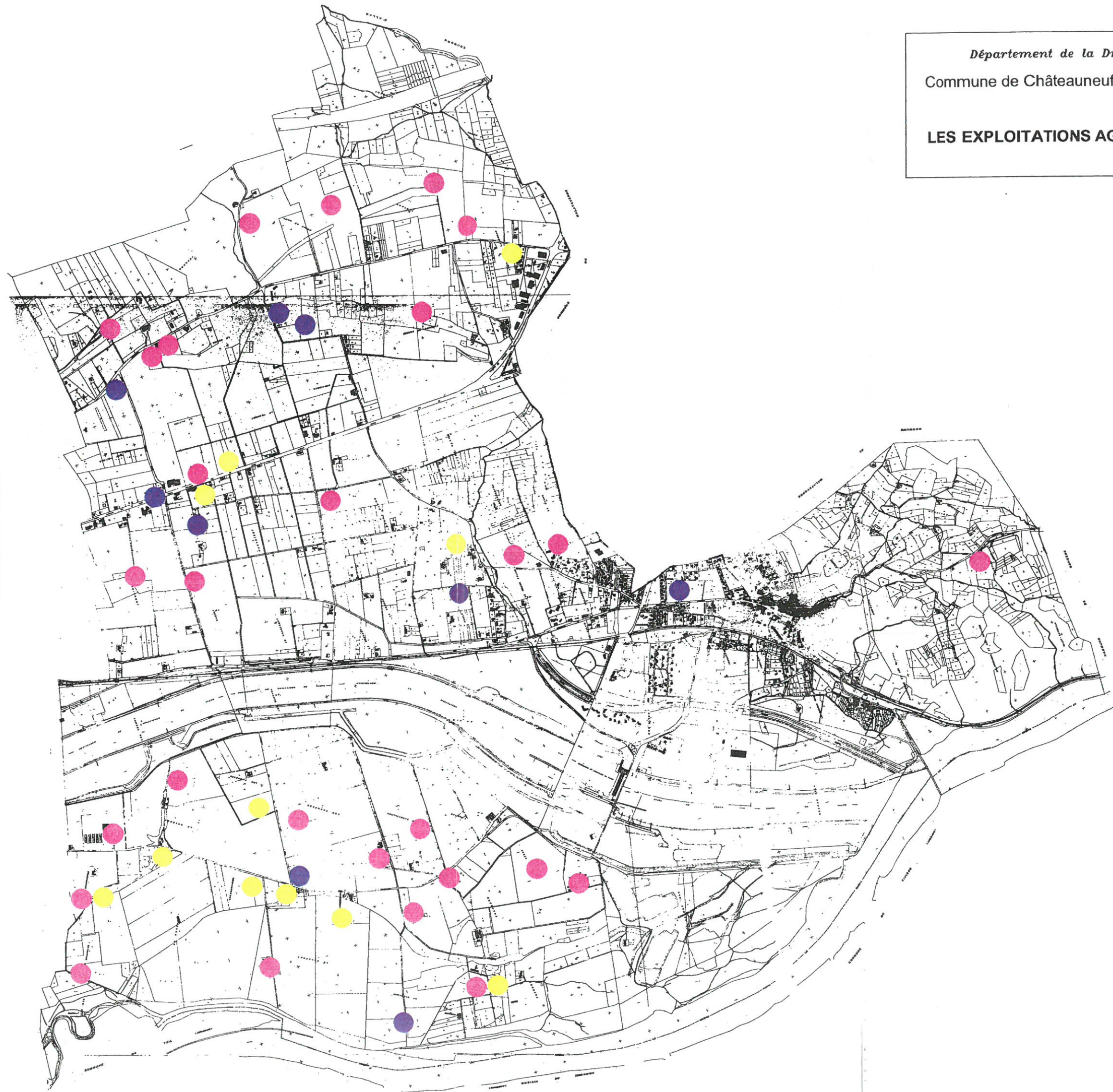




Département de la Drôme  
Commune de Châteauneuf-du-Rhône  
**LES EXPLOITATIONS AGRICOLES**

Légende :

