

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

COMMUNE DE LA CHAPELLE-VILLARS



Plan Local d'Urbanisme
Déclaration de projet n° 1 emportant mise
en compatibilité du PLU et création d'une
Unité Touristique Nouvelle

Rapport de présentation



ATELIER D'**U**RBANISME ET D'**A**RCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

| Pièce n° | Examen conjoint | Enquête publique | Approbation |
|----------|-----------------|---------------------------------------|-----------------|
| 01 | 28 juillet 2022 | du 14 septembre au 14 octobre 2022 | 5 décembre 2022 |

Sommaire

Préambule : le contexte géographique, administratif et réglementaire de la commune 6

| | |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| I. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF | 6 |
| I.1. <i>Situation géographique</i> | 6 |
| I.2. <i>Situation administrative</i> | 7 |
| II. LES PROCEDURES ANTERIEURES | 8 |
| III. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE | 10 |
| III.1. <i>La Charte du Parc Naturel Régional du Pilat</i> | 11 |
| III.2. <i>Le Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône</i> | 14 |

Les objectifs et le contexte de la procédure de déclaration de projet 18

| | |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| I. L'OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET | 18 |
| II. LES FONDEMENTS DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET | 18 |

Le projet touristique autour du château des Villars 21

| | |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| I. DESCRIPTIF DU PROJET | 21 |
| I.1. <i>Le positionnement touristique du projet</i> | 21 |
| I.2. <i>L'appel à projet dans le cadre du programme France Relance</i> | 24 |
| I.3. <i>L'organisation du projet</i> | 25 |
| I.4. <i>Le volet patrimonial du projet</i> | 36 |
| I.5. <i>L'intérêt général du projet</i> | 37 |
| II. LE SITE DU PROJET | 38 |
| II.1. <i>Localisation du site du projet</i> | 38 |
| II.2. <i>Les accès</i> | 42 |
| II.3. <i>Les réseaux</i> | 42 |
| II.4. <i>La défense incendie</i> | 43 |
| II.5. <i>Le classement dans le PLU actuel, approuvé en 2014 :</i> | 44 |

Le contexte environnemental du site et du projet 46

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| I. Le milieu naturel | 46 |
| I.1. <i>Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)</i> | 46 |

| | |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| I.2. Les Espace Naturel Sensible (ENS) | 47 |
| I.3. Les zones Natura 2000 | 49 |
| I.4. Les Sites du PNR du Pilat | 50 |
| I.5. Les zones humides | 51 |
| I.6. Les corridors écologiques | 52 |
| II. Le réseau hydrographique | 54 |
| II.1. Cours d'eau | 54 |
| II.2. Qualité des cours d'eau | 55 |
| II.3. Hydrogéologie, eaux souterraines | 55 |
| II.4. Politiques de gestion supra-communales | 56 |
| III. Les risques | 57 |
| III.1. Risques climatiques et hydrologiques | 57 |
| III.2. Risque de feu de forêt | 57 |
| III.3. Risques sismiques | 57 |
| III.4. Risque radon | 58 |
| III.5. Risque nucléaire | 58 |
| III.6. Canalisation de transport de matières dangereuses | 58 |
| IV. L'activité agricole | 59 |
| Les modifications réglementaires | 61 |
| I. Le projet d'aménagement et de développement durables | 61 |
| II. Le document graphique | 61 |
| III. Le règlement | 63 |
| IV. Les orientations d'aménagement et de programmation | 63 |
| Les adaptations post enquête publique | 66 |
| I. Les adaptations portant sur le rapport de présentation | 66 |
| II. Les adaptations portant sur le règlement | 68 |
| III. Les adaptations portant sur l'OAP du château | 69 |

Par délibération en date du 18 octobre 2021, le Conseil Municipal de la commune de La Chapelle-Villars a décidé de lancer la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 4 septembre 2015 et création d'une Unité Touristique Nouvelle.

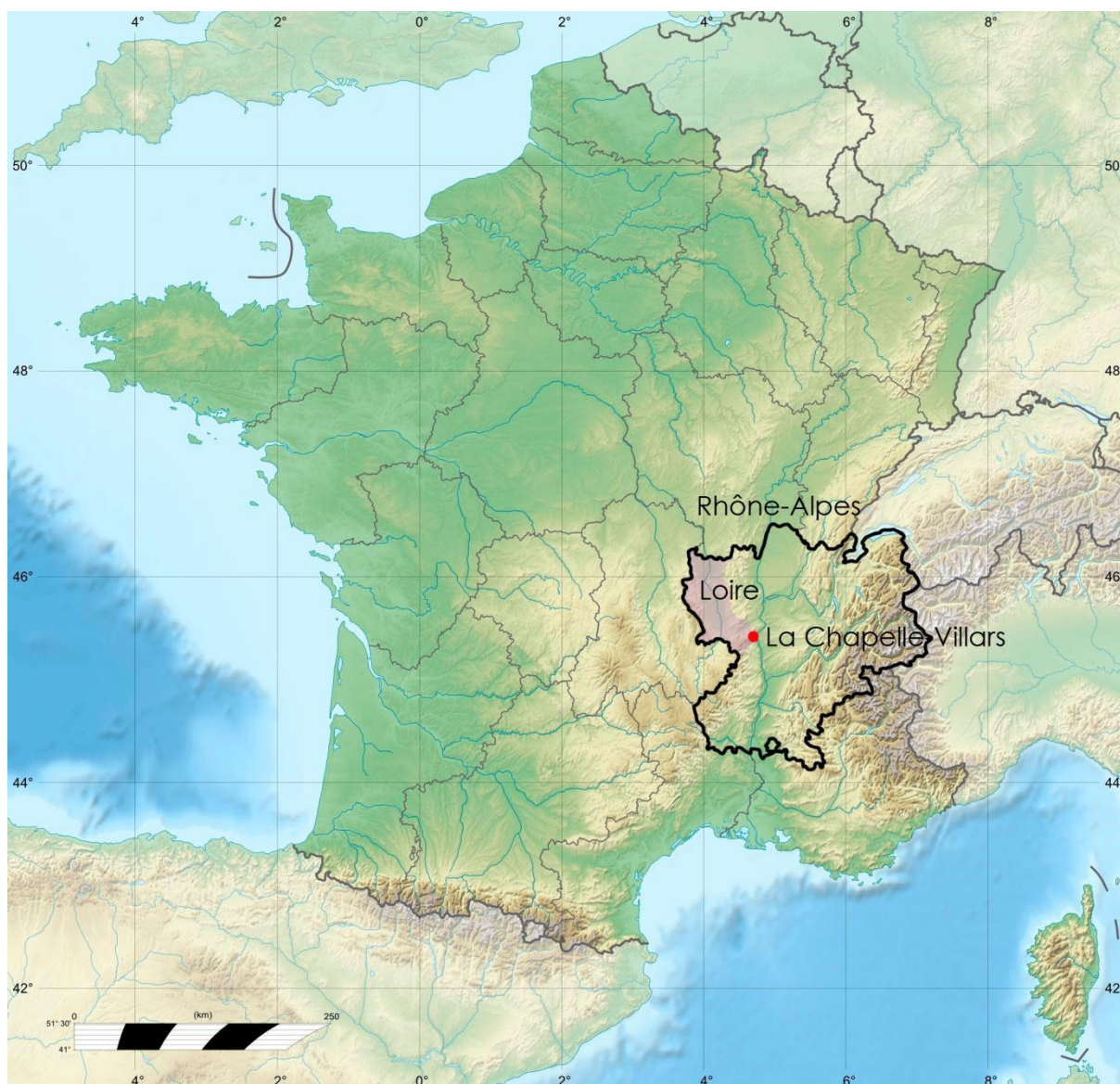
Ce document constitue le rapport de présentation de cette procédure. Il présente dans le détail les évolutions apportées au document, et apporte une justification, expliquant les raisons des choix effectués.

Préambule : le contexte géographique, administratif et réglementaire de la commune

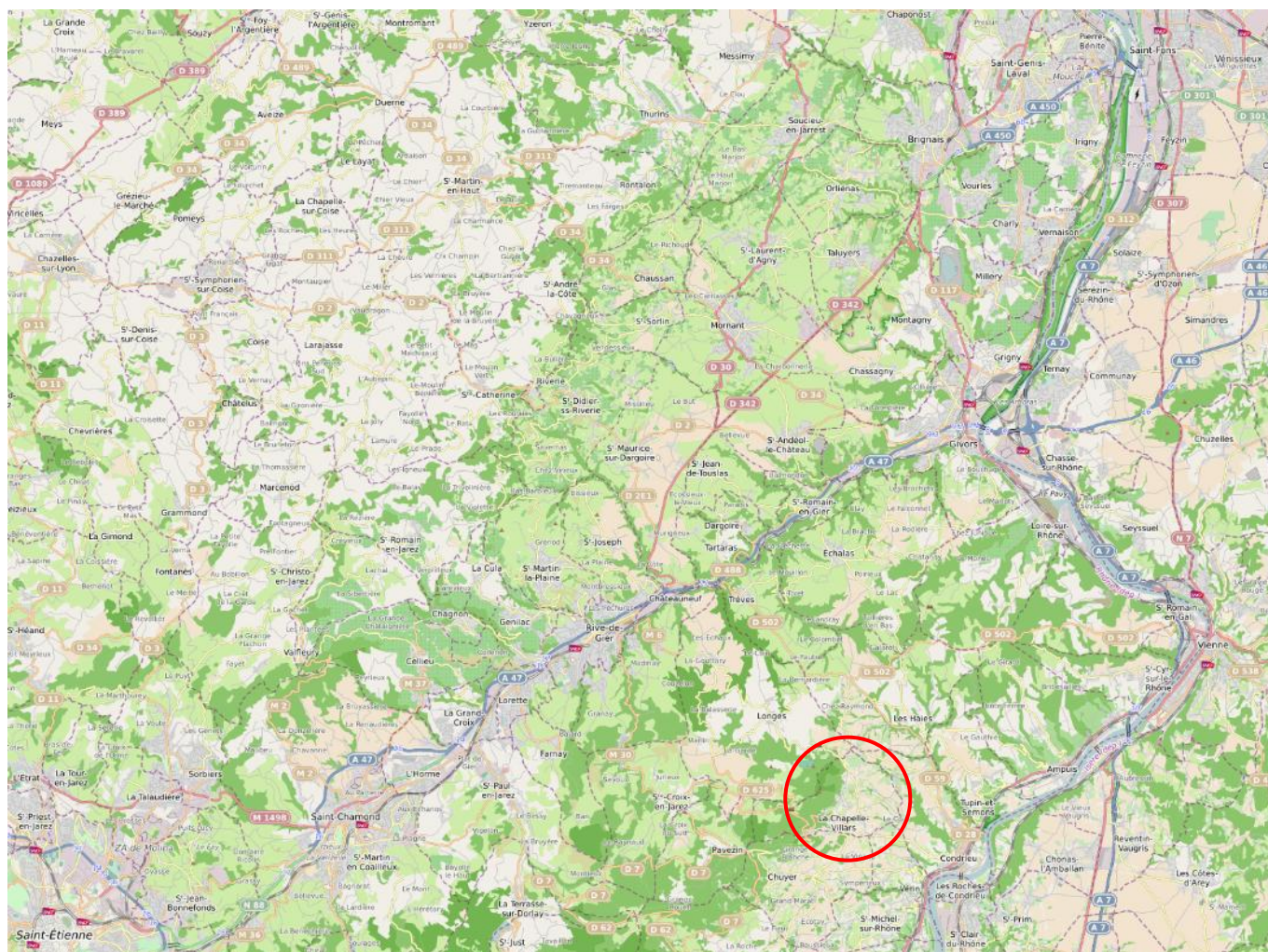
I. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF

I.1. Situation géographique

La commune de La Chapelle-Villars se situe dans la partie Ouest de la région Auvergne-Rhône-Alpes, plus précisément dans la pointe Sud-Est du département de la Loire. Elle fait partie du massif du Pilat, sur le plateau Est surplombant la vallée du Rhône.



Les communes limitrophes à La Chapelle-Villars sont Longes, Pavezin, Chuyer, Vérin et Condrieu.



La commune de La Chapelle-Villars est située à proximité de plusieurs grandes agglomérations :

- Lyon, distante de 45 km, pour laquelle un temps de trajet d'environ 1 heure est nécessaire via la RD19 et l'A7,
- Saint-Etienne, distante de 42 km, accessible en 50 min,
- Roussillon, distante de 23 km, accessible en 30 min,
- Vienne, distante de 23 km, accessible en 40 min,

A l'échelle locale, l'agglomération roussillonnaise est l'entité urbaine la plus proche de La Chapelle-Villars. Vient ensuite l'agglomération viennoise.

1.2. Situation administrative

1.2.1. Arrondissement

La Chapelle-Villars fait partie de l'arrondissement de Saint-Etienne qui accueille une population de 423 858 habitants (chiffre 2018) sur une superficie de 1 041 km². Il regroupe 75 communes réparties sur 11 cantons depuis le redécoupage territorial de 2014 (entré en vigueur au 1^{er} janvier 2017).

I.2.2. Canton

La commune fait partie du canton du Pilat, entré en vigueur à l'occasion des élections départementales de 2015. Celui-ci s'étend sur 543,40 km² et regroupe une population de 35 547 habitants (chiffre 2018). Le canton compte 35 communes : Bessey, Bourg-Argental, Burdignes, Chavanay, Chuyer, Colombier, Doizieux, Graix, Jonzieux, La Chapelle-Villars, La Terrasse-sur-Dorlay, La Valla-en-Gier, La Versanne, Le Bessat, Lupé, Maclas, Malleval, Marlhès, Pavezin, Pélussin, Planfoy, Roisey, Saint-Appolinard, Saint-Genest-Malifaux, Saint-Julien-Molin-Molette, Saint-Michel-sur-Rhône, Saint-Pierre-de-Bœuf, Saint-Régis-du-Coin, Saint-Romain-les-Atheux, Saint-Sauveur-en-Rue, Sainte-Croix-en-Jarez, Tarentaise, Thélis-la-Combe, Véranne et Vérin.

I.2.3. Communauté de Communes du Pilat Rhodanien

Le périmètre intercommunal a été validé par arrêté préfectoral le 30 Novembre 2001 et regroupe les 14 communes du canton de Pélussin.

La Communauté de Communes est issue du SIVOM de Pélussin (syndicat intercommunal à vocations multiples). Ce syndicat regroupe en plus les communes suivantes : Brossainc (07), Condrieu (69), Limony (07), Pavezin (42), Sainte-Croix-en-Jarez (42), Saint-Jacques-d'Atticieux (07) et Vinzieux (07).

| Commune | Superficie en ha | Population 2018 |
|---------------------|-------------------------|------------------------|
| Bessey | 624 | 458 |
| La Chapelle-Villars | 825 | 530 |
| Chavanay | 1506 | 2883 |
| Chuyer | 1206 | 768 |
| Lupé | 147 | 302 |
| Maclas | 1015 | 1812 |
| Malleval | 506 | 5784 |
| Pélussin | 3216 | 3751 |
| Roisey | 1303 | 954 |
| St-Appolinard | 984 | 683 |
| St-Michel-sur-Rhône | 587 | 841 |
| St-Pierre-de-Bœuf | 595 | 1714 |
| Véranne | 1596 | 856 |
| Vérin | 305 | 666 |

II. LES PROCEDURES ANTERIEURES

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Chapelle-Villars a été approuvé le 28 avril 2008 et a connu une modification de droit commun le 6 janvier 2014 et une modification simplifiée le 24 juin 2019. La première procédure portait déjà sur le secteur du château où un projet touristique avait été développé autour du thème de l'équitation. Ce projet n'a pas abouti mais le document d'urbanisme avait été modifié pour l'intégrer. La deuxième modification

portait essentiellement sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUe « Chez Côte » et sur quelques modifications réglementaires mineures.

III. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le PLU de La Chapelle-Villars se situe en bas d'une chaîne composée par :

- le cadre législatif en vigueur,
- le contexte réglementaire local défini à travers les documents supra-communaux.

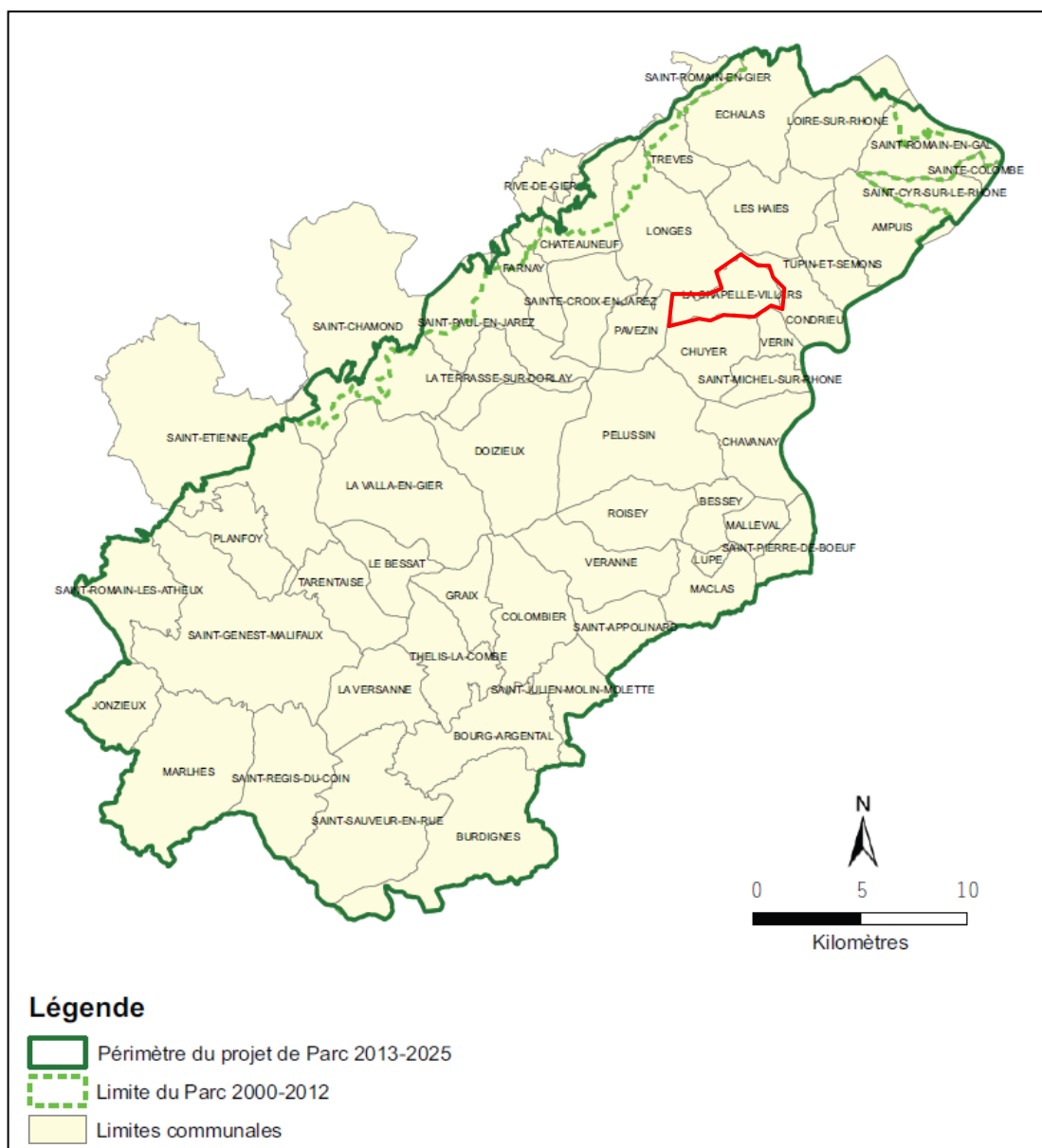
Ces différents documents entretiennent entre eux des rapports de compatibilité que le PLU doit également assimiler.



Par ailleurs la commune de la Chapelle-Villars est soumise aux dispositions de la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne dite « loi Montagne 2 ».

III.1. La Charte du Parc Naturel Régional du Pilat

Le PNR du Pilat avait adopté une charte de développement portant sur la période 2000-2010. Celle-ci a été mise en révision pour définir les objectifs à atteindre et les actions à conduire afin de protéger le massif tout en créant les conditions d'un développement économique durable pour la période 2013-2025. Elle représente plus qu'une simple déclaration de politique générale, approuvée par tous, elle oriente les actions conduites sur le territoire par l'ensemble des acteurs publics et même privés : la Région Rhône-Alpes, les 47 communes du Pilat, les intercommunalités, les 16 villes portes, les 2 départements, et aussi les associations, fédérations, chambres consulaires, etc.



Les nouveaux statuts du syndicat mixte du PNR du Pilat, correspondant à la nouvelle charte 2013-2025, ont été approuvés en comité syndical le 28 mars 2012. Dans le cadre de la nouvelle charte 2025, la consultation a mis en avant la qualité de vie sur le territoire.

Son ambition est de préserver cette qualité sans renoncer au développement. La charte vise à ce que le territoire soit tout à la fois **un lieu de vie remarquable, un réservoir de biodiversité protégé et connecté, un lieu de ressources et de production à haute valeur ajoutée environnementale et sociale et soit bien présent dans la région et au-delà.**

La Charte 2025 s'articule autour de 5 grands axes déclinés en objectifs :

AXE 1 : UNE GESTION MAITRISEE DES ESPACES ET DES RESSOURCES

Objectif stratégique 1.1 : Conforter un réservoir de biodiversité riche et connecté

Objectif stratégique 1.2 : Recréer un lien favorable entre urbanisme et paysages

Objectif stratégique 1.3 : Garantir une utilisation raisonnée des ressources locales

AXE 2 : DES MODES DE VIE PLUS SOBRES ET PLUS SOLIDAIRES

Objectif stratégique 2.1 : S'assurer d'un habitat durable

Objectif stratégique 2.2 : Prendre des initiatives pour une mobilité durable

Objectif stratégique 2.3 : Promouvoir des usages de loisirs doux

Objectif stratégique 2.4 : Valoriser les patrimoines et renforcer les échanges culturels

AXE 3 : DES MODES DE PRODUCTION DURABLES EN LIEN AVEC LA CONSOMMATION LOCALE

Objectif stratégique 3.1 : Maintenir une activité agricole de qualité et accroître son autonomie

Objectif stratégique 3.2 : Renforcer l'exploitation et la production forestière dans le respect de l'environnement

Objectif stratégique 3.3 : Poursuivre le développement de l'écotourisme

Objectif stratégique 3.4 : Accompagner la création de biens et services ancrés territorialement

Objectif stratégique 3.5 : Viser sobriété et efficacité énergétique et développer les énergies renouvelables

AXE 4 : UN PARC ACTEUR DU TERRITOIRE REGIONAL ET AU-DELA

Objectif stratégique 4.1 : Tisser des relations solidaires au sein du territoire et avec les métropoles voisines et territoires périphériques

Objectif stratégique 4.2 : Stimuler l'innovation et l'approche prospective par des collaborations ou coopérations




AXE 5 : UNE MOBILISATION DE TOUS LES CITOYENS POUR CHANGER D'ERE

Objectif stratégique 5.1 : Développer une culture commune du territoire par la connaissance




Objectif stratégique 5.2 : Rendre chacun acteur du projet de territoire

Cartographie de la charte 2025 du PNR du Pilat



1. Conforter un réservoir de biodiversité riche et connecté

-  Site d'Intérêt Patrimonial à protéger
-  Site Ecologique Prioritaire dont l'image de « nature » est à préserver
-  Corridors écologiques supra-territoriaux à maintenir ou à conforter

2. Engager des mesures de protection à long terme des espaces agricoles et forestiers

-  Espace agricole à préserver ou reconquérir dans le respect des hommes et des patrimoines naturels et paysagers
-  Espace forestier à gérer durablement
-  Secteur de reconquête prioritaire par l'agriculture pour notamment éviter la fermeture du paysage


3. Mettre en valeur les paysages emblématiques

-  Ensemble paysager emblématique du Pilat à préserver et valoriser
-  Côtière rhodanienne jusqu'au Rhône à reconquérir paysagèrement

4. Conforter la position de belvédère du massif

-  Col à maintenir ouvert
-  Point de vue à garder dégagé
-  Route offrant des vues « en balcon » à mettre en valeur (RD 63, RD 2, RD 120, RD 76, RD 7, RD 8, RD 503, RD 501) et grande traversante est-ouest (RD 1082)



6. Promouvoir des usages de loisirs doux

-  Site touristique à enjeux sur lesquels la fréquentation est à réguler




7. Découvrir et faire découvrir le patrimoine du Pilat

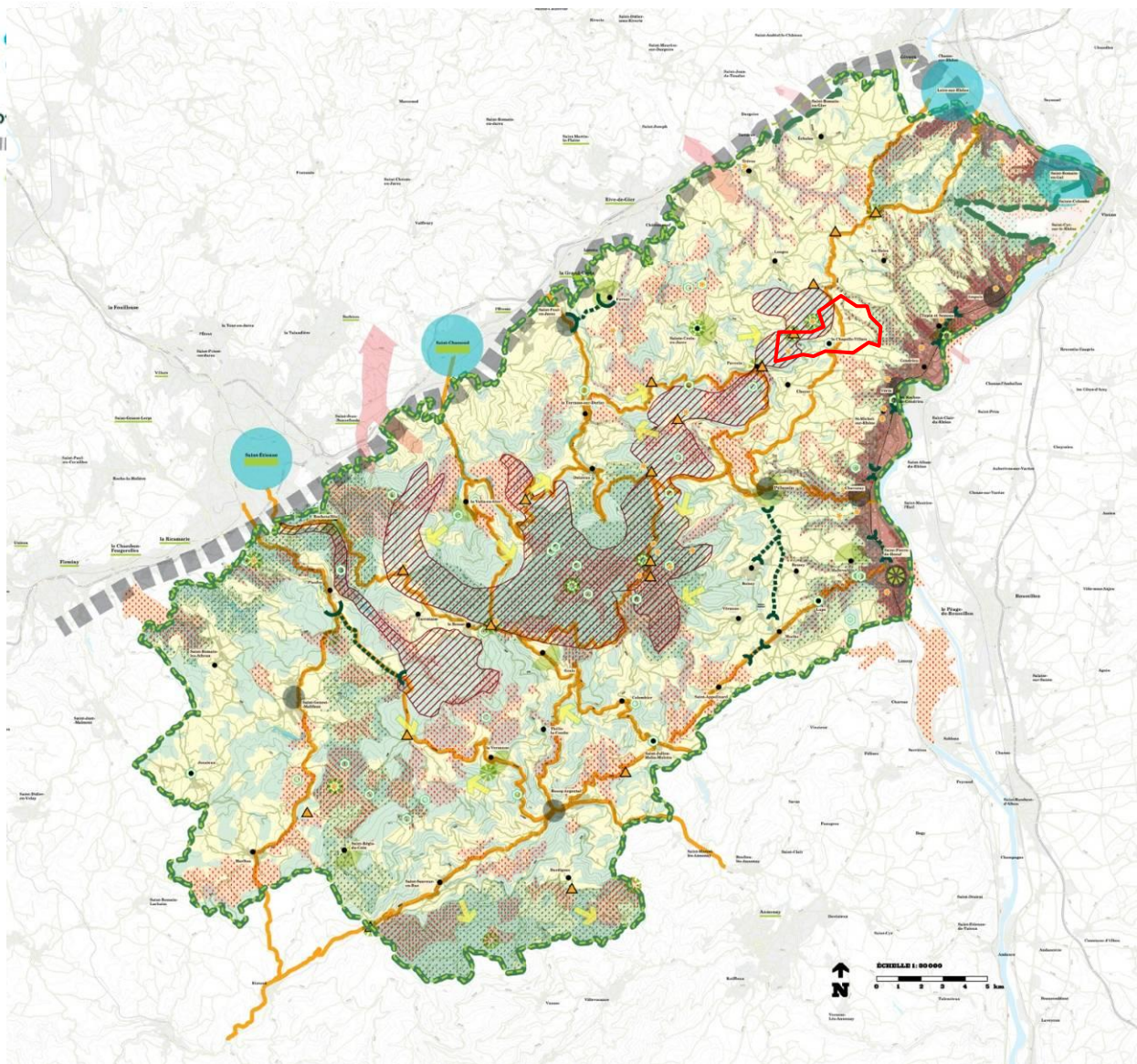
-  Site identitaire à valoriser (paysager, naturel, bâti)

8. Limites du Parc

-  Périmètre de révision
-  Limite du Parc

9. Communes et villes-portes actuelles du Parc

-  **Grais** Communes du Parc
-  **Sorbiers** Villes-portes
-  **Étienne** Villes-portes en partie incluses dans le périmètre du Parc

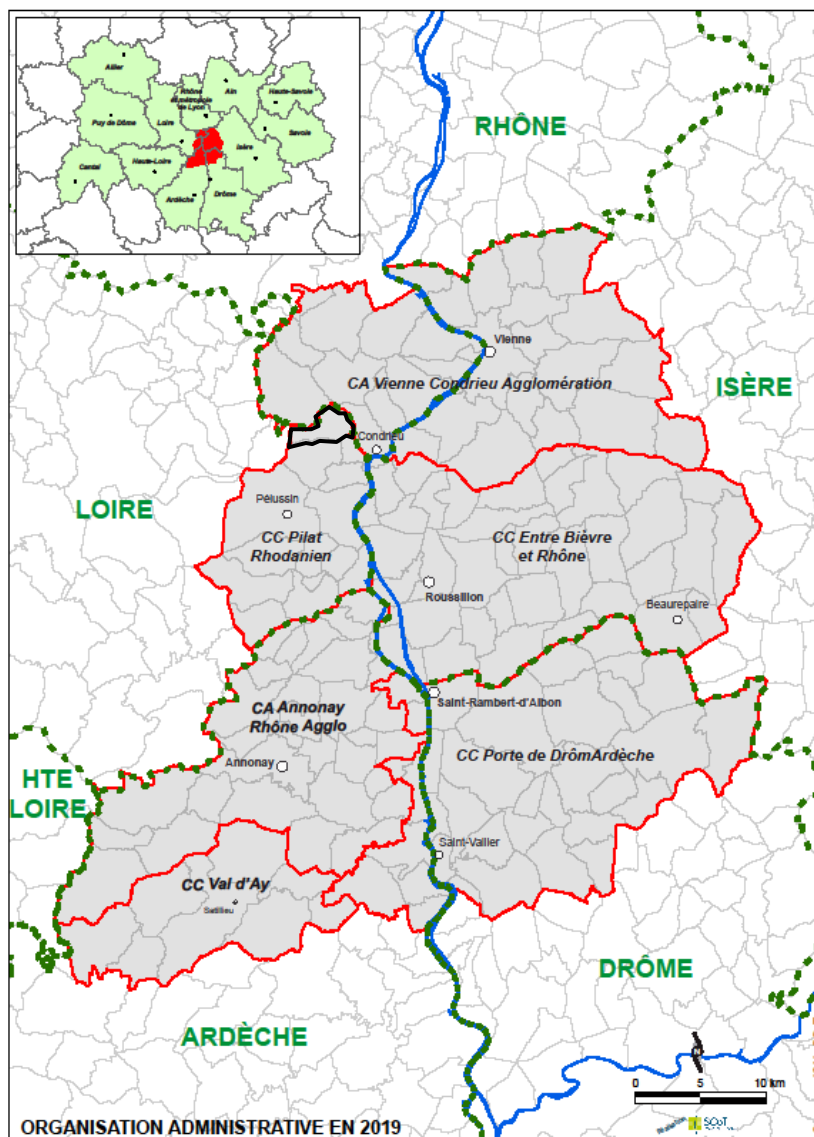


III.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône

La commune de La Chapelle-Villars fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône.

En 2010, le périmètre du SCoT englobait 80 communes pour une population d'environ 170 000 habitants. Il prend en compte le périmètre de 5 groupements intercommunaux et une commune isolée, répartis sur 5 départements (Loire, Ardèche, Drôme, Isère et Rhône). Il a été approuvé le 30 mars 2012.

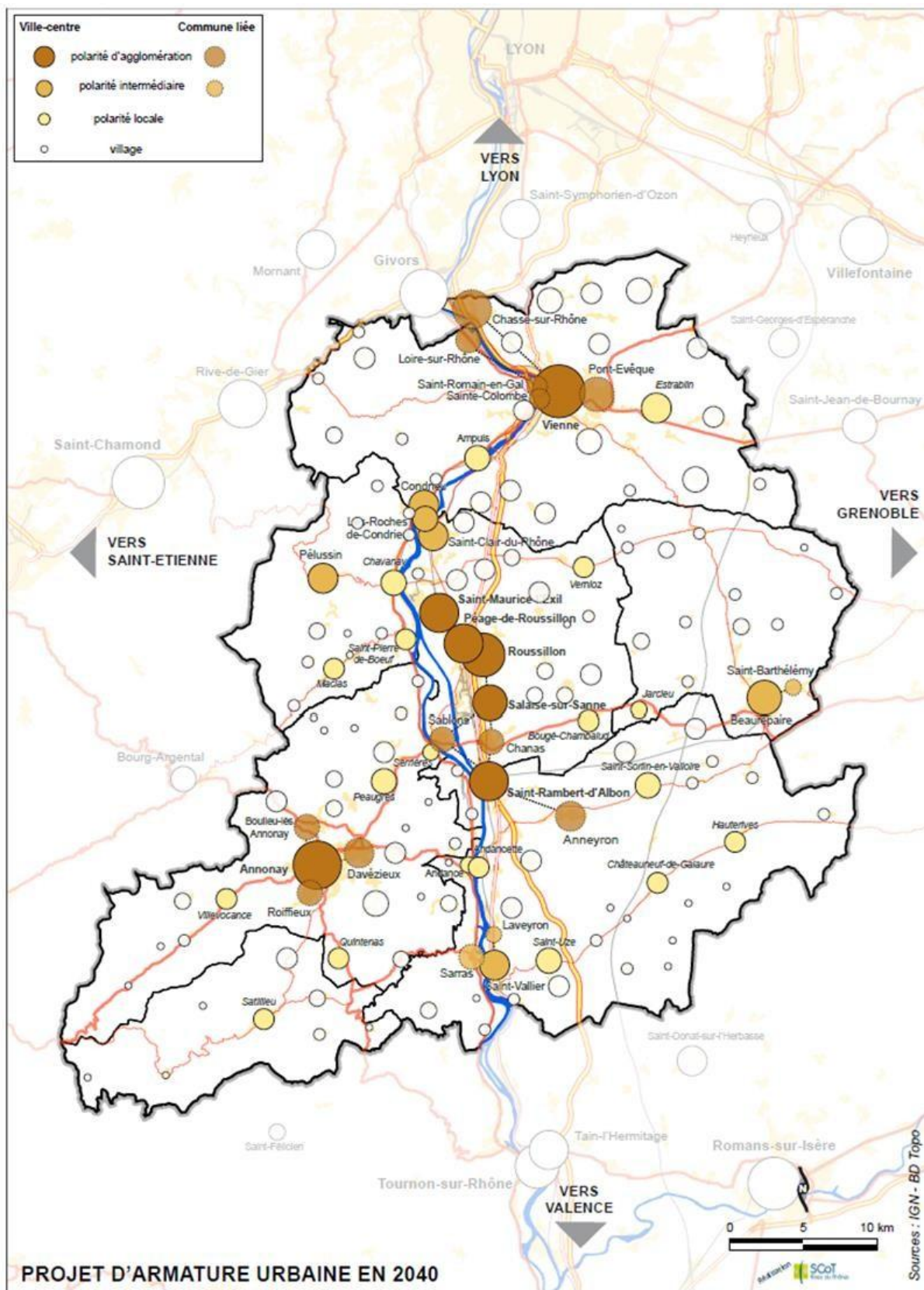
Suite aux extensions successives de son périmètre, faisant passer le nombre de communes à 153 réparties sur 6 intercommunalités, le Syndicat Mixte des Rives du Rhône a prescrit la révision de son SCoT. Celle-ci porte également sur l'intégration des évolutions législatives. La révision a été approuvée le 28 novembre 2019.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le syndicat mixte du SCoT des Rives-du-Rhône a retenu un objectif de développement déterminé à 47 000 nouveaux habitants à l'horizon 2040. En cohérence avec les engagements métropolitains partagés avec l'inter-SCoT de la région Lyonnaise, le SCoT des Rives du Rhône s'inscrit dans une démarche qualitative, d'anticipation et de maîtrise de l'urbanisation.

La stratégie du SCoT est de ramener la population vers la vallée du Rhône qui doit être l'axe de développement principal, rapprochant la population des principaux équipements, services et réseaux de transports en commun.



Par ailleurs, le SCoT vise à préserver les grandes entités naturelles, paysagères et agricoles du territoire, ainsi qu'à valoriser les grands axes de circulation existants ou en projet. Il doit également composer avec les contraintes existantes, inhérentes aux risques naturels prévisibles et technologiques. Le développement économique du territoire doit répondre pleinement à la croissance démographique attendue.

