



DEPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE CHATEAUNEUF

Plan Local d'Urbanisme

Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens qui permet un débat clair au Conseil Municipal.



La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.

Il est la « clef de voûte » du PLU.

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
02	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.

La commune de Châteauneuf présente la particularité d'être une commune multipolaire, reflet des formes successives d'urbanisation forgées au fil des siècles. Elle ne possède pas de centralité classique contrairement à la majorité des communes organisées autour d'un centre-bourg concentrant différentes fonctions. Elle se caractérise par une triple identité :

- **Une identité rurale et naturelle** spatialisée essentiellement en parties sud et est du territoire,
- **Une identité patrimoniale,**
- **Une identité industrielle** en fond de vallée

Le territoire communal, au relief accidenté, est coupé dans le sens est-ouest par plusieurs ruisseaux et leurs combes sont infranchissables. Les principaux axes de communication sont donc orientés dans le sens nord-sud. De ce fait, les différentes parties du territoire communal ont peu de lien entre elles mais possèdent des liens forts avec la vallée et notamment la ville de Rive-de-Gier. La commune de Châteauneuf se trouve donc fortement imbriquée à celle de Rive-de-Gier, sur un plan morphologique et fonctionnel.

Le présent PLU est élaboré sur la base d'une durée de vie de 10 ans, soit jusqu'en 2022.

Le présent PADD s'articule autour de 3 grandes thématiques déclinées en objectifs:

- **La maîtrise de l'urbanisation et l'affirmation d'une « centralité » compatible avec les formes traditionnelles de l'habitat castelneuvien**
- **Le développement de l'activité économique**
- **La préservation des espaces naturels et du patrimoine**

Rappel des hypothèses de croissance

La population de Châteauneuf est restée stable entre les deux derniers recensements (1999 et 2007). Pour le présent PLU, la commune a fait le choix d'une croissance démographique maîtrisée avec un taux de variation annuel de **1,3%**, qui conduirait à une population maximum de **1761 habitants en 2022** (soit une augmentation d'environ 291 habitants).

Cette croissance démographique, couplée au phénomène de décohabitation entraîne un besoin de **137 logements nouveaux** environ.

I. La maîtrise de l'urbanisation et l'affirmation d'une « centralité »

Objectif 1. Renforcer la polarité autour du Parc du Mollard

La commune de Châteauneuf est une commune périurbaine **multipolaire** caractérisée par une absence de centralité, une répartition diffuse des équipements et une mono-fonctionnalité des espaces. Du fait de l'encaissement du bourg en fond de vallée, la commune a connu un développement sous la forme de hameaux que l'on peut classer en 2 grands types :

- les **hameaux des coteaux**, implantés sur les pentes entre Rive-de-Gier et les plateaux agricoles, dans le prolongement direct de l'urbanisation de Rive-de-Gier.
- les **hameaux des plateaux**, organisés autour d'un noyau agricole.

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 » castelneuviennes. Il est en effet l'un des témoignages de l'interpénétration de Rive de Gier qui concentre des équipements et se définit comme polarité à l'échelle du SCOT et de Châteauneuf puisqu'il est à cheval entre ces deux communes. Compte tenu de cette proximité la commune souhaite :

- **Créer une « centralité » sur le territoire communal en introduisant une mixité des fonctions autour d'un élément identitaire fort : le Parc du Mollard.**
- **Faire évoluer la forme traditionnelle de l'habitat vers un urbanisme renforçant la gestion publique des espaces paysagers et la diversification des modes de logements.**

