

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LACHAPELLE-SOUS-AUBENAS



Projet d'Aménagement et de Développement Durables • Les orientations générales

Approuvé le 20/02/2020
Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
projet de PLU.

Avant Propos

Le présent document a pour objectif de présenter les orientations de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Ces orientations sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune de Lachapelle sous Aubenas.

Elles doivent trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme ne se présente alors plus comme un simple outil réglementant le droit des sols, mais comme un projet d'urbanisme adapté aux besoins des politiques de renouvellement urbain et porteur d'un véritable projet de développement.

Loi ENE dite «Grenelle II», et loi ALUR

La loi ENE du 12 juillet 2010, dite Grenelle II, et la loi Alur du 24 mars 2014 ont renforcé le rôle et le contenu du PADD sur les thématiques liées à la préservation des continuités écologiques, le développement des communications numériques, la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

Rappel de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

1 - Les objectifs de modération de la consommation d'espace

La commune de Lachapelle-sous-Aubenas a connu au cours des dernières décennies un fort étalement urbain pour la production d'habitat sur le modèle pavillonnaire individuel très consommateur d'espace. Ce modèle connaît aujourd'hui ses limites par son impact sur les espaces naturels et agricoles, les coûts qu'il engendre pour la viabilisation et l'entretien des réseaux ou encore les déplacements qu'il génère.

Dans ce cadre, la commune souhaite modérer sa consommation d'espaces naturels et agricoles en agissant sur plusieurs leviers :

- La définition d'un objectif démographique réaliste.
- La mise en place d'une politique urbaine plus dense et plus mixte (habitat collectif et individuel groupé ...).
- Les espaces résiduels dans le tissu urbain existant seront priorités pour la construction.
- Le renouvellement urbain et la résorption des logements vacants.
- La définition de limites franches à l'urbanisation.

Ces leviers de modération de consommation de l'espace resteront une constante de la politique communale développée dans ce PADD.

Ils sont compatibles avec l'axe 2 du Programme Local de l'Habitat (PLH) «Repenser le mode de développement des communes et du parc de logements» qui souhaite «inculquer dans le développement communautaire l'idée que le foncier est une ressource limitée et qu'une vision à long terme doit nécessairement intégrer la notion d'économie de cette ressource.»

Projection démographique

La commune a connu au cours des 25 dernières années une croissance démographique soutenue à 1,4% annuel. Cette attractivité forte de la commune est due notamment à la proximité d'Aubenas, à la disponibilité du foncier, à une qualité de vie et une exposition favorable, des accès routiers récents et au dynamisme économique lié en parti au parc d'activités du Vinobre. Dans une approche de territoire plus large, il est nécessaire d'encadrer cette croissance pour répondre aux documents cadres qui orientent le développement du territoire, pour modérer la consommation de l'espace sur la commune et pour permettre de structurer les infrastructures.

L'objectif démographique a donc été défini sur la base d'une projection de la population à 10 ans à partir de 2019 (soit à l'horizon 2029) sur un taux annuel de croissance de 1 %.

Cette projection aboutit à une population de 1792 habitants environ en 2029, ce qui représente une hausse de 170 habitants (à partir de la population estimée en 2019).

Le PLH applicable sur la commune depuis le 01 janvier 2017 fixe pour objectif un rééquilibrage du développement afin de limiter la périurbanisation et l'étalement en cours en renforçant les polarités urbaines. Ce taux de croissance démographique est compatible avec les objectifs du PLH pour les communes «périurbaines-sud».

Besoin en logements et potentiel constructible du PLU

Afin de déterminer les besoins en terme de nombre de logements, la commune se base sur :

- une occupation future de 2.35 habitants par résidence principale en 2029 contre 2.4 en 2015. Le phénomène de desserrement de la taille des ménages (moins de personnes par ménage) visible à l'échelle nationale devrait se poursuivre par une légère baisse sur cette période.
- une résorption de 10 % des logements vacants comptabilisés en 2015 (84 sont recensés sur cette année). Ces logements qui se trouvent principalement en centre bourg le long de la RD 103 souffrent des nuisances liées à la proximité de la route et parfois à une certaine vétusté et un manque d'attractivité.

On obtient ainsi un besoin théorique total de 96 nouveaux logements en résidence principale pour la période 2019-2029.

Cette projection est compatible avec les orientations du PLH.

L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants nous a permis de quantifier le potentiel en nombre de logements qui pourrait être construit dans les parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune (le tissu urbain existant), cette approche complétée par le projet communal développé dans le PADD, nous donne le potentiel constructible du PLU.

Ce potentiel s'élève à environ 104 logements.

Malgré l'écart entre le besoin théorique en nouveaux logements et le potentiel constructible du PLU, la notion de compatibilité est respectée.

De plus, la commune souhaite diversifier l'offre de logements afin de poursuivre l'accueil de jeunes ménages, de proposer des logements adaptés au vieillissement de la population et de compléter l'offre de logements pour répondre au parcours résidentiel de tous. Afin d'assurer la mixité des formes d'habitat, de garantir un usage optimisé du foncier disponible et limiter la consommation de l'espace, l'objectif de répartition en termes de typologie de logements est la suivante :

- 50 % des logements construits dans des opérations d'aménagement de type «habitat collectif» et/ou «habitat individuel groupé» , soit 48 logements (soit 46 % par rapport au potentiel réel du PLU) ;

Ces constructions se feront en extension du centre bourg, à proximité des commerces et services sur des tènements jusque là exclus de l'urbanisation. Ces logements participeront à la diversification de l'offre de logements et à la mixité sociale de l'habitat.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) assureront une densité de logement minimale et une bonne intégration des projets dans leurs environnements urbains.

La densité de logements ne pourra être inférieure à 20 logements/hectare dans les opérations d'habitats individuels groupés et 30 logements/hectare dans les opérations d'habitats collectifs et intermédiaires. Cette densité prend en compte la mixité d'usage habitats/commerces/services/équipements.

- 50 % des logements construits dans des opérations d'habitats individuels « avec procédure» et «hors procédure» dans les espaces résiduels du tissu urbain existant, soit un besoin estimé de 48 logements et un potentiel réel de 56 logements (soit 54 % du potentiel du PLU) ;

- 29 logements (soit 28% du potentiel du PLU) sous forme d'habitat individuel avec procédure dans des opérations existantes ou des opérations à venir, encadrées par des OAP.

Les tènements présentant une surface et des accès suffisants font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation où les densités de logements ne pourront être inférieures à 15 logements/hectare.

- 27 logements (soit 26% du potentiel du PLU) sous forme d'habitat individuel hors procédure dans les espaces résiduels des secteurs déjà urbanisés. Ces parcelles étant prises dans les parties actuellement urbanisées ne peuvent être sorties du potentiel constructible.

Les besoins en nombre et en typologie de logements sont donc satisfaits dans les espaces disponibles situés dans le tissu urbain existant, aucune extension hors des parties actuellement urbanisées n'est nécessaire.

De plus, la commune souhaite poursuivre les efforts en terme de mixité sociale de l'habitat en se donnant un objectif de 20% de logements conventionnés. Des logements en accession sociale pourraient de plus élargir les profils de propriétaires et ainsi anticiper la raréfaction des terrains à bâtir.