Ainsi, le PADD du SCoT des Rives du Rhône repose sur 2 grandes ambitions et fixe 4 objectifs :

| Ambitions | | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ambition 1 | Les Rives du Rhône : territoire dynamique de la moyenne vallée du Rhône | <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en synergie les dynamiques économiques - Améliorer les mobilités, en particulier Est-Ouest - Conforter un développement démographique maîtrisé - Organiser un développement équilibré autour de l'armature urbaine du territoire |
| Ambition 2 | Intensifier les efforts pour faire évoluer les modes de développement | <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les ressources indispensables au développement du territoire - Valoriser économiquement les ressources du territoire - Revitaliser les centralités par le renouvellement urbain |
| Objectifs | | |
| Objectif 1 | Valoriser les différentes formes d'économies locales | <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir l'industrie et l'artisanat, dans un contexte de mutation économique - Faciliter le développement des activités tertiaires et de services - Soutenir et consolider l'activité agricole et sylvicole - Equilibrer et stabiliser l'offre commerciale - Promouvoir le tourisme et la culture comme outil de développement économique du territoire |
| Objectif 2 | Intégrer les composantes environnementales et paysagères dans le développement du territoire | <ul style="list-style-type: none"> - Positionner le paysage comme une composante à part entière du projet - Maintenir voire améliorer la richesse et la fonctionnalité écologique du territoire - Valoriser les diverses et nombreuses ressources du territoire - Limiter la vulnérabilité et l'exposition des populations aux risques et nuisances d'aujourd'hui comme de demain - Accompagner la transition énergétique et climatique |
| Objectif 3 | Améliorer les conditions d'accessibilité et de mobilité pour les habitants et les entreprises | <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle - Améliorer les conditions d'accessibilité sur le territoire, en s'appuyant sur les infrastructures existantes et futures - Atténuer les nuisances du trafic routier |
| Objectif 4 | Offrir des logements à tous dans des cadres de vie diversifiés, tous de qualité | <ul style="list-style-type: none"> - Accueillir les habitants en ville et en campagne - Bâtir pour tous et pour mieux vivre ensemble - Favoriser le renouvellement urbain et à l'adaptation du parc existant - Optimiser l'efficacité foncière et la qualité architecturale et urbaine des nouveaux projets d'habitat - Conforter l'offre de services en cohérence avec les politiques de développement résidentiel - Accompagner et valoriser le déploiement des infrastructures numériques |

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Le DOO constitue le document de référence du SCoT : si le PADD décline le projet politique des élus et les objectifs stratégiques retenus, le DOO est un document plus technique qui revêt un caractère prescriptif. Il représente le mode d'application pratique et opposable du SCoT.

Le Document d'orientation et d'objectifs du SCoT des Rives du Rhône reprend les 4 grands objectifs du PADD et décline des prescriptions relatives à chaque niveau de polarité.

VALORISER LES DIFFERENTES FORMES D'ECONOMIES LOCALES

| | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Chapitre 1 | mettre en œuvre des politiques d'aménagement économique innovantes, dans une logique de performance environnementale |
| Chapitre 2 | prévoir le développement des espaces de développement économique, aux différentes échelles |
| Chapitre 3 | faciliter le développement des activités tertiaires et de services |
| Chapitre 4 | équilibrer et stabiliser l'offre commerciale |
| Chapitre 5 | soutenir et consolider l'activité agricole et sylvicole |
| Chapitre 6 | promouvoir le tourisme et la culture comme outil de développement économique du territoire |

INTEGRER LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DANS LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

| | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Chapitre 1 | préserver les grands équilibres du paysage |
| Chapitre 2 | maintenir voire améliorer la richesse et la fonctionnalité écologique du territoire |
| Chapitre 3 | prendre en compte la vulnérabilité de la ressource en eau dans les choix de développement |
| Chapitre 4 | valoriser les diverses et nombreuses ressources du territoire |
| Chapitre 5 | limiter la vulnérabilité et l'exposition des populations aux risques et nuisances |
| Chapitre 6 | accompagner la transition énergétique et climatique |

AMELIORER LES CONDITIONS D'ACCESSIBILITE ET DE MOBILITE POUR LES HABITANTS ET LES ENTREPRISES

| | |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Chapitre 1 | valoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle |
| Chapitre 2 | améliorer les conditions d'accessibilité sur le territoire, en s'appuyant sur les infrastructures existantes |
| Chapitre 3 | atténuer les nuisances du trafic routier |

OFFRIR DES LOGEMENTS A TOUS DANS DES CADRES DE VIE DIVERSIFIES, TOUS DE QUALITE

| | |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Chapitre 1 | accueillir les habitants en ville et en campagne |
| Chapitre 2 | bâtir pour tous et pour mieux vivre ensemble |
| Chapitre 3 | donner la priorité au renouvellement urbain et à l'adaptation du parc existant |
| Chapitre 4 | optimiser l'efficacité foncière et la qualité architecturale et urbaine des nouveaux projets d'habitat |
| Chapitre 5 | mettre en place des politiques publiques permettant la maîtrise du foncier |
| Chapitre 6 | conforter l'offre de services en cohérence avec les politiques de développement résidentiel |

Le nouveau SCoT prévoit un développement plus faible que celui prévu dans la version de 2012 pour la commune de La Chapelle-Villars : 4 logements/an par tranche de 1000 habitants entre 2020 et 2040 (5,5 logements/an par tranche de 1000 habitants entre 2009 et 2030 dans l'ancien SCoT).

Les objectifs et le contexte de la procédure de déclaration de projet

Avant de présenter dans le détail le contenu des évolutions apportées au PLU, il convient de préciser les raisons qui ont poussé la commune de La Chapelle-Villars à engager cette procédure de déclaration de projet.

I. L'OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

L'objectif de la commune est de permettre la réalisation d'un projet touristique autour du château de Villars. Le projet porte sur la réhabilitation du château et de ses dépendances, sur la création d'habitations légères de loisirs et sur des aménagements dans le parc du château.

Pour rappel, ce site avait déjà fait l'objet en 2014 d'un projet touristique basé sur les activités équestres et avait nécessité une adaptation du document d'urbanisme (modification du PLU).

II. LES FONDEMENTS DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

La commune est classée en zone de montagne et à ce titre la création d'hébergements touristiques est soumise aux dispositions de la loi Montagne : le projet doit se faire dans le cadre d'une Unité Touristique Nouvelle (article L122-16 du code de l'urbanisme).

Selon les dispositions de la loi Montagne du 9 janvier 1985, le secteur touristique du château de Villars avait été identifié comme UTN départementale dans le SCoT des Rives du Rhône, approuvé le 30 mars 2012. Les projets touristiques concernant ce secteur devaient être compatibles les orientations du SCoT. Une simple procédure de modification pouvait suffire à adapter le PLU au projet comme ce fut le cas en 2014.

Depuis la loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne dite « loi Montagne 2 » du 28 décembre 2016, la planification des UTN locales, qui ont remplacées les UTN départementales, ne relève plus des SCoT mais des PLU (article L122-18 du code de l'urbanisme). Ainsi lors de la révision du SCoT des Rives du Rhône, approuvé le 28 novembre 2019, le secteur du château n'a plus été identifié comme le support d'une UTN.

Le projet touristique actuel, de par ses caractéristiques en matière de surface de plancher dédiée à l'hébergement touristique, entre dans le champ des UTN locales telle que définit par le décret du 10 mai 2017 qui précise les seuils définissant les différentes UTN.

Le projet prévoit en effet la création d'hébergement touristique dont la surface de plancher totale est comprise entre 500 et 12 000 m². Il relève donc d'une UTN locale. De même les 12 lodges prévus, relevant de la nomenclature « aménagement de terrains de camping », ont un terrain d'assiette compris entre 1 et 5 ha et sont donc également soumis à la création d'une UTN.

L'UTN locale doit être inscrite dans le PADD du PLU. Or le PADD du PLU de La Chapelle-Villars ne prévoit pas la création de cette UTN puisqu'il a été rédigé en 2008 avant la modification de la loi Montagne. Par ailleurs le projet est situé dans le PLU actuel en secteur NLp dont le règlement ne permet pas la réalisation de l'ensemble des

constructions et aménagements prévus. De même le périmètre du secteur Nlp ne correspond pas exactement au périmètre du nouveau projet.

En l'état actuel du PLU, il est impossible de réaliser le projet touristique dans ce secteur. Une évolution du document d'urbanisme s'impose donc pour réaliser le projet, impliquant alors a minima :

- **l'intégration de la création de l'UTN dans le PADD de la commune ;**
- **la création d'une OAP sur l'emprise du projet conformément aux dispositions de la loi Montagne concernant la création des UTN locales dans les PLU ;**
- **l'adaptation du périmètre du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Nlp actuel pour respecter l'emprise du projet ;**
- **l'adaptation du règlement du secteur Nlp actuel pour autoriser les constructions et aménagements liés au projet.**

Le code de l'urbanisme permet à une commune souhaitant modifier son PLU de recourir à la procédure de modification dès lors que l'évolution du document concerne les OAP ou le règlement (article L153-36 du code de l'urbanisme).

Néanmoins, cette procédure ne peut être utilisée s'il est envisagé de changer les orientations définies par le PADD. Le PADD actuel ne prévoyant pas explicitement la création d'une UTN pour le secteur du château, il est donc impossible de retenir une procédure de modification du PLU.

Afin de mettre en compatibilité son PLU, la commune de La Chapelle-Villars a fait le choix de lancer une procédure de Déclaration de Projet en application de l'article L300-6 du Code de l'Urbanisme :

" L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet [...] a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables [...] du plan local d'urbanisme.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

[...]

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement."

Le projet touristique revêtant bien un caractère d'intérêt général, la commune est fondée à recourir à la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité de son document d'urbanisme et création d'une Unité Touristique Nouvelle.

Elle se basera sur les dispositions de l'article L153-54 du Code de l'Urbanisme, qui stipule :

" Une opération faisant l'objet [...] d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions

d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

La présente procédure vise ainsi à :

- démontrer l'intérêt général du projet touristique autour du château,**
- préciser les évolutions réglementaires apportées au PLU de la commune de La Chapelle-Villars, pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général.**

I. DESCRIPTIF DU PROJET

La procédure porte sur un projet touristique global comprenant :

- la réhabilitation du château des Villars et de ses dépendances pour les transformer en chambres d'hôtel, salle de réception,
- la création d'un restaurant,
- la création d'un espace bien-être avec Spa,
- la construction de 12 habitations légères de loisirs en gestion hôtelière,
- l'aménagement de petites infrastructures autour du château : parkings, cheminements piétons, bassin extérieur, cours de tennis, parcours de santé, plantations de vignes, jardin potager en permaculture.

L'objectif est de donner à vivre une expérience unique, visuelle et sensorielle dans un site préservé pour une osmose totale avec la nature, tout en respectant l'équilibre de la forêt et les normes de développement durable.

I.1. Le positionnement touristique du projet

Une étude de faisabilité concernant la réhabilitation du château de la Chapelle-Villars en hôtel 4 étoiles avec restaurant et spa a été réalisée au printemps 2020 par SRHC, Hospitality Consulting – Société d'études et de conseil pour le tourisme, l'hôtellerie et le spa. Cette étude a permis de préciser le positionnement touristique à développer dans le cadre du projet.

Le projet sera basé sur le principe du Slow Tourisme (forme de vacance où l'on prend le temps de vivre, de découvrir et de privilégier les rencontres avec les locaux) et prévoit :

- la réhabilitation et la valorisation du patrimoine en ouvrant le site du château aux habitants et aux clientèles touristiques,
- la valorisation des circuits courts et des producteurs locaux à travers une carte de restauration de qualité et réduite,
- une immersion dans le tissu économique local par la rencontre avec des vignerons, des producteurs, des artistes locaux,
- le recours à des mobilités douces (location de véhicules électriques, location de vélos électriques, circuits pédestres...).

Les clients seront invités à prendre leur temps et à rompre avec leur quotidien. Ils laisseront leur véhicule à l'entrée du site et pourront profiter des infrastructures présentes sur le site (spa/hammam/salle de soins, parcours de santé, ...). L'établissement permettra de renouer avec la terre et le territoire. Les visiteurs pourront profiter du cadre paysager préservé et s'imprégner pleinement de la nature environnante tout en savourant les plaisirs de la table.

Le projet fera également la part belle aux mobilités douces en mettant à disposition des clients une carte IGN personnalisée avec les activités environnantes et les modes d'accès par transports locaux, vélos ou à pied. Dans un second temps seront mis à disposition des véhicules électriques en direct pour favoriser des modes de déplacement alternatifs et doux.

1.1.1. L'offre en hébergement, restauration et activités

Le projet prévoit 38 chambres réparties de la façon suivante :

- 17 chambres et suites dans la partie hôtel située dans le château,
- 2 chambres en gîte dans l'annexe du château,
- 7 chambres en gîte dans les dépendances,
- 12 écolodges dans le parc.

L'établissement proposera une restauration gastronomique en partenariat avec un chef étoilé de quarante couverts répartis en plusieurs salles et d'une terrasse de 50 couverts ouverte à la clientèle extérieure. L'établissement proposera également un service de restauration en chambres et un service de restauration dans les jardins. Les repas seront préparés exclusivement avec des produits frais et locaux et de préférence bio. Les menus évolueront en suivant les saisons.

Enfin, une salle de séminaires et d'événementiels modulable de 156 m², localisée dans les dépendances, viendra compléter l'offre.

L'établissement proposera des prestations complémentaires pour ses clients :

- un espace bien-être (sauna, hammam, salles de soins, bassin sensoriel intérieur et piscine naturelle extérieure), ouvert à la clientèle extérieure,
- des cours de cuisine avec l'utilisation des produits issus d'un jardin potager en permaculture,
- des kiosques répartis dans le jardin permettant de profiter d'espaces calmes et intimes,
- un espace dédié à l'accueil touristique avec une boutique de produits locaux,
- une zone de stationnement naturelle avec recharges pour véhicules électriques.

1.1.2. L'expérience client

L'établissement offrira une expérience inédite à la clientèle touristique et d'affaires en proposant :

- des expériences immersives avec le tissu économique, touristique et artisanal local,
- des partenariats avec les viticulteurs et producteurs locaux pour le développement d'une offre de slow tourisme favorisant l'expérience autour des cinq sens,
- des cours de cuisine facilités grâce au jardin en permaculture,
- des rencontres avec les artisans locaux, des historiens, des guides conférenciers issus du territoire pour un partage d'expériences et une meilleure connaissance du tissu local.

1.1.3. La démarche de qualité et de labellisation

Le porteur de projet souhaite s'engager dans les démarches de labellisation dans le cadre de ce projet :

Ecolabel Européen

Accueillir les clients en préservant et respectant l'environnement, le faire savoir aux clients, respecter des critères exigeants, tels sont les axes sur lesquels le porteur de projet souhaite s'engager. Obtenir l'Ecolabel Européen est un projet fort et motivant qui sera partagé avec les équipes de l'établissement. L'objectif est d'offrir aux clients des séjours agréables dans un environnement préservé.

Qualité Tourisme TM

La marque nationale *Qualité Tourisme TM* a pour objectif de mettre le client au cœur de la démarche qualité. Elle intervient sur tout le parcours client depuis la réservation qu'elle soit physique ou numérique jusqu'au départ du

client. C'est une véritable démarche de progrès volontaire qui permettra de mobiliser les équipes et de bénéficier d'un regard extérieur par le biais d'un audit « client – mystère ».

Cette marque permettra de bien connaître les points forts et les éventuels points à améliorer.

Les principaux engagements de la marque *Qualité Tourisme*™ sont en totale cohérence avec l'état d'esprit que le porteur de projet souhaite instaurer au sein de l'établissement, notamment la qualité de l'accueil :

- un accueil chaleureux,
- un personnel attentif,
- la maîtrise des langues étrangères,
- des prestations personnalisées,
- des informations claires et précises,
- une propreté et un confort assurés,
- la découverte d'une destination,
- la prise en compte des avis clients avis.

Label Vignobles et Découverte

Le porteur de projet souhaite rapidement pouvoir s'inscrire dans la démarche du Label *Vignobles et Découverte* initié par Atout France et porté au niveau local par l'Agence de Développement Touristique de la Loire. En effet l'œnotourisme est un axe fort de l'offre de l'établissement du fait de sa proximité avec les vignobles réputés de Condrieu et Côte du Rhône.

La Vallée de la Gastronomie

Situé dans le périmètre de la *Vallée de la Gastronomie*, le projet correspond pleinement au cahier des charges de cette marque créée par la Région Auvergne Rhône-Alpes au travers de son intégration dans le territoire, de sa proximité et de la mise en avant des acteurs locaux (producteurs, vignerons...), de l'excellence culinaire prévue, des cours de cuisine projetés et du futur jardin en permaculture.

1.1.4. La prise en compte des enjeux de la transition écologique et durable

Le projet intègre les enjeux de développement durable à tous les niveaux :

- isolation thermique des bâtiments,
- équipements à faible consommation énergétique,
- demande d'obtention de l'Ecolabel Européen,
- formation du personnel à la gestion économe des déchets et de l'énergie,
- gestion centralisée du chauffage permettant des économies d'énergie,
- système de chauffage par chaudière à bois déchiqueté pour l'ensemble du projet,
- ensemble des travaux réalisés dans le respect de l'intérêt patrimonial du bien sans négliger l'objectif environnemental du projet.

1.1.5. Les retombées économiques attendues

La phase de travaux mobilisera des entreprises pendant une durée minimum de 18 mois. A l'issue des travaux, le porteur de projet prévoit la création de 25 emplois en CDI.

Le tissu économique local profitera également de retombées grâce au partenariats qui seront mis en place avec les producteurs locaux et les animations touristiques.

I.2. L'appel à projet dans le cadre du programme France Relance

Dans le cadre du plan *France Relance*, le ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance a lancé un grand nombre d'appels à projet dont un basé sur le Slow Tourisme. Le porteur de projet, dont le positionnement correspond totalement à ce type d'offre, a fait acte de candidature en juin 2021 auprès de l'organisme ADT Loire Tourisme qui a rendu un avis express positif en juin 2021 et qui soutient le projet.

I.3. L'organisation du projet

I.3.1. L'organisation générale du projet

Le projet global peut se décomposer en 4 entités : le château, les dépendances, les écolodges et les aménagements extérieurs.



Plan masse du projet dans son ensemble

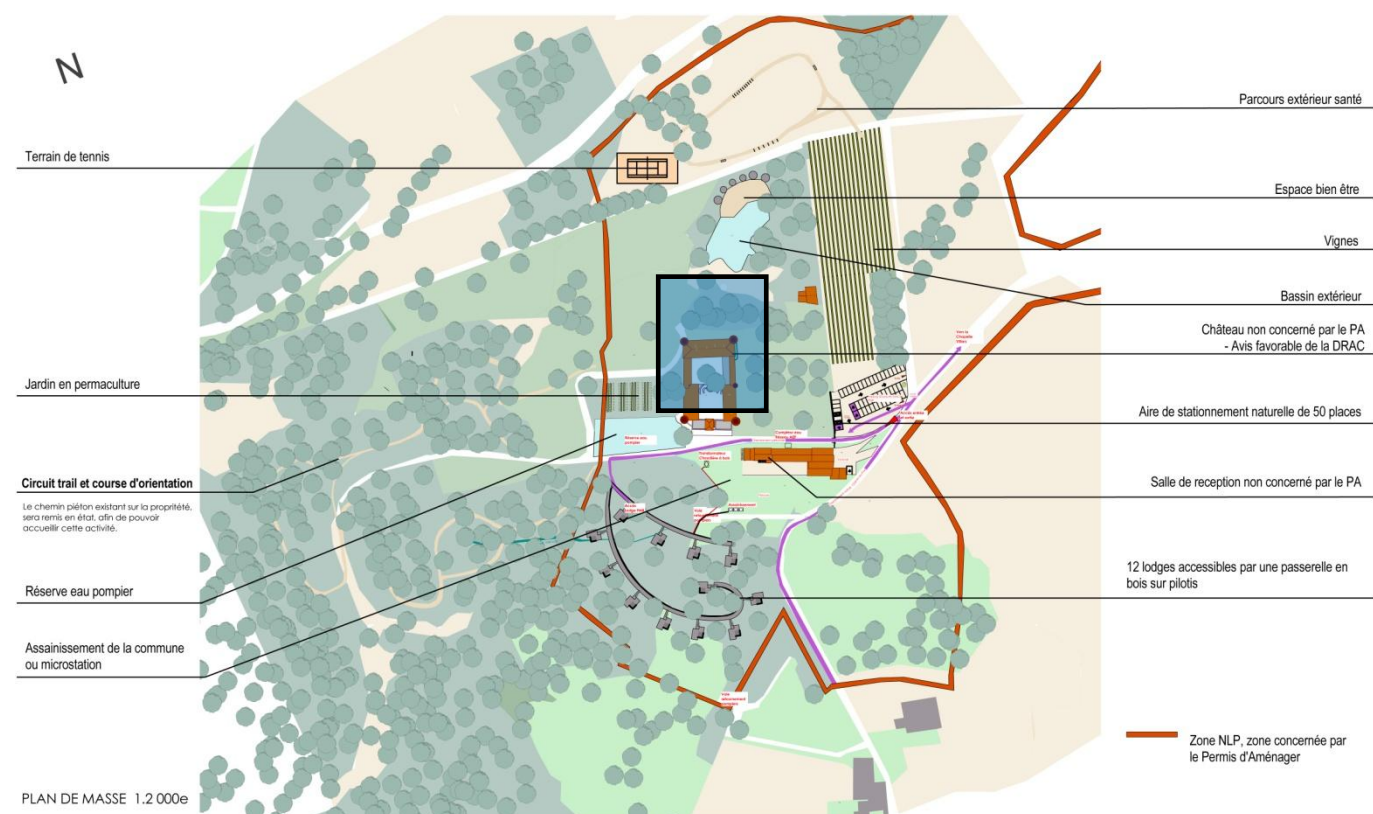
I.3.2. Le château

Pour le château le projet porte sur la réhabilitation en hôtel 4 étoiles.



Vue du château dans son état actuel

Plan

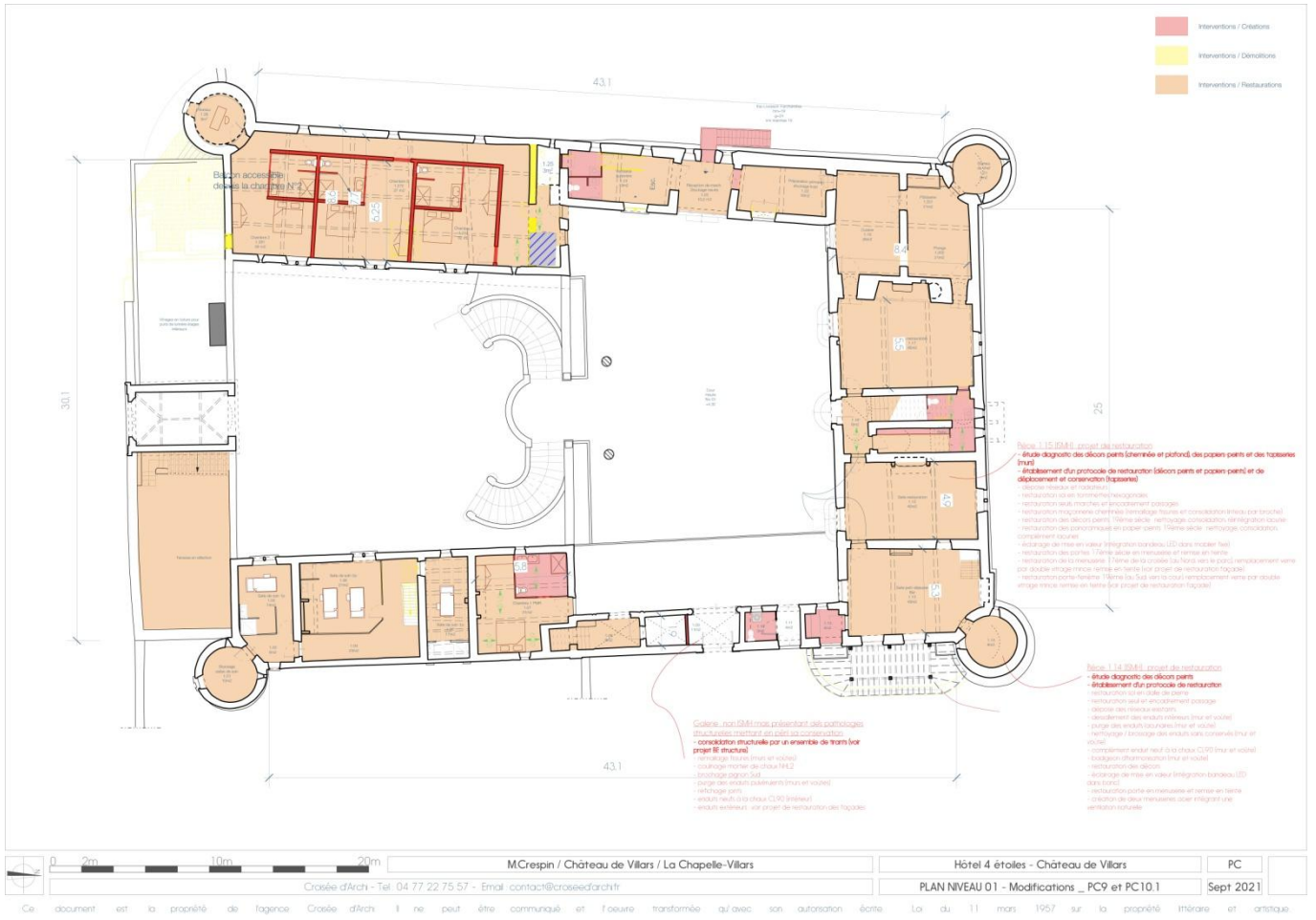


Localisation du château dans le projet global

Un diagnostic patrimonial a été réalisé sur le château au premier semestre 2021. La réhabilitation en respecte les conclusions (pathologies sanitaires et structurelles, valeur patrimoniale, potentiels d'aménagements) et propose un projet en différents volets :

- la restauration de l'édifice dans son intégralité (tant pour ses parties inscrites que les autres) en respect de ses dispositions historiques et en adéquation avec les matériaux d'origine le composant : restauration couverture et charpente, façades, éléments de second œuvre, décors, etc.
- la consolidation de l'édifice : réfection à neuf des charpentes pourries et mérulées, consolidation par tirant de la galerie Ouest présentant d'importantes déformations, renforcement des planchers de l'étage de l'aile principale.
- son adaptation au programme hôtelier: cuisine professionnelle aménagées dans la cuisine et arrière cuisine actuelles, largement remaniées au gré de l'évolution du confort, aménagement de l'accueil et d'un ascenseur au rez-de-chaussée de la grange transformée au 21^{ème} siècle en garage et en chaufferie, l'aménagement d'une extension neuve en lieu et place de l'annexe Sud-Ouest en ruine, etc.
- l'aménagement extérieur s'appuie sur les dispositions du parc et des cours héritées du 19^{ème} siècle et nécessitant aussi une restauration.

Le dimensionnement raisonnable de l'hôtel 17 chambres dans le château + 2 chambres en gîte dans la maison indépendante (annexe Sud-Ouest) et le programme (spa, salles de soin) rendent possible le fonctionnement de l'hôtel 4 étoiles du château de Villars tout en assurant la conservation et la transmission des nombreux éléments remarquables le composant.



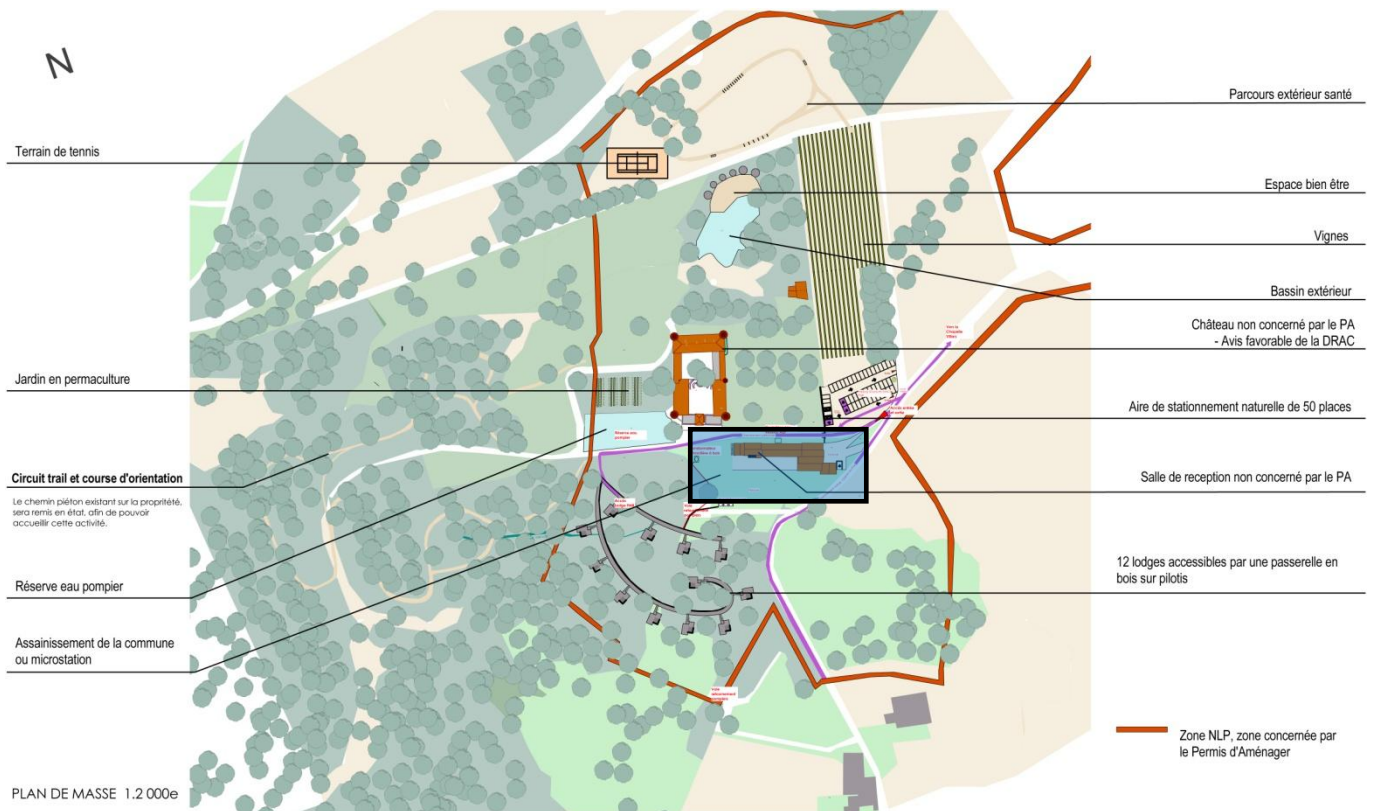
Exemple de plan des travaux prévus sur le château – niveau 1

1.3.3. Les dépendances

Pour les dépendances le projet prévoit leur réhabilitation pour créer un hébergement touristique, sous la forme d'un gîte de 7 chambres (30 couchages), et une salle de réception d'une capacité de 156 personnes.



Vue des dépendances dans leur état actuel



Localisation des dépendances dans le projet global

Les dépendances sont actuellement composées de trois parties : à l'Est deux hangars et un préau, au centre les anciennes écuries et un hangar, et à l'Ouest une habitation et ses caves.

Les anciennes écuries seront transformées en salle de réception pour 156 personnes pour accueillir différents types d'événements (séminaires, restauration pour les gîtes...). Cette salle sera accessible par la façade Sud par le biais de baies vitrées, ainsi que la façade Nord par un accès secondaire avec escalier et mezzanine.

La salle de réception sera contiguë à l'ancien hangar qui sera transformé, pour la partie en rez-de-chaussée, en cuisine (comprenant cuisine, plonge, vaisselier, chambre froide, réserve) et en 2 dortoirs de 6 couchages pour la partie en étage.

Les 2 hangars deviendront 2 chambres en rez-de-chaussée accessibles de la cour dont une chambre pour personne à mobilité réduite (PMR). Le préau sera réhabilité et pourra servir pour l'accès des PMR ainsi que d'accès secondaire aux pompiers, à la salle de réception.

L'ancienne habitation et ses caves seront transformés en :

- une chambre en rez-de-chaussée accessible par la façade Sud et des sanitaires dont un accessible aux PMR près de la salle de réception.
- une chambre au 1^{er} étage, une cuisine et un séjour accessible par un escalier extérieur sur la façade Sud et une porte sur la façade Nord
- deux chambres au 2^{ème} étage accessible par le 1^{er} étage.

Les trois parties auront des accès indépendants pour répondre aux besoins en matière d'accessibilité et de sécurité incendie.

Le bâtiment central (ancienne écurie) est très endommagé. Il ne subsiste que les murs de façades et les pignons. La façade Sud est la plus touchée. Les travaux de réhabilitation porteront sur les points suivants :

Façade Sud

La façade de la salle de réception est composée en partie basse d'un enduit à pierre vue et en partie haute d'un enduit à la chaux ton pierre. Deux portes vitrées seront percées dans les cuisines. Cinq baies vitrées seront créées dans la nouvelle façade avec une imposte vitrée. Deux fenêtres sont ajoutées afin d'éclairer la façade Sud.

Façade Nord

Les deux portes en bois sont changées en portes vitrées afin d'apporter de la lumière dans le couloir ainsi que dans la salle de réception, une porte est percée afin de créer une issue de secours supplémentaire.

Façade Est

La porte donnant sur les cuisines est changée en porte vitrée. La porte permettant d'accéder au préau est changée en porte de 3 m de hauteur afin de respecter le gabarit des véhicules de secours et d'incendie (accès de pompier secondaire).

Façade Ouest

Un escalier est créé afin de permettre un accès piétonnier entre le chemin d'accès et la salle de réception.

Toiture

Une réfection des toitures sera faite lorsque cela sera nécessaire. La toiture de la salle de réception sera construite à l'identique de l'existant dans ses matériaux, son type de tuiles et sa hauteur.



Vue 3D des dépendances dans leur état actuel



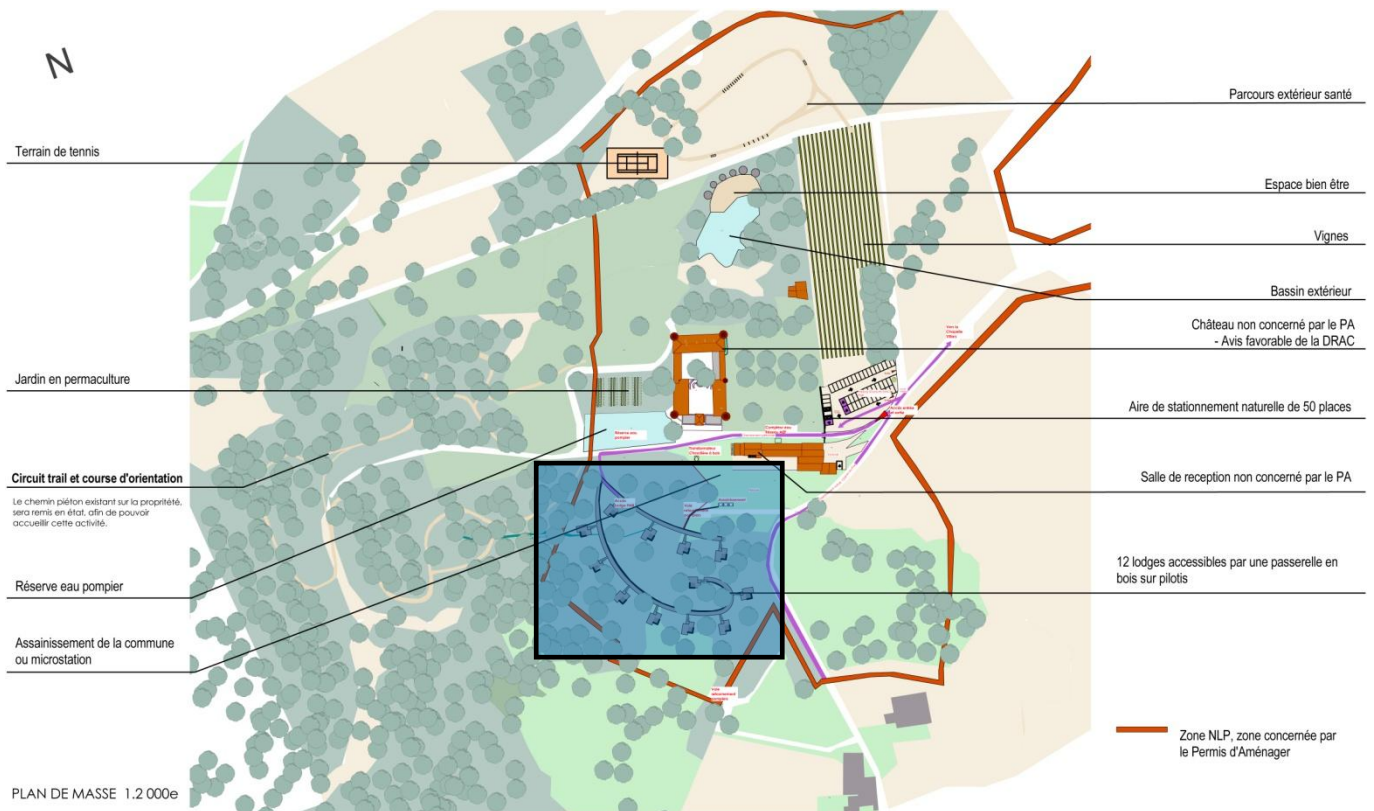
Vue 3D des dépendances après travaux

1.3.4. Les écolodges

Les 12 écolodges, dont un accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR), seront situés le long d'une passerelle, jamais trop loin les uns des autres mais en préservant l'intimité de chacun. Ils fonctionneront sur le principe de la chambre d'hôtes.



