

Commune de CHASSIERS  
Révision du Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT  
DURABLES  
PIÈCE n°3

**u r b A r c h i**  
A M U N A T E G U I  
ARCHITECTES - URBANISTES  
39 av.de l'Arrousaire 84000 AVIGNON

*Avec l'assistance de Clément Pascal*

**AGENCE RACINES I.A.P.**  
INGÉNIEURS EN ARCHITECTURE DU PAYSAGE  
13 rue Veuve Besset 26300 Bourg de Péage

Projet arrêté le : 12 mars 2013  
Projet approuvé le : 11 décembre 2013  
Déposé en Préfecture le:



Février 2013 cor mars 2013 - Prise en compte de l'enquête publique et des avis des PPA: 9 décembre 2013



## **PRÉAMBULE**

## **RAPPELS LÉGISLATIFS**

## **ORIENTATIONS:**

- 1. Permettre un développement raisonné qui limite l'étalement urbain, prend en compte les équipements existants et diversifie l'habitat**
- 2. Valoriser le cadre de vie, requalifier les espaces publics et améliorer les déplacements**
- 3. Pérenniser les activités agricoles et mieux les inscrire dans le paysage - favoriser les activités touristiques**
- 4. Préserver le cadre naturel et les sites écologiques - protéger, mettre en valeur et développer les continuités écologiques - préserver le patrimoine paysager et bâti**

## Préambule de la commission d'urbanisme municipale

Le 14 mai 2009, le conseil municipal de Chassiers a décidé de réviser son PLU, avec les objectifs suivants

- «Faciliter l'accueil de la population qui souhaite s'installer à CHASSIERS, plus particulièrement les jeunes, dans le village ou à proximité immédiate, voire dans certains hameaux.
- Développer des équipements collectifs et structurants pour offrir un service de proximité et répondre aux besoins de la population. Mettre en place une véritable politique d'animation culturelle en lien avec le classement de la commune en village de caractère.
- Densifier les zones constructibles afin d'éviter le mitage du territoire et les rendre cohérentes ou les adapter, en tant que de besoin aux disponibilités des ressources en eau potable, et plus généralement des équipements existants.
- De conserver ou favoriser des activités commerciales, artisanales, et également de créer des petites zones de développement économique, près des voies de communication, favorisant l'emploi et non génératrices de nuisances ou de pollution.
- Préserver la qualité patrimoniale de la commune ainsi que celle de son environnement naturel remarquable, et cela dans le cadre du développement durable».

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un cadre législatif et réglementaire très profondément renouvelé par les lois « Solidarité et Renouveau urbain » (SRU) du 13 décembre 2000, « Urbanisme et Habitat » (UH) du 2 juillet 2003 et tout récemment par les lois du 12 juillet 2010 «portant engagement national pour l'environnement, dite «Grenelle II» et du 27 juillet 2010 de «Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche».

Ces lois ont modifié le contenu des documents d'urbanisme et ont placé l'objectif de développement durable au cœur de la démarche du PLU, que l'on peut définir comme:

- La satisfaction des besoins actuels sans compromettre celle des générations futures
- La conciliation de la cohésion sociale, du progrès économique, et de la préservation de l'environnement
- l'adhésion des différents acteurs du territoire au projet via une démarche de concertation.

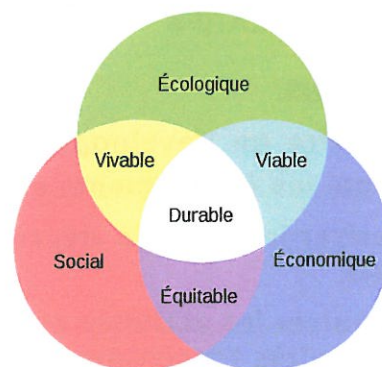
A cette fin et afin de mieux permettre aux communes d'expliquer leurs intentions et de mener une réflexion cohérente sur tout le territoire communal, il est prévu qu'elles élaborent un « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » (PADD).

Le PADD est l'expression du projet municipal pour les 10 années à venir et définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement que porte la municipalité.

Il croise, en un ensemble cohérent, les différentes thématiques urbaines : développement urbain, préservation du patrimoine, de l'environnement et du paysage, mise en valeur du cadre de vie, mixité sociale, prise en compte des risques et des nuisances, déplacements et équipements publics, développement des activités économiques et tout particulièrement de l'agriculture.

Il est donc la pièce centrale du dossier du PLU et doit s'inscrire dans les grands principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme d'urbanisme.

Le PADD s'appuie sur les résultats du diagnostic et les enjeux qui en ont été retenus par la municipalité. Il fait l'objet d'un débat en conseil municipal, au moins deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.



↑ Le développement durable doit permettre à la fois le progrès social, économique et la préservation de l'environnement, sans sacrifier l'un au détriment de l'autre.

*L'objectif de développement durable a été inscrit dans le code de l'urbanisme aux articles L.110 et L.121-1. Nous les rappellerons ci-après ainsi que ceux définissant l'objet du PADD et la hiérarchie des différents documents d'urbanisme.*

L'article L.110 précise que le «territoire français est le patrimoine commun de la nation (et que) chaque collectivité publique en est le gestionnaire, dans le cadre de ses compétences». Il enjoint les collectivités d'harmoniser leurs décisions d'utilisation de l'espace dans un objectif de développement durable.

Cet objectif est repris par l'article L.121-1 qui précise que le projet municipal doit déterminer les conditions permettant d'assurer:

- «l'équilibre entre
  - Le renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, revitalisation des centres et développement rural,
  - L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles et forestiers,
  - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins présents et futurs;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie, préservation des milieux, des écosystèmes, espaces verts, des continuités écologiques, prévention des risques».