Les logements conventionnés se feront en partie dans les opérations d'aménagements d'ensembles en périphérie immédiate du centre bourg et en partie dans des opérations de réhabilitations de bâtis existants afin de garantir la proximité des équipements et services.

2 - Garantir une réponse aux besoins en logement des habitants

PRÉVOIR L'ACCUEIL DE 170 NOUVEAUX HABITANTS À L'HORIZON 2029

L'objectif d'une population se situant aux alentours de 1792 habitants à l'horizon 10 ans (soit 2029) correspond à un rythme de construction moyen de 9,6 logements par an ; ce qui représente un rythme de construction plus modéré que celui constaté au cours des dernières années : la municipalité a en effet accordé entre 2012 et 2017, 138 permis de construire pour la création d'une habitation, soit la réalisation d'environ 23 logements par an.

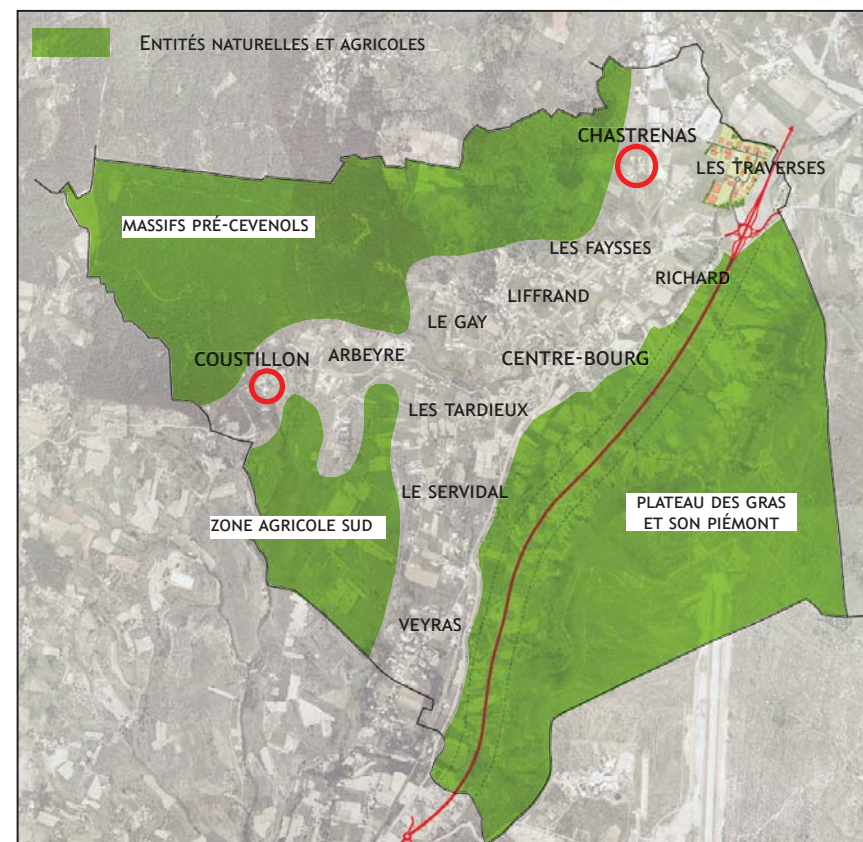
Cette croissance urbaine modérée se veut être en cohérence avec une politique de développement urbain et de l'habitat qui sera tournée vers :

- La préservation des trois entités naturelles et agricoles présentée ci-contre ;
- La protection des hameaux traditionnels de Coustillon et de Chastrenas ;
- Le renforcement «urbain» de l'axe centre-bourg/services/zone d'activités ;
- la création d'espaces communs pour générer du lien social dans les quartiers ;
- Une offre de logements autre que de l'habitat individuel qui permettra à la fois de densifier le tissu urbain existant (notamment à proximité du centre bourg) avec des typologies de logements moins consommatrices d'espaces naturels et agricoles, et de répondre aux besoins de logements accessibles pour tous et répondant aux différents parcours résidentiels.
- Développer le parc locatif pour réduire la trop forte proportion de propriétaires occupants qui ne permet pas d'assumer un renouvellement suffisant de la population. Le parc locatif permet de diversifier l'offre de logements et de répondre aux différents parcours résidentiels.
- Une offre de logements sociaux voire très sociaux pour répondre à des besoins croissants.

Le développement urbain a parfois généré des secteurs linéaires (urbanisme «de tuyau» à Veyras par exemple). L'objectif est de permettre la constitution de véritables petits quartiers où leurs limites seront bien définies soit par des coupures vertes, soit par des voiries et de reconstituer une «identité» de quartier en proposant des espaces publics, lieux de rencontre générant du lien social.

Une politique de création d'emplacements réservés au bénéfice de la commune est entreprise afin de prévoir la réalisation de petites placettes et/ou de voiries de liaisons en mode doux.

La commune est par ailleurs concernée par deux secteurs de sédentarisation des gens du voyage. La municipalité souhaite régulariser les secteurs existants afin de pouvoir y appliquer des règles d'urbanisme adaptées, contrôler un potentiel de développement et permettre un accès aux réseaux pour garantir des conditions d'hygiène et de salubrité favorables à l'habitat.



Les quartiers de la commune et les grandes entités naturelles et agricoles

3 - Les activités économiques et les services à la population

Les activités économiques, les services à la population et les équipements publics se sont développés de manière très cloisonnés entre le village historique et le nord-est de la commune. Le PLU devra liaisonner ces espaces en améliorant les déplacements notamment doux, en s'appuyant sur les projets d'aménagements urbains le long du ruisseau de la Louyrie et en permettant le développement et la reconversion des zones d'activités du nord-est de la commune; L'objectif étant de renforcer l'axe «village-équipements-activités» et poursuivre l'amélioration de la qualité des services proposés sur la commune.

3.1 - Maintien et adaptation du niveau de services à l'évolution de la population

Le vieillissement de la population (couplé à un fort taux de propriétaires) impose de maintenir le bon niveau quantitatif de commerces de proximité et de services à la population et de l'adapter aux futurs besoins.

Les aménagements le long de la Louyrie doivent permettre cette évolution. En diversifiant et développant l'offre, le centre ancien «élargi» renforce son attractivité et devient un pôle de commerces de détails et d'artisanats ainsi qu'un pôle de services à la population en regroupant une partie des activités médicales et paramédicales de la commune.

3.2 - Renforcer l'axe «village-équipements-activités»

Le diagnostic du PLU a mis en avant l'importance de cet axe. Les orientations du PLU doivent conduire à renforcer cet axe par une vocation mixte : Habitat - Services - Commerces - Équipements publics - zone d'activités.

Dans ce cadre les objectifs sont :

- Décloisonner les différents secteurs de l'axe
- Créer ou Renforcer les liaisons piétonnes et cyclables entre le centre village, l'école, la salle polyvalente, le terrain de sport, les zones d'activités...
- Recoudre l'urbanisation entre le centre bourg et les zones d'activités
- Assurer la reconversion de la zone commerciale de la route d'Aubenas en lien avec la commune de Saint Sernin au nord

Les orientations d'aménagement et de programmation proposées pour les aménagements en sortie nord du village le long du ruisseau de la Louyrie vont dans ce sens.