Vues du secteur d'implantation des écolodges



Les lodges seront construits en atelier puis montés sur place sur pilotis afin de ne pas dénaturer les arbres existants ni s'ancrer dessus. Un recensement des différents arbres permettra d'implanter les lodges et la passerelle tout en respectant la forêt.

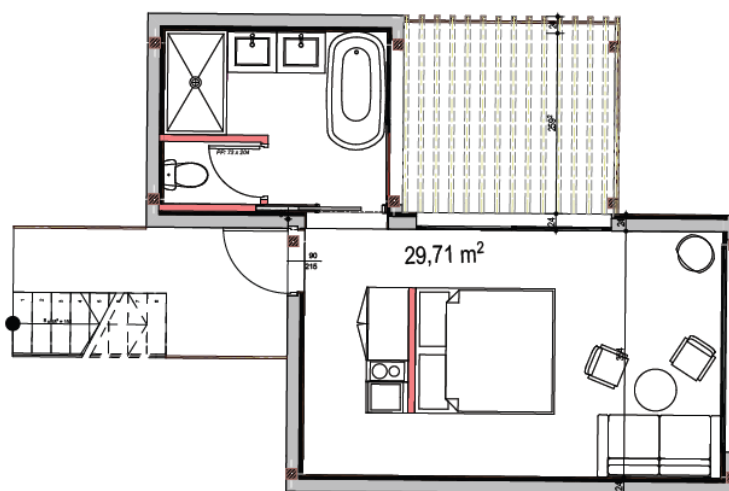
Chaque lodge fera 29 m² incluant une salle de bain, un WC et une terrasse de 8,65 m². Il fera 8 mètres de long par 6,40 mètres de large et 5,45 mètres de haut sur des pilotis de hauteurs différentes en fonction de la pente. Le lodge accessible aux PMR sera implanté proche du chemin d'accès au niveau du sol naturel.

Les matériaux choisis permettront à la fois de créer une ambiance naturelle et de garantir une bonne intégration paysagère dans le site :

- toiture : végétalisation type sedum sur la toiture terrasse comprenant une couche isolante, une couche drainante, une couche filtrante.
- mur : lodge en ossature en bois douglas, locaux issus de la forêt dans le cadre d'un plan de gestion raisonné comprenant du bois traité classe 2.
- plancher : douglas.
- poteau pour les pilotis : acacia (ou autre essence de bois).
- bardage : bardage bois brûlé suivant la technique du Shou-Sugi-Ban.



Vue 3D du type de lodge envisagé



Exemple d'aménagement interne

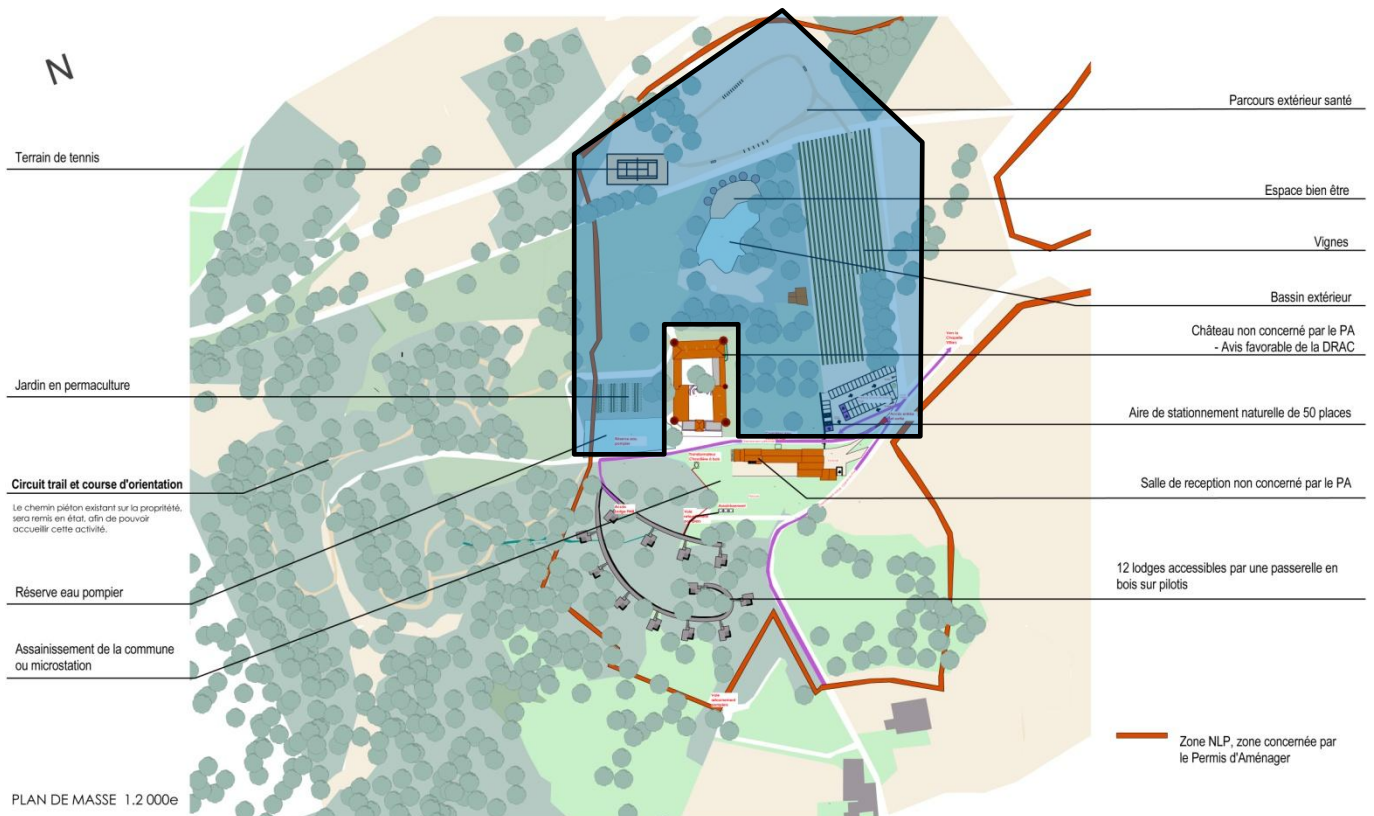


Exemple de passerelle pour les liaisons entre les lodges

1.3.1. Les aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs prévus sont les suivants :

- un espace bien-être : spas et piscine naturelle (complétés par des salles de soin et bassin sensoriel intérieur),
- un jardin potager en permaculture,
- des vignes,
- des kiosques répartis dans le jardin,
- des stationnements,
- un cours de tennis,
- un parcours de santé,
- la réhabilitation du bassin existant (réserve d'eau pour la lutte contre les incendies).



L'espace bien-être et le bassin extérieur

Le bassin extérieur existant, dans le parc au Nord du château, n'a plus d'usage et est partiellement comblé (à sec et couvert de végétation). Il sera réhabilité pour servir de piscine naturelle. Elle sera entourée par des cabanes accueillant des spas pour constituer l'espace bien-être extérieur du projet.



Vue du bassin : avant 1950 à gauche, actuellement à droite.



Illustration de l'ambiance de l'espace bien-être et du bassin extérieur

Le jardin en permaculture et les vignes

Un jardin en permaculture sera créé dans le parc du château à l'Ouest. Il assurera une partie de la fourniture en légumes pour le restaurant et sera le support d'activités à destination des clients.

Des vignes seront replantées à l'Est du château, là où il en existait jusqu'au milieu des années 1980.

Les kiosks

Plusieurs kiosks seront implantés dans le jardin. Ils constitueront des espaces où la clientèle pourra s'isoler tout en profitant du jardin. Ils serviront également de points d'accueil et d'information « intimisés ».

Le stationnement

Un parking de 50 places dont 2 pour les PMR sera créé à l'entrée à l'Est du château. Une place PMR sera également prévue près de la chambre PMR au rez-de-chaussée.

Les places de parking seront réalisées en dalles de gazon de type « evergreen ». Les déplacements à l'intérieur du site se feront à pied. Les cheminements piétons seront réalisés en sol stabilisé. Les cheminements pour les véhicules seront en terre.



Exemple d'aménagement pour les stationnements

Le cours de tennis et le parcours de santé

Un cours de tennis sera implanté dans la partie Nord-Ouest du parc du château. Le parcours de santé sera créé dans la partie Nord-Est du parc. Ils constitueront le « pôle sportif » du projet. Des connexions sont prévues avec les chemins de randonnée existant à l'Ouest du site de projet.

Le bassin existant

Le bassin sera réhabilité et son étanchéité refaite afin de créer une réserve d'eau de 250 m³ permettant d'assurer la défense incendie du site.

I.4. Le volet patrimonial du projet

I.4.1. La volonté de préservation et de mise en valeur du site

L'établissement prendra vie dans le château de Villars en veillant au respect du patrimoine. Le château fortifié est l'un des sites patrimoniaux du village et la commune lui doit son nom. A ce jour, les éléments suivants font l'objet d'une inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH) :

- les façades et toitures,
- les peintures de la coupole,
- la salle commune avec son décor,
- la cheminée de la chambre de l'Archevêque,
- les peintures murales du corridor principal.

La volonté du porteur de projet est de mettre en valeur, conserver et protéger ce patrimoine bâti grâce à la rénovation globale du château. Un parcours de visite du château et de ses extérieurs sera créé pour les clients et pour les clientèles extérieures et proposera des explications sur l'histoire du château et de la famille de Villars, sur l'architecture du bâtiment, sur les décors intérieurs, sur le jardin. Ce dernier sera ouvert à la visite aux personnes extérieures. Des animations sont prévues avec l'intervention d'historiens et l'organisation de semaines thématiques sur les métiers du patrimoine. Il est également prévu d'organiser des visites durant les travaux de restauration du château.

I.4.2. L'association des services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) dans le projet

Les services de la DRAC ont été associés et sollicités très en amont afin de garantir que le projet respecte bien les contraintes liées au classement du château.

En mars 2021, la commune a sollicité un avis préliminaire de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Loire (UDAP 42) concernant le projet touristique. Sur la base des éléments transmis à cet date et suite à une visite sur site en présence du porteur de projet et de son architecte, l'architecte des bâtiments de France (ABF) a émis un avis de principe favorable assorti de réserves et remarques visant à améliorer la prise en compte de la spécificité du site en lien avec le monument historique. Le type d'architecture retenue pour les lodges a été validé. L'implantation d'une partie des lodges a été revue afin de garantir une meilleure intégration paysagère. L'intégralité du projet a été revue en suivant les prescriptions de l'ABF.

L'étude spécifique de restauration et d'aménagement du château a été confiée à un architecte du patrimoine afin de s'assurer de la préservation de toutes les caractéristiques du bâtiment et de la prise en compte des remarques ou demandes émises par l'architecte des bâtiments de France.

En août 2021, le porteur de projet a sollicité l'avis de l'ABF concernant le projet de réhabilitation du château. L'ABF a rendu un avis favorable sous réserves de respecter des prescriptions concernant le type de fenêtres, les teintes des menuiseries et des façades, les types d'enduits à utiliser, le respect de la topographie existante, la préservation des modénatures en pierre, les types de couvertures et de zinguerie.

En novembre 2021, le projet de réhabilitation du château revu a reçu de la part de l'ABF un avis favorable assorti d'une prescription concernant la validation des matériaux utilisés pour le petit agrandissement prévu.

I.5. L'intérêt général du projet

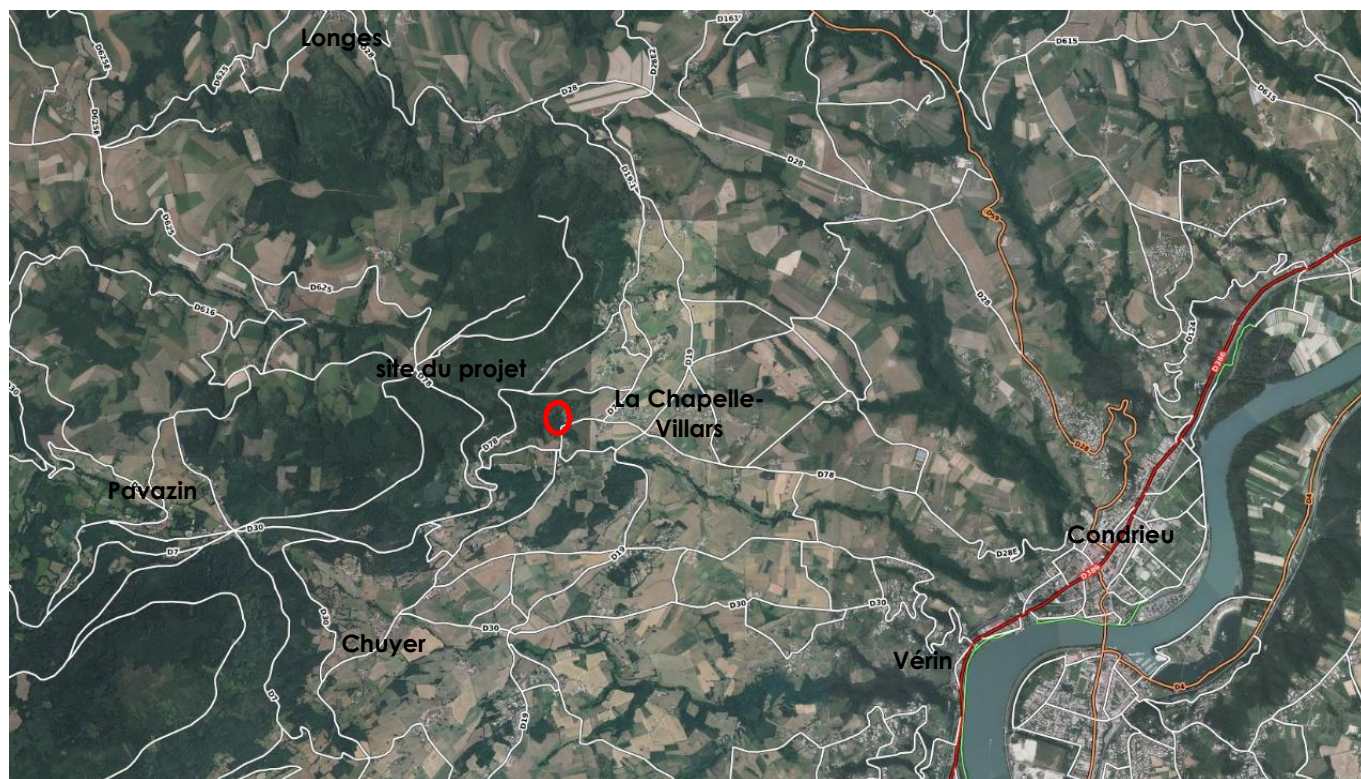
En conclusion le projet touristique répond aux critères de l'intérêt général pour les raisons suivantes :

- **il permet la sauvegarde et la restauration d'un patrimoine remarquable et reconnu ;**
- **il va développer une activité touristique qui va avoir des retombés économiques localement : création d'emplois, création d'un pôle d'attraction et d'animation, approvisionnement du restaurant chez les fournisseurs locaux, développement d'une offre touristique encore peu répandue (slow tourisme) ;**
- **il va proposer un projet éco-responsable (jardin en permaculture, réduction des déchets, déplacements modes doux, approvisionnement en circuit court, volonté de baisse des consommations énergétiques) ;**
- **il va proposer des animations tant à la clientèle de l'hôtel qu'à une clientèle extérieure.**

Ces éléments n'ont pas manqué de séduire les différents partenaires et le projet a reçu le soutien de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, de la DRAC de la Loire, du Parc Naturel Régional du Pilat, de la communauté de communes du Pilat Rhodanien, de l'association Demeure Historique, de l'ADT Loire Tourisme dans le cadre de l'appel à projet et de la commune.

II. LE SITE DU PROJET

II.1. Localisation du site du projet



Localisation de la parcelle dans son environnement large



La localisation du site dans son environnement proche

Vues du site concerné par le projet





Vues du château





Vues des dépendances



Vues du parc au Nord



Vues du secteur des lodges au Sud

II.2. Les accès

L'accès au site du projet existe et s'effectue via le réseau de voirie communal depuis la RD19 et la RD78.

Le projet prévoit un parking à l'entrée du site à l'Est, au bout du chemin du Pras. A partir de ce point, les déplacements se feront à pied (sauf pour l'entretien, les secours et les personnes à mobilité réduite).



Le projet ne nécessite pas a priori de travaux concernant les accès routiers.

II.3. Les réseaux

II.3.1. L'assainissement

La capacité de la station d'épuration du bourg de La Chapelle-Villars était de 130 EH et disposait en 2020 d'une marge de 50 EH (données www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr de 2020). Elle était conforme en équipement et performance. La commune a décidé d'augmenter la capacité de la station pour anticiper le développement de la commune et intégrer les besoins du projet touristique, évalué à 65 EH. Les travaux d'agrandissement de la STEP sont quasiment terminés et vont porter la capacité à 400 EH.



Schéma d'implantation de la micro-station

II.3.2. L'alimentation en eau potable

Le château et les dépendances sont déjà raccordés au réseau d'eau potable. Les écolodges seront raccordés au réseau existant. Le projet n'aura pas d'impact significatif sur la ressource.

II.3.3. L'alimentation électrique

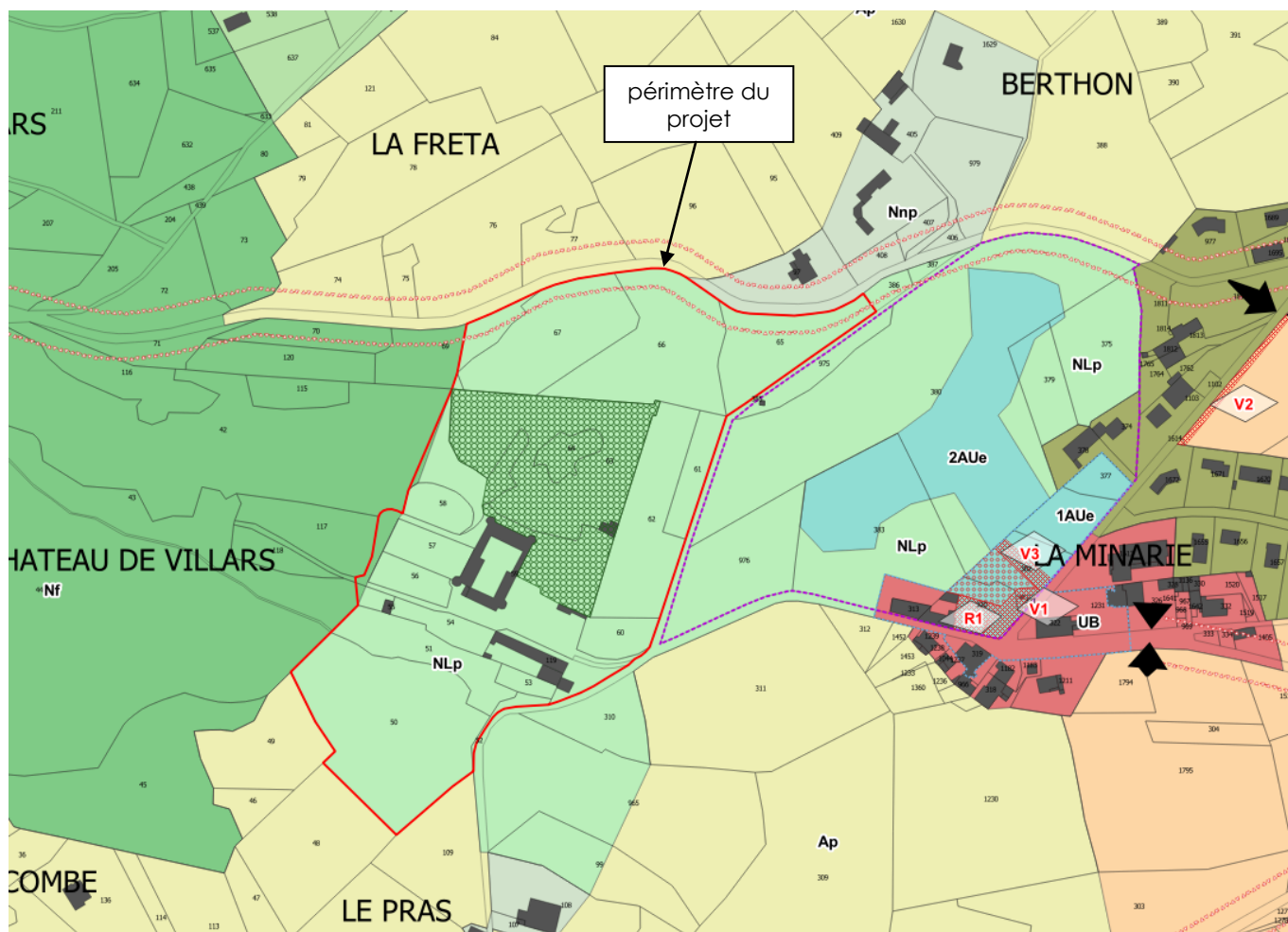
Le château et les dépendances sont déjà raccordés au réseau électrique. Les écolodges seront raccordés au réseau existant. Un renforcement sera peut-être nécessaire.

II.4. La défense incendie

La bassin existant à l'angle Sud-Ouest du château sera réhabilité et deviendra une réserve d'eau de 250 m³ qui alimentera un poteau incendie implanté entre le château et les dépendances.

L'accès pompier se fera depuis le chemin du Pras jusqu'au château. Par ailleurs deux accès (au Nord et au Sud) permettront l'accès aux lodges.

II.5. Le classement dans le PLU actuel, approuvé en 2014 :



- UB : Zone urbaine centrale dense à caractère multifonctionnel correspondant au tissu ancien du bourg
 - UC : Zone urbaine mixte, à dominante d'habitat, correspondant aux extensions du bourg
 - 1AUe : Secteur urbanisables immédiatement
 - 1AUes : Secteur urbanisables immédiatement après réalisation du dispositif d'épuration
 - 2AUes : Secteur ne pouvant se faire qu'après la réalisation du dispositif d'épuration de la deuxième tranche de travaux prévu dans le schéma d'assainissement
 - 3AUe : Secteur urbanisables immédiatement
 - AU : Secteur à urbaniser non équipé
 - A : Zone agricole ordinaire
 - Ap : Secteur agricole inconstructible présentant un intérêt paysager
 - Nf : Secteur naturel et forestier, inconstructible, correspondant aux forêts et aux zones de protection des cours d'eau
 - Nh : Secteur naturel à vocation d'habitat pouvant accueillir quelques constructions neuves
 - NLP : Secteur à vocation culturelle et de loisir
 - Nn : Secteur naturel comprenant quelques constructions, dans lequel sont autorisées les extensions de bâtiments existants
 - Nnp : Secteur naturel comprenant quelques constructions, dans lequel sont autorisées les extensions de bâtiments existants protégé au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme
-
- Emplacements réservés
 - Espace boisé classé
 - Orientations d'aménagement
 - Servitude de mixité sociale
 - polygone d'implantation
 - Périmètre de la ZAC centre bourg

La majorité des parcelles concernées par le projet sont classées en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nlp à l'exception de quelques parties de parcelles sur la frange Ouest qui sont classées en secteur Nf. Le secteur Nlp a une vocation culturelle et de loisirs. Dans ce secteur sont actuellement autorisés :

- les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'équipement collectif,
- l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pour un usage hôtelier, de commerce et d'équipement collectif,
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 300 m² de surface de plancher pour un usage hôtelier, de commerce,
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
- les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Si le règlement actuel permet la réalisation de la majorité des travaux envisagés, il n'est pas applicable en l'absence d'une UTN inscrite dans le PLU. De même il convient d'autoriser précisément l'ensemble des constructions et aménagements prévus dans le projet pour l'encadrer au mieux. Par ailleurs le PLU actuel ne prévoit pas d'OAP pour ce secteur.

Le PLU doit donc être adapté :

- le PADD doit être modifié pour intégrer la création de l'UTN dans le PLU,
- le zonage doit être modifié pour redéfinir le périmètre du secteur Nlp en cohérence avec le projet,
- le règlement du secteur Nlp doit être revu pour permettre la réalisation de toutes les constructions et aménagements prévus dans le projet,
- une OAP doit être créée pour encadrer précisément le projet conformément aux dispositions de la loi Montagne II concernant la création d'UTN locale dans les PLU.

Le contexte environnemental du site et du projet

L'autorité environnementale, dans sa décision n°2022-ARA-KKP-3664 du 5 avril 2022, n'a pas soumis le projet portant sur le changement de destination du château de Villars en hôtel, la création de 12 HLL et de petites infrastructures autour d'un bassin naturel à évaluation environnementale.

Il est rappelé que la présente procédure n'a pour objet que d'adapter le document d'urbanisme afin de permettre la réalisation du projet tel qu'il a été présenté à l'autorité environnementale.

I. Le milieu naturel

La commune de La Chapelle-Villars est concernée par plusieurs inventaires du patrimoine naturel et paysager qu'il convient de prendre en compte.

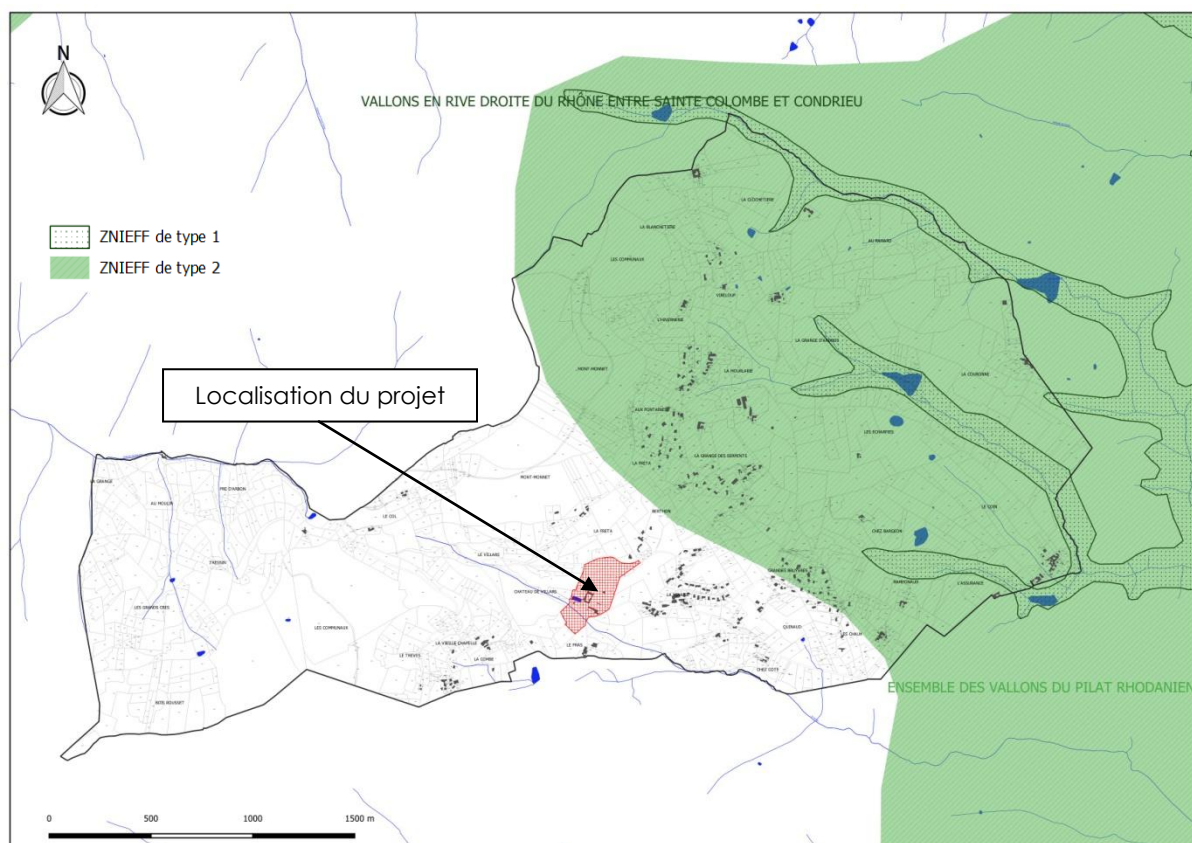
I.1. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

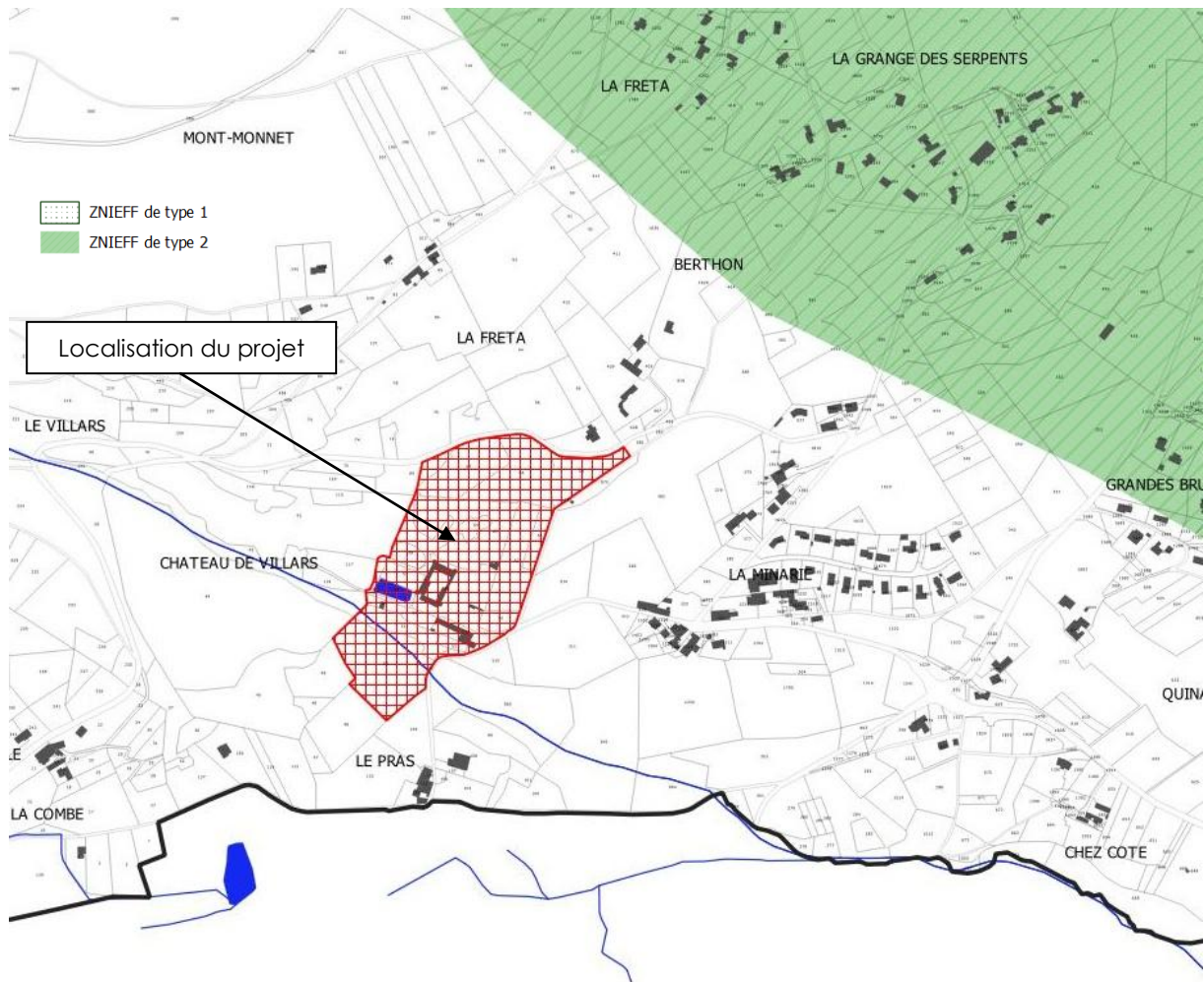
Une ZNIEFF de type II (Zone naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) intéressent la commune de La Chapelle-Villars :

- ZNIEFF II n°6916 « Ensemble des vallons du Pilat Rhodanien »

ainsi qu'une ZNIEFF de type I :

- ZNIEFF I n°69160012 « Vallons en rives droite du Rhône entre Sainte-Colombe et Condrieu »





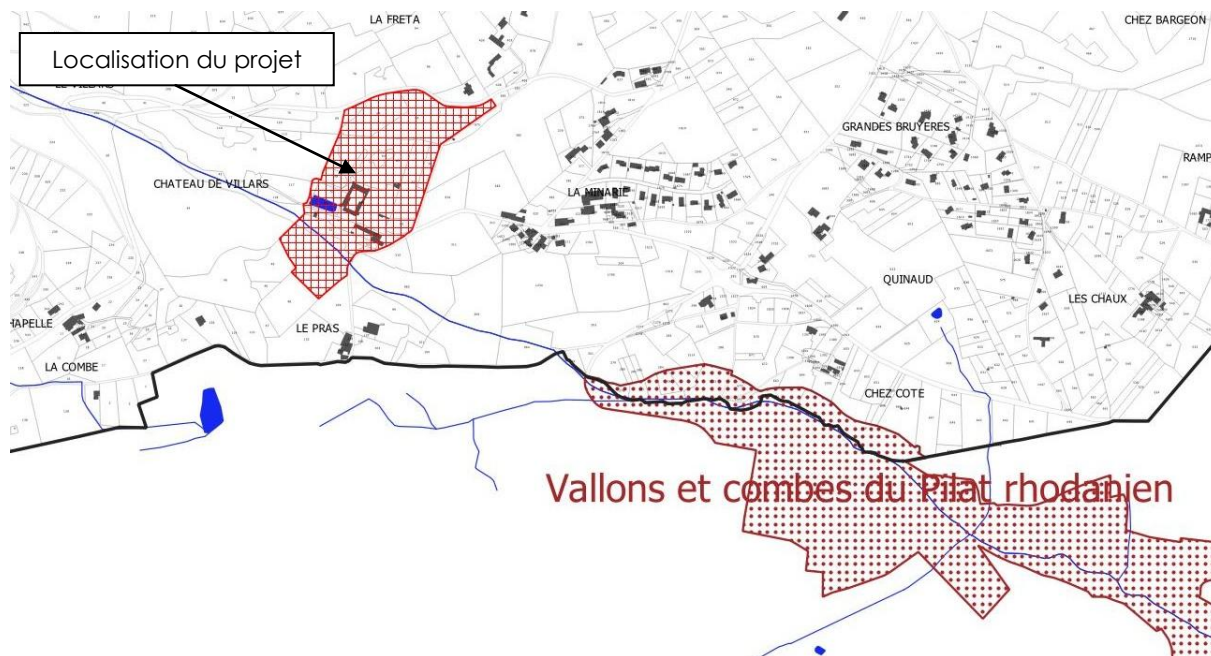
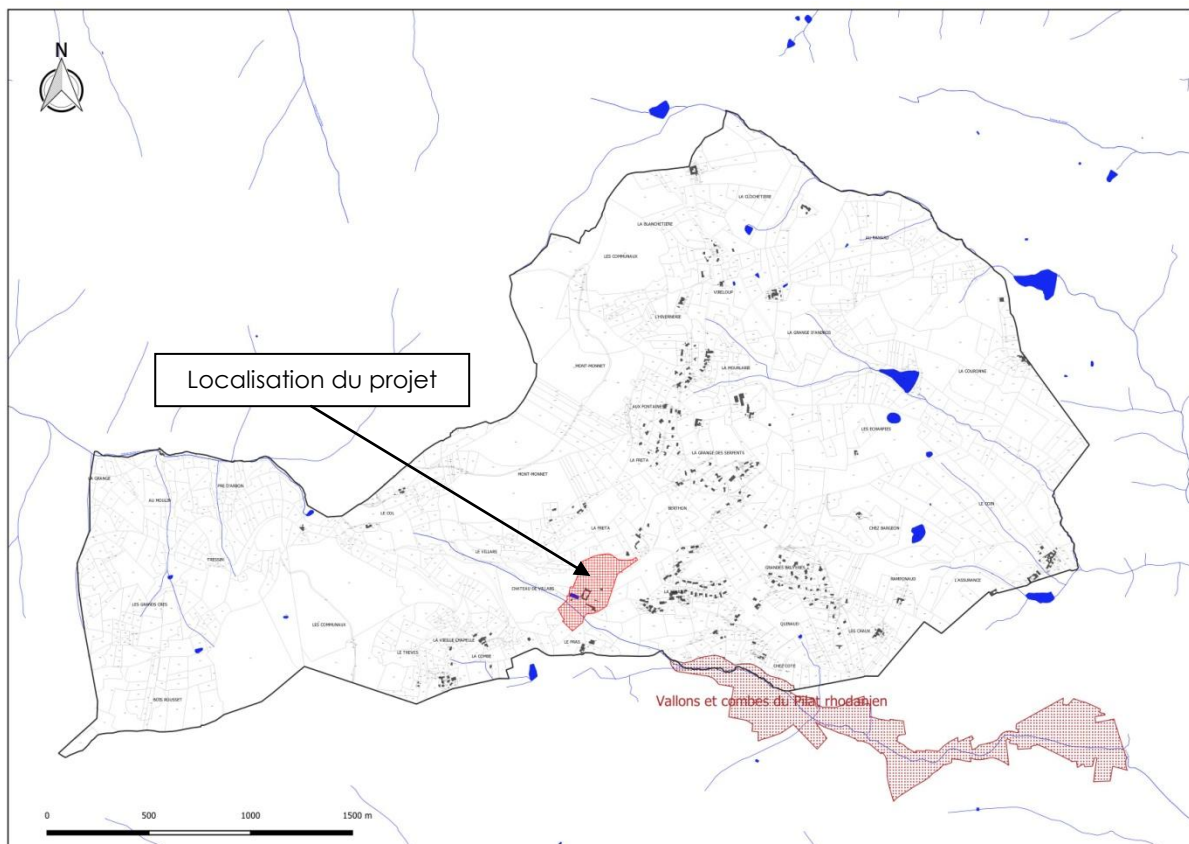
Le tènement du projet est situé hors des périmètres de ZNIEFF. Le projet n'aura pas d'impact significatif sur ces secteurs remarquables, du fait de son positionnement en dehors des espaces recensés les plus sensibles (ZNIEFF de type I) et sur des espaces déjà utilisés par les activités humaines et déjà identifiés comme support de projets touristiques dans le PLU actuel.

