

## CHAPITRE II POUR DELIMITER LES ZONES

Afin d'adapter au mieux la réglementation du P.L.U. aux besoins réels de chaque secteur, une redéfinition précise des zones urbaines a ainsi été réalisée en fonction de la vocation actuelle et future de chacune.

Trois type de zones urbaines ont été déterminés avec les principales caractéristiques suivantes :

- la zone urbaine dense constituée de constructions anciennes en pierres implantées en ordre continu le long des voies (zone Ua) ; il s'agit du vieux village ;
- les zones d'extension anciennes et nouvelles de l'urbanisation, de moins en moins denses voire lâches, elles sont constituées d'habitat pavillonnaire pour l'essentiel (zones Ub, Uc et Ud),
- les zones à urbaniser, aujourd'hui quasi-vierges de constructions et qui constituent les zones d'enjeu d'un développement cohérent et structuré du village (zones AUac et AUad). Elles s'étendent sur une surface de 36 ha et sont essentiellement à vocation d'habitat.

Ces dernières font, pour la plupart, l'objet d'un plan d'aménagement qui impose un schéma de circulation assurant la desserte cohérente des futurs quartiers.

Par ailleurs, à proximité des zones urbaines, il a notamment été tenu compte du principe de réciprocité énoncé par l'article 105 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999.

Ainsi, la délimitation des zones urbaines a été réalisée en essayant de réduire les sources de nuisances et les conflits potentiels entre habitat et activité agricole.

Enfin, les secteurs agricoles présents sur la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE souffrent d'un phénomène d'urbanisation diffuse qui vient remettre en question la pérennité de certains secteurs agricoles.

Il a donc été décidé, pour prendre en compte cette situation sans l'aggraver, de créer quelques zones très restreintes, où la construction est autorisée et ceci autour d'habitations déjà existantes en milieu naturel. Il s'agit ainsi de permettre quelques constructions nouvelles en zone rurale mais dans des zones déjà construites. (zones Nh, route de Saint-Paul).

En contrepartie, les zones agricoles A et naturelles N seront protégées très strictement contre l'urbanisation diffuse.

Il est à noter qu'une agriculture dynamique est garante de paysages valorisés et diversifiés, éléments importants de l'attractivité de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE.

## **1. LES ZONES URBAINES**

La délimitation des zones urbaines proposées par le P.L.U. reprend, globalement, l'enveloppe générale des zones urbaines du P.O.S. de 1996 bien que celui-ci a été annulé en juin 1999.

Deux raisons justifient ce choix :

Tout d'abord, le P.O.S. de 1996 a été appliqué durant trois années et de nombreuses constructions ont été réalisées dans les zones urbaines ouvertes par ce document.

D'autre part, la majorité des objectifs mis en œuvre par le P.O.S. de 1996 reste d'actualité pour la municipalité et est reprise par l'actuel projet d'aménagement et de développement durable.

L'objectif est ici de recentrer le développement urbain sur le village, de recomposer la ville sur son territoire en prenant en compte les nouveaux usages (notamment la voiture).

Cela suppose notamment de délimiter clairement entrées et sorties du village et d'aborder cette révision par le biais du paysage urbain.

Cette requalification passe par une meilleure maîtrise des terrains urbanisables aux abords du centre du village, pour la gestion d'actions communales d'une part et pour assurer une utilisation économe et rationnelle des surfaces d'autre part (maintien et augmentation des zones AUa et création d'emplacements réservés).

### **1.1. LA ZONE UA**

Cette zone correspond à la partie ancienne du bourg de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE ; c'est l'agglomération historique, constituée de bâti continu de caractère dense qui s'est développé le long du chemin départemental 144 ou route de Donzère.

Elle a une vocation multifonctionnelle où habitat, commerces, équipements collectifs et services sont autorisés.

La zone UA représente une superficie de 3,76 hectares. Mais presque totalement urbanisée, elle ne pourra recevoir que quelques rares constructions nouvelles. Des réhabilitations d'îlots sont cependant envisageables.

## 1.2. LA ZONE UB

Zone centrale de moyenne densité qui correspond aux extensions anciennes du vieux village et comporte des constructions du début du XX<sup>ème</sup>.

Elle a une vocation principale de services (publics ou privés) et accueille divers équipements collectifs, des commerces et de l'habitat ancien.

Centrée sur le carrefour de la Grangette, cette zone représente 5 hectares.

## 1.3. LA ZONE Uc

Zone urbaine de caractère discontinu et aéré qui correspond aux développements résidentiels « récents » principalement au nord du bourg le long de la RD 73, à l'ouest de la voie ferrée, mais également à l'est de part et d'autre de la route de Malataverne.

A vocation principale d'habitat, cette zone peut recevoir commerces, services et activités artisanales. Elle comporte un secteur UCf correspondant à la Cité C.N.R..

Les constructions sont permises en ordre discontinu et doivent s'implanter en recul par rapport à l'alignement des voies publiques.

La zone Uc est en partie concernée par des secteurs de risques :

- a) Risques de crues du Rhône (zone C dite complémentaire) ;

Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition de tenir compte des directives du Services de la Navigation gestionnaire de cette servitude et que leur premier plancher habitable soit situé à la côte minimum de 64,86 mètres (NGF - IGN 69 – altitude normale).

Ces secteurs très réduits, soumis au risque d'inondation du Rhône ont été classés en zone constructible suite à des réclamations formulées lors de l'enquête publique et après relever topographique permettant de localiser précisément la courbe de niveau correspondant à la plus haute crue potentielle du Rhône.

- b) Risques de ruissellement des ruisseaux (Merdary, Valladas, Meyseras et Riaille) ;

Dans ces secteurs, où l'inondation a été constatée (article R.111-2 du Code de l'Urbanisme) les caves et sous-sols sont interdits et le premier plancher habitable des constructions doit être situé au-dessus d'une cote de référence précisée par la M.I.S.E. au cas par cas (en attendant la prescription d'un P.P.R.I.).