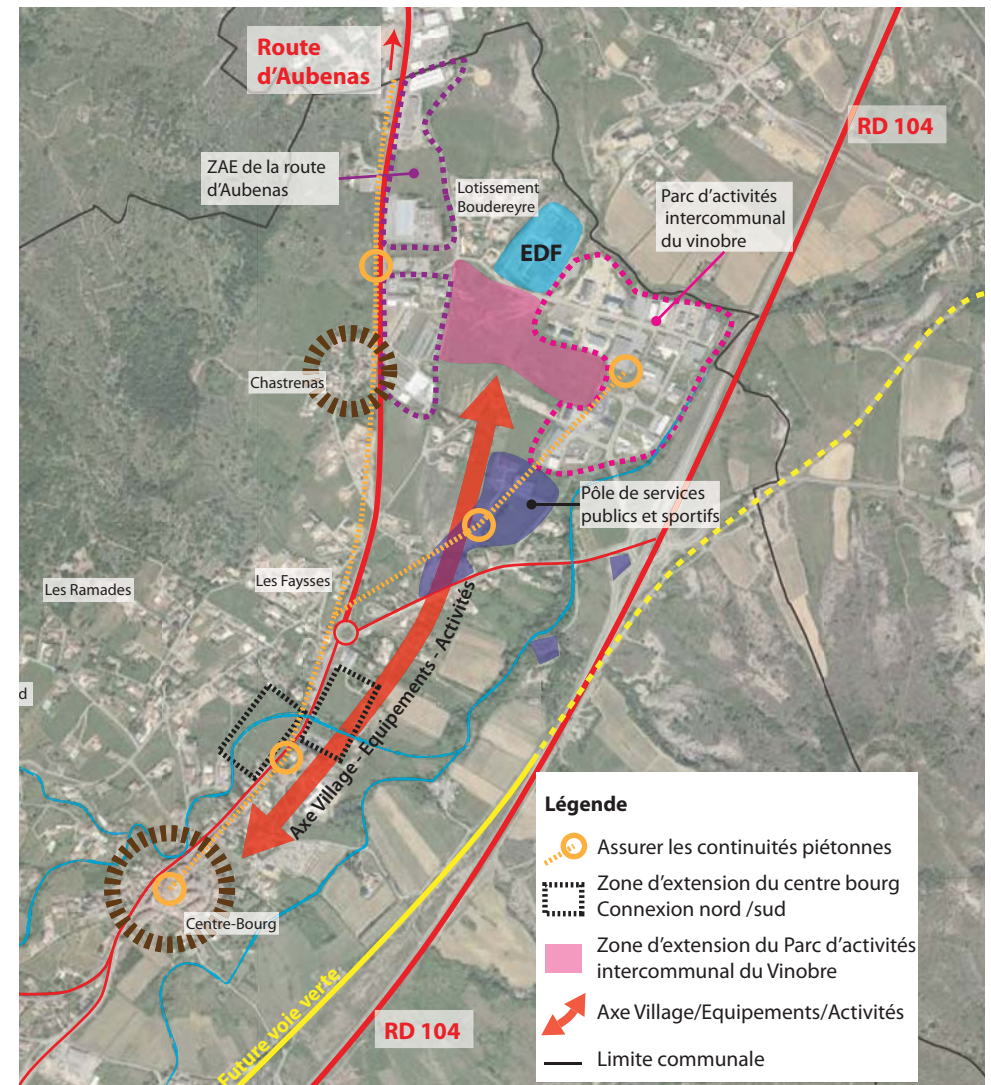


Illustration des enjeux autour de l'axe Village / Équipements / Activités

3.3 Les objectifs qualitatifs de l'extension du parc d'activités économiques du Vinobre

Le parc d'activités du Vinobre a été aménagé en intégrant des notions paysagères, architecturales et urbaines dans le but d'intégrer au mieux le paysage et la trame urbaine dans laquelle elle s'est implantée.

La municipalité souhaite que les grands principes d'aménagement en matière de paysage, d'architecture, de mode de déplacement et de structure urbaine qui ont encadré le développement du parc d'activités du Vinobre soient repris pour l'aménagement de cette extension.

Ainsi le projet d'extension devra :

- s'intégrer de manière cohérente dans le réseau viaire et notamment assurer une bonne connexion avec la route d'Aubenas ;
- aménager des voies piétonnes et cyclables en continuité avec l'existant ;
- préserver des corridors écologiques qui permettront notamment d'assurer le déplacement de la faune ;
- conserver des zones naturelles qui participeront à la qualité paysagère du site et feront office «d'espaces tampons» entre les zones d'habitat et d'activité ;
- créer une continuité avec l'ancienne zone d'activité qui se situe le long de la route d'Aubenas ;
- requalifier les interfaces entre les espaces publics et privés de l'ancienne zone d'activités le long de la route d'Aubenas pour participer à sa remise en valeur ;
- assurer la bonne intégration des constructions dans le paysage (implantation du bâti, hauteur, teintes, matériaux,...).

3.4 - Les communications numériques

Il convient de faciliter l'amélioration des communications numériques (Internet Haut-débit) qui permettront de renforcer l'attrait des zones d'activités et de développer le télé-travail qui réduira les déplacements domicile-travail.

3.5 - Encourager un développement touristique qualitatif

Le diagnostic communal a mis en avant le potentiel touristique de certains secteurs de la commune, tout en relevant la faiblesse de l'offre en terme d'accueil.

L'objectif de la commune est de promouvoir un tourisme dit «qualitatif».



4 - Préserver les richesses naturelles, prendre en compte le SRCE

La commune souhaite prendre en compte les trames vertes et bleues identifiées dans les documents cadres afin de préserver ou d'améliorer l'état des habitats naturels et des espèces et viser le bon état écologique des masses d'eau. Dans ce cadre, les continuités écologiques seront respectées en préservant les réservoirs de biodiversités (Entités naturelles et agricoles) et les corridors écologiques notamment le long des cours d'eau.

4.1 - Protection du plateau des Gras et de son piémont

Le plateau des Gras et son piémont ont été identifiés par le SRCE comme réservoir de biodiversité. Ainsi l'objectif est de préserver une large partie «est» du territoire communal en prenant comme limite la ripisylve de la Louyrie au nord et la route d'Aubenas au sud.

Cette mesure doit également permettre de préserver les zones agricoles aux alentours de la déviation. Celles-ci participent en effet au bon fonctionnement des corridors écologiques, puisque ces terres agricoles sont identifiées comme étant des espaces perméables participant au bon déplacement de la faune et de la flore.

La ZNIEFF de type 1 des Gorges de la Ligne et des Gras de Chauzon sera également intégralement préservée.

La ripisylve de la Louyrie au niveau des quartiers de Richard et de la Croix de Raspail sera protégée car celle-ci joue effectivement un véritable rôle «d'écran paysager» et de continuité écologique.

4.2 - Protection du bois de Vogüé

Cette orientation permet la préservation des espaces boisés du bois de Vogüé ainsi que la ZNIEFF de type 1 du Bois Viel à la pointe ouest de la commune, également considéré comme réservoir de biodiversité par le SRCE. Une mise en valeur de cet espace pourra être encouragée via les chemins pédestres et de randonnées.