I.2. Les Espace Naturel Sensible (ENS)

Bien que située dans le département de la Loire, la commune est limitrophe avec le département du Rhône. Celui-ci a mis à jour son inventaire des **Espaces Naturels Sensibles** en 2014. La commune de La Chapelle-Villars est limitrophe avec l'ENS n°54 « Vallon du Pilat ». Le département de la Loire a également procédé à un inventaire des ENS mais aucun ne concerne la commune de La Chapelle-Villars. Le plus proche est localisé sur la commune de Pélussin.

I.3. Les zones Natura 2000

La commune de La Chapelle-Villars est concernée directement par un site Natura 2000 d'intérêt communautaire (SIC) : **FR 8202008 « Vallons et combes du Pilat rhodanien »**.

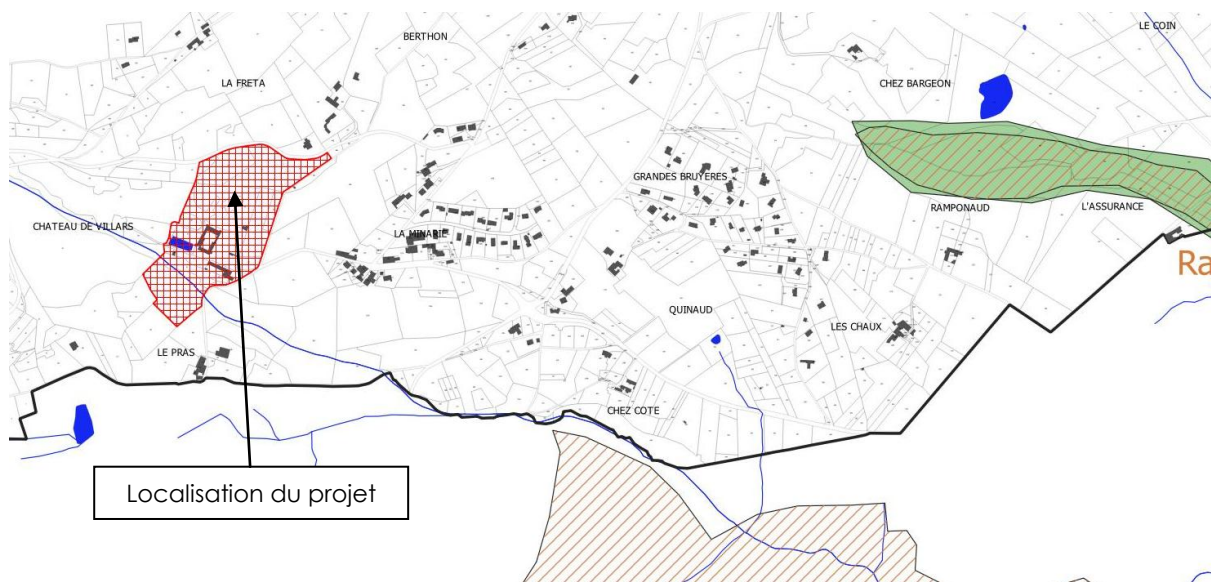
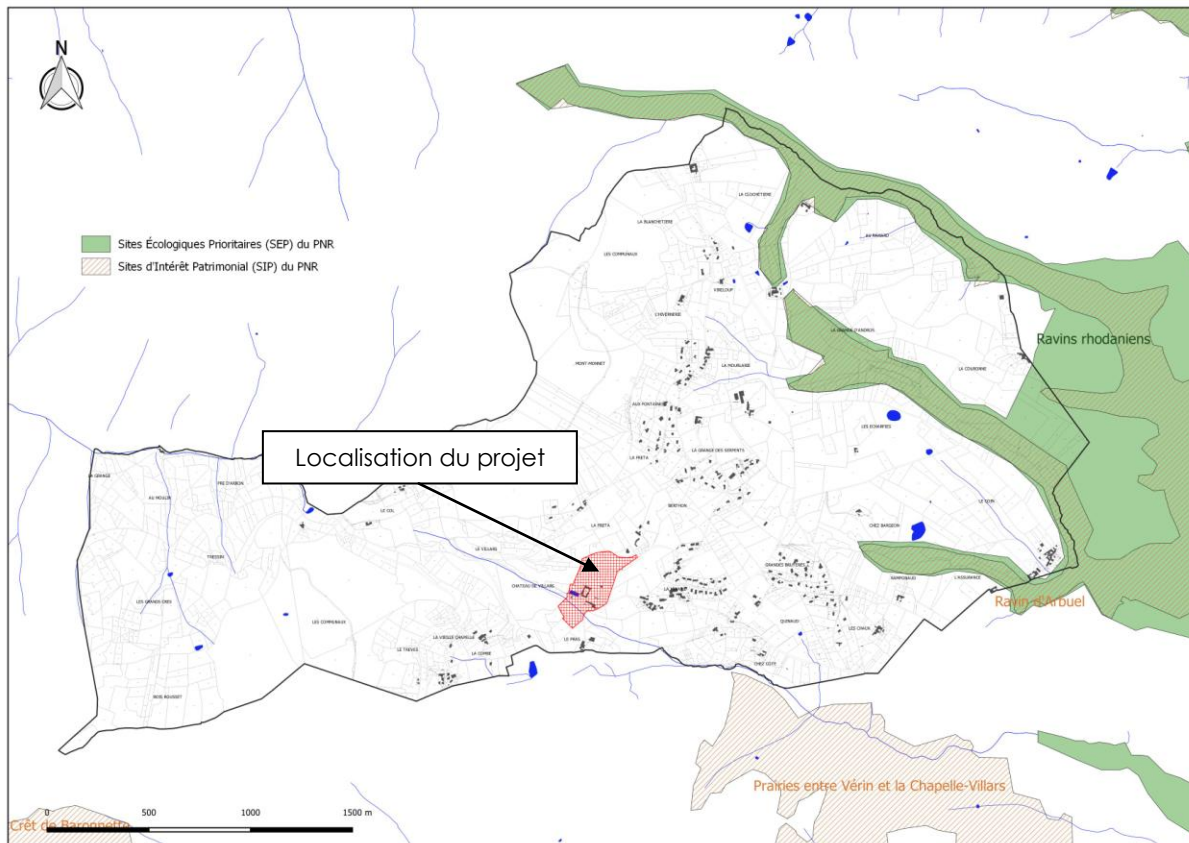


Le tènement du projet est situé à l'amont du site « Vallons et combes du Pilat rhodanien ». Toutefois le cours d'eau les reliant est intermittent et ne constitue pas une liaison biologique majeure. Le projet n'aura pas d'impact significatif sur ce secteur remarquable, du fait de son positionnement en dehors des espaces recensés et sur des espaces déjà utilisés par les activités humaines et déjà identifiés comme support de projets touristiques dans le PLU actuel.

I.4. Les Sites du PNR du Pilat

La Charte du PNR définit des grands Sites Écologiques Prioritaires (SEP) et des Sites d'Intérêt Patrimonial (SIP) reprenant notamment ZNIEFF de type I, ENS et autres sites naturels intéressants.

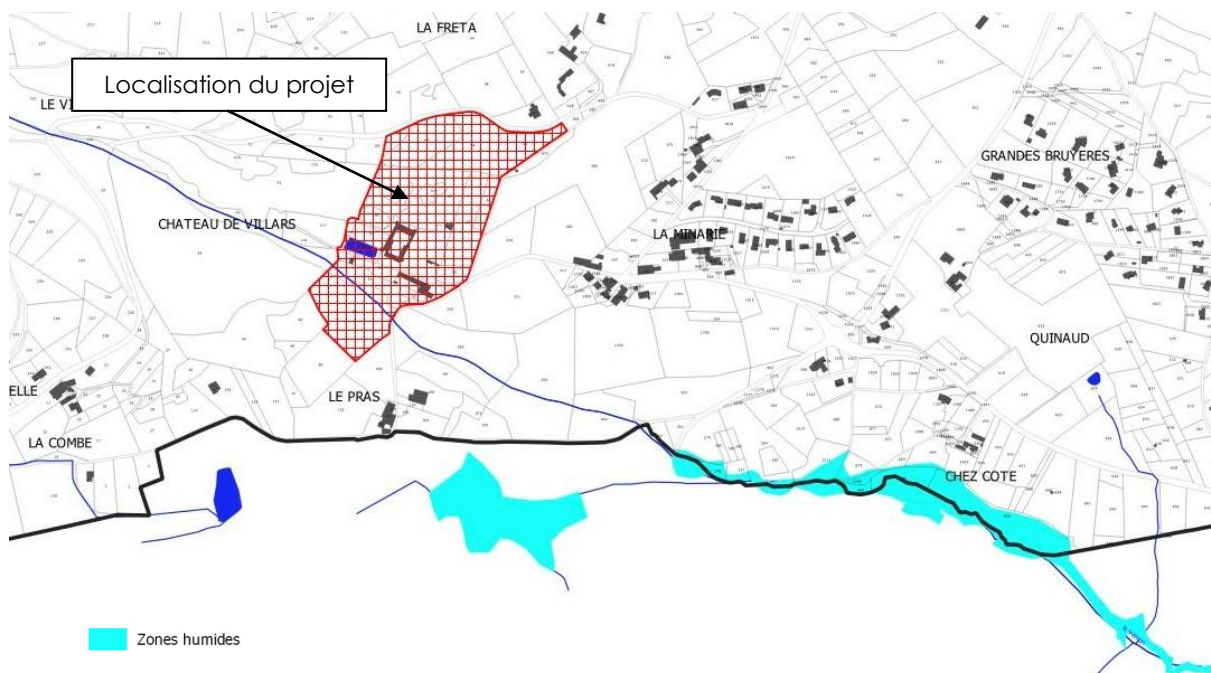
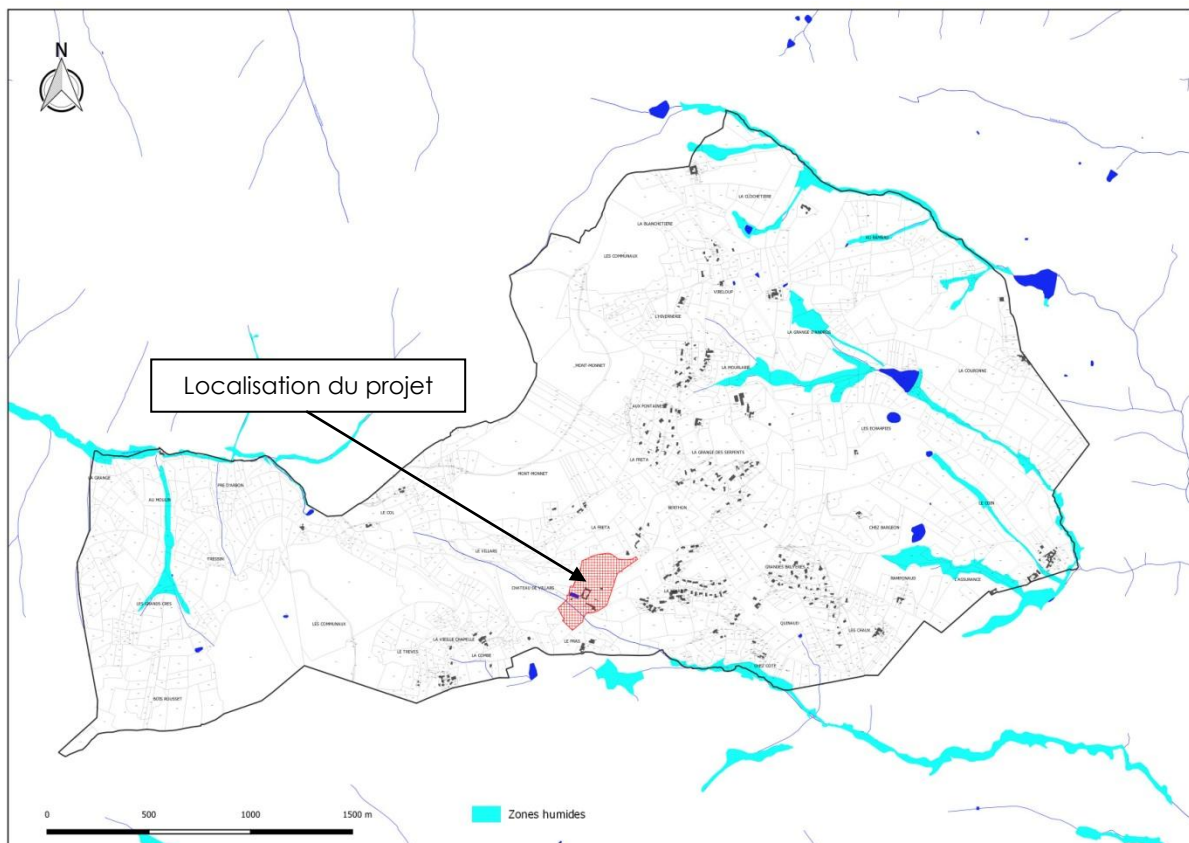
La commune de La Chapelle-Villars est concernée directement par le **SEP « Ravins rhodaniens »** et par le **SIP « Ravins d'Arbuel »**, tous les deux sur la partie Nord-Est de la commune.



Le tènement du projet est situé en dehors des périmètres de SEP et de SIP et le projet n'aura aucun impact sur les sites environnants.

I.5. Les zones humides

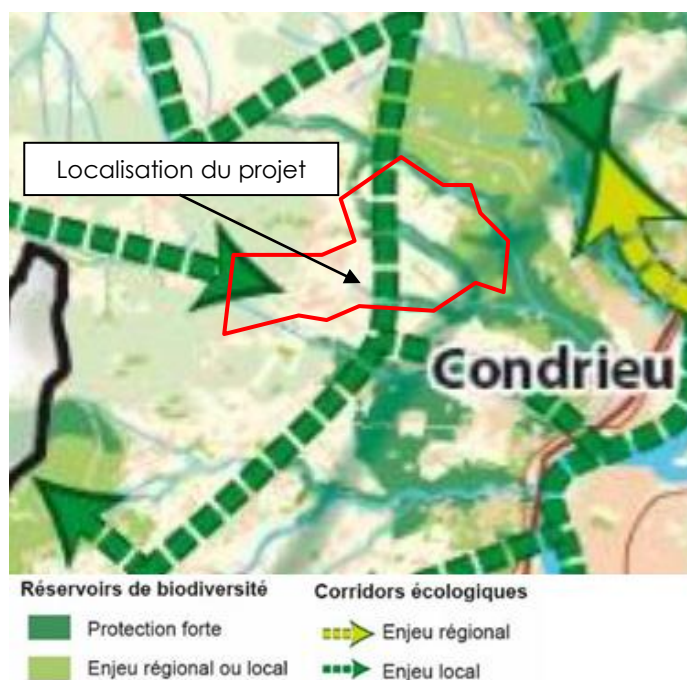
Les zones humides sur La Chapelle-Villars sont de deux types. Il s'agit soit de prairies humides situées en fond de talweg, associées aux sources, soit de ripisylves (végétation arborée au bord des ruisseaux : aulnes, frênes...). On recense 7 secteurs répondant aux critères de classification sur le territoire de la commune, répartis entre les bassins versants de l'Arbuel et du Gier.



Le tènement du projet est situé à cheval sur un talweg qui abrite plusieurs zones humides à l'aval du projet. Une zone humide est identifiée dans ce vallon à l'aval du site (n°42CREN069). Le projet n'aura pas d'impact significatif sur cette zone, du fait de son positionnement en dehors des périmètres et du caractère intermittent du cours d'eau reliant le site à la zone humide. Il n'y aura pas de modification du fonctionnement de la zone, le traitement des eaux pluviales étant encadré dans le règlement du PLU et le projet prévoyant un raccordement au réseau d'assainissement communal et à la STEP agrandie.

I.6. Les corridors écologiques

La commune de La Chapelle-Villars est concernée par plusieurs corridors écologiques identifiés à plusieurs niveaux : SRCE, PNR, SCoT. Le PLU étant ancien (2008), la trame verte et bleue communale n'a pas été traduite dans le document graphique.



Extrait du DOO du SCoT des Rives du Rhône



Localisation du projet

• **Réservoirs de biodiversité**

Note : Les Réservoirs de biodiversité représentent les secteurs de plus fort enjeu biologique (même terminologie que dans le SRCE). Les zones relais sont des Réservoirs de biodiversité de taille inférieure. Pour les Réservoirs, la priorité est donnée aux données de la Trame bleue (par exemple, une forêt humide est classée dans la Trame bleue).

Trame verte : forêt, prairie bocagère, lande, etc.

- Réservoir Trame verte
- Réservoir obligatoire Trame Verte dans le cadre du SRCE : réserves naturelles, réserve biologique, APPB, etc.
- Zone relais Trame verte

Trame bleue : forêt alluviale, marais, cours d'eau, etc.

- Réservoir Trame bleue
- Réservoir cours d'eau Liste 1* Aucun nouvel ouvrage constituant un obstacle à la continuité écologique
- Réservoir cours d'eau Liste 2* Tout ouvrage doit être géré et équipé pour assurer le transport des sédiments et la circulation des poissons migrateurs
- Réservoir cours d'eau proposé par les acteurs pour des raisons d'enjeu local
- Zone relais Trame bleue

* Classement des cours d'eau - art. L.214-17 du Code de l'environnement
 Arrêté signé le 10 juillet 2012 pour le bassin Loire-Bretagne
 Projet non signé pour le bassin Rhône-Méditerranée

Un même tronçon de cours d'eau peut être dans les deux listes.

• **Corridors biologiques**

Corridors à fonctionnalité très probable

Note : Ces corridors, identifiés sous forme d'axe de déplacement, sont représentés avec une largeur arbitraire de 200m qui ne correspond pas à des éléments identifiés sur le terrain. Il est important de maintenir une possibilité de circulation des espèces entre les deux extrémités du corridor (aspect fonctionnel) sans obligatoirement se limiter à l'emprise (largeur) dessinée sur la carte.

- Enjeu fort
- Enjeu moyen

Corridors à fonctionnalité potentielle

Corridor pour lequel il y a :
 - incertitude sur la capacité des espèces à franchir un obstacle
 - manque d'éléments du paysage favorables au déplacement
 - méconnaissance des modalités de déplacement des espèces

- Enjeu fort
- Enjeu moyen

Autres corridors de la Trame verte

- Espace facilement accessible à la faune terrestre

Ces espaces sont à considérer comme des corridors : ils permettent une circulation dans toutes les directions de l'espace.

Extrait de l'atlas cartographique des corridors biologiques identifiés à l'échelle du PNR du Pilat

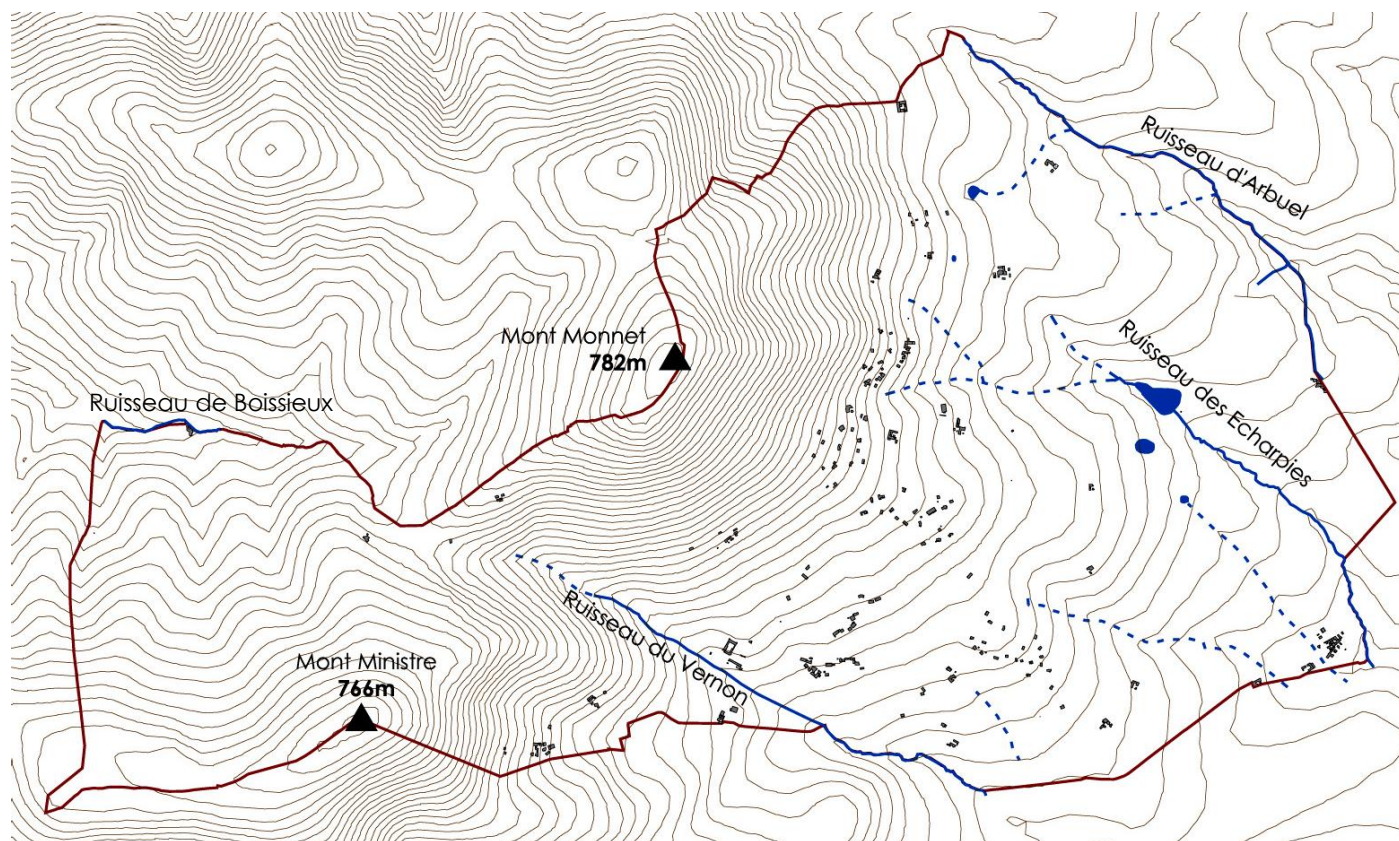
Le secteur concerné par le projet est situé en dehors des corridors identifiés dans les documents supra-communaux. Toutefois la partie Sud du site est identifiée comme « trame verte » par le PNR du Pilat.

Le tènement du projet est situé en dehors des corridors écologiques. Le projet n'aura pas d'impact sur eux du fait de sa localisation et de la nature des travaux envisagés. En effet seuls les lodges seront implantés dans la partie identifiée en « trame verte » et leur mode constructif (implantation sur pilotis, fabrication en atelier et assemblage sur site) permettra de limiter au strict minimum l'impact sur le site.

II. Le réseau hydrographique

II.1. Cours d'eau

Le territoire communal s'étend sur deux bassins versants : l'un s'écoulant vers le Nord (bassin versant du Gier) et drainant l'extrémité Ouest de la commune, l'autre couvrant les trois quarts du territoire communal et s'écoulant vers l'Est en direction du Rhône.



Le réseau hydrographique est composé par :

- le ruisseau d'Arbuel, en limite de Condrieu; qui alimente l'étang du Ramard,
- le ruisseau des Echarpies,
- le ruisseau de Vernon en limite avec Chuyer (temporaire dans sa partie amont),
- plusieurs autres cours d'eau temporaires.

Si ces ruisseaux ont un débit moyen en période pluvieuse, ils sont soumis à de sévères étiages naturels en été où ils tarissent. Classés en première catégorie piscicole, ils sont très vulnérables aux pollutions superficielles. Ces cours d'eau ont une orientation ouest-est. Les ruisseaux d'Arbuel et de Vernon se rejettent dans le Rhône à Condrieu en un même lieu, au niveau de la Maladière.

On notera également la présence de plusieurs étangs d'origine artificielle de superficie variable, servant généralement à l'irrigation.

Le site du projet est traversé par le ruisseau du Vernon qui est intermittent dans cette partie. Le projet aura un impact positif sur le réseau hydrographique de surface car il est prévu une restauration du ruisseau du Vernon. Le porteur de projet est en contact avec le service Eau et Environnement de la Préfecture de la Loire dans le cadre de ce projet.

II.2. Qualité des cours d'eau

Le ruisseau de Boissieux, situé en limite Nord-Ouest de la commune, est un affluent de la rivière du Couzon sur le bassin versant du Gier.

| N° et nom des masses d'eau | | Bassin versant | État en 2009 | | Objectif d'atteinte du bon état (motif du report) | |
|-----------------------------|-------------------|-----------------|--------------|----------|---------------------------------------------------|----------|
| Masses d'eau superficielles | | | Écologique | Chimique | Écologique | Chimique |
| FRDR11442 | Rivière du Couzon | Gier - RM_08_08 | Médiocre | Bon | 2027 | 2015 |

Globalement les eaux de surface affichaient un mauvais état écologique et un bon état chimique. Les objectifs fixés par le SDAGE Rhône-Méditerranée 2021-2026 visent à atteindre un bon niveau écologique à l'horizon 2027.

II.3. Hydrogéologie, eaux souterraines

▪ Les masses d'eau souterraines

La commune de La Chapelle-Villars est concernée par une masse d'eau souterraine. Il s'agit du « **Socle des Monts du Lyonnais Sud, Pilat et Monts du Vivarais** », bassins versants Rhône, Gier, Cance, Doux » (FRDG613) :

- La quasi-totalité de la masse d'eau est occupée par des terrains cristallins et cristallophylliens (granites, gneiss).
- Dans les formations cristallines, les ressources en eau souterraine sont contenues essentiellement dans les altérites, de type arènes, qui confèrent à la roche une certaine porosité d'interstices ; la perméabilité reste cependant faible du fait de la présence de minéraux argileux.
- Les eaux souterraines apparaissent en surface par de nombreuses sources à faible débit (quelques l/min à 50 l/min, voire 100 l/min), conséquence de la mauvaise perméabilité et/ou de la faible fracturation.
- Accessoirement, des dépôts tertiaires et quaternaires, en recouvrement et comblement des vallées, notamment dans le Doux, la Cance et le Gier, sont à l'origine de petits aquifères locaux, plus ou moins indépendants.
- Les réserves en eau de la masse d'eau sont renouvelées exclusivement par l'infiltration des pluies sur l'impluvium (précipitation efficace moyenne de 200 à 400 mm/an).
- La masse d'eau est drainée vers le Rhône par le Gier, la Cance, l'Aly et le Doux.

Cette masse d'eau a atteint ses objectifs de bonne qualité écologique et chimique en 2015.

Le projet n'est pas de nature à avoir un impact négatif sur les masses d'eau souterraines du fait du raccordement des eaux usées au réseau (ou à une micro-station) et de l'obligation de gestion des eaux pluviales imposée dans le règlement du PLU.

II.4. Politiques de gestion supra-communales

- La gestion des eaux

Aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) ne concerne la commune de La Chapelle-Villars.

La commune est par contre concernée par les contrats de rivières "**Gier** " et "**Cance, Deûme, Torrenson et affluents du Rhône**". L'objectif de ces contrats de rivière est l'amélioration des milieux aquatiques en vue de l'atteinte du bon état des masses d'eau du territoire fixée par la Directive Cadre sur l'Eau, le SDAGE et le programme de mesures du bassin Rhône-Méditerranée.

Le projet n'est pas contradictoire avec les objectifs des deux contrats de rivière.

III. Les risques

III.1. Risques climatiques et hydrologiques

La commune de La Chapelle-Villars n'est pas particulièrement exposée aux phénomènes climatiques. Elle a été concernée par 6 arrêtés de catastrophes naturelles, liés aux grands événements climatiques des années 1980 (tempête, chutes de neige, inondations, coulées de boue, glissement de terrain) et 2000 (inondations, coulées de boue).

Le terrain concerné par le projet n'apparaît pas être sujet à des aléas climatiques et hydrologiques spécifiques.

III.2. Risque de feu de forêt

Une « Étude du risque Incendie sur 35 communes du département de la Loire » (massif du Pilat) a été menée en 2008 par l'Office National des Forêts pour le compte de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt de la Loire. Sa finalité était de proposer au Préfet une liste de communes pouvant être classées en « zone sensible » au risque feu de forêt au titre de l'article L.321-1 du Code Forestier (abrogé et remplacé en 2012 par l'article L132-1). **La commune de La Chapelle-Villars a été reconnue zone sensible**, et est donc concernée par les arrêtés préfectoraux n°DT-11-538 du 8 août 2011 portant classement des « massifs forestiers à risques d'incendie » et n°DT-11-539 du 28 juillet 2011 qui fixent les « règles de débroussaillage nécessaires à la prévention des incendies de forêts ». Le régime général prévoit, en application des dispositions de l'article L 322-3 du code forestier, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé obligatoire sur les zones situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements, dans les cas suivants :

- a) aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres ainsi que sur les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;
- b) sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols ou par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé par un document d'urbanisme en tenant lieu,
- c) sur les terrains servant d'assiette à des ZAC, lotissements, campings (articles L 311-1, L 315-1, L 322-2 et L 443-1 du code de l'urbanisme).

À La Chapelle-Villars, ce risque concerne plus particulièrement les friches, les bois de pins et de robiniers, aux bords des ravins et sur le plateau intermédiaire à proximité d'habitations (plus affectés par la sécheresse estivale que la forêt de montagne). **L'urbanisation à proximité immédiate de ces boisements est à éviter, et les abords des habitations et des voies de communication sont à tenir débroussaillés conformément à l'arrêté préfectoral.**

Le projet est situé dans un secteur boisé (partie Sud occupé par des boisements et partie Nord par le parc du château). Le projet aura un impact positif dans la prise en compte de ce risque en participant à la remise en état et à l'entretien sur le long terme de ces espaces actuellement peu entretenus.

III.3. Risques sismiques

La nouvelle réglementation parasismique française a été publiée le 22 octobre 2010. Elle comprend 2 décrets et un arrêté reprenant les règles applicables et leur domaine d'application par catégorie de bâtiments et par zone géographique. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} mai 2011.

La commune de La Chapelle-Villars est classée en zone de sismicité modérée (niveau 3).

Ce classement est sans conséquence en matière urbanistique. Le projet devra toutefois se conformer aux normes de constructions parasismiques issues de cette réglementation (code de la construction et de l'habitation).

III.4. Risque radon

Du fait de son contexte géologique, le département de la Loire est majoritairement concerné par des zones à potentiel radon faible à significatif. La commune de La Chapelle-Villars est située dans une zone à potentiel radon significatif.

Ce gaz radioactif, émis naturellement par la roche, en particulier les granites et gneiss qui constituent le sous-sol immédiat et le matériau de construction traditionnel peut représenter un danger pour la santé s'il s'accumule dans les habitations (risque de cancer du poumon par inhalation). Des mesures simples comme le renouvellement de l'air dans les sous-sols, caves et vides sanitaires, l'isolation des appartements du sol, et leur bonne aération, permettent de pallier ce risque.

Le terrain concerné par le projet est classé comme le reste de la commune en zone à potentiel radon significatif. Le porteur de projet devra prendre en compte cette information.

III.5. Risque nucléaire

La commune de La Chapelle-Villars est exposée au Risque nucléaire, son territoire est inclus dans le périmètre de 10 km autour de la centrale de Saint-Alban – Saint Maurice.

Le Dossier d'Information Communal sur les Risques majeurs (DICRIM) de La Chapelle-Villars, disponible sur le site de la mairie, énonce notamment les consignes de sécurité pour la population en cas d'accident nucléaire.

La présence de la centrale ne remet pas en cause le projet.

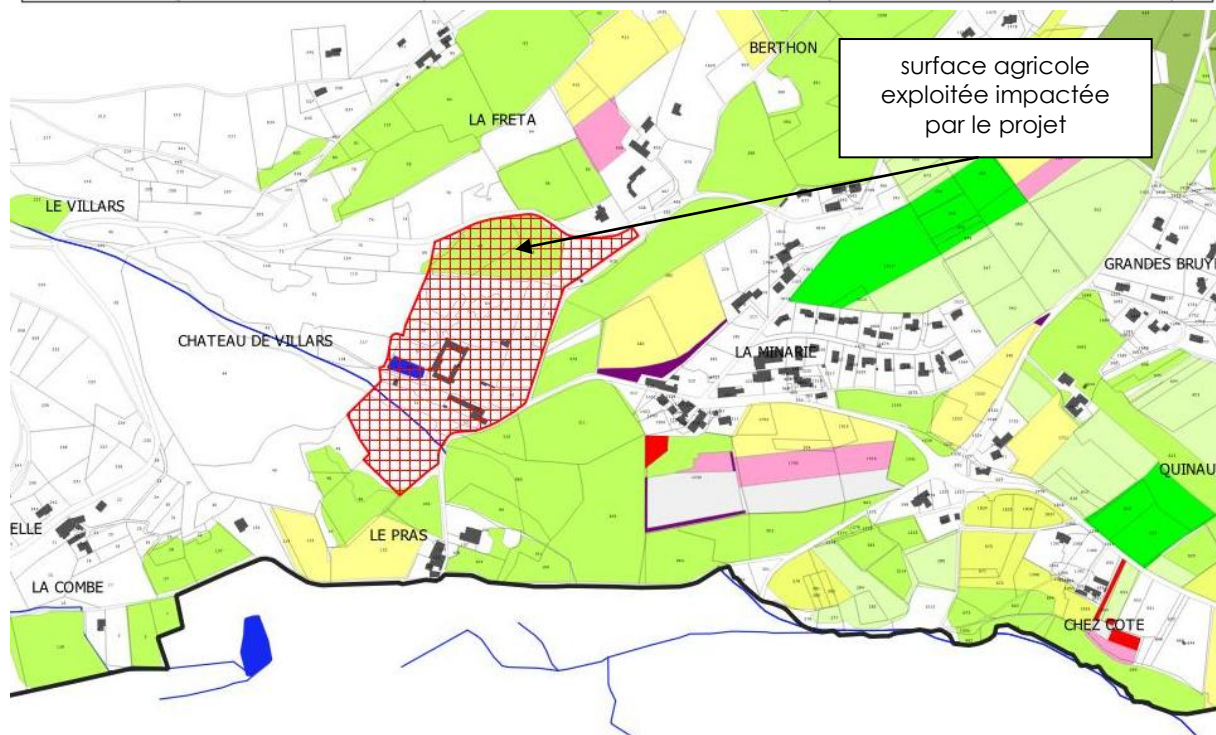
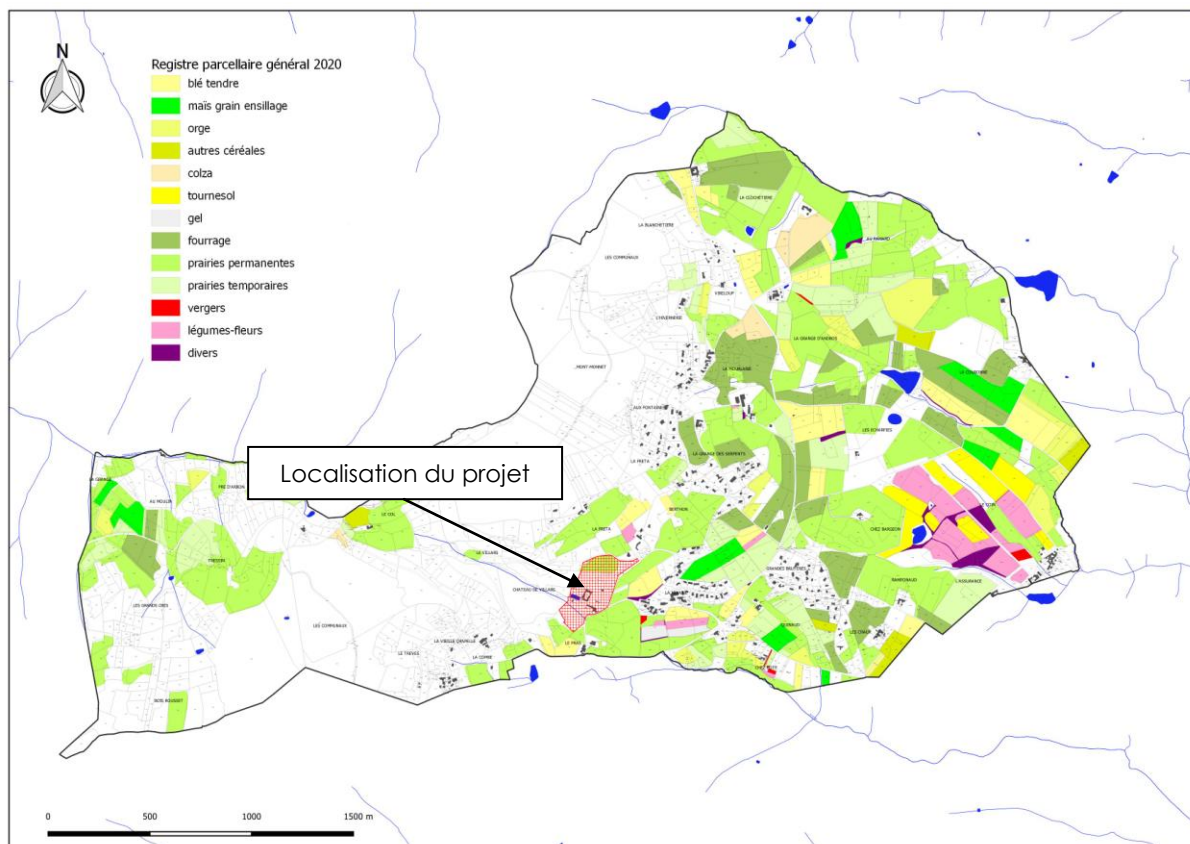
III.6. Canalisation de transport de matières dangereuses

La commune n'est pas le support d'une canalisation de transport de matières dangereuses mais elle est impactée par les périmètres de servitudes d'une canalisation de gaz à l'extrémité Nord de son territoire.