La zone Uc occupe 66 hectares environ, dont 10 hectares pour le secteur Ucf.

### **1.4. LA ZONE Ud**

Cette zone correspond à un quartier pavillonnaire d'urbanisation lâche au nord du bourg.

La zone Ud est située dans le périmètre d'assainissement collectif du zonage d'assainissement.

La zone Ud couvre une superficie de 4 hectares.

### **1.5. LA ZONE UL**

Zone urbaine réservée aux activités de loisirs, cette zone regroupe les équipements publics et collectifs de sports et loisirs situés le long de la route de Malataverne : piscine, camping, tenris, etc. ...

Seuls sont autorisés dans cette zone les installations et équipements liés aux loisirs.

La zone UL couvre 2,2 hectares.

## **2. LES ZONES D'ACTIVITES**

La délimitation des zones d'activités proposée par le P.O.S. de 1990 (NAi) a été ajustée en fonction des besoins réels de la commune.

La zone Ui proposée reprend les limites de la zone Ui approuvée par la révision de 1996 à laquelle a été ajoutée une partie de la zone NAi contiguë.

### **2.1. LA ZONE Ui**

Cette zone abrite une quinzaine d'établissements actifs et comporte suffisamment de surface disponible pour accueillir un développement modéré des activités sur la commune.

Une grande partie des extensions de zones d'activités proposées par le P.O.S. de 1996 sous forme de zone NAi a été supprimée.

Sur CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE, on compte en 2002 une surface de 34,5 ha environ, disponible, classée en zone NAI au P.O.S. de 1990. Parmi ces 34,5 ha, 2,5 ha sont viabilisés et le reste ne l'est pas, mais est en voie de l'être (début des travaux prévu fin 2002).

En 10 ans, la commune a consommé environ 9,5 ha en zone NAI et un peu moins de 2 ha en zone Ui pour l'implantation d'activités, soit 11,3 ha environ en 10 ans.

Par conséquent, la surface actuellement disponible en zone NAI (au P.O.S. applicable) semble largement suffisante pour les 10 ans à venir, étant entendu que la commune ne souhaite plus, à terme, développer ces zones

La zone Ui présente une superficie de 30,2 hectares pour 61 hectares (23 + 38) en zones UI et NAI aux P.O.S. précédents de 1990 et 1996.

## **2.2. LA ZONE Us**

Cette zone couvre les terrains appartenant à Réseau Ferré de France (R.F.F.) et dispose d'un règlement permettant à la S.N.C.F. d'y exercer son activité.

Elle représente une superficie de 16,8 hectares.

## **2.3. LA ZONE Uf**

Elle correspond aux terrains d'emprise de l'autoroute A 7 (14 hectares).

# **3. LES ZONES A URBANISER**

## **3.1. LES ZONES AU**

Ce sont des zones peu ou pas équipées réservées à une urbanisation future et actuellement inconstructibles.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ne sera possible que par modification du P.L.U. ou par procédure Z.A.C..

Ont été classés en zone AU trois types de secteurs :

- 1) Tout d'abord, un secteur déjà en partie urbanisé mais non desservi par le réseau public d'assainissement et que la commune souhaite réserver pour une urbanisation future car situé en continuité immédiate de la zone urbaine.

Il s'agit de la Cité Adine, à l'entrée sud de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE et classée en zone NB et NC au P.O.S. précédent.

Elle couvre une superficie de 3,9 hectares.

- 2) Au carrefour de Pagnères, des terrains « coincés » entre la RD 144 et la RN 7, déjà occupés par du bâti d'habitation et qui pourraient avantageusement être convertis en équipement hôtelier compte tenu de la proximité de la RN 7 et de l'A 7 (échangeur de Montélimar sud) sont classés en AUL.

Précédemment classés NAT par le P.O.S. de 1990, le secteur avait déjà une vocation d'accueil touristique ou hôtelier.

La zone représente 1,8 hectares.

- 3) Enfin, au nord de la commune, des parcelles « enclavées » entre le Canal du Rhône et la voie ferrée ne sont accessibles que par la commune de Montélimar au nord.

Situées en continuité de la zone d'activités de Montélimar sud, elles pourront recevoir une extension de celle-ci lorsque les réseaux auront été étendus.

Le secteur est donc classé AUi, pour une urbanisation future à vocation d'activités. Il représente 16,1 hectares.

Pour l'ensembles des zones AU ou AUi, la desserte en équipements n'étant pas suffisantes, elles sont donc inconstructibles.

### **3.2. LES ZONES AUa**

Ce sont des zones peu ou pas équipées, urbanisables à court terme dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Elles ont été définies afin de permettre la densification de la zone urbaine existante par le remplissage des espaces libres.

Les zones AUa étaient classées au P.O.S. de 1990 en zone NAa, NA et UC.

Dans le souci permanent de retrouver une urbanisation cohérente du point de vue des liaisons interquartiers et des circulations urbaines en générales, la commune a la volonté d'imposer des schémas d'aménagement de principe pour chacune des zones AUa.

Ces schémas sont précisés par les orientations d'aménagement et/ou traduits au règlement (pièce écrite et zonage).

Il a été distingué deux types de zones AUa en fonction de leur vocation principale :

- les zones AUad destinées à l'habitat et aux équipements publics,
- les zones AUac peuvent en plus recevoir commerces, services et artisanat.

La zone AUa est en partie concernée par des secteurs de risques :

a) Risques de crues du Rhône (zone C dite complémentaire) ;

Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition de tenir compte des directives du Services de la Navigation gestionnaire de cette servitude et que leur premier plancher habitable soit situé à la côte minimum de 64,86 mètres (NGF - IGN 69 – altitude normale).