Objectif 2. Diversifier les typologies d'habitat

Le parc de logements de la commune est actuellement peu diversifié : il est essentiellement composé de maisons individuelles de types 4 et 5 en moyenne et l'offre locative y est peu développée. Cette typologie d'habitat est représentative d'une des formes d'urbanisation caractéristique de la seconde moitié du 20^{ème} siècle, qui s'est développée dans le prolongement des hameaux initialement agricoles et existants depuis plusieurs siècles. Ainsi, l'offre résidentielle sur la commune fonctionne comme une offre complémentaire avec l'offre urbaine de Rive-de-Gier. Les 2 communes réunies forment une offre plus équilibrée en termes de typologies et de taille de logements. Néanmoins, la diversification du parc de logements devrait permettre de répondre à la demande d'une certaine catégorie de population qui ne souhaite pas quitter la commune : les ménages modestes, les jeunes couples en début de parcours résidentiel et les retraités. Le PLH définit comme objectif la production de logements sociaux à hauteur de 15% de l'ensemble des nouveaux logements. Compte-tenu de la morphologie de la commune, la réalisation de nouvelles formes d'habitat ne se fera vraisemblablement pas dans les dents creuses mais plutôt sur des secteurs pouvant accueillir des opérations d'ensemble.

Ainsi, la commune a choisi de :

- **Diversifier la typologie d'habitat en introduisant des logements de type collectif, intermédiaire ou groupé : chemin des Giraudières (Le Mollard) et impasse de la Rose des Vents (La Limallière opération de 14 logements en cours).**
- **Répondre à la demande en logement des ménages modestes par des offres en logement locatif public, locatif privé conventionné et en accession sociale.**

Objectif 3. **Sécuriser les déplacements**

L'absence de commerces et d'école sur la commune, induit des déplacements vers Rive-de-Gier qui concentre la plupart des services de proximité. L'absence de ligne régulière de transports en commun et la topographie chahutée ne favorisent pas les alternatives aux déplacements en voiture particulière. Afin d'y remédier, la commune a fait le choix de :

- **Sécuriser les liaisons piétonnes avec Rive-de-Gier pour favoriser les déplacements de courtes distances en modes doux : route du Mollard**

Traduction dans le PLU

- ↳ Mise en place **d'Orientations d'Aménagement** concernant la forme urbaine, les implantations et les typologies sur le secteur du chemin des Giraudières.
- ↳ Mise en place d'**emplacements réservés** pour la création de liaisons douces.
- ↳ **Mise en place d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-1-5 16°)** sur le secteur AUe des Giraudières (y compris le sous secteur 1AUe).
- ↳ **Construction de logements groupés sociaux** au lieu dit La Limaillère
- ↳ **Urbanisation dans le respect des formes d'habitat** existantes sur la commune

II. Le développement de l'activité économique

Objectif 1. **Pérenniser l'activité agricole**

L'activité agricole occupe près de la moitié du territoire de la commune de Châteauneuf. A l'image de l'ensemble du Pilat, elle est majoritairement tournée vers un système herbager basé sur l'élevage bovin à vocation laitière. Globalement, l'activité est assez dynamique avec des exploitants relativement jeunes. On note une imbrication forte entre habitats et sièges d'exploitation agricole sur la majeure partie des hameaux du plateau. Conscients de cette problématique, les élus ont lancé une étude de l'activité agricole confiée à l'ADASEA. Parallèlement, la commune a répondu favorablement à la proposition d'expérimentation formulée par le Conseil Général de la Loire d'instaurer un PAEN sur les contreforts nord du PNR du Pilat.

- **Limiter le développement urbain sur les plateaux agricoles pour pérenniser l'activité agricole et éviter les conflits d'usage entre habitants et agriculteurs.**
- **Sauvegarder impérativement les terrains agricoles définis comme stratégiques.**

Objectif 2. **Développer l'activité tertiaire**

La localisation du site Industeel 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 secteur un rôle stratégique pour le développement d'activités économiques dans la vallée du Gier et pour l'ensemble de l'agglomération. De plus la zone des Etaings, située à l'arrière d'Industeel, est aujourd'hui complète et sans possibilité d'extension. Dans ce contexte, la commune souhaite tirer parti de son attractivité pour développer l'activité économique en privilégiant une diversification vers le tertiaire. Elle souhaite donc :

- **Maintenir l'équilibre des activités sur le site du Mollard : tertiaire, sport, loisir et culture**

Traduction dans le PLU

- ↳ Mise en place d'un **zonage agricole sur l'ensemble des plateaux.**

III. La préservation des patrimoines

Objectif 1. **Préserver le patrimoine naturel**

Située pour partie dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Pilat, la commune de Châteauneuf possède un patrimoine naturel assez riche. On dénombre notamment 3 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II sur le territoire communal ainsi que la retenue d'eau du Couzon qui alimente en eau potable Rive-de-Gier. Le PNR du Pilat a identifié trois sites d'intérêt patrimonial.

