

**Modification n°2 du
Plan Local d'Urbanisme
de Châteauneuf**
- selon procédure simplifiée -

Notice explicative

Sommaire

- I. Cadre réglementaire
- II. Enjeux de la modification du PLU
- III. Modifications apportées au PLU

I – Cadre réglementaire

I.1 – Contexte

Saint-Etienne Métropole est compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) et documents d'urbanisme en tenant lieu. L'exercice de cette compétence par Saint-Etienne Métropole ne permet plus aux communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Saint-Etienne Métropole peut mener des procédures de modification, de modification simplifiée, de mise en compatibilité et de mise à jour des PLU communaux.

La commune de Châteauneuf a sollicité le Président de Saint Etienne Métropole pour une modification du PLU et Monsieur le Président de Saint-Étienne Métropole a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification du PLU de la commune de Châteauneuf.

I.2 – Historique des procédures de modification du PLU de Châteauneuf

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Châteauneuf a été approuvé le 27 mars 2012 par le Conseil Municipal.

Depuis son approbation, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châteauneuf a été modifié le 18 décembre 2012.

I.3 – Objet de la modification du PLU

La modification du PLU a pour objet de :

- Supprimer l'emplacement réservé n°1 désigné au PLU « Equipements collectifs de sport, loisir et équipements collectifs sociaux en limite de Rive de Gier ».

I.4 – Choix de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où la teneur des changements décrits ci-dessus :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant les articles L 153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme et la nature de la modification envisagée, il convient en effet d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU.

II – Les enjeux de la modification du PLU

L'emplacement réservé R1 inscrit dans le PLU porte sur les parcelles cadastrées en 2012 sous les n°C540 – C549 et C550, pour une surface de 12 933 m².

Suite à l'acquisition, dans le cadre d'un accord amiable, par la commune le 17 janvier 2018 d'une partie de ce ténement, le bâtiment existant est resté propriété du vendeur : l'association « Espérance de Rive de Gier » qui exerce son activité historique dans le domaine de la gymnastique sur une partie du bâtiment, et a aménagé sur le reste du bâtiment trois appartements mis en location.

Aussi une nouvelle division cadastrale est intervenue avec la création de deux parcelles :

- AK65 propriété de l'association « Espérance de Rive de Gier » d'une surface de 922 m²
- AK66 propriété de la Commune d'une surface de 12 011 m².

Suite à cette acquisition, la Commune a réalisé, entre Décembre 2019 et Novembre 2021, sur une partie de son ténement la construction :

- D'une crèche de 12 places,
- D'une résidence pour personnes âgées valides de 10 logements de type T2 et T3 répartis dans les étages R+1 et R+2. Le rez-de-chaussée accueille une salle d'animation collective gérée par le club Castel-Senior, et des locaux dédiés à l'accueil de professionnels de santé.
- D'un espace de loisir collectif arboré et d'un jardin intergénérationnel.

Cet ensemble d'équipements, réparti sur 5 089 m², reste propriété de la commune qui en assure la gestion dans le cadre de baux locatifs.

L'objectif fixé pour l'emplacement réservé R1 est donc totalement atteint et cela en complément de l'activité exercée par l'association « Espérance de Rive-de-Gier ».

Conclusion

L'objectif fixé pour l'emplacement R1 étant atteint, et la Commune étant propriétaire du ténement, il n'y a plus lieu de maintenir cet emplacement réservé devenu sans objet.

Il est donc proposé dans le présent dossier de supprimer totalement l'emplacement réservé n°1 sur les parcelles AK 65 et AK 66.

Les documents graphiques seront modifiés en conséquence. Le rapport de présentation ainsi que la liste des emplacements réservés seront mis à jour.