Ces secteurs très réduits, soumis au risque d'inondation du Rhône ont été classés en zone constructible suite à des réclamations formulées lors de l'enquête publique et après relever topographique permettant de localiser précisément la courbe de niveau correspondant à la plus haute crue potentielle du Rhône.

b) Risques de ruissellement des ruisseaux (Merdary, Valladas, Meyseras et Riaille) ;

Dans ces secteurs, où l'inondation a été constatée (article R.111-2 du Code de l'Urbanisme) les caves et sous-sols sont interdits et le premier plancher habitable des constructions doit être situé au-dessus d'une cote de référence précisée par la M.I.S.E. au cas par cas (en attendant la prescription d'un P.P.R.I.).

La zone AUa couvre 36,2 hectares dont :

- 19,3 hectares en AUac,
- 16,9 hectares en AUad.

### 3.3. EVALUATION DES BESOINS PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS

Comme nous l'avons vu en première partie, le taux de croissance annuel de 1990 à 1999 est, de + 0,65 %. D'autre part, en 1999, on dénombre 2,55 personnes par logement pour une population communale totale de 2 220 habitants.

Compte tenu du diagnostic établi, il apparaît intéressant pour le développement de la commune de permettre une augmentation mesurée de sa population permanente.

L'objectif de 2600 habitants permanents semble raisonnable et cohérent, d'une part en fonction de la population actuelle (2220 habitants) et d'autre part en fonction de la capacité d'accueil du bourg (de nombreux terrains situés dans le tissu urbain sont encore vierges de constructions) et du bâti existant dont le potentiel de réhabilitation n'est pas encore achevé.

En outre, l'accueil de cette nouvelle population permanente permettrait d'assurer la pérennité des commerces et services de proximité (poste, école, boulangerie, boucherie, épicerie, etc.) et d'envisager l'implantation de nouvelles structures (pôle commercial prévu au nord du bourg).

Les besoins liés à cet objectif peuvent être estimés à :

- Objectif : **2600 habitants à l'horizon 2012**,
- Population en 2002 : **2300 habitants** (estimation),
- Potentiel de logement en réhabilitation : **environ 20**,
- Nombre moyen de personnes par ménage : **2,55** (RGP 1999)

#### **SOIT :**

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| - Population nouvelle à accueillir :                  | <b>300 habitants</b>  |
| - Logements nouveaux nécessaires :                    | <b>1117</b>           |
| - Réhabilitations estimées sur la période 2002-2012 : | <b>10</b>             |
| - Logements nouveaux à construire :                   | <b>107 d'ici 2012</b> |

***D'où une dizaine constructions nouvelles à prévoir chaque année.***

Sur les 12 dernières années, la surface consommée en zone urbanisée ou urbanisable est de l'ordre de 2000 m<sup>2</sup> par logement et par an et 9,4 logements construits par an.

Avec une moyenne de **1 500 m<sup>2</sup> par logement**, ce sont donc **15 ha de terrains** qui seront nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune.

Afin d'autre part de tenir compte de la rétention foncière, il est nécessaire d'appliquer à ces valeurs un **coefficient de 1,5**.

Le Plan Local d'Urbanisme de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE doit donc dégager environ **22 hectares de zones constructibles (1,1 % de son territoire)**.

Le rajeunissement de la population, induit par l'arrivée de nouveaux habitants en accession et en location, quant à lui, permettrait une meilleure stabilité des effectifs de l'école communale et surtout assurerait, en partie, le renouvellement et la croissance démographique.

Ce rajeunissement peut être favorisé, entre autre, en poursuivant la création de logements locatifs, dont on sait qu'ils sont favorables à l'accueil d'une population jeune. Cette mesure fait donc partie des orientations générales du P.A.D.D..

#### **4. LA ZONE AGRICOLE « A »**

La Zone Agricole recouvre l'ensemble des terres de valeur agronomique exploitée pour la production agricole, à l'exception des secteurs où un mitage très important par des constructions non agricoles est constaté.

Face aux demandes formulées par plusieurs exploitants agricoles de pouvoir réaliser des équipements importants à caractère multifonctionnel (activités industrielles de tri, stockage et conditionnement de fruits, activité commerciale, bureau, logement, etc ....) et afin de répondre à l'un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui est la pérennité de l'activité agricole, il a été créé un secteur **Ai** d'activité industrielle à caractère agricole.

En effet les exploitations agricoles d'aujourd'hui ont un fonctionnement qui s'apparente à un fonctionnement industriel même si l'exploitation des terres reste le moteur de l'activité en fournissant la matière première.

Ont rencontré par exemple sur CHATEAUNEUF, une exploitation arboricole de 120 hectares qui produit 4000 tonnes de fruits par an. Ces fruits étant conditionnés, emballés et commercialisés directement par l'exploitation qui emploie 20 salariés permanents. En saison, le nombre d'employés atteint 150 personnes.

Le secteur Ai créé pour répondre aux besoins de ce type d'exploitations a un règlement spécifique permettant les constructions industrielles, d'habitation, de bureaux, de commerces, à condition que celles-ci soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions ne sont autorisées que sous réserves de la forte qualité architecturale de leur conception et de leur bonne intégration dans le site. En outre, le changement de destination ne sera pas possible et les constructions devront conserver une vocation agricole.

Le secteur Ai couvre une superficie de 144 hectares.

Des situations de fait imposent de soustraire de la zone agricole, des secteurs qui n'ont plus une vocation agricole :

- a) Pour permettre la gestion (aménagement et extension) des constructions non agricole situées dans l'espace agricole, celles-ci font l'objet d'un « micro-zonage » N.
- b) Sont également classés en N les secteurs de carrières situés à l'ouest du canal du Rhône.

Il en résulte une réduction de la zone A par rapport aux zones NC du P.O.S.

Il faut cependant noter que le dossier d'autorisation d'exploitation des carrières contient un document de remise en état du site par l'exploitant, en fin d'exploitation. Ce document précise qu'une partie des secteurs de carrières sera remis en état de culture. Une future révision du P.L.U. devra donc reclasser ces terrains en zone agricole.

La zone A (y compris le secteur Ai) couvre 1100 hectares, soit 40 % du territoire communal.