Afin de conserver ce patrimoine naturel, la commune a fait le choix de :

- ▶ **Préserver les cours d'eau et leur ripisylves (trame bleue)** : ruisseaux de Bourbouillon, de l'Egarande du Couzon de Malval et du Gier.
- ▶ **Préserver les forêts qui constituent des cœurs verts** : forêt de Marcelline et marges forestières des Tourrettes et de la Croix de Marlin
- ▶ **Préserver une liaison verte pour le maintien de la biodiversité** entre le massif du Pilat et les Monts du Lyonnais, au niveau du plateau de Cenas (trame verte identifiée par la SCOT).
- ▶ **Assurer la gestion des eaux pluviales.**
- ▶ **Assurer la protection de la ressource en eau potable.**

Traduction dans le PLU

- ↳ Mise en place d'un **zonage naturel inaltérable** identifiant la valeur environnementale des cours d'eau et des forêts
- ↳ Mise en place **d'une zone agricole protégée et inconstructible** sur le plateau de Cenas, lieu du passage de la liaison verte à préserver pour la biodiversité
- ↳ Classement en **EBC** (Espaces Boisés Classés) des forêts, reportés au plan de zonage par une trame spécifique.
- ↳ **Gestion des eaux à la parcelle** à l'article 4 du règlement.
- ↳ Mise en place d'un **indice de protection** sur les périmètres de protection des captages.

Objectif 2. Préserver les paysages remarquables

Le territoire communal de Châteauneuf est composé de paysages très différents caractéristiques d'une topographie accidentée. Les nombreuses co-visibilités induites par le relief rendent ces paysages très sensibles. La commune a fait le choix de :

- ▶ **Préserver l'aspect sauvage et naturel des combes boisées longeant les cours d'eaux : combe de Couzon et son barrage, et combe de l'Egarande.**
- ▶ **Préserver la végétation des balmes de Châteauneuf et de Cénas pour leur rôle de coupure verte entre la vallée industrielle et les plateaux agricoles.**
- ▶ **Préserver l'ouverture du paysage agricole et notamment les rebords de plateaux visibles depuis de nombreux points de vues et en particulier le plateau de Cénas.**
- ▶ **Préserver et mettre en valeur les parc urbains : parc du Mollard**

Traduction dans le PLU

- ↳ Mise en place de **secteurs agricoles à préserver** où les constructions nouvelles sont interdites, identifiés par un zonage Ap sur les franges des combes.
- ↳ Classement en **EBC** (Espaces Boisés Classés), reporté au plan de zonage par une trame spécifique pour les balmes et les combes au nord du territoire communal.
- ↳ Mise en **place d'une protection au titre de l'article L123-1-5 7° du CU** sur le secteur du Parc du Mollard (indice p sur le document graphique).

Objectif 3. **Préserver l'identité locale traduite dans le patrimoine bâti**

Au niveau du patrimoine bâti, l'identité de la commune de Châteauneuf est constituée par :

- le **bourg** de Châteauneuf, sa chapelle et sa madone.
- le **château du Mollard** et ses folies.
- un **patrimoine rural** riche et diversifié : petit patrimoine rural (croix, puits, loges, murs de soutènement) et fermes à l'architecture influencée par le Jarez et le Pélussinois.
- un **patrimoine industriel** lié à l'histoire de la vallée du Gier : la cheminée du site des Etaings, classée à l'inventaire des monuments historiques.
- un **patrimoine urbanistique** aux formes multiples qui s'est développé au cours du temps.

