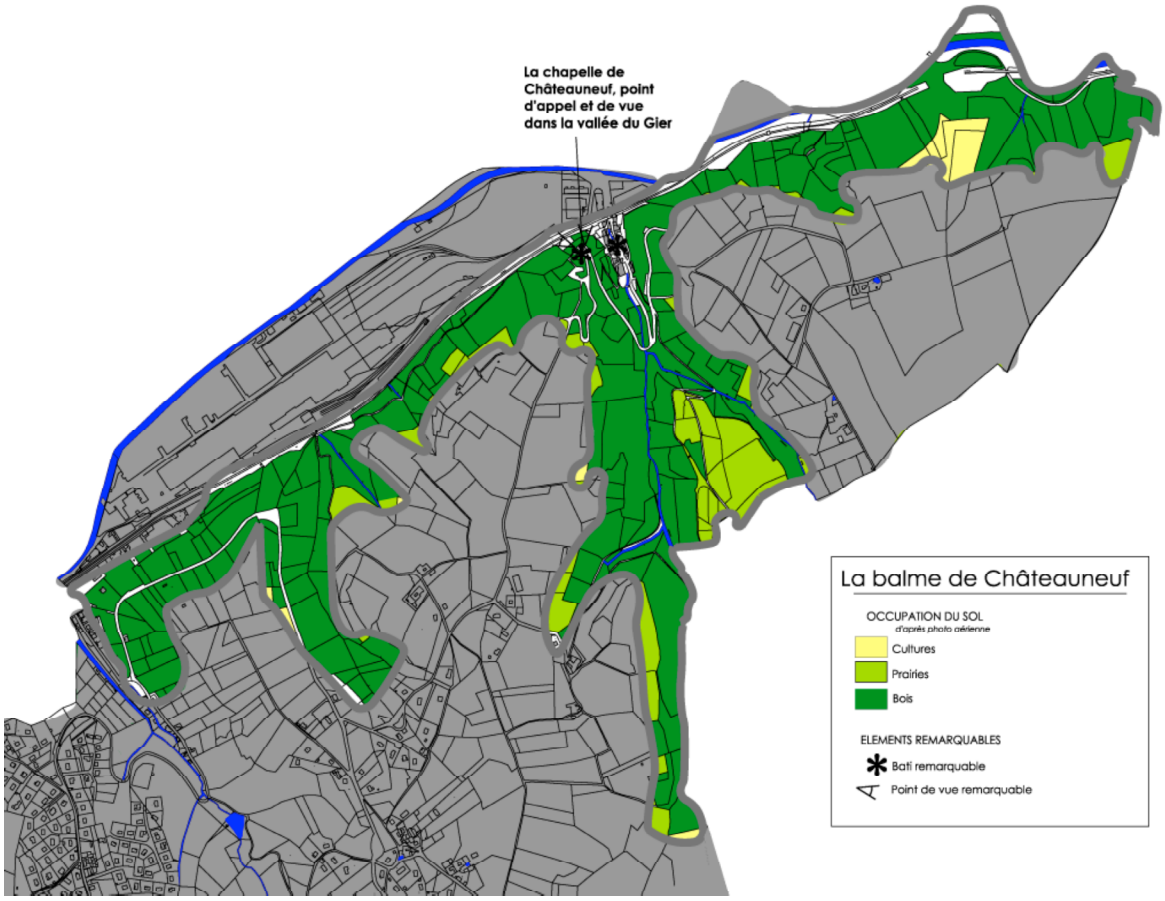
Veiller au respect de l'architecture du bourg et à son caractère de micro centre urbain accroché au relief, ainsi que les détails de construction du site (muret, soutènement, matériaux, détails, etc.),

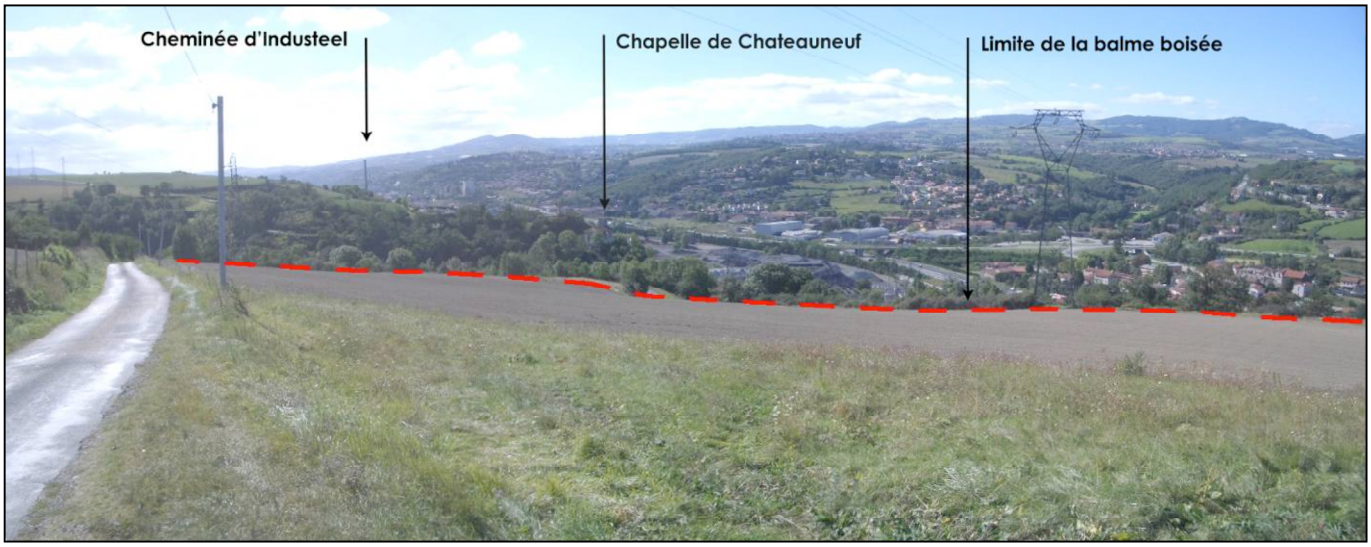
Maintenir l'homogénéité végétal de la balme (feuillus, volume, etc.),

Maintenir le rôle de coupure franche entre l'agriculture des plateaux et la vallée industrielle du Gier.



Les murets et soutènements au bord de la route de Cénas





Les contreforts périurbains

Caractéristiques paysagères générales

Cette séquence regroupe l'ensemble des versants urbanisés de Châteauneuf, jusqu'aux premiers plateaux. L'urbanisation à dominante pavillonnaire s'organise suivant le relief, le long des voies ou par opérations d'ensemble successives. Cette séquence constitue la prolongation de l'urbanisation de Rive-de-Gier.

Occupation du sol

Le site est organisé suivant le relief et les axes de communication principaux nord-sud. L'urbanisation s'est échelonnée le long des voies communales et de la RD30, ou constituée en lotissement et autour d'habitats plus anciens comme à la Fournary, la Chaie, Richardon.

Les espaces non urbanisés sont une alternance de jardins et de délaissés agricoles, de zones agricoles et boisées.

Perceptions

Le relief laisse apparaître en partie la densité du bâti à travers la végétation arborée.

L'uniformité du traitement des voiries et du bâti ne permettent pas de percevoir de transition d'un hameau à l'autre.

Le parc du Mollard constitue un élément fort de la structure paysagère et forme un repère.

Bâti

Le bâti ancien est constitué de « noyaux agricoles » composés de fermes isolées ou de plusieurs entités comme à la Chaie, à Richardon, Rochebrune ou Madinay. Il s'organise souvent autour d'une cour selon la typologie traditionnelle du Jarez, ou encore par un conglomerat de volumes s'adaptant au relief (typologie du « Pélussinois » retrouvée dans tout le massif du Pilat).

Le bâti pavillionnaire, traditionnel de Châteauneuf, s'organise autour de noyaux anciens, avec des constructions individuelles organisées autour de voies restructurées ou créées.

Dans le parc du Mollard, on retrouve des folies et des communs du dix-neuvième siècle, dont l'organisation est en partie indépendante de la fonction récréative actuelle du site.

Elements destructurants

Le traitement des lignes de crêtes avec un bati à paysager (échelles, linéarité, etc.).

Enjeux

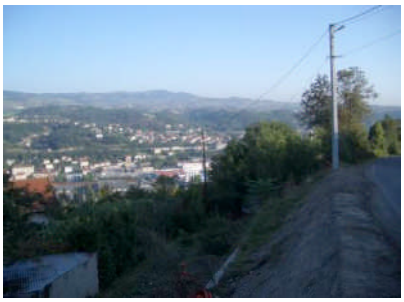
Organiser autant que possible le bâti en hameaux identifiables par une urbanisation autour de noyaux.

Donner au Mollard un rôle de centralité, à la fois pour la commune et pour la métropole.

Renforcer les fonctionnalités du parc en respectant sa valeur historique.



Vue de Rochebrune sur la combe de Couzon. L'embouchure de la combe est marquée par l'alternance du végétal et de l'habitat, caractéristique de cette séquence.



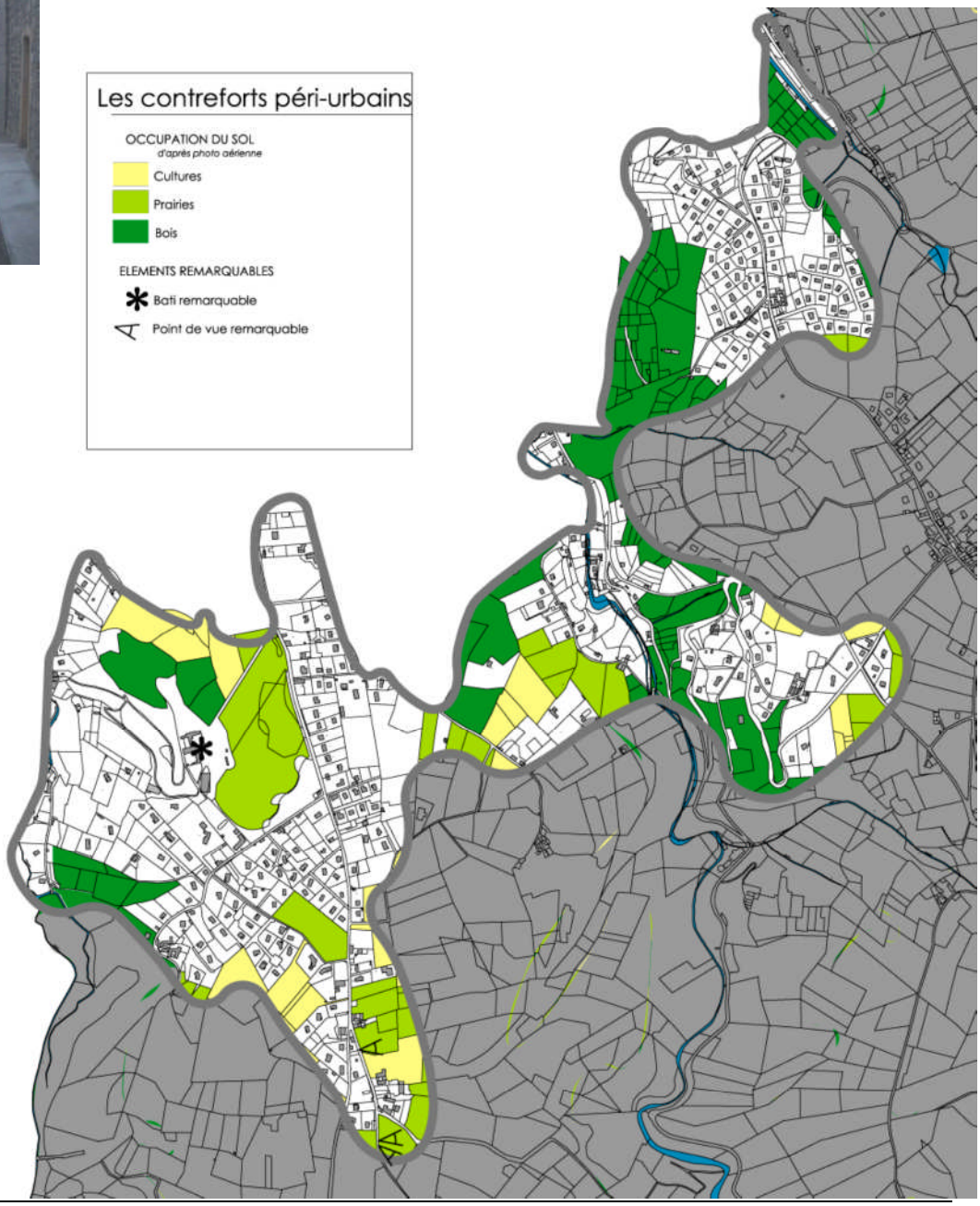
Vue sur la vallée du Gier



Des virages de la Grange Cognat, vue sur les plateaux, le mont de Tourrettes



Le développement du bâti le long de la route dans la combe de Bourbouillon



Le plateau de Granger et de Couzelon

Caractéristiques générales

Il s'agit d'un plateau agricole régulier limité par les différentes combes (Châteauneuf, Bourbouillon, Plomb de Joux, Couzon et par la balme de Châteauneuf), ponctué de hameaux composés d'anciennes fermes et d'extensions pavillonnaires (Granger, Vaugelas, Couzelon, etc.)

Occupations du sol

L'activité dominante reste l'agriculture, mêlant prairies et cultures. Le paysage est ouvert, la présence d'arbres isolés ou de haies est plus importante à l'approche des reliefs des combes ou des hameaux.

Les extensions urbaines « grignotent » peu à peu le territoire et déstructurent le paysage.

Perceptions

Le paysage ouvert et les pentes régulières dévoilent la totalité du plateau, délimité au sud par le massif des Tourettes. La présence de cette éminence donne le ton avec les crêts du Pilat au lointain. Les Tourrettes permettent de s'orienter au gré des chemins et des routes sinueuses. Plus en détail, on découvre dans les micro-reliefs et aux abords des combes des points de vue, des micro-paysages qui changent l'appréhension première des lieux.

La vallée du Gier disparaît totalement du champ de vision. On ne perçoit du plateau que le versant opposé (Monts du Lyonnais). Seul le sommet de la cheminée d'Industeel apparaît parfois.

Bâti

Le bâti ancien est hérité des exploitations agricoles, avec diverses formes d'organisation influencées par les caractéristiques du Jarez. Généralement, les fermes sont organisées autour d'une cour fermée et abritée du vent.

Les extensions pavillonnaires sont venues compléter ces lieux et donner de la cohérence bâtie à ces hameaux agricoles. Cela a permis d'éviter leur déclin suite aux évolutions de l'activité agricole.

Eléments déstructurants

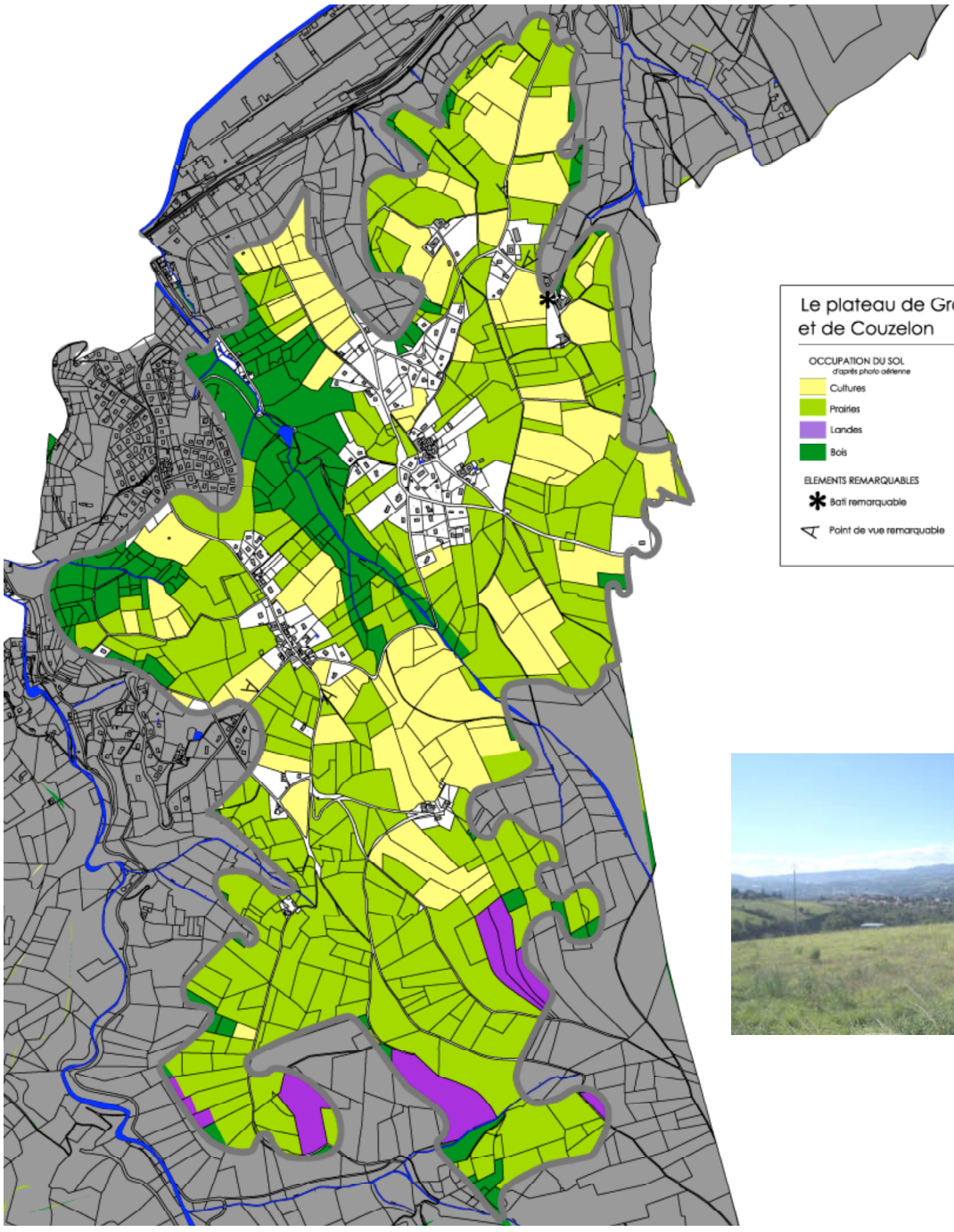
- les extensions pavillonnaires accolées aux hameaux agricoles traditionnels,
- Certains bâtiments agricoles récents mal intégrés (traitement des abords, implantation et insertion dans le paysage, etc.).

Enjeux :

Donner une identité et une cohérence propre à chaque hameau (traitement urbain, création de signaux urbains espaces publics, mise en valeur architecturale etc…),

Préserver l'ouverture du paysage agricole, les repères et points de vue naturels (Mont des Tourrettes, accroches du plateau avec les combes, etc...).




Le plateau de Granger
et de Couzelon
OCCUPATION DU SOL
d'après photo aérienne
Cultures
Prairies
Landes
Bois
ELEMENTS REMARQUABLES
Bati remarquable
Point de vue remarquable



Le plateau de Granay

Caractéristiques générales

Ce plateau en épine dorsale à dominante agricole compte deux hameaux, Richardon et Granay, accueillant des extensions récentes pavillonnaires.

Occupation du sol

La séquence a une forte vocation agricole (une exploitation présente). Cependant, l'expansion de l'urbanisation de chaque coté de la route de crête tend à repousser l'activité agricole, principalement sur la partie est du plateau. La partie ouest, où l'agriculture est de plus en plus marginale à l'instar du versant opposé (combe d'Egarande sur la commune de Rive de Gier), s'urbanise de proche en proche au contact des hameaux. Le relief est plus marqué à partir de Granay en allant vers Bajard.

Le bâti

Le bâti ancien en schiste est regroupé en hameaux (Granay, Richardon, Bajard). L'urbanisation se développe autour de ces noyaux et de part et d'autre de la route reliant Bajard à Richardon. Le bâti récent est caractérisé par de hautes haies protégeant des regards extérieurs. Ces haies à végétation disparate, aux limites variées (murs, barrières, etc.) peuvent perturber la vision de ce plateau agricole ouvert.

Perceptions

Deux ambiances vont à terme se définir, l'une tournée vers la combe de Couzon et le plateau de Granger où l'aspect naturel et agricole sera encore marquée, et la seconde vers l'ouest et regardant la commune de Rive de Gier où l'habitat devient prépondérant. La combe de l'Egarande risque de devenir, à terme, dans sa partie nord, un ruban vert et naturel au milieu d'une vaste zone pavillonnaire sur les communes de Châteauneuf et de Rive de Gier.

La route reliant Richardon au hameau de Bajard, en ligne de crête, est en balcon sur les deux combes qui l'encadrent (la combe de l'Egarande et celle de Couzon). Cette route permet de découvrir la plupart des autres plateaux et sites de la commune, mais est, réciproquement, très visible depuis le reste la commune. On notera à cet endroit la sensibilité du paysage aux abords des combes.

Eléments déstructurants

- les lignes électriques qui sillonnent le plateau,
- le traitement des limites et des arrières de l'urbanisation.

Enjeux

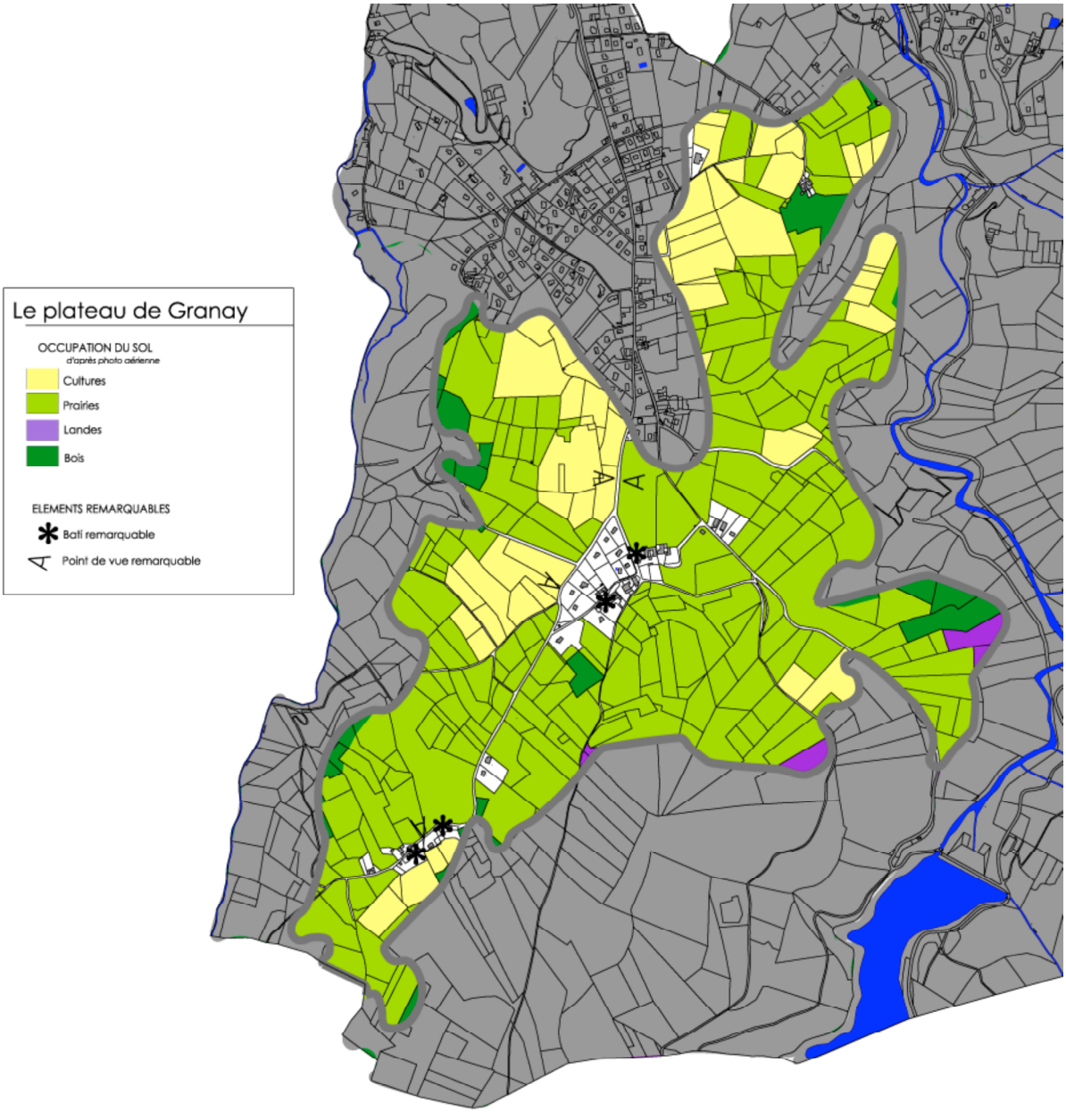
Structurer l'urbanisation et trouver des liens entre les centres anciens et les extensions,

Maintenir une ambiance naturelle et agricole marquée sur le versant de la combe de Couzon

Préserver les franges du plateau en bordure des combes.

La situation en ligne de crête et le traitement des arrières à Richardon ne s'articule pas avec le grand paysage.





Le plateau de Cénas

Caractéristiques générales

Le plateau, qui se prolonge sur la commune voisine de Longes, marque une coupure franche avec la vallée du Gier, en position d'observatoire vers la rive opposée du Gier. Il se compose d'une vaste plaine ouverte où seul l'habitat agricole est présent et rare (ferme de Cénas, de Rochetaillée, et une ferme contemporaine)

Occupation du sol

Cette séquence est exclusivement dédiée à l'agriculture. Trois fermes, dont deux anciennes, se sont implantées sur ce plateau.

Perception du site

La séquence est structurée par la ferme de Cénas, la plus importante et incontournable dans ce paysage par sa position à mi-pente et son emplacement au centre du plateau. Les chemins, le parcellaire des champs bordés de murets de séparation, de soutènements, sont établis en fonction de l'emplacement de cette ferme. La ferme de Rochetaillée, de moindre taille et en bordure de la combe de Châteauneuf, répond à une autre logique liée à l'exploitation du relief.

Eléments déstructurants

Les lignes à haute tension sillonnent le territoire. Elles sont principalement visibles par les imposants pylônes, et lorsque les chapelets de lignes descendent vers la vallée.

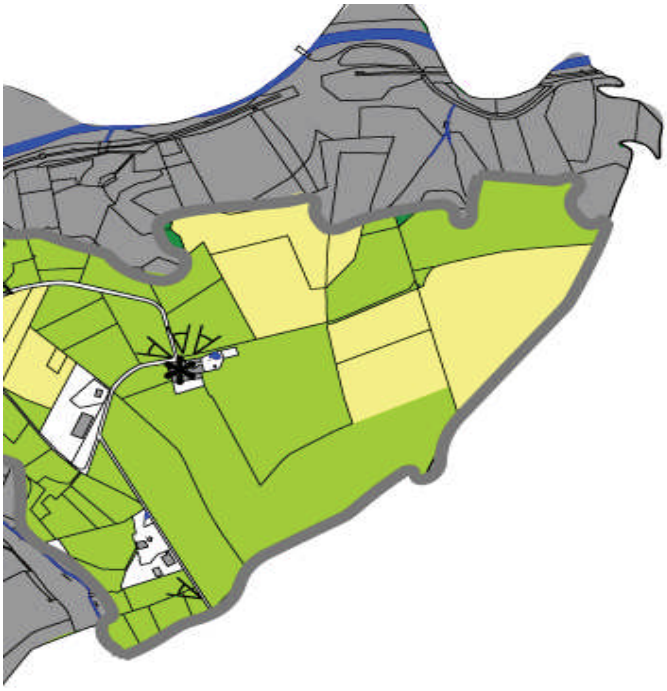
Enjeux

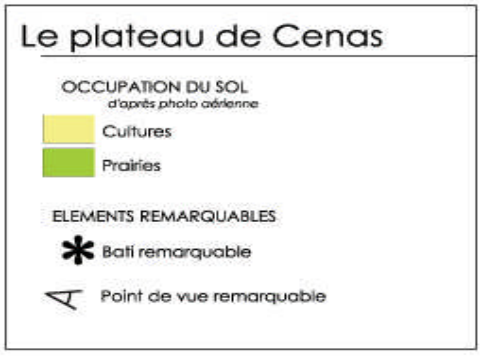
Préserver la structure des murets de soutènement et de séparation des parcelles agricoles qui apportent une cohérence entre la ferme de Cénas et son territoire,

Limiter l'impact de la nouvelle ferme sur le paysage par l'intégration des bâtiments dans le site (plantation, colories, etc.)



Le début de la combe de Châteauneuf à la Rochetaillée







La ferme de Cénas, structure principale du plateau



Les murets, structure agraire du plateau

La Combe de Couzon

Caractéristiques générales

La combe de Couzon apparaît comme une faille boisée dans les plateaux agricoles de Châteauneuf. La retenue en amont en limite de la commune constitue l'un des attraits majeurs du site par l'ouverture générée dans le paysage.

Occupation du sol

Le Couzon traverse la commune du sud au nord pour se jeter dans le Gier. La séquence apparaît comme un lieu homogène et introverti. Le relief accentué, la végétation arborée (chênes, frêne, coudrier, etc.) et la route en balcon de la RD 30 empêche les vues sur les plateaux ou la vallée du Gier.

La variété des points de vue internes, que permet la route qui serpente, dévoile une multitude de facettes, de situations où la végétation s'adapte au schiste omniprésent vers l'amont de la route. Des tapis de bruyères créent des trouées dans les versants, permettant d'appréhender les dénivelés et renforçant le coté majestueux de la montagne aux portes du Parc du Pilat.

Le ruisseau n'est pas perceptible dans la végétation, mais il est audible en aval de la retenue. Le végétal et la roche jouent un rôle important par les micros paysages générés, les pleins et les vides observables sur les versants.

Le bâti

La présence du bâti est anecdotique. Le site de l'usine de traitements des eaux et l'Hermite, ainsi que la Rente et la maison du garde sont les seuls bâtiments visibles sur la rive droite du Couzon.

Les éléments structurants

Le bâtiment de traitement des eaux est anachronique dans cette gorge, mais il crée un repère stable le long de la RD30 qui sillonne dans la végétation et où aucun point d'accroche ne paraît exister.

Les enjeux :

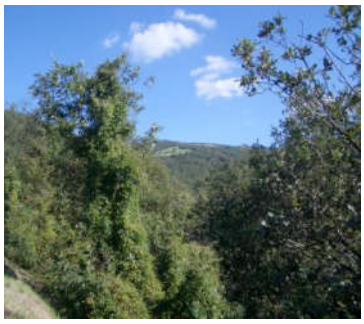
Preserver l'aspect sauvage et naturel de la combe.



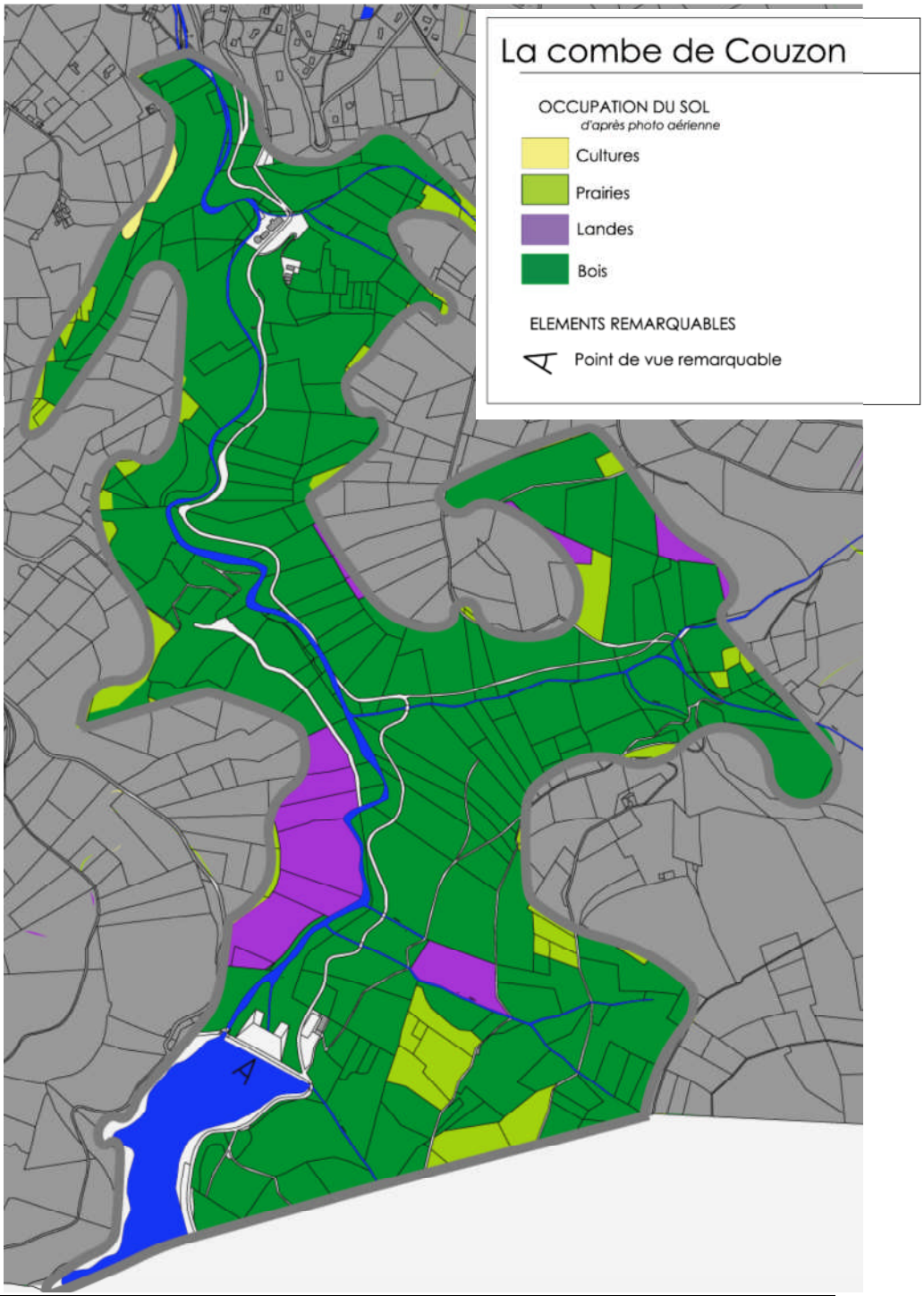
La retenue de Couzon



Vue de la Combe de Couzon
depuis la retenue







La Combe d'Egarande

Caractéristiques générales

Il s'agit de la combe la plus à l'ouest du territoire située à cheval sur les communes de Châteauneuf, Rive-de-Gier et de Farnay. Située de part et d'autres d'espaces urbanisées et de lambeaux agricoles, elle est boisée de façon homogène.

Perception du site

La séquence est difficilement accessible. Le relief rend la combe très visible depuis le plateau. Le boisement apporte une liaison et une continuité entre la vallée du Gier et le parc du Mollard et la forêt de Marcelline. Les limites sont calquées au relief. Cependant, cette perception est de moins en moins visible du fait de l'urbanisation sur les deux versants qui brouille cette vision liée à l'ouverture du plateau agricole.