III – Modifications apportées au PLU

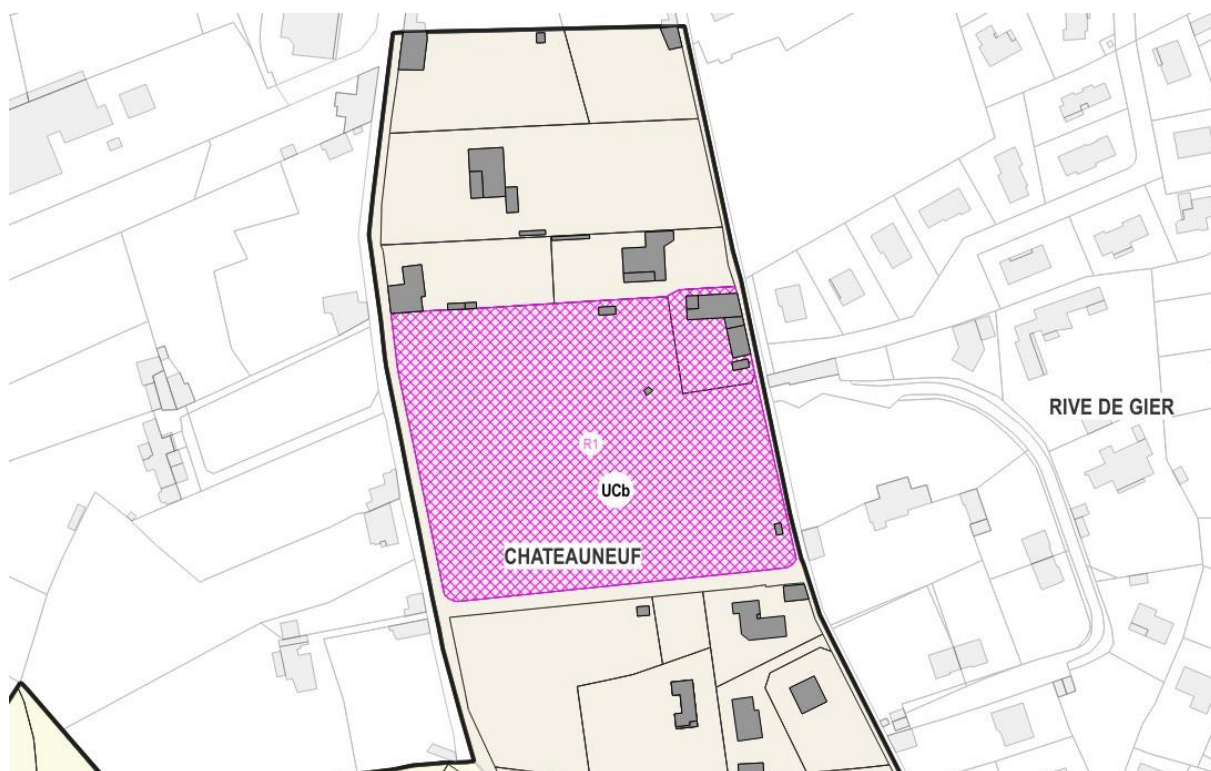
Les pièces suivantes sont modifiées et présentées ci-après :

- Zonage (règlement graphique)
- Le rapport de présentation (page 164)
- La liste des emplacements réservés

➔ Cf. documents joints au dossier avec les pièces du PLU modifiées Avant / Après.

1. Règlement graphique

Avant modification



Après modification



2. Rapport de présentation

Avant modification

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 Fourmary

164 Commune de Châteauneuf – Plan Local d'Urbanisme

Après modification

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 Fourmary

164 Commune de Châteauneuf – Plan Local d'Urbanisme

3. Liste des emplacements réservés

Avant modification

Liste des emplacements réservés du PLU

Réserves foncières :

N°	Désignation du PLU	surface en m²	Bénéficiaire
R1	Equipements collectifs de sport loisir et équipements collectifs sociaux en limite de Rive de Gier	12 810	Commune
R2	Equipement de sport : le Mollard, en limite des Giraudières, accessibilité et stationnement	14 540	Commune
R3	Espaces publics – Giraudières	940	Commune
R4	Espaces publics – Giraudières	4 990	Commune

Voirie :

N°	Désignation du PLU	surface en m²	Bénéficiaire
V1	Voirie de désenclavement de la Fournary	750	Commune
V2	Voie communale n°5 entre Madinay et Sous Granget (sud)	360	Commune
V3	Voie communale n°5 entre Madinay et Sous Granget (nord)	320	Commune
V4	Aménagement du carrefour de la montée d'Orion et de la RD 30	400	Commune
V5	Secteur d'Egarande : aire de retournement	240	Commune
V6	Secteur Au réservoir vers le barrage de Couzon. Amélioration voirie, aire de retournement	2 690	Commune
V7	création d'une voie entre les lieux dits Rochebrune et Verdillon	880	Commune
V8	Elargissement rue du Château d'eau- Giraudières	2 330	Commune
V9	Création d'une voie- Giraudières	3 260	Commune
V10	Création d'une voie- Giraudières	3 670	Commune
V11	Création d'une voie- Giraudières	2 120	Commune

Après modification

Liste des emplacements réservés du PLU

Réserves foncières :

N°	Désignation du PLU	surface en m²	Bénéficiaire
R1	Equipements collectifs de sport loisir et équipements collectifs sociaux en limite de Rive de Gier	12 810	Commune
R2	Equipement de sport : le Mollard, en limite des Giraudières, accessibilité et stationnement	14 540	Commune
R3	Espaces publics – Giraudières	940	Commune
R4	Espaces publics – Giraudières	4 990	Commune

Voirie :

N°	Désignation du PLU	surface en m²	Bénéficiaire
V1	Voirie de désenclavement de la Fournary	750	Commune
V2	Voie communale n°5 entre Madinay et Sous Granget (sud)	360	Commune
V3	Voie communale n°5 entre Madinay et Sous Granget (nord)	320	Commune
V4	Aménagement du carrefour de la montée d'Orion et de la RD 30	400	Commune
V5	Secteur d'Egarande : aire de retournement	240	Commune
V6	Secteur Au réservoir vers le barrage de Couzon. Amélioration voirie, aire de retournement	2 690	Commune
V7	création d'une voie entre les lieux dits Rochebrune et Verdillon	880	Commune
V8	Elargissement rue du Château d'eau- Giraudières	2 330	Commune
V9	Création d'une voie- Giraudières	3 260	Commune
V10	Création d'une voie- Giraudières	3 670	Commune
V11	Création d'une voie- Giraudières	2 120	Commune