L'article L.123-1-3 (Grenelle II, applicable à partir de janvier 2011) précise le contenu et l'objet du PADD:

*«Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le (PADD) arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».*

Les articles L.123-1-9 et 10 (Grenelle II, applicable à partir de janvier 2011) définissent les différents documents de planification qui s'imposent au PLU:

*«Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT), du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains (PDU) et du programme local de l'habitat (PLH). Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) (...) ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). (...) Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.*

*(...) avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation».*

Le PADD n'est pas directement opposable aux tiers, mais ses orientations trouvent leur transcription dans le règlement et les orientations d'aménagement de secteur du PLU, qui doivent être cohérents avec le PADD et qui, eux, sont opposables (article L.123-5).

## AXE 1 .






### Permettre un développement raisonné qui limite l'étalement urbain, prend en compte les équipements existants et diversifie l'habitat

- 1.1. Un développement raisonné permettant l'accueil d'habitants et le maintien des jeunes
  - 1.1.1. La commune souhaite faciliter l'accueil de la population et le maintien des jeunes sur la commune, en développant plus particulièrement le nord du village-centre et les secteurs déjà urbanisés avec un objectif de mixité sociale
  - 1.1.2. Le projet limitera l'augmentation de la population à 1,9%/an, soit un accroissement de 209 habitants, portant la population à 1217 habitants en 2022\*,
  - 1.1.3. La commune prévoit en conséquence un peu moins de 105 constructions nouvelles sur dix ans, soit un taux annuel d'environ 10/an en moyenne\*\*.
- 1.2. Limitant l'étalement urbain en privilégiant en priorité un développement concentré du village vers le nord et les dents creuses dans le tissu urbain existant
  - 1.2.1. Une part importante de ce développement se fera sous forme d'opérations d'ensemble encadrés et/ou pilotés par la commune dans le quartier du Bosquet (grande étoile maron ci-contre) et l'éco-quartier en cours d'élaboration du Bosquet-Pradel (aplat rose sur la carte).  
Ces deux secteurs permettront la réalisation de maisons de village en bande ou jumelées avec une densité minimale moyenne d'au moins 15 logements par hectare.
  - 1.2.2. Par ailleurs, le projet permet la densification des «dents creuses» dans le tissu pavillonnaire déjà «constitué»
- 1.3. Prenant en compte les équipements de première nécessité: en limitant à court ou long terme le développement des quartiers pavillonnaires insuffisamment ou mal desservis par le réseau d'eau (programme d'amélioration de la ressource et du réseau au sud de la commune engagé par le SEBA. Échéancier: un peu moins d'un an pour les Rieux, les Juliennes et Mariolles. Les Chambons sont bloqués à long terme en l'absence d'investissements importants)
- 1.4. Prenant en compte les typologies bâties, les fonctions existantes et les projets. Il prévoit ainsi:
  - 1.4.1. de conforter le tissu ancien du village et des hameaux
  - 1.4.2. de prendre en compte les spécificités des grands secteurs consacrés au tourisme (camping), au médico-social (Béthanie) et aux équipements communaux (école et atelier municipal...)
  - 1.4.3. de créer de nouvelles zones d'activité et de petits équipements-services
- 1.5. Prenant en compte le contexte paysager et naturel, notamment en préservant:
  - 1.5.1. la plaine viticole et agricole qui borde l'est du village et le met en valeur
  - 1.5.2. les coupures agricoles (ou anciennement agricoles) ou humides entre les zones d'urbanisation, ainsi que les masses boisées
- 1.6. Prenant en compte les risques: en limitant ou interdisant les constructions aux abords des rivières, des zones boisées et en prenant en compte le plan de prévention des risques miniers approuvé en juillet 2011
- 1.7. Prévoyant une diversification de l'habitat et le maintien d'une mixité sociale: les secteurs de densification seront adaptés à la réalisation de logements locatifs et comprendront un pourcentage de logements répondant à un objectif de mixité sociale







\* INSEE 2012: 1008 habitants (994 en 2008).

\*\* Basé sur une hypothèse de 2 habitants par maison neuve (moyenne en 2009; 2,1 en 1999; 2,3). Le chiffre de 104 constructions ne prend en compte les restaurations au titre du L.111-3 alinéa 2 et les changements de destination au titre du R.123-3-1, qui pourrait ajouter 4 constructions, mais qui n'induirait pas forcément une résidence principale nouvelle (plus vraisemblablement des gîtes ou des résidences secondaires). Le taux de croissance annuelle serait alors de 1,96%, si on l'agrégeait aux constructions neuves et la population attendue serait de 217.


**Un développement raisonné prenant en compte l'urbanisation existante**

-  Tissu urbain dense du vieux village à mettre en valeur et permettre la réhabilitation des logements anciens
-  Secteurs pavillonnaires à développer dans les "dents creuses"
-  Secteurs pavillonnaires bloqués provisoirement en raison de la ressource et du réseau AEP
-  Hameaux anciens à préserver et mettre en valeur
-  Eco-quartier Bosquet-Pradel (projet communal engagé)