Occupation du sol

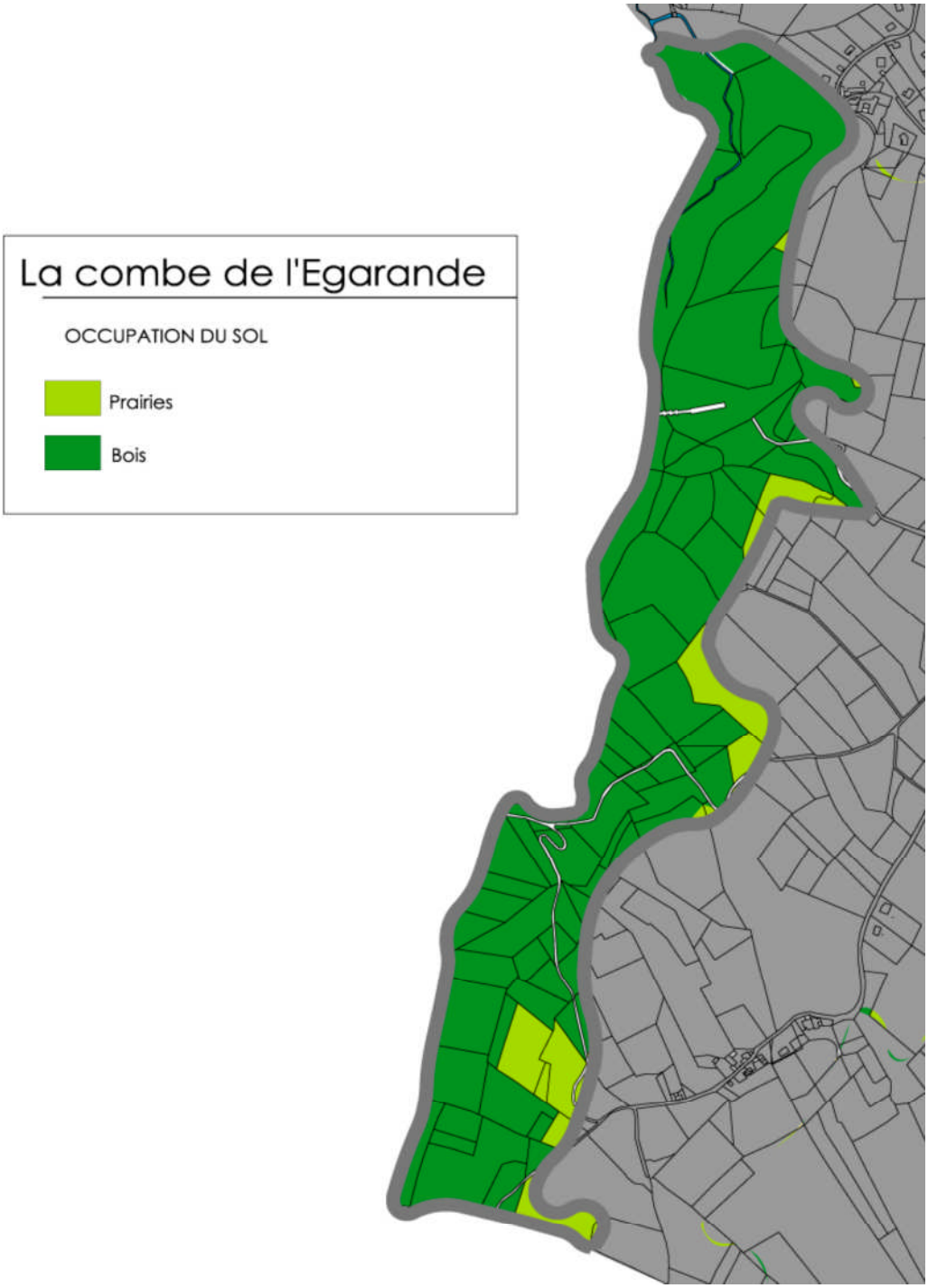
La Combe est exclusivement boisée au milieu de deux plateaux agricoles ou urbanisés.

Enjeux

Préserver la combe



La combe de l'Egarande est située sur la limite de commune. Les extensions urbaines conduites sur les communes de Rive-de-Gier et de Farnay gagnent sur les deux versants


La combe de l'Egarande
OCCUPATION DU SOL
Prairies
Bois

Les marges forestières

Les Monts des Tourrettes et de la Croix de Marlin

Ces deux monts aux abords découpés fonctionnent comme un repère et un point d'appel constant pour la commune. Ils sont en connexion avec les boisements des combes de Bourbouillon et de Couzon,

La forêt de Marcelline

Cette séquence est le pendant, sur les confins sud de la commune, de la séquence des Monts des Tourrettes et de la Croix de Marlin. La combe de Couzon sépare ces deux entités.

Occupation du sol

Ces deux séquences sont majoritairement boisées ou recouvertes de landes.

Perceptions

Ces hauteurs boisées jouent un rôle de repère dans le paysage alentour. La découpe des lisières en lambeaux apporte une limite floue avec la plaine forestière qui est renforcée par la végétation rase des bruyères et par les taillis rachitiques.

La perception de la forêt de Marcelline est moins prégnante que les monts de Croix de Marlin et des Tourrettes. La combe de Couzon qui sépare les deux massifs boisés ne les distingue que difficilement. La forêt de Marcelline ne prend son impact que sur le plateau de Granay.

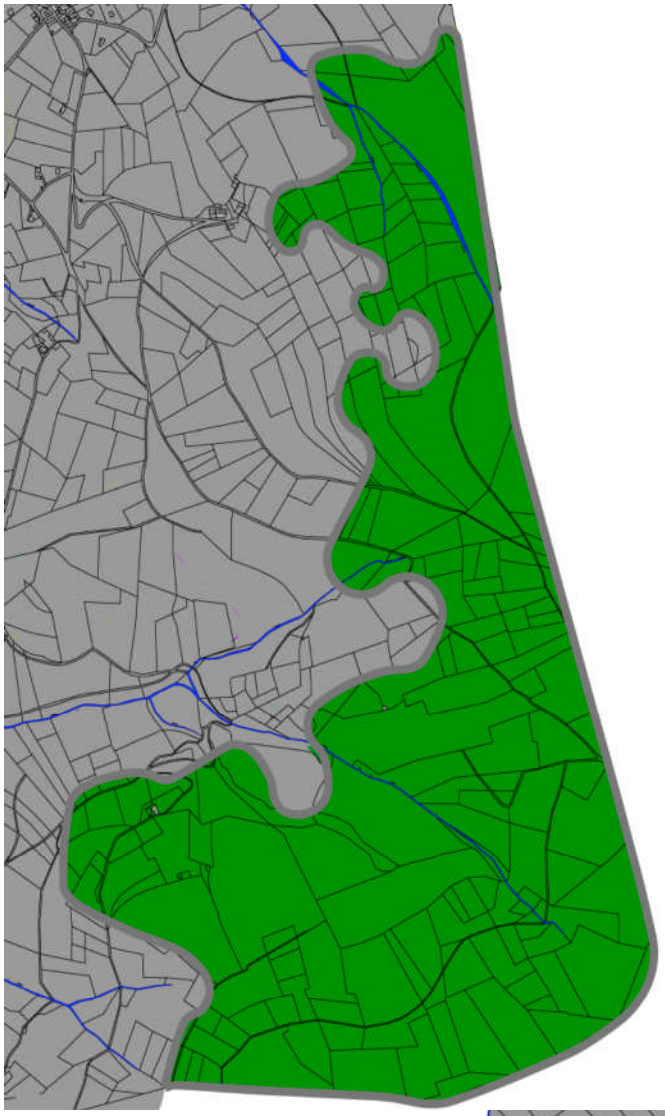
Les enjeux

Maintenir le rôle de repère dans le paysage communal de ces séquences boisées

Préserver le caractère naturel.



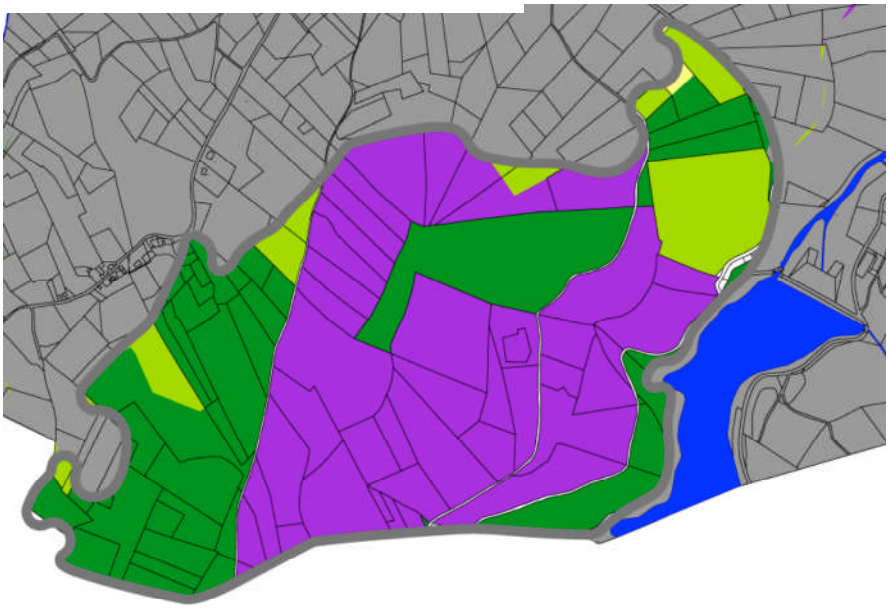
Le mont des Tourrettes doit rester un point de repère identifiable dans le paysage



Les marges forestières des Monts de Tourrettes et de Croix de Marlin

OCCUPATION DU SOL
d'après photo aérienne

Bois



La forêt de Marcelline

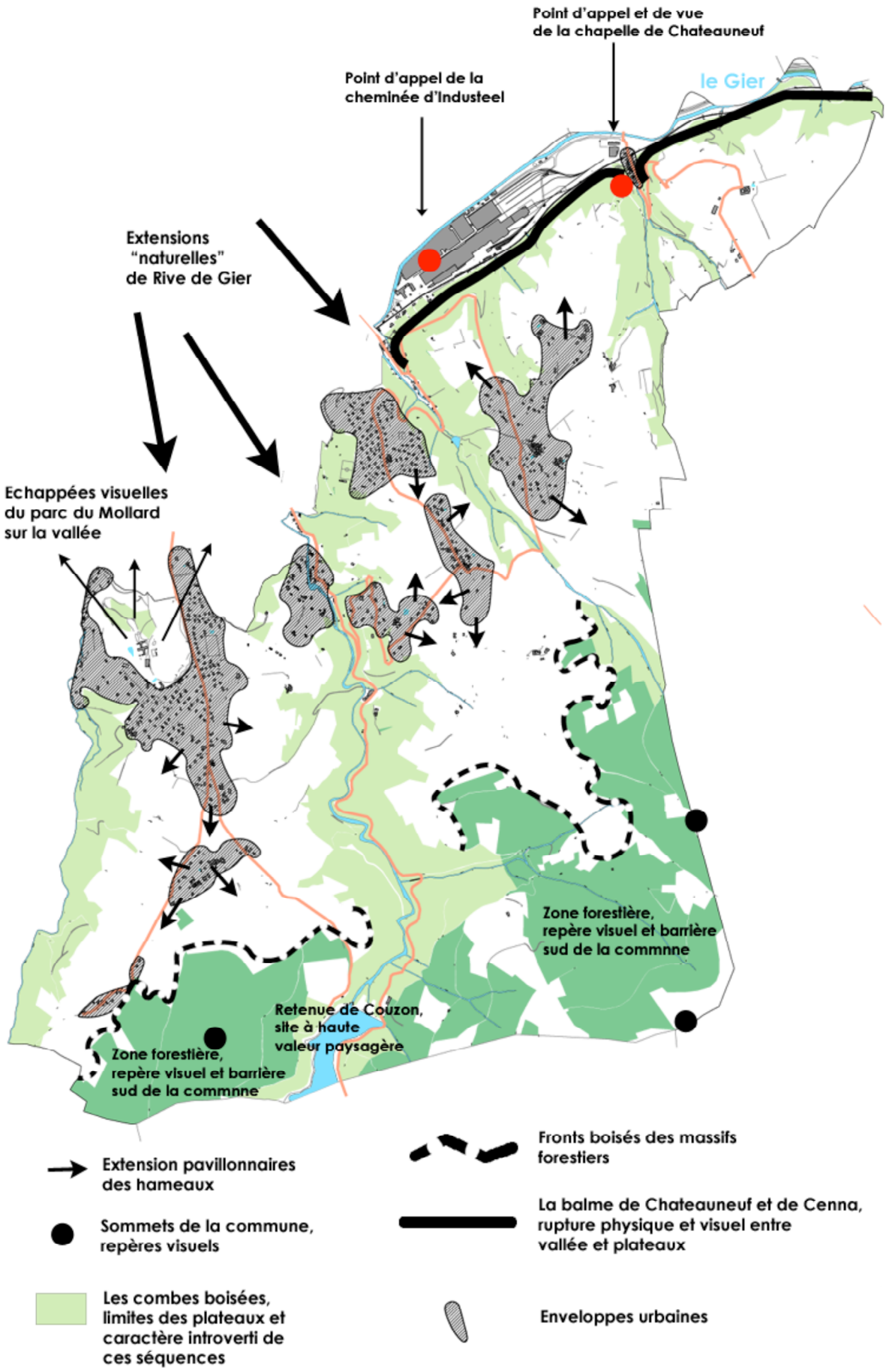
OCCUPATION DU SOL
d'après photo aérienne

Cultures

Prairies

Landes

Bois

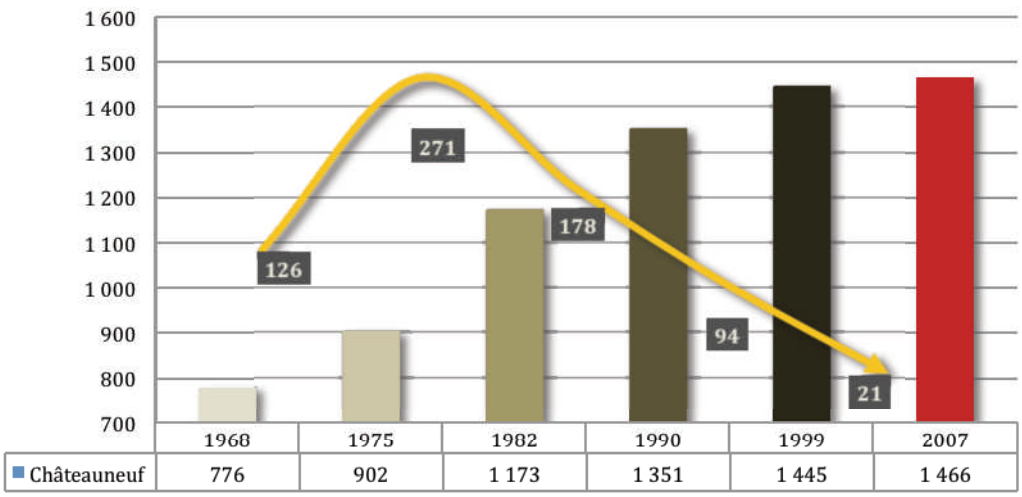

Point d'appel et de vue
de la chapelle de Chateauneuf
Point d'appel de la
cheminée d'Industeel
le Gier
Extensions
"naturelles"
de Rive de Gier
Echappées visuelles
du parc du Mollard
sur la vallée
Zone forestière,
repère visuel et barrière
sud de la commnne
Retenue de Couzon,
site à haute
valeur paysagère
Zone forestière,
repère visuel et barrière
sud de la commnne
Extension pavillonnaires
des hameaux
Sommets de la commune,
repères visuels
Les combes boisées,
limites des plateaux et
caractère introverti de
ces séquences
Fronts boisés des massifs
forestiers
La balme de Chateauneuf et de Cenna,
rupture physique et visuel entre
vallée et plateaux
Enveloppes urbaines

II. L'activité humaine

2-1 Démographie

Evolution démographique

Evolution de la population
source. INSEE recensement 2007



	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Châteauneuf	776	902	1 173	1 351	1 445	1 466

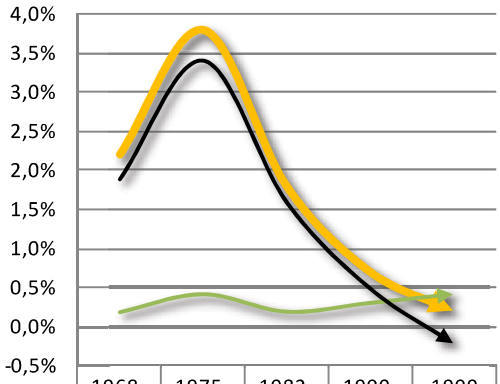
La population officielle de Châteauneuf au recensement général de la population de 2007 était de **1466 habitants** (population sans double compte).

La démographie de Châteauneuf connaît une croissance modérée et relativement régulière depuis 1968, avec un pic de variation entre 1975 et 1982.

Sur la dernière période 1999-2007, le taux de variation est le plus faible avec une croissance très modérée de 0,18%, soit seulement 21 habitants supplémentaires, taux nettement inférieur à celui du Canton de Rive-de-Gier (5,4%) ou même encore celui de la Loire (1,6%).

La population légale en 2008 (recensement applicable depuis le 1er Janvier 2011) est de 1470 habitants (soir 4 habitants supplémentaires par rapport au recensement de 2007).

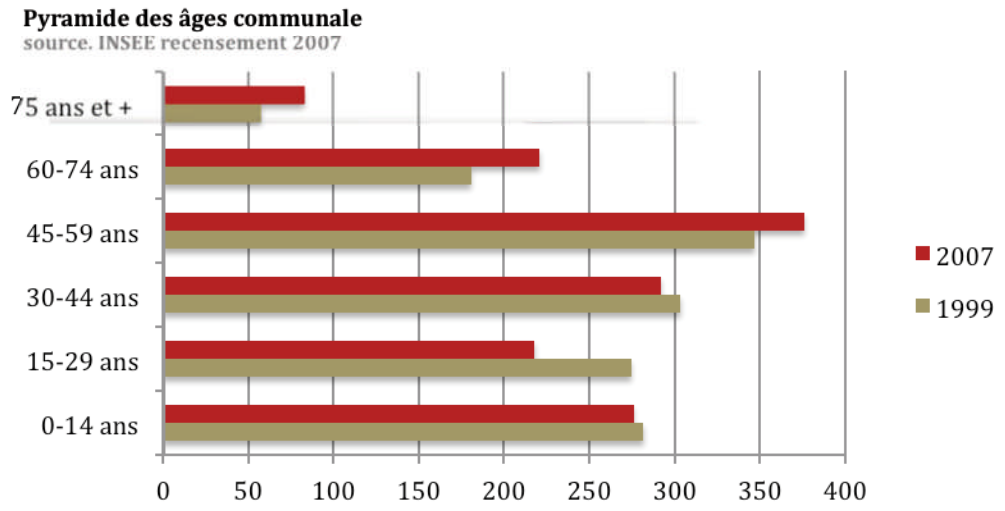
Facteurs d'évolution démographique
source. INSEE recensement 2007



	1968 - 75	1975 - 82	1982 - 90	1990 - 99	1999 - 07
Tx variat° annuel (1)	2,2%	3,8%	1,8%	0,7%	0,2%
solde naturel (2)	0,2%	0,4%	0,2%	0,3%	0,4%
solde migratoire (3)	1,9%	3,4%	1,6%	0,5%	-0,2%

La variation démographique est majoritairement liée au solde migratoire (arrivée de nouveaux habitants)

- *La pyramide des âges*



La pyramide des âges met en évidence **une population familiale**, mais aussi vieillissante (par rapport à 1999), caractérisée par une prédominance des tranches d'âge de 45 à 59 ans, puis des 30 à 44 ans.

- *Les ménages*

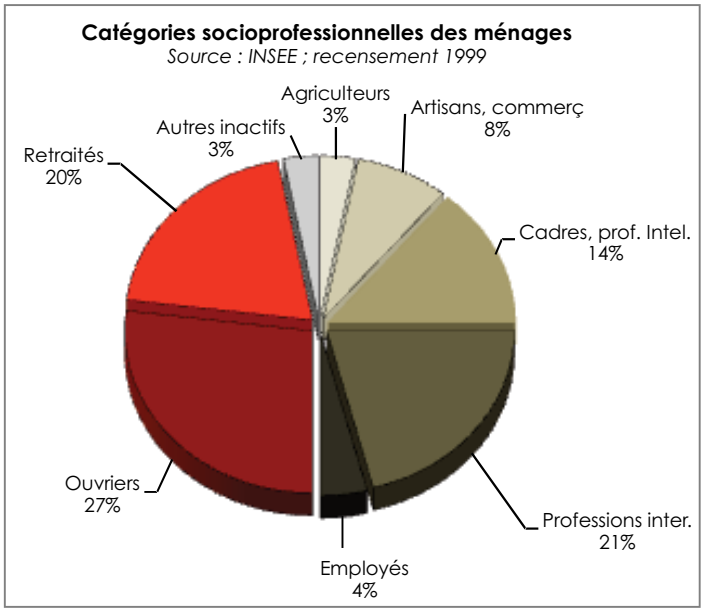
Châteauneuf **compte 547 ménages au recensement de 2007.**

La taille moyenne des ménages est de 2,68 personnes en 2007, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (2,32 personnes par ménage) et à la moyenne cantonale (2,56 personnes par ménage) traduisant là encore une **population familiale**. La taille moyenne des ménages est toutefois en diminution, conformément à la tendance nationale (2,84 personnes en 1999).

NB : *Le recensement 2007 de l'INSEE ne renseigne pas la catégorie socioprofessionnelle des ménages. Nous analysons donc uniquement les valeurs de 1999.*

Si l'observation des catégories socioprofessionnelles des ménages met en évidence une part des retraités et des ouvriers sensiblement équivalente aux moyennes nationales, la part des cadres et des professions intermédiaires est supérieure à cette moyenne, les employés étant moins représentés.

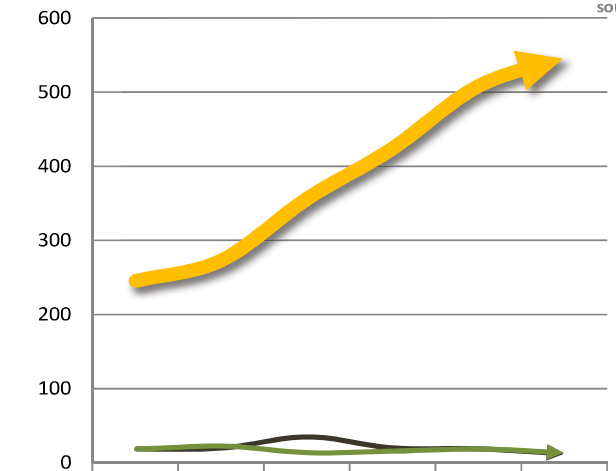
La part des ouvriers peut s'expliquer par la forte activité industrielle de la vallée. La forte proportion des cadres et professions intermédiaires traduit un accompagnement social de l'évolution de la structure des emplois dans ce type d'activité, ce qui induit une population relativement plus aisée que la moyenne nationale, caractéristique d'une population résidentielle. La proximité du site Industeel renforce ce constat.



2-2 Habitat

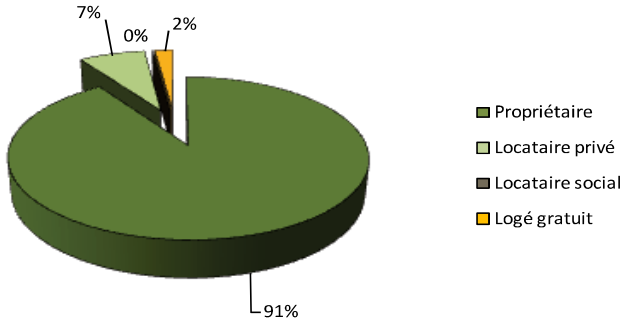
Le parc de logements

Evolution communale des logts par catégorie
source. INSEE recensement 2007



	1968	1975	1982	1990	1999	2007
RP	246	274	357	425	509	547
RS	19	21	36	21	20	13
LV	18	23	14	16	19	14

Résidence principale selon le statut d'occupation
source. INSEE recensement 2007



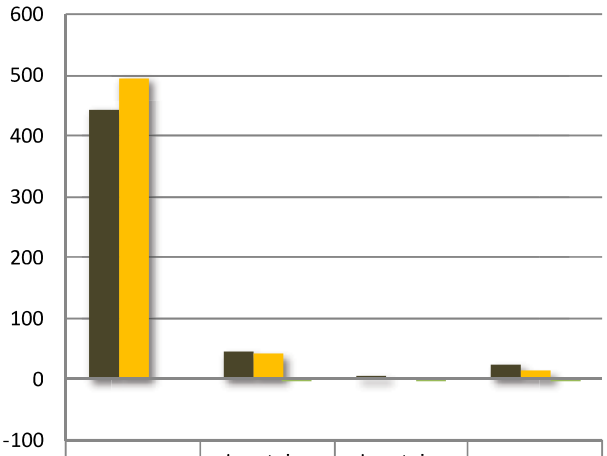
Le parc de logements de Châteauneuf est composé au total de **574 logements** (données INSEE 2007), réparti en 547 résidences principales (95,3%), 13 résidences secondaires ou logements occasionnels (2,3%) et 14 logements vacants (2,4%). La part des résidences secondaires est faible : la commune a une vocation essentiellement résidentielle et peu touristique. La part des logements vacants est également assez faible.

Le parc de logements de Châteauneuf est **peu diversifié** : il est essentiellement composé de maisons individuelles (96,7%).

De plus, le recensement INSEE de 2007 montre que la majeure partie des logements collectifs recensés a été construite avant 1949. Entre 1999 et 2004, la production de logements collectifs est nulle.

Incidemment, la **part des propriétaires est largement majoritaire** (90,7%). L'offre locative privée représente 7,3% des résidences principales ; le parc de logement social est alors nul.

Evolution des statuts d'occupation
source. INSEE recensement 2007

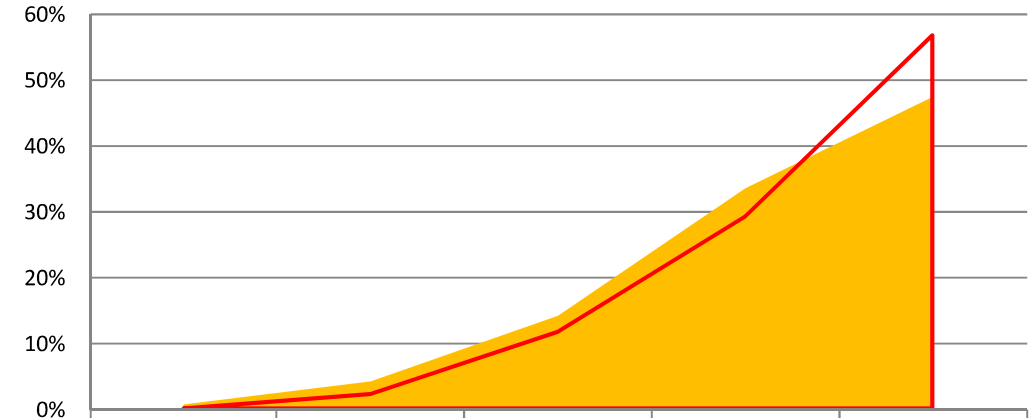


	Propriétaire	Locataire privé	Locataire social	Logé gratuit
1999	444	44	1	21
2007	496	40	0	11
Taux d'évolution	12%	-9%	-100%	-48%

Les **logements sont grands** avec une large majorité de logements de **4 et 5 pièces, qui représentent 86,2%** du parc de résidences principales. Le nombre moyen de pièces par logement est de 4,8 (contre 4,1 dans le canton).

Mais parallèlement, nous l'avons vu, les ménages de Châteauneuf sont grands (2,68 personnes par ménage).

Résidences principales selon le nombre de pièces en 1999 et 2007
source. INSEE recensement 2007

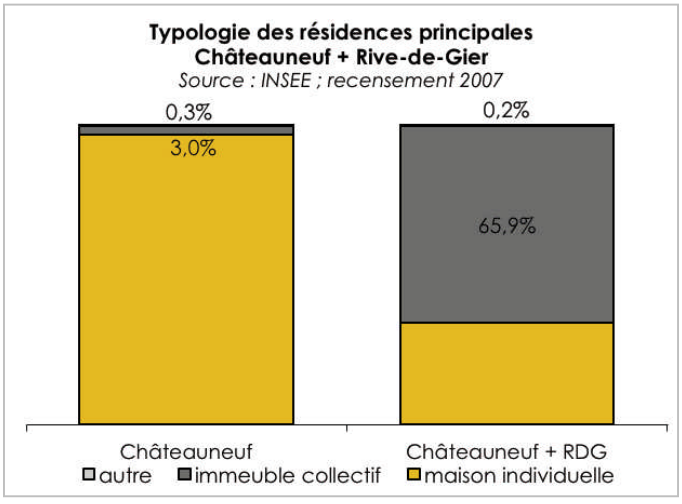


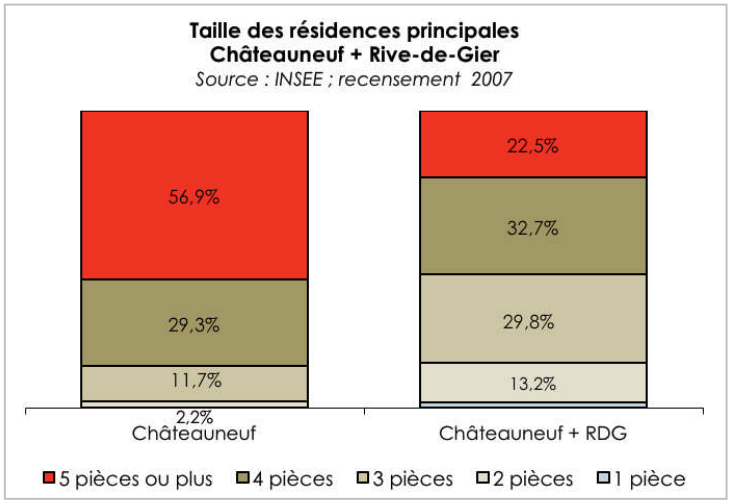
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces ou plus
1999	1%	4%	14%	34%	48%
2007	0%	2%	12%	29%	57%

Les diagrammes en bâton ci-dessous montrent l'offre en logements en 2007 au sein de Châteauneuf puis au sein des deux communes réunies : Châteauneuf et Rive-de-Gier. On peut alors clairement lire la **complémentarité des deux communes.**

L'offre de logements de Châteauneuf apparaît comme une offre résidentielle complémentaire à l'offre urbaine de sa commune voisine, tournée davantage vers le collectif.

Ensemble, les deux communes forment une offre plus équilibrée en termes de typologies (environ deux tiers de collectifs) et de tailles de logements.





Il faut toutefois souligner que, à Rive-de-Gier comme à Châteauneuf, **le parc de logements collectifs est ancien** puisqu'il date pour plus de 75% d'avant 1975 (plus de 85% en 1999).

Taux de motorisation

Le taux de motorisation sur la commune est élevé, plus de 62% des ménages possèdent deux voitures ou plus (pourcentage en nette progression depuis 1990, alors de 57,4%).

Résidences principales selon le nombre de voitures		
Aucune voiture	31	5,7%
1 voiture	173	31,6%
2 voitures et plus	343	62,7%

Le programme local de l'habitat

Saint Etienne Métropole a souhaité adopter un second Plan Local de l'Habitat (PLH). Il constitue un outil partagé de stratégie et de programmation de l'habitat sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération et définit la politique de l'agglomération pour la période 2010-2015.

Le PLU devra être compatible avec les dispositions de ce PLH.

Le Plan Local de l'Habitat définit **4 priorités majeures** :

- ***Contribuer à l'attractivité du territoire par la production d'une offre de logement ambitieuse et adaptée aux besoins.***

  Saint-Etienne Métropole se fixe le cap de la production de **1 900 logements par an** pour répondre aux besoins des ménages résidents et attirer de nouveaux habitants. La commune de Saint Etienne, centralité du territoire, doit confirmer sa place au sein de la dynamique métropolitaine lyonnaise.

- ***Favoriser un développement équilibré et solidaire du territoire.***

  Face aux déséquilibres et aux processus de ségrégation constatés sur le territoire, le PLH oriente l'offre de logements dans les secteurs prioritaires. Il veille à la répartition de la production de logement social et à la mixité des programmes de logements pour contribuer au « vivre ensemble ». Par une politique foncière axée sur le renouvellement urbain, le PLH contribue à la maîtrise de l'étalement urbain et à la préservation de la qualité résidentielle.

- ***Créer les conditions d'un parcours résidentiel pour tous les ménages.***

  En agissant sur l'ensemble des segments du marché du logement (logement social, promotion privée, accession aidée ...) le PLH contribue à améliorer l'accès au logement pour tous sans discrimination quels que soient l'âge, la structure familiale, les handicaps ou les ressources des ménages.

- ***Améliorer la qualité des logements du parc existant et contribuer à un habitat de qualité et durable.***

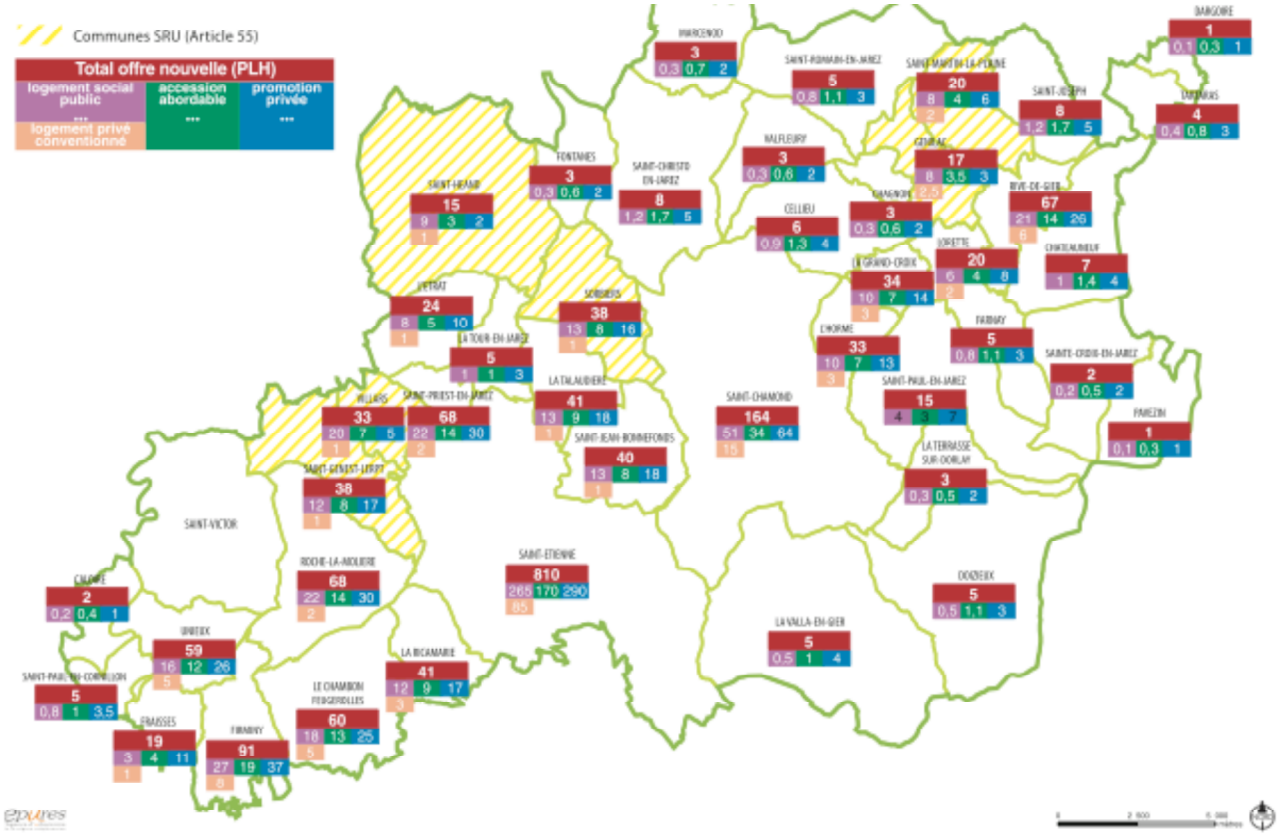
  Le PLH mobilise une palette d'outils opérationnels pour la lutte contre l'habitat dégradé, la prise en compte des besoins émergents (personnes âgées, ménages en grande difficulté sociale, gens du voyage...) pour un habitat performant et durable (qualité architecturale, énergétique, environnementale, d'usage...).

Pour y parvenir, **des objectifs de production ont été quantifiés** au niveau de l'agglomération puis de chaque commune. Cela donne les chiffres suivants :

A l'échelle de l'agglomération _ 1900 logements /an répartis ainsi :

Logement social public *dont logement très social*	600 logements *120 logements*	32 %
Logement privé conventionné (ANAH)	150 logements	8 %
Promotion privée (locatif et accession)	750 logements	39 %
Accession abordable (aidée, sociale)	400 logements	21 %
TOTAL par an	**1 900 logements**	**100 %**

A l'échelle des communes _ Une proposition de territorialisation des objectifs de production de logements par an pour 2010-2015 :



Objectifs de production d'offre nouvelle par an	SEM	Saint-Etienne	Communes urbaines	Communes de couronne	Communes périurbaines et rurales
TOTAL	1900	810	570	405	115
Logement social public	600	265 32%	170 29%	140 35%	25 21%
dont logement très social	*120*	*50*	*35*	*30*	*5*
Logement privé conventionné (ANAH)	150	85	50	10	5
Promotion privée (locatif et accession)	750	290	230	170	60
Accession abordable (aidée, sociale)	400	170	120	85	25

A l'échelle de Châteauneuf _ Une proposition de territorialisation des objectifs de production de logements par an pour 2010-2015 :

Le PLH suggère un objectif de production de 7 logements par an pour la commune, soit 42 logements pour la période 2010-2015.