## 5. LES ZONES NATURELLES « N »

Elles correspondent aux espaces naturels de la commune, protégés en raison de la nécessité de préserver la qualité des paysages et les richesses naturelles.

Elle comprend de nombreux secteurs :

- **Nf** : Il s'agit d'une zone naturelle couvrant le domaine public concédé de la Compagnie Nationale du Rhône.

Les constructions autorisées sont celles nécessaires au fonctionnement de la C.N.R..

La zone Nf représente 515 hectares.

- **NP** : Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la présence du captage d'eau potable de Parvieux.

Dans ce secteur Np de 10 hectares, toute construction est interdite.

- **NL** : C'est un secteur de 8 hectares créé au nord du Château pour confirmer la vocation sportive de cet espace déjà occupé par un terrain de rugby.

- **Nr** : Ce secteur permet la prise en compte des particularités de la zone naturelle située le long de la Nationale 7.

En partie bâti et occupé par des constructions à usage d'activités, il est nécessaire de permettre la pérennisation des emplois présents.

Il couvre 62 hectares le long de la Nationale.

- **Nh** Des groupes de constructions situés au nord-est de la commune regroupent une trentaine d'habitations qui ont perdu leur vocation agricole. Ces secteurs ne sont pas desservis par le réseau collectif d'assainissement.

Cependant, à la lumière des études de sols réalisées sur ces quartiers dans le cadre du Schéma Général d'Assainissement, il s'avère possible de densifier l'urbanisation de ces secteurs.

Les secteurs Nh ont donc été délimités en englobant « au plus près » les habitations existantes (à l'exclusion des constructions agricoles dans la mesure du possible).

La zone N couvre une superficie de 1450 hectares.

## TABLEAU DES SURFACES APPROXIMATIVES DES ZONES



**Tableau des Surfaces approximatives des zones**

P.O.S. 1990		P.L.U. 1er Juillet 2004		Modif N°1
ZONES	Surface (Ha)	ZONES	Surface (Ha)	2007
<b>Zones Urbaines</b>		<b>Zones Urbaines</b>		
UA	9	Ua	3,76	3,76
UC	47	Ub	5,07	5,07
UCa	14,8	Uc	66,14	66,14
UD	5	Uc	9,98	9,98
		Ud	4,08	6,1
		UL	2,24	2,24
<b>Sous-Total</b>	<b>75,8</b>	<b>Sous-Total</b>	<b>81,29</b>	<b>83,31</b>
<b>Zones d'Activités</b>		<b>Zones d'Activités</b>		
UI	14	Ui	30,23	30,23
US	21	Uf	14,1	14,1
		Us	16,82	16,82
<b>Sous-Total</b>	<b>35</b>	<b>Sous-Total</b>	<b>61,15</b>	<b>61,15</b>
<b>Zones Urbanisables</b>		<b>Zones Urbanisables</b>		
NA	25	AU	5,72	3,83
NAa	8,5	AU	1,79	1,79
NAi	48	AUi	16,2	16,2
NAt + INAt	13,5	AUac	19,3	19,3
		AUad	16,9	16,9
<b>Sous-Total</b>	<b>95</b>	<b>Sous-Total</b>	<b>58,12</b>	<b>56,23</b>
<b>Zone NB</b>		<b>Zone Agricole</b>		
NB	12	A	1101	1101
		A	144	144
<b>Zones naturelles</b>		<b>Zones naturelles</b>		
NC et IINC	1385,2	N	1450	1450
NCc	150	N	9,15	9,15
ND + IIND	425	N	17,2	17,2
NDf	489	N	53,4	53,4
		N	537	537
		N	8	8
<b>Sous-Total</b>	<b>2449,2</b>	<b>Sous-Total</b>	<b>2551</b>	<b>2551</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2667</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2751,56</b>	<b>2751,69</b>

## CHAPITRE III

# POUR EDICTER LES REGLES D'UTILISATION DU SOL

### « MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL »

Cette partie du rapport de présentation a pour objet d'exposer les raisons pour lesquelles la municipalité a entendu instituer des règles limitant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.

Toutes ces limitations au droit de propriété sont justifiées par un objectif d'intérêt général (contenu dans le P.A.D.D. ou non).

## 1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA REDACTION DU REGLEMENT

1. La préservation du paysage naturel ou urbain et de l'unité architecturale s'il y a lieu (notamment au niveau du vieux village), doit être assurée par une limitation des types d'occupation des sols.

### **C'est pourquoi les constructions à usage :**

- d'artisanat :
  - articles Ua1 (hormis l'artisanat d'art), Ud1, UL1, AUad 1, A1, N1,
- industriel,
  - articles Ua1, Ub1, Uc1, Ud1, UL1, AUac1, AUad1, N1, A1,
- d'entrepôt commercial,
  - articles Ua1, Ub1, Ud1, UL1, AUac1, AUad1, N1, A1,
- de bureaux et de services,
  - articles Ud1, N1, A1,
- de commerces,
  - articles Ud1, UL1, AUad1, N1, A1,
- agricole,
  - articles Ua1, Ub1, Uc1, Ud1, Ui1, UL1, AU1, AUa1,

- d'hôtellerie et de restauration,  
→ articles Ud1, UL1, N1, A1,
- d'équipements collectifs,  
→ articles Ud1, N1, A1,
- de stationnement,  
→ article Ud1,

**sont interdites,**

ainsi que les carrières, les campings, les dépôts de véhicules, etc.

- articles Ua1, Ub1, Uc1, Ui1, UL1, AUa1, N1 (hormis en secteur de carrières),  
A1 (hormis les campings),

et les lotissements à usage d'activités,

- articles Ub1, Uc1, Ud1, AUad1, N1,

2. Pour les mêmes raisons, les commerces, services, bureaux, artisanat ainsi que les annexes sont autorisés sous conditions visant à assurer la préservation du paysage urbain.  
→ articles Ua2, Ub2.
3. Pour des questions de nuisances et de troubles de voisinage, les constructions agricoles ainsi que les installations classées sont interdites dans le village et en zone naturelle.  
→ articles Ua1, Ub1, Uc1, Ud1, Ui1, UL1, AU1, AUa1, AUt1, N1.