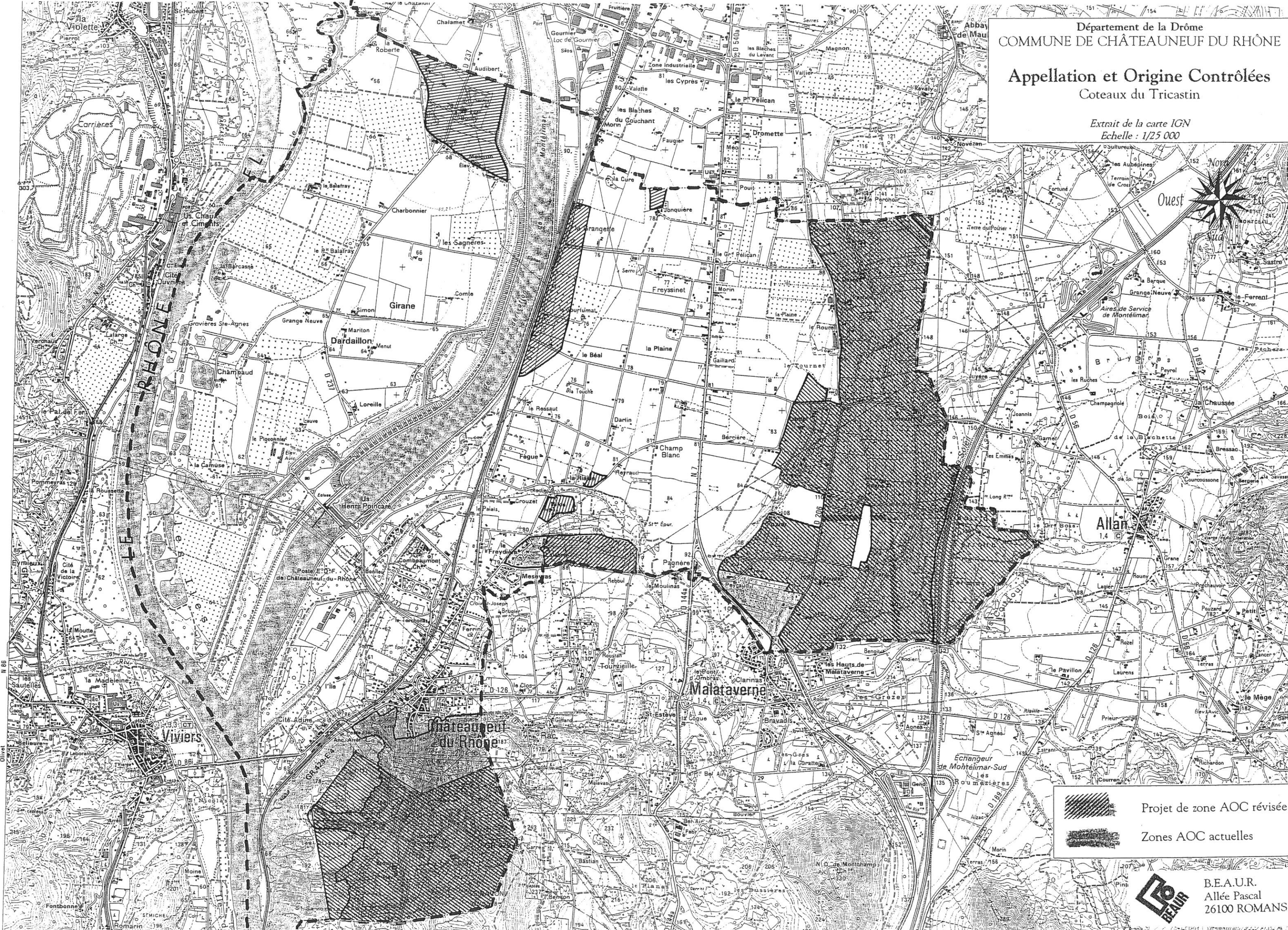
- Exploitations professionnelles
- Autres exploitations
- Retraités agricoles