**Prenant en compte les fonctions existantes spécifiques et les projets**

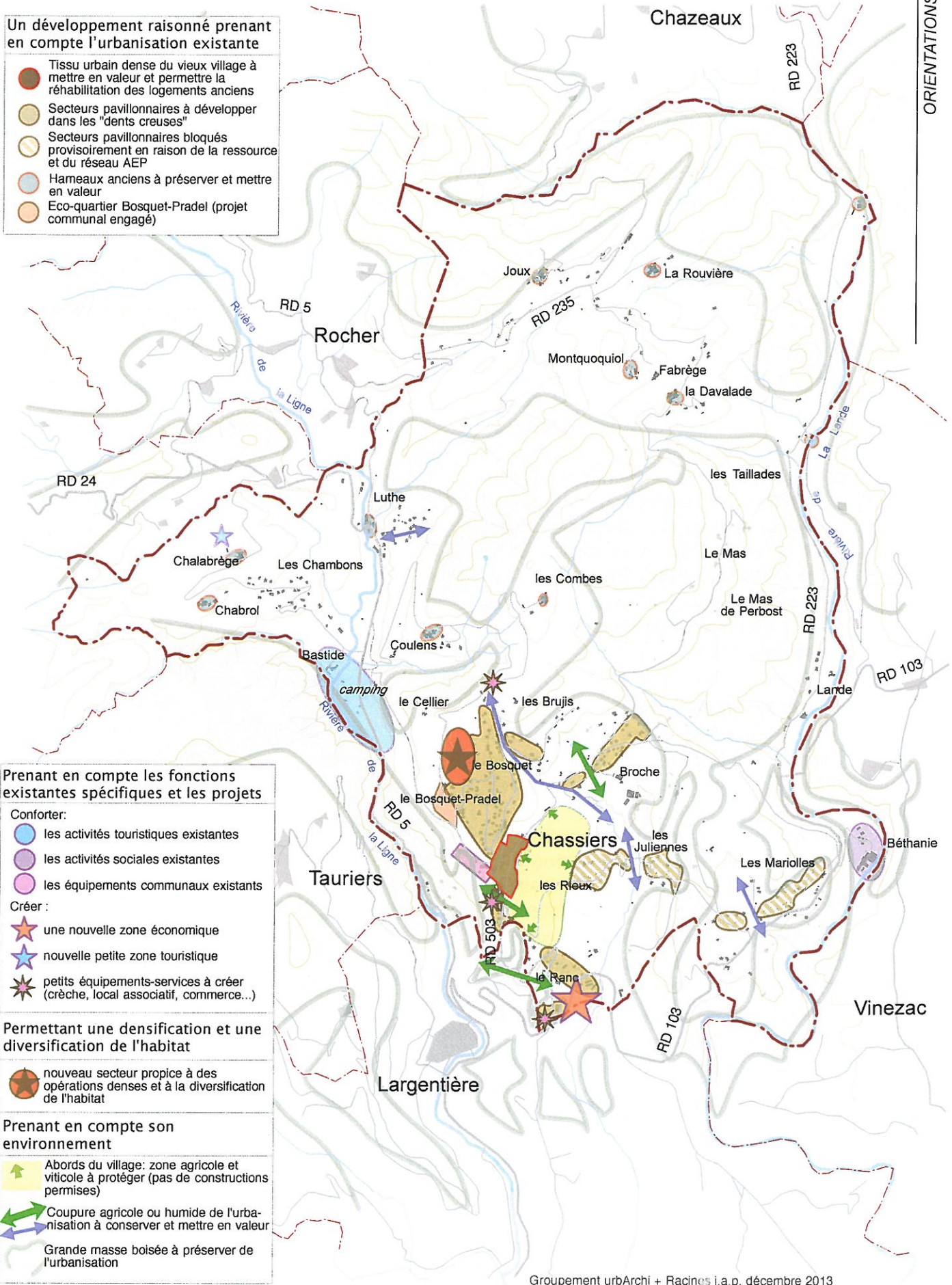
- Conforter:**
-  les activités touristiques existantes
  -  les activités sociales existantes
  -  les équipements communaux existants
- Créer :**
-  une nouvelle zone économique
  -  nouvelle petite zone touristique
  -  petits équipements-services à créer (crèche, local associatif, commerce...)

**Permettant une densification et une diversification de l'habitat**

-  nouveau secteur propice à des opérations denses et à la diversification de l'habitat

**Prenant en compte son environnement**

-  Abords du village: zone agricole et viticole à protéger (pas de constructions permises)
-  Coupure agricole ou humide de l'urbanisation à conserver et mettre en valeur
-  Grande masse boisée à préserver de l'urbanisation