Le projet est très éloigné de cette canalisation et la présence de cette servitude n'a pas d'impact sur le projet.

IV. L'activité agricole

Le tènement retenu pour le projet n'est pas concerné par les périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PAEN) mise en place dans la Loire.



Extraits du registre parcellaire général de 2020

Seule la partie la plus au Nord du périmètre était déclarée comme exploitée en prairie permanente en 2020. Elle représente une superficie d'environ 1,15 ha et correspond au secteur où sont prévus le terrain de tennis et le parcours de santé.

L'exploitant a son siège sur la commune voisine de Pélussin. La surface soustraite par le projet n'est pas de nature à remettre en cause la viabilité de son exploitation. En effet elle ne représente que 5% des surfaces exploitées sur la commune de La Chapelle-Villars, l'exploitant ayant la majorité de ses terrains sur d'autres communes. Par ailleurs le projet touristique prévoit de replanter 6700 m² de vignes à l'Est du château là où il existait des vignes jusqu'au début des années 1980. La surface réellement soustraite à l'activité agricole sera donc limitée à 4800 m².

Il est également prévu de mettre en place des circuits de visite des exploitations viticoles et d'alimenter le restaurant par des produits locaux.

Le projet n'aura pas d'impact négatif sur l'activité agricole. Il n'engendrera pas de contraintes supplémentaires pour l'activité et ne remet en question ni la viabilité de l'exploitation qui les utilise actuellement ni celle des exploitations situées à proximité. Par ailleurs le projet permettra de remettre en culture des terrains non exploités actuellement. Enfin il permettra de créer une dynamique agricole en mettant en valeur les productions locales et leurs producteurs.

Les objectifs principaux et le contexte réglementaire de la présente procédure de déclaration de projet du PLU étant posés, il convient maintenant de présenter le contenu des adaptations, ainsi que les documents concernés.

I. Le projet d'aménagement et de développement durables

Le PADD doit faire mention de la création d'une Unité Touristique Nouvelle sur le secteur du château pour être conforme aux dispositions de la loi Montagne II.

Une cinquième orientation, portant sur le développement touristique, est créée dans le PADD. Elle a pour objectif de favoriser les projets touristiques qui pourraient se développer autour du site du château de Villars. Les actions précisent que le site est identifié comme une UTN et que les projets seront encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation.

II. Le document graphique

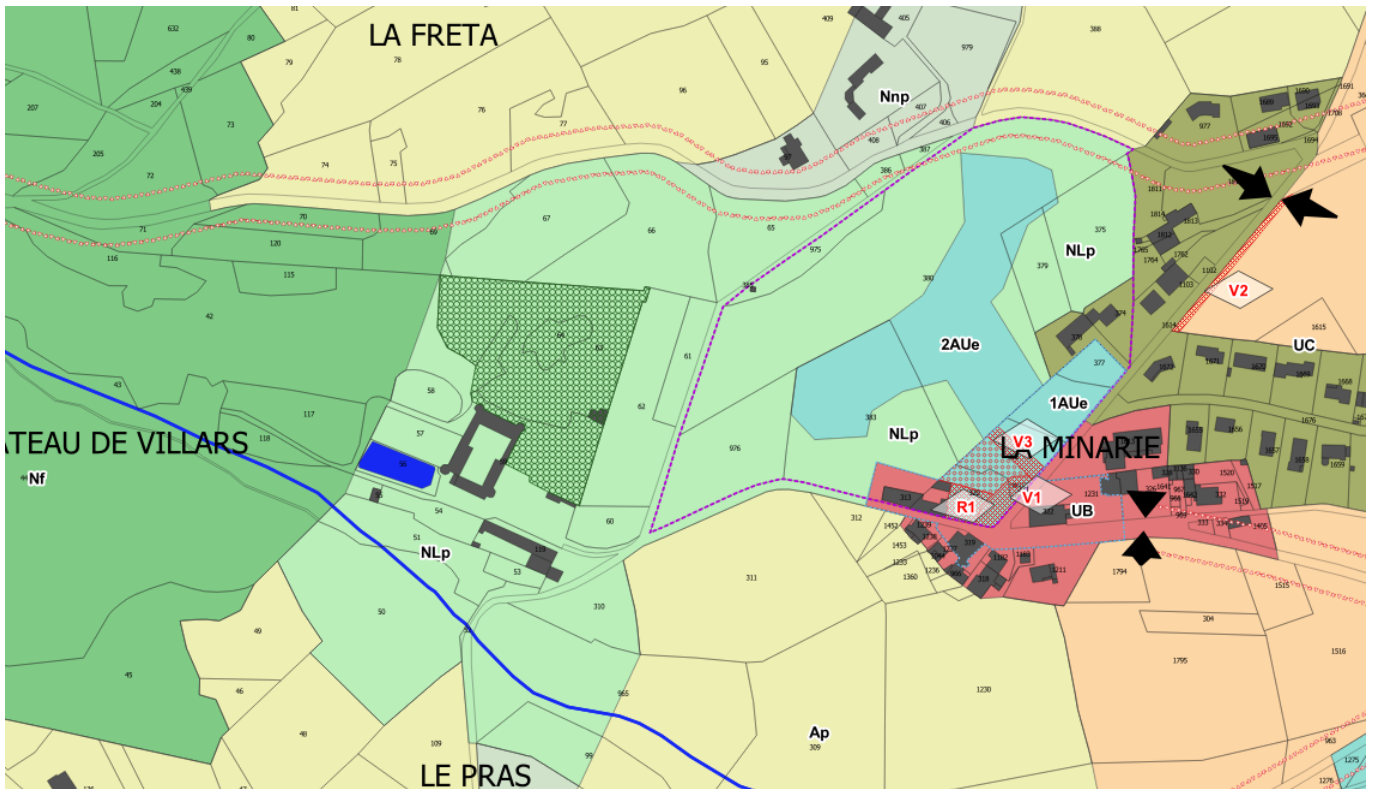
Le site objet de la présente procédure restera classé en secteur Nlp. Le périmètre de ce secteur sera modifié pour correspondre à l'emprise réelle du projet : la partie Est actuelle sera reclassée en secteur Ap. De légers ajustements sont réalisés sur la frange Ouest pour inclure l'intégralité des parcelles concernées par le projet dans le secteur Nlp.

La partie reclassée de Nlp en Ap représente environ 4,88 ha et la partie reclassée de Nf en Nlp représente environ 635 m².

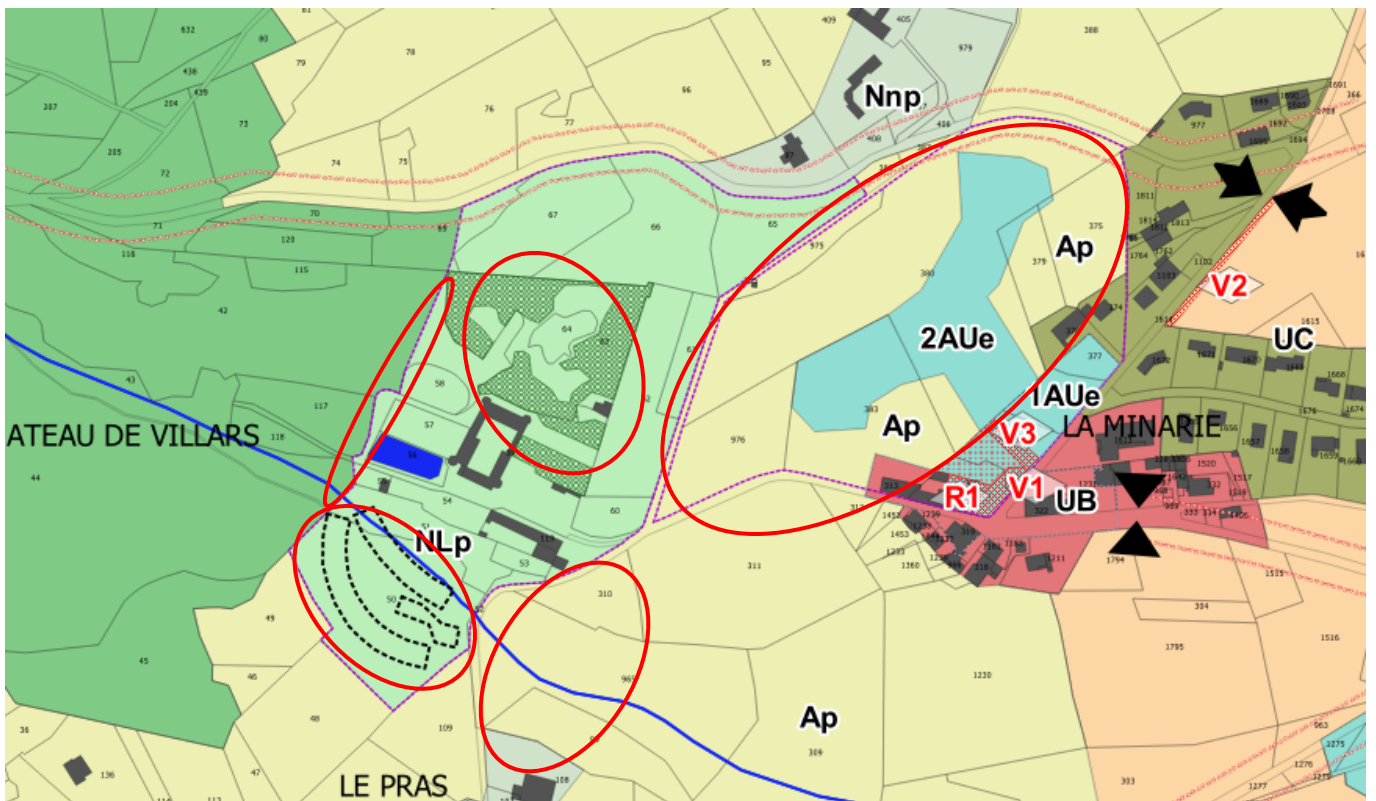
Par ailleurs le PLU actuel avait reconduit les EBC présents dans le POS, sans adaptations. Etant donné le projet de réhabilitation du parc du château, l'emprise de l'EBC le concernant est revue pour correspondre à la réalité des boisements présents et avec les aménagements prévus.

Enfin des polygones d'implantation sont définis pour les écolodges et sont retranscrits sur le document graphique.

zonage actuel



zonage après mise en compatibilité (secteurs d'évolution cerclés de rouge)



III. Le règlement

Le règlement actuel du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées NLp autorise le changement de destination des constructions existantes pour les usages hôtelier et de commerce. Il autorise également les extensions des constructions existantes pour les mêmes usages dans la limite de 300 m² de surface de plancher. Ainsi il autorise la création d'hébergements hôteliers et du restaurant dans le volume du château et de son annexe (où sont prévues deux chambres en gîte).

Les piscines sont également autorisées, la remise en eau de l'ancien bassin est donc possible.

Toutefois le règlement ne prévoit pas la création de nouvelles constructions pour de l'hébergement touristique (constructions à usage hôtelier et de commerce). Le règlement est donc modifié dans ce sens afin de permettre la réalisation des écolodges dans la partie Sud du périmètre. La surface de plancher sera limitée et correspondra aux besoins du projet. Leur localisation sera précisée par des polygones d'implantation identifiés sur le document graphique.

De même le règlement ne comporte aucune disposition concernant les annexes telles que les kiosks prévus dans le parc ou la création d'une serre en lieu et place de l'ancien chenil en ruine à l'Est du château. Il ne prévoit rien non plus pour la réalisation d'un terrain de tennis ou l'aménagement du parcours de santé. Des dispositions sont donc prises pour autoriser ce type de constructions et d'aménagements dans le respect du code de l'urbanisme.

Concernant l'aspect des constructions, l'article 11 n'autorise pas la réalisation de toiture plate pour les constructions à usage d'activité économique dont font partie les écolodges. Le règlement est donc adapté pour autoriser les toitures plates ou à faible pente en secteur NLp, pour les constructions d'une emprise inférieure ou égale à 60m².

IV. Les orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur du château n'est pour l'instant pas concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Afin de respecter les conditions de création de l'Unité Touristique Nouvelle et de définir un cadre précis pour les aménagements à réaliser, une OAP est créée sur l'emprise du projet.

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

En matière de fonctionnement urbain :

Le secteur doit être intégré au fonctionnement urbain du village, en se raccordant sur le réseau viaire existant et sur le maillage modes doux. Pour cela il est demandé :

- la création d'un accès depuis la RD 19 et la RD 78 via le chemin du Pras jusqu'à un parking d'accueil à l'entrée Est du site. L'accès aux véhicules motorisés au-delà de ce parking sera limité aux livraisons, à l'entretien, aux secours et aux personnes à mobilité réduite. Les revêtements du parking et des voies internes devront être le plus perméable possible.
- les voies seront aménagées pour assurer la circulation des piétons et des modes de déplacements doux de façon aisée et sécuritaire.

En matière d'intégration paysagère et de cadre de vie :

Le secteur se caractérise par la présence de masses boisées importantes sur le site et dans son prolongement à l'Ouest et par un maillage bocager dans l'espace agricole à l'Est qui participent à la qualité paysagère et constituent un écrin pour les constructions. Le projet doit permettre le maintien de cette qualité. Pour cela il est demandé :

- d'assurer l'intégration des écolodges dans le paysage environnant en maintenant au maximum les boisements.
- de maintenir les espaces boisés existants en frange du périmètre.
- de mettre en valeur les boisements préservés dans l'aménagement et de les renforcer si nécessaire.

Les aménagements s'inscriront dans la démarche plus vaste de redonner une qualité à l'ensemble du périmètre.

En matière d'aménagements touristiques :

Le projet prévoit un certain nombre d'activités ou d'aménagements (espace détente, parcours sportifs, terrain de tennis, jardin en permaculture, vignes, ...) qui visent à proposer une offre complète et à renforcer l'attractivité touristique.


Pour assurer la qualité du projet, il est demandé à ce que les activités d'accompagnement de l'hébergement touristique et du restaurant soient intégrées dans le projet d'aménagement global et participent à la mise en valeur du site.

La programmation des hébergements touristiques s'établit de la façon suivante :

- Environ 12 écolodges sur la partie Sud.
- Environ 17 chambres d'hôtel dans le cadre de la réhabilitation du château en hôtel-restaurant.
- Environ 2 chambres en gîtes dans le cadre de la réhabilitation de l'annexe du château.
- Environ 7 chambres en gîte dans le cadre de la réhabilitation des dépendances du château.

Schéma d'aménagement



 principe d'accès véhicules (hors secours)

 liaisons douces


 stationnements

 hébergement hôtelier

 gîtes et salle de réception


 écolodges

 trame verte existante à préserver ou renforcer

 espaces verts à mettre en valeur ou à créer

 jardin en permaculture

 vignes

 espace détente (spa, piscine naturelle, ...)

 secteur sport et loisirs (tennis, parcours santé,...)

Les adaptations post enquête publique

La commissaire enquêtrice a émis un **avis favorable** au dossier de déclaration de projet n°1 et de mise en compatibilité du PLU assorti de la recommandation suivante : réalisation effective des engagements de Monsieur le maire dans la réponse au rapport de synthèse.

Pour rappel la commune, au travers de M le maire, s'est engagée à :

- Mettre tout en œuvre pour que d'éventuelles nuisances (sonores par exemple) n'impactent pas le confort de vie des citoyens. Cela pourra passer par des restrictions (limitation des décibels autorisés, encadrement horaires).
- De supprimer, dans le cadre d'une procédure ultérieure, la zone 2AUe dont le projet n'a pas abouti et qui ne correspond plus au projet communal.
- Préciser dans l'OAP que les travaux n'impactent pas les eaux du ruisseau du Vernon et que la présence de l'hirondelle (espèce protégée) sur le site sera prise en compte.

Par ailleurs les élus ont fait le choix de prendre en compte les remarques émises par les personnes publiques, dans leur avis et lors de la réunion d'examen conjoint. Ainsi la commune s'engage à :

- Associer les services du Département pour tout aménagement routier sur le territoire de la commune. Une attention particulière sera portée sur la signalisation.
- Compléter le diagnostic de l'offre en hébergement touristiques dans le secteur du Pilat en produisant les éléments transmis par le porteur de projet.
- D'étudier la possibilité de réaliser un cheminement piétonnier entre le site du château et le bourg.
- D'ajouter dans le dossier des indicateurs permettant l'évaluation de l'UTN locale.
- D'intégrer la remarque du service ADS pour permettre le changement de destination pour la transformation du château en hôtel et restaurant.
- De préciser dans l'OAP que le site du château abrite une espèce protégée (l'hirondelle) et que les nids devront être préservés. Soit les travaux devront être réalisés hors de la période de nidifications, soit des nichoirs devront être installés sur le site pour compenser la destruction des nids existants.

I. Les adaptations portant sur le rapport de présentation

Afin de prendre en compte les remarques de la CDNPS, le rapport de présentation est complété avec d'une part les indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'UTN et d'autre part l'ajout en annexe de l'étude de positionnement de l'offre en hébergement touristiques réalisée par le porteur de projet.

Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'UTN :

| Thème | Indicateurs | site 2022- Valeur 0 | Valeur après travaux puis tous les 5 ans |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Occupation du sol | Évolution de la répartition des parcelles | Etat des lieux avant travaux | Respect de l'OAP et des engagements du porteur de projet |
| Paysage | Surface protégée par l'inconstructibilité, intégration des nouvelles constructions | Boisements présents sur le site dont EBC (7580 m ²) | Respect du règlement et de l'OAP et des engagements du porteur de projet |
| Patrimoine | Évolution des constructions patrimoniales | Etat des lieux avant travaux | Respect du caractère des constructions et des réglementations (Monuments historiques notamment) |
| Milieux naturels - continuités écologiques | Présence sur le site d'espèces protégées, qualité des cours d'eau, qualité des boisements, ... Présence de secteurs sensibles à proximité. Présence de continuités écologiques. | Etat des lieux avant travaux | Maintien de la qualité du site et de la présence des espèces protégées. Respect des réglementations (loi sur l'eau notamment). Absence d'impact sur les sites sensibles à proximité. Maintien des liaisons écologiques. |
| Agriculture | Surface agricole sur le site | Etat des lieux avant travaux (surface exploitées : 1,15 ha) | Respect de l'OAP et des engagements du porteur de projet à recréer des surfaces agricoles |
| Eau potable | Consommation d'eau | Etat de la ressource et des réseaux | Bilan de consommation |
| Assainissement | Évolution du linéaire de réseaux et charge pour la station | Capacité des réseaux et de la STEP | Respect du raccordement à la STEP et bilan des affluents |
| Risques naturels | Risques connus et réglementations spécifiques | Etat des lieux des risques | Prise en compte effective des risques et réglementations |
| Les nuisances | Bruit, déchets, ... | Etat des lieux avant travaux | Application des réglementations |

Phrase ajoutée dans le rapport de présentation, page 21, surlignée en jaune :

[...]

I.1. Le positionnement touristique du projet

Une étude de faisabilité concernant la réhabilitation du château de la Chapelle-Villars en hôtel 4 étoiles avec restaurant et spa a été réalisée au printemps 2020 par SRHC, Hospitality Consulting – Société d'études et de conseil pour le tourisme, l'hôtellerie et le spa. Cette étude a permis de préciser le positionnement touristique à développer dans le cadre du projet. **L'offre proposée sera complémentaire à l'offre en hôtellerie à l'échelle du Pilat mais se positionnera dans une gamme qui fait actuellement défaut sur le territoire (voir courrier en annexe).**

Le projet sera basé sur le principe du Slow Tourisme (forme de vacance où l'on prend le temps de vivre, de découvrir et de privilégier les rencontres avec les locaux) et prévoit :

- la réhabilitation et la valorisation du patrimoine en ouvrant le site du château aux habitants et aux clientèles touristiques,
- la valorisation des circuits courts et des producteurs locaux à travers une carte de restauration de qualité et réduite,
- une immersion dans le tissu économique local par la rencontre avec des vignerons, des producteurs, des artistes locaux,
- le recours à des mobilités douces (location de véhicules électriques, location de vélos électriques, circuits pédestres...).

[...]

II. Les adaptations portant sur le règlement

Afin de prendre en compte la remarque du service ADS de la CCPR, l'article N2 du règlement est modifié afin de permettre expressément le changement de destination du château en hôtel – restaurant.

Extrait du règlement de la zone N, ajout surligné en jaune :

[...]

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions neuves et travaux sur constructions à usage :
 - d'habitation dans le secteur Nh
 - d'équipement collectif* dans les secteurs Nh et NLp
- b) l'aménagement **et le changement de destination** des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pour un usage hôtelier, de commerce et d'équipement collectif* dans le secteur NLp
- c) l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite 300 m² pour un usage hôtelier, de commerce dans le secteur NLp.

- d) Les constructions neuves à usage hôtelier ou de commerce dans le secteur Nlp à condition qu'elles soient en lien avec une activité touristique autorisée dans le secteur, qu'elles ne portent pas atteinte au site naturel dans lequel elles s'implantent et dans la limite de 700 m² de surface de plancher au total des constructions.
- e) L'aménagement de terrains pour l'accueil d'habitations légères de loisirs* à condition qu'il soit en lien avec une activité touristique autorisée dans le secteur et qu'il ne porte pas atteinte au site naturel dans lequel il s'implante.
- f) Les annexes dans le secteur Nlp à condition qu'elles soient en lien avec une activité touristique autorisée dans le secteur et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol* ou de surface de plancher* par annexes.
- g) Les aménagements constituant un complément fonctionnel à une construction existante (type terrains de sports ou de loisirs, parcours de santé, etc) dans le secteur Nlp à condition qu'ils soient en lien avec une activité touristique autorisée dans le secteur.
- h) l'aménagement et l'extension* des constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'après les travaux, la surface de plancher* n'excède pas 250 m² dans les secteurs Nh et Nn.
- i) l'aménagement des constructions à usage d'activité économique et leur extension limitée à 250 m² de surface de plancher* dans les secteurs Nh et Nn.
- j) la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- k) Les constructions à usage de piscine dans les secteurs Nh, Nn et Nlp lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- l) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- m) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

[...]

III. Les adaptations portant sur l'OAP du château

Afin de prendre en compte la remarque du PNR et celle de France Nature Environnement, des prescriptions concernant la prise en compte de l'environnement sont ajoutées.

Paragraphe ajouté dans l'OAP du château :

[...]

En matière de prise en compte de l'environnement :

Le site abrite des hirondelles, espèce protégée. Afin de limiter l'impact sur cette espèce, il est demandé de :

- soit programmer les travaux en dehors de la période de nidification (avril à juin),
- soit d'implanter des nichoirs en compensation des nids détruits pendant les travaux.

Les travaux et aménagements ne devront limiter au maximum les impacts sur les milieux naturels sur le site et à proximité, et notamment sur les eaux du ruisseau du Vernon.

[...]



M. Yannick Crespin
YC Hospitality and Events

Pélussin, le 23 septembre 2021.

Objet : Appui à la création d'un projet hôtelier au château de la Chapelle Villars

Monsieur,

C'est avec grand intérêt que nous avons pris connaissance de votre projet d'implantation d'un complexe hôtelier au cœur du Parc Naturel Régional du Pilat, sur la Commune de la Chapelle Villars.

Nous accueillons cette perspective avec enthousiasme, car ce type de prestation vient non seulement compléter le parc d'hébergement touristique du territoire, mais dans une gamme d'hébergement qui fait actuellement défaut à l'offre.

De plus, l'approche durable de votre initiative correspond à la fois aux nouvelles attentes de la clientèle, mais aussi aux valeurs que nous soutenons sur le PNR Pilat.

Votre établissement sera l'opportunité de briguer une clientèle nouvelle d'individuels ou d'entreprises et de leur proposer une offre complète de découverte des atouts de notre destination en termes d'hébergement, activités, restauration et valeurs...

Aussi, c'est avec conviction que l'Office de Tourisme du Pilat soutient ce projet et sera à vos côtés pour en assurer la valorisation et la commercialisation.

Recevez, Monsieur, nos salutations dévouées,

Pour l'Office de Tourisme,
Isabelle ARBUZ, directrice



Commune de LA CHAPELLE VILLARS

(Loire)



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 2



RAPPORT DE PRESENTATION



PLU approuvé le 27 avril 2008

Modification N°1 approuvée le 6 janvier 2014

PREAMBULE

La commune de La Chapelle Villars est située à 50 km environ à l'est de Saint-Etienne et étend son territoire sur 725 hectares et a pour communes limitrophes Chuyer, Pavezin, Longes, Les Haies et Vérin. La desserte routière est assurée depuis Pélussin par la D19 et depuis Condrieu par la D78.

Le bourg de La Chapelle Villars est desservi par la D78 qui le relie au département du Rhône à la commune de Longes et D 625 dans le Rhône.

L'accessibilité à la Vallée du Rhône est facilitée par la proximité d'échangeurs sur l'autoroute A7 :

- Ampuis à 15km,
- Vienne sud à 25 km
- Chanas à 40 km.

Les habitants de la commune sont nombreux à y travailler et sont tournés prioritairement vers Vienne et Lyon plutôt que vers St-Etienne.

La commune compte 544 habitants au 1^{er} janvier 2019.

La Chapelle Villars fait partie de l'arrondissement de Saint-Etienne et est rattachée à la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien qui comprend 14 communes : Bessey, Pélussin, La Chapelle-Villars, Roisey, Chavanay, Saint-Appolinard, Chuyer, Lupé, Saint-Michel sur Rhône, Maclas, Saint-Pierre de Bœuf, Malleval, Véranne et Vérin.

La Chapelle Villars dépend du SCOT des Rives du Rhône approuvé le 30 Mars 2012 et actuellement en révision. L'établissement public de compétence intercommunal chargé du SCOT est le SMRR, Syndicat Mixte des Rives du Rhône.

La commune de La Chapelle Villars est incluse dans le périmètre du Parc Régional du Pilat créée le 17 mai 1974. Depuis sa création, la charte constitutive du Parc a été révisée à trois reprises, en 1991, en 1999 et en 2012.

CONTEXTE JURIDIQUE

DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de La Chapelle Villars dispose d'un Plan local d'Urbanisme approuvé le 28 avril 2008 et modifié le 6 janvier 2014.

Le 29 mars 2019 le conseil municipal s'est réuni, a établi le bilan du PLU et constaté qu'il y a très peu de terrains constructibles sur la commune. Le Conseil municipal décide de réaliser une deuxième modification du PLU pour ouvrir à la construction la zone 3AUe « Chez Côte » et apporter quelques modifications mineures. Monsieur le Maire a pris un arrêté afin de réaliser cette modification.

Le présent dossier fait l'objet de la modification n°2 du PLU.

LES OBJETS DE LA MODIFICATION

La commune a décidé d'apporter des modifications à son document d'urbanisme de manière à intégrer les évolutions de son territoire et d'améliorer l'application de ce document.

Il s'agit principalement d'ouvrir à la construction la zone 3AUe du lieu « Chez Côte » prévue au PLU.

Cette procédure sera également l'occasion d'apporter certaines modifications au PLU, notamment en ce qui concerne le règlement et les orientations d'aménagement.

Les présentes modifications n'ont pas pour objet les modifications prévues à l'article L153-31 et à l'article L153-41 par conséquent la modification pourra être simplifiée et ne fera pas l'objet d'une enquête publique.

Les modifications prévues sont les suivantes :

1-Le règlement :

1-1 modifier le règlement comme suit :

- **Article 2-4-1-1 Toitures article 11**

Remplacer la phrase :

« Les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées » par la phrase suivante : « Les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées dans tous les cas de constructions d'architecture contemporaines en concertation avec la commune et les architectes conseils du parc. »

- **Article AUe3 Desserte des terrains par les voies publiques et privées**

Dans le d) voirie

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R111-4 du code de l'urbanisme.

a) Remplacer la phrase : « la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée » par la phrase suivante « Pour les opérations comprenant plus de 5 logements la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée ».

b) Remplacer la phrase :

« Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour » par la phrase « Les voies en impasse ayant vocation à devenir publiques doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. »

- **l'article AUe7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

2 – règles d'implantation

Ajouter au paragraphe « ces dispositions ne sont pas exigées » un 4eme point comme suit :

- « pour les limites créées par une opération d'aménagement d'ensemble »

2-Les orientations d'aménagement

2-1 Corriger l'erreur matérielle dans le titre comme suit:

Changer l'appellation NAa « Chez Côte » en « Zone 3AUe Chez Côte »

2-2 Modifier les orientations d'aménagement comme suit :

Orientation d'aménagement N° II la zone 3AUe « Chez Côte ».

Le projet actuel ne permet pas l'implantation de maisons « type bioclimatiques » du fait de la composition urbaine qui impose des implantations de maisons avec une mauvaise exposition au soleil. Le nouveau schéma d'implantation des maisons devra privilégier une exposition Sud Nord. Cette nouvelle implantation permettra éventuellement de produire de l'énergie solaire.

Cette zone 3AUe située aux abords du village est très visible depuis la RD 78 en venant de Condrieu. L'urbanisation de ce tènement présente un enjeu visuel et paysager fort. Situées à proximité du village mais à l'écart, les constructions devront s'implanter en minimisant l'impact visuel. Une densité trop forte n'est pas souhaitable.

Les orientations d'aménagement à respecter pour ce secteur sont :

- **La réalisation d'environ 4 à 5 logements en habitat individuel ou groupé.** Les constructions se feront dans une démarche Haute Qualité Environnementale notamment en intégrant l'adaptation au changement climatique par l'intégration des maisons dans une implantation sud/nord afin d'être dans les meilleures conditions climatiques et éventuellement produire de l'énergie par le soleil.
- **Une mise à distance de la départementale par une végétalisation dense des limites nord et est** de la parcelle, respectant la distance de 15 m de l'axe de la route départementale et permettant de préserver les vues et d'assurer l'intégration paysagère des constructions. Les eaux pluviales en provenance du CD devront être gérées en accord avec le département de la Loire
- **Une implantation des constructions en partie nord** du tènement afin de permettre la meilleure implantation bioclimatique possible.
- **L'accès des maisons se fera par le nord en réalisant une voie privative légère bénéficiant d'un revêtement perméable.**
- **Une organisation spatiale** avec jardins privés au sud des maisons
- L'implantation des maisons devra tenir compte des canalisations d'eau potable et d'eaux usées impactant le tènement

« Chez côte » Plan de composition cf Annexe 1

La modification a été engagée par Arrêté du Maire en date du 29 mars 2019 pour lancer la modification et définir ses objectifs.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification est encadrée par les articles L153-36 à L153-48 du Code de l'Urbanisme. Elle peut être utilisée pour modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, à condition de :

- Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne pas réduire 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.

La procédure de modification est codifiée aux articles L153-36 à L153-48 du Code de l'Urbanisme.

L'arrêté du maire prescrivant la modification du PLU et définissant les objectifs poursuivis a été affiché et publié le 17/04/2019. Cet arrêté est joint en annexe du présent rapport.

Cet arrêté définit les modalités de concertation avec la mise à disposition du public, du projet de modification, en Mairie, pendant un mois.

Un registre sera mis à disposition du public pour recueillir ses observations à compter du 29 avril 2019.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui délibérera pour adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public par délibération motivée.

Vu le 15 avril 2019
Le Maire Jacques BERLIOZ



Commune de LA CHAPELLE VILLARS

(Loire) :

PLAN LOCAL D'URBANISME/Modification n° 2

Annexe 1 : Plan de composition : « Chez Côte »





DEPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE LA CHAPELLE VILLARS



Modification n°1 du PLU
**L e r a p p o r t d e
p r é s e n t a t i o n**

| Pièce n° | Projet arrêté | Document soumis à enquête publique | Approbation |
|----------|---------------|------------------------------------|-------------|
| 01 | | | |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Objet de la modification n°1 | 3 |
| Le contexte réglementaire | 4 |
| L'appartenance de la commune au Parc naturel Régional du Pilat | 5 |
| Le SCOT des Rives du Rhône | 7 |
| I.1 Création du syndicat mixte | 7 |
| I.2 Le territoire du SCOT | 7 |
| I.3 Le Document d'Orientation Général (DOG) du SCOT | 9 |
| I. Première partie – Evolution de la commune | 19 |
| I.1 Une commune attractive mais de plus en plus résidentielle | 20 |
| I.2 Le profil de la population | 22 |
| I.3 L'habitat | 23 |
| I.4 Le PLU de la commune | 31 |
| II. Deuxième partie – Un projet urbain de centralité | 39 |
| II.1 Un projet conciliant enjeu d'urbanisation, enjeu économique et attractivité touristique | 40 |
| II.2 La compatibilité avec les documents supra communaux et le PADD du PLU | 50 |
| III. Troisième partie – Le projet de modification | 55 |
| III.1 Les modifications apportées au document initial | 56 |

Objet de la modification n°1

La Chapelle Villars, commune de 825 hectares, est située au sud-est du département de la Loire, sur les derniers contreforts du massif du Pilat dominant la vallée du Rhône. La commune fait partie du canton de Pélussin, du Parc Naturel Régional de Pilat et de la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien. Elle est intégrée dans le SCOT des Rives du Rhône approuvé le 30 Mars 2012.

La commune est dotée d'un **PLU approuvé le 28 Avril 2008**.

Le POS de 1999 avait donné lieu à une révision simplifiée approuvée le 19 décembre 2005 et à une modification approuvée le 24 Juillet 2006.

La commune souhaite aujourd'hui **ouvrir une partie de la zone AU** située dans le centre afin de permettre la réalisation d'un projet global en lien avec le château du Maréchal Villars et autour de la mise en place d'un habitat et d'équipements liés à l'équitation.

Par ailleurs, elle profite de cette procédure pour :

- **modifier et adapter les orientations d'aménagement de la ZAC** , le périmètre de ZAC ayant été lui même modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 11 Juillet 2013
- **faire des adaptations réglementaires** et notamment :
 - remplacer la SHON par la surface de plancher dans son règlement,
 - enlever la notion de service dans l'article 2
 - modifier les règles d'implantation de la zone naturelle (article 7)

Les Lois **Solidarité et Renouvellement Urbains** du 13 Décembre 2000, **Urbanisme et Habitat** du 2 Juillet 2003 et **Engagement National pour le Logement** du 13 Juillet 2006 ont apporté de profondes modifications aux documents de planification en introduisant la notion de développement durable. Elles renforcent notamment la volonté d'économiser et d'équilibrer l'utilisation de l'espace, d'assurer une mixité sociale et typologique et de préserver l'espace agricole, l'environnement et les milieux naturels.

Ces modifications structurelles apportées aux documents de planification renforcent en outre l'interaction et la compatibilité de la planification à différentes échelles de territoire.