Département de la Drôme  
COMMUNE DE CHÂTEAUNEUF DU RHÔNE

Appellation et Origine Contrôlées  
Coteaux du Tricastin

Extrait de la carte IGN  
Echelle : 1/25 000



 Projet de zone AOC révisée  
 Zones AOC actuelles

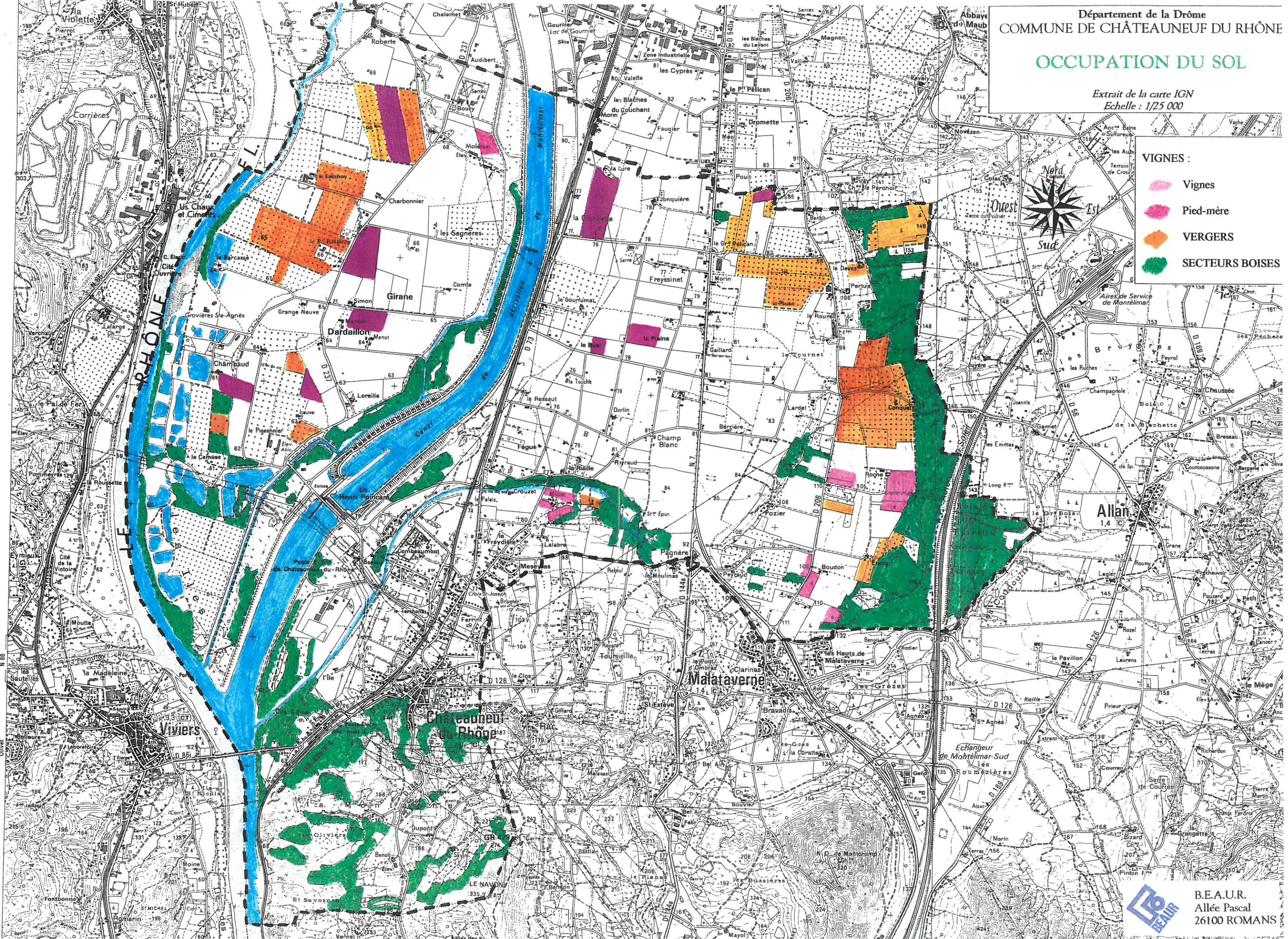
 B.E.A.U.R.  
Allée Pascal  
26100 ROMANS