Pour les secteurs comportant déjà un siège d'exploitation (secteur Uc), seuls l'aménagement et l'extension limitée du bâti agricole existant sont autorisés.

4. Pour les mêmes raisons, les habitations (sauf celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire) sont interdites dans la zone d'activités industrielles et artisanales, et la zone de loisirs :  
→ articles Ui1, UL1.
5. La cohérence du développement urbain, ainsi que sa structuration pour une organisation pertinente du bâti et une bonne insertion au tissu existant sont assurées par la mise en place d'un schéma d'organisation d'ensemble des zones d'urbanisation future.

L'urbanisation de ces zones devra proposer un schéma d'organisation respectant les emplacements réservés créés à cet effet.

- article AUa1.

6. La protection et la préservation des secteurs naturels sensibles sont assurées par l'interdiction d'édifier des constructions à usage d'habitation.
  - article N1.
  
7. Afin de tenir compte des risques d'inondation ainsi que des problèmes de ruissellement d'eaux pluviales, la densification des zones urbaines est modérée par :
  - le recul des constructions par rapport aux limites séparatives :
    - articles Uc7, Ud7, Ui7, UL7, AUa7.
  
  - la fixation d'un C.O.S. relativement faible :
    - articles Uc14 (0,4), Ud14 (0,2), AUa14 (0,4).
  
  - des seuils à partir desquels une construction est possible :
    - articles Uc2, AU2, AUa2, A2, N2 (zones inondables des ruisseaux).
  
  - des plantations obligatoires :
    - articles Ua13, Ub13, Uc13, Ud13, Ui13, Us13, UL13, AUa13, A13, N13.
  
8. Afin de conserver la vocation principale d'habitat, le Coefficient d'Emprise au Sol est limité.
  - articles Uc9, AUa9.
  
9. La sensibilité aux ruissellements d'eaux pluviales impose que les travaux nécessaires à leur gestion soient réalisés en préalable à l'ouverture à l'urbanisation de zones AUa.
  - article AUa4.

## **2. MOTIVATION DES DIFFERENTS SECTEURS**

Le règlement prévoit des dispositions qui viennent en superposition du zonage et dont les effets spécifiques se cumulent à l'application du règlement.

Il s'agit :

- 1) **des prescriptions édictées, au titre de l'article L.123-1-7°, en faveur de la protection du petit patrimoine de la commune.**

L'objectif est de protéger le patrimoine collectif historique et culturel. La liste des éléments protégés est présentée en annexe.

## 2) Des prescriptions édictées en vue de la prise en compte des risques.

Deux risques majeurs concernent tout particulièrement le territoire de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE et viennent limiter l'utilisation des sols :

→ **Les zones submersibles du Rhône** qui constituent une servitude d'Utilité Publique s'appliquant sur la commune.

L'enveloppe globale de ces zones est reportée sur les pièces graphiques du règlement.

La délimitation des zones de types :

- A dite de grand débit,
- B dite complémentaire,
- C dite de sécurité,

est, quant à elle, présentée ci-joint.

Dans les zones de type A, toute construction est interdite.

Pour les secteurs inondables correspondant aux « zones B et C » d'inondabilité du Rhône, classées d'Utilité Publique, toutes les interventions prévues sur ce secteur doivent tenir compte des directives du Service de la Navigation gestionnaire de cette servitude.

Pour la zone C, dite de sécurité, des constructions peuvent être autorisées si le premier niveau habitable se situe au-dessus d'une côte de référence calculée par le service de la navigation est fixée à 63,86 mètres (NGF – IGN 69 – altitude normale).

→ **Les zones inondables des ruisseaux** (crues décennales et centennales) Merdary, Meseyras, Valladas et Riailles qui sont reportées sur les pièces graphiques du règlement.

Dans les secteurs d'inondabilité des ruisseaux, où l'inondation a été constatée, le premier plancher habitable des constructions doit être situé au-dessus de la cote de référence (Consultation de la MISE au cas par cas en attendant la prescription d'un P.P.R.I.).

Afin d'apprécier cette condition, toute demande d'occupation du sol devra être accompagnée d'un document topographique réalisé par un géomètre-expert et coté par référence au nivellement NGF adapté au projet concerné, permettant d'apprécier le niveau d'aléa pour la zone considérée.

### 3) Espaces Boisés Classés au titre de l'Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

En l'absence d'espaces boisés très importants, relativement peu de surfaces sont consacrées à leur protection.

Cependant, sont inscrits, les secteurs de Malemouche et les Oliviers, de Dondette, Saint-Savornin au sud de la commune, les berges de la Riaille à Beauregard et les coteaux boisés à l'est de la commune.

Le parc du château de la Roure, justifiait également un classement.

#### Chacun de ces secteurs produit des effets particuliers :

Pour deux d'entre eux, ces effets sont liés au règlement du P.L.U. :

- les éléments du patrimoine : article 2 des zones concernées,
- les secteurs inondables : articles 1 et 2 des zones concernées.

Les prescriptions liées aux Espaces Boisés Classés sont indépendantes du règlement écrit du P.L.U. et résultent de l'application des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. En résumé, les Espaces Boisés Classés sont inconstructibles et doivent conserver une vocation de boisement même si l'exploitation du bois est possible.

Ainsi, le classement des espaces boisés a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres,
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement,
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **3. EMPLACEMENT RESERVES ET PERIMETRE D'ETUDE**

De nombreux emplacements réservés ont été créés.

Pour l'essentiel, leur vocation est de permettre la densification du bourg par la création de voies nouvelles et la valorisation de sa traversée par des aménagements de carrefour, création de voies piétonnes et cyclistes.

Il est par ailleurs à noter que deux emplacements réservés sont destinés à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales pour éviter les risques d'inondation liées aux ruisseaux.