TOTAL NOUVELLE OFFRE PLH	7,0
logement social public	1,0
accession abordable	1,4
promotion privée	4,0

Pour la commune, la compatibilité du PLU avec cet objectif doit être analysé.

En effet, le PLH dans son approche volontariste prévoit une production annuelle pour Saint Etienne Métropole (SEM) de 1900 logements alors que le rythme annuel constaté dans la période récente est de 1500 logements pour les bonnes années. Par ailleurs, les 20 communes (sur 43) qui se voient attribuer chacune moins de 10 logements par an représentent une possibilité totale de 87 logements par an. Ainsi le doublement du quota attribué à ces 20 communes les moins dotées, qui permettra d'autoriser 174 logements, correspond à moins de 5 % de l'objectif global. Nous sommes donc là, au niveau de toute l'agglomération, avec des données qui entrent dans le domaine de la marge d'incertitude. Alors qu'au niveau de chaque commune il s'agit de marge de manœuvre significative.

Notons, d'ailleurs que le PLH prévoit un coefficient de fongibilité de 5%, soit 100 logements par an.

Notons, enfin que compte tenu des comportements observés depuis plusieurs décennies, SEM atteindra son objectif en accompagnant le développement sur la périphérie et en ne tablant pas uniquement sur le développement des centres villes. Il faudra donc du temps pour inverser la tendance qui s'est amorcée dans les années 1980. Précisons aussi que la mise en 2x2 voies de la liaison avec Saint Bonnet le Château va induire un appel d'air qui fera que les personnes qui souhaitent vivre dans un cadre vie qui leur permet de disposer de suffisamment d'espace n'hésiteront pas à résider un peu loin de SEM.

Ainsi dans le cadre d'une évaluation objective, de la compatibilité du PLH de Saint Etienne Métropole (SEM) et du PLU de la commune au niveau des objectifs de production de logements, nous considérons que les capacités pour la commune varie entre 7 et 14 logements par/an soit, sur 10 ans, entre70 et 140 logements.

2-3 Bilan du POS de la commune

- *Rappel des objectifs du POS*

Le POS en vigueur de Châteauneuf, approuvé en 2001, formulait les objectifs suivants :

- **Maîtriser le rythme de l'urbanisation**
- **Réorienter certaines dispositions générales des sols** (vie économique et zones d'habitat)
- **Améliorer le niveau d'équipement et de service à la population** (recherche de complémentarité et valorisation réciproque)
- **Essayer de renforcer l'identité de Châteauneuf**
- **Protéger les espaces naturels**

- *Les zones du POS*

Les zones constructibles du POS à vocation d'habitat sont les suivantes :

La superficie des zones du POS laisse apparaître une superficie **de 124,3 hectares en zones UB et UC**, dont 17,4 hectares disponibles. En zones d'urbanisation future à court terme NAa, la superficie totale est identifiée à 4.8 hectares dont 4,1 hectares disponibles.

Au total, le POS laisse apparaître **21,5 hectares** de disponibilités foncières en zones U et NA constructibles.

La zone UB

Elle correspond au vieux bourg de Châteauneuf. Les constructions neuves y sont autorisées à l'alignement des voies et en ordre continu ou semi continu. La densité n'y est pas limitée. La zone UB est toutefois limitée au bâti existant et il n'existe pas de disponibilité foncière sur des terrains vierges.

La zone UC

Elle correspond aux principaux hameaux et regroupements bâtis de la commune : Granget, Bourbouillon, Grange Cognat, Madinay, Couzon, Rochebrune et le Mollard. Ces zones sont essentiellement occupées par de l'habitat individuel, autour d'un noyau ancien (ferme ou hameau) plus ou moins important.

Les constructions neuves y sont autorisées dans les conditions suivantes :

- superficie minimale des terrains de 1500m² (pouvant être minorée à 1200m² en cas de division de parcelle enregistrée avant l'approbation du POS),
- implantation à l'alignement des voies ou en retrait de 5m minimum, et en retrait des limites séparatives,
- un COS maximum de 0,3.

Compte tenu de la configuration de l'urbanisation, laissant apparaître des dents creuses, les disponibilités foncières dans les zones UC peuvent apparaître comme significatives (mais ne sont pas mobilisables). C'est en particulier le cas pour les zones UC de Granget et du Mollard.

La zone NAa

La zone d'urbanisation future NAa des Giraudières est une zone quasiment vierge. Son ouverture à l'urbanisation doit se faire sous forme d'opération d'ensemble, éventuellement par tranches de 0,5 hectares minimum.

L'urbanisation de cette zone n'est aujourd'hui toujours pas réalisée. Seules deux constructions existant à la date d'approbation du POS occupent la zone. La surface disponible est de 6,5 hectares pour une capacité estimée par le POS à 30 à 40 logements.

- *Les disponibilités foncières du POS*

Une estimation des disponibilités foncières laisse apparaître un total de :

- 17,4 hectares en zone UC, soit entre 75 et 93 logements possibles,
- 4,10 hectares en zone NAa soit entre 25 et 35 logements possibles.

Au total, les disponibilités foncières représenteraient 21,5 hectares pour une capacité comprise entre 100 et 128 logements.

Modalités de calcul du nombre de logements potentiels

Le calcul des potentialités du POS en termes de nombre de logements est réalisé grâce à un recensement des parcelles non construites du POS.

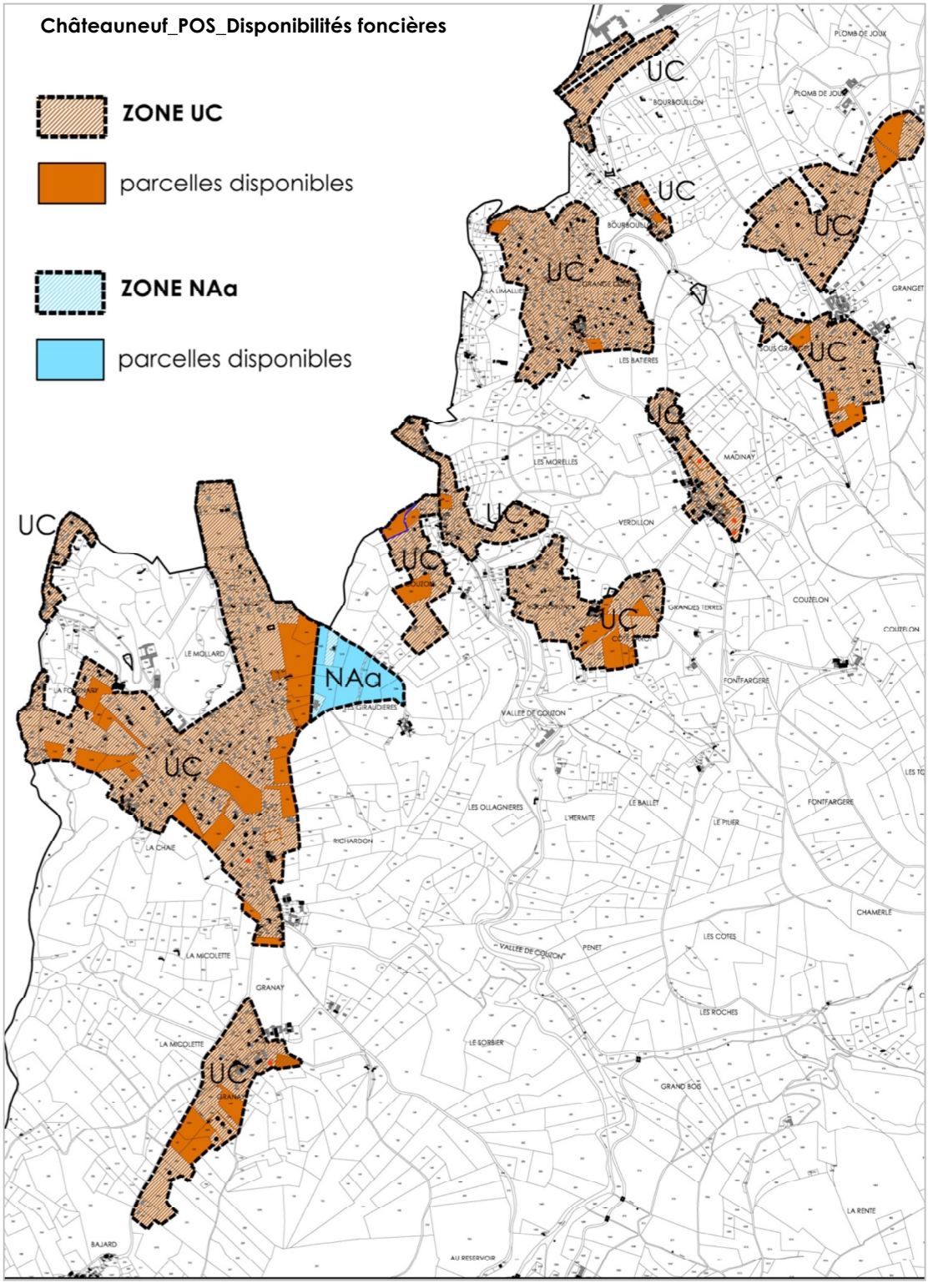
L'hypothèse est basée sur la réalisation d'une majorité de maisons individuelles sur la base de 1500m² de terrain en zone UC. Les réalisations effectives de ces dernières années sont majoritairement des maisons individuelles sur de grands terrains, conformément à la vocation résidentielle de la commune.

L'hypothèse haute, contrairement à l'hypothèse basse, tient compte des possibilités de regroupement sur les parcelles mitoyennes, impliquant une procédure de lotissement.

Les calculs théoriques sont pondérés en tenant compte des contraintes du relief et de la forme des parcelles.

zone	localisation	section	parcelle (s)	surface	nombre de logements	
					Mini :	*Maxi :*
zones U						
UC	Granget	A	169	6 276 m²	3	4
UC	Granget	A	291	4 008 m²	2	3
UC	Sous Granget	A	353	2 756 m²	1	1
UC	Sous Granget	A	1048	2 342 m²	1	1
UC	Sous Granget	A	1070	5 872 m²	3	3
UC	Grange Cognat	B	1345	1 797 m²	1	1
UC	Grange Cognat	B	83	1 847 m²	1	1
UC	Le Mollard	C	464	5 693 m²	3	3
UC	Le Mollard	C	880	1482 m²	0	0
UC	Le Mollard	C	1130	3 129 m²	1	2
UC	Le Mollard	C	1244	3 944 m²	2	2
UC	Le Mollard	C	1245	2 296 m²	1	1
UC	Le Mollard	C	412	12 956 m²	6	8
UC	Le Mollard	C	1486	6 319 m²	3	4
UC	Le Mollard	C	392	4 265 m²	2	2
UC	Le Mollard	C	967	4 084 m²	2	2
UC	Le Mollard	C	585	5 329 m²	2	3
UC	Le Mollard	C	579	12 789 m²	6	8
UC	Le Mollard	C	674	4 979 m²	2	3
UC	Le Mollard	C	895	2 351 m²	1	1
UC	Le Mollard	C	672	3 193 m²	1	2
UC	Le Mollard	C	790	5 061 m²	2	3
UC	Le Mollard	C	1039	4 175 m²	2	2
UC	Le Mollard	C	1158	674 m²	0	0
UC	Le Mollard	C	1241	1 954 m²	1	1
UC	Le Mollard	C	1151	2 674	1	1
UC	Le Mollard	C	821	1 854 m2	1	1
UC	Le Mollard	C	826	2 066 m2	1	1
UC	Le Mollard	C	894	788m2	0	0
UC	Le Mollard	C	864	586 m2	0	0
UC	Granay	C	1545	5 280 m²	2	3
UC	Granay	C	101	2 352 m²	1	1
UC	*Granay*	C	102	4 775 m²	2	3
UC	Granay	C	1 547	1 773 m²	1	1
UC	Granay	C	1 269	5 511 m²	2	3
UC	Granay	C	1062	2 368 m2	1	1
UC	Couzon	C	923	6 695 m²	3	4
UC	Couzon	C	608	1 498 m²	0	0
UC	Couzon	C	1351	4 043 m2	2	2
UC	Couzon	B	544	1 816 m2	1	1
UC	Rochebrune - Côte Barot	B	1520	6 184 m²	3	4
UC	Rochebrune - Côte Barot	B	1635	1 473 m²	0	0
UC	Rochebrune - Côte Barot	B	1415	2 194 m²	1	1
UC	Rochebrune - Côte Barot	B	1631	6 361 m²	3	4
UC	Rochebrune - Côte Barot	B	1508-331-332	2 663 m²	1	1
UC	Bourbouillon	A	657	1 152 m²	0	0
UC	Bourbouillon	A	25	813 m²	0	0
total zones U				174 490m2 **17,4ha**	**75logts**	**93 logts**

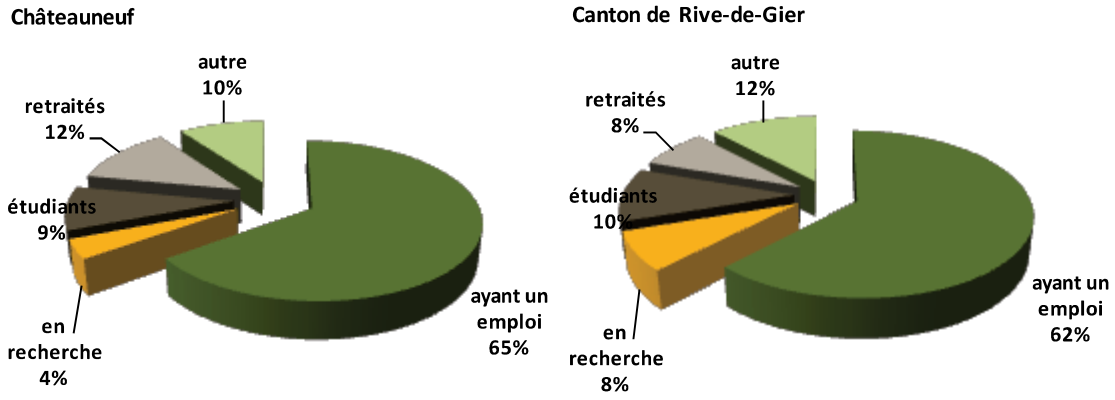
zones NA						
NAa	Le Mollard	C	totalité de la zone (hors parcelles construites)	40 990 m² **4,10 Ha**	**25 logts**	**35 logts**
total général				**21,5 Ha**	**100 logts**	**128 logts**



2-4 L'activité économique

La population active et l'emploi à Châteauneuf

Comparaison de la population de 15 à 64 ans selon le type d'activité en 2007
source. INSEE recensement 2007

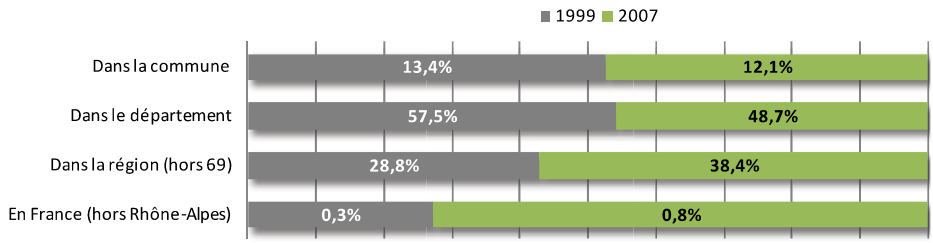


En 2007, la commune de Châteauneuf compte 989 actifs (contre 990 en 1999) ce qui correspond à un taux d'activité* de 69,1%. Ce pourcentage est légèrement inférieur à la moyenne nationale qui plafonne à 71,4% et les moyennes départementale (70,2%) et cantonale (69,9%). **Parmi ces actifs, 65% ont un emploi**, pourcentage en augmentation par rapport à 1999 (63,3%).

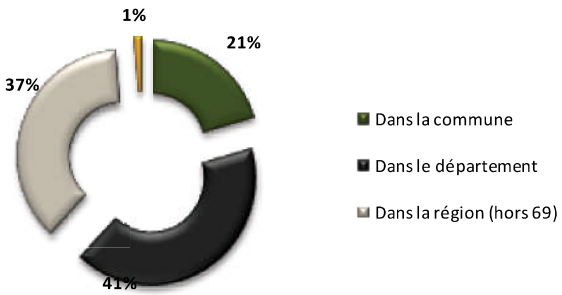
Le taux de chômage est relativement faible : seulement 4% en 2007 (5,7% en 1999).

**Taux d'activité* : *Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.*

Lieu de travail des actifs et résidents de la commune de 15 ans et plus
source. INSEE recensement 2007



Lieu de travail des actifs et résidents du canton de 15 ans et plus en 2007
source. INSEE recensement 2007

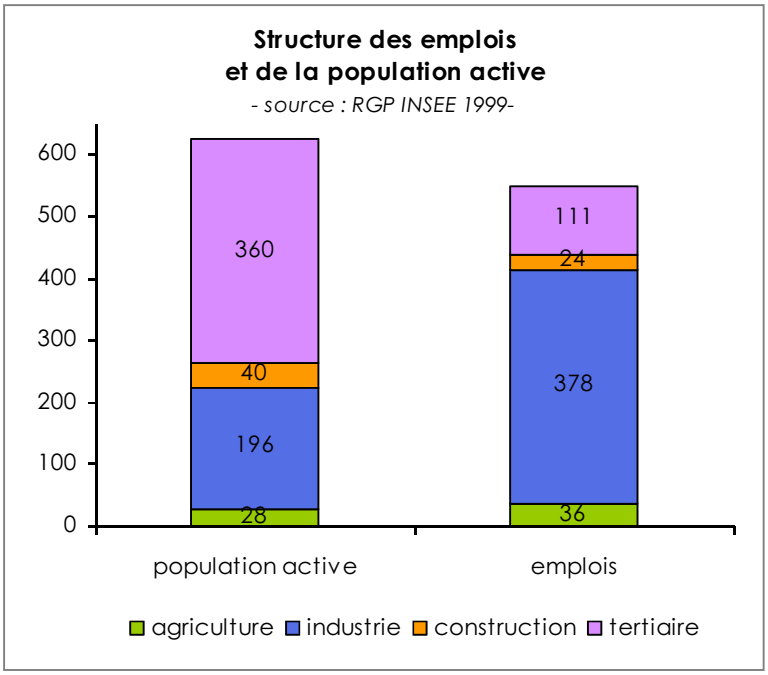


Près de 90% des travailleurs Castelneuviens exercent en dehors de la commune en 2007. Ce phénomène peut en partie s'expliquer par l'attractivité des agglomérations de Lyon et de Saint Etienne, et la présence de pôles comme Rive-de-Gier, Saint Chamond ou Givors, relativement proche de la commune.

Les échanges se font majoritairement (48,7%) en direction d'autres communes de la Loire. Mais la part des actifs travaillant en dehors du département est loin d'être négligeable (près de 40%) et renforce le caractère « frontalier » du secteur entre deux agglomérations et deux marchés que sont Saint Etienne et l'agglomération lyonnaise.

On constate un écart entre la structure des populations actives et celles des emplois du fait de la présence sur la commune du site Industeel (400 ETP). Toutefois ce constat doit être relativisé en tenant compte des tailles respectives du site et de la commune.

NB : *Le recensement 2007 de l'INSEE ne renseigne pas les emplois. Nous analysons donc uniquement les valeurs de 1999. (Cf. tableau ci-dessous)*



L'emploi sur la commune est en effet très marqué par la présence d'Industeel, entreprise qui représente près de 400 emplois soit 80% des emplois de la commune.

Etablissements et emplois privés en 2006 (source UNEDIC)				
	Etablissements		Emplois	
	Volume	Part	Volume	Part
Industrie	5	26%	390	80%
Construction	5	26%	26	5%
Commerce	0	0%	0	0%
Transports	3	16%	20	4%
Activités financières	0	0%	0	0%
Services aux entreprises	4	21%	45	9%
Services aux particuliers	2	11%	6	1%
ENSEMBLE	19	100%	487	100%

Le site de l'actuelle aciérie sur la commune de Châteauneuf a été créé par la famille Marrel à la fin du XIXème siècle. Le site était concentré autour de la cheminée, classée aujourd'hui monument historique. Cette aciérie a toujours été spécialisée dans la tôle forte et les aciers spéciaux. Le nombre de salariés est monté jusqu'à 2000 en 1973. Aujourd'hui intégrée dans le groupe Arcelor, elle dispose d'un savoir faire spécifique et ancien.

Si le secteur de l'acier était en crise durant les années quatre-vingt et quatre-vingt dix, aujourd'hui la société Industeel connaît un renforcement de son activité. L'entreprise a été moins touchée que d'autres par la crise notamment grâce à :

- la qualité de ses ressources humaines, l'adaptation constante de son outil de production, le positionnement sur des marchés extrêmement porteurs
- l'évolution de son activité vers la transformation de l'acier directement sur le site qui pour certains produits en fait une entreprise qui s'inscrit dans la production des biens d'équipement et non plus la seule activité sidérurgique (plateforme pétrolière, nucléaire)

Les autres activités de Châteauneuf se répartissent majoritairement sur deux autres secteurs :

- **La zone des Etaings** à l'arrière du site d'Industeel avec l'implantation d'une dizaine d'entreprises sur un foncier cédé par Industeel dans les années 80. Cette petite zone complémentaire accueille principalement des artisans du BTP et 3 entreprises de taille significative :
  - RAP (moulage) avec un savoir-faire très spécifique,
  - une entreprise tertiaire de recouvrement qui a été créée et développée sur Châteauneuf,
  - une entreprise de conditionnement de produits de boulangerie implanté depuis quelques années attirée par une localisation proche de l'autoroute et par un bâtiment existant.
- **Le parc du Mollard :** Quelques locaux ont été mis à la disposition d'entreprises tertiaires (tourisme, bureau d'étude). Elles sont essentiellement le fait d'habitants de Châteauneuf.

Le tableau ci-contre affiche l'ensemble des entreprises présentes sur la commune de Châteauneuf.

Nom	Secteur d'activité	Activité	ZI des étaings	le mollard
RoseraieFabien Ducher	Agriculture	Roserie		
C.T.M.E	Industrie	Chaudronerie		
Cormeg SARL	Industrie	Mécanique générale	x	
Industriel France	Industrie	Sidérurgie Métallurgie	x	
Rhône Alpes Production SARL	Industrie	Moules et accessoires pour les verreries	x	
Protect Metal	Industrie	Protection des Métaux	x	
SAS Gecoma	Industrie	Boulangerie	X	
Entreprise Pinchon fils :	Bâtiment	Maconnerie		
B.P.S. SOCIETE	Bâtiment	Plomberie	x	
Entreprise Bastian Gérard	Bâtiment	Electricité		
Livet Dominique	Bâtiment	Maconnerie Funéraire		
Marino Antoine	Bâtiment	Plâtrier -Peintre		
Marra Frères SARL	Bâtiment	Maconnerie		
Martorano Rudolf	Bâtiment	Plâtrier -Peintre		
Veillon Bernard	Bâtiment	Menuiserie		
T.IS. SARL	Bâtiment	Plâtrier -Peintre		
TPM	Bâtiment	Travaux publics		
SARL Ferlay Alex	Bâtiment	Travaux publics		
Nettoit tout	Bâtiment	Entretien bâtiment		
Rip Nettoyage	Bâtiment	Entretien bâtiment		
Garage Romain Satre	Artisanat	Mecanique automobile		
Mme Cloarec	Artisanat	Poterie		
Mme D'Arbaumont	Artisanat	Poterie		
SLR	Artisanat	Recyclage	x	
Gallien Michel	Transport	Transports Benne		
Gerey Jean-Claude	Transport	Transports routier		
Bleu Soleil	Tertiare	Tourisme		
Club Loisirs Evasion	Tertiare	Tourisme		X
Les écuries de l'octroi	Tertiare	Equestre		X
Laboratoires Physiolax	Tertiare	Produits Pharmaceutique		X
Marion Jacques	Tertiare	Dessinateur		
O.C.C	Tertiare	Organisation, Coordination Conseil		X
Rive de Gier Bazar	Tertiare	Forain		
S.E.E.R.I.C	Tertiare	Recouvrement impayé	X	
Logtimum	Tertiare	Bureau d'étude		X

Le contexte économique du secteur

- *L'emploi*

Répartition des emplois et évolutions en Sud Loire

Si le bassin de Saint-Etienne se caractérise par un secteur tertiaire dominant, le bassin du Gier est encore fortement marqué par les activités industrielles qui représentent plus de 51% des emplois.

Entre 2000 et 2006 le bassin de Saint Etienne se caractérise par une stabilisation du nombre d'emplois, après une longue période de crise économique. Le bassin du Gier est quant à lui empreint par cette situation de déprise industrielle. La tertiarisation de l'économie est largement amorcée sur le bassin stéphanois, avec une croissance des emplois de services qui compense les pertes du secteur industriel. Sur la Vallée du Gier, cette tertiarisation est très timide et ne concerne que les services aux particuliers.

Dans le cadre de l'Inter-Scot, l'étude Davezie[1] classe le secteur Sud Loire comme un territoire à dominante productive, dont la valeur ajoutée dépend fortement de l'extérieur de la grande région lyonnaise dans la mesure où les activités productives sont « exportatrices ».

Le bassin du Gier est particulièrement significatif dans ce domaine : les activités productives industrielles représentent 18 % des établissements (contre 13% pour le bassin de St Etienne) et près de 40% des emplois (22% dans le bassin de St Etienne).

La fermeture assez récente du site Duralex à Rive de Gier est tout à fait représentative des difficultés rencontrées par la Vallée du Gier. Ce site de 6 ha, dans la continuité d'Industeel confirme la période de mutation de ce territoire. Le site apparaît comme une friche industrielle, mais le foncier n'est, à ce jour, pas maîtrisé ni par la commune ni par la commune de Rive-de-Gier, ni par la communauté d'agglomération.

Eclairage sur le secteur du pays Mornantais

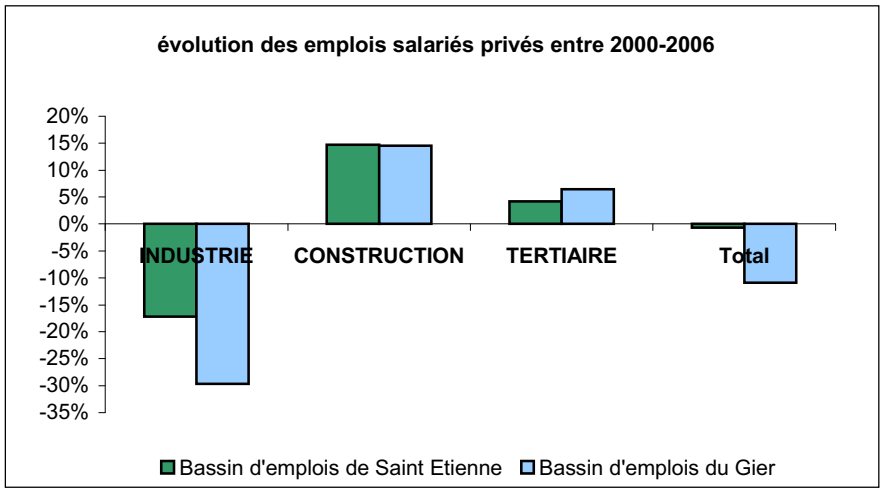
Avec 5420 emplois, ce territoire présente un caractère rural et agricole encore marqué.

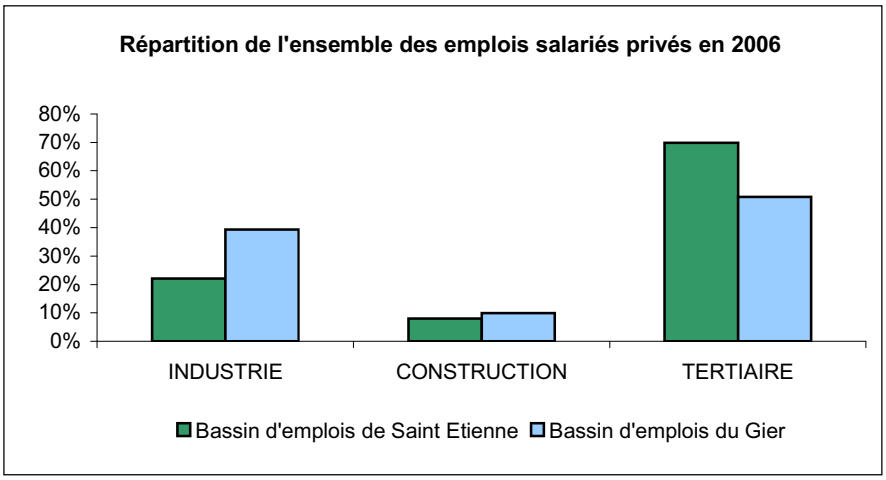
Le secteur industriel est limité (16% des emplois), mais se maintient grâce à un tissu de PME/TPE local et un secteur de la mécanique assez développé (250 emplois).

Le secteur tertiaire est largement dominant, grâce aux services aux particuliers et à la forte croissance des services aux entreprises (+43% entre 2000 et 2006) : ingénierie et nettoyage par exemple…

Ce territoire se caractérise par des mouvements pendulaires forts, avec Lyon centre et l'Ouest Lyonnais, mais aussi avec le Sud Loire.

[1] Etude commandée à L. Davezie (Université Paris XII) et P. Estèbe (Bureau d'études Acadie) sur la place de l'économie dite « résidentielle » au côté de l'économie dite productive.





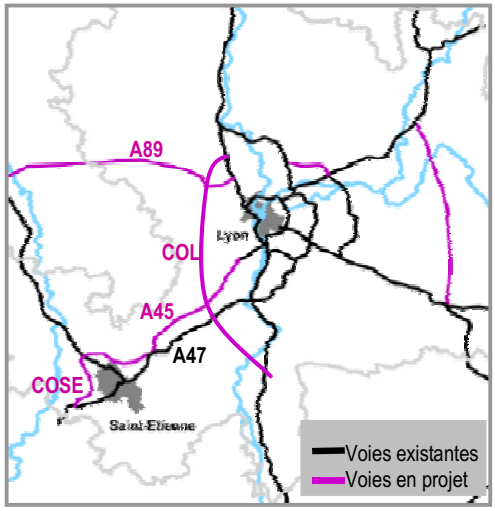
Source : Unedic / emplois salarié

- *Des projets d'infrastructures impactant sur le développement économique*

Infrastructures routières

Ces projets sont portés par l'Inter-Scot et le Scot Sud-Loire dont l'objectif principal est l'amélioration de l'accessibilité routière, notamment entre Lyon et St Etienne où le trafic est particulièrement dense. Plusieurs projets sont actuellement avancés ou à l'étude :

- A court terme, il s'agit de réaménager l'A47 afin de sécuriser et fiabiliser le temps de parcours entre St Etienne et Lyon, via la Vallée du Gier ;
- A long terme, c'est la réalisation de l'A45, visant à relier Lyon à Toulouse, qui pourrait être achevée. Si à ce jour le tracé est défini, les travaux n'ont toujours pas commencé. Cette nouvelle autoroute longeant St Etienne sera parallèle à l'A47, qui devrait être requalifiée en boulevard urbain. Le contournement ouest de St Etienne (COSE) se fera en prolongement de l'A45 ;



De ces différentes infrastructures routières en projet, l'A45 est celle qui suscite le plus d'enjeux sur notre territoire d'étude. Son tracé et la requalification prévue de l'A47 enlève à la commune de Châteauneuf un de ses atouts majeurs : sa proximité directe à l'autoroute.

Néanmoins, la création de l'A45 pourrait permettre de soulager en partie le trafic sur l'A47 tout en limitant la vitesse (liée à la requalification). De ce fait, cette voie pourrait gagner en fluidité, et ainsi mieux desservir les zones à proximité comme Châteauneuf.

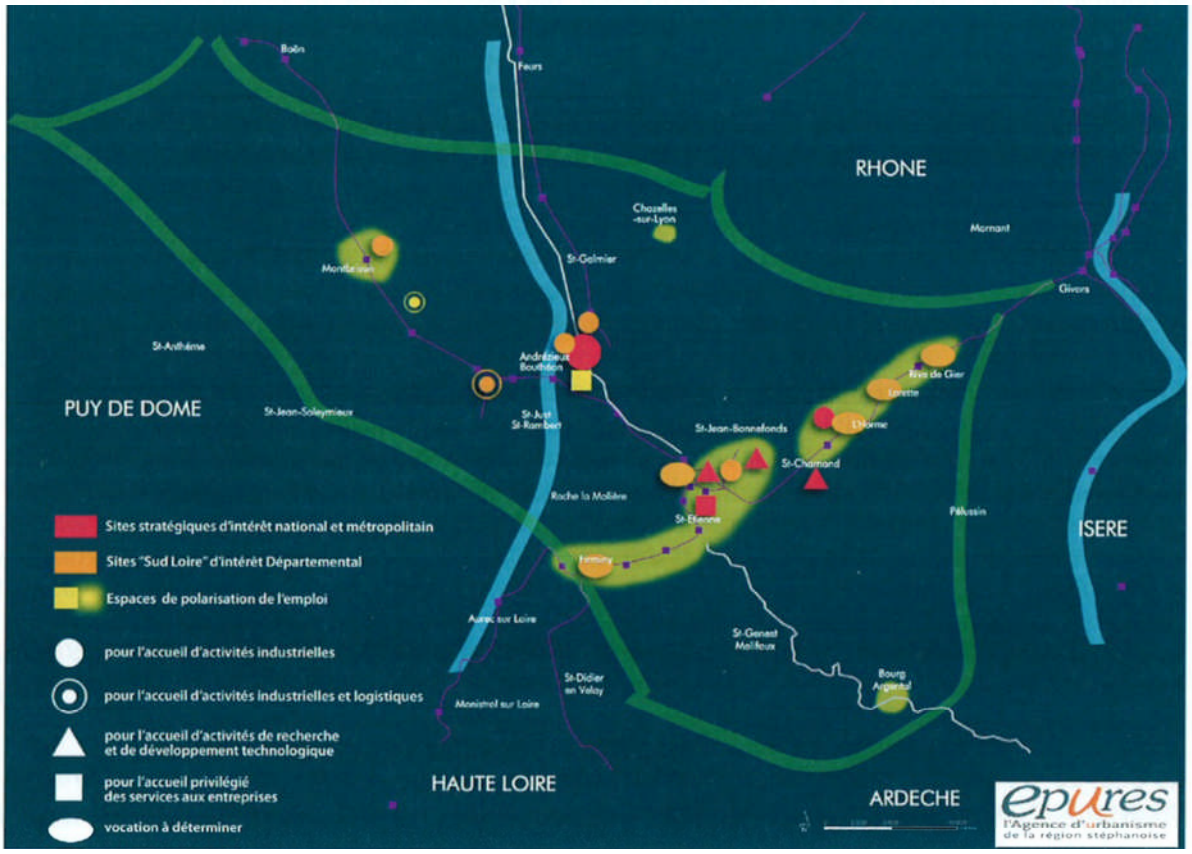
La stratégie ferroviaire

Outre la création et le prolongement de nombreuses voies, l'objectif affiché par les acteurs du territoire est l'amélioration du maillage ferré de l'aire métropolitaine lyonnaise. A ce titre, un des enjeux du Scot et de l'Inter-Scot, vise à renforcer la complémentarité des réseaux par le biais de l'intermodalité, notamment au départ des gares. La Région a lancé l'élaboration d'un Schéma de Cohérence des Gares sur le Bassin de Vie Lyonnais. Si pour l'instant la question se pose pour certaines gares de la Vallée du Gier, la gare de Givors est d'ores et déjà affirmée comme une priorité, ce qui pourrait renforcer le pôle en termes d'emplois.

- *Les sites majeurs en reconversion pour l'accueil d'entreprises*

Pour favoriser la cohérence et la complémentarité des territoires, Expansion 42 a élaboré un schéma des activités avec la vocation des différentes zones économiques. Afin d'impulser la **Région Economique Lyonnaise (REL)**, ces espaces sont réfléchis dans un contexte global par le biais notamment de l'InterScot. Ainsi, la majorité des projets cités ici appartiennent aux 19 sites majeurs de ce territoire qui constituent une gamme complète de réponses aux besoins d'implantation des entreprises et à leur développement.

LE REFERENTIEL DES LOCALISATIONS PAR GRANDS SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES



Les espaces à enjeux valorisés par la REL dans l'aire économique stéphanoise

La REL définit les opportunités foncières selon trois critères :

- **L'accessibilité**, aux centres urbains d'une part et aux axes autoroutiers d'autre part
- **La qualité du cadre de vie** qui entoure les zones d'activités
- **Des équipements et des services** qui accompagnent l'implantation et le développement des entreprises sur les sites.