Il conviendra d'être vigilant sur l'interface boisement/urbanisation notamment pour le risque d'incendie. Les zones constructibles situées sur cette interface devront être équipées de moyens de lutte contre les incendies opérationnels. La définition de limites franches à l'urbanisation réduira les zones d'interfaces avec la forêt.

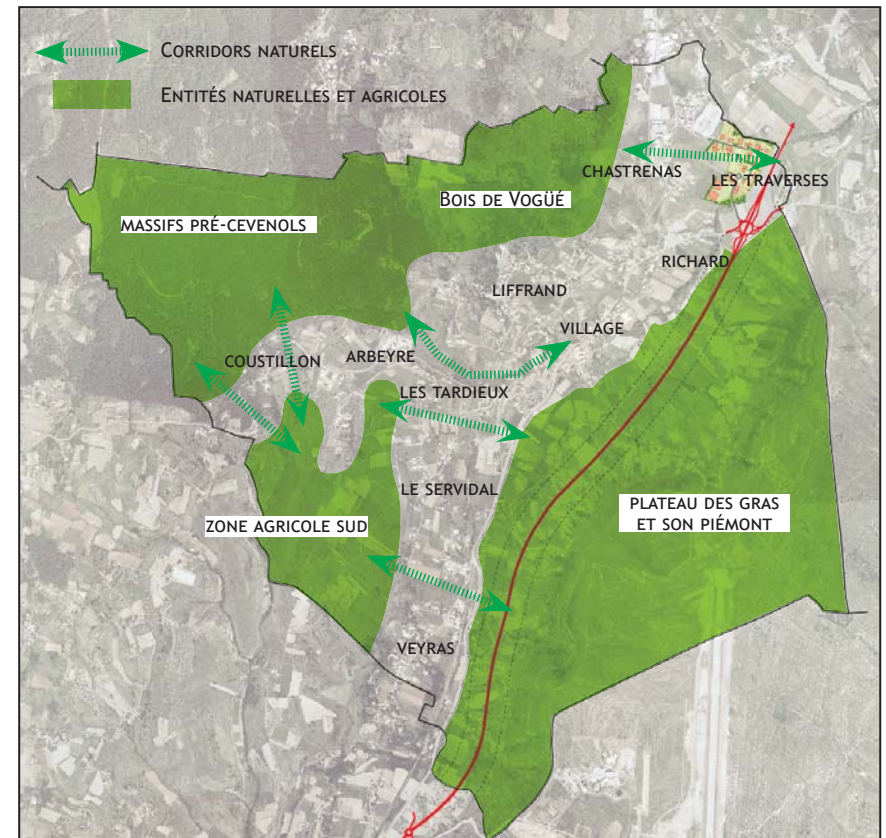
4.3 - Protection de la zone agricole sud

Cette zone doit conserver une vocation agricole et ne pas «subir» la concurrence du développement résidentiel. Au même titre que les grands ensembles agricoles le long de la déviation, ces espaces sont considérés par le SRCE comme étant des espaces perméables participant au bon déplacement de la faune et de la flore.

4.4 - Corridors écologiques et trame verte et bleue

Il est nécessaire de conserver des corridors naturels de liaison entre les trois grandes entités naturelles et agricoles décrites ci-dessus, même si certaines sont déjà en partie impactées par un habitat résidentiel diffus (Les Tardieux, Veyras) ou une urbanisation plus dense le long du ruisseau de la Louyrie.

L'objectif de la commune est donc de ne pas accentuer la fragmentation des corridors écologiques même déjà partiellement urbanisés et de matérialiser une trame verte et bleue qui s'appuiera notamment sur la protection des ripisylves des ruisseaux du Trésor et de la Louyrie.



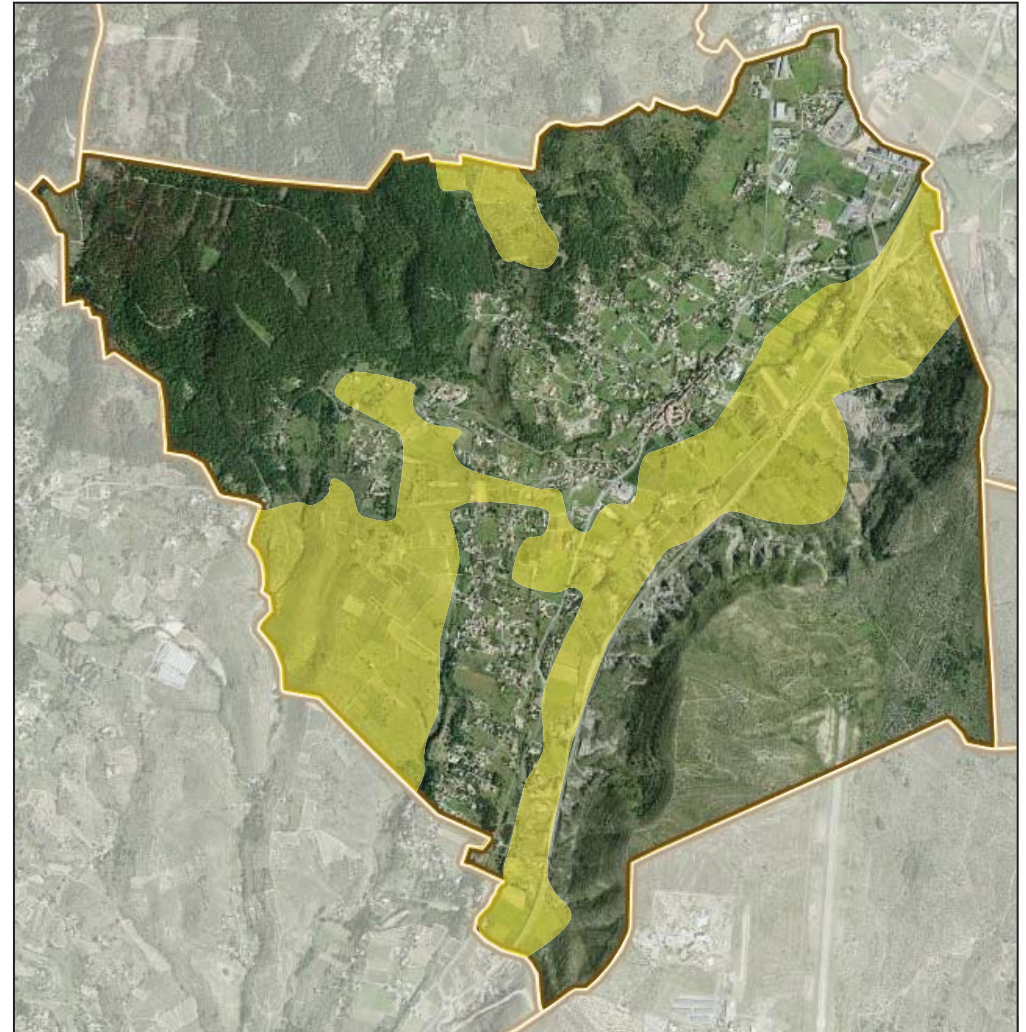
5 - Assurer la préservation des terres agricoles

Si l'activité agricole de Lachapelle-sous-Aubenas ne concerne plus qu'une faible partie de la surface communale, notamment du fait du développement urbain, les terres agricoles participent malgré tout à la richesse environnementale, paysagère et économique de la commune.