Le classement en emplacements réservés contraint à une interdiction des constructions et respect de la destination initiale.

Cette interdiction de principe des constructions qui concerne aussi bien les terrains bâtis que non bâtis ne vaut que pendant la période précédant la réalisation de l'équipement pour lequel l'emplacement a été réservé. Une fois le terrain acquis, l'équipement pourra naturellement être édifié dans le respect des règles de la zone dans laquelle il se situe. Cependant, seul l'équipement initialement prévu pourra être réalisé.

D'autre part, un périmètre d'étude a été mis en place. Il correspond au fuseau d'études de la déviation de la route départementale 73. L'inscription de cette bande d'étude dans le présent dossier d'urbanisme est justifiée par une délibération du Conseil Général en date du 8 juillet 2002 (voir ANNEXE 2 du présent document), et qui affirme la volonté du département de réaliser cet équipement.



### 3<sup>ème</sup> Partie

## **INCIDENCES ET PRISES EN COMPTE DES IMPACTS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les dispositions du présent document présentent quatre incidences majeures sur l'environnement :

1. Restructuration du tissu urbain, et par ce biais, valorisation de l'environnement urbain.
2. Mise en cohérence des pratiques avec la réglementation pour une préservation optimale du paysage rural.
3. Sollicitation de bon nombre de secteurs de richesses archéologiques pour de la construction.
4. Imperméabilisation des sols du fait de l'urbanisation.

## **1. RESTRUCTURATION DU TISSU URBAIN, ET PAR CE BIAIS, VALORISATION DE L'ENVIRONNEMENT URBAIN**

L'état des lieux du tissu urbain caractérisant la commune aujourd'hui souligne un développement par extension urbaine qui s'est produite, jusqu'à une période récente, sous forme linéaire et le long des grands axes de liaison intercommunaux.

Ceci se traduit par un paysage urbain déstructuré, et anarchique, ponctué de nombreuses voies sans issue.

Le présent document envisage une urbanisation de « remplissage », encourageant la densification organisée des secteurs résiduels.

Par ailleurs, il repose sur des prescriptions de restructuration du tissu urbain via une organisation et un renforcement des zones affectées à l'espace public. Il s'agit ainsi de structurer le tissu urbain en amont des futures constructions : l'urbanisation à venir ne pourra alors plus se faire au gré des opportunités foncières, mais selon un schéma d'aménagement réfléchi.

Les zones d'urbanisation futures sont donc pour l'essentiel situées dans l'enveloppe des secteurs déjà urbanisés. Seule une extension conséquente est envisagée au nord (lieu-dit Le Grand Palais). Elles ne concernent donc en aucune façon des parcelles agricoles d'intérêt particulier, mais des friches en milieu urbanisé.

Concernant, d'autre part, plus spécifiquement le centre ancien, le présent document fait en sorte d'en protéger l'intérêt architectural par un zonage et un règlement adapté.

Enfin, le présent document confirme une zone à vocation d'activités à l'est du territoire communal, dans un secteur déjà partiellement occupé par ce type d'activités.

## 2. MISE EN COHERENCE DES PRATIQUES AVEC LA REGLEMENTATION POUR UNE PRESERVATION OPTIMALE DU PAYSAGE RURAL

L'ensemble des espaces naturels de la commune, vierges de constructions et de valeur paysagère mais également écologique a été classé en N inconstructible, par ailleurs les bois de qualité font l'objet de classement en Espace Boisé Classé très protecteur.

Il est à noter également que la zone naturelle N prend en compte, par le biais de secteurs, des pratiques ayant générées des paysages spécifiques, qu'il serait inopportun d'ignorer et que le présent document permet de reconnaître voire de valoriser.

Ainsi :

→ le **secteur NL** : permet de signifier l'existence d'une zone aux caractéristiques rurales : paysages ouverts et champêtres, en rupture avec les zones bâties, et de fait occupée par des équipements de loisirs (stades de foot et de rugby notamment).

→ le **secteur de carrières** : délimite une zone d'exploitation de carrières. Cette zone a vu son tracé évoluer mais sa superficie reste quasi-inchangée.

Par ailleurs, il est à noter que l'extrême sud du secteur des lles est rendu à la zone naturelle après aménagement des sites autrefois exploités.

→ le **sous-secteur Np** : correspond au périmètre de protection immédiate et rapprochée du captage d'eau potable des lles.

Il s'agit d'une protection stricte dans la mesure où aucune construction n'y est autorisée.

Concernant, par ailleurs, les zones agricoles, le présent document n'y autorise que les constructions à usage agricole et y prohibe tout changement de destination.

Il s'agit ainsi d'offrir les meilleures conditions pour une pratique optimale de l'agriculture, garante de la préservation de la variété et de la richesse des paysages naturels.

## 3. SOLLICITATION DE BON NOMBRE DE SECTEURS DE RICHESSES ARCHEOLOGIQUES POUR DE LA CONSTRUCTION

Le présent document a des incidences non négligeables sur les sites repérés comme présentant un intérêt archéologique. En effet, bon nombre de zones d'urbanisation future se trouvent sur de tels secteurs.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles interrogée à ce propos, a exprimé son incapacité à fournir pour le moment un avis sur le degré d'incidence de telles dispositions.

#### 4. IMPERMEABILISATION DES SOLS DU FAIT DE L'URBANISATION

L'augmentation des secteurs urbanisés, prévue dans le présent document, va générer une augmentation sensible de l'imperméabilité des sols.

Ainsi, il est prévu d'éviter une surdensification des nouvelles zones urbaines pour ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales.

D'autre part, le règlement des zones d'urbanisation future impose que les opérations d'aménagement nécessaires à leur urbanisation prévoient, sur leur terrain d'assiette, la gestion des eaux pluviales d'occurrence centennale, soit par infiltration, soit par rétention puis restitution au réseau avec un débit fonction de la capacité de celui-ci.