Ainsi, trois sites sont définis **Saint-Etienne Châteaucreux et Métrotech,** en cours de commercialisation, ainsi que **Stelytec II** qui constitue un projet fort de l'agglomération.

Saint-Étienne – Châteaucreux : un site en plein cœur urbain à vocation tertiaire et administrative

Il constitue un projet phare de l'Opération d'Intérêt National (OIN) initiée par l'Etat et les collectivités avec la création de l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (EPASE). Le développement du quartier, à vocation tertiaire principalement, est engagé sur 60 ha au cœur d'un pôle d'échanges multimodal (gare TGV, TER, tramway, bus urbains et interurbains, voitures, vélos,…)

Les entreprises présentes sur le site et les projets en cours :

- Siège social du groupe Casino sur 36 000 m² de SHON achevé fin 2007 pour accueillir 22 000 emplois ;
- La cité administrative (services de Saint-Etienne Métropole) de 27 000 m², livrée en 2009 ;
- Des projets reposant sur une mixité des espaces et des activités : logements, activités économiques, services et équipements.

Le rythme de commercialisation annuel est de 1 ha de SHON de bureaux.

Saint-Jean-Bonnefonds – Métrotech : parc technologique dédié à l'innovation

L'objectif est de renforcer l'attractivité du territoire en créant un lieu d'accueil privilégié pour les entreprises à forte valeur ajoutée et les porteurs de projets. Métrotech dispose de 30 ha avec une capacité immobilière de plus de 4 ha pour des entreprises de haute technologie dans les secteurs du design, de la mécanique et des matériaux avancés, ou encore des technologies médicales et de l'optique-vision.

Les entreprises présentes sur le site:

- H2AD a installé son centre d'appel médicalisé ;
- Modern Engineering est une entreprise américaine spécialisée dans l'ingénierie automobile.

Saint-Chamond – de Stelytec I au projet Stelytec II

Crée en 1991, le Parc Stelytec I s'étend sur 30 ha et accueille 25 entreprises dans des domaines d'activités diversifiés pour prés de 7 000 empois. Sa localisation entre Lyon et Saint –Etienne apparaît comme un argument majeur pour attirer les entreprises. Le foncier de Stelytec I étant totalement commercialisé, il a été décidé de lancer le projet Stelytec II. Sur 50 ha dont 25 ha commercialisables, Stelytec II se situe entre les deux autoroutes : l'A47 existante et la future A45. L'objectif de cet espace est d'accueillir des activités dédiées à l'industrie et aux technologies à forte valeur ajoutée. Les études d'aménagement de ce projet ont été lancées début 2007.

Des projets de reconversion

Si la REL définit de grands espaces à forts enjeux économiques, de nombreux sites sont occultés à l'échelle stéphanoise, alors qu'ils constituent des opportunités foncières à plus ou moins long terme. C'est notamment le cas dans la vallée du Gier sur les communes de Rive-de-Gier ou Givors.

Saint-Chamond – Le site du Giat

Défini comme un potentiel majeur par l'Interscot, la restructuration du groupe Giat Industries **offre 40 ha de surfaces disponibles** aussi bien sur le plan foncier qu'immobilier en vue d'une reconversion quasi-immédiate. Il est situé à proximité de l'A47, avec la création prochaine d'un échangeur complet. Les opérations d'aménagement se déclinent sous deux formes :

- Une plate-forme haute (22ha) pour l'accueil d'activités classiques et d'entreprises de qualité.

- Une plate-forme basse (18 ha) dont la vocation économique pourrait être orientée vers des activités plus urbaines.

Les opportunités foncières sur Rive-de-Gier

Ces sites ne sont pas prioritaires à l'échelle de l'InterScot mais constituent des potentialités futures au niveau local :

- La verrerie Duralex, dont le dossier est bloqué par le propriétaire qui ne veut pas vendre son terrain. Si ce site est réadaptable à pleine destination, l'implantation d'un équipement public sur une partie du terrain est envisagée par la mairie.
- La zone de Couzon dont le foncier est maîtrisé par les propriétaires des entreprises. Les activités présentes ne sont pas en reconversion et l'aménagement de ces espaces n'est pas à l'ordre du jour. Toutefois, la réflexion sur ce site porte principalement sur les entreprises suréquipées en espaces.

Les potentialités du pôle urbain Givors-Grigny

Compris dans l'aire de grandes agglomérations (à 20 km du sud de Lyon, à 40 km au nord-est de Saint-Etienne, à 15 km de Vienne), cet espace est perçu comme le pôle d'équilibre dans l'armature urbaine régionale. La commune de Givors a lancé une consultation en vue de réaliser une étude de cadrage urbain sur des sites potentiels aux vues des mutations récentes et de la désindustrialisation. On relève comme site à enjeux :

- le site VMC qui s'étend sur 8 ha et fait l'objet d'un réaménagement global suite à la fermeture de la verrerie BSN en janvier 2003. Le projet prévoit le renforcement et la diversification du tissu économique local par l'aménagement d'une zone d'activités mixte accueillant des activités industrielles (sur 7 500 m² de SHON) des services et des commerces (sur 12 700 m² de SHON) ainsi qu'un pôle automobile (sur 16 000m² de SHON) ;
- La plate-forme RFF dont l'objectif est de mettre en place un pôle multimodal dans le cadre du projet REAL (Réseau Express de l'Aire métropolitaine de Lyon) ;
- Le site Fives-Lille, qui a historiquement accueilli des activités de métallurgie, est aujourd'hui principalement occupé par les entrepôts de l'entreprise de logistique Famer. En phase de reconversion, Fives-Lille a fait l'objet d'une étude pour la détermination d'un projet d'envergure métropolitaine ;
- Enfin, le port pétrolier, au Nord du centre urbain, pourrait faire l'objet d'une reconversion à moyen terme, dans la mesure où les cuves sont destinées à être vidées.

A noter cependant que les aménagements réalisables sur le territoire givordin sont fortement conditionnés par les risques naturels, auxquels s'ajoutent les risques technologiques. Ceci est notamment le cas pour les friches industrielles qui représentent un fort potentiel pour Givors, mais dont la valorisation doit cependant tenir compte d'importantes contraintes en terme de pollution des sols. Par conséquent, ces contraintes conditionnent la vocation future de ces terrains, les traitements qu'ils nécessitent pour accueillir de nouvelles activités et les aménagements qu'ils pourront recevoir. En somme, une problématique proche de celle du site Industeel sur la commune de Châteauneuf.

- *Le fonctionnement du marché d'immobilier d'entreprise*

Le marché du foncier

La consommation foncière

Afin d'apprécier la dynamique des marchés fonciers et immobiliers sur Saint-Étienne Métropole, nous avons également pris en considération l'agglomération Loire Forez.

	De 1997 à décembre 2006				De 2002-2006	
	Consommations foncières	Nombre d'entreprises installées en ZA	Consommation moyenne annuelle	Consommation moyenne / ets	Consommation moyenne annuelle	Consommation moyenne / ets
St Etienne Métropole	140,75 ha	219	14 ha /an	0,6 ha	11,5 ha/an	0,7 ha
Loire Forez	94,48 ha	146	9,4 ha /an	0,75 ha	12,9ha/an	0,9ha

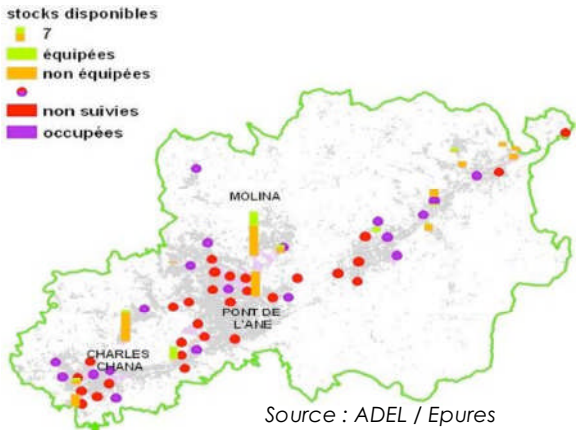
Source : Expansion 42

Sur la période récente, la consommation foncière de l'agglomération de Saint-Etienne tend à baisser tandis que celle de Loire Forez augmente. Ce phénomène est d'abord dû à la disponibilité foncière, beaucoup plus importante sur Loire Forez que sur Saint Etienne Métropole, qui connaît une situation de pénurie foncière équipée, entraînant des départs d'entreprises vers le secteur Nord de la Loire.

Selon une étude[2] sur les zones d'activités d'Expansion 42, cette consommation foncière concerne essentiellement le commerce et les industries traditionnelles.

L'offre foncière de l'agglomération stéphanoise : Une offre foncière économique bien répartie mais une pénurie de foncier

70 zones d'activités se répartissent dans l'espace urbanisé de la communauté d'agglomération. 40 font l'objet d'un suivi dans le cadre de l'observatoire départemental des zones d'activités, piloté par l'ADEL.



Source : ADEL / Epures

Saint-Etienne Métropole offre 85 ha de zones d'activités disponibles, dont près de 40% sont d'ores et déjà équipés. A titre comparatif, l'agglomération Loire Forez dispose d'une offre 2,5 fois plus élevée, se caractérisant par des espaces de grande taille.

	Surfaces disponibles	Dont Equipées
St Etienne Métropole	85,14 ha	38%
Loire Forez	211,36 ha	6%

Source : Expansion 42

[2] Etat des lieux des Zones d'activités Loire en Rhône-Alpes, janvier 2007

Au regard de la consommation annuelle de Saint-Etienne Métropole, l'agglomération :

- peut répondre aux besoins des entreprises sous ***2 ans, avec un stock équipé*** de 32,5 ha
- et dispose d'une réserve pour moins de ***3,5 ans avec un stock non équipé*** de 52,6 ha.

Ce qui atteste véritablement **d'une pénurie de foncier à moyen et long terme.**

La Vallée du Gier représente 10,7 % des zones d'activités équipées et 42% des surfaces non-équipées.

Toutefois, deux nouveaux espaces dans la Vallée du Gier sont en projet de commercialisation : le site du Giat (40 ha dont 20 ha destinés spécifiquement aux entreprises) et Stelytec II (20ha) à Saint-Chamond. D'une superficie globale de 40 ha, cette offre foncière repousserait à 8 ans la réserve foncière de l'agglomération.

Les surfaces foncières en zones d'activités dans la Vallée du Gier se répartissent ainsi :

Zones d'activités		**Surface totale**		**Surface disponible**			**Disponibilité avec bâtiment vacant**
En ha		Occupée	Sous option	Equipée	Non équipée	Gelée	
Réserve foncière / Site en requalification							
Adèle Bourdon, Lorette	35	28		0	4		
Zone avec des disponibilités équipées							
Combeplaine, Rive-de-Gier	6	2,7	0,6	1	0	1,7	
Z.I du Canal, Grand Croix	6	5		1	0		
Stelytec, Saint-Chamond	52	20,1	2,6	0,5	20	0,4	
Le Dorlay, Lorette	10	8		1	0		
Zone avec des disponibilités immobilières							
ZI du Coin, Saint-Chamond	32	26,2	0	0	0		3

Source : Expansion 42

Néanmoins, Rive de Gier déplore cette situation et confirme les difficultés à trouver du foncier disponible pour les entreprises du secteur et en accueillir de nouvelles.

Le site de Combeplaine, livré récemment, s'est rapidement rempli. La dernière tranche de 1,7 ha ne pourra pas être livré en raison des fouilles archéologiques.

Le site de Couzon sur Rive de Gier pourrait être à long terme une opportunité foncière (non recensé dans le tableau ci-dessus). Toutefois, aujourd'hui le foncier appartient aux entreprises qui l'occupent. Si certaines sont en sous-occupation, une relance récente de leur activité ne laisse pas penser qu'une restructuration de ces fonciers sera possible à court terme.

De la même façon, le site Duralex dans le prolongement d'Industeel constitue un tènement foncier dont la vocation à l'avenir reste à définir. La vocation urbaine apparaît logique dans la configuration actuelle. L'évolution du site dépendra du mode de libération envisagé par le propriétaire.

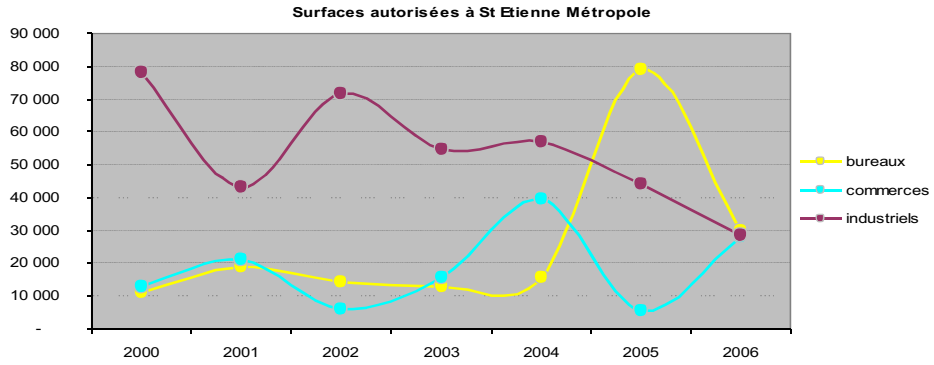
Sur le secteur de la Communauté de Communes du pays Mornantais, l'offre actuellement disponible est assez restreinte. Mais une vingtaine d'hectares sont en projet pour accueillir des activités artisanales.

Le marché des locaux tertiaires et d'immobilier d'entreprise

Les surfaces autorisées

Si l'on considère les territoires de St Etienne Métropole et de la Vallée du Gier, les surfaces autorisées sur les trois secteurs sont les suivantes :

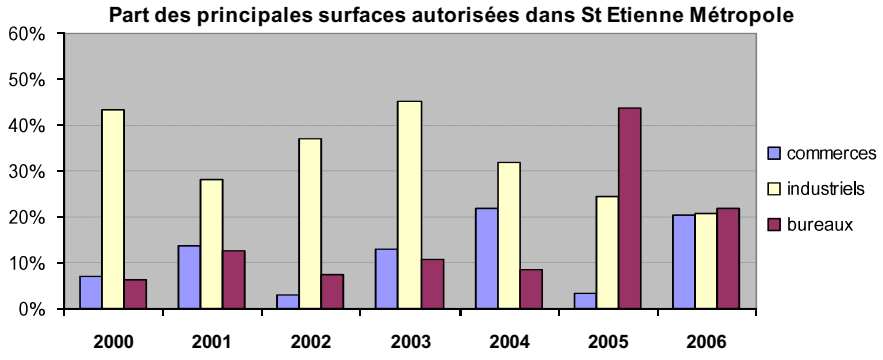
Surfaces autorisées entre 2000 et 2006					
	St Etienne Métropole		Vallée du Gier		Part de la Vallée dans
	Total	Moyenne / an	Total	Moyenne / an	SEM
bureaux	181 564	25 938	18 936	2 705	10%
commerces	128 467	18 352	22 104	3 158	17%
industriels	376 953	53 850	60 545	8 649	16%

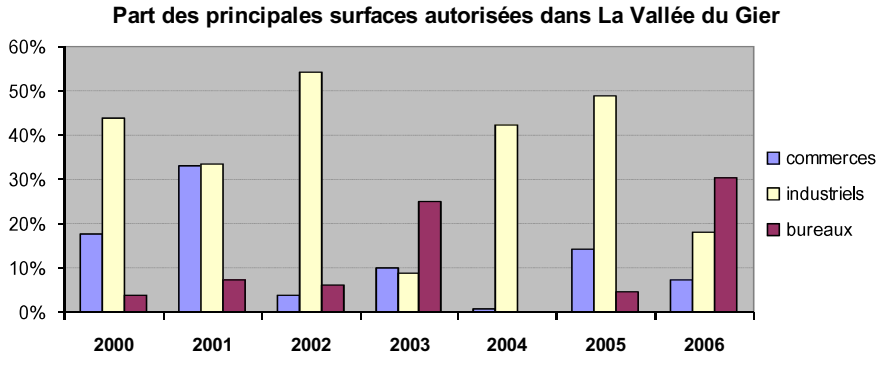


Ainsi, selon la part des surfaces autorisées dans St Etienne Métropole, l'industrie reste majoritaire, a fortiori dans le secteur de la Vallée du Gier. A noter cependant que les surfaces autorisées dans les secteurs industriels à Saint Etienne Métropole sont en baisse constante depuis 2002, au profit de filières tertiaires.

L'activité commerciale dans St Etienne Métropole représente une part moins élevée que les autres grands secteurs, avec toutefois un pic en 2004. On constate une bonne répartition des surfaces autorisées en 2006 sur l'ensemble des secteurs.

Dans le cas de la Vallée du Gier, ce sont les bureaux en 2006 qui connaissent la plus forte croissance, avec un fléchissement dans l'activité industrielle par rapport aux années précédentes. Cependant, cela ne signifie pas pour autant l'amorce de la tertiarisation du territoire. Le secteur reste encore très empreint par l'activité industrielle. C'est d'ailleurs la vocation qui est valorisée par l'ensemble des acteurs locaux.

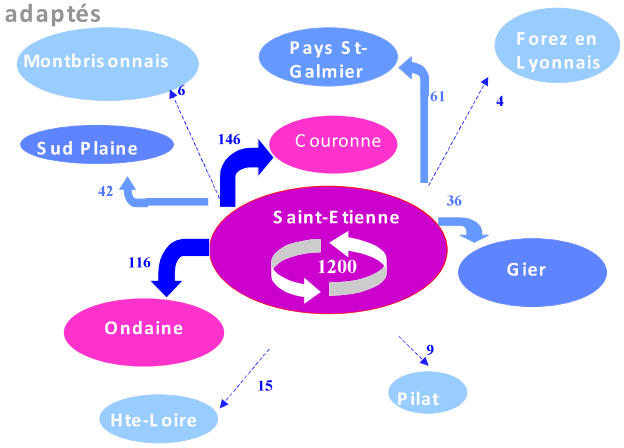




Une production neuve en grande partie alimentée par des transferts d'entreprises principalement intra Scot en vue de la recherche d'une meilleure qualité des locaux :

Selon le Schéma de localisation de St Etienne Métropole, plus de 4.000 établissements du Sud Loire ont connu au moins un déménagement depuis 1990. Ceci a entraîné le déplacement de près de 22.000 emplois. Dans 90% des cas, les entreprises concernées sont de petite taille (moins de 10 salariés). Seul 8% des établissements proviennent de l'extérieur du Sud Loire. Les ¾ des déménagements se sont faits à l'intérieur d'une même zone géographique. La ville centre apparaît comme déficitaire au profit de la couronne et de l'Ondaine. C'est la recherche d'un local adapté qui constitue la principale motivation du déménagement.

Des mouvements d'entreprises marqués par la proximité et liés à la recherche de locaux plus adaptés



Source : INSEE + enquête Epures auprès de 800 établissements qui ont déménagé depuis 1990

La dynamique du marché tertiaire

L'évolution à la hausse du marché tertiaire est confirmée par les commercialisateurs, qui voient émerger sur Saint-Etienne un véritable marché, avec pour la première fois en 2006 un nombre de surfaces placées, en neuf et ancien confondus, supérieur au marché grenoblois.

Cette relance du marché tertiaire est essentiellement due à l'émergence du quartier d'affaires Châteaucreux à Saint-Etienne et à une demande qui se diversifie vers des entreprises privées. Mais les administrations occupent toujours le tiers de la demande placée.

Si ce marché devait encore se confirmer dans les années à venir, il reste toutefois **centré sur la ville centre** avec Châteaucreux et Fauriel et le Nord de l'agglomération avec le Technopole. **Sur la vallée du Gier, le marché des bureaux de seconde main est quasiment inexistant.**

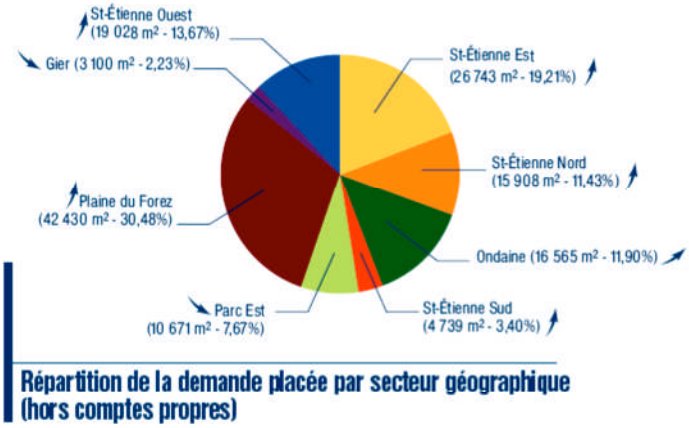
La dynamique du marché des locaux d'activités et de stockage

Le marché des locaux d'activités et de stockage ont connu eux aussi une relance en 2006 d'après les commercialisateurs, grâce au développement du neuf, porté par les constructions en compte propre (achat de terrain et construction du bâtiment par les entreprises). La production neuve correspond pour l'essentiel en locaux d'activités à des comptes propres de moins de 2 000 m².

Si le marché du neuf est dynamique, il ne représente que 40% de l'ensemble du marché total. Le marché de seconde main reste donc majoritaire, malgré une offre qui n'est pas toujours adaptée à la demande, puisque les commercialisateurs estiment que 20% du marché se situe dans des locaux très anciens.

Si, en neuf, la Vallée du Gier a représenté 16% du marché de l'agglomération, en ancien, elle n'a concentré que 5% des transactions de l'agglomération avec seulement 3000 m² en 2006.

Le marché reste dominé par des surfaces de moins de 1000m² (à 80%, et 44% pour les moins de 500m²), et en accession (60% des surfaces placées).



Source : Etude GIT Immobilier, L'immobilier d'Entreprise 2007, Saint-Etienne et Loire Sud

Les stocks

Locaux tertiaires

L'offre tertiaire va connaître dans les prochaines années une profonde mutation sur l'agglomération. Les stocks tertiaires sont relativement limités avec 30 000m² en 2007 ; cette offre devrait exploser dans les années à venir, en raison de la livraison de Châteaucreux et des libérations que cela devrait entraîner dans les locaux plus anciens.

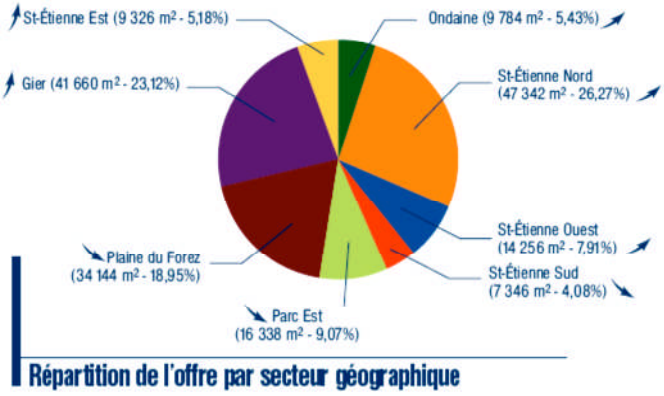
L'agglomération fait le pari d'attirer des entreprises extérieures en raison de prix attractifs par rapport à Lyon. Les commercialisateurs relèvent que l'essentiel de l'offre en neuf ou celle libérée sera caractérisée par de grandes surfaces, en location (plateaux supérieurs à 200m²), alors que la demande actuelle reste concentrée sur des petites surfaces (45% inférieure à 200m²) et en accession.

Locaux d'activités

Les stocks sont relativement importants avec 120 000 m² de locaux existants disponibles. Cette offre est essentiellement à la location et sur des surfaces variées (même si les locaux inférieurs à 1000m² dominent).

Si seulement 20% sont rénovés, les commercialisateurs qualifient le stock d'adapté en règle générale.

Du point de vue de **l'offre en locaux industriels de production et d'activité,** au cours de l'année 2006, la plus forte hausse est à mettre à l'actif de la Vallée du Gier, qui avec le Nord de la ville de Saint-Etienne, offrent chacun plus de 40 000 m², soit près de 65% des surfaces.



Source : Etude GIT Immobilier, L'immobilier d'Entreprise 2007, Saint-Etienne et Loire Sud

Les valeurs vénales et locatives

Locaux tertiaires

En neuf, l'offre tertiaire se négocie entre 120 et150€ HT/m² /an pour 1400 à 1850€/m² à la vente. Sur les locaux de seconde main en bon état, les loyers sont compris entre 90 et 130€ HT/m² et peuvent descendre jusqu'à 70€ HT/m²/an.

En cohérence avec le développement de ce marché sur l'agglomération, les loyers ont connu une forte hausse depuis 2000.

Locaux d'activités

Evolution des valeurs locatives (en € HT HC le m²/an)

Années	2004	2005	2006
Neuf ou lourdement restructurés	32 / 40 €	35 / 45 €	35 / 50 €
bon état ou rénovés	25 / 35 €	25 / 40 €	25 / 40 €
Anciens adaptés	18 / 27 €	18 / 27 €	18 / 27 €

Evolution des valeurs vénales (en € HT ou HD le m²)

Années	2004	2005	2006
Neuf ou lourdement restructurés	260 / 375 €	260 / 420 €	300 / 450 €
bon état ou rénovés	200 / 280 €	200 / 350 €	230 / 350 €
Anciens adaptés	130 / 230 €	130 / 270 €	130 / 270 €

Source : Etude GIT Immobilier, L'immobilier d'Entreprise 2007, Saint-Etienne et Loire Sud

Les loyers des locaux d'activités sur l'agglomération sont faibles et stables. Seuls les locaux neufs peuvent espérer atteindre 50€ HT/m². Mais ce sont les valeurs vénales qui montrent un très faible niveau, expliqué en partie par un dynamisme réduit des investisseurs qui recherchent 9 à 10% de taux de rentabilité en neuf et jusqu'à 13% en ancien.

Concernant plus particulièrement la Vallée du Gier, les communes de Châteauneuf et Rive-de-Gier font partie des territoires les plus abordables tant à la location qu'à l'acquisition.

	Locaux industriels		Entrepôts		Terrains à usage industriel
	Vente	Location	Vente	Location	
Rive-de-Gier / Chateauneuf	397 €	43 €	340 €	41 €	14 €
Saint-Chamond	420 €	48 €	360 €	44 €	20 €
Givors	514 €	56 €	392 €	49 €	_
Saint-Etienne	505 €	55 €	433 €	52 €	48 €

Source : Valeurs Vénales immobilières et foncières au 1er janvier 2007 (en € HT /m² /an)

A titre d'information, Givors, de par sa proximité avec le Grand Lyon, profite de prix de commercialisation bien plus élevés que ceux de la Loire dans son ensemble. Elle bénéficie d'un report de la demande de l'agglomération lyonnaise, dont les potentialités d'offres arrivent à saturation sur de nombreux segments, notamment les grandes surfaces.

- *La demande : quelles entreprises et quelles orientations selon les secteurs de localisation ?*

Dans le cadre du Scot Sud-Loire, de grandes orientations sont définies afin de cibler la demande. Sur l'agglomération, il s'agit de :

- ***Développer l'innovation technologique sur des compétences industrielles spécifiques et ciblées*** en se démarquant de l'aire métropolitaine lyonnaise. Cela suppose de renforcer les pôles de compétitivité et de compétence qui s'appuient sur le potentiel industriel du Sud Loire, à savoir le **pôle ViaMeca**, **les pôles optique – vision et technologies médicales**, et enfin, les **secteurs transversaux du Design et de la Santé**.
- ***Accélérer la tertiairisation de l'économie du Sud Loire***, en développant une offre immobilière tertiaire adaptée **au cœur de l'agglomération**.
- ***Développer le secteur de l'économie résidentielle*** dans la mesure où le Scot s'est fixé comme objectif l'accueil de nouveaux habitants.

Pour la Vallée du Gier, le Scot Sud-Loire envisage plusieurs orientations territorialisées, afin de rendre la vallée plus attractive. Il s'agit de renforcer sa **place stratégique entre les agglomérations de Lyon et de Saint-Etienne** en profitant de la double dynamique. Cette volonté se décline dans le domaine économique par deux objectifs :

- ***Miser en priorité sur la mutation des grands sites industriels*** en valorisant leur patrimoine et en misant sur une diversification des fonctions ;
- Définir, promouvoir et mettre en œuvre ***un projet d'ensemble sur la vallée en lien avec Givors***.

La vocation des sites de reconversion de la vallée du Gier s'insère dans une logique de complémentarité avec la vallée de l'Ondaine. L'objectif est de promouvoir éventuellement l'implantation de fonctions urbaines. A ce jour, les sites à enjeux définis par le Scot sont :

- site de Fraisses – Unieux – Firminy
- site Adèle Bourdon à Lorette
- site « Combeplaine » à Rive-de-Gier

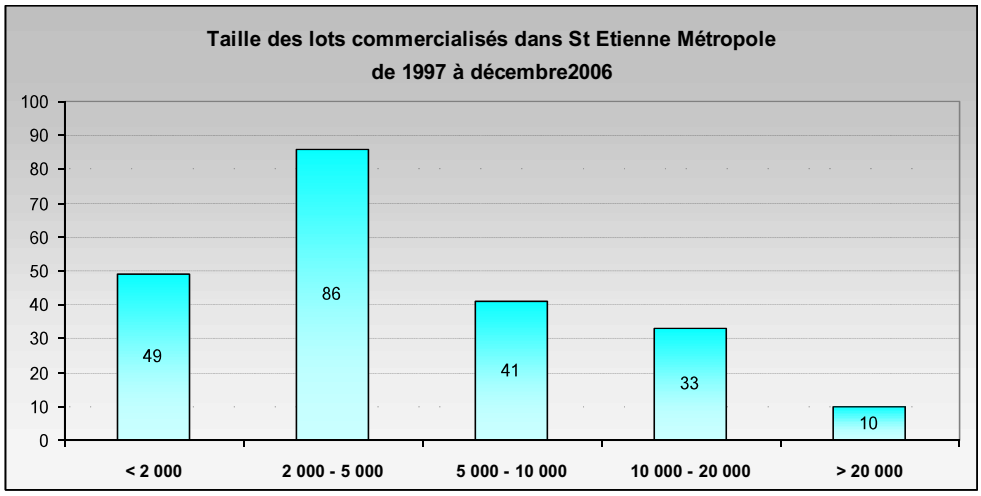
La demande en locaux d'activités

La demande exprimée en locaux industriels de production et d'activité sur l'ensemble de l'année à Saint-Étienne et dans le Sud Loire est en forte hausse. Les industries des biens intermédiaires et des biens d'équipement sont particulièrement actives sur la seconde partie de l'année 2006, encouragées sans doute par les perspectives à moyen terme d'activité et de chiffre d'affaires. En revanche, selon l'étude de marché menée fin 2006 par la société Git Immobilier, la demande dans la Vallée du Gier serait en baisse par rapport à 2005, alors que l'offre est en nette croissance[3] .

[3] Cf. L'offre en locaux industriels de production et d'activité

La demande en foncier

Concernant les surfaces commercialisées dans l'agglomération de Saint-Etienne, la taille des lots les plus demandés depuis 10 ans se situe autour de 2 000 à 5 000 m².



Source : Expansion 42

Entre 2005 et 2006, les surfaces de plus de 4000 m² sont en recul, mais représentent tout de même 52 % des m² commercialisés ; la plus forte hausse étant à mettre à l'actif des surfaces de 500 à 1000 m² (+ 100%) qui correspondent aux PME de la mécanique de sous-traitance. Les surfaces de taille moyenne (inférieures à 2 000 m²) sont toujours très majoritaires en nombre (65%). En terme de m² commercialisés, les sites de plus de 2 000 m² représentent, quant à eux, 71% des transactions.

La localisation stratégique entre les deux agglomérations, Lyon et Saint-Etienne est l'atout premier mis en avant par les acteurs du développement économique concernant la vallée du Gier.

Cet atout joue principalement pour les entreprises de production industrielle, artisanale mais aussi logistique. La desserte des deux agglomérations peut en effet être un vrai atout. Les demandes dans ce sens s'expriment auprès de la commune de Rive de Gier ou d'Expansion 42. Mais la rareté foncière ne permet pas aujourd'hui d'y répondre.

Dans ce contexte, le secteur de Givors, qui a intégré le Grand Lyon, apparaît comme un secteur concurrent à prendre en compte.

Quelles opportunités pour la commune de Châteauneuf ?

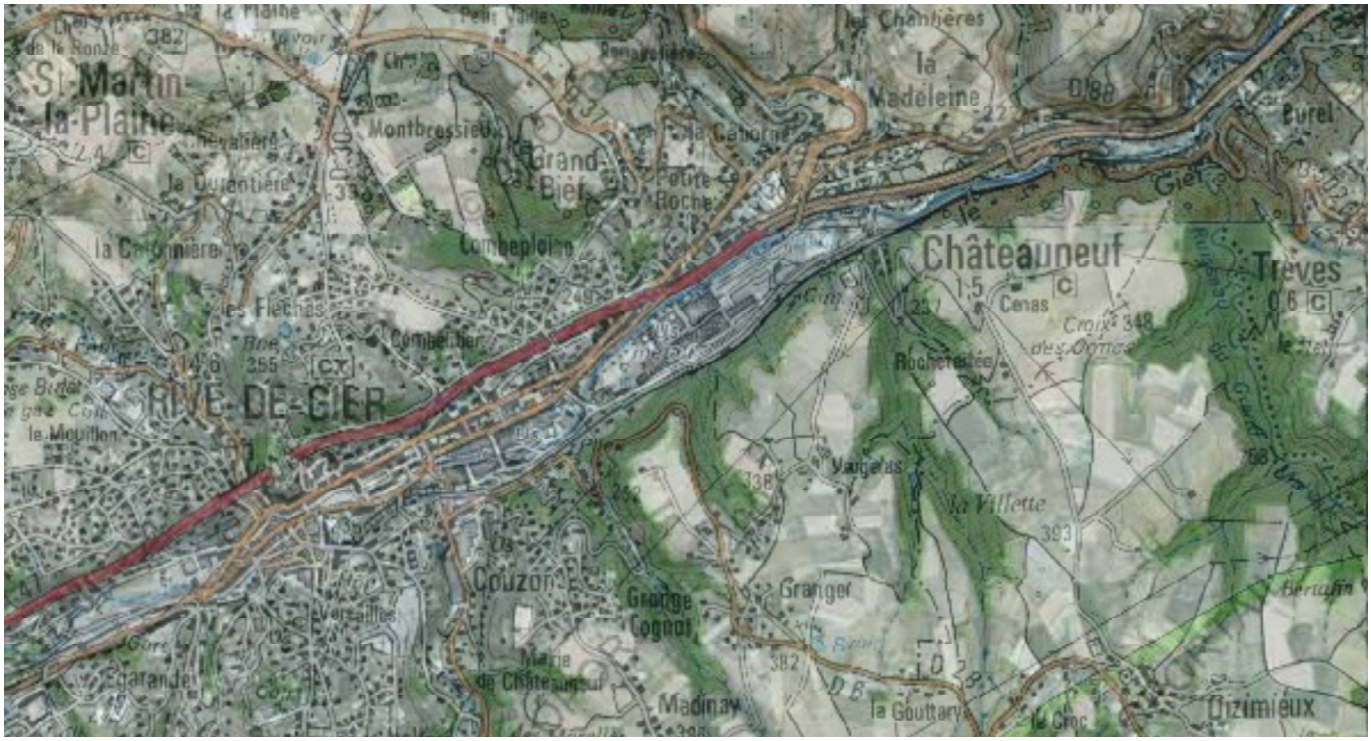
Opportunités	Menaces
▪ Une commune à l'intersection des deux grandes agglomérations lyonnaises et stéphanoises. ▪ La mise en place de la future autoroute A45 qui permettra de soulager le trafic sur l'A47.	▪ la création de l'A45 devrait entraîner un affaiblissement de la vocation majeure de l'A47 dans les échanges entre Lyon et Saint-Étienne, et pourrait également ouvrir de nouvelles opportunités foncières au Nord de la vallée du Gier .
▪ Une pénurie de l'offre foncière à court terme sur Saint-Etienne Métropole tant en stock équipé que non équipé.	▪ Une demande actuelle peu dynamique dans la Vallée du Gier et fortement orientée vers les locaux industriels. ▪ Une offre foncière renouvelée dans la Vallée du Gier, avec le site Giat et Stelytec II, qui devrait alimenter le marché de l'agglomération pour les 10 ans à venir ▪ Des niveaux de prix peu élevés en immobilier et en foncier sur la vallée de Gier qui sont un frein au montage d'opérations dans des sites complexes
▪ une possibilité d'envisager une stratégie économique commune avec Rive de Gier, de par la cessation d'activité de la verrerie Duralex.	▪ Une concurrence directe de la commune de Givors, dont les potentialités économiques sont à l'étude.