La municipalité se donne donc pour objectif de préserver les grands ensembles agricoles qui restent sur sa commune.

La préservation de ces terres doit participer :

- au maintien de l'agriculture en tant qu'activité économique et vivrière présente sur le territoire communal ;
- à la qualité paysagère de la commune, qui participe à la qualité du cadre de vie de Lachapelle-sous-Aubenas ;
- au bon fonctionnement des corridors écologiques, puisque ces terres agricoles sont identifiées comme étant des espaces perméables participant au bon déplacement de la faune et de la flore.
- à la défense incendie en créant des surfaces coupe-feux peu propices à la propagation des flammes.



Préserver les grands ensembles agricoles sur la communes.

6 - Un développement urbain raisonné et fonctionnel

À travers sa politique urbaine, la commune souhaite :

- Rationaliser le développement, densifier les espaces urbanisés et limiter l'étalement urbain
- Préserver un cadre de vie agréable
- Maintenir/développer le lien social
- Mettre en valeur son patrimoine historique, naturel et paysager
- Accompagner / favoriser l'évolution des pratiques du quotidien pour relever les défis environnementaux locaux et globaux.
- Préserver les trames vertes et bleues

La commune de Lachapelle-sous-Aubenas est connue pour sa place Antoine du Roure et son centre historique particulièrement bien préservé et largement visible depuis des axes structurants du sud Ardèche que sont les RD 103 et 104. Ainsi, les cônes de vue depuis et vers ce patrimoine doivent être préservés en limitant notamment les co-visibilités déstructurant l'harmonie paysagère.

Les secteurs urbanisés vont connaître une optimisation de l'espace qui va se traduire par une densification des bâtiments et / ou des logements. Dans ce contexte, il semble important de conserver des espaces de respirations qui ont de multiples vertus pour la qualité de vie, pour dégager des perspectives paysagères, pour participer aux corridors écologiques, pour limiter la chaleur de l'été et participer à la gestion des eaux de pluie...

De plus, la commune souhaite engager une politique de création d'espaces publics pour développer la vie de quartier ; particulièrement dans les secteurs qui ont connu une forte croissance de population. L'objectif étant de maintenir ou de développer du lien social dans la population en créant des lieux de rencontre.

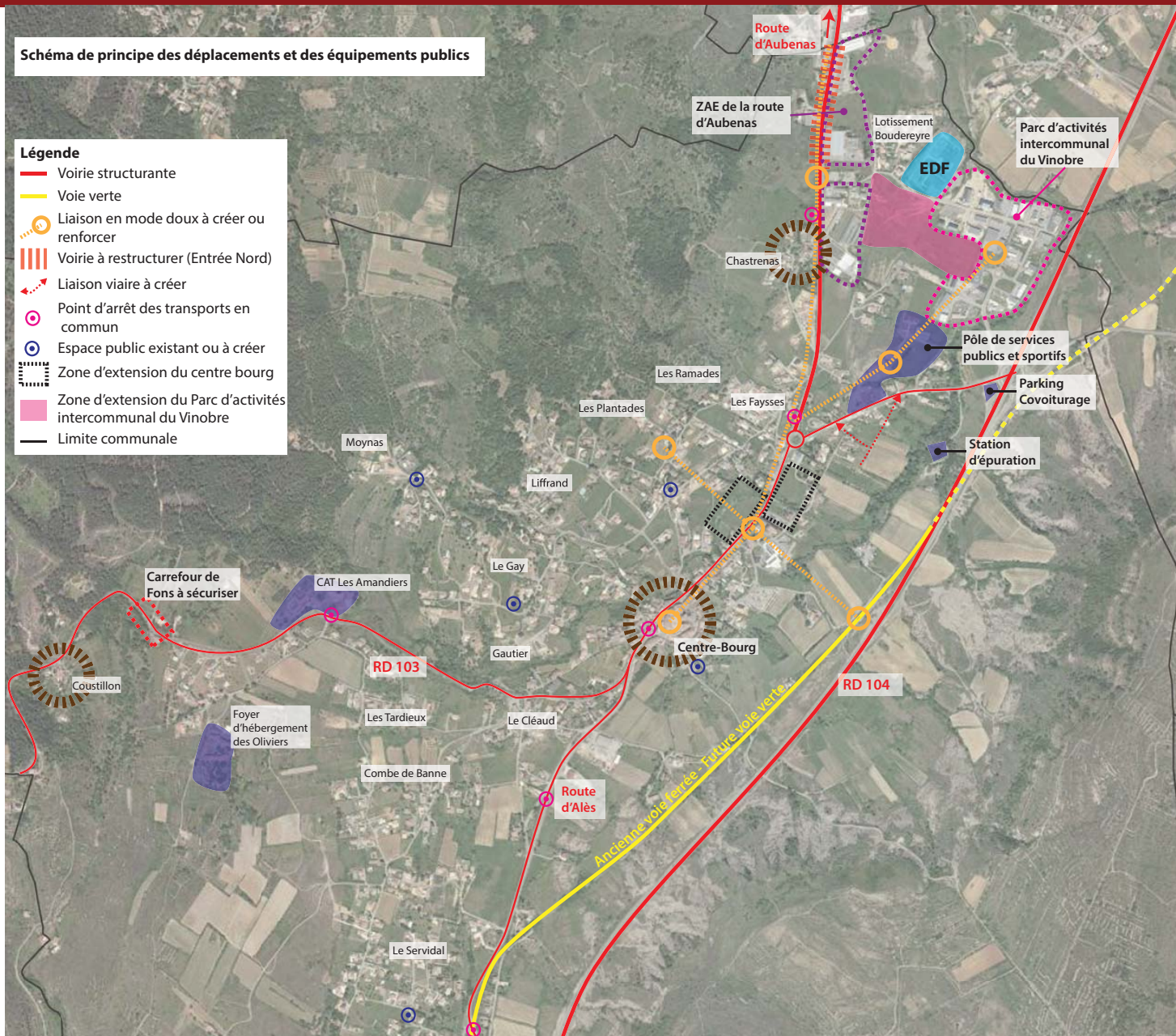
En terme de maîtrise de la consommation d'énergie, la commune encourage le développement des énergies renouvelables et les démarches de performances énergétiques dans les transports ou encore les bâtiments.

La communauté de communes du Bassin d'Aubenas s'est engagée dans une démarche de mise en place d'un Plan Climat-Air-Energie Territorial et souhaite à terme devenir un territoire à énergie positive.

En terme de transport, la commune souhaite avoir une démarche active sur les déplacements courts et s'inscrire dans une démarche intercommunale sur les déplacements plus longs puisque la proximité d'Aubenas, bassin d'emplois et pôle commercial, génère beaucoup de déplacements.

Dans ce cadre, les objectifs liés aux transports sont :

- Favoriser l'usage et mettre en valeur les modes de transports alternatifs aux véhicules individuels que sont les transports en commun et les modes de déplacements doux.
- La commune est desservie par les transports en commun en plusieurs points. Le réseau doit poursuivre son développement pour faciliter son usage.
- Poursuivre le développement des itinéraires accessibles et sécurisés pour les déplacements doux :
 - à l'échelle intercommunale : de ville à ville ou de village à ville
 - à l'échelle communale : inter quartiers, vers le centre bourg, vers les points d'arrêts des transports en commun.
- Aménager les accès vers la voie verte pour développer son usage comme un axe structurant de déplacement.