Groupement urbArchi + Racines i.a.p. décembre 2013

## AXE 2.

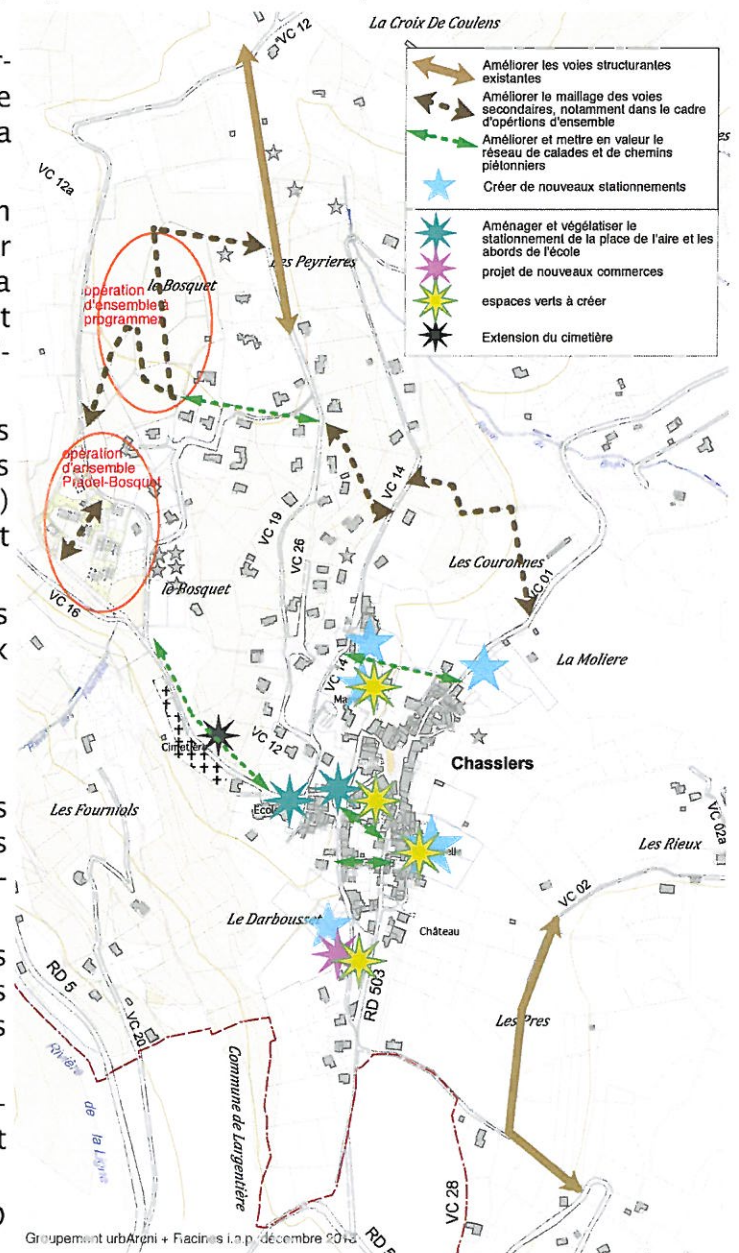
# Valoriser le cadre de vie, requalifier les espaces publics, améliorer les déplacements

### 2.1. Valoriser le cadre de vie et requalifier les espaces publics:

- 2.1.1. Renforcer le rôle d'espace de centralité du village en améliorant les aménagements des espaces publics et l'intégration paysagère du stationnement, tout en renforçant l'offre d'habitat (axe 1),
- 2.1.2. Améliorer les aménagements urbains et paysagers aux abords de l'école et du stationnement de la place de l'Aire.
- 2.1.3. Créer des espaces verts et mettre en valeur le cœur d'îlot traversé par la calade, le nord du château de la Vernade, sous la chapelle St Benoit et l'entrée sud du village (carte ci-contre)
- 2.1.4. Harmoniser la volumétrie et les abords des constructions neuves pavillonnaires (clôtures, haies vives) et favoriser l'usage de procédés et de matériaux durables;
- 2.1.5. Mettre en valeur les espaces publics et le bâti remarquable des hameaux anciens