Forces	Faiblesses
▪ présence d'une entreprise d'envergure nationale avec un savoir faire spécifique ▪ présence d'un foncier (industeel) en partie sous exploité qui peut représenter une opportunité en terme d'accueil de nouvelles activités ▪ une commune à l'image résidentielle de qualité grâce à un environnement diversifié (coteaux, noyau villageois)	▪ relatif éloignement des pôles de transports en commun (gare) ▪ une image résidentielle et un niveau de services à envisager à l'échelle de l'unité urbaine Rive-de-Gier/ Châteauneuf à améliorer et à renforcer

Le site Industeel /zone des Etaings

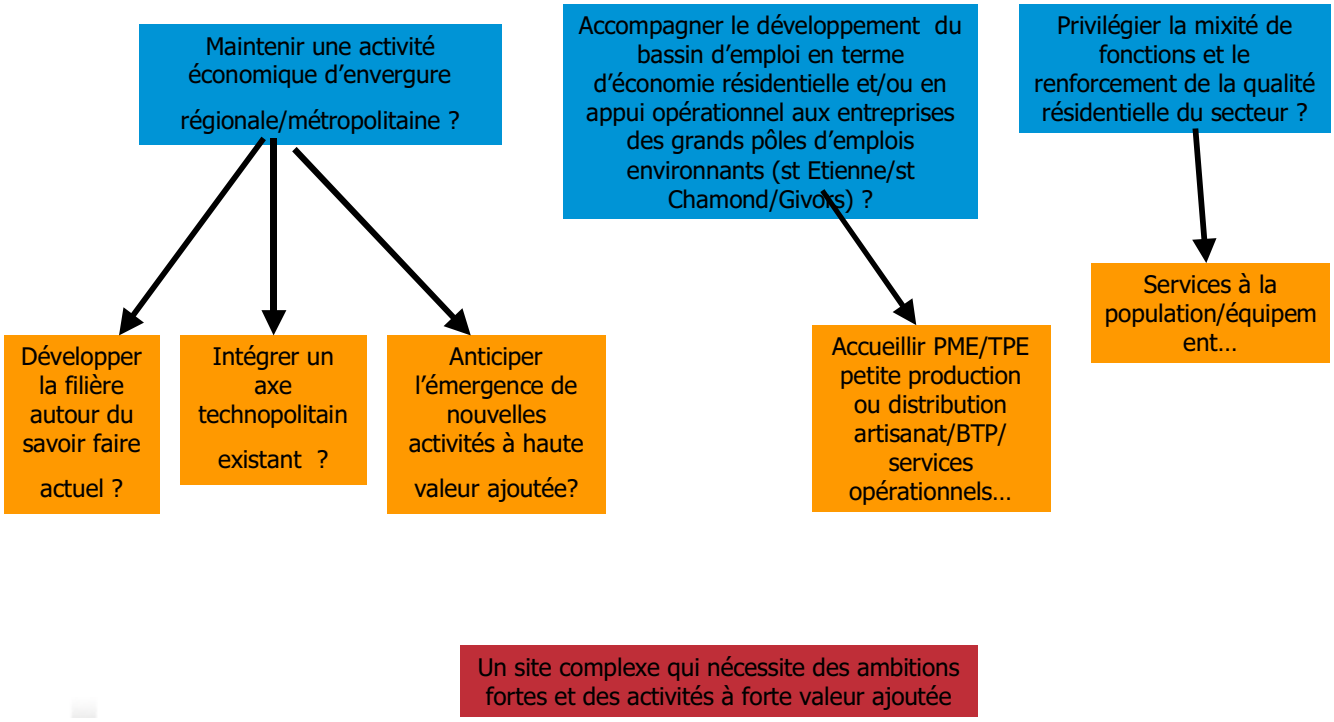
	Forces	Faiblesses
Zone du crassier	▪ une localisation proche de l'autoroute avec visibilité ▪ Un site de plus 10 ha offrant une réelle opportunité foncière dans le territoire de la Vallée du Gier.	▪ Une accessibilité contraignante à l'autoroute A47 (sous pont) ou via une voie étroite et donc une réflexion à mener sur le trafic routier des entreprises futures. ▪ Un site pollué, notamment sur le plateau du crassier, avec la présence de co-produits issus de la fabrication de l'acier et stockés, depuis la création de l'établissement, dans cette décharge interne de 100 000 m3. La décharge n'est plus exploitée depuis 1998.
Zone de la cheminée	▪ Un site bien localisé en entrée de ville proche de la sortie autoroutière ▪ Un site facilement accessible ▪ Site défini comme prioritaire par le Scot, en vue de l'implantation de fonctions urbaines.	▪ un site en partie bâti ▪ un site dont le niveau de pollution reste à évaluer

Site des Etaings





Quelle stratégie?



Le site Industeel est un site en pleine activité qu'il ne s'agit pas de convertir.

Cependant l'optimisation de l'occupation foncière par l'activité existante pourrait permettre d'anticiper le développement de nouvelles activités à moyen et long terme en partenariat avec l'actuel occupant.

Toutefois, le site est complexe et le type d'intervention nécessaire pour un redéploiement des activités nécessitera des interventions lourdes en termes technique et financier.

Sa localisation en entrée d'agglomération, bien desservie par les accès routiers et sa mise en évidence comme un site d'intérêt départemental dans le SCOT Sud Loire conduisent à conférer à ce site un rôle stratégique pour le développement d'activités économiques dans la vallée du Gier et pour l'ensemble de l'agglomération.

Aussi maintenir à terme sur ce site une activité d'envergure régionale apparaît possible et nécessaire pour permettre d'élaborer un projet de valorisation réaliste en terme opérationnel à moyen ou long terme.

2-5 L'agriculture

Le territoire agricole

L'activité agricole de Châteauneuf est un secteur dynamique.

D'après le recensement général agricole (RGA) de 2000, elle occupe près de la moitié du territoire de Châteauneuf avec **608 hectares de surface agricole utilisée (SAU) communale** (soit 44,5% du territoire pour une superficie totale de 1365 ha). Les boisements représentent quant à eux 30% de la surface de la commune.

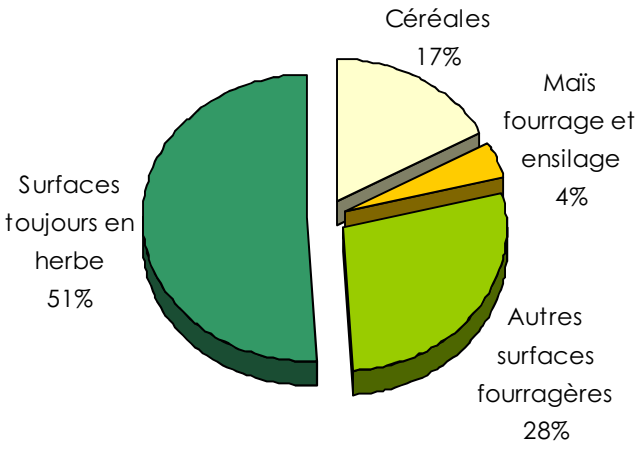
Les exploitants dont le siège est sur la commune exploitent au total 656 hectares (SAU des exploitations), dont une partie sur des communes voisines. Ce chiffre est en nette augmentation (518 hectares en 1979).

La commune est située en zone de montagne.

L'activité agricole, à l'image de l'ensemble du Pilat, est majoritairement tournée vers un système herbager basé sur l'élevage bovin à vocation laitière. Les prairies (surfaces toujours en herbe et autres surfaces fourragères) représentent 80% des surfaces agricoles. Les cultures (céréales, etc.) représentent moins de 20% des surfaces agricoles de la commune.

Assolement des exploitations agricoles

- Source RGA 2000 -



Les exploitations et les exploitants

L'enquête réalisée en 2007-2008 par L'ADASEA* a permis de recenser 19 exploitations au total, dont 10 exploitations professionnelles, installées sur la commune de Châteauneuf. Parmi les 10 exploitations professionnelles, 7 sont des exploitants individuels et 3 sont des GAEC.

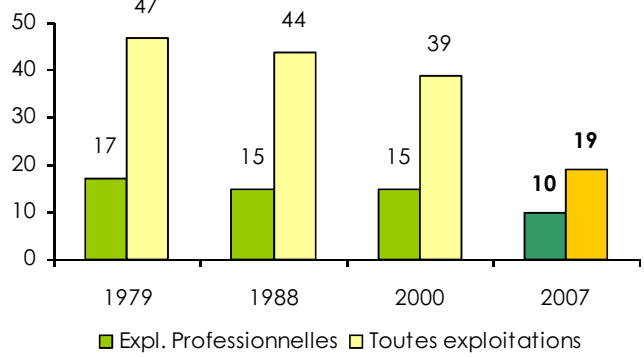
Le nombre d'exploitations professionnelles est resté stable jusqu'en 2000 (malgré une forte diminution sur l'ensemble du département), avant de diminuer entre 2000 et 2007. Le nombre total d'exploitations a fortement diminué au fil du temps, traduisant une professionnalisation des exploitations.

Sur Châteauneuf et sur le canton de Rive de Gier, les exploitations pluriactives étaient historiquement très nombreuses, avec des SAU moyennes plutôt faibles. Ceci s'explique en partie, par la forte présence d'industries sur le secteur, qui fournissaient aux agriculteurs une activité complémentaire.

De plus, la SAU moyenne des exploitations a augmenté dans le même temps, compensant la diminution du nombre d'exploitations.

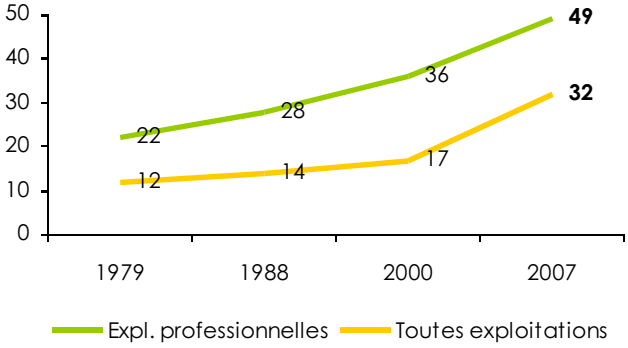
Evolution du nombre d'exploitations

- source RGA et enquête ADASEA -



SAU moyenne des exploitations

- source RGA et enquête ADASEA -

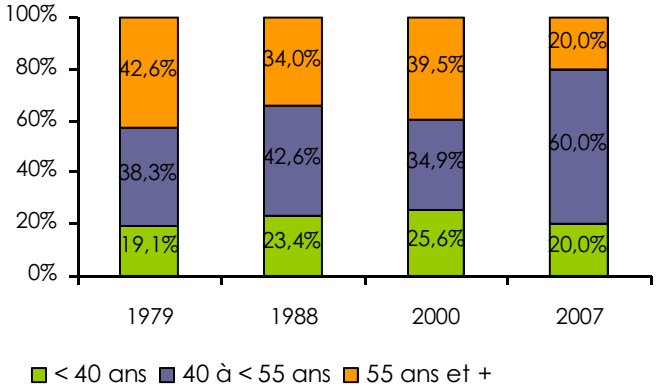


En 2007, 80% des exploitants de la commune ont moins de 55 ans. Cette relative jeunesse des exploitants s'explique en majeure partie par des départs en retraite non renouvelés (cf. évolution du nombre d'exploitations).

Parmi les exploitants de plus de 55 ans, un seul n'a pas à ce jour de repreneur prévu.

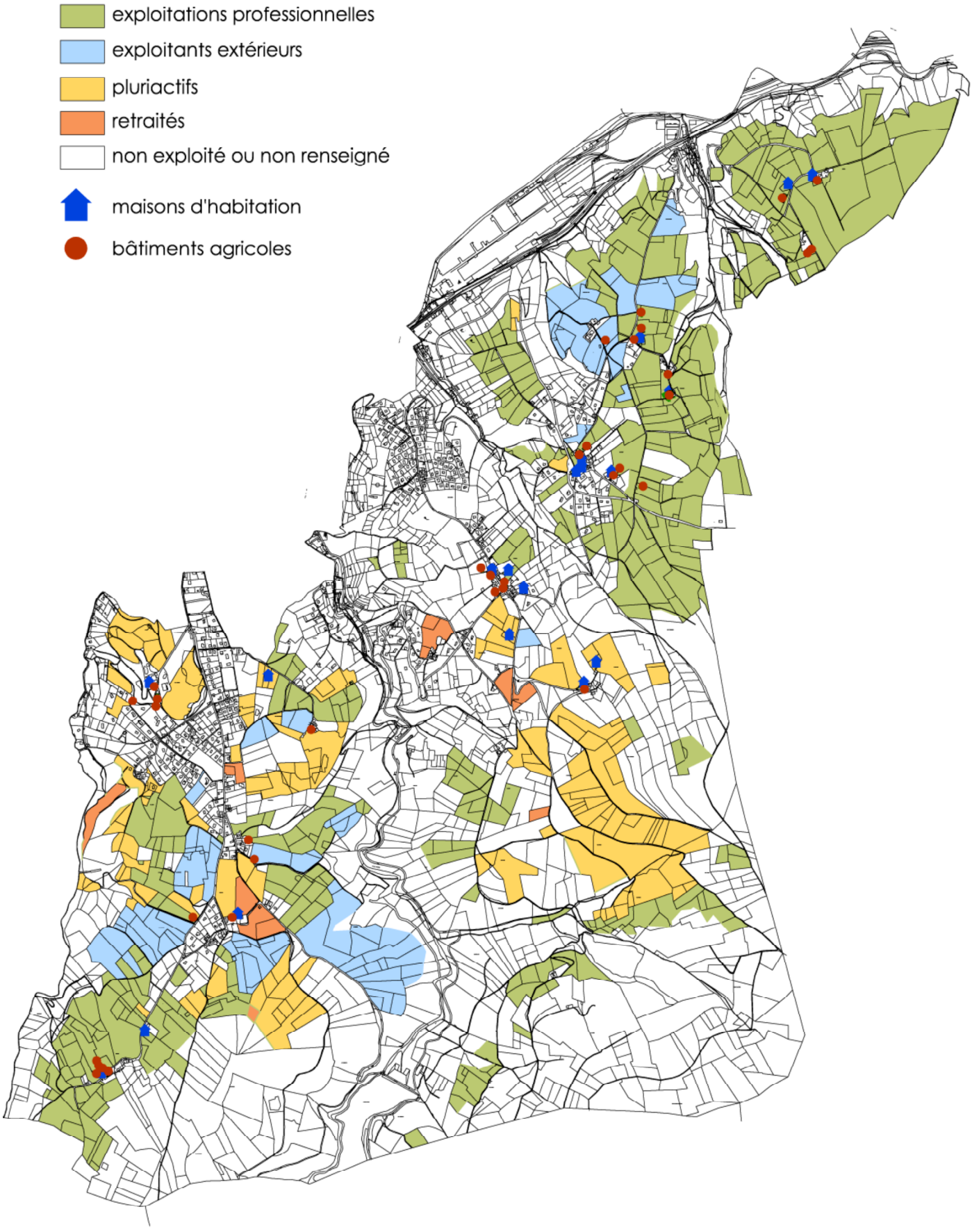
Age des chefs d'exploitation

- source RGA et enquête ADASEA -



* « ***Inventaire des enjeux agricoles*** », étude réalisée par l'ADASEA, financée par l'ADASEA, la Chambre d'Agriculture et le Conseil Général de la Loire. Enquêtes réalisées fin 2007auprès des agriculteurs de la commune, rendu février 2008.

d'après ADASEA - inventaire des enjeux agricoles (carte des exploitants)



Définition de l'exploitation agricole

Les critères définies par la Chambre d'Agriculture pour apprécier le lien entre la construction agricole et l'activité agricole permet de définir que :

- **l'exploitation agricole** « doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral pour le département. Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis 5 ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « dotation jeune Agriculteur ». les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE) ».

- **Le lien des habitations avec l'exploitation agricole tient à ce que** « les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

- **L'exploitant agricole** « doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AXEMA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de 5 ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent ».

Forces et faiblesses de l'agriculture de Châteauneuf

Globalement, l'activité agricole de Châteauneuf reste assez dynamique. **Les exploitants sont relativement jeunes**, avec peu de départs en retraite prévus d'ici 5 ans sans succession. De ce fait, les terrains agricoles susceptibles de n'être pas repris sur la commune sont relativement peu nombreux. Cet élément est à la fois une force et une faiblesse dans la mesure ou l'on constate parallèlement des besoins de restructuration et/ou d'extension. **La pression foncière agricole** est donc présente, accentuée également par la pression foncière urbaine et la **concurrence entre espaces agricoles et espaces urbanisés**. La cohabitation entre agriculture et urbanisation génère des inquiétudes de la part des agriculteurs. Il faudra être vigilant à tout ce qui va se libérer dans les années à venir, afin d'organiser la restructuration et conforter les besoins locaux (agrandissement) et faire en sorte que des installations puissent se réaliser à partir de structures viables. L'enjeu foncier est un enjeu majeur pour la commune dans les années à venir. Le morcellement et la concurrence avec les espaces est surtout présent dans la partie de la commune située au sud de la combe de Couzon (plateau de Granay-Richardon), ou l'on dénombre également davantage d'agriculteurs pluriactifs ou extérieurs à la commune. Le nord du territoire communal est plus homogène.

La cartographie des enjeux réalisée par l'ADASEA met en évidence une **imbrication forte entre hameaux et sièges d'exploitation agricole**, ceci sur la majeure partie des hameaux du plateau (Cenas, Plomb de Joux, Granger, Madinay, Couzelon, Granay, Bajard). Cette imbrication peut à terme figer autant l'activité agricole que l'urbanisation dans ces secteurs, en cas d'instauration de périmètres de réciprocité (installations classées notamment bâtiments d'élevage, au-delà d'un certain nombre d'unités de bétail par exemple), ce qui apparaît comme une problématique majeure pour l'activité agricole.

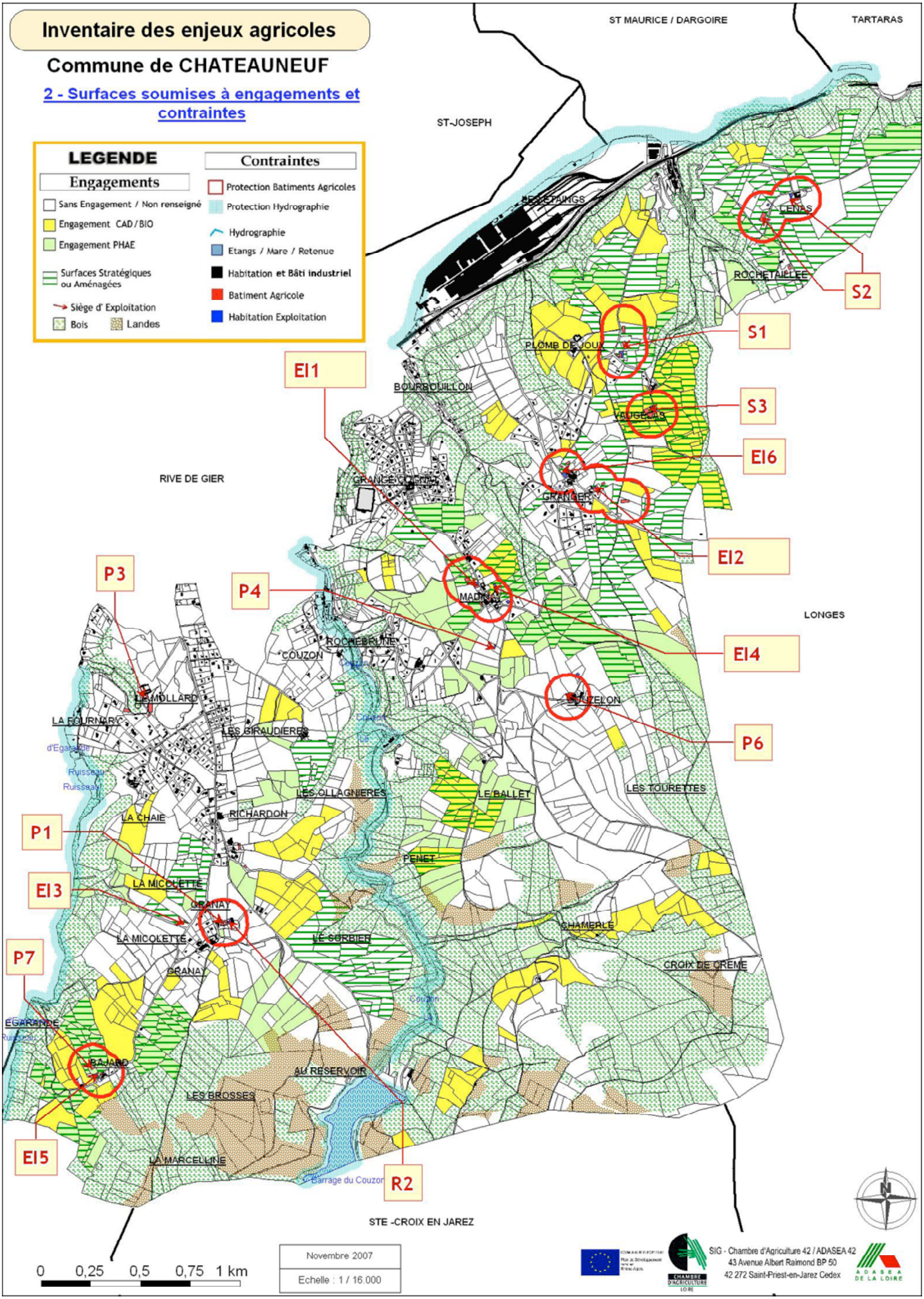
L'agriculture bénéficie par ailleurs d'une bonne structuration de l'activité. On mentionnera notamment le fait que **la majeure partie des exploitations font partie de CUMA** (coopératives d'utilisation de matériel agricole). Il y a une CUMA ayant son siège social sur Châteauneuf et de nombreuses autres CUMA (de la Loire et du Rhône) rayonnent sur la commune (CUMA des Banlieues, du Mont Monnet, de St Joseph, de Longes…etc.). Le travail en CUMA permet d'avoir du matériel agricole en commun, que chaque adhérent utilise en fonction de ses besoins. C'est le signe d'une dynamique locale et d'une politique d'entraide forte, très représentative du secteur.

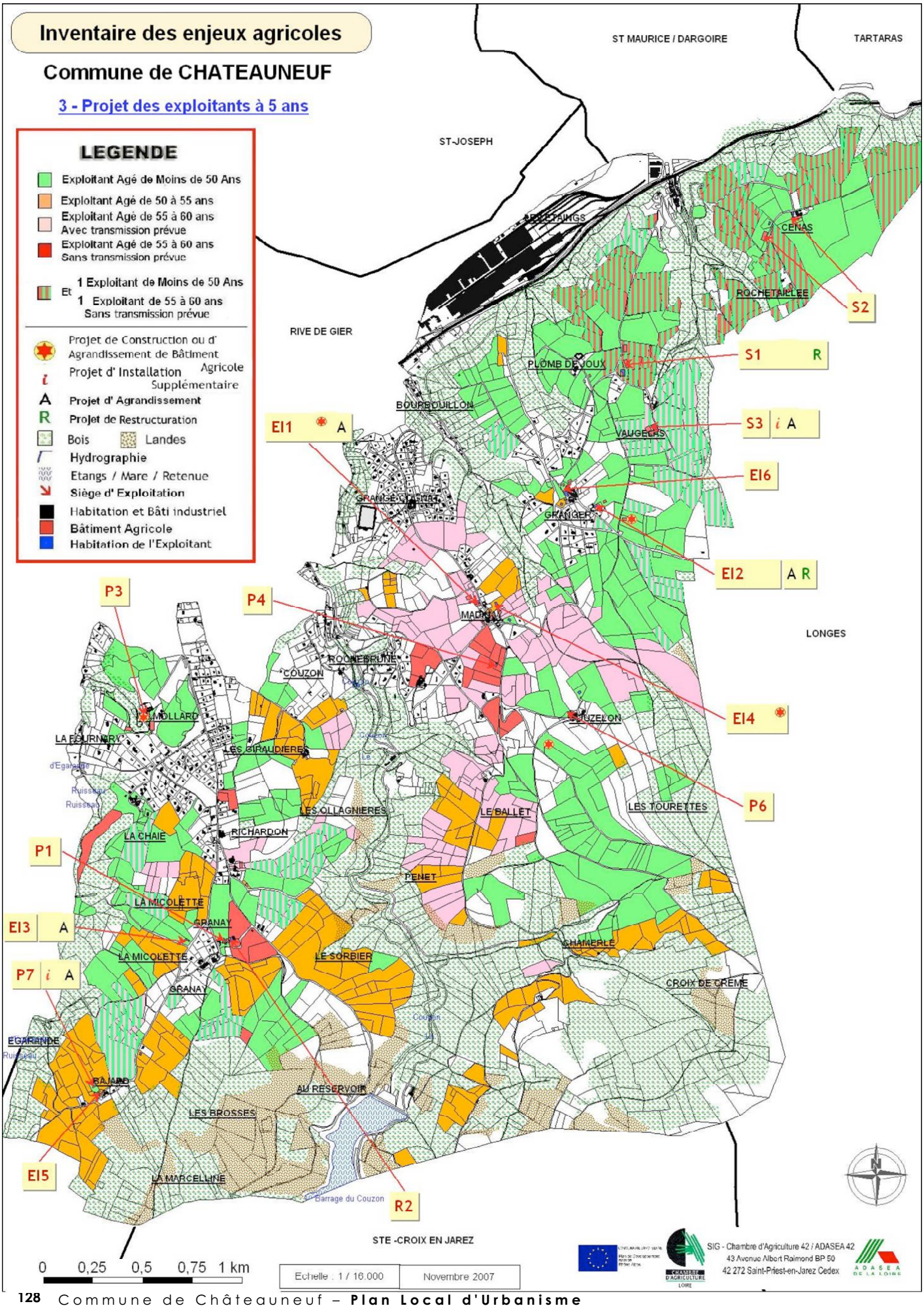
La diversification des activités est également un facteur contribuant à la solidité des exploitations. Si le lait est la production dominante, 9 des 10 exploitations professionnelles ont également une autre activité (agricole ou non). La filière BIO est également assez présente sur la commune.

Complément de légende pour les cartes réalisées par l'ADASEA (pages suivantes) :

EI : exploitation individuelle **S** : société (GAEC) **P** : pluriactif **R** : retraité

ENGAGEMENTS :
CAD : « Contrat Agriculture Durable ». L'agriculteur s'engage avec l'Etat sur une durée moyenne de 5 ans pour la mise en oeuvre de pratiques respectueuses de l'environnement. Pour les actions du type reconversion de terres labourables en ,herbage extensif pour diminuer l'érosion, réduction des fertilisations azotées, protection des espèces menacées par des fauches tardives, plantation de haies…etc.
BIO : agriculture biologique
PHAE : Prime Herbagère Agro-Environnementale. Il s'agit d'un engagement avec l'Etat sur une durée moyenne de 5 ans pour la mise en oeuvre de pratiques respectueuses de l'environnement (mesure de gestion extensive des prairies avec obligation d'entretien).
Surfaces stratégiques ou aménagées : parcelles jugées vitales et stratégiques pour l'exploitation, par l'agriculteur. C'est par exemple un îlot de pâtures jouxtant les bâtiments d'exploitation, ou des parcelles avec un fort potentiel agronomique, mais aussi des parcelles sur lesquelles ont été réalisés des investissements particuliers (installation d'irrigation enterrée ; drainage…).
Protection bâtiments agricoles : zone de 100m préconisée par la chambre d'agriculture pour permettre le développement de l'activité agricole sans difficultés ni contraintes.

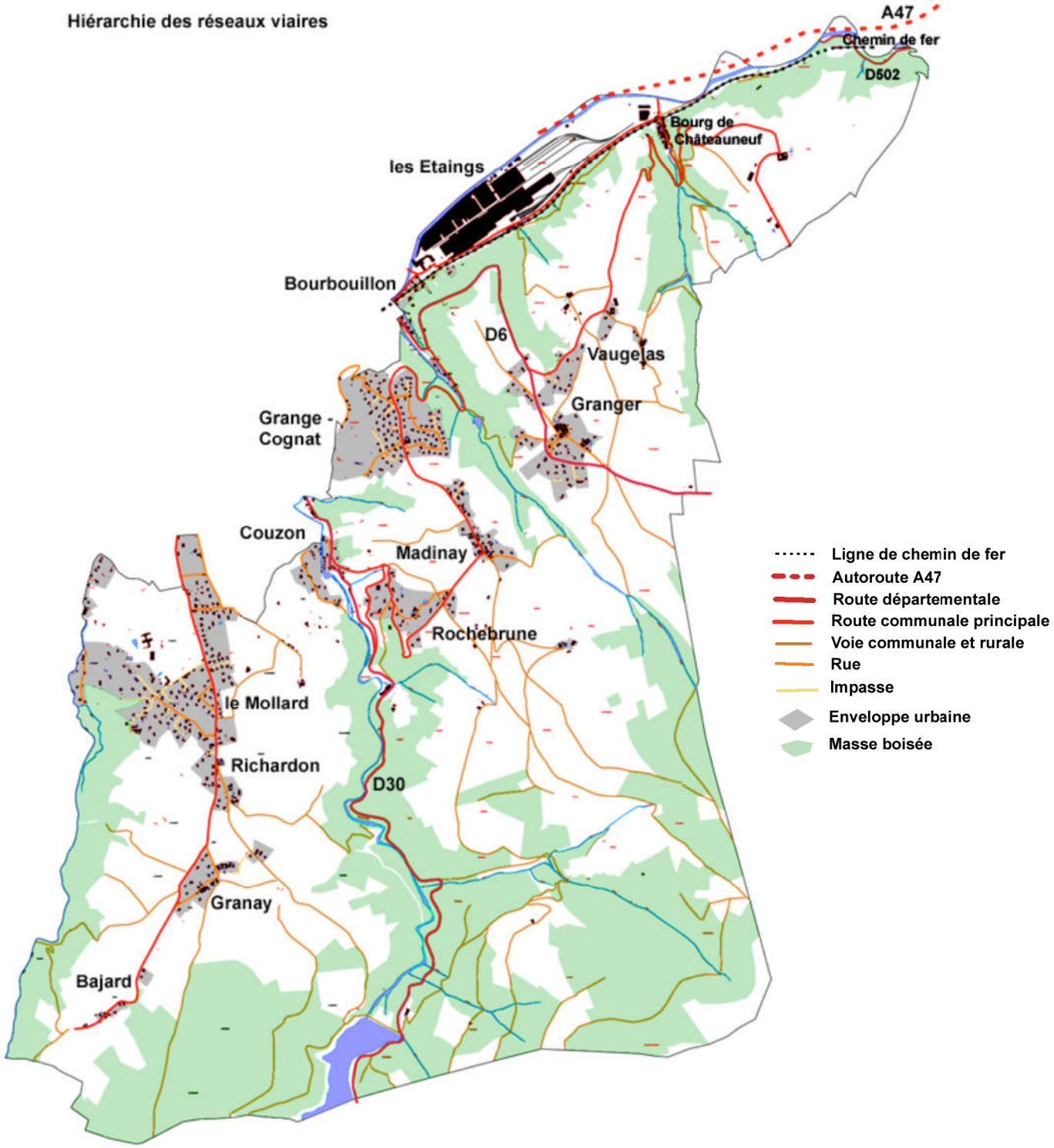

Inventaire des enjeux agricoles
Commune de CHATEAUNEUF
2 - Surfaces soumises à engagements et contraintes
LEGENDE
Engagements
Sans Engagement / Non renseigné
Engagement CAD / BIO
Engagement PHAE
Surfaces Stratégiques ou Aménagées
Siège d' Exploitation
Bois
Landes
Contraintes
Protection Batiments Agricoles
Protection Hydrographie
Hydrographie
Etangs / Mare / Retenue
Habitation et Bâti industriel
Batiment Agricole
Habitation Exploitation
ST MAURICE / DARGOIRE
TARTARAS
ST-JOSEPH
RIVE DE GIER
LONGES
STE -CROIX EN JAREZ
LES ETAINGS
CENAS
ROCHETAILLEE
PLOMB DE JOUX
BOURBOUILLON
VAUGELAS
GRANGE COGNAT
GRANGER
MADINAY
ROCHEBRUNE
COUZON
COUZELON
LE MOLLARD
LA FOURNARY
LES GIRAUDIERES
LES OLLAGNIERES
LE BALLET
LES TOURETTES
LA CHAIE
RICHARDON
PENET
LA MICOLETTE
GRANAY
LE SORBIER
CHAMERLE
CROIX DE CREME
EGARANDE
BAJARD
AU RESERVOIR
LES BROSSES
LA MARCELLINE
Barrage du Couzon
S1
S2
S3
EI1
EI2
EI3
EI4
EI5
EI6
P1
P3
P4
P6
P7
R2
0 0,25 0,5 0,75 1 km
Novembre 2007
Echelle : 1 / 16.000
SIG - Chambre d'Agriculture 42 / ADASEA 42
43 Avenue Albert Raimond BP 50
42 272 Saint-Priest-en-Jarez Cedex


Inventaire des enjeux agricoles
Commune de CHATEAUNEUF
3 - Projet des exploitants à 5 ans
LEGENDE
Exploitant Agé de Moins de 50 Ans
Exploitant Agé de 50 à 55 ans
Exploitant Agé de 55 à 60 ans Avec transmission prévue
Exploitant Agé de 55 à 60 ans Sans transmission prévue
Et 1 Exploitant de Moins de 50 Ans
1 Exploitant de 55 à 60 ans Sans transmission prévue
Projet de Construction ou d' Agrandissement de Bâtiment Agricole
Projet d' Installation Supplémentaire
Projet d' Agrandissement
Projet de Restructuration
Bois
Landes
Hydrographie
Etangs / Mare / Retenue
Siège d' Exploitation
Habitation et Bâti industriel
Bâtiment Agricole
Habitation de l'Exploitant
ST MAURICE / DARGOIRE
TARTARAS
ST-JOSEPH
RIVE DE GIER
LONGES
STE -CROIX EN JAREZ
CENAS
ROCHETAILLEE
PLOMB DE JOUX
BOURBOUILLON
VAUGELAS
GRANGE COLMAT
GRANGER
MADIGAY
ROCHEBRUNE
COUZON
MOLLARD
LA FOURNARY
LES GIRAUDIERES
LES OLLAGNIERES
LE BALLET
LES TOURETTES
LA CHAIE
RICHARDON
PENET
LA MICOLETTE
GRANAY
LE SORBIER
CHAMERLE
CROIX DE CREME
EGARANDE
BAJARD
AU RESERVOIR
LES BROSSES
LA MARCELLINE
Barrage du Couzon
S1 R
S2
S3 i A
EI1 A
EI2 A R
EI3 A
EI4
EI5
EI6
P1
P3
P4
P6
P7 i A
R2
0 0,25 0,5 0,75 1 km
Echelle : 1 / 16.000
Novembre 2007
SIG - Chambre d'Agriculture 42 / ADASEA 42
43 Avenue Albert Raimond BP 50
42 272 Saint-Priest-en-Jarez Cedex

3-1 Le fonctionnement et les usages de la commune

Les réseaux de déplacement

- *Le réseau viaire - les déplacements*



Réseau primaire – routes départementales

L'autoroute A47 longe la limite nord de la commune. Aucune sortie ne dessert directement la commune, en revanche elle est facilement accessible par la sortie de Rive de Gier.

Les routes départementales traversant la commune sont :

- La **RD6** qui relie Rive de Gier par Bourbouillon et Granger pour rejoindre Longes. Cette départementale relient le territoire d'est en ouest, de la combe de Bourbouillon au plateau de Granger.
- La **RD30** qui relie Rive de Gier à Sainte Croix en Jarez. Cette voie traverse la commune du nord au sud en passant par le hameau de Couzon et la Combe de Couzon ;
- La **RD502,** cette départementale qui se situe en extrême nord –est du territoire communale n'a pas d'importance dans la desserte de la commune, du fait de sa situation et de son faible parcours.

Réseau secondaire : desserte locale principale

Le réseau secondaire est constitué de routes communales qui permettent la liaison entre les différents hameaux et les plateaux (Cénas, Granger, Madinay et Richardon-Granay) et avec Rive de Gier. Le réseau secondaire est souvent le support de l'extension urbaine des hameaux qui tendent à se rapprocher les uns des autres (par exemple entre le Mollard et Bajard, la Grange Cognat et Madinay…).

Le réseau de desserte de proximité

Il est constitué des chemins communaux et des rues, issues la plupart du temps des amorces des chemins ruraux. L'urbanisation en lotissements, organisés en « grappe » le long des axes de desserte locale principale, génère des voies en impasse. Cette caractéristique pose parfois des problèmes de fonctionnement.