6.1 Les objectifs d'aménagement urbain dans la partie sud de la commune

Les Tardieux/ Le Servidal / Veyras :

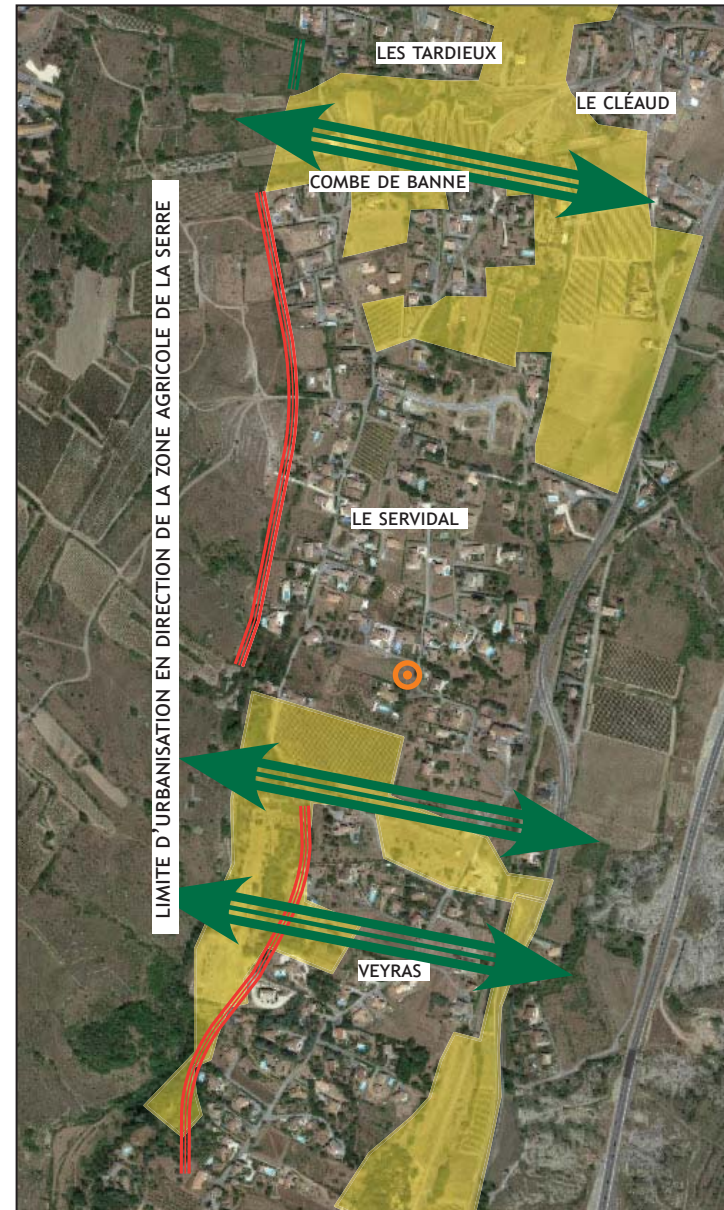
La partie sud du village qui est également très attractive au niveau du cadre de vie résidentiel, a connu un fort développement au cours des dernières années principalement sous la forme de maisons individuelles.

Dans ce cadre, les orientations sont :

- Permettre l'urbanisation des espaces urbains résiduels (Les dents creuses) tout en préservant les corridors écologiques et les espaces agricoles ;
- Améliorer les liaisons piétonnes inter quartiers et vers le centre bourg afin de favoriser les déplacements non motorisés et de «recoudre» les quartiers entre eux ;
- Favoriser la réalisation d'espaces publics dans ces secteurs résidentiels en périphérie du centre bourg afin de développer la vie de quartier.
- Définir une limite franche d'urbanisation afin de préserver l'unité de la zone agricole de La Serre ;
- Conserver des corridors agricoles et naturels orientés est/ouest. Ces espaces ont une fonctionnalité écologique mais aussi paysagère en ouvrant des perspectives et en offrant des respirations à l'urbanisation ;

-  Espaces agricoles ou naturels à maintenir
-  Corridor agricole ou naturel à maintenir
-  Limite d'urbanisation
-  Espace public à créer

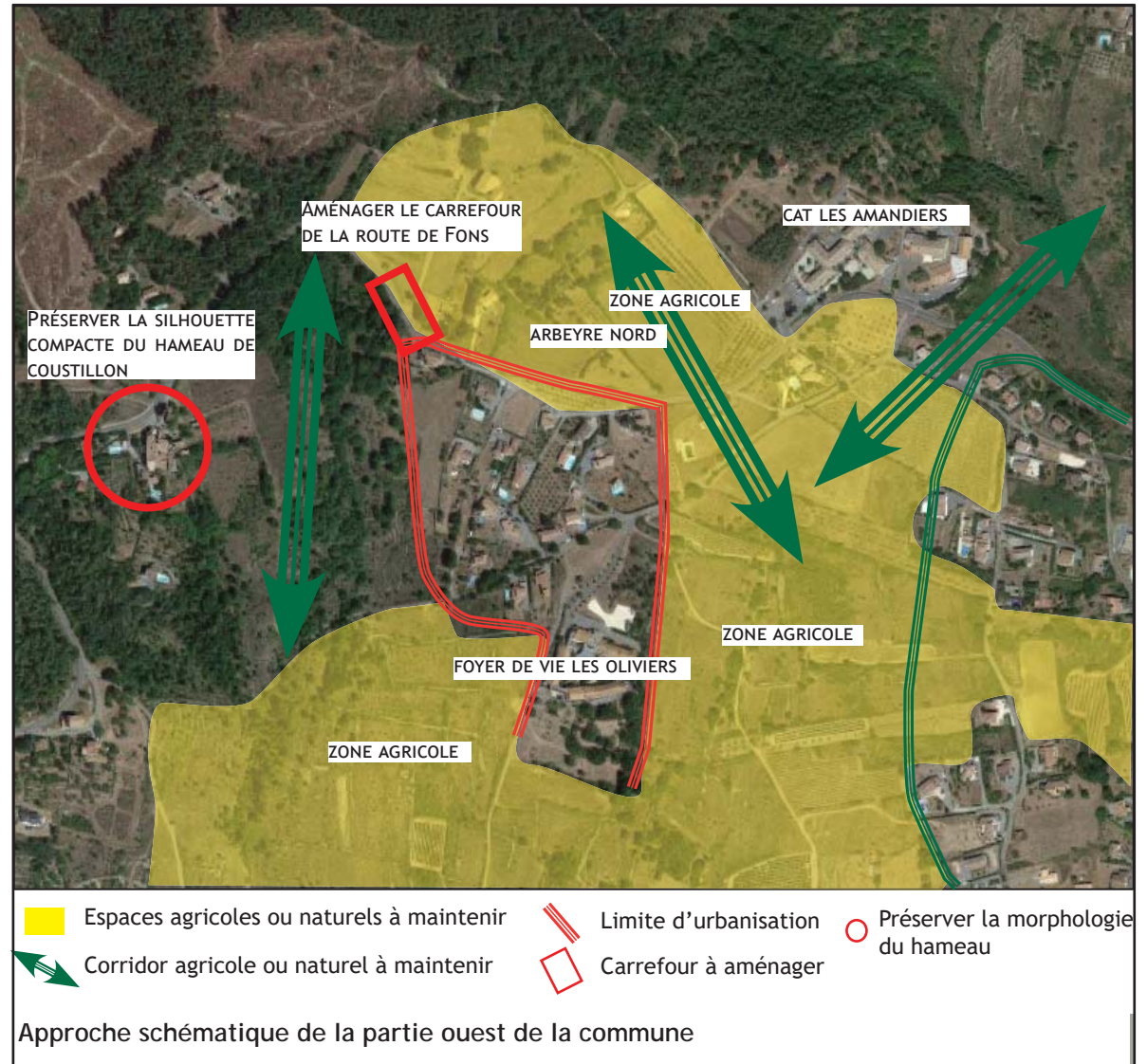
Approche schématique de la partie sud de la commune