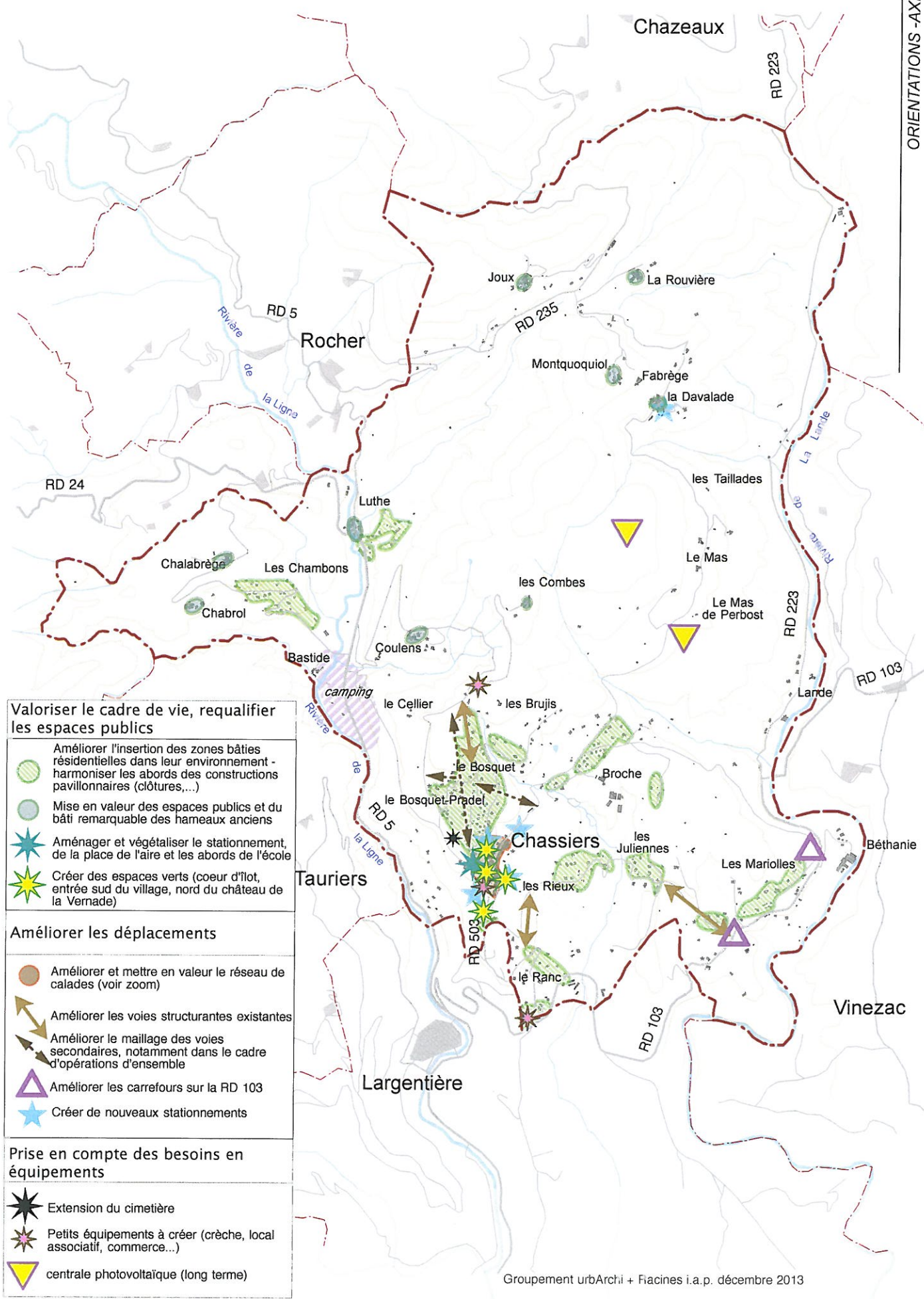
### 2.2. Améliorer les déplacements

- 2.2.1. Améliorer les voies structurantes et le maillage entre les quartiers pavillonnaires, ainsi que leur desserte
- 2.2.2. Améliorer et mettre en valeur les calades dans le village et étendre les cheminements piétons et liaisons douces au-delà du vieux village
- 2.2.3. Créer de nouvelles offres de stationnement sur le pourtour du village et près de la place principale
- 2.2.4. Améliorer les carrefours avec la RD 103



### 2.3. Prendre en compte les besoins en équipements et d'énergie renouvelable, notamment:

- 2.3.1. L'extension du cimetière
- 2.3.2. Améliorer la défense incendie des secteurs amenés à se développer,
- 2.3.3. Créer des équipements d'intérêt général (crèche au quartier du Ranc, local associatif, petit commerce)
- 2.3.4. Développer la communication numérique et les NTIC
- 2.3.5. Réaliser sur le long terme des centrales photovoltaïques sous pilotage communal



**Valoriser le cadre de vie, requalifier les espaces publics**

- Améliorer l'insertion des zones bâties résidentielles dans leur environnement - harmoniser les abords des constructions pavillonnaires (clôtures,...)
- Mise en valeur des espaces publics et du bâti remarquable des hameaux anciens
- Aménager et végétaliser le stationnement, de la place de l'aire et les abords de l'école
- Créer des espaces verts (coeur d'ilot, entrée sud du village, nord du château de la Vernade)

**Améliorer les déplacements**

- Améliorer et mettre en valeur le réseau de calades (voir zoom)
- Améliorer les voies structurantes existantes
- Améliorer le maillage des voies secondaires, notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble
- Améliorer les carrefours sur la RD 103
- Créer de nouveaux stationnements

**Prise en compte des besoins en équipements**

- Extension du cimetière
- Petits équipements à créer (crèche, local associatif, commerce...)
- centrale photovoltaïque (long terme)

Groupement urbArchi + Racines i.a.p. décembre 2013

## **AXE 3.**

### **Pérenniser les activités agricoles et mieux les inscrire dans leur environnement - favoriser les activités touristiques**

#### 3.1. Pérenniser les activités agricoles:

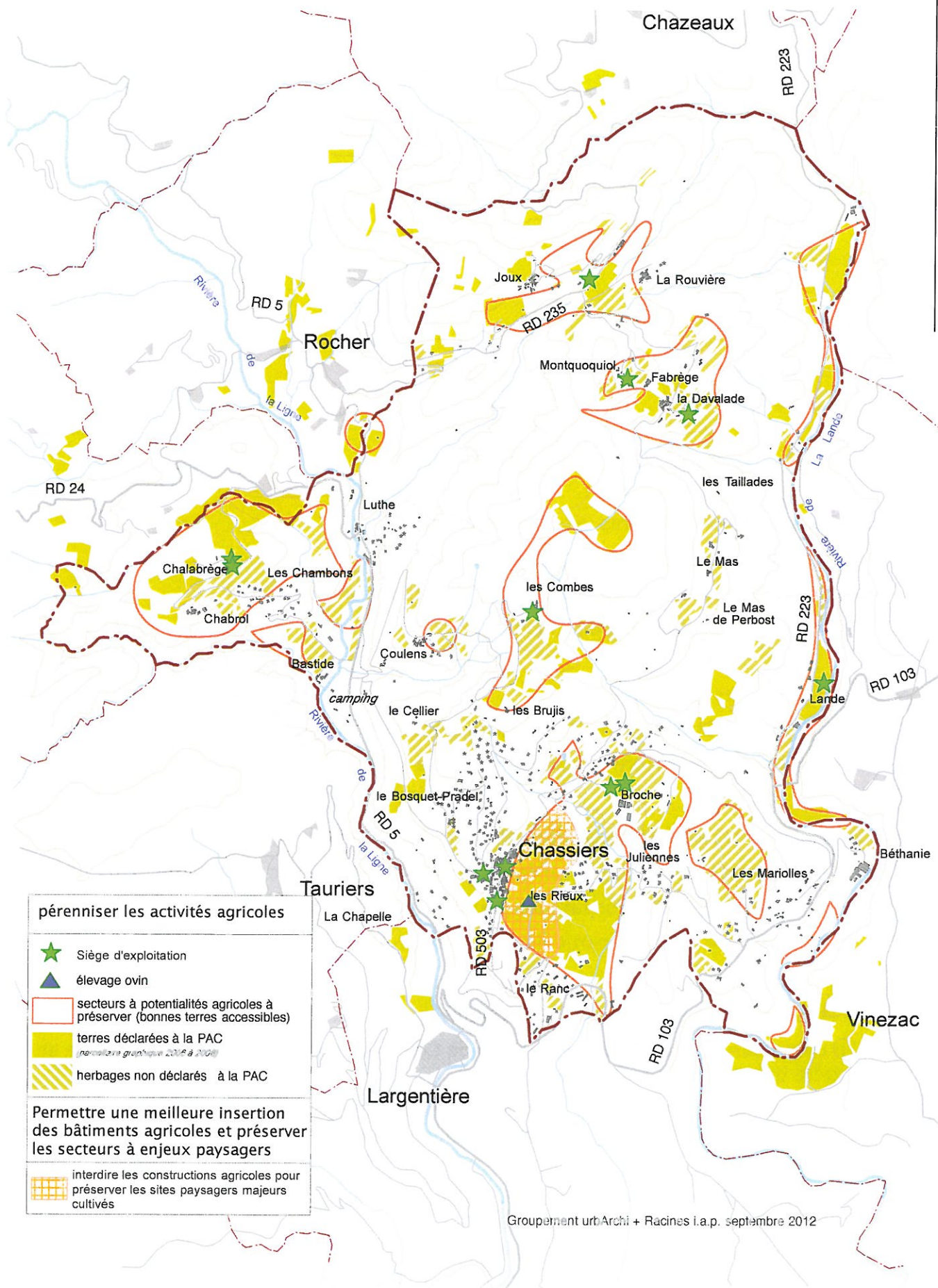
- 3.1.1. Limiter l'urbanisation sur les terres agricoles,
- 3.1.2. Conserver les grands ensembles de terres agricoles cultivées ou avec un potentiel agricole, afin de permettre le développement de l'activité
- 3.1.3. Favoriser la création de nouvelles exploitations et permettre le développement d'activités touristiques liées à l'agriculture.