Un inventaire de ce patrimoine local a été réalisé dans le cadre du diagnostic ; il est présenté dans le rapport de présentation du présent PLU. La commune a choisi de :

- **Préserver et mettre en valeur le bourg de Châteauneuf, sa chapelle et sa madone.**
- **Préserver et mettre en valeur le château du Mollard et ses folies.**
- **Permettre la forme d'urbanisation pavillonnaire typique de la seconde moitié du 20^{ème} siècle**
- **Préserver le patrimoine rural en fixant les conditions architecturales de sa transformation.**

Ont été identifiés au titre de patrimoine rural :

- Ferme de Céнас
- 2 Fermes à Bajard
- Ferme à Granay
- Ferme à Richardon

Traduction dans le PLU

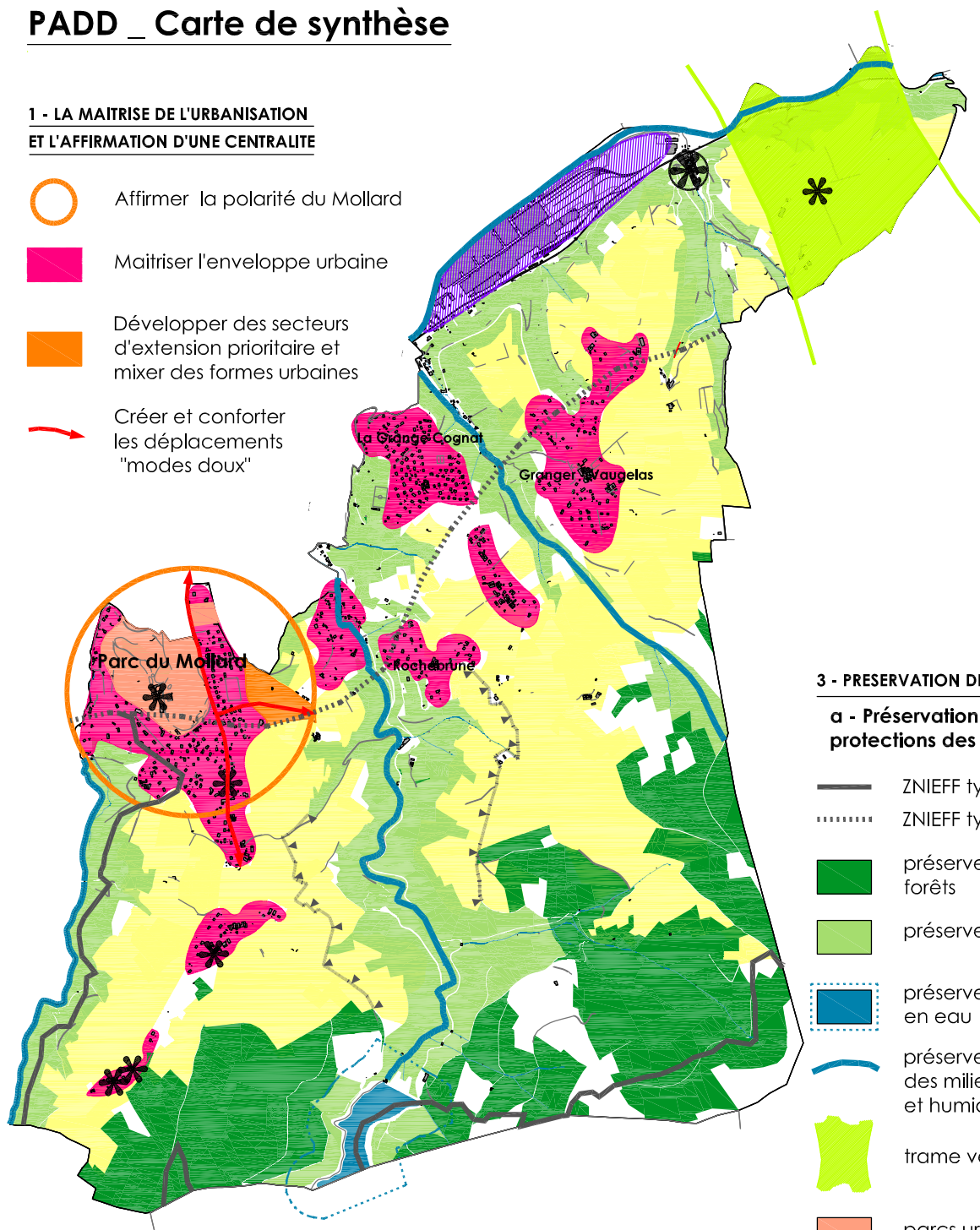
- ↳ **Le rapport de présentation** : il dresse la liste des bâtiments concernés par la protection au titre de l'article L 123-1-5 7° et définit précisément les parties de bâtiments concernés par la protection
- ↳ **Le document graphique** : repère par une étoile noire (✱) la localisation des bâtiments concernés
- ↳ **Le règlement** : des mesures réglementaires spécifiques sont mises en place (article 11 du règlement de la zone concernée). Elles visent à préserver les caractéristiques remarquables des constructions dans leur aspect extérieur.
- ↳ **Le zonage et le règlement** : Il différencie les différents tissus urbains