## ANNEXES

**ANNEXE 1** : Inventaire des Eléments de Patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

**ANNEXE 2** : Délibération du Conseil Général pour la mise en place d'un périmètre d'étude.

## ANNEXE 1

### INVENTAIRE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

**Article L.123-1 7 :** (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 4)

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

[...]

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

[...]

7o Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

N°	Emplacement	Descriptif
1	Chemin de la Fontaine Vieille	<p><b>Lavoir.</b> Depuis toujours, une source existe à l'emplacement ou se trouve actuellement la Fontaine Vieille. En 1810, la source fut captée et aménagée. Ultérieurement, on construisit un lavoir protégé par une toiture. En 1852, la construction de la voie ferrée et d'un passage à niveau font que le sol, autour de ce bâtiment, est surélevé, ce qui oblige à prévoir quelques marches d'accès.</p>
2	Rue de la Poterne	<p>La Posterle, située vers l'est, est la seule <b>porte</b> subsistante des trois nouvelles portes construites à cette époque. Sur cette porte, surmontée d'une Croix, nous voyons une Vierge, en bois sculpté, tout à fait remarquable, nichée au-dessus de l'ouverture. A l'extérieur de cette porte et à gauche en regardant vers l'Eglise, une toute petite construction abrite une cheminée. Le long des remparts et au-dessus de cette cheminée, on peut voir un reste de construction. Située près des cimetières, cette construction de style <i>lanterne cheminée sarrasine</i> fut construite vers le 14<sup>ème</sup> siècle (donc en même temps que ces remparts sur laquelle elle est adossée).</p>

N°	Emplacement	Descriptif
3	Rue du Portail	Au 12, rue du Portail, il faut lever les yeux vers la façade où, à l'étage, on découvre <b>une très belle fenêtre Renaissance</b> . Cette fenêtre est encadrée de deux colonnes torsadées. A chaque extrémité du linteau surmontant ces fenêtres, on trouve deux sculptures représentant à droite une colombe et à gauche une tête d'éphèbe. C'est certainement une des plus belles fenêtres que l'on peut voir à Châteauneuf, même comparée à celles que l'on trouve à la maison des Seigneurs.
4	Rue du Puits	<b>Un portail en arc plein cintre orné d'un blason</b> , martelé, probablement, à l'époque révolutionnaire.
5	Rue du Puits Carré	Le porche de la rue du Puits Carré donne accès une cour où existent, à droite, <b>les restes d'un ancien four banal et une maison Renaissance</b> , qui malheureusement tombe en ruines, mais sur la façade de laquelle on peut encore apercevoir quelques beaux vestiges.
6	Rue du Portail	Au n° 18, au-dessus de la porte d'entrée, on voit <b>une imposte carrée</b> , comme il en existait encore de nombreux exemplaires dans le village, mais qui ont pour la plupart été bouchées lors d'une restauration de façade.
7	Route de Donzère	<b>Cheminée intérieure</b> de la Maison d'Arlempde.
8	Rue du Portail	Très bien conservé, il s'agit là d'un <b>ouvrage d'entrée</b> construit dans la première moitié du 13 <sup>ème</sup> siècle et faisant partie de l'enceinte primitive. Cette porte de forme rectangulaire est surmontée d'une tour. Les remparts, de part et d'autre ont disparu, soit en partie détruits, soit inclus dans les maisons construites lors du développement du village. L'appareillage des pierres est particulièrement soigné, surtout dans la partie basse. Cette porte est flanquée à l'est, d'une meurtrière située à environ un mètre du sol, et d'où l'on peut découvrir une partie de la rue du Portail (jusqu'au n° 16). Sa défense ne comportait pas de herse. Dans la tour, au sud, au-dessus de la fenêtre de chanfrein droit, une fenêtre trilobée. Vers le nord, une toute petite ouverture carrée située à droite avec au-dessus une autre fenêtre trilobée.

N°	Emplacement	Descriptif
9	Route de Donzère	<p>Situé entre les versants des collines Montpensier, à l'ouest, et Sainte Catherine, à l'est, <b>le portail de Donzère</b> ou porte Notre Dame fait partie de l'enceinte à la fois urbaine et castrale.</p> <p>C'est la porte sud de l'agglomération, la plus importante de par ses dimensions (environ 2 mètres sur 3,5 mètres) et la mieux fortifiée avec assommoir, herse et vantaux.</p> <p>Construite au début du 13<sup>ème</sup> siècle, elle comporte de nombreuses traces de réfection, notamment sur le sommet de la tour. Comme pour la porte intérieure, l'appareillage est très soigné. Les pierres d'angle sont régulières et taillées avec soin.</p> <p>C'était un ouvrage d'entrée surmonté d'une tour rectangulaire relié à l'est et à l'ouest aux murs d'enceinte, d'une épaisseur d'environ 1,20 mètre. Un blason qui a été martelé, vraisemblablement à la Révolution, existe sur la face sud.</p>
10	Rue Juiverie	<p><b>Arcs-boutants construits en pierre</b>, après le tremblement de terre de 1873, afin d'étayer les maisons.</p>
11	Rue Paillarès	<p>En sortant de la place Paillarès, sur la droite, dans la rue de la Combe, dans une niche murale se trouve <b>une très ancienne statue en bois, de la Vierge</b>. Elle fut placée là après la démolition, vers 1850, de la porte de la Combe, où elle se trouvait auparavant.</p>
12	Place du Puits Carré	<p>La place du Puits Carré doit son nom au puits que l'on ne voit plus, mais qui sert de réservoir aux racines d'un tilleul.</p> <p>Vers le milieu du 14<sup>ème</sup> siècle, à la suite du développement du bourg, il fallut construire <b>une extension à l'enceinte fortifiée</b> pour protéger ce que l'on pouvait appeler le faubourg. Les matériaux employés sont d'une qualité inférieure à ceux utilisés pour la première enceinte, si bien que son état de conservation est beaucoup moins bon.</p> <p>Cet ouvrage n'était pas destiné à supporter un siège, mais à sécuriser les villageois. La construction de ce mur est encore bien visible sur une cinquantaine de mètres sur l'ouest de la place du Puits Carré. Une porte avec herse en interdisait l'accès tout en permettant l'écoulement des eaux. Deux meurtrières, que l'on peut encore voir de nos jours, permettaient de défendre ce point faible du rempart.</p>
13	Place du Puits Carré	<p>En remontant vers la rue du Portail, on découvre sur le mur de gauche <b>les restes d'une fenêtre géminée</b>.</p>