3250  
1950  
  
3249  
1949  
  
3248  
1948  
  
3247  
1947  
  
3246  
1946  
  
3245  
1945  
  
244  
944

# OCCUPATION DU SOL

Extrait de la carte IGN  
Echelle : 1/25 000

- VIGNES :**
- Vignes
  - Pied-mère
  - VERGERS
  - SECTEURS BOISES



3250  
1950

3249  
1949

3248  
1948

3247  
1947

3246  
1946

3245  
1945

3244  
1944

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.5. LES AGRICULTEURS**

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

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

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

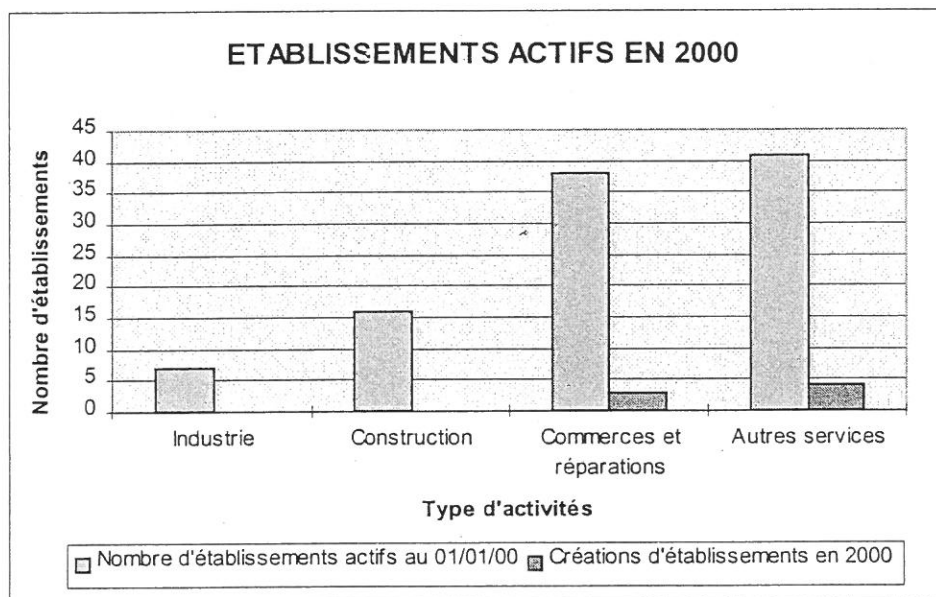
Enfin, la moyenne d'âge des chefs d'exploitation sur la commune de CHÂTEAUNEUF-DU-RHÔNE est aujourd'hui de 46 ans. La tendance semble être au rajeunissement.

### Agriculture - Conclusion

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

## 2. ACTIVITES NON AGRICOLES

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



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

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

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

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

## **2.1. INDUSTRIE ET ARTISANAT**

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

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

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

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

## **2.2. COMMERCE**

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

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

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

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

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

### **2.3. ACCUEIL TOURISTIQUE**

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

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

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

### **2.4. LES CARRIERES**

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

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

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

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

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

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

### **Activités - Conclusion**

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

## **3. PREVISIONS ECONOMIQUES**

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

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

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

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





## C. HABITAT ET URBANISATION

### 1. HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

#### 1.1. HABITAT ANCIEN

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

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

#### 1.2. URBANISATION RECENTE, DES ANNEES 1960 A NOS JOURS

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

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

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

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

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

Commune de Châteauneuf-du-Rhône

# Carte du Bati



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

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

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

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

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

Tableau des Surfaces Approximatives des zones

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

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

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

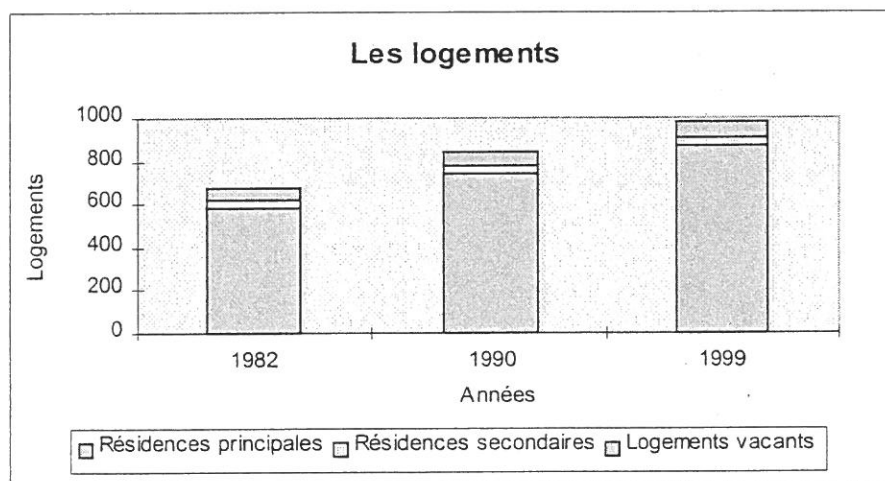
Une extension importante des zones constructibles n'est donc pas nécessaire mais il faut préalablement établir des hypothèses d'évolution afin de pouvoir évaluer correctement les besoins fonciers.