#### 3.2. Mieux inscrire l'activité dans son environnement:

- 3.2.1. Permettre une meilleure insertion des bâtiments agricoles dans leur environnement au travers de prescriptions architecturales et paysagères qualitatives, notamment les bâtiments d'élevage
- 3.2.2. Préserver les secteurs à enjeux paysagers forts (abords du village) en y limitant les constructions

#### 3.3. Favoriser l'activité touristique, notamment en:

- 3.3.1. Favorisant la création, le maintien et le développement de structures d'accueil touristique (camping, camping à la ferme, aires naturelles, gîtes,...)
- 3.3.1. Mettant en valeur le patrimoine bâti ancien et l'espace public dans le cadre de la démarche «village de caractère»



**pérenniser les activités agricoles**

- ★ Siège d'exploitation
- ▲ élevage ovin
- ▭ secteurs à potentialités agricoles à préserver (bonnes terres accessibles)
- ▭ terres déclarées à la PAC (parcelles graphiques 2016 à 2020)
- ▨ herbages non déclarés à la PAC

**Permettre une meilleure insertion des bâtiments agricoles et préserver les secteurs à enjeux paysagers**

- ▧ interdire les constructions agricoles pour préserver les sites paysagers majeurs cultivés

Groupement urbArchi + Racines i.a.p. septembre 2012

4.1.1. Conserver les structures végétales identitaires:

- En préservant les ripisylves de la Lande et de la Ligne,
- En préservant la culture du châtaignier, patrimoine ardéchois,
- En préservant les grands boisements.

4.1.2. Préserver les vues et cadrages:

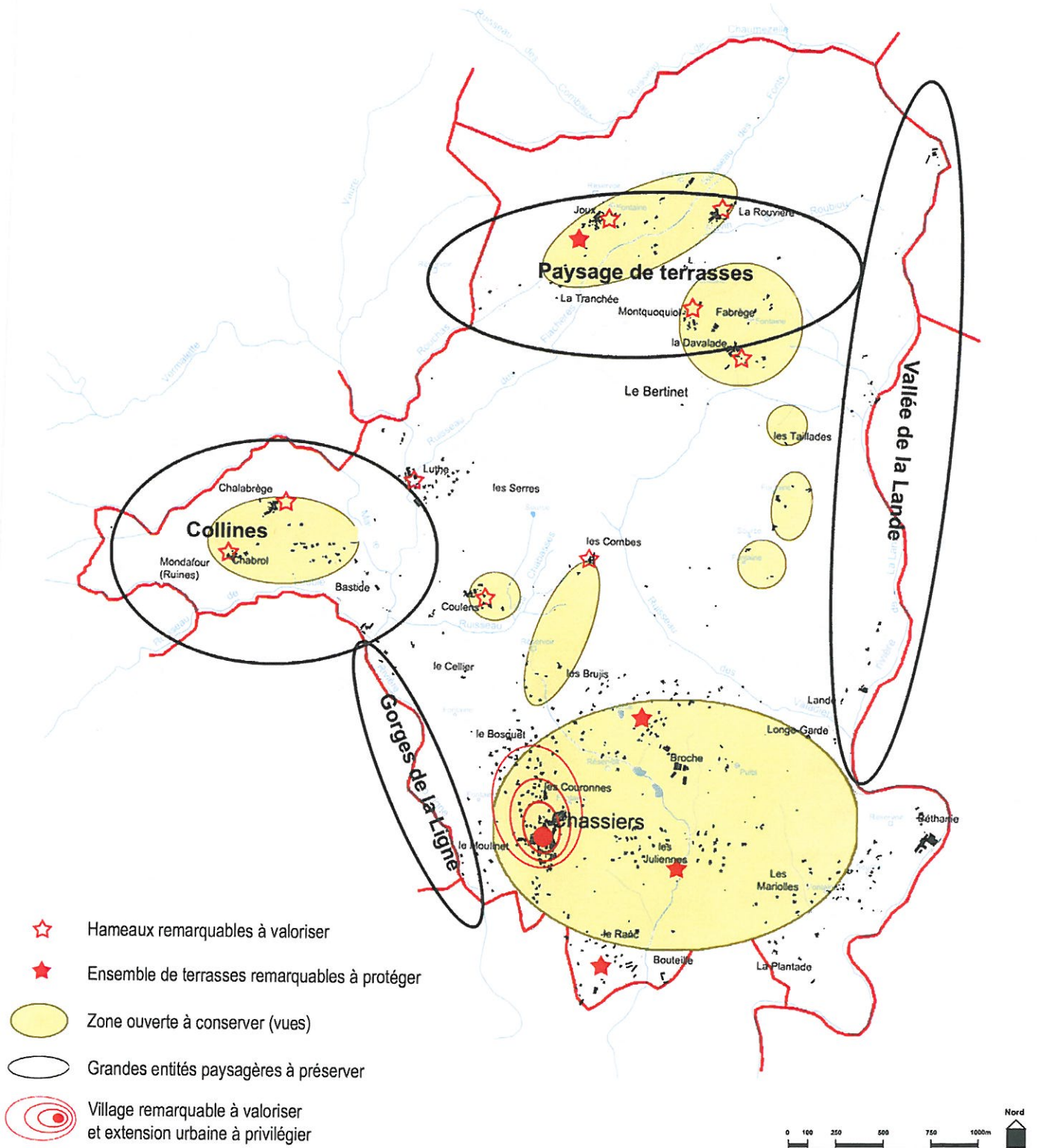
- En préservant les ouvertures ponctuelles offrant des dégagements et vues sur le paysage,
- En préservant l'ouverture au sud-est depuis le village.