Les lois Grenelle 1 et 2 du 3 Août 2009 et du 12 Juillet 2010, avec la volonté et l'ambition de répondre au constat partagé et préoccupant d'une urgence écologique, fixe les objectifs et à ce titre définit le cadre d'action, organise la gouvernance à long terme et énonce les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, préserver la biodiversité, contribuer à un environnement respectueux de la santé, préserver et mettre en valeur les paysages. Elle assure un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau et autres ressources naturelles.

La commune est également concernée par la **loi Montagne (loi du 9 janvier 1985)**

La loi UH précise la notion de « hameaux » en l'étendant aux « groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations ».

Elle permet aux élus d'organiser un développement de qualité sans que la règle de continuité ne s'applique, si une étude démontre qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec les grands objectifs de protection : agriculture, paysages, milieux naturels et risques naturels.

L'appartenance de la commune au Parc naturel Régional du Pilat

La commune de La Chapelle Villars est signataire de la Charte Objectif 2025. Elle s'articule autour de 5 grands axes déclinés en objectifs:

Axe 1 : une gestion maîtrisée des espaces et des ressources

- Conforter un réservoir de biodiversité riche et connecté,
- Recréer un lien favorable entre urbanisme et paysages
- Garantir une utilisation raisonnée des ressources endogènes

Axe 2 : des modes de vie plus sobres et plus solidaires

- S'assurer d'un habitat durable
- Prendre des initiatives pour une mobilité durable,
- Promouvoir des usages de loisirs doux
- Renforcer l'identité territoriale du Pilat au travers de la valorisation des patrimoines et des échanges culturels

Axe 3 : des modes de production durables en lien avec la consommation locale

- Maintenir une activité agricole de qualité et accroître son autonomie
- Conforter une filière bois garante de la multifonctionnalité des espaces forestiers
- Poursuivre le développement de l'écotourisme
- Accompagner la valorisation et la création de biens et de services en lien avec les caractéristiques et enjeux du territoire
- Compléter la politique d'économie d'énergie par une stratégie de développement des énergies renouvelables

Axe 4 : un parc acteur du territoire régional et au-delà

- Equilibrer des relations solidaires au sein du territoire et avec les métropoles avoisinantes et autres territoires périphériques
- Stimuler l'innovation et l'approche prospective par des collaborations ou coopérations

Axe 5 : une mobilisation de tous les citoyens

- Développer une culture commune du territoire par la connaissance
- Rendre chacun acteur du projet



Périmètre de la charte 2025

I.1 Création du syndicat mixte

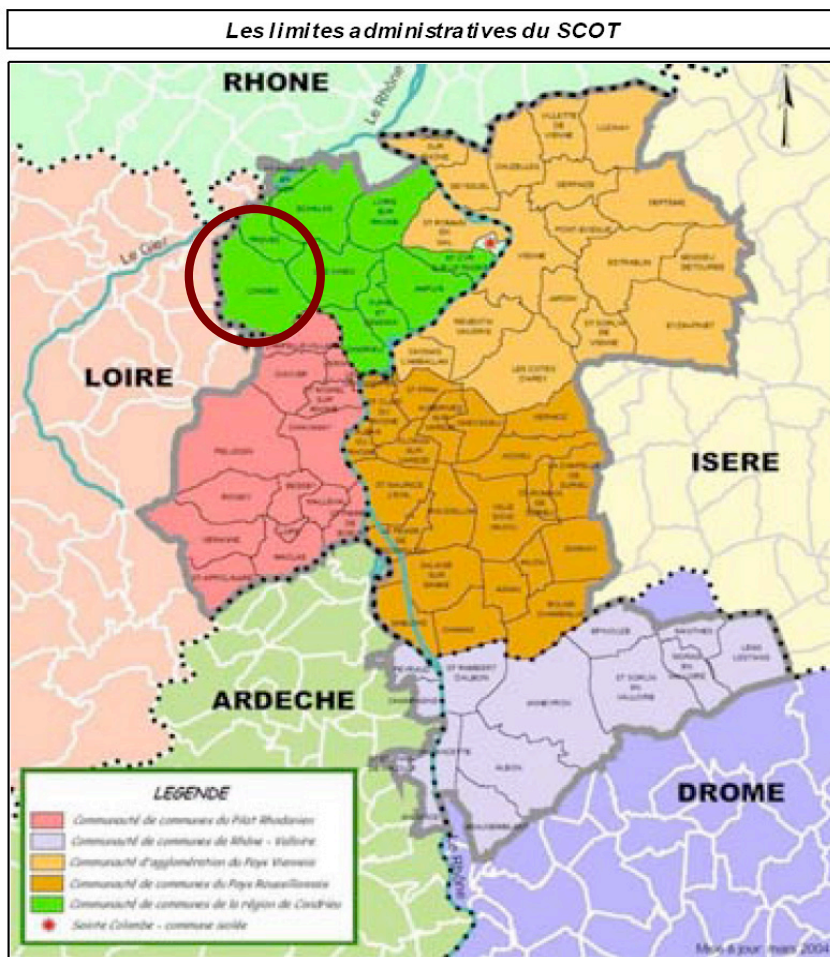
La commune de La Chapelle Villars fait partie du SCOT des Rives du Rhône. Le syndicat mixte porteur du SCOT a été créé à l'initiative des intercommunalités, par arrêté préfectoral du 28 décembre 2001. Il a pour compétence et vocation unique l'élaboration et le suivi du Schéma de Cohérence Territoriale. Sa composition et son périmètre actuel découlent du Schéma Directeur Givors - Vienne - Roussillon datant de 1977 mis en révision sous appellation SCOT Rives du Rhône.

I.2 Le territoire du SCOT

Il est composé de 80 communes et de 170 000 habitants (en 2009) répartis dans 5 groupements intercommunaux et une commune isolée :

- Communauté de communes du Pilat Rhodanien
- Communauté de communes de Rhône-Valloire
- Communauté d'agglomération du Pays Viennois
- Communauté de communes du Pays Roussillonnais
- Communauté de communes de la région de Condrieu
- Commune isolée : Sainte Colombe

Le SCOT se trouve à cheval sur 5 départements Isère, Rhône, Loire, Ardèche, Drôme constituant ainsi un territoire de confins et le seul SCOT inter-départemental de la région Rhône Alpes.



Les 5 grands axes du PADD sont les suivants :

Axe 1 : Renforcer l'armature urbaine du territoire autour de deux agglomérations complémentaires et lui assurer un positionnement fort au sein de la métropole Lyonnaise :

- 1- Définir une armature urbaine hiérarchisée en lien avec une politique volontariste de développement
- 2- Affirmer une bi-polarité complémentaire rayonnant sur l'ensemble du territoire (Vienne et Roussillon)

Axe 2 : Renforcer l'attractivité économique du territoire par une mise en place d'une stratégie de développement axée sur le Rhône :

- 1- Optimiser la localisation stratégique du territoire. Le territoire des Rives du Rhône s'inscrit dans les échanges économiques nord-sud au sein d'une métropole dynamique et influente
- 2- Favoriser un développement coordonné des sites stratégiques de la vallée du Rhône
- 3- Favoriser un développement économique diversifié en cohérence avec les spécificités du territoire
Le territoire du Scot est susceptible de convenir au développement de tous les grands secteurs d'activités : agriculture, industries, logistique commerces, tertiaires.
- 4- Freiner la résidentialisation du territoire pour tendre vers une meilleure adéquation entre la croissance démographique et le développement économique
- 5- Intégrer l'environnement dans l'ensemble des projets de développement économique

Axe 3 : Placer l'environnement au cœur du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

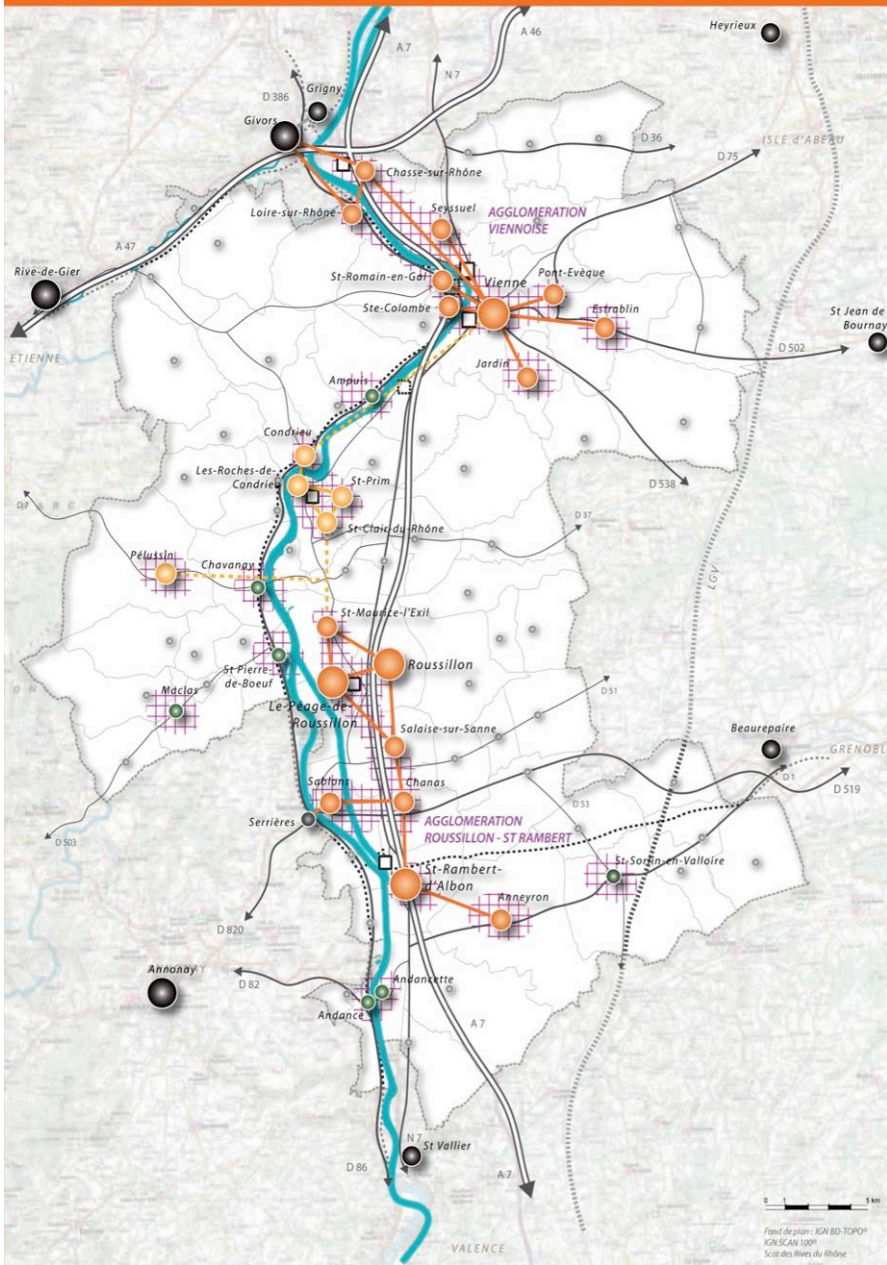
- 1- Préserver l'identité des grandes unités paysagères et valoriser les éléments structurants du territoire
- 2- Protéger et valoriser les espaces naturels
- 3- Assurer le maintien d'une agriculture multifonctionnelle
- 4- Valoriser un cadre de vie de qualité en limitant les nuisances
- 5- Garantir la pérennité des ressources naturelles

Axe 4 : Optimiser et valoriser les infrastructures de transport existantes en cohérence avec le développement urbain

- 1- Définir un système de liaisons viaires hiérarchisé en lien avec les projets de développement
- 2- Participer à l'émergence d'un réseau de transport collectif à l'échelle de la métropole lyonnaise
- 3- Valoriser la dorsale ferroviaire du territoire en lien avec la création de nouveaux quartiers

Axe 5 : Promouvoir un habitat et des formes urbaines durables

- 1- Promouvoir un habitat et des formes urbaines durables et solidaires
- 2- Freiner la consommation du foncier en jouant sur la diversité des formes et des fonctions urbaines
- 3- Encourager des modes de construction innovants



Conforter l'armature urbaine

- commune d'agglomération
- ville
- bourg centre
- village
- privilégier l'implantation de services et d'équipements dans les principaux espaces de centralité
- gare (existante - en projet)
- voie ferrée

I.3 Le Document d'Orientation Général (DOG) du SCOT

Affirmer le rôle structurant des agglomérations dans l'armature urbaine

Des objectifs de croissance démographique différenciés ont été définis à l'échelle du SCOT des Rives du Rhône. Les capacités de construction de nouveaux logements qui en découlent ne constituent pas un « droit à construire » mais plutôt la limite au-delà de laquelle l'efficacité du SCOT ne saurait être garantie.

Le territoire métropolitain se structure et s'organise à l'horizon 2030 autour de 4 niveaux de polarité :

- hors des Rives du Rhône : les centres métropolitains de Lyon, St-Etienne, de la CAPI (communautés d'Agglomération des portes de l'Isère)
- à l'échelle des Rives du Rhône les agglomérations, les villes et les Bourgs centres.

Les **agglomérations Viennoise et roussillonnaise**, ainsi que les villes de tailles intermédiaires, sont à ce titre les lieux privilégiés pour accueillir l'essor démographique attendu.

RÉPARTITION DES NOUVEAUX LOGEMENTS À L'HORIZON 2030 PAR EPCI

| Prospective 2030 | Nouveaux logements ⁽¹⁾ | Nouveaux logements (moyenne / an) ⁽²⁾ |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------|
| CA Pays Viennois | 8 450 | 402 |
| Dans agglomération viennoise | 6 250 | 298 |
| Bourgs-centres | - | - |
| Villages | 2 200 | 105 |
| Sainte-Colombe (agglo viennoise) | 245 | 12 |
| CC Région de Condrieu | 1 775 | 85 |
| Dans pôle Condrieu - Saint-Clair | 470 | 22 |
| Loire-sur-Rhône (agglo viennoise) | 295 | 14 |
| Bourgs-centres | 305 | 15 |
| Villages | 705 | 34 |
| CC Pilat rhodanien | 1 895 | 90 |
| Ville de Pélussin | 430 | 21 |
| Bourgs-centres | 715 | 34 |
| Villages | 745 | 36 |
| CC Pays Roussillonnais | 7 920 | 377 |
| Dans pôle Condrieu - Saint-Clair | 880 | 42 |
| Dans agglomération Roussillon - Saint Rambert | 5 435 | 259 |
| Bourgs-centres | - | - |
| Villages | 1 610 | 77 |
| CC Rhône Valloire | 3 310 | 158 |
| Dans agglomération Roussillon - Saint Rambert | 1 760 | 84 |
| Bourgs-centres | 500 | 24 |
| Villages | 1 045 | 50 |
| Ensemble Scot | 23 595 | 1 124 |

⁽¹⁾ Valeur approchante à 5 logements près (totaux exprimés au plus près des totaux réels)

⁽²⁾ Moyenne calculée sur les valeurs réelles

La commune de La Chapelle Villars est considérée commune village dans l'armature urbaine du SCOT des Rives du Rhône.

L'évolution démographique opère un retournement de situation par rapport à la première période 1962 – 1968. Alors que l'on constate un tassement de l'évolution démographique des pôles urbains (Vienne : 0,30 % par an, Roussillon : 0,20 % par an), l'augmentation de la population se généralise sur le reste du territoire avec des taux de croissance annuel de 1,5% environ pour de nombreuses communes.

Le projet s'inscrit dans une **logique d'inversion des tendances constatées** en matière de développement urbain. Une armature urbaine hiérarchisée pour 2030, doit permettre de renforcer le poids des deux agglomérations principales et des centres urbains, dans le but de freiner le phénomène de périurbanisation. **L'agglomération viennoise et l'agglomération roussillonnaise doivent ainsi accueillir une part importante de la population nouvelle du territoire.** La vallée du Rhône, redevenant l'axe de développement principal, rapprochera la population des principaux équipements, services et réseaux de transport en commun.

Afin de répondre aux attentes de l'ensemble des habitants, les élus du Syndicat Mixte se positionnent en faveur d'une **diversification des formes d'habitat et d'une plus grande mixité sociale**. Les orientations du Scot encouragent ainsi la production d'un habitat moins consommateur d'espace, plus diversifié en termes de statut d'occupation et de typologie de logements (immeubles collectifs, logements intermédiaires, groupés, individuels...). Il s'agit également d'encourager les modes de construction innovants et la production de quartiers intégrant l'ensemble des objectifs de développement durable.

Les villages de la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien peuvent accueillir jusqu'à 745 logements jusqu'en 2030, soit une moyenne de 36 logements par an. L'objectif maximum de constructions pour les villages est fixé à 5,5 logements/an/1000 habitants, **soit pour La Chapelle Villars 3,1 logements/an** (558 habitants en 2008).

Encourager les bonnes pratiques

Afin de promouvoir des projets d'urbanisme de qualité, il est possible pour les communes hors agglomération, d'aller dans des proportions raisonnables, au delà des capacités de production prévues par la SCOT dans les cas énumérés ci après :

Les Programmes locaux de l'habitat : outils de déclinaison stratégique du SCOT

Les capacités globales de construction de nouveaux logements à l'échelle de chaque intercommunalité sont, dans le cadre des PLH, redistribués entre les communes dans le respect de l'armature urbaine précédemment définie.

Promouvoir la solidarité inter-générationnelle

Les opérations de logements visant à la solidarité intergénérationnelle : foyer logement, maison de retraite, maison d'accueil pour personnes âgées, ne sont pas comptabilisées dans le nombre total de logements, sous réserve qu'elles respectent aussi les objectifs qualitatifs du DOG en matière de construction.

Encourager la solidarité sociale

Les logements locatifs abordables produit dans la logique de rattrapage, au delà des objectifs de base assignés par le SCOT, ne sont pas comptabilisés.

Valoriser le renouvellement urbain

Afin d'encourager des politiques volontaristes de renouvellement urbain, ne sont pas pris en compte dans les objectifs de construction du SCOT :

- les logements anciens ou vétustes remis sur le marché de l'accession ou de la location, suite à une opération de réhabilitation publique ou privée,
- les nouveaux logements créés par la réhabilitation ou la démolition/reconstruction des friches industrielles ou agricoles, situés dans le tissu urbanisé des communes, voire en dehors, quand des raisons de préservation patrimoniale le justifient.

Insister à la réalisation de concepts urbanistiques innovants sur le territoire,

Le SCOT souhaite encourager les projets d'urbanisme et/ou architecturaux innovants, porteurs d'image et d'attractivité pour le territoire. Pour ce faire, les logements nouveaux construits dans le cadre de concepts manifestement novateurs et/ou inédits sur le territoire ne sont pas comptabilisés dans les objectifs maximaux de construction indiqués dans le SCOT, dans la limite de 50% de logements supplémentaires vis à vis du volume global alloué initialement. De même, ces projets devront respecter l'ensemble des autres prescriptions du SCOT en matière d'intégration urbaine, environnementale et paysagère.

HABITAT _ promouvoir des politiques d'habitats solidaires et des formes urbaines durables

« La croissance de la population ne peut être envisagée sans un accompagnement qualitatif dans la production des nouveaux logements. Le diagnostic a fait apparaître un important déséquilibre de la production avec notamment une surreprésentation de la maison individuelle. Le SCoT doit ainsi promouvoir un modèle de développement urbain durable, depuis la forme urbaine jusqu'à la nature des logements. Le territoire doit également répondre à travers sa politique du logement à des objectifs multiples : répondre aux attentes de tous les âges de la vie et de toutes les catégories sociales, réduire la consommation d'espace, mieux intégrer les constructions dans l'environnement... ».

Promouvoir des formes urbaines variées et limiter la consommation foncière

Assurer dans les villages une densité moyenne de 20 logt / ha. Des dérogations sont possibles au regard des caractéristiques géographique ou technologique ou si le concept urbain revêt un caractère innovant.

Pour ce faire, il est préconisé par le SCoT de définir une répartition typologique comme suit : 10% en logements collectifs, 60% en intermédiaires et 30% en individuels.

Les politiques menées en matière d'habitat doivent permettre dans chaque commune de :

- renforcer les centres urbains (cœur de village, centre-bourgs...), par une logique de développement en greffe de bourg et par une optimisation du tissu urbain existant
- diversifier l'offre en matière de logements (collectif / individuel / intermédiaire, privé / accession / locatif, taille variée des logements), en accord avec les besoins identifiés dans les documents d'urbanisme
- augmenter la densité moyenne des constructions en privilégiant l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif
- permettre davantage de diversité dans les modes de production des logements (intervention des collectivités, opérations mixtes, partenariats public/ privé...)

Structurer et renforcer l'attractivité économique

3 sites économiques ont été reconnus d'intérêt métropolitain sur le territoire des Rives du Rhône : le site portuaire de Givors-Loire-sur-Rhône, le site économique de Salaise-Sablons et celui de Nord Drôme Ardèche. Ils sont reconnus pour les perspectives qu'ils offrent en termes de multimodalité (fleuve, train, route) et pour leur potentiel foncier, dans la perspective du renforcement du trafic de marchandises par voie fluviale.

Se fixer des exigences communes pour l'accueil des activités économiques

La localisation des futures zones d'activités est à privilégier dans les enveloppes urbaines ou en continuité. Chaque zone d'activité doit être assurée par une bonne insertion paysagère, par des facteurs de qualité environnementale, par une rationalisation économe de l'espace. Par ailleurs, la desserte par les TC doit y être assurée. Enfin les projets doivent répondre à la stratégie globale de l'intercommunalité en fonction des besoins du bassin de vie, doivent tenir compte de la disponibilité dans les zones d'activités existantes et tenir compte également des attentes des investisseurs.

Valoriser les grands sites de développement économique métropolitain

Aucun de ces grands sites ne concerne le territoire de La Chapelle Villars.

Adapter les stratégies de développement aux différents contextes territoriaux

1 emploi créé pour 1 nouveau logement, soit environ 23 000 emplois de 2009 à 2030, pour une équivalence foncière de 700 ha. Les zones d'activités doivent dans un 1^{er} temps se développer sur elles-mêmes, avant de penser à s'étendre ou à en créer d'autres. **A l'échelle du Pilat**, le développement économique doit continuer à s'inscrire en cohérence avec la charte du Parc, visant à la préservation de l'environnement, à la valorisation des ressources et à la promotion de la vie sociale. Les villes et les bourgs-centres sont les lieux à privilégier pour l'accueil des zones d'activités. L'agriculture et la sylviculture emploient encore de nombreux actifs (6%) et doivent être soutenues à travers le règlement des documents d'urbanisme. **Le tourisme** culturel doit également être promu.

Fonction commerciale

Encadrer le développement commercial

Accompagner l'intégration environnementale des activités commerciales (parking paysager, enseigne...). **Promouvoir** l'accessibilité des polarités marchandes pour tous les types de déplacement. **Tenir compte** des activités existantes afin de favoriser une concurrence saine. **Respecter** les équilibres internes et externes et respecter les complémentarités avec les pôles de proximité.

Organiser et promouvoir la diversification du tissu économique des Rives-du-Rhône en dehors des zones d'activités économiques

Les activités tertiaires sont à développer de préférence dans les centres urbains, les secteurs desservis par les TC....

Garantir la qualité des politiques d'aménagement des zones d'activités économiques et des zones commerciales

Promouvoir la qualité urbaine, paysagère et énergétique des nouvelles zones d'activités.

Le Pilat : mettre en avant les forces endogènes et « naturelles » du territoire

Le développement économique du Pilat (communautés de communes de la Région de Condrieu et du Pilat Rhodanien) doit composer avec une géographie complexe et contraignante : un site de défilé avec une étroite vallée alluviale (souvent inondable), des coteaux pentus rendant l'accès aux « balcons » du massif difficile notamment pour les poids lourds.

Pourtant, le Pilat représente pour le reste du territoire des Rives du Rhône une véritable « valeur d'appel », vecteur d'une image positive de cadre de vie préservé. Le Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional (PNR) du Pilat oeuvre depuis plus de 30 ans à la qualité du développement local, qui doit valoriser les ressources endogènes du territoire. La stratégie de développement du massif doit ainsi être complémentaire des stratégies de développement à l'œuvre dans les agglomérations, de même que la proximité de deux agglomérations dynamiques représente un atout et une opportunité pour la vitalité économique du Pilat (présence d'un marché « urbain », accès rapide aux infrastructures de transport...).

Le développement économique du Pilat doit continuer de s'inscrire dans le cadre des grands objectifs promus par la charte du PNR, qui visent à la préservation environnementale du Pilat, la valorisation de ses ressources et la promotion de sa vie sociale. Ce développement peut s'opérer par l'entretien d'un tissu varié de PME/PMI performant, ainsi que l'essor des activités tertiaires (économie de services).

Avec 6% des actifs (contre 3% pour le département de la Loire), l'activité agricole tient encore une place notable dans l'économie. La sylviculture est également une activité historique du Pilat qui souffre de la multipropriété et doit poursuivre sa démarche de structuration. Les installations nécessaires à cette exploitation doivent pouvoir trouver sur les communes du Pilat des lieux où s'implanter et se développer.

En règle générale, la promotion des savoir-faire locaux liés au monde de **l'artisanat** ou aux **productions agricoles** en lien avec la richesse des paysages et de l'environnement, constituent des atouts de poids pour le développement de la filière touristique : agrotourisme et tourisme vert de court et moyen séjour principalement. Les intercommunalités et communes du Pilat pourront s'appuyer sur le soutien du PNR pour développer ces pistes.

Préserver les ressources et les espaces naturels et agricoles

Protéger et valoriser les espaces naturels

Le Scot doit garantir le maintien des grands équilibres entre espaces naturels, agricoles et bâtis, ainsi que la préservation des grandes unités paysagères. Des dispositions sont mises en place pour protéger et valoriser les espaces naturels, garantir la viabilité des exploitations agricoles et assurer le maintien d'une agriculture multifonctionnelle.

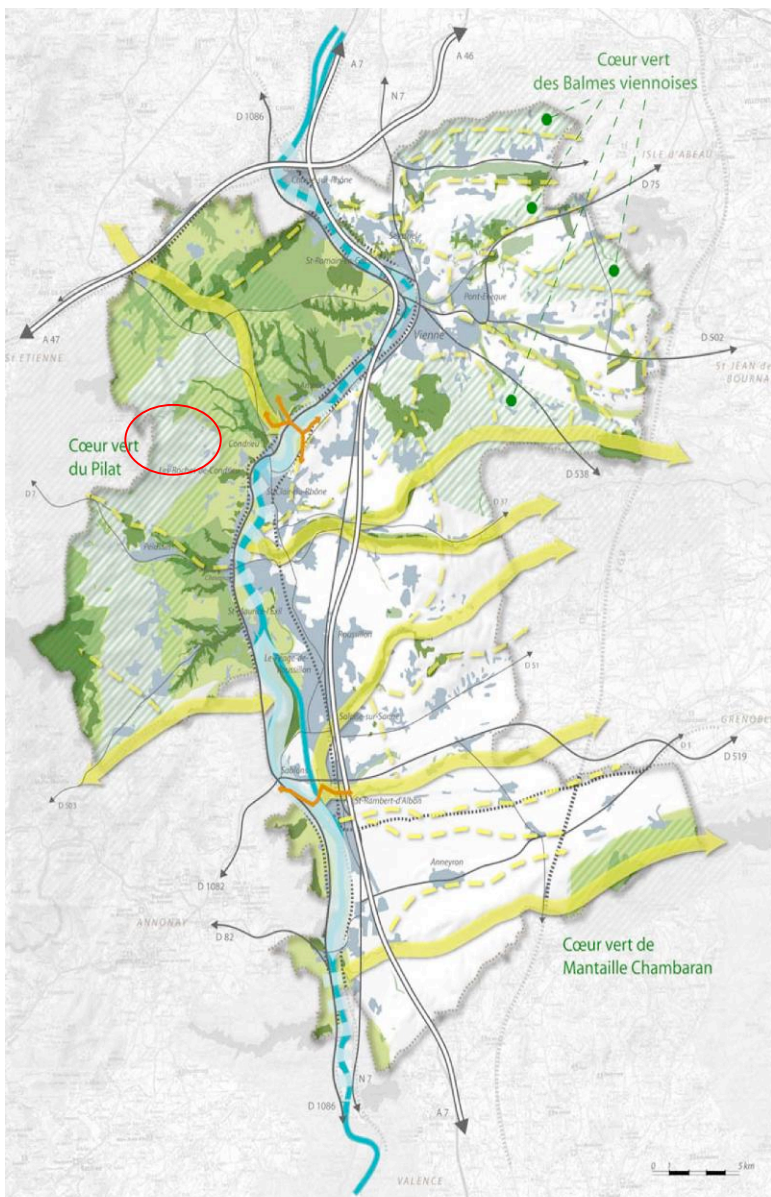
Une attention particulière est accordée à l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement (entrée d'agglomération, adaptation au contexte géographique, etc) et à la prise en compte des risques naturels et technologiques.

Prescriptions : Les espaces naturels protégés sont les ensembles écologiques suivants : zones Natura 2000, ZNIEFF de type 1, Réserves Naturelles, habitats concernés par des Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope, Espaces Naturels Sensibles, coupures vertes et zones de passage de faune assurant le fonctionnement des réseaux écologiques. Le Scot inscrit tous ces espaces en zone inconstructible. La prise en compte de ces espaces, comme espaces non aedificandi, s'applique aux documents d'urbanisme (PLU, cartes communales). Le Scot détermine que dans ces espaces protégés, toute urbanisation nouvelle est interdite à l'exception :

- des voiries structurantes inscrites dans le Scot sous réserve de l'adoption de mesures compensatoires et du maintien des corridors écologiques
- des équipements (bâtiments, infrastructures en surface ou en sous-sol) liés à l'assainissement, l'eau potable et les eaux pluviales et des voies d'accès strictement liées à ces équipements, sous réserve d'absence d'alternative
- des infrastructures d'intérêt général (gaz, télécommunications, électricité...) et des voies d'accès strictement liées à ces infrastructures - des liaisons douces (chemins piétonniers, pistes cyclables).

Avant la réalisation de tout projet de ce type, les maîtres d'ouvrage doivent (système « JERC ») :

- Justifier de l'impossibilité de réaliser ce projet ailleurs
- Evaluer les impacts du projet sur l'environnement
- Réduire les impacts qui ne peuvent être évités à toutes les phases du projet (chantier, mise en service)
- Compenser par des mesures adaptées la part non réductible des impacts.



Les espaces naturels préservés font partis du patrimoine naturel du territoire. Ils correspondent soit à de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère (sites écologiques prioritaires du PNR du Pilat, ZNIEFF de type 2, d'intérêt régional), soit à des sites plus circonscrits, faisant partie d'inventaires locaux d'intérêt départemental (pelouses sèches, zones humides...). Ces espaces doivent ainsi être valorisés et préservés (il est interdit de les détruire) et leurs fonctionnalités garanties sur le long terme. Cela n'induit pas pour autant l'inconstructibilité totale de ces espaces qui peuvent parfois recouvrir des communes entières (cas des ZNIEFF de type 2). Les espaces et sites naturels préservés font donc l'objet d'une vigilance accrue de la part du Scot. Les communes concernées doivent à l'occasion des PLU et avant de justifier l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs argumenter sur le maintien du bon fonctionnement écologique de ces espaces.

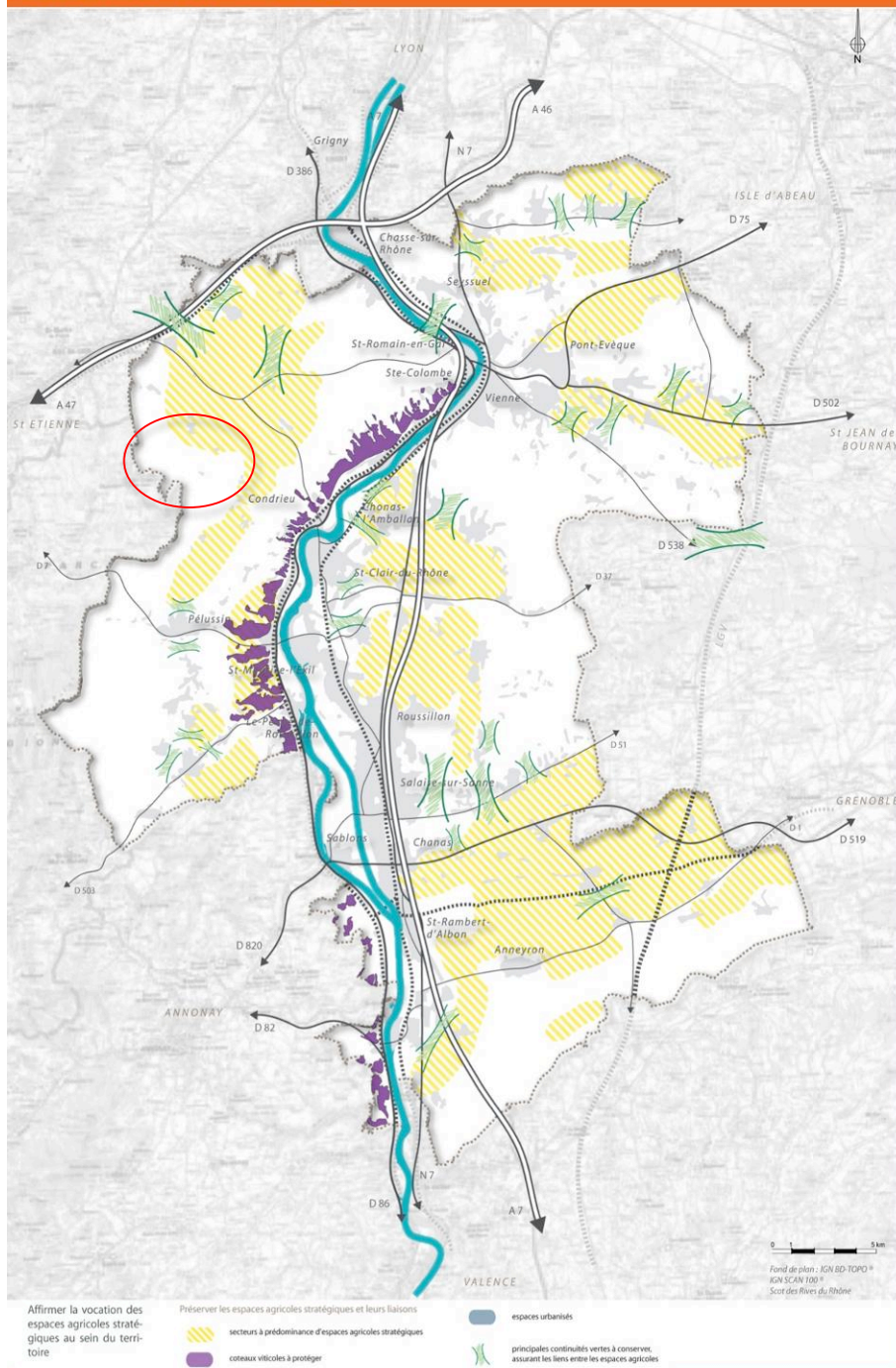
Placer l'environnement au coeur du projet de développement du territoire

Maintenir les grands équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés

-  espaces naturels à protéger
-  sites naturels à préserver
-  espaces naturels à préserver
-  cœurs verts
-  espaces urbanisés

Prendre en compte les réseaux écologiques

-  axe de déplacement de la faune d'importance régionale à préserver
-  axe de déplacement de la faune d'importance locale à restaurer si nécessaire
-  continuité terrestre des rives du Rhône à préserver
-  continuité terrestre des rives du Rhône à reconquérir
-  traversées faunistiques du Rhône



Assurer le maintien d'une agriculture multifonctionnelle

Au-delà de sa fonction économique et productive, l'agriculture assure également l'entretien des paysages, permet le maintien de corridors écologiques ou la réduction des impacts des inondations. Le maintien des activités et des espaces agricoles, dans toute leur diversité, apparaît ainsi comme un enjeu notable du territoire.

Les orientations « agricoles » du Scot s'appuient donc sur trois axes d'intervention : la reconnaissance des différents rôles et fonctions de l'agriculture, la protection des terroirs, le respect des fonctionnalités de l'espace agricole.

Mettre en réseau l'offre en tourisme et loisir

Le tourisme est une composante à part entière de la vitalité économique d'un territoire et concourt à son rayonnement (emplois directs ou indirects). La variété des paysages et du patrimoine (histoire et gastronomie) des Rives du Rhône lui confère un potentiel d'attractivité notable, à proximité du « grand marché lyonnais » que le SCOT ne peut qu'inciter à valoriser.

Concevoir une offre complète mettant en valeur les atouts touristiques du territoire

Garantir l'accessibilité pour tous aux grands équipements culturels et de loisirs

Le développement des loisirs de proximité doit accompagner partout la croissance de la population en offrant les équipements nécessaires à une vie locale à la fois attractive et qualitative.