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS
La maîtrise de l'urbanisation et l'affirmation d'une centralité	- Renforcer la polarité autour du Parc du Mollard - Diversifier les typologies d'habitat - Sécuriser les déplacements	→ Mise en place d'orientations d'aménagement concernant la forme urbaine, les implantations et les typologies sur une zone d'extension urbaine AUE des Giraudières → Mise en place d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1_5 16°) du code de l'urbanisme sur le secteur des Giraudières (secteur AUE et sous secteur 1AUE) → Réduction de l'ensemble des zones UC et A Urbaniser réservées à l'habitat pavillonnaire par rapport au POS → Mise en place d'emplacements réservés pour la création de liaisons douces
Le développement de l'activité économique	- Pérenniser l'activité agricole - Développer l'activité tertiaire	→ Mise en place d'un zonage agricole sur l'ensemble des plateaux en lien avec le PAEN
La préservation des patrimoines	- Préserver le patrimoine naturel - Préserver les paysages remarquables - Préserver l'identité locale traduite dans le patrimoine bâti	→ Mise en place d'un zonage naturel inaltérable identifiant la valeur environnementale des cours d'eau et des forêts → Mise en place d'un zonage agricole protégée et inconstructible sur le plateau de Cénas, liaison verte à préserver pour la biodiversité et sur les franges des combes pour préserver les paysages → Classement en EBC (Espaces Boisés Classés) des forêts, des balmes et des combes reportés au plan de zonage par une trame spécifique → Gestion des eaux pluviales à la parcelle (article 4 du règlement) → Mesures de préservation du patrimoine bâti (L 123-1-5- 7°)et du secteur du parc du Mollard

PADD _ Carte de synthèse

1 - LA MAITRISE DE L'URBANISATION ET L'affirmation d'une centralité

-  Affirmer la polarité du Mollard
-  Maitriser l'enveloppe urbaine
-  Développer des secteurs d'extension prioritaire et mixer des formes urbaines
-  Créer et conforter les déplacements "modes doux"



2 - LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

-  Péréaliser l'activité agricole

ESPACE ECONOMIQUE

-  Zone d'activité existante site d'intérêt métropolitain

3 - PRESERVATION DES PATRIMOINES

a - Préservation des périmètres de protections des Espaces Naturels

-  ZNIEFF type 1
-  ZNIEFF type 2
-  préserver les espaces boisés : forêts
-  préserver les combes
-  préserver la ressource en eau
-  préserver les continuum des milieux aquatiques et humides
-  trame verte
-  parcs urbains remarquables

b - Préservation des Paysages

-  rapport de covisibilité

c - Préservation du patrimoine bâti

-  bâtiment isolé
-  hameau