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

## 2. CARACTERISTIQUES DU PARC IMMOBILIER

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

### 2.1. EVOLUTION



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

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

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

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

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

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

## **2.2. TYPOLOGIE**

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

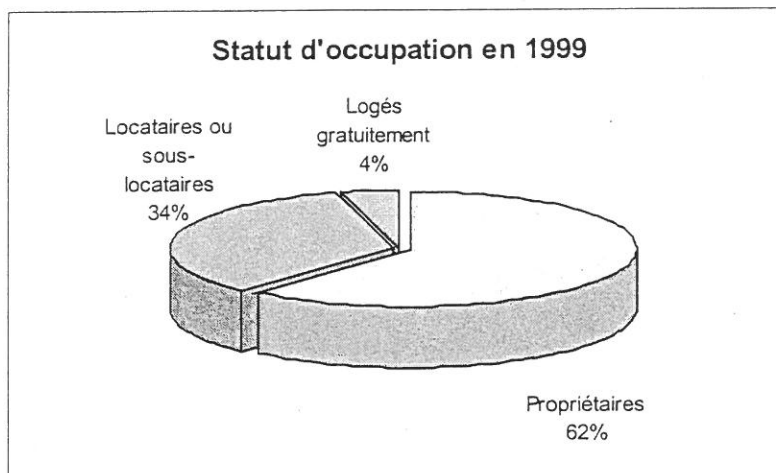
La part des résidences secondaires dans le parc des logements en 1999, est très faible (3,9 %), alors que la moyenne à l'intérieur du canton est de 8 % (canton en outre urbain, de Montélimar 2). Elle reste stable depuis 1982.

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

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

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

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



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

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

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

### **2.3. RYTHME DE LA CONSTRUCTION**

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

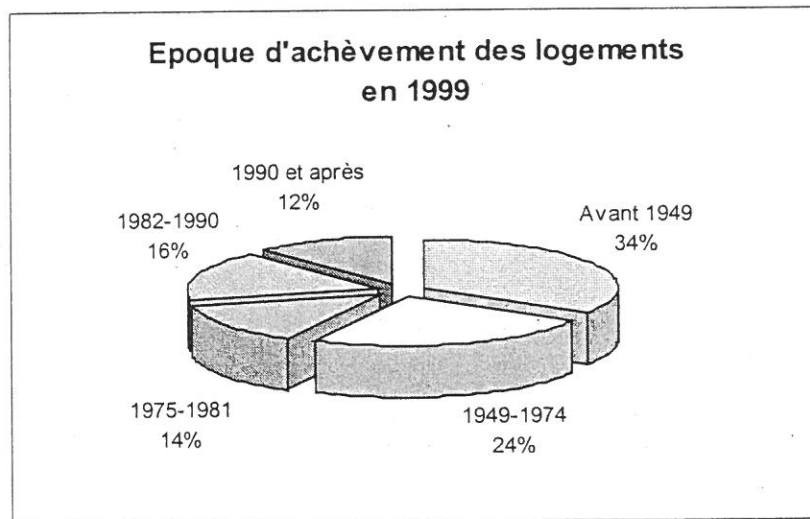
- 1995 : 3 logements
- 1996 : 16 logements
- 1997 : 2 logements
- 1998 : 23 logements
- 1999 : 11 logements

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

## 2.4. LOGEMENTS SOCIAUX ET HABITAT ANCIEN

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

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



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

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

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

### **Habitat et urbanisation - Conclusion**

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