4.1.3. Préserver les entités paysagères qui caractérisent la commune:

- En conservant l'identité de la vallée de la Lande et les gorges de la Ligne.
- En préservant et en revalorisant les grands ensembles de terrasses.
- En préservant le paysage particulier du secteur de Chalabrège-Chabrol

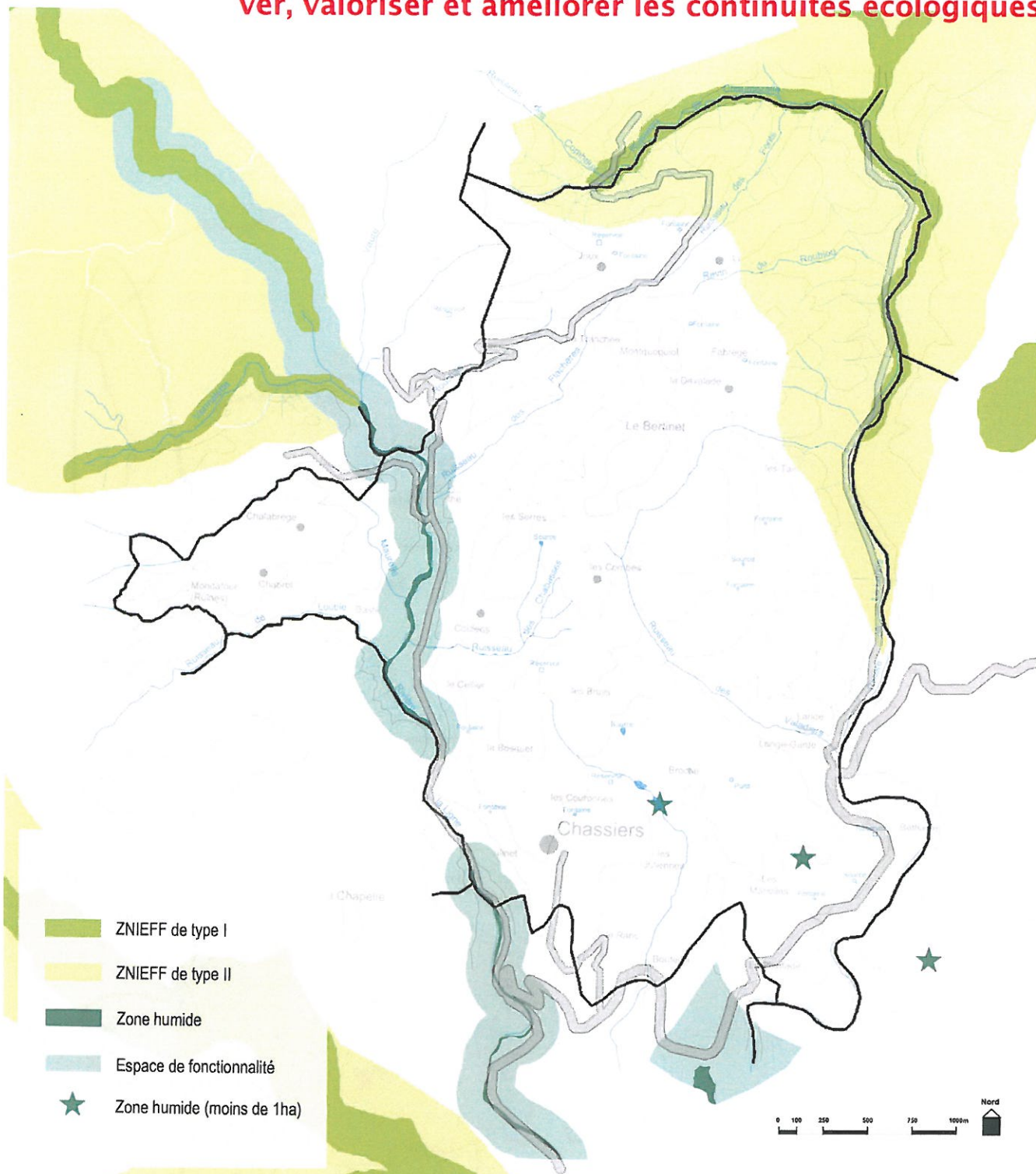
4.1.4. Préserver les entités bâties remarquables:

- En conservant l'identité forte du village de Chassiers: grande valeur architecturale et paysagère qui contribue à son image.
- En conservant l'identité des hameaux remarquables de Joux, la Rouvière, la Davalade, Luthe, Chabrol, Chalabrège, Montquouiol, les Combes et Coulens.