Les modes doux

Il n'existe pas sur la commune d'aménagement spécifique aux modes doux (pistes cyclables), du fait de la topographie chahutée, du relief, de l'éclatement du tissu urbain et de la localisation des équipements et commerces sur la commune de Rive de Gier. La voiture reste ainsi le mode de déplacement privilégié.

Les transports en commun

La communauté d'agglomération de Saint Etienne Métropole a mis en place en novembre 2007, un système de transport en commun à la demande.

La ligne de chemin de fer reliant Lyon à Saint-Etienne passe au nord de la commune. La gare la plus proche est celle de Rive de Gier, située à moins de 2km de la mairie de Châteauneuf (environ 5mn en voiture). Le positionnement de la commune à proximité de cette ligne majeure et bien cadencée est un atout pour l'accessibilité directe aux deux agglomérations (20mn de Saint Etienne, 25mn de Lyon).

Sécurité routière

Les routes de la commune sont, de par le relief, souvent sinueuses avec de petits gabarits. Cependant, on peut constater des vitesses parfois excessives sur certains axes. Des aménagements ponctuels dans les hameaux ont été réalisés afin de briser la vitesse des véhicules (dos d'âne, chicanes).

Bus et transports scolaires

Un service de ramassage scolaire est assuré par Saint Etienne Métropole, et dessert les principaux hameaux de la commune : Granger, Vaugelas, Madinay, le Mollard, Granay, Bourg de Chateauneuf, Bourbouillon, Grange Cognat et le bourg.

Les activités, les équipements et les services

- *L'activité*

Les activités industrielles et artisanales nécessitant des infrastructures importantes se concentrent dans la zone des Etaings, à proximité de grands axes. Les services et le petit artisanat se repartissent dans les différents hameaux et principalement au Mollard. Châteauneuf est caractérisé par une mixité habitat – économie suivant les hameaux.

- *Les équipements*

Type d'équipement	Nature	Localisation
Equipements scolaires	Aucune structure scolaire sur la commune. La majorité des élèves fréquente les établissements (collèges, lycées, écoles) de Rive de Gier	
Santé	Une infirmière.	Le Mollard
	La plupart des services de santé se situent sur les communes de Rive de Gier (l'Hôpital Marrel (long séjour et rééducation)), et Saint Chamond (CHU).	
Equipements sportifs	Stade	Hameau de la Grange Cognat
	Courts de tennis (2), 2 centres équestres, 1 tir à l'arc, base-ball, étang	Hameau de la Grange Cognat, parc du Mollard
Bâtiments administratifs et publics communaux	Mairie	Hameau de Couzon
	Bâtiments et services municipaux	Parc du Mollard
Evènement sportif	Course à pied annuelle « la Foulée »	Entre le hameau de Couzon et le Barrage de Couzon (10 et 20 km)
Equipements socioculturels	Salle des Fêtes (les Pervenches), salle de La Grange, la Voute	Hameau de Rochebrune, le Mollard
Evènements cutlturels	Manifestations ponctuelles chaque année, la Castelneuvienne	Parc du Mollard

Le niveau d'équipement de la commune est relativement faible, mais les habitants de Châteauneuf bénéficient de la proximité directe de Rive de Gier qui concentre la plupart des services de proximité (établissements scolaires, administratifs, de santé, socioculturels, commerces et services)

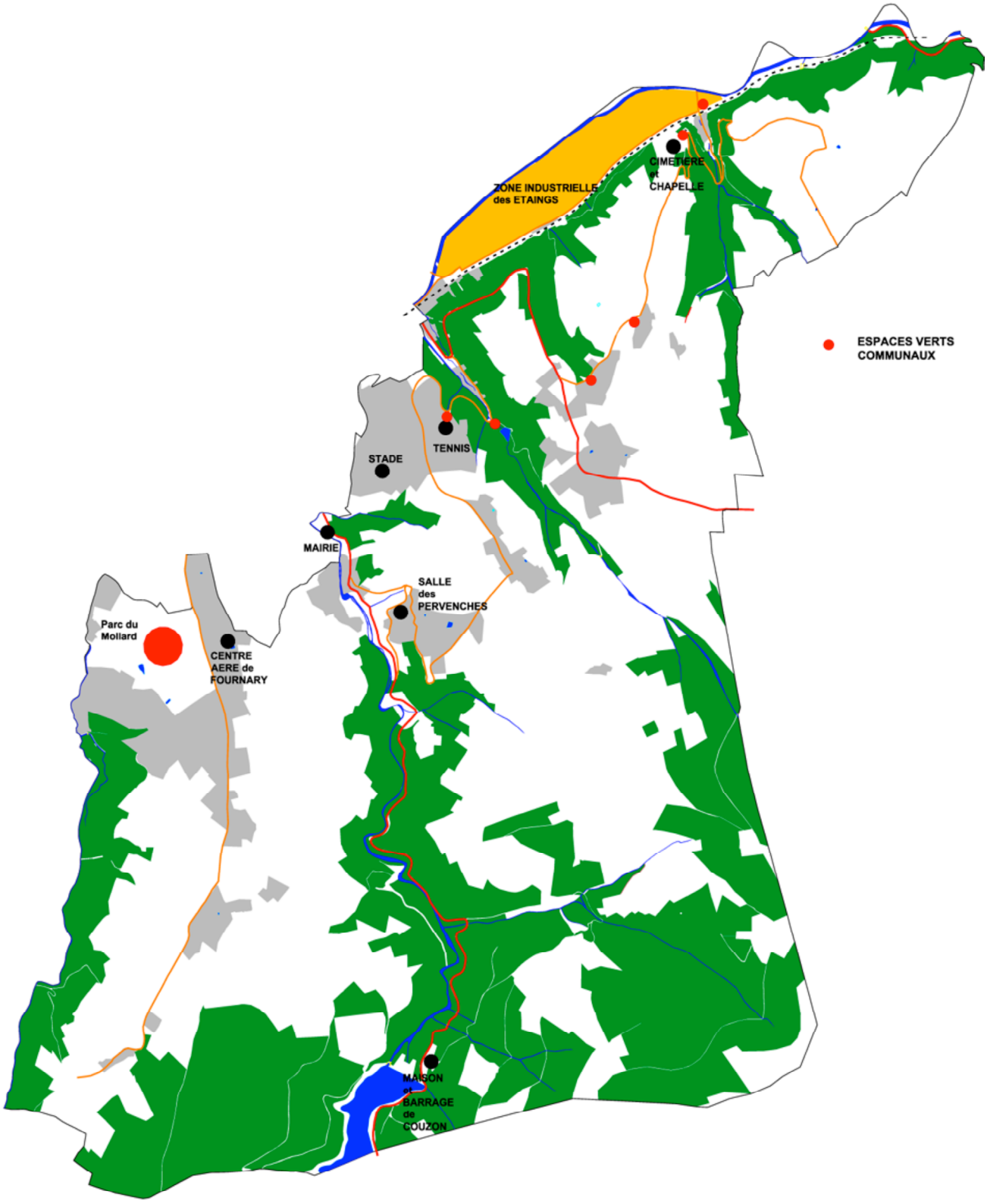
- *Le stationnement*

L'absence de cœur de village traditionnel (commerces, etc.) et la configuration particulière de la structuration de l'habitat regroupé en hameaux importants, engendrent peu de stationnement sur les voies publiques. Cette situation est de plus accentuée par une majorité d'habitat pavillonnaire avec un stationnement qui se fait à la parcelle.

- *Les espaces publics*

La commune possède un espace public structurant : le parc du Mollard, d'une vingtaine d'hectares, il représente un cœur vert à l'échelle de la vallée du Gier, et reste fréquenté à l'année. Un programme de manifestations culturelles, sportives et associatives, fait de ce parc un lieu de référence pour les habitants de la vallée du Gier. Dans les hameaux de Granger, de la Grange Cognat et de Madinay, des espaces verts ont été aménagés aux détours de rues, de routes pour donner un caractère urbain à ces secteurs bâtis.

Carte des équipements et activités



Relations et complémentarités avec Rive de Gier

Les limites des communes de Rive de Gier et de Châteauneuf sont totalement imbriquées. Au fil des siècles, l'habitat s'est développé dans certains secteurs, comme celui du Mollard, de Bourbouillon, de Couzon et de la Mairie de Châteauneuf, dans le prolongement de l'urbanisation de Rive de Gier, le long des axes de desserte principaux.

La route du Mollard est, dans sa partie limitrophe avec Rive de Gier, le lieu de l'implantation des maisons bourgeoises avec de grands jardins. Les maisons anciennes (antérieures à 1970) à Bourbouillon ou à Couzon sont caractéristiques des extensions urbaines qui mêlent jardins, petites activités agricoles (maraîchages, élevage) et une activité artisanale en lien avec les industries de la vallée.

Rive de Gier, ville ouvrière, avec principalement des verreries et de la sidérurgie, est caractérisé par son implantation en fond de vallée, en bordure du Gier et au passage de trois axes importants : l'A47, la RD88, et la ligne SNCF. Cette configuration a engendré un développement de l'urbanisation sur les coteaux et sur les communes limitrophes, comme Châteauneuf. Cette relation est aussi visuelle, il n'y a pas de scission entre les deux communes dans les traitements urbains de la voirie, des espaces et des fonctions.

Châteauneuf ne possède plus de commerces de proximité. Au fil du temps, les castelneuviens se sont orientés vers Rive de Gier, mieux achalandé et plus proche.

3-2 Les hameaux

L'urbanisation de la commune

Du fait de l'encaissement du bourg en fond de vallée, sans possibilité d'extension limitrophe, la commune a connu un développement en hameaux autour des corps de ferme. Cette urbanisation s'est principalement localisée sur les plateaux, qui bénéficient de conditions de développement intéressantes, comme la topographie, la desserte, l'ensoleillement, etc. L'urbanisation est déterminée suivant les époques par rapport au relief, aux activités économiques (agricoles sur les plateaux, industrielles dans la vallée du Gier), à la vallée du Gier, aux modes d'habitat et de transport, à l'influence et à la proximité de Rive de Gier.

Trois grands types d'urbanisation de la commune se détachent :

- une **urbanisation ancienne** à proximité d'un point fort d'influence (château et chapelle) : le Bourg de Châteauneuf,
- une **urbanisation pavillonnaire autour d'un noyau agricole** : Granger-Vaugelas, Grange Cognat, Rochebrune, Madinay, Granay,
- une **urbanisation dans le prolongement des quartiers de Rive de Gier :** Couzon, Bourbouillon, le Mollard, Egarande.

Le Bourg de Châteauneuf

Urbanisation et typo-morphologie du bâti

L'urbanisation du Bourg s'est effectuée au débouché de la combe boisée de Gaise avec la vallée du Gier. L'étroitesse de la combe, la présence de l'ancien château et de la chapelle en position dominante ont déterminé la morphologie urbaine du Bourg. Une rue principale parallèle au ruisseau et deux impasses, de part et d'autre, ont défini la forme urbaine et celle du bâti. Les maisons s'alignent en s'étageant de chaque coté de la rue principale et des deux impasses. Les jardins et les cours sont restreints et s'insèrent dans les délaissés de l'urbanisation ou à l'assaut du relief.

Aucune construction nouvelle n'a été implantée, du fait des contraintes topographiques liées à la morphologie de la combe. Des restaurations sont entreprises dans le patrimoine existant. La commune a cependant à long terme l'ambition de développer ce hameau et d'assurer la mixité habitat/activités tertiaires ou artisanales.

Espaces et équipements publics, entrées de hameaux

L'espace central du bourg ancien est en fait la rue principale. Un parking proche de la zone d'activités a été aménagé de l'autre coté de la ligne de chemin de fer.

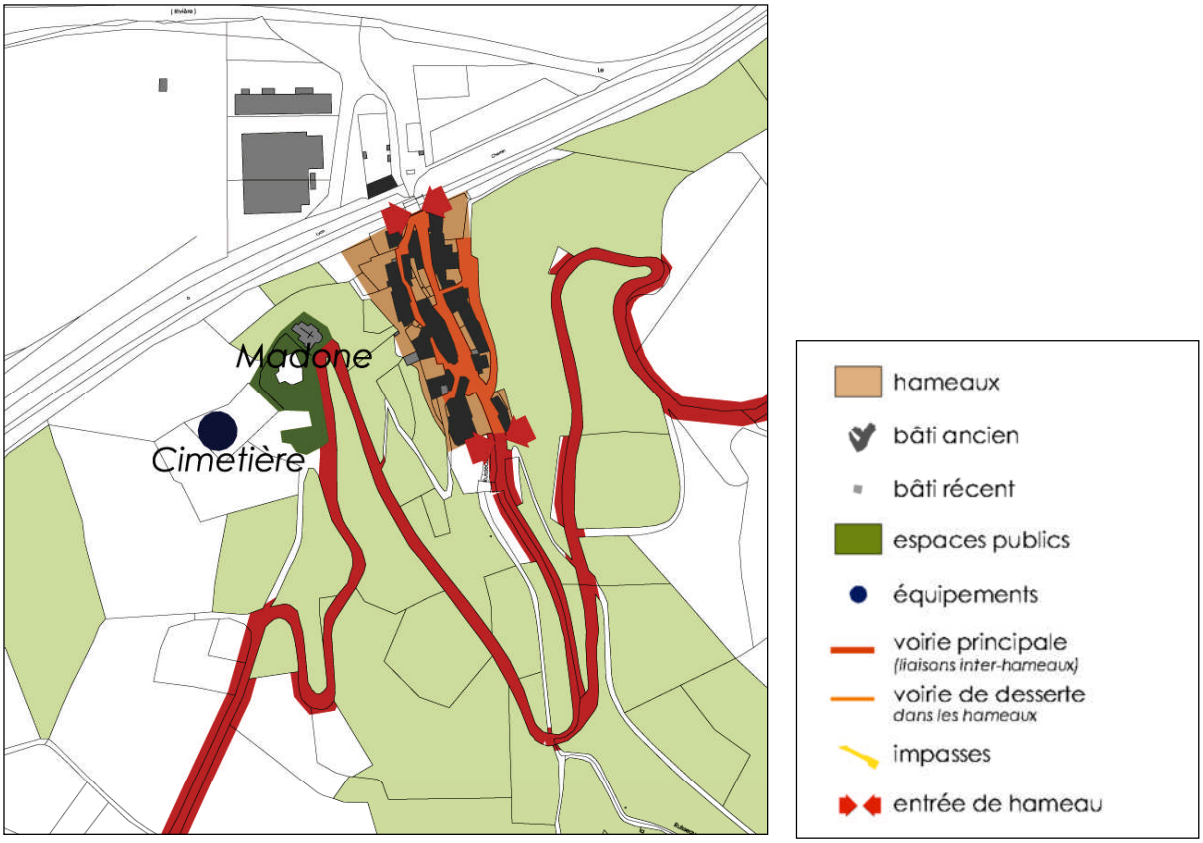
Le bourg a des entrées de village bien identifiées. Coté vallée du Gier, le pont de la ligne de chemin de fer marque une rupture forte entre le bourg et la zone d'activités. Cette rupture est accentuée par la différence d'architecture, par l'ouverture de la vallée du Gier à contrario du caractère confidentiel de la combe.

L'entrée du hameau coté amont de la combe est marquée par le passage entre les abords boisés de la route et le bâti du bourg.

Perceptions

L'homogénéité du tissu et la forte contrainte du relief et de la voie ferrée procurent une sensation de densité forte. L'imbrication du bâti et du naturel (végétation et ruisseau) est forte, renforçant encore cette perception homogène du hameau.

Malgré l'absence de traitement qualitatif de l'espace public, le hameau présente un caractère patrimonial fort.









Projets et enjeux :

De nombreux bâtiments sont en cours de restauration. Un **projet de mise en valeur du site** en lien avec la chapelle est esquissé par la commune.

La préservation et la valorisation (notamment par l'espace public) de la **qualité patrimoniale** (bâti, forme urbaine, proximité de la chapelle) sont des enjeux majeurs pour ce hameau.

Le hameau de Bourbouillon

Il s'agit d'un hameau atypique (par rapport aux autres hameaux de la commune) hérité de l'histoire industrielle de la vallée du Gier.

Urbanisation et typo morphologie du bâti

La plupart des maisons individuelles, le long de la ligne de chemin de fer, ont une architecture bourgeoise ancienne avec un parc ou un grand jardin arboré les entourant. Les espaces sont organisés suivant la balme et la ligne de chemin de fer.

L'habitat individuel situé dans la combe de Bourbouillon est ancien et plus modeste. Quelques habitations récentes se sont installées dans les dents creuses et leurs implantations, sur le versant est de la combe, s'adaptent au relief.

Espaces et équipements publics, entrées de hameaux

Un espace vert est installé dans une courbe de la route de Madinay. Cet espace est en lien avec le sentier piéton qui relie Granger.

L'entrée du hameau par Rive de Gier est dans la continuité de l'urbanisation de la vallée.

L'entrée par la route de Madinay, au sud du hameau, se fait par l'ouverture par les jardins de la combe. La transition est progressive entre les masses boisées et l'espace ouvert du hameau.

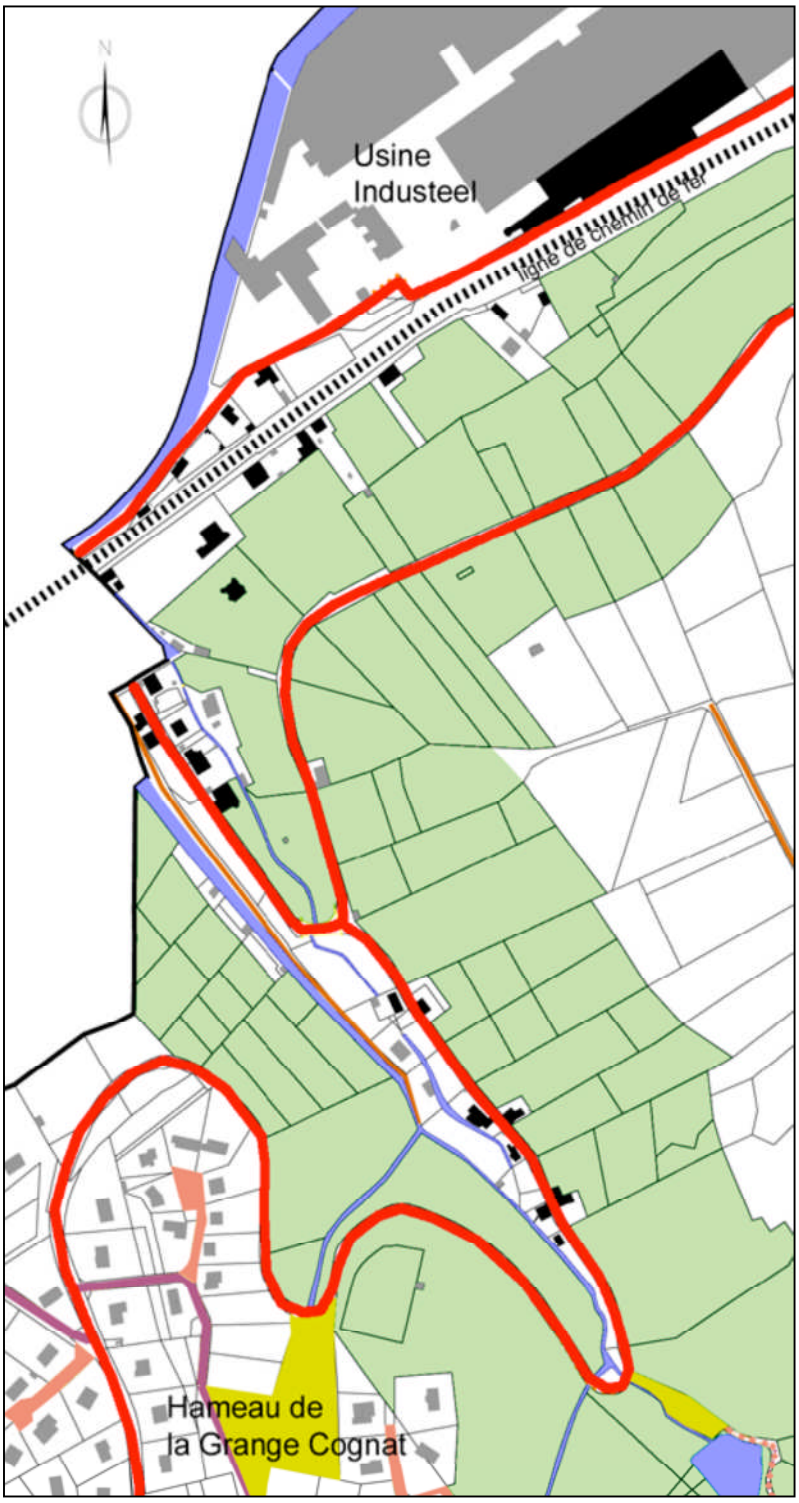
Perceptions

Ce hameau semble totalement à l'écart du reste de la commune, enclavé entre le relief et la voie ferrée, et donnant sur le site industriel. Les maisons bourgeoises offrant ponctuellement des ornements et détails architecturaux caractéristiques du 19ème siècle ou du début du 20ème siècle, et les jardins et parcs souvent denses en végétation, offrent à ce quartier une ambiance assez particulière.

Projets et enjeux :

Comment valoriser et dynamiser ce quartier enclavé et contraint par la proximité de la voie ferrée ?

En 2007 /2008, la commune a conduit une opération d'aménagement avec enfouissement des réseaux secs, création d'une placette et reprise de la voirie.



Espaces verts communaux

Limites d'entrées des hameaux

Cheminements piétons

Voiries principales

Impasses

Rues

Ruisseaux

Ligne de chemin de fer

Bâtis anciens

Bâtis récents

Masse boisée





Les hameaux des coteaux

Le Mollard, la Grange Cognat, Bourbouillon, Couzon, Rochebrune. Ces hameaux se sont implantés sur les pentes entre Rive de Gier et les plateaux agricoles, le long des lignes de crête ou dans les combes, dans le prolongement de l'urbanisation de Rive de Gier. De ce fait, ils bénéficient d'une accessibilité directe à Rive de Gier.

Urbanisation et typo-morphologie du bâti

Le développement récent de l'urbanisation, essentiellement pavillonnaire, autour d'un ou plusieurs noyaux anciens, ont souvent fait se rejoindre des hameaux à l'origine distincts (Le Mollard – Richardon, Couzon – Rochebrune,…)

L'urbanisation ancienne est peu développée, majoritairement composée de fermes isolées caractéristiques de l'architecture du Jarez (organisation autour d'une cour).

Autour de ces noyaux se sont développées d'importantes extensions récentes essentiellement pavillonnaires, structurées en lotissements.

Espaces et équipements publics, entrées de hameaux

Quelques petits espaces verts et placettes sont aménagés dans les lotissements, mais ils n'ont pas forcément de fonctionnalité majeure. Ils permettent toutefois une respiration et forment des points de repère. La présence des équipements confère aux hameaux une certaine mixité d'usage.

Le parc du Mollard est la centralité principale de la commune. C'est à la fois un espace vert et un regroupement d'équipements publics.

Projet

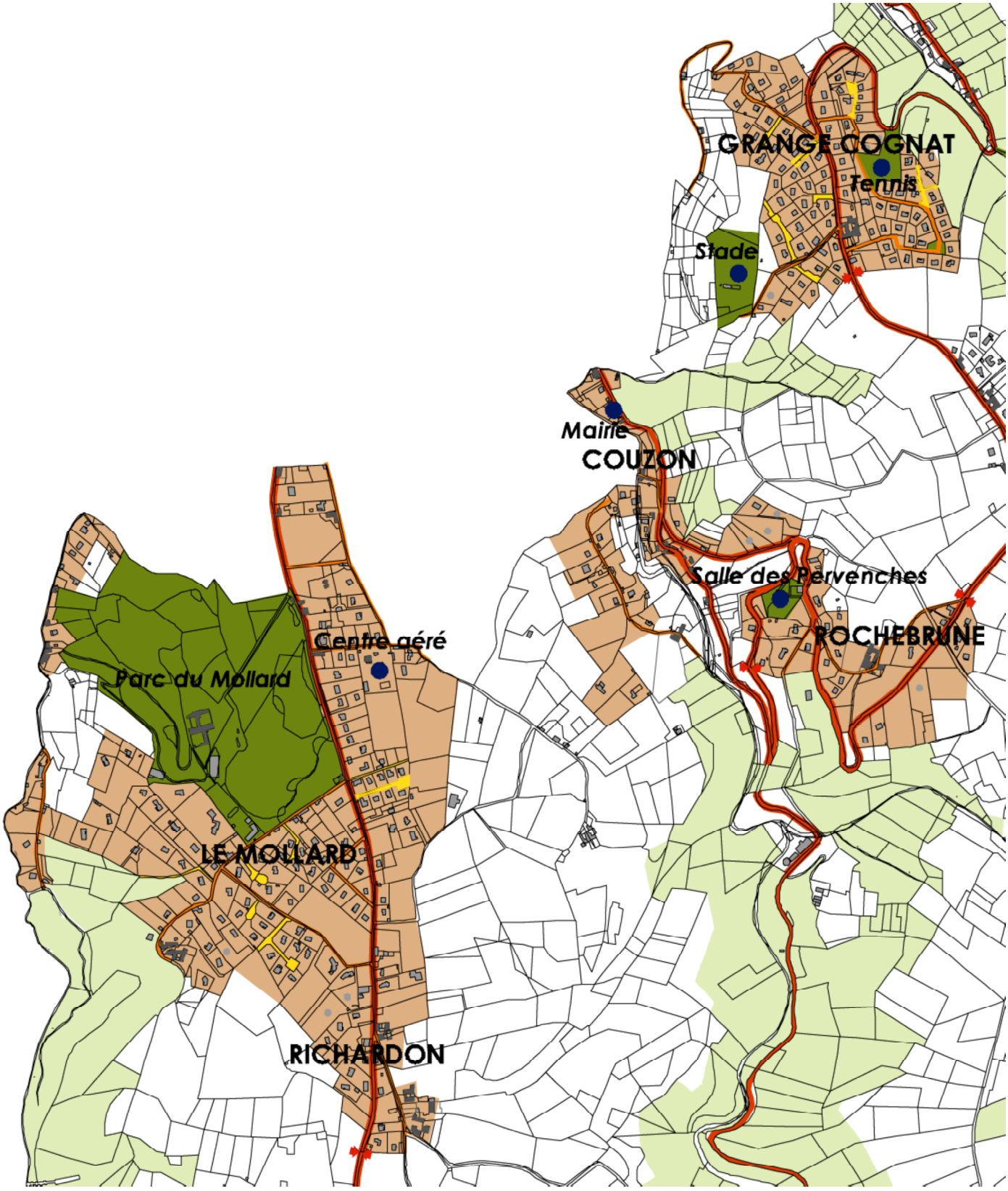
Une réflexion est en cours pour une qualification des espaces publics, autour de thématiques propres à chaque hameau. Ces aménagements permettront d'affirmer une identité pour chacun des hameaux.

Enjeux :

- **Renforcer le rôle central du parc du Mollard** à l'échelle intercommunale
- Hiérarchiser et qualifier **la voirie et l'espace public** (thématique par hameau en cours)
- Intégrer les constructions dans les pentes en cohérence avec le tissu environnant
- **Dissimuler les réseaux secs, aménager les espaces publics et favoriser les modes doux** (accès au parc du Mollard). A noter les réalisations déjà réalisées : Rochebrune, la Limallière, Madinay, Granay/Bajard, vallée de Couzon






GRANGE COGNAT
Tennis
Stade
Mairie
COUZON
Salle des Pervenches
ROCHEBRUNE
Centre aéré
Parc du Mollard
LE MOLLARD
RICHARDON

Les hameaux des plateaux

Granger, Vaugelas, Madinay, Rochebrune, Granay, le Bajard

Urbanisation et typo morphologie du bâti

A l'instar des hameaux des coteaux, l'urbanisation de ces hameaux est caractérisée par des implantations récentes d'habitat pavillonnaire autour de noyaux anciens. On trouve également dans le hameau du Mollard une urbanisation linéaire du 19ème siècle, de part et d'autre de la route du Mollard, en continuité avec Rive de Gier, composée essentiellement de maisons bourgeoises accompagnées de parcs arborés.

L'urbanisation pavillonnaire est généralement plus lâche que sur les coteaux, générant un manque de lisibilité des entrées de village et des limites entre urbanisation et agriculture.

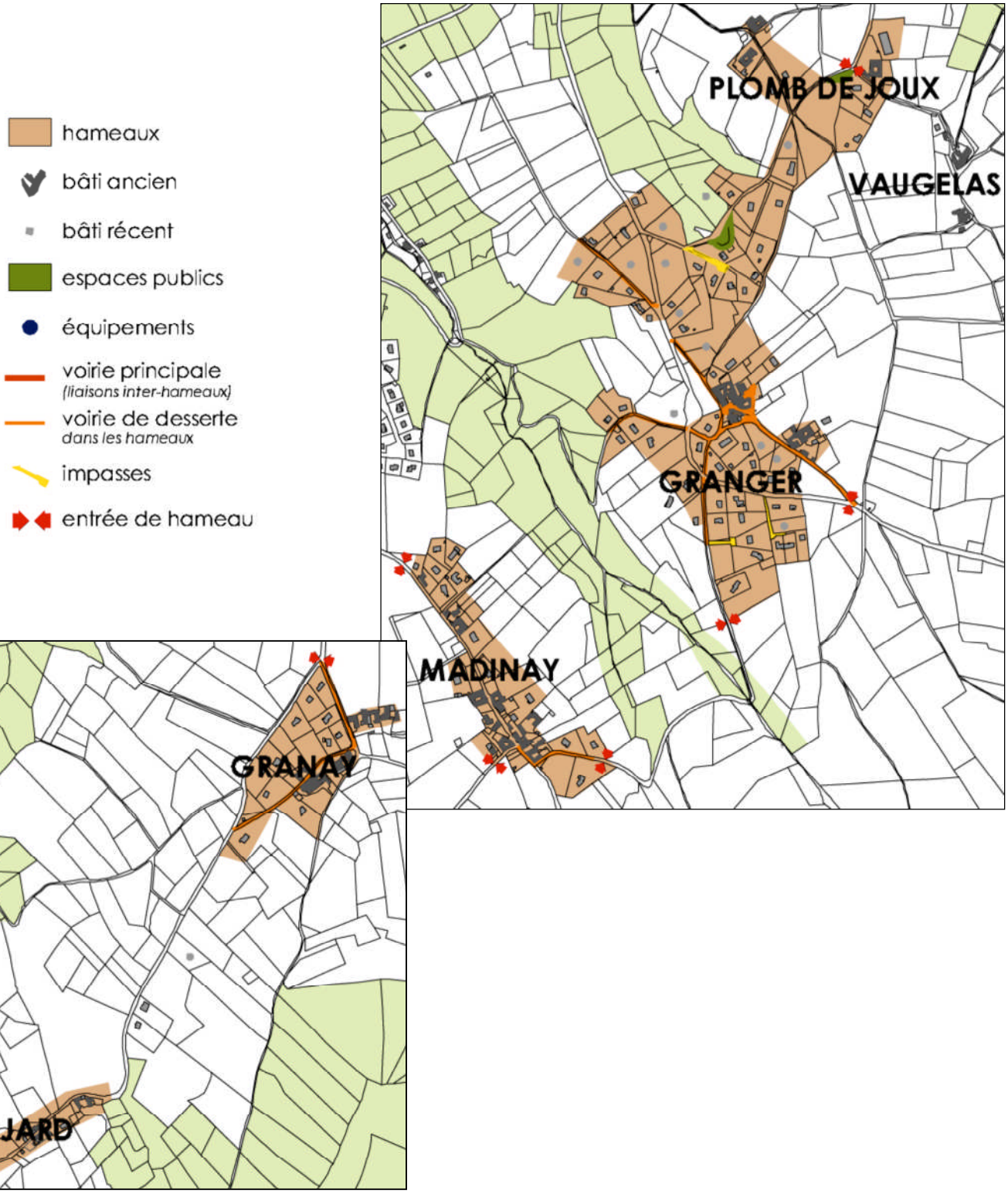
Les noyaux anciens sont plus ou moins importants, ce sont parfois de simples fermes isolées (Plomb de Joux, …) parfois de petits noyaux organisés au carrefour de voies (Granger), parfois des hameaux organisés de manière linéaire autour d'un axe de circulation important (Madinay). Les hameaux anciens sont lisibles et bien préservés. Ils présentent une certaine valeur patrimoniale de par l'homogénéité de l'architecture (architecture en pierre typique du Jarez) et par leur forme urbaine (densité importante, structuration autour de l'espace public…).

Espaces et équipements publics, entrées de hameaux

Les espaces publics structurant se retrouvent essentiellement dans les noyaux anciens. On notera qu'à Madinay, au Vitty, à Couzon, à Limaillère, les espaces publics ont été aménagés. Un programme intitulé « art et territoire » a permis par l'implantation de statues réalisées par un artiste stéphanois de relier les cinq principaux hameaux au parvis de la Mairie.

Enjeux :

- **Limiter les extensions des hameaux** du plateau pour préserver l'espace agricole
- **Structurer l'urbanisation future**, en travaillant le traitement des limites, afin de réduire l'effet de mitage,
- **Valoriser le bâti ancien** patrimonial


hameaux
bâti ancien
bâti récent
espaces publics
équipements
voirie principale
(liaisons inter-hameaux)
voirie de desserte
dans les hameaux
impasses
entrée de hameau
PLOMB DE JOUX
VAUGELAS
GRANGER
MADINAY
GRANAY
BAJARD







3-3 Réseaux et assainissement

Préambule

La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 précise dans son article 1er que *« l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation ; sa protection, sa mise en valeur, le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général ».*

Les dispositions de cette loi ont pour objet la gestion équilibrée de la ressource eau pour assurer notamment :

- ☑ la préservation des zones humides
- ☑ la protection et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles,
- ☑ la valorisation de l'eau comme ressource économique.

L'article 35 de cette loi fait obligation aux communes de prendre en charge les dépenses relatives au système d'assainissement collectif, ainsi que les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs. Le même article impose aux communes de délimiter les zones d'aménagement collectif, les zones relevant de l'assainissement non collectif, les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, et les zones où il sera nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsqu'il y a des risques de pollution susceptibles de nuire à l'efficacité des dispositifs d'assainissement. La délimitation des zones d'assainissement collectif et non collectif est soumise à enquête publique selon le décret du 3 Juin 1994.

L'eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune est gérée par la Lyonnaise des Eaux.

L'alimentation de la commune est assurée par trois moyens :

- Le barrage de Dorlay et sa station de traitement, sur les communes de Doizieux et La Terrasse sur Dorlay les installations du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau de la Moyenne Vallée du Gier (SIAEMVG).
- le barrage du Couzon et la station de traitement situés sur la commune de Châteauneuf, mais qui dépendent de la commune de Rive de Gier,
- Les puits de la nappe du Rhône pour quelques hameaux grâce au Syndicat des Eaux des Monts du Lyonnais (SIEMOLY).

Le SIAEMVG

Le Syndicat regroupe 8 communes : Cellieu, Châteauneuf, Chagnon, Rive-de-Gier, Genilac, Saint Paul-en-Jarez, Lorette et la Grand'Croix.

Il a été créé en 1965 pour l'étude et la construction du barrage de Dorlay.

Le Syndicat traite l'eau du barrage dans l'usine de traitement à la Terrasse sur Dorlay et alimente par le réseau syndical les communes en eau potable (celles-ci s'occupent ensuite de la distribution).

Le Syndicat a confié l'exploitation de ces équipements à la Lyonnaise des eaux par contrat d'affermage.

Dans le but de répondre aux exigences réglementaires de vidange du barrage, le Syndicat a réalisé des travaux d'interconnexion qui lui permettent désormais de s'alimenter si besoin via le SIVU Saint-Chamond l'Horme (le système fonctionne aussi dans l'autre sens, le SIAEMVG pouvant alimenter le SIVU Saint-Chamond l'Horme).

Le SIEMOLY

Le Syndicat Intercommunal des Eaux des Monts du Lyonnais et de la Basse Vallée du Gier regroupe 47 communes du département du Rhône et 28 communes du département de la Loire.

La population desservie est de 67 340 habitants.

La SDEI a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service. Le Syndicat garde la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

Le captage de l'eau de l'Ile du Grand Gravier (situé à Grigny) fourni environ 5 000 000 m3 d'eau par an.