6.2 Les objectifs d'aménagement urbain dans la partie ouest de la commune

Pour la partie ouest de la commune, qui se situe au contact du bois de Vogüé et aux abords de la RD 103, les orientations sont :

- Définir une limite d'urbanisation nette vers le massif boisé nord ;
- Assurer des moyens de lutte contre les incendies adaptés le long de l'interface boisée ;
- Limiter l'urbanisation le long de la RD 103 et traiter les problèmes de sécurité routière (carrefour de la route de Fons) ;
- Mettre en valeur les abords du hameau du Coustillon et limiter l'urbanisation diffuse ;
- Préserver les zones agricoles de l'Arbeyre, de Combe de Banne et de Latour ;
- Prévoir un corridor naturel de liaison entre le bois de Vogüé et la zone agricole au sud ;
- Permettre au centre d'aide par le travail des Amandiers et au foyer d'hébergement des Oliviers de s'adapter et de se moderniser.



6.3 Les objectifs d'aménagement urbain dans la partie nord et nord-ouest de la commune

La partie ouest du village qui est majoritairement résidentielle est très attractive au niveau du cadre de vie (Les Faysses-Liffrand-Le Baril-Le Gay- Lhute).

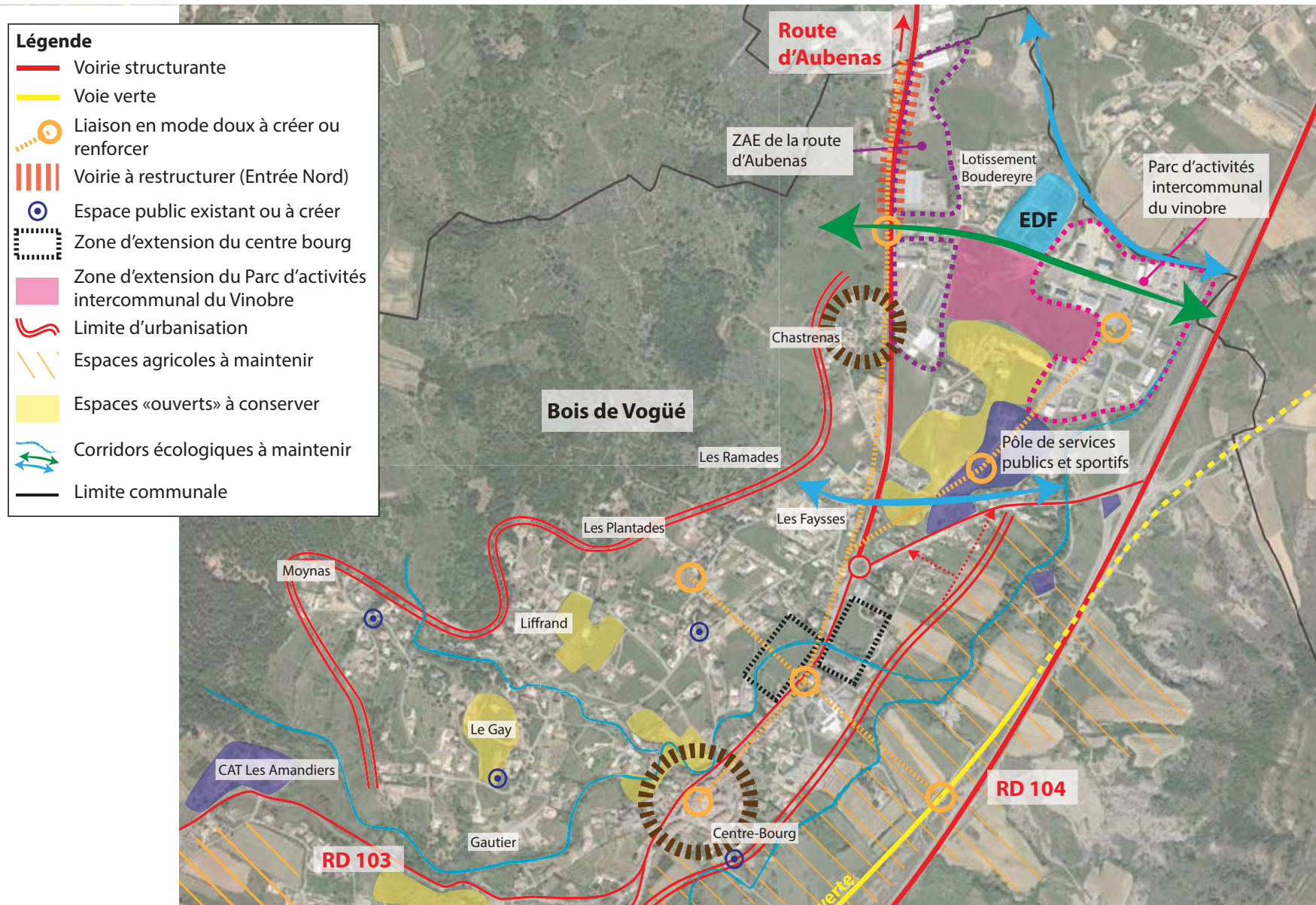
La partie nord de la commune est marquée par un dynamisme économique lié au PA du Vinobre et aux activités de la route d'Aubenas, des équipements publics structurants de la commune, des quartiers résidentiels anciens et récents, l'accès à la RD 104, la principale entrée de ville.

Ce secteur structurant de la commune qui présente une forte diversité d'activités et d'usages concentre de nombreux enjeux

Pour ces secteurs, les objectifs sont :

- Permettre l'urbanisation des espaces urbains résiduels (les dents creuses) tout en préservant un équilibre paysager entre les milieux ouverts et le bâti en conservant des zones de prairies «ouvertes». Ces milieux ouverts participent à la qualité de vie en permettant des perspectives paysagères et des espaces de respiration.
- Définir une limite franche d'urbanisation :
 - en direction du bois de Vogüé (au niveau des quartiers de Moynas, des Plantades, des Ramades et de Chastrenas),
 - en direction de la plaine agricole côté RD 104;
- Favoriser la réalisation d'espaces publics dans ces secteurs résidentiels en périphérie du centre bourg afin de développer la vie de quartier.
- Améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter quartiers et vers le centre bourg afin de favoriser les déplacements non motorisés.
- Préserver le patrimoine bâti de la commune en prenant en compte les co visibilitées avec le centre bourg historique notamment depuis la RD 104 en maintenant des cônes de vue.
- Prévoir des zones «tampons» entre habitat et activités ;
- Préserver les corridors écologiques notamment le long des ruisseaux.