Les équipements sportifs et de loisirs d'envergure intercommunale doivent s'implanter dans les agglomérations et pôles urbains du territoire

Développer les activités touristiques et de loisirs liés au fleuve

En zone de montagne, s'assurer que les projets touristiques respectent la sensibilité des équilibres économiques et environnementaux locaux

A ce jour, seul un projet touristique sur la commune de La Chapelle Villars est inscrit au SCOT. Il s'agit de la rénovation et transformation du château du maréchal de Villars en hôtel restaurant d'une douzaine de chambre, axée sur le thème du tourisme équin (d'une dizaine de box et des paddocks seraient créés). La rénovation sera réalisée sous contrôle d'un architecte des bâtiments de France, compte tenu de l'inscription de la demeure à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Une dizaine d'emplois directs sont susceptibles d'être créés selon l'ampleur des services développés par l'hôtel.

Dans sa configuration actuelle, le SCOT autorise donc ce projet d'hôtel qui répond aux quatre principes de la charte Européenne du tourisme durable et s'inscrit pleinement dans les objectifs de développement local promus par la charte du PNR du Pilat.

Mettre en place un observatoire du tourisme et des loisirs.

Rationaliser les déplacements et optimiser les infrastructures de transport

Renforcer le lien entre l'urbanisme et les transports

Les communes membres d'une agglomération doivent intégrer dans leurs politiques publiques d'aménagement (habitat, économie, commerces, services) une réflexion quant à la desserte en transports en commun des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation (lignes régulières, transports à la demande). Les conditions et mesures nécessaires à cette desserte doivent être prévues et intégrées dans la composition urbaine des nouveaux quartiers : circulation piétonne vers les points d'arrêts possibles, localisation éventuelle des arrêts de bus, etc.

Les pôles commerciaux majeurs de centres-villes comme de périphérie et les zones d'activités économiques (hors zones locales) sont desservies par les transports en commun.

Le développement de l'intermodalité pour le transport de marchandises

Afin de renforcer le développement de l'intermodalité pour le transport de marchandises, les connexions entre la route et les autres modes de transport (fer, fleuve) doivent être améliorées.

La valorisation des modes de déplacement non motorisés

Afin de promouvoir l'usage des modes doux pour les courtes et moyennes distances, des **itinéraires de circulations douces** doivent s'inscrire dans un maillage de voies et d'espaces publics adaptés prévoyant un partage de la voirie. Les projets de restructuration ou de développement urbain, les projets de nouvelles infrastructures, les plans de déplacements locaux ou intercommunaux doivent intégrer le développement des modes de transports alternatifs à la voiture par des aménagements adaptés (bandes ou pistes cyclables, voies mixtes piétons et cycles), piétonisation des espaces publics, espaces publics adaptés aux personnes à mobilité réduite, etc.

Le niveau d'exigence et d'investissement en faveur des modes doux doit être particulièrement soutenu dans les centres urbains, à proximité ou à destination des équipements publics (équipements scolaires, sportifs, culturels...). Les périmètres situés à une faible distance des gares (inférieure à 1 km) et des arrêts du réseau de transport en commun (inférieure à 500 m) sont également des espaces prioritaires en termes de reconquête ou d'amélioration des modalités de circulation des modes doux. Une offre de stationnements sécurisés pour les deux roues est à envisager sur le domaine public à proximité des principaux équipements générateurs de déplacements (équipements publics, gares, arrêt de bus, etc.).

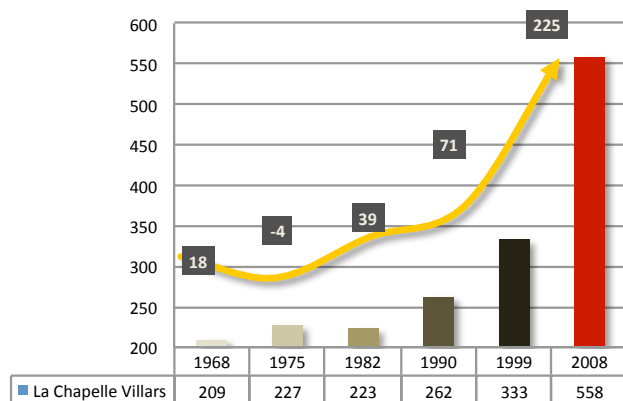
I. Première partie – Evolutions de la commune

I.1 Une commune attractive mais de plus en plus résidentielle

Une forte attractivité démographique de la commune depuis 1968

Evolution de la population depuis 1968 à 2008

source. INSEE recensement 2008



Selon les données de l'INSEE, la population de La Chapelle Villars est de 558 habitants en 2008. Depuis 1982, La Chapelle Villars connaît une croissance démographique positive.

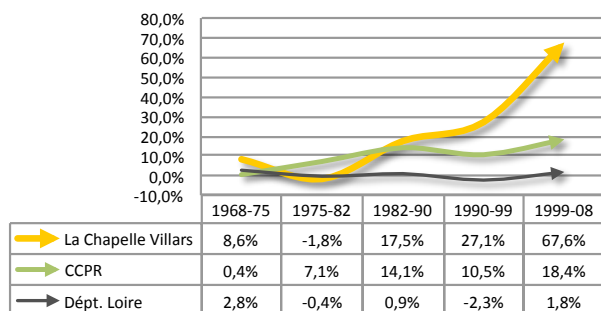
Les deux derniers recensements ont mis en évidence un accroissement significatif de 27,1% entre 1990 et 1999 et 67,6% (+225 habitants) entre 1999 et 2008.

La Communauté de communes du Pilat Rhodanien connaît un dynamisme démographique assez important depuis 1975 comparativement au département de la Loire qui perd même des habitants entre 1990 et 1999

La commune de La Chapelle Villars est une des communes les plus dynamiques de la CCPR.

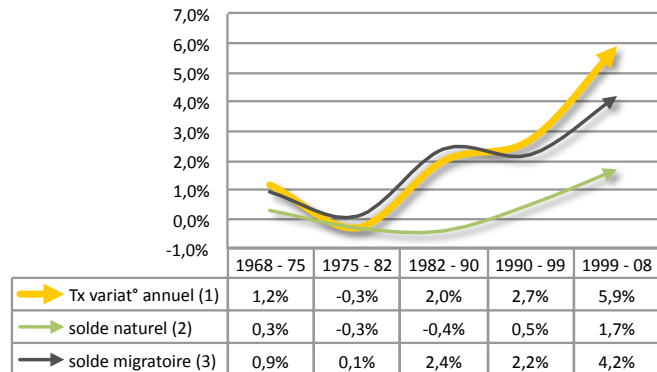
Evolution démographique comparée

source. INSEE recensement 2008



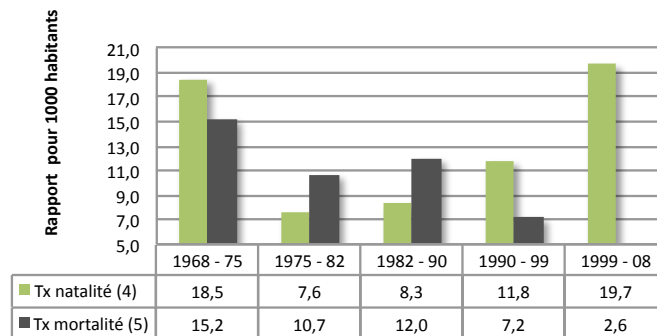
Facteurs d'évolution démographique sur la commune

source. INSEE recensement 2008



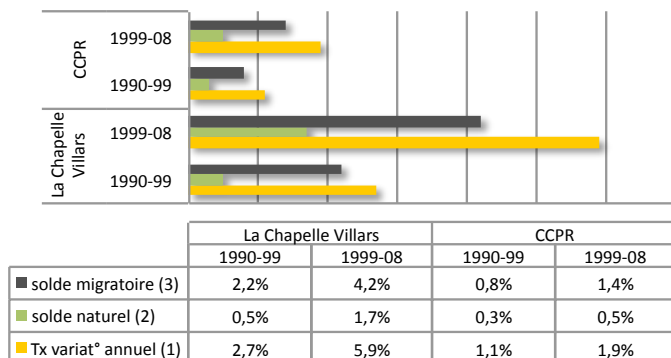
Incidences du solde naturel sur la commune

source. INSEE recensement 2008



Facteurs d'évolution démographique comparés

source. INSEE recensement 2008



Les facteurs d'évolution démographique

Le taux de variation annuel de la population est de 5,9% entre 1999 et 2008. Ce taux a largement augmenté durant la dernière période intercensitaire puisqu'il était de 2,7% entre 1990 et 1999 et de 2% entre 1982 et 1990.

Depuis 1982, les variations de la population de La Chapelle Villars sont essentiellement liées au solde migratoire tout comme le Pilat Rhodanien. Entre 1999 et 2008, ce taux est de 4,2%. Il était de 2,2% entre 1990 et 1999.

On observe entre les deux derniers recensements une forte augmentation du solde naturel vraisemblablement liée aux naissances d'enfants de nouveaux arrivants.

En effet, le taux de natalité entre 1999 et 2008 est de 19,7 pour 1000 habitants. Il était de 11,8 entre 1990 et 1999.

Deux hypothèses apparaissent dans la dynamique démographique de la commune :

- la présence d'un profil démographique faisant la part belle aux parents avec jeunes enfants,
- une diminution très forte du taux de mortalité. Les aîeux sont davantage orientés vers des centres d'accueil spécialisés en dehors de la commune et viennent alimenter les statistiques de mortalité dans les communes où ils viennent à disparaître (Pélussin par exemple).

Cette tendance se vérifie dans une moindre mesure à l'échelle de la communauté de communes du Pilat Rhodanien.

I.2 Le profil de la population

La pyramide des âges confirme la présence de familles avec jeunes enfants. Les moins de 14 ans ont augmenté d'une manière impressionnante et ont plus que doublé entre 1999 et 2008. La population a gagné 95 jeunes soit 31,4% de sa population. En 1999, la tranche d'âge des 0-14 ans représentait 24%. Ce fait explique la construction de la nouvelle école livrée en septembre 2010.

La tranche d'âge des 15-29 ans stable depuis 1999 nous rappelle la situation rurale de La Chapelle Villars. En effet, ces jeunes adultes doivent se délocaliser afin de répondre à leurs aspirations estudiantines et professionnelles.

La part des 30/44 ans a quant à elle évolué de manière significative puisqu'elle est à l'image de l'évolution des jeunes enfants. Cette tranche d'âge garante de l'équilibre familiale représente en 2008 29% de la population.

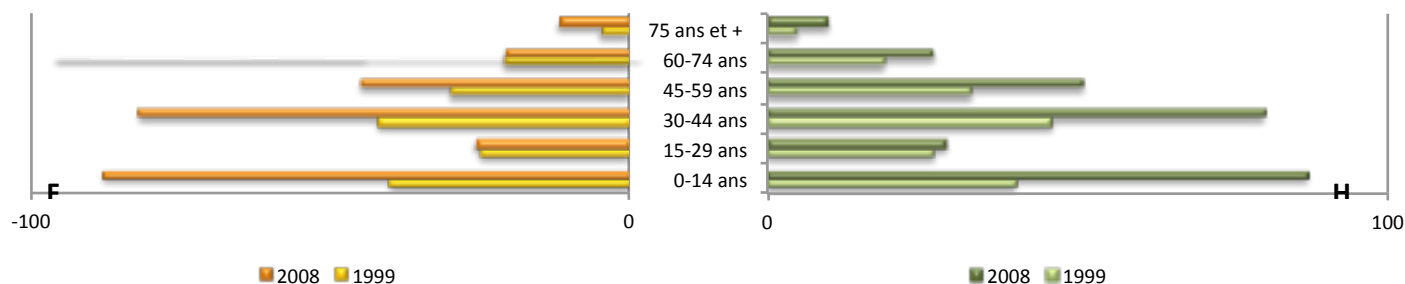
Ainsi, la répartition de la population par strate d'âge est l'illustration d'une structure jeune:

- 41 % de personnes ont moins de 30 ans,
- 46% de personnes ont entre 30 et 60 ans
- 12,5% des habitants de la Chapelle- Villars ont plus de 60 ans

Au sein de la CCPR, les tranches d'âges des 15_29 ans et des 75 ans et plus sont bien plus présentes que sur la commune de La Chapelle Villars.

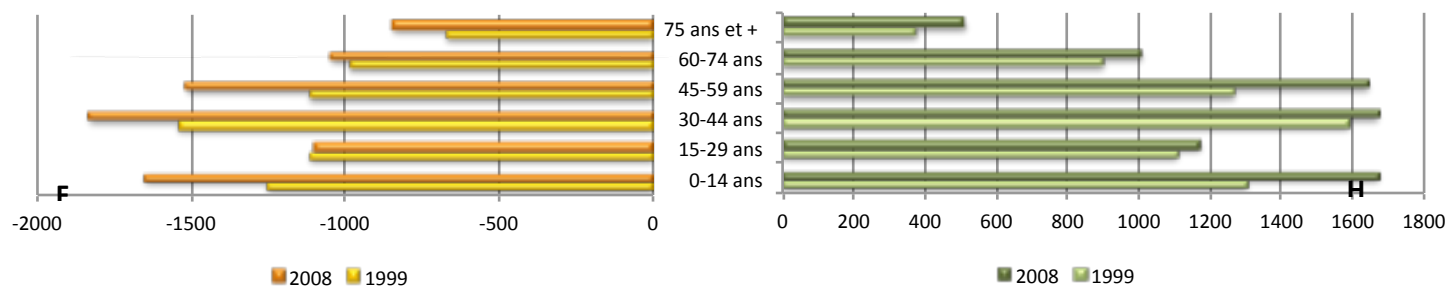
Pyramide des âges de La Chapelle Villars

source. INSEE recensement 2008



Pyramide des âges de la CCPR

source. INSEE recensement 2008



I.3 L'habitat

Les loi d'orientation sur la ville et Engagement national pour le logement

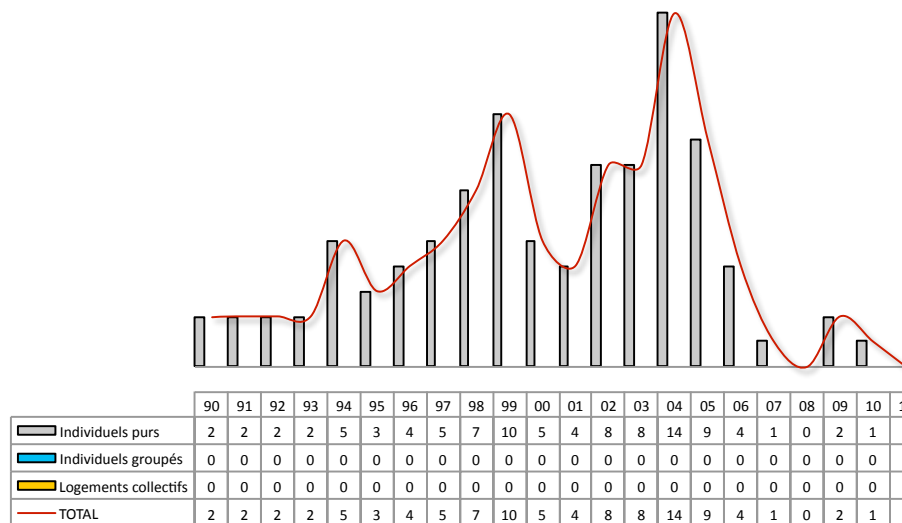
La loi d'orientation sur la ville (article L.127-1 du Code de l'Urbanisme) existe officiellement depuis le 13 juillet 1991, et a été modifiée depuis par la loi du 21 Janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat. Elle introduit une notion nouvelle de mixité de l'habitat. Cette loi s'applique dans son principe de mise en œuvre du droit à la ville. A ce titre, elle prescrit le fait d'assurer à tous les habitants des conditions de vie et d'habitat favorisant une bonne cohésion sociale et de nature à écarter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales.

La loi « Engagement National pour le Logement » (ENL) du 13 juillet 2006 incite les collectivités territoriales à utiliser leurs pouvoirs d'urbanisme pour faciliter la réalisation de programmes de logements. Elle vise à accélérer et à généraliser la réalisation de logements sociaux.

Rappel sur l'évolution de la construction depuis 1990

Les données présentées sont issues des bases référentielles SIT@DEL 2. Ces dernières sont mises à jour par les services instructeurs du droit des sols. Elles font état uniquement des constructions commencées. Depuis le dernier recensement INSEE (1^{er} Janvier 2008), la commune a accueilli seulement 3 logements.

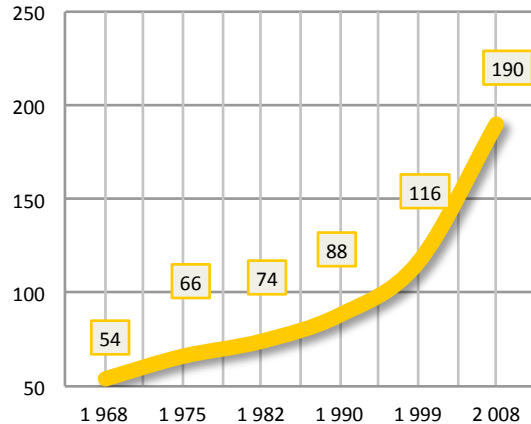
Rythme dans la construction de logements commencés depuis le 01 janv. 1990 à aujourd'hui
source. SITADEL - 1990 - 2011



Evolution des constructions depuis 1968

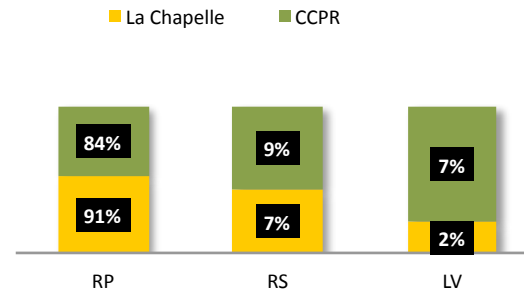
Evolution des résidences principales

source. INSEE recensement 2008



Comparaison dans la répartition des logements par catégorie en 2008

source. INSEE recensement 2008



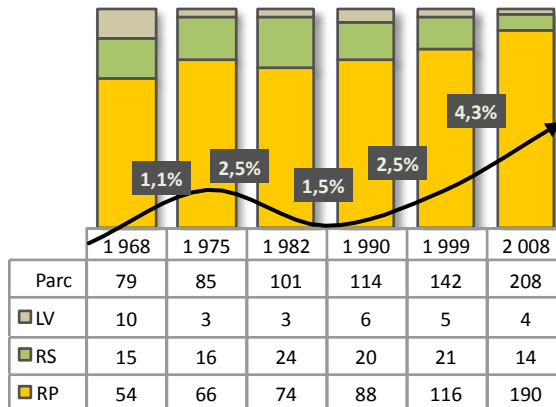
En 2008, le parc est composé de 208 logements, toutes catégories confondues (principaux, secondaires, vacants). Le taux d'évolution entre 1999 et 2008 est de + 4,3%. Il s'agit là d'une croissance supérieure au rythme de la période précédente 1990/1999 de +2,5%.

A l'échelle de la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien, le rythme d'évolution de 1% est constant entre 1982 et 1999, puis s'accélère un peu sur la dernière période intercensitaire.

Territoire résidentiel, La Chapelle Villars compte 14 résidences secondaires ce qui représente 6,7% du parc total alors qu'elles représentaient pas loin de 15% en 1999, illustrant la transformation de ces logements en résidences principales.

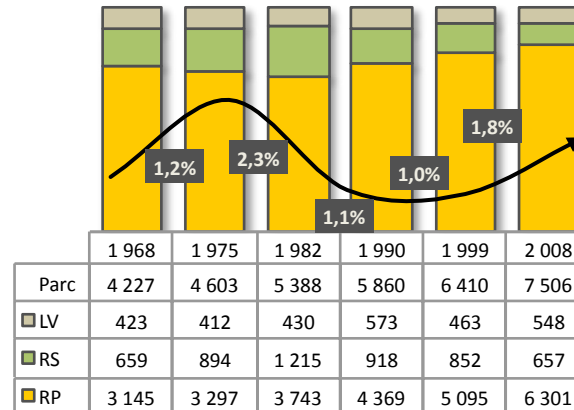
Evolution du parc immobilier de La Chapelle Villars

source. INSEE recensement 2008



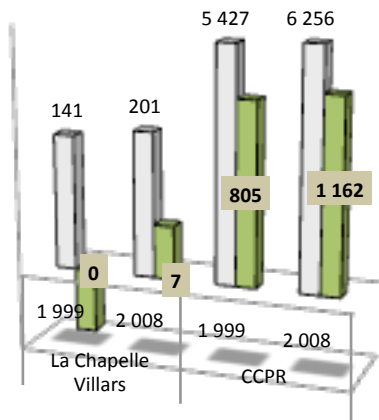
Evolution du parc immobilier de la CCPR

source. INSEE recensement 2008



A l'échelle de la CCPR, la tendance est la même puisque les résidences secondaires représentent 10% du parc en 2008, contre 16,7% en 1999.

La part des logements vacants est de 1,9%. Elle était de 3,5% en 1999. Une part de l'ordre de 5% de logements vacants est nécessaire pour maîtriser les effets spéculatifs liés à la dynamique immobilière. Cette part de vacance est de 7,3% sur l'ensemble des communes de la CCPR. Au dessus de 7%, l'équilibre est également perturbé (vétustés du parc...).



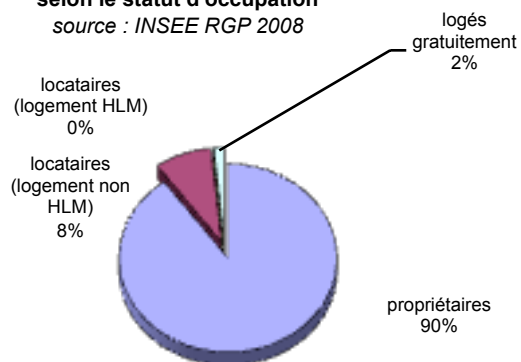
Type de logements

Le parc de logements de la commune est essentiellement constitué de maisons individuelles (99,3%) en 2008. Il était de 100% en 1999.

A l'échelle de la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien, cette part est de 18,6%. Concernant la création de maisons individuelles et durant la période 1999-2008, c'est environ 7 constructions par an.

résidences principales selon le statut d'occupation

source : INSEE RGP 2008

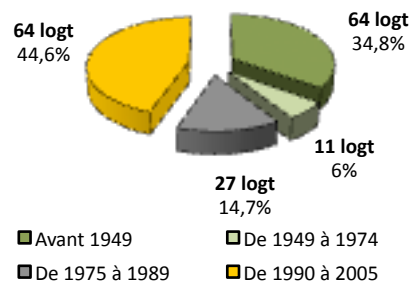


Statut des occupants

En 2008, 90% des ménages sont propriétaires de leur bien immobilier, alors qu'en 1999 ils représentaient 98%, ce qui signifie que la Chapelle Villars est une commune résidentielle où l'offre immobilière est très peu diversifiée. On notera l'absence totale de logements sociaux. Cette carence limite la possibilité à de jeunes ménages en début de parcours résidentiel de s'installer ou de rester sur le territoire communal. La mixité social sous-entend également de nombreuses autres classes de population, comme les personnes âgées vivant seules, les familles avec revenus modestes, les gens du pays en difficultés financières.

Résidences principales de La Chapelle Villars en 2006 selon la période d'achèvement

source. INSEE recensement 2008

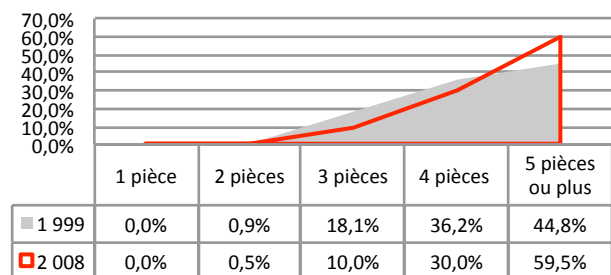


L'ancienneté du parc

44,6% des résidences principales ont été construites après 1990. Le parc de logements de la commune est donc récent. Seul 34,8% datent d'avant 1949.

Evolution de la tailles des résidences principales selon le nombre de pièces entre 1999 et 2008

source. INSEE recensement 2008



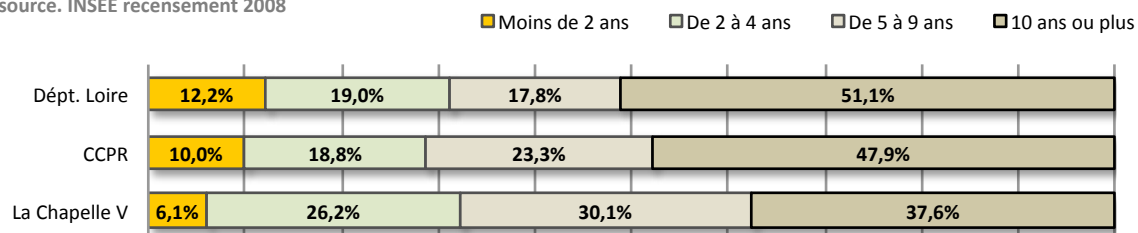
Taille des résidences principales

A La Chapelle Villars, les logements sont de grande taille : 59,5% sont composés de 5 pièces et plus, alors qu'en 1999, cette part représentait 44,8%. Les petits logements (2 et 3 pièces) totalisent 10,5% du parc.

L'ancienneté d'occupation des résidents

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2008

source. INSEE recensement 2008



En 2008 ; 37,6% des résidents occupaient le même logement depuis 10 ans ou plus. Cette proportion est inférieure à la moyenne de la Communauté de communes et du département de la Loire ce qui montre que la population a fortement augmenté après 1999. En effet, la part des résidents ayant emménagé de 5 à 9 ans est de 30,1% et est supérieure à celle de la CCPR et du département.

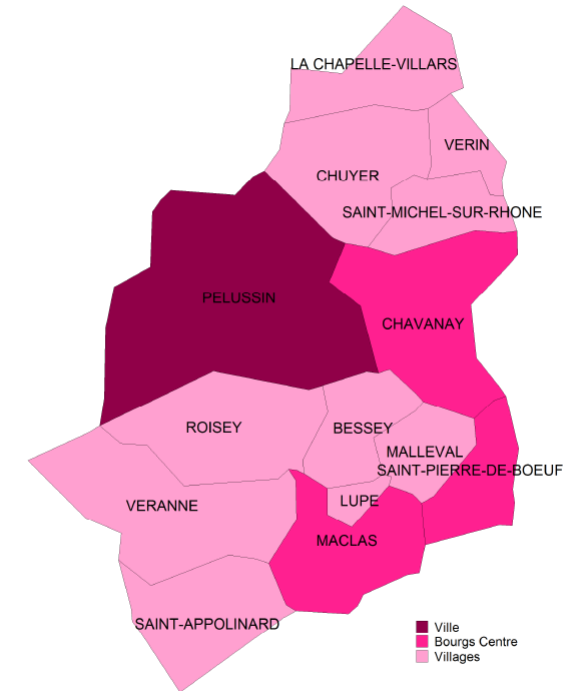
Le Programme Local d'Habitat (PLH)

La CC du Pilat Rhodanien a adopté en conseil communautaire du 22 fév. 2010 son PLH, exécutoire depuis le 23 avril 2010 pour une période d'actions de 6 ans (jusqu'au 23 avril 2016). Il a été modifié le 19 Novembre 2012.

Ce dernier s'affirme au travers de 4 grandes orientations :

- Participer activement au développement qualitatif et durable de la CC du Pilat Rhodanien.
- Apporter une réponse adaptée aux besoins spécifiques de logements avec une volonté de solidarité.
- Rechercher de nouveaux équilibres en diversifiant et en rééquilibrant l'offre en logements.
- Réussir le PLH par la mise en place d'un dispositif opérationnel de suivi-animation- évaluation- observation de la politique locale de l'habitat.

Les 14 communes de la CC sont réparties selon une hiérarchisation à 3 niveaux : on retrouve en tête la ville de Pélussin comme pôle relais, les Bourgs centre comme pôle de proximité (Chavanay, Maclas et St-Pierre-de-Bœuf) et le reste des communes classé comme villages.



Objectifs quantitatifs du PLH

Afin de maintenir la population existante et de répondre aux ambitions démographiques des élus, le PLH envisage la production de 922 logements en 10 ans, soit environ 555 sur la période du PLH.

En termes de densité, le PLH demande le respect d'une densité brute de 20 logements par hectare dans les villages. Afin de parvenir à ces objectifs, toutes les opérations d'ensemble devront intégrer une mixité des formes urbaines (individuelle, intermédiaire, collective).

En termes de logements sociaux, l'objectif intercommunal est de respecter les 20% de la loi Gayssot sur la quantité de logements produits durant le PLH en cours et non sur un rattrapage de l'existant. C'est une production de 114 logements. Pour ce faire, Pélussin doit répondre à une offre de 25% (40 logements) sur l'ensemble de son parc, les Bourg-centres sont à 21% et les villages à 15%.

En termes de construction, les maîtres d'ouvrages pourront produire **20 logements à La Chapelle Villars entre 2010 et 2016, dont 3 abordables** (2 en PLUS, et 1 dans le parc privé soumis à conventionnement). Le PLH ne tient pas compte des opérations de réhabilitation, car il s'agit, d'être compatible avec le SCoT qui parle de « Bonnes Pratiques ».

| Pôles | Total logements | dont logements abordables | | | |
|------------------------|-----------------|----------------------------|-----------|-----------|-----------------------------|
| | | Total logements abordables | PLUS | PLAI | Parc privé loyers maîtrisés |
| Ville | 160 | 40 | 28 | 8 | 4 |
| Pélussin | 160 | 40 | 28 | 8 | 4 |
| Bourgs centre | 170 | 37 | 21 | 11 | 6 |
| Chavanay | 58 | 13 | 7 | 4 | 2 |
| Maclas | 58 | 13 | 7 | 4 | 2 |
| Saint Pierre de Bœuf | 54 | 11 | 7 | 3 | 2 |
| Villages | 225 | 36 | 25 | 1 | 10 |
| Bessey | 20 | 4 | 2 | 1 | 1 |
| La Chapelle Villars | 20 | 3 | 2 | 0 | 1 |
| Chuyer | 25 | 4 | 3 | 0 | 1 |
| Lupé | 20 | 3 | 2 | 0 | 1 |
| Malleval | 20 | 3 | 2 | 0 | 1 |
| Roisey | 25 | 4 | 3 | 0 | 1 |
| Saint Appolinard | 20 | 3 | 2 | 0 | 1 |
| Saint Michel sur Rhône | 25 | 4 | 3 | 0 | 1 |
| Véranne | 25 | 4 | 3 | 0 | 1 |
| Vérin | 25 | 4 | 3 | 0 | 1 |
| Total | 555 | 113 | 74 | 20 | 20 |

Tableau de répartition extrait du plan d'actons du PLH de la CC du Pilat

Bilan annuel

En termes de construction- le bilan annuel 2011, fait état entre le 23 avril 2010 (date d'approbation du PLH) et le 31 mars 2011, d'une construction de 98 logements pour une surface moyenne de 1213 m² par logement. Durant cette même période, la commune de La Chapelle Villars n'a enregistré aucune demande de permis de construire.

En termes de permis, La Chapelle Villars n'a pas atteint les 3,3 logements par an auxquels elle peut prétendre. La commune bénéficie donc d'une possibilité de construire 20 logements jusqu'en 2016. Pour rappel le SCOT préconise 5,5 logements pour 1000 habitants soit pour la chapelle Villars, 31 logements pour les dix prochaines années.

En termes de densité – pour rappel l'objectif actuel du PLH est de produire en moyenne 30 logt/ha pour Pélussin et les 3 bourgs centres (Maclas, Chavanay et St-Pierre-de-Bœuf) et 20 logt/ha pour les autres villages. La consommation foncière pour la seule année 2011 enregistre une densité moyenne de 8,3 logt/ha pour l'ensemble du territoire de la CC.

Synthèse du plan d'actions du PLH

A1. Mise en place d'une politique foncière territoriale

Les enjeux sont de favoriser les opérations de requalification urbaine, de ne pas freiner la densification du tissu existant, ainsi que dans les zones d'extension, de définir des zones à urbaniser après avoir pris en compte l'ensemble des dents creuses, de réaliser le développement des hameaux uniquement par le biais du renouvellement urbain.

A2. Promouvoir le développement durable et une exigence de qualité dans la construction

Les enjeux sont de favoriser un habitat performant, économe dans sa conception et son utilisation, de définir des orientations d'aménagement et de programmation selon les décrets d'application du Grenelle 2.

A3. Favoriser la mise en place d'une réflexion sur les nouvelles formes urbaines qui favorisent un développement résidentiel économe en espace.

Les enjeux sont de promouvoir une consommation raisonnée du foncier, de permettre une meilleure intégration des nouvelles zones d'habitat et des formes urbaines, de garantir une qualité de l'urbanisme afin de favoriser le cadre de vie.

A4. Poursuivre l'aménagement des villages en renforçant la qualité de vie, en valorisant le patrimoine bâti central des bourgs et en favorisant l'accès de tous aux équipements et services par des transports cohérents.

Les enjeux sont de redéfinir et de hiérarchiser l'usage des espaces, de valoriser et de requalifier le patrimoine bâti, de sécuriser les traversées de villages, de prévoir les capacités suffisantes en stationnement, d'aménager les espaces publics...

Par ailleurs, l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation devra donner priorité aux logements vacants et aux terrains disponibles dans les centres-bourgs. Les communes devront exploiter les possibilités de développer l'offre en logement par la remise sur le marché de logements vacants. Pour cela, il conviendra de caractériser les motifs de vacance observés en vue de fixer dans les PLU des objectifs réalistes de résorption de la vacance.

A5. Faciliter l'accès au logement pour les ménages en difficulté

Les enjeux sont de rendre possible une adéquation entre les besoins effectifs de la population locale et la production de logements sociaux.

A6. Adapter le parc au vieillissement et au handicap

Les enjeux sont de développer du logement « banalisé » pour faciliter le retour des personnes âgées, de promouvoir l'adaptation et l'adaptabilité des logements, de veiller à la complémentarité entre l'offre publique et privée.

A7. Créer une offre d'accueil pour les jeunes

Les enjeux sont d'assurer l'accès au logement des jeunes, en développant une offre ordinaire, sociale, temporaire et surtout accessible.

A8. Programmer le développement de l'offre locative publique en favorisant la mixité de programmes de logements

Les enjeux sont de permettre aux communes, d'avoir une offre locative adaptée et équilibrée aux besoins des ménages, afin d'assurer le brassage de la population.

A9. Aider à la prise en charge des déficits d'opérations de logements accessibles financièrement (PLUS et PLAI)

Les enjeux sont de mettre en place un système d'aide communautaire complémentaire aux dispositifs de la région et d'aider les communes membres d'une CC à réhabiliter leurs logements à vocation sociale.

A10. Favoriser l'accession sociale à la propriété

Les enjeux sont de développer des logements en adéquation avec les attentes et les capacités contributives des ménages et de s'appuyer sur l'ensemble des dispositifs existants (ENL, Pass Foncier...).

A11. Améliorer les conditions d'habitat privé existant sur l'ensemble du territoire

Les enjeux sont de participer au développement de l'offre locative privée, de réhabiliter les logements vétustes, résorber la vacance et traiter « le mal logement ».

I.4 Le PLU de la commune

Les objectifs de la révision concernant la maîtrise de l'urbanisation de la commune

Le PLU de la commune de La Chapelle Villars a été approuvé le 28 Avril 2008.

Parmi les grands objectifs de révision, on peut citer :

1- Renforcer le centre village

Dans le cadre de la révision, les élus avaient souhaité enrayer le phénomène de mitage caractérisé essentiellement par un développement de l'habitat diffus au pied des monts le long de la voie communale n°2. Afin de **maîtriser la croissance démographique**, de **préserver le caractère rural** de la commune au sein du Parc du Pilat tout en garantissant une vie et une dynamique de village, la commune s'était fixée des objectifs majeurs dans un souci d'économie de l'espace, d'équilibre entre développement de l'habitat d'une part et les équipements et l'emploi d'autre part et de mixité sociale. Ainsi, les élus s'étaient fixés les objectifs suivants:

- **Le renforcement et l'affirmation d'une centralité**, en densifiant le centre village et en définissant un secteur prioritaire à la Minarie
- **La diversification du parc de logements** afin de garantir une mixité typologique,
- **Une croissance démographique maîtrisée** et modérée (1,65% par an), mais lui permettant d'atteindre son objectif premier de renforcement de centralité. Cette hypothèse conduisait à la création d'une quarantaine de logements en 10 ans.

2- Affirmer une centralité forte assurant la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

L'urbanisation de La Chapelle Villars est caractérisée par une succession de hameaux d'importance équivalente, le centre bourg (la Minarie) étant peu caractérisé par rapport aux autres hameaux. Il représente toutefois la centralité administrative historique et la centralité d'usages (commerce, église...). Sa situation au carrefour des axes majeurs lui confère par ailleurs un rôle d'articulation non négligeable.

Afin de favoriser une dynamique et une vie de village, il y a lieu d'affirmer davantage cette centralité par :

- **Le renforcement des équipements** afin de répondre aux besoins en équipements à court et moyen terme. La commune développe sur le terrain communal situé à l'arrière de la mairie un pôle d'équipements comprenant l'extension de **l'école**, la construction d'une **bibliothèque - salle des mariages et du conseil - locaux associatifs et une crèche parentale**,
- Le développement de **l'offre locative et du logement social**
- La structuration de la centralité autour d'un **espace public fédérateur**
- **La valorisation des liaisons entre le bourg et les hameaux**

A ce jour, les équipements ont été réalisés.