N°	Emplacement	Descriptif
14	Route Royale	Actuellement, après la place sise au sud de la Porte ce n'est plus qu'un sentier en terre qui court au fond du vallon. Sur la droite de ce sentier, <b>une croix</b> fut érigée, à la suite d'une Mission comme le fut celle du quartier de la Combe. Il n'y a pas d'inscription permettant de dater sa mise en place, vraisemblablement à la fin du 17 <sup>ème</sup> siècle. Placée à l'entrée du village, elle accueillait les voyageurs venant de la Provence.
15	Sud du vieux village	<b>Les Remparts.</b> Relativement bien conservés, le rempart sud relie les deux sommets de collines, avec en son milieu le portail de Donzère. A l'angle sud-ouest, au point culminant de Montpensier, un vaste terre-plein, de près de 1 000 m <sup>2</sup> , domine tout l'ensemble de la fortification, mais aussi la plaine de Montélimar et la vallée du Rhône. Les soubassements de cette construction et quelques restes de murs subsistent au sommet de ce terre-plein, seuls vestiges du logis seigneurial et du donjon.
16	Place de la Poste	<b>Ancien lavoir.</b>
17	3 Rue du Portail	<b>Encadrement de porte.</b>
18	18 Rue du Portail	<b>Imposte.</b>
19	Entrée de la Place du Puits Carré	<b>Blason sur le porche.</b>
20	Rue de la Combe	<b>Vierge dans la façade.</b>
21	Passage barrical	<b>Blason sur le porche.</b>
22	30 Rue du Portail	<b>Encadrement de porte et fenêtre.</b>
23	Place de la Grangette	<b>Croix.</b>
24	Chemin du stade	<b>Croix et motifs.</b>
25	D 73, au niveau du pont de la boulangerie	<b>Croix.</b>
26	Cité Adine	<b>Le Château.</b>
27	St-Joseph	<b>Croix.</b>
28	St-Joseph	<b>Ossature.</b>
29	Combeaumont	<b>Le Château.</b>
30	Chemin des bermes	<b>Sarcophage.</b>

N°	Emplacement	Descriptif
31	Route de St-Paul	<b>Château de la Roure.</b>
32	Sud des Iles	<b>Stèle.</b> Le 25 août 1944, touché par la FLAK (la DCA allemande), l'avion du lieutenant Soubeyrat s'écrasa dans les îles. Actuellement, une stèle indique le lieu du décès de ce pilote de la France Libre.
33	Vieux village	<b>Maison ancienne.</b>

**ANNEXE 2**  
**DELIBERATION DU CONSEIL GENERAL**  
**POUR LA MISE EN PLACE D'UN PERIMETRE D'ETUDE**

# CONSEIL GÉNÉRAL

de la Drôme

Adopté le 8/7/02

→ STD/ETM1

Copie : 1 le Maire de Chateaufort du Rhône

STD/AF1

DDE/Subdi de Montelimar

DDE/SAS

DDE/SR

STD/GIR

STD/BAD

10/7/02

J. Substie

## RAPPORT DU PRESIDENT A LA COMMISSION PERMANENTE

**OBJET :** RD.73 et 126 – Liaison VIVIERS – A7 par déviation de CHATEAUNEUF-DU-RHONE

**P.J. :** Un plan de situation  
Un plan du tracé porté au POS, approuvé le 13/05/96

Mesdames, Messieurs,

L'itinéraire existant assurant la liaison entre VIVIERS et l'échangeur de MONTELMAR Sud sur l'A7 a comme principaux défauts :

- une traversée étroite de la RD.73 dans CHATEAUNEUF-DU-RHONE,
- l'étroitesse et la sinuosité de la RD.126, notamment au niveau de MALATAVERNE,
- le carrefour entre la RD.126 et la RD.844 (ancienne RN.7), dont les deux branches ne sont pas face à face,
- et enfin le carrefour RD.126 – RN.7 qui est mal adapté.

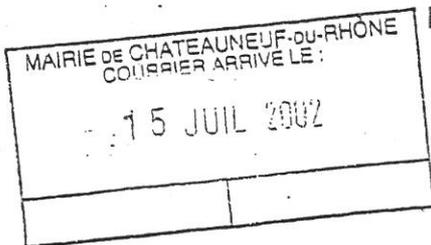
Dans le temps, la déviation de cet itinéraire a fait l'objet de plusieurs études, dont la dernière en 1992-1993, qui a fait l'objet d'une étude technique jusqu'à un stade avancé (niveau avant-projet détaillé) et dont l'emprise a été portée au POS de la commune de CHATEAUNEUF-DU-RHONE, approuvé le 13/05/96.

Cette déviation, dont le montant (travaux + acquisitions foncières) s'élève à 12 210 K€ (80 000 KF) au 1<sup>er</sup> janvier 2002, n'est toujours pas réalisée, car son financement n'a pas pu être mis en place pour l'instant, étant lié à une participation du département de l'Ardèche et à une éventuelle subvention de la Région (ligne : amélioration de l'accès aux échangeurs autoroutiers).

Je vous propose donc de confirmer la réservation au PLU de la commune de CHATEAUNEUF-DU-RHONE du projet de liaison VIVIERS-A7 par déviation de CHATEAUNEUF-DU-RHONE, telle qu'elle est portée au POS approuvé le 13/05/96.

Je vous serais obligé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

Le Président du Conseil Général de la Drôme



C. MONGE