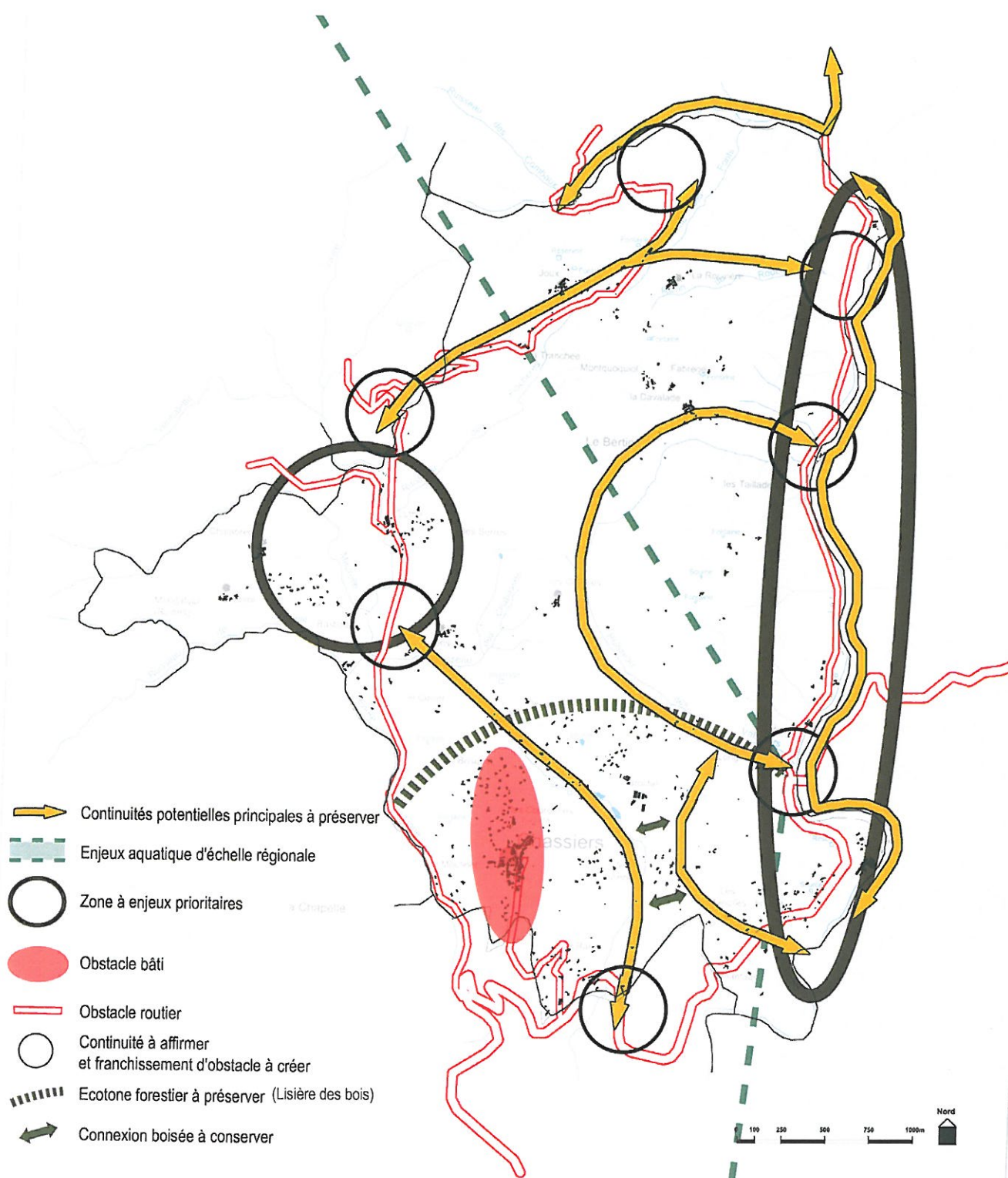
## AXE 4b.

### Préserver le cadre naturel - protéger les sites écologiques - conserver, valoriser et améliorer les continuités écologiques



#### 4.2. Préserver les sites naturels d'intérêt écologique et protéger notamment:

- 4.2.1. La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 «Ruisseaux du bassin de la Beaume» qui concerne la Lande à l'est et le ruisseau de Chauzeville au nord.
- 4.2.2. La ZNIEFF de type 2 concernant le bassin versant de la rivière de la Lande et englobant le nord est de la commune.
- 4.2.3. Les zones humides inventoriées par le CREN (Conservatoire Rhône-Alpes des Espaces Naturels), notamment la plus significative autour de la rivière de la Ligne, et leur espace de fonctionnalité non encore urbanisé.



#### 4.3. Conserver, faciliter et valoriser les continuités écologiques et les zones nodales:

##### 4.3.1. Une zone à enjeux aquatiques régionale (lié au Rhône et ses confluents)

##### 4.3.2. Une trame écologique potentielle faisant ressortir plusieurs zones à enjeux prioritaires:

- Le secteur Luthe-Chalabrége-Chambon qui présente des intérêts écologiques divers tant au niveau aquatique qu' agricole, il constitue aussi un milieu thermophile sec (prairie sèche).
- La Lande et ses abords, couloir écologique nord-sud de milieu humide, agricole et forestier.

##### 4.3.3. Et limiter l'impact des obstacles routiers ou bâtis