Approche schématique de la partie nord et nord-ouest de la commune



6.5 Le centre bourg

D'une manière générale, les objectifs sont :

- Poursuivre les aménagements de mise en valeur du patrimoine bâti.
- Préserver les cônes de vues vers le coeur de village
- Poursuivre la dynamisation de la vie de village
- Faciliter les déplacements non motorisés dans le village ;
- Encourager la résorption des logements vacants ;
- Renforcer le marché locatif pour l'accueil de jeunes ménages ;
- Développer les espaces publics en s'appuyant notamment sur le ruisseau Louyrie.
- Préserver les continuités écologiques, espaces à enjeux écologiques et lieux de respirations urbaines
- Maintenir les activités de commerces et d'artisanats en centre bourg.
- Renforcer l'attractivité du centre bourg en diversifiant l'offre de commerces et d'artisanats dans les zones de développement en faubourg.
- Poursuivre la démarche entreprise de requalification et de revalorisation de l'espace public qui contribue à mettre en valeur le patrimoine bâti et participe à la résorption des logements vacants du centre bourg.



La route de Saint-Sernin, première tranche déjà réalisée de la requalification de la traversée de village.



Cône de vue sur le centre historique depuis l'entrée sud du centre bourg.

Le projet de «connexion» du centre bourg à la zone pavillonnaire du Gay

Afin de répondre au besoin de mixité de l'habitat et au développement des commerces de proximité, la commune souhaite aménager un secteur dans la continuité de son centre bourg, le long de la RD 103.

Le site, qui se compose de plusieurs tenements, marque actuellement une rupture du tissu urbain entre le centre bourg et le tissu pavillonnaire qui s'est développé au nord à partir du chemin du Gay et aux alentours du rond point qui joint la route d'Aubenas et la RD103.

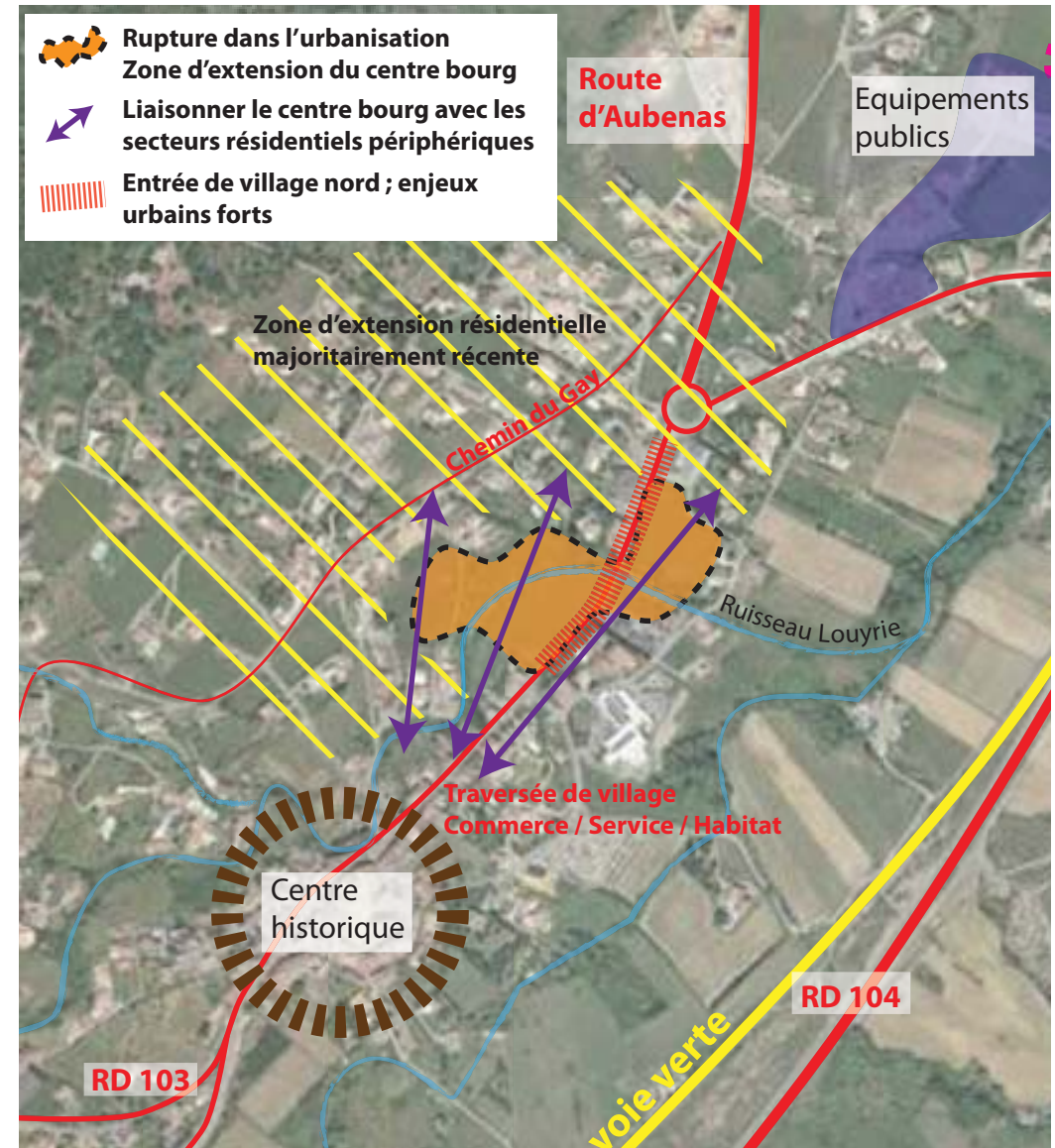
La municipalité souhaite donc avoir une réflexion d'aménagement plus large à l'échelle du quartier et de l'entrée nord du village afin de :

- Recoudre le tissu urbain entre le centre bourg et la zone d'habitat pavillonnaire en périphérie. Le projet d'aménagement d'ensemble permettra la création d'une trame viaire en cohérence avec l'existant et assurera la continuité des déplacements en mode doux. Il garantira un aménagement raisonné et optimisé de l'espace qui évitera la création de nouvelles dents creuses.
- Répondre aux besoins en matière de logement et diversifier l'offre de logement ;
- Répondre aux besoins de mixité sociale de l'habitat afin de garantir un parcours résidentiel ;
- Répondre aux besoins en commerces et services. La croissance démographique qu'a connue Lachapelle-sous-Aubenas se traduit naturellement par un besoin plus conséquent de commerces et services de proximité.
- Favoriser le développement de l'offre médicale et paramédicale pour répondre à la croissance démographique et au vieillissement de la population.

La création de logements permettra de pérenniser les futurs commerces de proximité et de renforcer l'activité des commerces existants du centre bourg.

La proximité du centre-bourg vis-à-vis des sites de projet et la requalification de la traversée du village en cours de réalisation favorisera également les déplacements en modes doux.

Ces espaces résiduels aux enjeux forts font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de s'assurer d'une cohérence générale des projets.



Contexte du projet de «connexion»