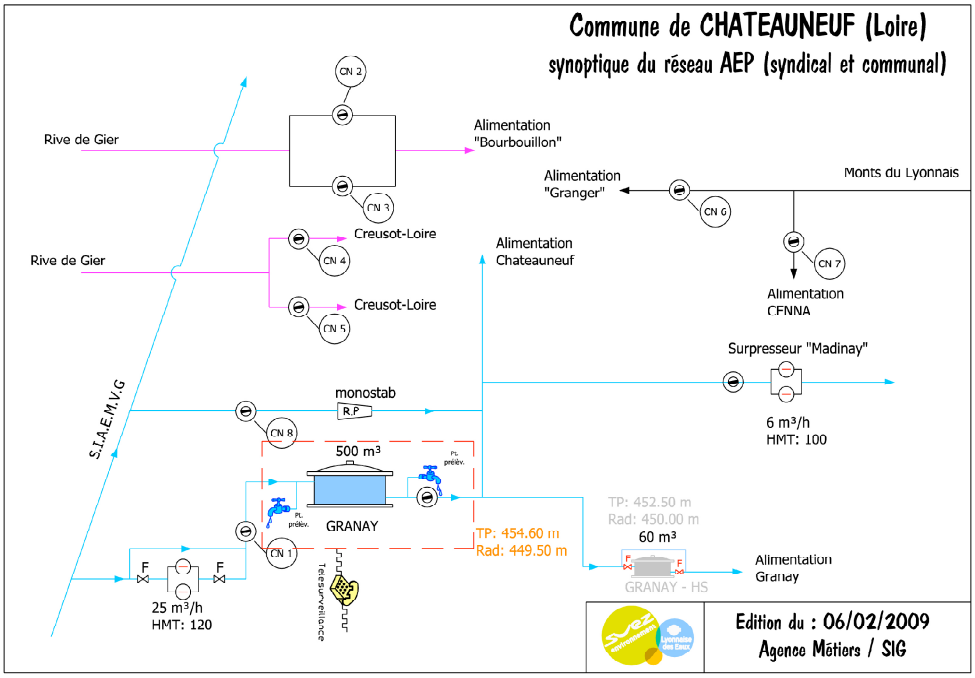
Le bilan fourni par la DDASS indique que l'eau du syndicat est d'excellente qualité.

La grande majorité de la commune est alimentée à partir du réservoir de Granay situé sur la commune (dont la capacité s'élève à 500m³) qui appartient au réseau du S.I.A.E.M.V.G et dont l'eau provient du barrage et de la station de traitement de Dorlay.

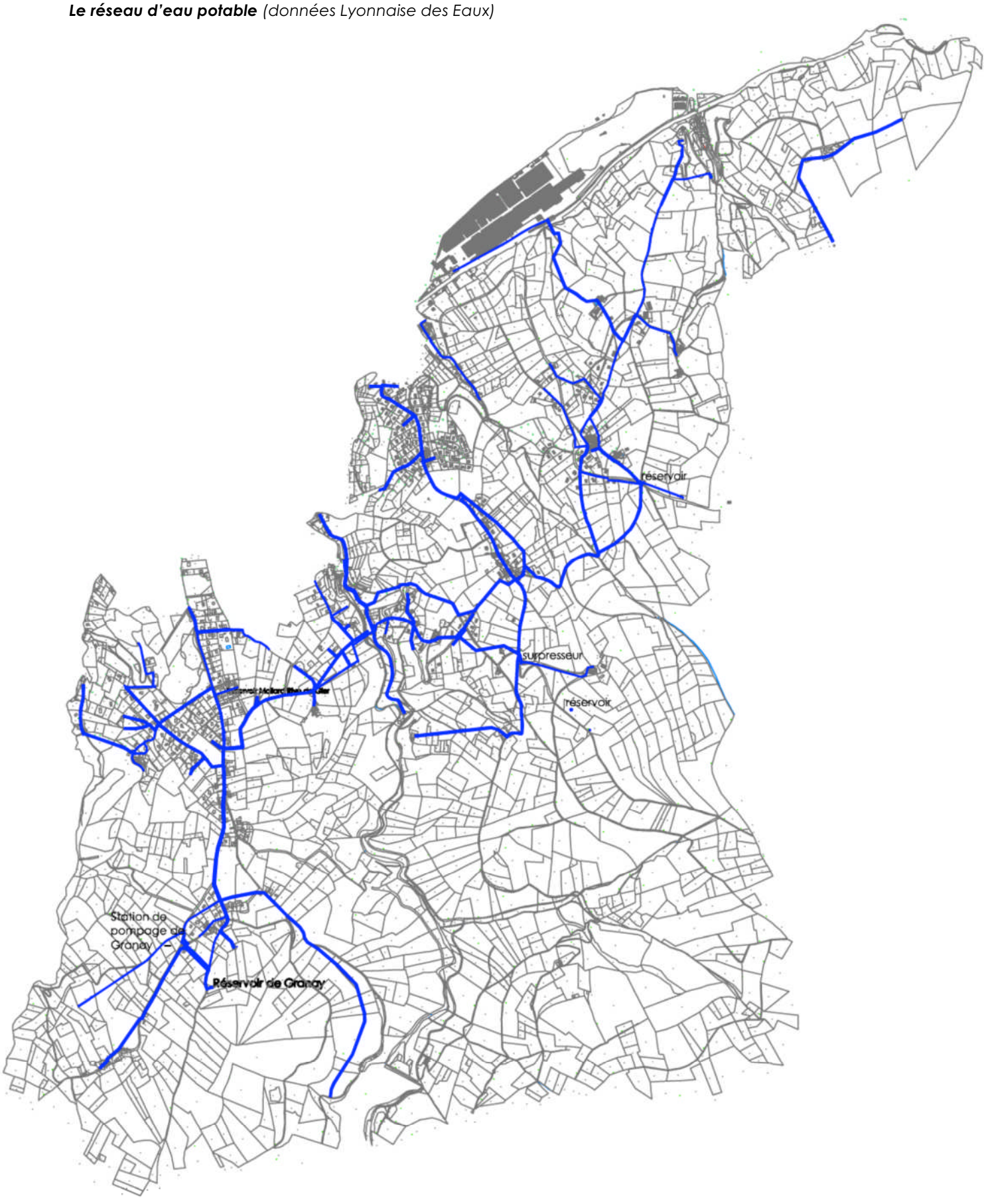
Un surpresseur a été mis en place au niveau de Madinay pour assurer l'alimentation du haut de la commune et notamment celle du hameau de Couzelon.

Le lieu-dit Bourbillon et Industeel sont quant à eux alimentés à partir de Rive-de-Gier par le barrage du Couzon et sa station de traitement.

La commune a de plus fait un achat d'eau au S.I.E.M.O.L.Y pour l'alimentation des lieux-dits Granger et Cenas.



Le réseau d'eau potable *(données Lyonnaise des Eaux)*



L'assainissement

Le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune a été réalisé en 1999.

- *Assainissement collectif*

La station d'épuration de Tartaras

La majeure partie des hameaux bénéficie du réseau d'assainissement collectif, qui comprend 6 antennes (en raison de la topographie). Les effluents collectés sont tous dirigés vers le collecteur principal qui suit la vallée du Gier.

Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Moyenne Vallée du Gier assure la gestion de la station de traitement de Tartaras située en aval de Châteauneuf, en rive gauche du Gier.

La station d'épuration est implantée en bord du Gier, sur la commune de Tartaras. Elle a été mise en service en 1989 et permet d'assurer l'assainissement des effluents des quinze communes de la Moyenne Vallée du Gier. :

Cellieu, Châteauneuf, Dargoire, Farnay, La Grand-Croix, L'Horme, Lorette, Rive-De-Gier, Genilac, Saint-Joseph, Saint-Martin-la-Plaine, Saint-Paul-en-Jarez, Tartaras, Saint-Maurice-sur-Dargoire et Treves.

Sa capacité initiale, pour un traitement biologique à moyenne charge était de 38 000 EH et sa capacité initiale de 10 000 m3/j. Elle traite des effluents essentiellement domestiques.

En 2009, le SIAMVG a confié au bureau d'études POYRY la réalisation d'une étude afin de définir les travaux à réaliser sur la station qui à l'époque avait atteint sa capacité limite de traitement. L'étude s'est basée sur un accroissement de la population sur le syndicat de 5900 EH à une échéance de 20 ans.

Le bureau d'études a défini, en fonction des filières de valorisation, les installations à mettre en œuvre vis-à-vis du traitement et du stockage des boues, les ouvrages existant ne permettant plus de répondre convenablement aux différents besoins.

- En parallèle à cette mise à jour des installations de traitement des boues, la filière de traitement des eaux a été mise aux normes. Une première tranche de travaux a été réalisée afin d'augmenter la capacité hydraulique de la station (mise en place d'un deuxième clarificateur et d'une troisième vis de relevage).

- Une deuxième tranche de travaux a aussi été réalisé concernant l'extension de la capacité de traitement biologique de la station. Un nouveau bassin biologique a été mis en œuvre avec l'ensemble de ses ouvrages annexes (dégazage, production d'air, traitement du phosphore). La filière des prétraitements a été également doublée et un confortement des berges réalisé suite aux inondations du Gier.

Le bureau d'études a suggéré une augmentation de la capacité de traitement en 2 phases soient :

- une phase 1, permettant d'atteindre une capacité théorique biologique d'environ 48 000 EH et une augmentation du débit horaire de 980 à 1220 m^3/h.
- une phase 2, pour atteindre une capacité maximale 59 000 EH (soit une capacité moyenne de 43 000 EH) à l'horizon 2020

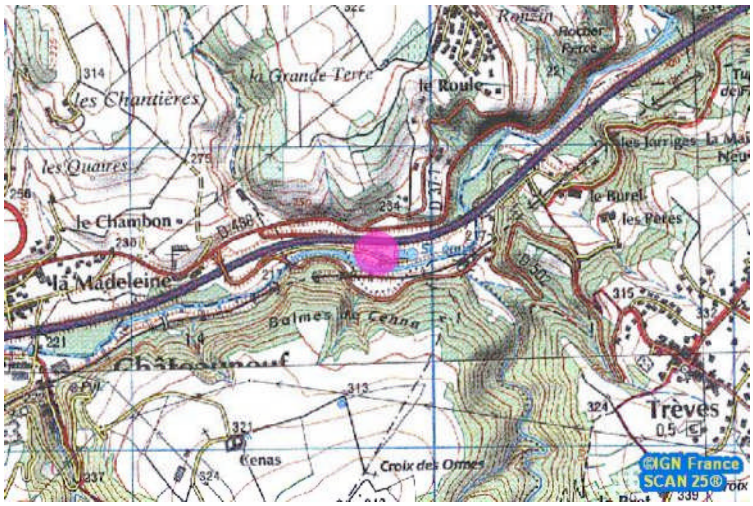
La première phase de travaux a été réalisée. Un second bassin d'aération a été construit et la capacité actuelle de la STEP est de 47 049 EH.

Le dernier rapport du SIAMVG montre la conformité de la STEP et relève les quantités suivantes : DBO5 de 62Kg/j, DCO de 571Kg/j et MES de 96,50 Kg/j.

Le réseau communal.

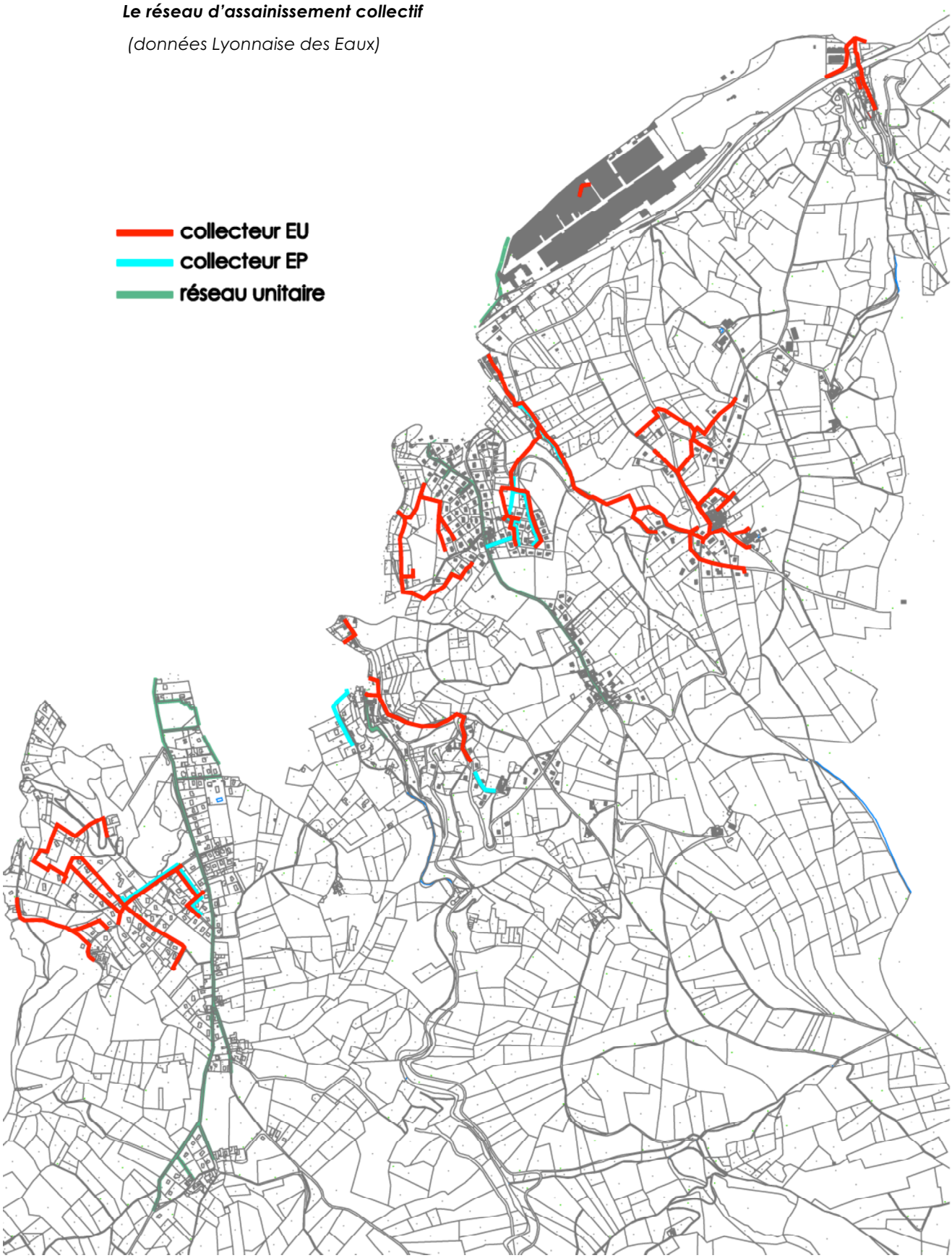
En 2001, le réseau séparatif représentait 65% du réseau total de la commune, essentiellement dans les zones récemment urbanisées. Aujourd'hui seuls le Mollard (réseau de la VC 2 route du Mollard) et le collecteur principal de la Grange Cognat et de Madinay (VC 7 route de Madinay) sont de type unitaire.

Localisation de la station de traitement Rive de Gier - Tartaras



Le réseau d'assainissement collectif

(données Lyonnaise des Eaux)



- *Assainissement autonome*

Le Schéma d'Assainissement a mis en évidence une aptitude des sols souvent défavorable à l'assainissement autonome (proximité du Substratum rocheux). De ce fait, la commune a fait le choix dans son schéma d'assainissement de recourir à l'assainissement collectif sur la totalité des zones urbanisées et urbanisables.

Les ordures ménagères

La compétence des ordures ménagères est à la communauté d'Agglomération de St Etienne Métropole. Celle-ci assure la collecte des déchets et le tri sélectif sur l'ensemble du territoire intercommunal. Sur la commune de Châteauneuf, la collecte des ordures est assurée une fois par semaine le jeudi matin et celle du tri sélectif (bac jaune) le jeudi une fois tous les 15 jours. Le verre reste à apporter en containers.

Les déchetteries sont également de compétence intercommunale. Il existe 9 déchetteries sur l'agglomération ; la plus proche de Châteauneuf est celle de Tartaras sur le CD 488 entre Tartaras et la Madeleine.

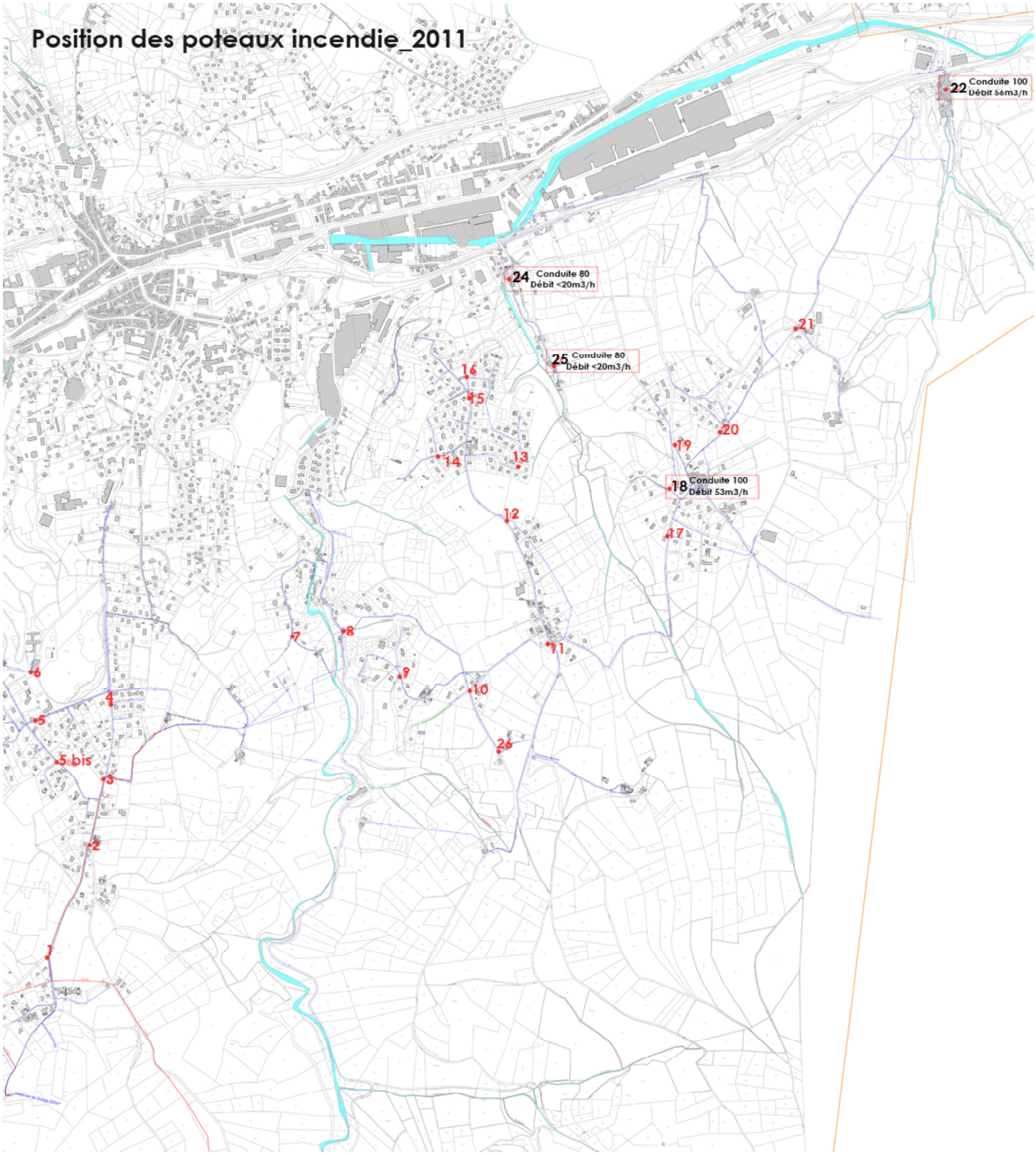
Défense incendie

Les poteaux incendie situés dans les zones urbanisées (bourg ancien, hameaux et autres zones urbaines) de Châteauneuf ont une capacité satisfaisante et assurent les débits normalisés (60m^3 pendant 2 heures).

Quelques poteaux cependant ne disposent pas d'un débit suffisant pour assurer la défense incendie. Ils sont situés dans :

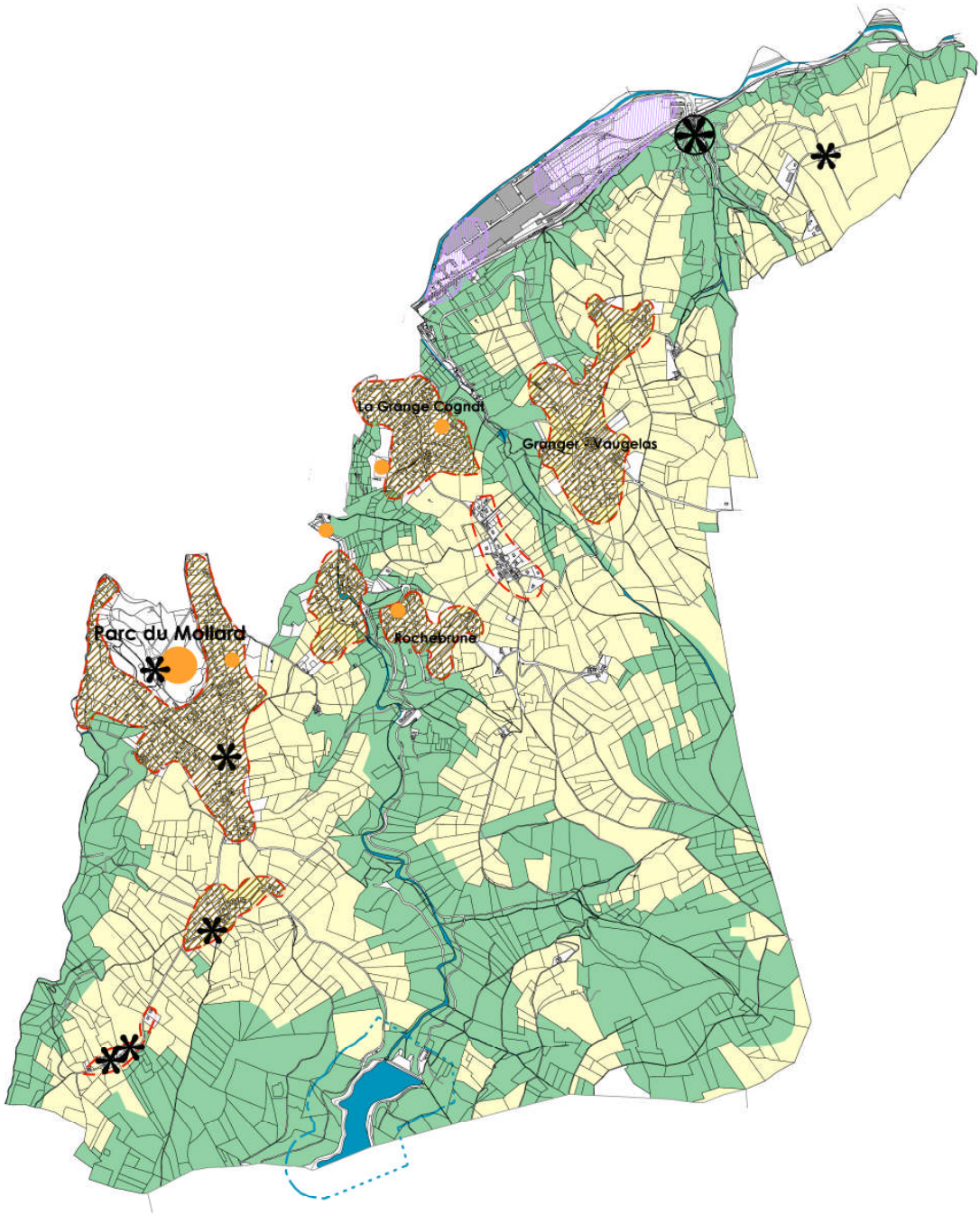
- le hameau du Sous Granget (angle route de Longes et chemin de Val Granger) : conduite de 100 et débit de 53m^3/h **(N°18)**
- au nord du hameau du Bourbouillon (101 route de Longes) : conduite de 80 et débit de 24m^3/h (vidange bloquée) **(N°24)**
- le bourg ancien (angle rue la Voûte/rue F.Mouton) : conduite 80 et débit de 56m^3/h **(N°22)**
- le Bourbouillon (189 route de Madinay) : conduite de 80 et débit <20m^3/h **(N°25)**

La carte sur la page suivante représente l'emplacement des bornes incendie. Les bornes dont le débit est insuffisant sont repérées en noir.


Position des poteaux incendie_2011
22 Conduite 100 Débit 56m3/h
24 Conduite 80 Débit <20m3/h
25 Conduite 80 Débit <20m3/h
18 Conduite 100 Débit 53m3/h
1
2
3
4
5
5 bis
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
19
20
21
26

IV. Synthèse générale - les enjeux pour un développement durable

Vocation des espaces	Localisation	Enjeux	Pistes d'intervention dans le cadre du PLU
Les espaces naturels – le patrimoine			
La forêt et les espaces boisés	*Forêt de Marcelline, Monts de Tourette et Croix de Marlin, Combes*	Enjeu paysager et environnemental de la forêt, véritable « toile de fond » depuis les plateaux	▸ *Zonage naturel inaltérable* ▸ *Espaces boisés Classés ?*
La ressource en eau et les risques	*Barrage de Couzon Vallée du Gier*	Enjeu d'intérêt général de préservation de la ressource en eau et de prévention des risques. (Contraintes supérieures s'imposant au PLU)	▸ *Zonage adapté aux contraintes des périmètres de protection et aux zones inondables*
Patrimoine ordinaire – fermes et hameaux anciens	*Ferme de Cénas Bourg et chapelle de Châteauneuf, Richardon, Fermes à Bajard et à Granay*	Permettre l'évolution du bâti dans le respect des caractéristiques architecturales	▸ *Repérage au titre de l'article L 123.1.5 7°, avec mesures réglementaires (article 11)*
L'espace agricole			
Ensemble des espaces agricoles	*Les plateaux*	Maintien des plateaux comme espaces ouverts gérés par l'agriculture – Enjeu économique et paysager	▸ *Zonage agricole, éventuellement inconstructible sur les secteurs à fort enjeu paysager*
L'espace économique			
Zones d'activité économique	*Zone des Etaings*	**Un projet global à définir pour le site d'Industeel :** Amorcer une dynamique économique nouvelle sur une thématique innovante et valorisante Valoriser le site et ses atouts patrimoniaux (cheminée) Deux secteurs aux enjeux distincts	▸ *Zonage*
L'activité « diffuse »	*Hameaux, essentiellement au Mollard*	Préserver et dynamiser l'activité artisanale, commerciale et de services dans certains hameaux Réflexion à mener sur la localisation	▸ *Règlement adapté*
L'espace urbain			
Urbanisation des hameaux	*Ensemble des hameaux*	Maintenir ou affirmer des limites franches entre urbanisation et espaces agricoles Mieux articuler l'urbanisation récente et ancienne Structurer l'urbanisation récente : liaisons interquartiers, qualification des quartiers par l'espace public… dans la limite des possibilités offertes par le relief Poursuivre la démarche engagée en matière de qualification de l'espace public.	▸ *Choix des secteurs d'urbanisation future (localisation stratégique…)* ▸ *Orientations d'aménagement.* ▸ *Emplacements réservés pour création / élargissement de voiries et espaces publics*
Diversité de l'habitat	*Secteur des Giraudières La limalliere*	Initiatives communales en matière de diversification du logement (intermédiaire, groupé, social…)	▸ *Zonage, Orientations d'aménagement…*



ESPACES NATURELS

préservation des espaces boisés : forêts et combes

préservation de la ressource en eau

patrimoine bâti à valoriser :

bâtiment isolé

hameau

ESPACE AGRICOLE

préservation de l'espace agricole

ESPACE ECONOMIQUE

reconversion et valorisation du site industriel

Développer l'activité économique

ESPACE URBAIN

polarité d'échelle supracommunale

polarité locale

limite de l'urbanisation à affirmer / préserver

urbanisation à structurer et qualifier

DEUXIEME PARTIE : LE PROJET DE REVISION

I. Les enjeux du PLU pour un développement respectueux de l'histoire de la Commune.

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune a conduit une réflexion globale sur son devenir.
Selon le vieil adage « le passé est le garant de l'avenir » cette phase de réflexion a permis de définir trois éléments d'identité :

- Rurale et naturelle
- Patrimoniale
- Industrielle

dont la prise en compte doit garantir l'adhésion du plus grand nombre au futur PLU, et favoriser l'émergence à terme d'un quatrième élément d'identité :

- Métropolitaine.

Précisons sommairement chacun de ces éléments.

L'**identité rurale et naturelle** est sans contestation la plus prégnante à Châteauneuf. En effet 87 % du territoire est occupé par les espaces agricoles et naturels.
Afin de garantir le volet rural de cette identité la Commune a, dans le cadre des travaux préparatoires à la révision du POS, financé sur ses fonds propres une étude prospective sur le devenir de l'activité agricole.
Cette étude, qui a semble-t-il été la seule à être menée dans l'aire métropolitaine, a été confiée à l'ADASEA.
Elle a permis de dégager les tendances qui sous-tendent le projet de PLU en la matière.
De plus, dans la lignée de cette étude, le Conseil Général de la Loire, a proposé d'agréger autour de Châteauneuf 5 autres Communes pour mettre en place le premier PAEN du département.
Ce programme est maintenant validé par l'ensemble des collectivités concernées.
Sa mise en œuvre permettra de garantir sur le moyen terme le maintien des espaces concernés en autorisant, dans le cadre de la concertation, les nécessaires aménagements liés à l'évolution des technologies, des modes de vie, et des attentes sociétales.

L'**identité patrimoniale** prend ses traces dans l'histoire même de la Nation avec notamment la présence :

- d'un site néolithique sur les Roches de Marlin,
- de trace de l'implantation romaine avec la dénomination du ruisseau Egarande dont le nom vient du latin Equa-Ronda qui dénommait à l'époque les limites des zones d'implantation romaine,
- des ruines de l'ancien Château qui a été bâti au 13ème siècle pour garantir le maintien de la paix entre les Contes du Forez, et le Primat des Gaules, qui a induit la création du vieux bourg dont le développement dans le temps a été contraint par la topographie,
- de la création au 19ème siècle du Château du Mollard agrémenté d'un parc de 24 hectares sur le modèle dit des « châteaux des maîtres de forge ». L'étude réalisée par le bureau d'études paysagistes Tezenas du Moncel a démontré qu'il était dans la région le seul exemple de ce type d'urbanisation en maîtrise publique conservé dans l'état d'origine.
- d'un développement de l'habitat en hameau, avec une architecture influencée par le Jarez et le Pélussinois, jusqu'au milieu du 20ème siècle autour des fermes dont certaines méritent d'être mises en valeur :
    - Une ferme à CENAS
    - Deux fermes à BAJARD
    - Une ferme à GRANAY
    - Une ferme à RICHARDON,

- d'un développement de l'urbanisation selon le modèle pavillonnaire en vigueur dans la seconde moitié du 20ème siècle, avec une volonté de densification modérée, traduite par une taille minimale de terrain imposée pour chaque logement, cela afin de garantir un cadre de vie compatible avec l'environnement rural et naturel.

Chacune de ces formes d'urbanisation est caractéristique de son époque.
Il convient donc de les maintenir, en évitant la sur-densification et en assurant leur achèvement en compatibilité avec les équipements.

L'**identité industrielle** a fortement marqué le développement de la Commune depuis la seconde moitié du 19ème siècle avec l'implantation sur la prairie des Etaings située en bordure du Gier de l'entreprise MARREL.
Cette activité sidérurgique a fortement orienté le marché de l'emploi jusqu'à la fin des années 70, par le développement de la double activité : rurale/industrielle.
Cela explique l'attachement quasi viscéral des castelneuviens à ce site, qui grâce au savoir-faire des hommes, la qualité des installations, et au positionnement sur les secteurs de niches a permis au site de traverser toutes les crises économiques qu'a connu l'activité sidérurgique.
Cette spécificité, est encore confirmée par les décisions prises, en décembre 2010, par le groupe ARCELOR-MITTAL de réaliser les investissements nécessaires pour augmenter la production de plus de 50%.
Notons, qu'il s'agit là, pour l'ensemble du groupe, du seul investissement qui sera réalisé en dehors des zones dites émergentes.
Cela s'explique par les raisons déjà évoquées et aussi par la modification de l'activité du site qui est passé partiellement, depuis une vingtaine d'année, d'une simple activité de production de tôle, à celle de produits semi-finis.

Par ailleurs, et afin de ne pas être confrontée aux risques liés à la mono-activité économique, la commune a favorisé dans les années 80 et 90 l'émergence de nouvelles formes d'activité.
Cela a permis la constitution d'un ensemble de PME travaillant dans les secteurs industriels et tertiaires. A titre d'exemple des espaces d'activités ont été ouvert dans la propriété communale du Mollard pour favoriser le développement de l'activité tertiaire.
Il est important de préciser que cette diversification a aussi induit l'implantation à Châteauneuf de plusieurs artisans d'art.

Il convient donc de préserver ces trois éléments d'identité tout en assurant la nécessaire cohérence avec les nouvelles lignes de forces induites par la montée en puissance de l'intercommunalité.
Pour ce faire le PLU propose de faire émerger un quatrième élément d'identité autour de la métropolisation telle qu'elle est exprimée dans le cadre du SCOT.

L'**identité métropolitaine** se traduit par le projet de création en synergie avec le parc du Mollard de la zone de métropolisation dans le secteur des Giraudières.
Ce projet, qui fait l'objet d'orientations d'aménagement, a été conçu sur un tènement suffisamment important pour que l'expérience soit significative. Il permet de démontrer, que dans la mesure où elles sont traitées avec une bonne intelligence du territoire, les contraintes induites par le SCOT peuvent conduire à une urbanisation de qualité compatible avec l'existant. Cela explique les choix faits en matière de maîtrise de la consommation de l'espace avec une zone centrale de densité maximale, et des zones concentriques dont la densité diminue progressivement.

Ainsi ce PLU souhaite être respectueux des différentes formes d'urbanisation qui ont été développées au fil des siècles sur le territoire de Châteauneuf tout en s'intégrant dans la tendance actuelle vers la métropolisation.
Une fois sa mise en œuvre, il permettra de disposer d'un ensemble harmonieux prouvant que la cohabitation entre les différentes formes d'occupation du territoire est possible, et cela dans le respect de leur logique propre de croissance.

II. Les objectifs du PLU en conformité avec les enjeux

La maîtrise de l'urbanisation et l'affirmation d'une « centralité »

L'urbanisation de Châteauneuf se caractérise par une urbanisation multipolaire reflet des formes successives d'urbanisation forgées au fil des siècles.
Sur le plan spatial, cette urbanisation s'est étoffée traditionnellement autour des principaux hameaux anciens. On constate toutefois une spécificité de l'offre de logements, qui est :

- essentiellement pavillonnaire, et qui correspond à l'attente des populations (96,7% de maisons individuelles et 3% d'appartement)
- une faiblesse dans l'offre de logements sociaux qui sera compensée dès 2011 par la création d'un lotissement communal de 14 logements offert à la location.

Les objectifs fixés par le PLU en matière d'urbanisation et d'habitat sont les suivants :

- ***Objectif 1. Diversifier le parc de logements***

Jusqu'à une époque récente, la commune n'a pas été sollicitée par les bailleurs sociaux, du fait sans doute de ses caractéristiques. Effectivement, l'absence des centralités traditionnellement offertes par la présence d'un bourg (école, transport en commun) n'invite pas à l'implantation de logements collectifs. Il est intéressant de noter que le projet mentionné ci-dessus qui propose une offre locative de type pavillonnaire « à maille large » permettra de répondre d'une part, à la demande croissante de certaines catégories de population de Châteauneuf et d'autre part, à une nouvelle appétence pour cette forme de logement. Elle favorisera aussi l'émergence de parcours résidentiels pour les habitants (jeunes et personnes âgées).
Cette opération, devrait concourir à stabiliser les populations, à assurer le renouvellement des générations et à garantir ainsi la mixité sociale.
Il convient de noter ici que plusieurs initiatives privées pour le développement de l'offre locative sont en cours de mise en place sous l'impulsion de castelneuviens de souche et cela dans le cadre de l'aménagement du patrimoine familial.
Enfin, un projet de résidence pour personnes âgées est en cours de gestation.

- ***Objectif 2. Renforcer la polarité autour du Parc du Mollard***

Le parc du Mollard est un lieu majeur de la commune de Châteauneuf. Il est sans doute amené à devenir l'une des nouvelles centralités de la multipolarité castelneuvienne. Ce parc est l'un des témoignages de l'interpénétration de Rive de Gier et de Châteauneuf puisque celui-ci est à cheval sur les deux communes.

La commune a fait le choix de créer une centralité sur son territoire communal en introduisant une mixité des fonctions autour d'un élément fort le Parc.

C'est dans ce secteur que Châteauneuf souhaite diversifier les typologies d'habitat autour du secteur des Giraudières.

Le développement de l'activité économique

Le site industriel de la vallée du Gier (Rive de Gier, Châteauneuf) est identifié comme un site d'intérêt départemental. Cela implique notamment la mobilisation des capacités d'accueil économiques existantes et l'ouverture de nouveaux espaces.

- ***Objectif 1. Développer l'activité tertiaire***

La commune souhaite tirer parti de l'attractivité de son territoire pour développer l'activité économique, mais en privilégiant une diversification vers le tertiaire. Elle souhaite donc renforcer l'implantation d'activités tertiaires sur le site du Mollard, et dans le cadre du vieux Bourg à proximité de la zone des Etaings, cela afin d'assurer une mixité dans les usages de l'espace. A ce titre, la commune de Châteauneuf avait engagé une opération de maîtrise foncière autour du bourg.

.

- ***Objectif 2. Pérenniser l'activité agricole***

En préparation à l'élaboration de son PLU, la commune a élaboré en partenariat avec la Chambre d'Agriculture et l'ADASEA une étude sur le potentiel agricole de la commune. (A noter qu'à ce jour d'autres études agricoles sont en cours au niveau métropolitain.)

Celle-ci a montré le dynamisme de l'activité agricole. Elle occupe prés de la moitié du territoire communal avec une Surface Agricole Utilisée de 608 hectares. Les terrains agricoles susceptibles de n'être pas repris sur la commune sont relativement peu nombreux du fait de l'âge jeune des exploitants. Cependant, comme toutes les communes situées en périphérie des villes, la pression foncière est très présente, et induit une concurrence forte entre le maintien des activités agricole et l'urbanisation.

La Commune a affiché sa volonté de pérenniser l'activité et d'éviter les conflits d'usage entre habitants et agriculteurs, en finançant l'étude ADASEA (la seule conduite au niveau métropolitain) et jouant un rôle moteur pour la mise en place d'un PAEN construit en intelligence avec toutes les composantes du territoire.

La Commune est consciente que l'activité agricole fait partie intégrante de l'économie du territoire, et qu'elle procède à l'équilibre entre ses quatre éléments d'identités.
Pour ce faire elle favorise la diversification avec la mise en place de circuit de production raccourci, ou l'implantation d'activité spécifique de qualité comme par exemple la production de rose ancienne.

La préservation des espaces naturels et du patrimoine

- ***Objectif 1. Protéger les secteurs d'intérêt écologique et paysager, prévenir les risques***

La commune est concernée par les inventaires suivants :
Trois ZNIEFF de type I :

- Landes de Jurieux et des Roches de Marlin,
- Vallée de l'Egarande,
- Landes de la Croix du Cerisier

Deux ZNIEFF de type II :

- Contrefort septentrionaux du Massif du Pilat,
- Ensemble des Vallons du Pilat Rhodanien.

Le Gier est par ailleurs identifié comme trame bleue majeure et fait l'objet d'un contrat de rivière.

La Commune compte quatre cours d'eau affluents du Gier : l'Egarande, le Couzon, le Bourbouillon, le Malval qui s'inscrivent dans les combes. Les cours d'eau ainsi que leur ripisylve et les combes jouent un rôle environnemental majeur et sont très vulnérables aux pollutions superficielles. Enfin, le barrage de Couzon situé sur la commune est utilisé pour l'alimentation en eau potable de Rive de Gier. La protection de cet ouvrage est établie par arrêté préfectoral de DUP en date du 30 Juin 1987.

La Commune s'est attachée depuis des décennies à préserver ces milieux naturels.
Elle s'engage chaque année dans leur entretien avec notamment l'organisation de « chantiers jeunes » rémunérés, qui emploient chaque année 24 quinzaines soit l'équivalent de deux temps pleins. Ces actions sont conduites en complémentarité avec celles prévues dans le cadre des contrats de rivières successifs.

- ***Objectif 2. Traduire l'identité locale dans le patrimoine « ordinaire »***

L'identité de la commune de Châteauneuf est traduite par une architecture influencée par le Jarez et le Pélussinois et un petit patrimoine rural (croix, puits et loges) riche et diversifié. La Commune a réalisé un inventaire de ces patrimoines locaux dans le cadre du diagnostic, et cela dans un souci constant de protection des paysages.
Le PLU permet également d'identifier et de préserver le patrimoine bâti d'intérêt local, non protégé par un classement au titre des Monuments Historiques. La commune compte plusieurs bâtiments présentant un intérêt patrimonial non négligeable, par leur aspect architectural, mais également pour leur valeur historique (témoignage agricole).
La commune a la volonté au-delà du recensement d'intégrer des dispositions réglementaires pour préserver ce patrimoine bâti :

- Une ferme à CENAS
- Deux fermes à BAJARD
- Une ferme à GRANAY
- Une ferme à RICHARDON

- ***Objectif 3. Préserver les paysages***

La topographie de la commune est particulière avec quatre combes marquées par des ruisseaux et quatre plateaux accueillant les formes successives d'urbanisation de son territoire.
Dans un souci constant de protection des paysages, que l'histoire nous a légué, la Municipalité a opté pour la protection des combes et de leurs abords.

III. La mise en œuvre des objectifs du PLU

Les zones du PLU

Les zones Urbaines

Les zones U sont définies comme des *« secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »* (Art R 123-5 du code de l'Urbanisme).

La notion d'équipement recouvre aussi bien les infrastructures que les superstructures indispensables à la vie des habitants et le fait qu'ils soient en cours signifie que la collectivité publique est en mesure de s'engager sur leur réalisation dans un délai connu.

Les zones U peuvent être affectées à de l'habitat, à des activités, à des services ou à des loisirs. Elles sont distinguées par deux lettres : La lettre **U** et une deuxième lettre **B** pour le bourg de Châteauneuf, **C** pour les différents hameaux, **L** zone urbaine à vocation de loisirs et de sport, **F** pour la zone d'activités à vocation économique.

La zone UBp

La zone UBp correspond au centre historique de la commune au lieu-dit « Le bourg de Châteauneuf ». La densité y est plus forte et l'implantation des constructions est en ordre continu ou semi continu, à l'alignement ou en léger retrait des voies, sur un réseau parcellaire assez serré.

Cette zone multifonctionnelle peut recevoir de l'habitat, mais également certaines activités afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

L'indice « p » signifie que la totalité de cette zone est identifiée au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

La zone UBp comprend un secteur UBpi identifiant un risque d'inondation.

La zone UC

Zone urbaine immédiatement constructible de densité moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone correspond aux différents hameaux de la commune, qui constituent des quartiers depuis plusieurs décennies.
La vocation principale est l'habitat, mais les équipements collectifs et les activités complémentaires sont également admis pour maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Cette zone relève de l'article R123-9 5°alinea qui stipule que le règlement peut comprendre la règle suivante : « Une surface minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée » cela au titre de la préservation du modèle pavillonnaire en vigueur dans la seconde moitié du 20ème siècle.

Le secteur UCa correspond aux spécificités des cœurs des hameaux anciens de Madinay, Granay, et sous Granget.

Le secteur UCb correspond à l'urbanisation autour du Parc du Mollard et notamment les secteurs de Vitty et Richardon.

Le secteur UCe se situe en continuité de la zone AUe. Il comprend des orientations d'aménagement qui s'inscrivent dans le cadre d'un projet global sur l'ensemble du secteur des Giraudières (à cheval sur la zone UCe et AUe).

Le secteur UCi est concernée par un risque d'inondation

La zone UF

Elle correspond aux secteurs urbains équipés à vocation économique. Cette zone comprend la zone d'activité industrielle située en bordure du Gier.

Elle comprend un secteur 1UF, correspondant à la zone d'activité des Etaings avec une règle de hauteur spécifique.

Le secteur 1UF comprend un sous secteur 1UFi identifiant un risque d'inondation.

La zone UL

Elle correspond à une Zone urbaine aménagée pour les activités de loisirs et de sport et comprend le stade de la commune.

Les zones A Urbaniser

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme » (Art. 123-6 du code de l'urbanisme).

La zone AUe des Giraudières : secteur de développement prioritaire

Le secteur des Giraudières bénéficie d'une situation stratégique à proximité du Parc du Mollard. Pour cette raison, il a été retenu par la commune comme un secteur de développement prioritaire à court et moyen termes. Il devra s'urbaniser en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement.

La commune a choisi de privilégier, dans un premier temps, le développement des typologies d'habitat manquantes sur la commune : collectif, intermédiaire, individuel groupé. En raison de sa localisation, le secteur des Giraudières est particulièrement propice au développement de ces typologies et également au développement du logement locatif et aidé.

Cette opération une fois achevée traduira l'identité métropolitaine au sein de la Commune.

La zone AU

Cette zone à vocation future d'habitat est située au nord du hameau de Rochebrune. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera conditionnée par la mise en place d'une procédure de modification. Ce classement en zone AU, est apparu logique compte tenue des investissements (voirie, réseaux secs, réseaux humides) réalisés dans le secteur de Rochebrune. En effet, cette zone AU permettra de relier les deux zones UC et ainsi de rentabiliser les équipements.

Les zones Agricoles

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, situés principalement sur les différents plateaux de la commune:

Elle occupe la majeure partie du territoire agricole. Zone agricole « ordinaire », les constructions liées à l'activité des exploitations sont autorisées.

Le secteur Ap (Agricole protégé)

Compte tenu de la sensibilité des paysages et des rapports de co-visibilités entre versants, ce secteur agricole est inconstructible pour la profession agricole. Les extensions des activités existantes sont toutefois autorisées.

Les zones Naturelles et forestières

Peuvent être inclus dans les zones naturelles et forestières (N), les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

A Châteauneuf, la zone Naturelle se décompose en secteurs ayant chacun des spécificités propres :

Le secteur Neh (Naturel à valeur environnementale et hydraulique)

Ce secteur comprend les espaces naturels et forestiers qui assurent d'une part une qualité paysagère et qui constituent d'autre part des espaces à forte valeur environnementale.

Il comprend deux sous-secteurs inconstructibles, correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau autour du barrage du Couzon :

- **Nehs1** qui correspond au périmètre de protection immédiate
- **Nehs2** qui correspond au périmètre de protection rapprochée

Ces sous-secteurs sont concernés par un arrêté préfectoral DUP.
Il comprend un sous secteur inconstructible **Nehi** concerné par un risque d'inondation

Le secteur Nlp (Naturel à vocation sport, loisirs de plein air, et lié à des activités de bureaux)

Ce secteur correspondant au parc du Mollard dédié principalement aux équipements publics sportifs, sociaux et de loisirs.

Les activités de bureaux sont admises dans les bâtiments existants. Une possibilité d'extension et de construction est donnée à hauteur de 5% d'emprise au sol de la surface du tènement.

Le secteur Nn (caractère naturel du secteur)

Ce secteur à caractère naturel autorise l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous conditions.

Les espaces boisés classés

La quasi-totalité des Espaces Boisés Classés existant au POS est maintenue.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L 130-1 du code de l'Urbanisme). Les boisements identifiés sont :

- La balme qui fait face à la vallée du Gier à la hauteur de la zone d'activité.
- Les forêts en partie sud de la commune

Les espaces boisés classés dans le PLU couvrent 39,4 hectares.

Les emplacements réservés

La commune de Châteauneuf conserve les emplacements réservés suivants déjà inscrits dans le POS :

- **R1** : Equipements de sport loisir et équipements sociaux en limite de Rive de Gier
- **R2** : Equipement de sport : le Mollard, en limite des Giraudières, accessibilité et stationnement
- **V1** (anciennement R5) : Voirie de désenclavement de la Fournary

- **V2** (anciennement R7) : Voie communale n°5 entre Madinay et Sous Granget
- **V3** (anciennement R8) : Voie communale n°5 entre Madinay et Sous Granget
- **V4** (anciennement R10) : Aménagement du carrefour de la montée d'Orion et de la RD 30
- **V5** (anciennement R15) : Secteur d'Egarande : aire de retournement
- **V6** (anciennement R16) : Secteur Au réservoir vers le barrage de Couzon. Amélioration voirie, aire de retournement

Les emplacements réservés suivants sont enlevés du fait de la réalisation des travaux

- **V6** (anciennement R11) : Chemin des Lavandières partie nord : élargissement ponctuel
- **V7** (anciennement R12) : Chemin des Lavandières partie sud : élargissement ponctuel
- **V8** (anciennement R13) : Voie communale n°3 : Châteauneuf Vallon de la Villette

Les emplacements réservés suivants sont rajoutés au PLU :

- **V7** création d'une voie entre les lieux dits Rochebrune et Verdillon
- **V8** Elargissement rue du Château d'eau
- **V9** Création d'une voie- Giraudières
- **V10** Création d'une voie- Giraudières
- **V11** Création d'une voie- Giraudières
- **R3** Espaces publics – Giraudières
- **R4** Espaces publics - Giraudières

Les secteurs d'orientation d'aménagement

Afin de maîtriser la forme urbaine, de diversifier les formes d'habitat et de créer un véritable nouveau quartier à proximité du Parc du Mollard, la commune met en place des Orientations d'aménagement sur le secteur des Giraudières pour l'ensemble de la zone AUe et de la zone UC voisine.

La servitude de mixité sociale

Afin de répondre à l'objectif de diversification de l'offre d'habitat et notamment de développement du logement social, la commune met en place au titre de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme une servitude de mixité sociale sur le secteur AUe des Giraudières :
« Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale pour l'institution de ce type de servitude ».

Cette servitude consiste :

- sur la zone AUe (y compris secteur 1AUe) à la mise en place d'un minimum de 20% de logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation), à répartir sur le projet d'aménagement d'ensemble et pour tout projet d'une surface de plancher supérieure à 250 m2.

Comme cela a été mentionné, la Commune a la volonté de diversifier son offre de logements tout en la maîtrisant.
Ainsi, elle se donne les moyens de définir un projet cohérent, de qualité qui s'intègre dans sa longue tradition d'accueil des différentes formes d'urbanisation, et qui est compatible avec son fonctionnement actuel.
Pour cela la commune procédera en deux phases avec le lancement d'une 1ère opération de logements locatifs, sous forme de maisons jumelles, qui sera suivie d'une 2ème opération plus complexe et plus ambitieuse mixant accession à la propriété et logement locatifs sur les 4,6 Ha des Giraudières.

IV. Les incidences du PLU sur l'environnement

Les hypothèses de croissance

L'analyse sur l'évolution démographique de la commune a mis en avant le vieillissement de la population depuis le recensement de 1999. Ce phénomène est en partie lié au manque de diversité de l'habitat dont le parc est essentiellement composé de maisons individuelles propriétés de leurs occupants ce qui induit l'absence de logements en location.

La commune souhaite garder les populations jeunes sur son territoire et accueillir de nouvelles populations. Elle a donc fait le choix d'une diversification de l'habitat tant dans la forme (habitat groupé, collectif) que dans la typologie (logements de petite taille) afin de mettre en adéquation l'offre et la demande.

Rappelons qu'une première opération de création par une société d'HLM, avec mise à disposition gratuite par la Mairie du terrain, de 14 logements locatifs est en cours.

L'aménagement du secteur des Giraudières permettra de poursuivre cette diversification avec la création d'une zone dite de métropolisation.

La commune fait le choix d'un développement basé sur une évolution de sa population modérée correspondant **à un taux de variation annuelle de 1,3%** pour répondre aux enjeux de maintien et de renouvellement de sa population.

CHATEAUNEUF-42

hypothèse

Population / Ménages

	1999		2007		2008		2022
poplutation (PSDC)	1445	0,18%	1466		**1470**	**1,30%**	1761
nbre de ménages	509		547		549		685
TMM	2,84	-0,72%	2,68		2,68	-0,70%	2,57

Logements

	1999		2007		2008		2022
résidences principales	509	0,90%	547		549		685
résidences secondaires	20	-5,24%	13		13		13
logts vacants	19	-3,75%	14		14		14
TOTAL LOGTS	***548***	0,58%	***574***		***576***		***712***

logements à construire sur la période 2008 - 2022
137

	1999		2007		2009		2020
résidences principales	93%		95%		95%		96%
résidences secondaires	4%		2%		2%		2%
logts vacants	3%		2%		2%		2%
TOTAL LOGTS	*100%*		*100%*		*100%*		*100%*

Les disponibilités foncières du PLU

En zone Urbaine (UC)

Au niveau **macroscopique**, il convient de noter que les zones UC du projet de PLU regroupent l'ensemble des zones UC et NA du POS en cours, cela à l'exception des zones dites des :

- Grangères qui était classée en NA (pour 8,3 Ha) qui a été réaffectée en zone A,
- Giraudières qui était classée en NAa (pour 4,8 Ha dont 4,1Ha constructibles) qui sert de support à la zone AUe dite de métropolisation.

Ainsi, nous pouvons considérer que globalement le projet de PLU réduit la part impactée par les zones constructibles, et augmente donc par compensation la part dédiée à l'activité agricole.

Dans ce contexte il convient d'**analyser** sur les zones UC du projet les possibilités d'implantation de nouveaux logements.
Cette évaluation ne peut se faire par une simple division de la surface totale par un ratio du type « X logements à l'hectare », et cela pour plusieurs raisons :

- Préserver l'urbanisation traditionnelle dans le cadre du modèle pavillonnaire en vigueur dans la seconde partie du 20ème siècle,
- Prendre en compte les contraintes topographiques,
- Tenir compte de la diversité des propriétaires fonciers,
- Intégrer les historiques patrimoniaux de chaque famille.

Il convient donc de définir une **méthode de calcul** permettant la prise en compte de ces éléments.

Les cartes fournies ci-dessous indiquent de manière colorée les parcelles qui sont retenues au titre des « dents creuses ». Ainsi les parcelles faisant l'objet d'une construction, ou d'autorisation d'urbanisme en cours ont été exclues. Il en de même des parcelles ayant une topographie complexe.
Pour conserver la forme d'urbanisation de la 2ème moitié du 20ème siècle, fortement présente dans ces zones, il convient de définir la surface minimale qui sera affectée à chaque logement. Pour ce faire, trois hypothèses ont été testées, avec une surface nécessaire à la construction d'un logement de 1500 m, 1200 m, 900 m.
Selon les ratios utilisés en matière d'aménagement, pour les parcelles dont la capacité permet d'accueillir 3 lots et plus, et qui doivent donc bénéficier d'un permis d'aménager, 20 % de la superficie a été défalquée pour la mise en place des équipements : voirie, stationnements, rétention des eaux pluviales, notamment.

Sous ces hypothèses, le potentiel de nouveaux logements des zones UC est de 77, 99 ou 137 selon la maille retenue, ce qui confirme les données fournies ci-dessus.

Bien que, le POS en cours impose une surface minimale de 1500 m², et compte tenu des différentes mailles qui ont été utilisées dans la seconde moitié du 20ème siècle, qui varient de 900m² à 1500m² nous proposons de retenir pour le futur PLU une maille de 1200 m² pour les zones UCa. La maille de 900 m2 est retenue pour le secteur du Mollard (UCb et UCe).

Nous disposons donc d'une capacité théorique sur l'ensemble des zones UC de 115 logements.
Pour que cette donnée ait un sens en terme de disponibilité effective, il faut intégrer le phénomène de rétention liée à une gestion « en bon père de famille » (et donc non spéculative) par les propriétaires, dont les causes peuvent être multiples :

- Réservation de possibilités pour les enfants, voir les petits-enfants,
- Thésaurisation d'un terrain dont la vente peut servir pour payer la maison de retraite,
- Maintien de l'usage agricole des terrains tant que le patriarche peut le faire.

Dans ce contexte, l'expérience acquise par les élus depuis plusieurs mandats permet de retenir, pour les 15 prochaines années un coefficient de rétention de 30%.
Cette dernière donnée nous conduit, pour les 10 prochaines années à une capacité probable pour les zones UC de 80 logements.

En zone indicée AUe

Ce secteur des **Giraudières** a fait l'objet d'une étude de faisabilité détaillée prouvant la volonté de densifier et d'organiser le territoire, selon une identité métropolitaine, en bénéficiant de la proximité immédiate du parc du Mollard pour accentuer la centralité future de cette zone.
La diversification de l'offre de logements (locatifs, accession à la propriété, maisons individuelles ou groupées) induit une potentialité moyenne de **90 logements** (entre 70 et 110).
L'étude de faisabilité s'est surtout attachée à démontrer que la densité imposée par le SCOT pouvait être compatible avec les autres formes d'habitat de la commune, cela à condition de travailler sur un tènement suffisamment conséquent, quasiment vierge de toute construction, et conçu en totale concertation avec l'ensemble des propriétaires.
Notons que lors des réunions de concertation organisées pour réaliser cette étude, une volonté de phasage des engagements a été clairement exprimée par certains propriétaires.
De plus la réalisation de cet ensemble nécessitera de gros investissements, qui dans une logique de maîtrise publique, devront être portés par la commune.
Ainsi il est vraisemblable que la mise en chantier de ces 90 logements ne sera pas engagée dans les 10 prochaines années. Dans ce contexte nous pouvons ici retenir le même coefficient de rétention de 30 %. Cela nous conduit à une capacité de réalisation de 60 logements sur l'ensemble de la zone pour les 10 prochaines années.

En zone AU

Il s'agit d'une petite zone (pour 1,3 Ha) correspondant à des terrains de faible valeur agricole, qui est destinée à assurer la continuité entre les deux parties du hameau de Rochebrune.

En résumé

Au regard du maintien de la forme typique du modèle pavillonnaire représentatif d'une des formes d'urbanisme en vigueur dans la deuxième moitié du 20ème siècle, et ***qu'il convient de préserver***, la capacité théorique des zones UC, s'élève à **115** logements.

Compte tenu des comportements observés sur plusieurs décennies **la capacité probable, pour les 10 prochaines années, est de 80 logements**.

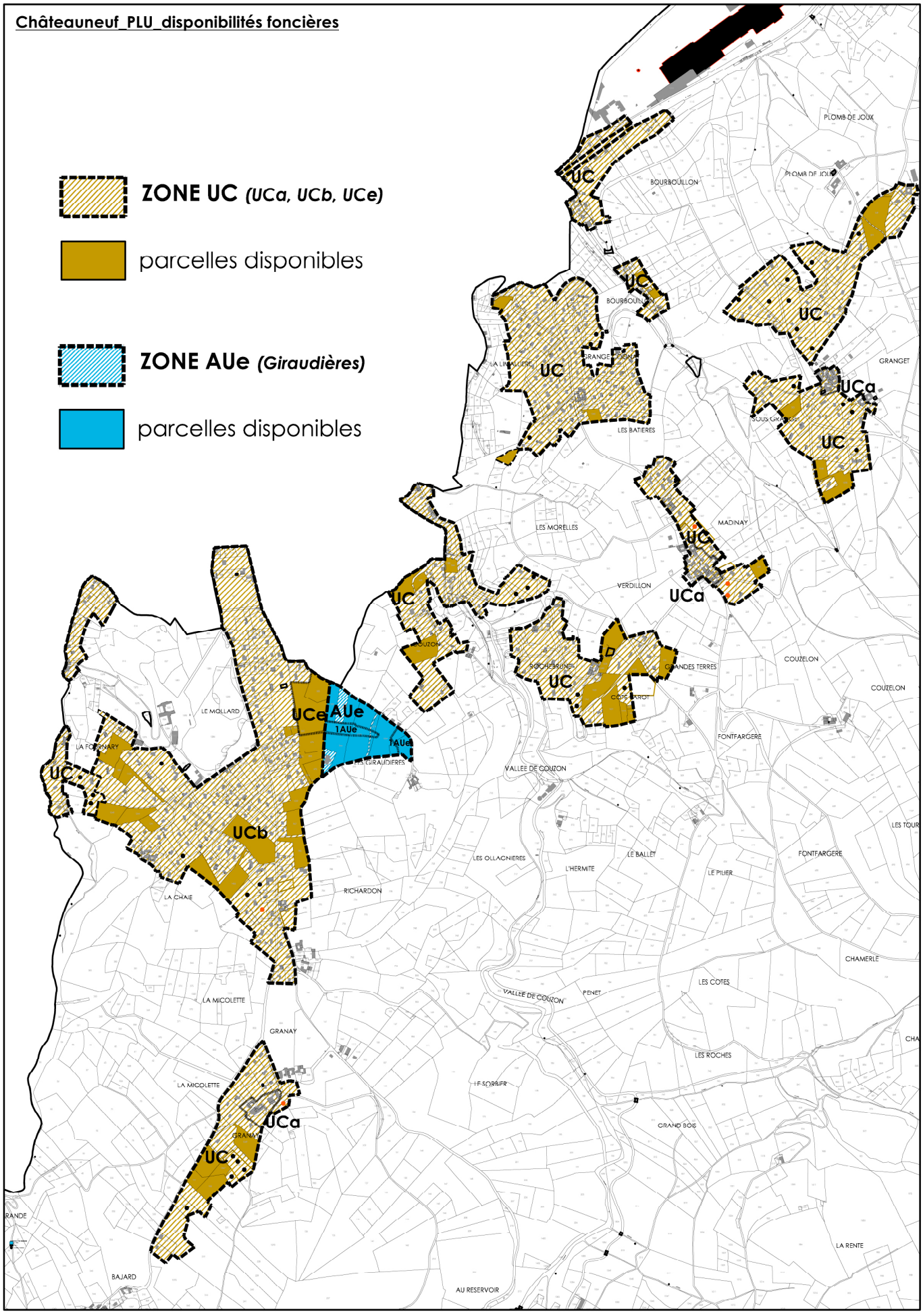
La zone AUe, destinée à conduire une opération concertée de densification dont la forme urbaine sera compatible avec la forme pavillonnaire caractéristique de Châteauneuf apportera une capacité de 90 logements. La mobilisation sur les dix prochaines années permettra de produire **60 logements**.

Ainsi, au total, c'est 140 logements qui pourront être produits dans les 10 prochaines années, soit une moyenne de 14 logements par an.

Cet objectif de production de logements est donc bien compatible avec le PLH comme cela a été exposé plus haut.

Calcul selon le modèle exposé au IV-2

localisation	section	parcelle(s)	surface	m²	Nb de logement		
					1500	1200	900
Le Mollard	C	412	12956	m²	6	8	11
Le Mollard	C	579	12789	m²	6	8	11
Couzon	C	923	6695	m²	3	4	5
Rochebrune-C	B	1631	6361	m²	3	4	5
Le Mollard	C	1486	6319	m²	3	4	5
Granget	A	169	6276	m²	3	4	5
Rochebrune-C	B	1520	6184	m²	3	4	5
Sous Granget	A	1070	5872	m²	3	3	5
Le Mollard	C	464	5693	m²	3	3	5
Granay	C	1269	5511	m²	2	3	4
Le Mollard	C	585	5329	m²	2	3	4
Granay	C	1545	5280	m²	2	3	4
Le Mollard	C	790	5061	m²	2	3	4
Le Mollard	C	674	4979	m²	2	3	4
Rochebrune-C	B	488/487/486	4927	m2	2	3	4
Granay	C	102	4775	m²	2	3	4
Le Mollard	C	392	4265	m²	2	2	3
Rochebrune-C	B	338	4228	m²	2	2	3
Le Mollard	C	1039	4175	m²	2	2	3
Le Mollard	C	967	4084	m²	2	2	3
Couzon	C	1351	4043	m²	2	2	3
Granget	A	291	4008	m²	2	2	3
Le Mollard	C	1244	3944	m²	2	2	3
Le Mollard	C	672	3193	m²	2	2	2
Le Mollard	C	1130	3129	m²	2	2	2
Sous Granget	A	353	2756	m²	1	2	2
Rochebrune-C	B	1508-331-332	2663	m²	1	2	2
Granay	C	101	2352	m²	1	1	2
Le Mollard	C	895	2351	m²	1	1	2
Sous Granget	A	1048	2342	m²	1	1	2
Le Mollard	C	1245	2296	m²	1	1	2
Rochebrune-C	B	1415	2194	m²	1	1	2
Le Mollard	C	1241	1954	m²	1	1	2
Gr. Cognat	B	83	1847	m²	1	1	2
Couzon	B	544	1816	m²	1	1	2
Gr. Cognat	B	1345	1797	m²	1	1	1
Granay	C	1547	1773	m²	1	1	1
Couzon	C	608	1498	m²	0	1	1
Le Mollard	C	880	1482	m²	0	1	1
Rochebrune-C	B	1635	1473	m²	0	1	1
Madinay	B	245	1210	m2	0	1	1
Bourbouillon	A	657	1152	m²	0	0	1
Bourbouillon	A	25	813	m²	0	0	0
Le Mollard	C	874	788	m²	0	0	0
Le Mollard	C	1158	674	m²	0	0	0
Le Mollard	C	864	586	m²	0	0	0
Total zones U			**175893**	**m²**	**77**	**99**	**137**
			17,59	**Ha**			


Châteauneuf_PLU_disponibilités foncières
ZONE UC (UCa, UCb, UCe)
parcelles disponibles
ZONE AUe (Giraudières)
parcelles disponibles
UC
UCa
UCb
UCe
AUe
1AUe
PLOMB DE JOUX
BOURBOUILLON
GRANGE NEUVE
LA LIMOUSINE
LES BATIERES
GRANGET
SOUS GRANGET
LES MORELLES
MADINAY
VERDILLON
COUZON
ROCHEBRUNE
GRANDES TERRES
COSTE MIROT
COUZELON
FONTFARGERE
LE MOLLARD
LA FOURNARY
LES GIRAUDIERES
VALLEE DE COUZON
LES OLLAGNIERES
L'HERMITE
LE BALLET
LE PILIER
LES TOURS
RICHARDON
LA CHAIE
CHAMERLE
LES COTES
PENET
LA MICOLETTE
GRANAY
LES ROCHES
I.F.SORBIER
GRAND BOIS
LA RENTE
BAJARD
AU RESERVOIR

Châteauneuf par tradition, comme toutes les communes ayant su développer un habitat pavillonnaire de qualité est appréciée pour la qualité de son environnement et des paysages qui s'offrent à ses habitants.
Ainsi, on choisit Châteauneuf en connaissance de cause, avec certains inconvénients (absence d'éléments de proximité offerts par un bourg, d'école, de transports en commun), et de nombreux avantages comme la qualité de vie, l'intensité de la vie associative, la tranquillité des quartiers notamment. Il faut à ce sujet rappeler que l'absence de centralité liée à la vie autour d'un cœur de village induit une forte activité associative, dont les manifestations mobilisent des centaines de bénévoles et impactent l'ensemble du territoire de la commune et parfois ceux des communes voisines.

Les deux orientations majeures retenues pour la structuration de ce PLU en matière de densification de l'espace urbanisé, qui rappelons-le sont :

- Préserver l'urbanisation traditionnelle dans le cadre du modèle pavillonnaire en vigueur dans la seconde partie du 20ème siècle, avec une réduction de la surface totale consacrée à cette forme d'urbanisation, et une gestion parcimonieuse de l'occupation des « dents creuses »,
- Développer sur un tènement suffisamment conséquent une forme nouvelle d'urbanisation compatible avec les orientations du SCOT,

Conduisent à un projet de PLU qui permet de concilier ces deux logiques.

Les objectifs du PLU en matière environnemental

Nous l'avons vu, de nombreuses protections environnementales fortes (ZNIEFF types I et II, trames vertes et bleues, continuum forestier…) sont recensées sur la commune de Châteauneuf. Le groupe de travail a affirmé, dès le début des études, lors de la définition des grandes options, la volonté de protéger les zones naturelles.

La préservation des cœurs verts

La commune est concernée par un cœur vert à préserver et à valoriser en partie sud de son territoire. Ce secteur est occupé par la forêt de Marceline, la partie sud de la combe de Couzon comprenant le barrage et les marges forestières des Monts de Tourettes et de Croix de Marlin. La partie sud est du territoire fait partie des milieux les plus accueillants de la commune pour la faune (identifiée comme zone nodale dans l'étude menée par la région Rhône Alpes). Le PLU protège l'intégralité du cœur vert en instaurant une zone inaltérable Neh. La commune y interdit toute construction nouvelle.

La protection de la ressource en eau

Le PLU de Châteauneuf met en place une zone Neh inaltérable aux abords des cours d'eaux et dans les combes afin de préserver la ripisylve et les espaces rivulaires. Les ruisseaux de l'Egarande, de Couzon, du Bourbouillon, de Malval et le Gier sont préservés.

Par ailleurs et afin de protéger le barrage de Couzon situé en partie sud du territoire, le PLU instaure les secteurs Nehs1 et Nehs2 inaltérables dans le secteur où toute nouvelle construction y sera interdite.

On notera que le potentiel d'accueil des espèces est fort au niveau des ruisseaux de l'Egarande de Couzon et partiellement au niveau du Gier. En effet, Châteauneuf est concernée par des liaisons naturelles le long des cours d'eau identifié par le SCOT. Des emprises non constructibles sont mises en place dans le PLU afin d'assurer une continuité de ces milieux écologiques.

La préservation des corridors écologiques

Châteauneuf est concerné par une liaison entre les cœurs verts pour le maintien de la biodiversité entre le massif du Pilat et les Mont du Lyonnais à la limite départementale avec le Rhône. Dans le positionnement retenu par la DTA, cette trame verte traverse en effet la commune au niveau du plateau de Cenas.

Le PLU protège les espaces agricoles et naturels qui structurent cette liaison en classant ce secteur en zone Ap, le rendant inconstructible, même pour l'activité agricole. On notera toutefois la possibilité pour les exploitations existantes de pouvoir construire des extensions.

La préservation de l'agriculture

Nous l'avons vu, la commune a mis en place avec le Conseil Général un PAEN afin de préserver durablement son espace agricole. Le DOG du SCOT a identifié un « espace péri-urbain à dominante rurale où des coupures vertes sont à préserver de l'urbanisation ». Ce secteur intègre l'ensemble des plateaux agricoles de la commune. Sur ces secteurs, les hameaux (à l'exception de Granay qui conserve son classement initial du POS) sont classés en zone Nn afin de limiter l'extension de l'urbanisation et favoriser l'agriculture. Dans ces zones, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées.

La protection du patrimoine bâti et des paysages

Le groupe de travail a affirmé très tôt la volonté de préserver son patrimoine bâti, trace de l'histoire agricole de la commune en repérant des bâtiments au titre de l'article L123-1-5 7° (indice p pour les hameaux étoiles noires sur les unités bâties). Par ailleurs et dans un souci de préserver ses paysages, elle instaure des zones agricoles protégées afin d'interdire toutes construction et notamment sur les franges des combes où le rapport de co-visibilité est important.

V. Les surfaces du PLU

CHÂTEAUNEUF (42800)

POS			PLU			variation PLU/POS
zone	surface en hectare	%	zone	surface en hectare	%	
zones NC (agricoles)			**zones A**			
zone NC	*391,0 ha*		*secteur A*	*471,2 ha*		
			secteur Ap	*55,0 ha*		
Total zones NC	**391,0 ha**	**28,8%**	**Total zones A**	**526,1 ha**	**38,8%**	*135,1 ha*
zones naturelles			**zones N**			
zone ND	*762,6 ha*		*secteur Neh*	*628,4 ha*		
			secteur Nn	*8,9 ha*		
			secteur Nl	*19,3 ha*		
Total zones nat.	**762,6 ha**	**56,2%**	**Total zones N**	**656,6 ha**	**48,4%**	*-106,0 ha*
zones U et NA			**zones U**			
zone UB	*1,1 ha*		*zone UB*	*1,2 ha*		
zone UC	*123,2 ha*		*zone UC*	*127,6 ha*		
zone UF	*36,6 ha*		*zone UF*	*36,7 ha*		
zone US	*7,0 ha*		*zone UL*	*3,1 ha*		
NA	*8,3 ha*		*zone AU*	*1,6 ha*		
NAa	*5,7 ha*		*zone Aue*	*4,8 ha*		
NAal	*21,8 ha*					
Total zones U et NA	**203,7 ha**	**15,0%**	**Total zones U**	**175,0 ha**	**12,9%**	*-28,7 ha*
TOTAL	**1 357,3 ha**	**100%**	**TOTAL**	**1 357,7 ha**	**100%**	

A la lecture du tableau, il convient de noter que la Municipalité a traduit dans le zonage de son PLU :

- **une augmentation de 33% des zones agricoles**
- **une diminution de 14% des zones naturelles**
- **une diminution de 14% des zones urbaines**

Ces observations traduisent une double volonté de reconquête des espaces agricoles et de la maîtrise de la consommation de l'espace par le nécessaire développement de l'urbanisation.

Elles font suite aux réflexions engagées notamment lors de l'étude ADASEA (Association ou Organisme Départemental pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles) et la mise en place du PAEN (projet de Protection des terres Agricoles et des Espaces Naturels périurbains).