3- Diversifier le parc de logements

Au regard de l'absence de diversité de l'offre de logements, la commune avait fait le choix de privilégier à court terme le développement des typologies et formes urbaines les moins représentées. Le développement de ce parc devait se faire essentiellement sur le secteur d'extension de la Minarie, en privilégiant dans un premier temps la construction de logements collectifs et de typologies intermédiaires.

4- Le projet de renforcement du centre village

La volonté de "création" d'une centralité affirmée à la Minarie était un objectif majeur de la commune formulé dans les délibérations de mise en révision du PLU.

La réflexion menée en ce sens a conduit à la mise en place d'un plan de composition visant à composer **une forme urbaine cohérente. Ce plan a été établi sur la base d'un développement à long ou très long terme.** Il prévoit une soixantaine de logements pouvant être réalisés sur une échéance d'une vingtaine d'années.

Pour répondre aux objectifs de croissance fixés par la commune, **le PLU prévoyait d'ouvrir à l'urbanisation la première tranche de ce plan de composition général (voir schéma P 35) sous la forme d'une ZAC.** Celle-ci, qui répond strictement aux besoins en logements, peut fonctionner de manière autonome et répondre à l'objectif de renforcement de la centralité, et laisse la possibilité de réaliser la seconde tranche au terme de la durée de vie du PLU. La seconde tranche est classée en zone AU stricte dans le PLU.

Les principes d'aménagement fondamentaux du plan de composition ci-après sont :

- la mise en place d'une **voirie de desserte** respectant la topographie du site,
- une **gestion dégressive des densités bâties et des typologies** (logement collectif ou intermédiaire en partie basse, typologies d'individuel groupé ou pur en partie haute),
- la définition d'un **secteur inconstructible correspondant au cône de vue** en direction du château,
- la **requalification de la RD78 aux abords du bourg** et son dévoiement en partie centrale,
- **l'affirmation d'une densité bâtie au niveau de l'entrée de village** afin de marquer un seuil,
- **l'affirmation d'une trame végétale rayonnante** depuis le centre le long des voies de circulation et des cheminements piétons, reprenant et soulignant pour partie les murs de pierre existants,
- **Une végétalisation importante des cœurs d'îlot**, par les clôtures et les plantations privées.

La commune avait engagé une étude pour la création de la ZAC pour le centre bourg.

Aujourd'hui, elle a l'opportunité de mettre en place un projet concernant la réalisation d'un village équestre en lien avec la restauration du château du Maréchal Villars, patrimoine inscrit **à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques** qui bénéficie à ce titre d'un périmètre de protection défini en fonction de la co-visibilité. A l'intérieur de ce périmètre, démolitions et permis de construire sont soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France.



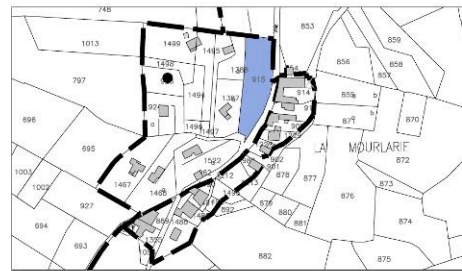
Plan de référence extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2008

Le Bilan des disponibilités foncières du PLU

Les disponibilités foncières du PLU de la commune réactualisées à ce jour sont les suivantes :

| Localisation | N° de parcelle | | Surface | Nb logts |
|---------------------------|-------------------------|-------------|---------------------------------------------------|-----------------|
| ZONE AU | | | | |
| Le bourg | 380-383-379-375 | | 39 982 m2 | |
| TOTAL ZONE AU | | | 39 982 m2 | |
| ZONE AUe | | | | |
| Chez côte | 669 | Secteur OAM | 6343 m2 | 6 |
| Le bourg (1AUe) La ZAC | 320-321-382-381- 377 | | 5490 m2 | 20 logts |
| TOTAL ZONE AUe | | | 11 813 m2 | 26 logts |
| ZONE Nh* | | | | |
| La Mourlarie | 915 | | 2867 m2 | 1 logt |
| Chez Côte | 1392 | | 1245 m2 | - |
| Chez Côte | 1394 | | 583 m2 | - |
| Les Granges Bruyères | 595 | | EBC en partie | |
| Les Granges Bruyères | 595-1285-1287 | | 7 012m2 : 3 lots ayant fait l'objet d'un PA | |
| Aux Fontaines | 417 | | 2393 m2 | 1 logt |
| La Grange des Serpents | 1548 | | 1012 m2 | - |
| La Grange des Serpents | 1547 | | 836m2 | - |
| La Grange des Serpents | 1318 | | 4056 m2 | 2 logts |
| La Grange des Serpents | 1502 | | 3821 m2 | 1 logts |
| TOTAL ZONE Nh | | | 23 825 m2 | 5 logts |
| TOTAL GENERAL | | | 75 620 m2 | 31 logts |

* L'article 5 de la zone Nh évoque une maille minimum de 2000 m2 en l'absence de réseau collectif d'assainissement

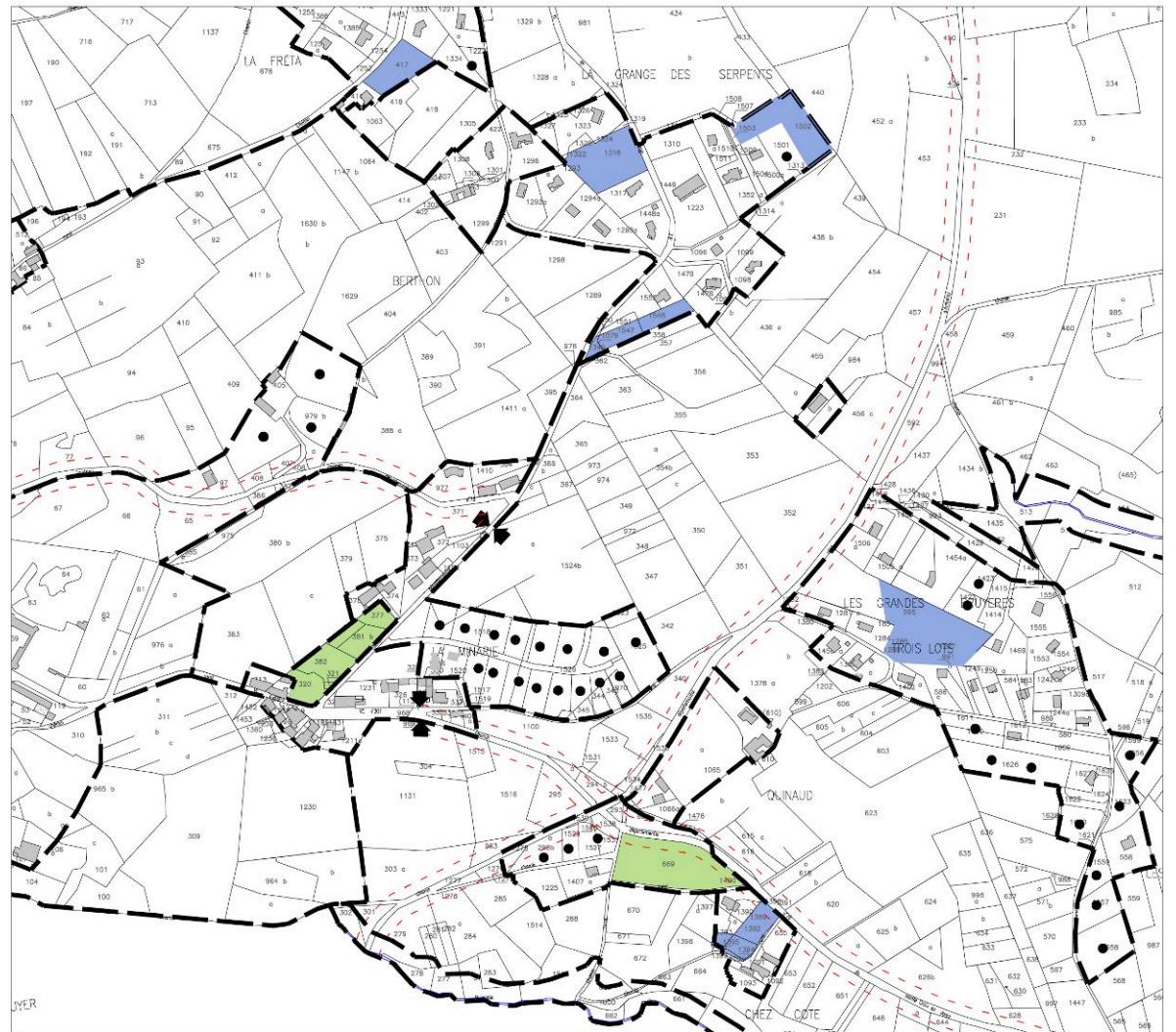


--- marges de recul des routes départementales

■ Disponibilités foncières dans les zones U, AU et Nh

■ Disponibilités foncières inscrites dans des orientations d'aménagement

● Parcelles construites



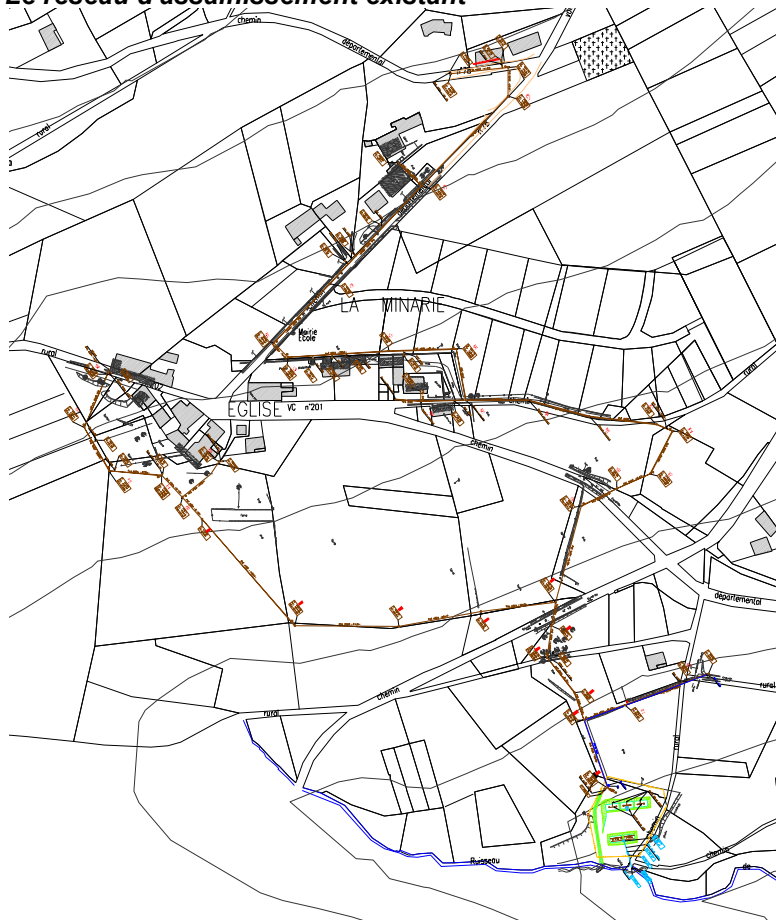
Réseaux et assainissement

Préambule

La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 précise dans son article 1^{er} que « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation ; sa protection, sa mise en valeur, le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général ».

Les dispositions de cette loi ont pour objet la gestion équilibrée de la ressource en eau pour assurer notamment **la préservation des zones humides, la protection et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles et la valorisation de l'eau comme ressource économique.**

Le réseau d'assainissement existant



Le réseau d'eau potable

La commune est alimentée en eau par le **Syndicat des Eaux Rhône Pilat** dont le siège est à Pélussin et qui regroupe les communes de Pélussin, Chavanay, Chuyer, Saint-Michel-sur-Rhône et Vérin.

La commune est alimentée en refolement à partir du réservoir de la Fréta par une canalisation principale et des antennes (Minarie, La Mourlarie). Le secteur isolé de la Vieille Chapelle est alimenté de manière indépendante par le réseau du Syndicat Intercommunal des Monts du Lyonnais à partir du réservoir situé sur la commune de Longes. Le réseau de distribution est géré par la SAUR à Pélussin.

L'assainissement

Le réseau

Le bourg de la Chapelle-Villars dispose d'un réseau d'assainissement de type séparatif, entièrement gravitaire composé de 2 principales antennes collectant les secteurs suivants :

- branche nord : église, école, mairie et La Minarie dont les eaux usées sont collectées par un réseau DN200 PVC,
- branche sud : eaux usées collectées par une canalisation DN200 PVC implantée majoritairement sous TN en parcelle privée.

Les effluents collectés par ces deux antennes sont transférés sur un ouvrage de traitement via un réseau de transfert à travers les parcelles agricoles et prairies en contrebas du bourg.

Ouvrage de traitement du bourg

Les effluents du bourg de la Chapelle-Villars sont traités par un ouvrage de traitement filtre planté de roseaux dimensionné pour traiter 130EH et 19m³/j. Cet ouvrage a été mis en service en 2002.

Les bilans d'autocontrôle réalisés par la MAGE n'ont pas mis en évidence de dysfonctionnement de cet ouvrage. Les concentrations en sortie sont satisfaisantes et respectent les contraintes de rejet.

Concernant la charge hydraulique, on observe :

- une charge hydraulique moyenne toujours supérieure à la charge nominale sauf au mois de juillet 2010,

- une charge hydraulique à priori non corrélée directement à la pluviométrie.

Cette importante charge hydraulique serait causée en majeure partie par des entrées d'eaux claires parasites : raccordement de drainages de parcelles dans le réseau d'assainissement. Depuis 2010, un certain nombre d'investigations ont été réalisées visant à supprimer ces raccordements au réseau d'assainissement.

Aucune charge polluante n'a été réalisée sur l'ouvrage de traitement. La charge polluante actuelle en considérant les habitations et les équipements raccordés est estimée à 120 EH.

Estimation de la charge future

La commune a lancé une étude au début de l'année 2012 afin d'estimer la charge future de la station lié au projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, objet de la présente modification.

Cette étude réalisée par le bureau d'études SINBIO a intégré,

- la charge actuelle des hameaux potentiellement raccordables actuellement assainis en assainissement non collectif,

- la charge inhérente au projet de village équestre,

- 12 parcelles potentiellement urbanisables à moyen terme.

A long terme, la population potentiellement raccordable est estimée à 260 EH.

La commune a donc décidé de réaliser une deuxième tranche de travaux afin d'accueillir le projet, objet de la présente modification.

La collecte des déchets

Depuis sa création et même auparavant, à travers le SIVOM, la Communauté de Communes exerce la compétence de gestion des déchets ménagers.

Cette compétence s'articule autour de quatre missions confiées, dans le cadre d'un marché public, aux sociétés VEOLIA, et GUERIN pour la collecte du verre:

- la collecte des ordures ménagères (OM),
- le transfert et le traitement des OM au Centre d'Enfouissement Technique (CET) de Roche-la-Molière, la gestion de la déchèterie intercommunale basée à Pélussin,
- la collecte sélective.

Réseau EDF

La commune est traversée par un câble haute tension : la ligne Charpenay Pivoz Cordier, inscrite en servitude au PLU.

Réseau GDF

La commune n'est pas desservie ni traversée par le réseau GDF. Toutefois, l'alimentation de Pélussin et de Condrieu est à l'étude. A terme, le territoire pourrait être traversé par des canalisations.

II. Deuxième partie – Un projet urbain de centralité

II.1 Un projet conciliant enjeu d'urbanisation, enjeu économique et attractivité touristique

Le projet consiste en la création d'un village équestre au sein du bourg au lieu dit la Minarie ainsi qu'en la réhabilitation du château du Maréchal Villars pour le transformer en hôtel restaurant lié également à l'activité équestre.

Le projet de réhabilitation du château s'inscrit dans le SCOT des Rives du Rhône faisant partie d'une Unité Touristique Nouvelle.

Le concept de village équestre

Le village équestre qui sera réalisé sur la commune de LA CHAPELLE-VILLARS est un nouveau concept d'habitat permettant à plusieurs familles de partager une passion commune : le cheval. En effet, il y a aujourd'hui partout en France un réel engouement pour l'équitation et un nombre croissant de cavaliers deviennent propriétaires de leur cheval, ou aspirent à le devenir.

Or, si de nombreuses opérations immobilières dédiées à des activités de loisir comme le golf, l'aviation ou la navigation de plaisance se sont développées notamment autour de terrains de golf et de ports, aucune forme « collective » d'habitat n'a été conçue pour faciliter la pratique de l'équitation, malgré une très forte demande de passionnés désireux de vivre une relation privilégiée avec leur fidèle compagnon.

Le village équestre permet donc d'offrir à des cavaliers un cadre de vie unique comprenant d'une part, des logements groupés et quelques maisons individuelles ou jumelées et d'autre part, les installations nécessaires à l'accueil et à l'hébergement des chevaux ainsi qu'à la pratique de différentes activités équestres. Ces passionnés d'équitation vont pouvoir vivre près de leurs montures et profiter d'installations équestres de qualité leur permettant de pratiquer diverses activités hippiques. Ces équipements seront à l'usage exclusif des résidents, aucune exploitation commerciale de type club équestre n'étant prévue au sein des logements.

L'un des intérêts principaux de ce concept est de décharger chaque résident de la gestion quotidienne de sa monture, en confiant l'alimentation et la surveillance des chevaux, tout comme l'entretien des écuries et des autres installations équestres, à un ou deux palefreniers salariés de la résidence.

Par ailleurs, pour conforter l'attrait de ce concept, il est nécessaire d'implanter les logements en limite de prairie pour que chaque résident puisse rejoindre à cheval son habitation par des allées cavalières sans qu'il soit nécessaire d'emprunter les voiries internes. Un abri sera d'ailleurs créé dans chaque propriété afin que ses occupants puissent accueillir temporairement leur monture. Toutefois, les équidés ne pourront en aucun cas rester durablement dans les jardins et devront être ramenés au pré ou dans leurs box à l'écurie après une randonnée ou une séance de travail en carrière. C'est pourquoi des chemins équestres sillonneront la résidence pour desservir les habitations. Celles-ci seront ainsi reliées aux sentiers extérieurs. En effet, chacun pourra partir en promenade à cheval sur des chemins ruraux ou des itinéraires balisés du Parc Naturel Régional du Pilat. Cette connexion directe aux réseaux de promenade du Parc Régional permettra également à des cavaliers « extérieurs » d'emprunter les allées traversant la résidence et de s'arrêter momentanément au club-house pour partager la même passion des chevaux.

La programmation

II.1.1.1 Le village équestre

Pour que ce concept d'habitat équestre fonctionne et soit attrayant, le village doit comprendre un nombre minimum d'habitations. En effet, l'activité équestre doit être suffisamment importante pour favoriser la convivialité entre les cavaliers et leur permettre d'amortir entre eux le coût de l'entretien de la propriété et du salaire du ou des palefreniers. Ainsi, **vingt-sept logements** seront réalisés au sein de cette opération à LA CHAPELLE-VILLARS (dans la partie de l'actuelle zone AU), **dix logements locatifs** seront localisés dans le périmètre actuel de la ZAC (zone 1AUe) situé entre le bourg et l'entrée du village équestre, et 4 logements pourront être réalisés dans les constructions existantes comprises dans le périmètre de ZAC.

Concernant les constructions, un choix varié de plans et de superficies de logements sera proposé. Il y aura une vingtaine d'habitations groupées, les autres étant individuelles. Leurs superficies oscilleront pour la plupart d'entre elles entre 95 et 150 mètres carrés environ. Ces logements seront réalisés dans le prolongement de la ZAC.

Par ailleurs, sur l'ensemble de ces logements, il est envisagé la création de 10 logements sociaux (localisés dans la ZAC).

Cette variété de l'offre d'habitations ainsi que la « philosophie » de ce concept permettront d'attirer des familles très diversifiées, tant dans leur composition que sur le plan social. Cet habitat va donc engendrer une mixité sociale mais aussi générationnelle au sein du village équestre. Il va de soi qu'une partie de ces futurs habitants auront des enfants en bas âge, ou même à venir. Cela garantira un flux d'écoliers pour les années futures dans le village de LA CHAPELLE-VILLARS.

II.1.1.2 Le château du Maréchal Villars

Le château du Maréchal Villars et ses dépendances seront transformés en hôtel-restaurant. En outre l'aménagement d'une dizaine de box dans un bâtiment anciennement à usage d'écurie, tout comme la création de paddocks dans le terrain d'environ 13 hectares entourant ce patrimoine historique seront réalisés. Un lien fort existera entre le château et les logements : les clients de l'hôtel pourront accéder à la carrière du village équestre pour s'entraîner au saut d'obstacles ou de dressage et profiter des allées cavalières pour découvrir cet habitat hippique.

Le château sera donc entièrement rénové, y compris les nombreux bâtiments attenants ou situés de l'autre côté du chemin d'accès. Les pièces du rez de chaussée du corps principal seront aménagées en salons, salle de restaurant, bar cuisine et réserves. Les étages seront occupés par une douzaine de chambres. D'autres part, plusieurs grandes salles de réception seront aménagées dans les bâtiments ouvrant sur la première cour intérieure. Des mariages ou des séminaires pourront ainsi y être organisés.

Par conséquent, la transformation de ce bâtiment pittoresque, témoin de l'histoire de France, en un lieu ouvert au public, contribuera à renforcer la vocation touristique du Parc Naturel Régional du Pilat.

La rénovation du château du Maréchal Villars exigera donc la plus grande attention. Elle sera réalisée sous le contrôle d'un Architecte des Bâtiments de France.

Le projet urbain

L'enjeu de ce concept dans sa traduction urbaine consiste à concilier urbanisation, renforcement et développement de la centralité autour d'une attractivité liée à la présence du cheval dans le village.

Le projet consiste donc à **renforcer le cœur de village** par la définition d'un espace central. La commune a construit une école en fonctionnement depuis septembre 2009. Afin de délimiter cet espace public, garant de la vie de village, le projet prévoit dans l'esprit de ce qui avait été défini par le projet de ZAC une limite bâtie le long de la route départementale n°78.

L'aménagement de cette bande de terrain permettra de structurer le centre du bourg tout en constituant une transition harmonieuse entre le bâti existant et le futur village équestre. Les habitants pourront alors s'approprier ce cœur de village dont la partie non bâtie deviendra un espace commun. En outre, les petits murets de pierres existants et les quelques pieds de vignes plantés en bordure de la route départementale n°78 seront conservés dans leur état actuel car ces derniers participent également à l'histoire et l'identité du village de La Chapelle Villars. Une telle organisation spatiale des logements se justifie par la nécessité d'avoir un bâti relativement dense dans le prolongement immédiat du cœur de village, et qui laissera place en s'éloignant à des habitations plus espacées. La aussi, le projet initial qui figurait dans le rapport de présentation du PLU est respecté.

Le projet prévoit en second plan la construction de logements groupés qui viendront ainsi marquer la rue de desserte interne à l'opération. Ainsi, neuf logements groupés bordés d'espaces verts seront édifiés le long de cet axe principal de circulation. Le choix fait consiste à diversifier les formes d'habitat (individuel, groupé et collectif).

Quelques maisons individuelles ou groupées s'implanteront en partie haute du tènement. La végétation et la nature prendront alors une place plus importante, ce qui aura pour conséquence de diminuer l'impact visuel de l'opération. De même, la topographie vallonnée du site ainsi que la présence éparse d'arbres et de bosquets faciliteront l'intégration des constructions et assureront la jonction avec les espaces agricoles et naturels.

Un habitat de type hameau s'organise autour d'un espace commun de type placette collective à l'ouest et à l'est du site.

Ces deux placettes feront l'objet d'un aménagement et d'un traitement paysager de qualité, ce qui permettra d'en faire un lieu de convivialité pour les habitants et de faciliter l'intégration des ouvrages dans le paysage.



Cette organisation spatiale des logements dépendant du village équestre s'explique en raison de la spécificité même du concept qui nécessite de pouvoir bénéficier de pâtures autour des habitations.

Le projet intègre les éléments patrimoniaux du secteur et notamment les murets en pierre, des parcelles en vignes

LA CHAPELLE VILLARS

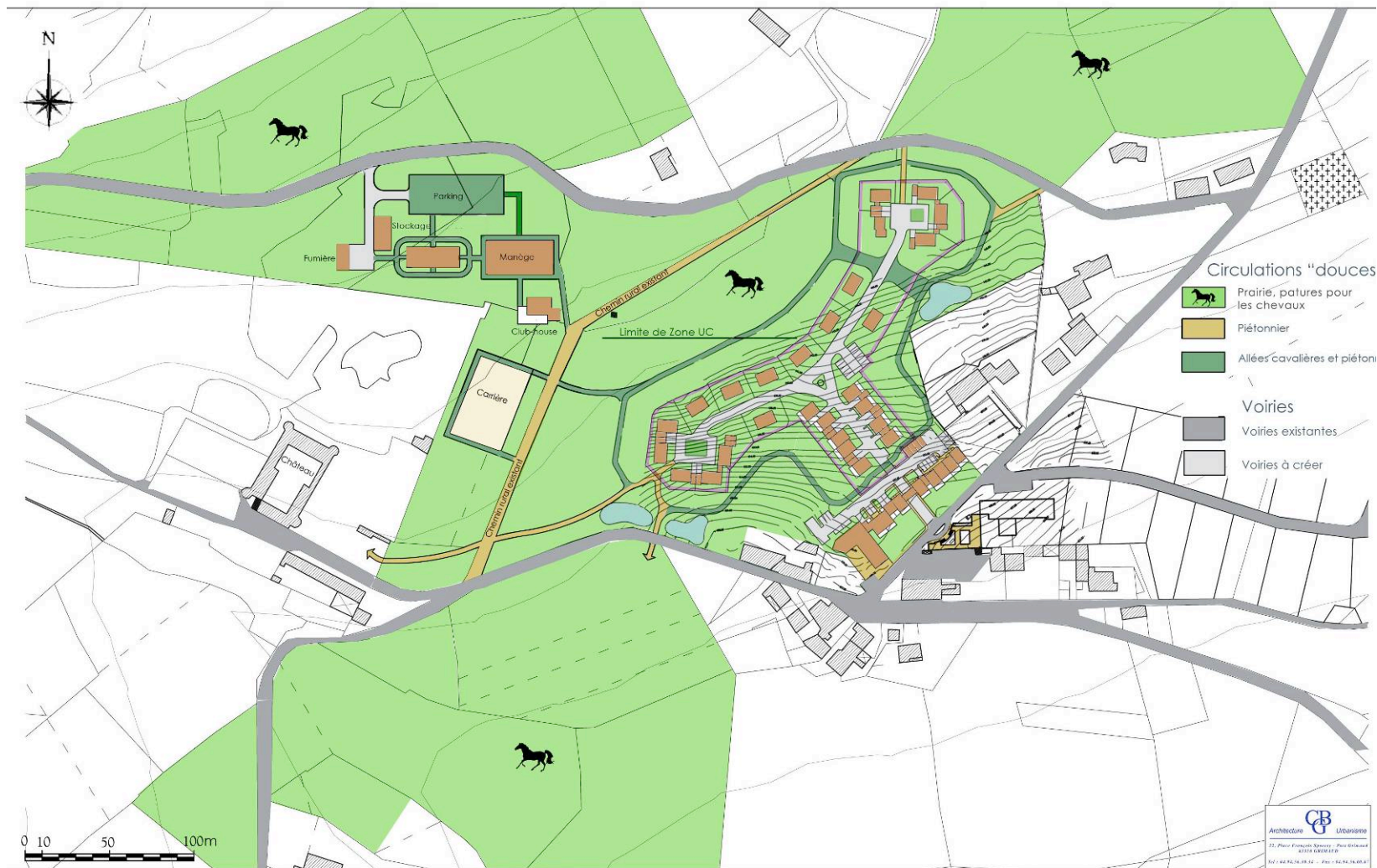
ELEMENTS EXISTANTS A CONSERVER



Concernant les cheminements modes doux, ils s'inscrivent en lien avec les allées cavalières. Un maillage sera créé et permettra de relier le château, l'espace central et le nouveau secteur. Un tracé périphérique sera en lien avec les prairies et pâtures pour les chevaux.

LA CHAPELLE VILLARS

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT



L'approche architecturale

LA CHAPELLE VILLARS - PERSPECTIVE D'AMBIANCE RUE PRINCIPALE -

Le village équestre est porté par la société Equiland. Il doit présenter des garanties non seulement quant à sa qualité architecturale, mais également quant à son intégration dans l'environnement du site.

1°) L'obligation de maîtriser globalement la conception du village équestre.

La réussite d'une opération immobilière dépend souvent du style et de la qualité de l'architecture des futures constructions. Le concept étant novateur, l'écriture architecturale de cette résidence équestre pouvait être soit contemporaine, soit plus traditionnelle en s'inspirant du style propre de la région. Le choix s'est finalement porté sur une architecture de type vernaculaire. En effet, les références aux codes esthétiques locaux, la prise en compte de spécificités locales et l'utilisation de techniques et de matériaux propres à la région, faciliteront l'intégration des habitations dans le paysage local et l'environnement naturel du site.

2°) Le souci d'une parfaite intégration du village dans son environnement.

Les logements intégreront des innovations techniques garantissant une très faible consommation d'énergie tout en conférant à leurs occupants un très bon confort d'utilisation. Ils seront édifiés dans le respect des réglementations les plus rigoureuses en matière d'isolation thermique.

En outre, il convient de préciser que le service d'ingénierie des Haras Nationaux a développé ces dernières années de nombreuses solutions écologiques relatives à la conception et au fonctionnement des installations hippiques. Ainsi, cet organisme propose désormais des toitures végétalisées afin d'assurer une très bonne isolation des constructions.

De même, les eaux de pluie provenant des toitures des bâtiments dédiés à l'équitation seront récupérées dans des cuves enterrées. Elles seront ainsi utilisées pour le nettoyage des box et l'arrosage de la carrière et du manège lorsque le sol sera trop sec. Cela témoigne de la sensibilité et des préoccupations de cet organisme en matière d'environnement et de développement durable.



LA CHAPELLE VILLARS - PERSPECTIVE D'AMBIANCE " LE COURRET " -



Enfin, la présence de surfaces importantes de prairie conservées dans leur état initial, tout comme l'aménagement d'espaces verts au sein de l'opération, faciliteront l'intégration des ouvrages dans le paysage. La plupart des arbres existants sur le site de LA CHAPELLE-VILLARS seront conservés. Cela permettra également de préserver l'environnement en constituant un refuge pour la biodiversité.

Des installations équestres de qualité.

Un soin tout particulier sera apporté à la réalisation des installations hippiques. Le dimensionnement des bâtiments à usage d'écurie, de sellerie, de hangar de stockage et de fumière sera calculé en fonction du nombre de maisons dépendant du village. L'hygrométrie, l'éclairage, la nature du sol, la gestion des eaux usées et l'évacuation du fumier sont des critères importants qui seront pris en considération lors de la conception du projet. A cet égard, le volume de la fumière sera déterminé avec précision et cet équipement sera pourvu d'une cuve enterrée permettant de récupérer en cas de pluie les jus de percolation. Il faut souligner que les bâtiments d'écurie et de fumière seront implantés à une distance minimum de 100 mètres des premières habitations, conformément aux règles d'hygiène en vigueur.

La carrière hippique est le terrain où évoluent les chevaux en extérieur, que ce soit pour les activités de dressage, de saut d'obstacles, de voltige ou simplement d'entraînement. Elle comporte des obstacles de différentes hauteurs. Son sol en sable extra-silicieux sera drainé afin d'éviter les flaques d'eaux de pluie gênant la pratique des disciplines équestres. Ses dimensions seront de 60 mètres de long par 40 mètres de large, mais cette aire d'évolution « outdoor » pourrait éventuellement être de 80 mètres par 40 mètres si l'espace alloué à cet équipement le permet. Dans cette hypothèse, il serait alors possible d'organiser au sein de la résidence des compétitions ouvertes au public.

Le village équestre disposera d'un manège. Il s'agit d'une aire d'évolution couverte, dont les dimensions seront de 20 mètres de large par 40 de long, mais cette longueur pourrait éventuellement être de 60 mètres. Cet équipement permettra aux cavaliers de s'entraîner lorsque la carrière sera impraticable, notamment en hiver ou lors de fortes pluies.

Les prairies seront alimentées en eau et équipées de barrières électrifiées en poteaux bois, afin d'assurer la sécurité des équidés. Elles seront divisées en paddocks, ce qui permettra de regrouper les chevaux à proximité des maisons de leurs propriétaires. La hauteur des clôtures sera au minimum d'1,60 mètre en bordure de route et 1,30 mètre entre herbages. En outre, une barrière canadienne sera réalisée à l'entrée de la résidence, dans la portion de voirie principale. Elle permettra d'arrêter tout cheval qui tenterait de s'échapper en empruntant cette voie de circulation. Cette barrière consiste en l'aménagement dans le sol de la route d'une fosse qui effraie les chevaux en raison de leur peur du vide. Les voitures peuvent quant à elles franchir cet équipement grâce à un système de poutres ou de caillebotis. Néanmoins, les animaux peuvent passer sur ce système de confinement dès lors qu'ils y sont encouragés, notamment par leur « maître ».

L'ensemble des équipements dédiés à la pratique de l'équitation sera géré par un palefrenier, lequel sera très vraisemblablement secondé par un second palefrenier à temps partiel ou à temps plein. Ces professionnels auront pour mission de surveiller et nourrir les chevaux, entretenir et nettoyer la carrière, le manège ainsi que les écuries, gérer les stocks de paille et de fourrage, sortir et rentrer les équidés, prévenir leurs propriétaires ou un vétérinaire en cas d'accident ou de problème de santé, etc. Une personne pourra éventuellement superviser l'animation de la résidence et la gestion de ce personnel, voire même assurer concomitamment la mission de syndic. Cette personne fera ainsi l'interface entre les palefreniers et les résidents afin de décharger ces derniers du contrôle du bon fonctionnement de ce village équestre.

En outre, un club-house sera créé entre le manège et la carrière. Ce lieu de rencontre permettra aux cavaliers de se retrouver. Ce local facilitera ainsi l'animation de la résidence et la planification des activités équestres. Il pourra également constituer un lieu d'accueil de touristes randonnant à cheval à proximité la résidence, et plus généralement dans le Parc Naturel Régional du Pilat.

L'impact du projet de village équestre.

II.1.1.3 Les conséquences sociales et culturelles du projet sur la commune

L'équitation est un loisir qui n'a cessé de se développer ces dernières années et qui s'est également démocratisé. Ses adeptes toujours plus nombreux, sont aujourd'hui issus de toutes les tranches d'âges et de tous les milieux sociaux. La passion des chevaux et la pratique commune d'une équitation de loisirs rassemblent et fédèrent des cavaliers de tous horizons et de toutes générations.

Par conséquent, la spécificité de cet habitat équestre, tout comme l'offre variée de logements, permettra d'attirer des familles très diversifiées, tant dans leur composition que sur le plan social. Ce concept devra donc générer une mixité sociale mais aussi générationnelle. Cela sera d'autant plus probant que la réalisation de dix logements sociaux facilitera l'accueil d'habitants plus modestes, qui ne peuvent pas ou ne souhaitent pas accéder à la propriété. Il va de soi qu'il y aura parmi ces nouveaux arrivants de nombreux enfants en bas âge ou même à venir. Cela garantira un flux d'écoliers pour les années futures ainsi que le maintien des cinq classes du regroupement pédagogique.

II.1.1.4 Les conséquences économiques du projet

Chacune des deux composantes du projet sera créatrice d'emplois. Mais la plupart des futurs emplois concerneront essentiellement le projet d'hôtellerie.

Tout d'abord, un palefrenier sera embauché par la copropriété ou l'association syndicale libre, en sa qualité de propriétaire de l'ensemble des installations équestres. Cette personne aura pour mission d'entretenir l'écurie et la carrière, de gérer les stocks de paille, de foin et d'aliments, de surveiller les chevaux au pré ou au box. Le palefrenier pourra être éventuellement secondé par une autre personne.

Concernant l'hôtel restaurant, une dizaine d'emplois sera créée d'après la société « Hôtel Actions » chargée de définir la stratégie commerciale et le positionnement de l'établissement.

Par ailleurs, ce projet de pôle équestre générera des emplois indirects. En effet, l'entretien des espaces verts de la résidence et de certaines maisons, tout comme ceux de l'hôtel nécessitera l'intervention de personnes extérieures.

En outre, le passage sur le territoire de La Chapelle-Villars de clients du château ou de touristes curieux de découvrir le concept d'habitat équestre profitera naturellement à la commune.

D'autre part, l'activité équestre du village et de l'hôtel impliquera automatiquement l'instauration d'un partenariat avec le monde agricole. En effet, la présence de nombreux chevaux sur le site nécessitera de s'approvisionner en paille et foin auprès des agriculteurs locaux. De même, il sera nécessaire de faire appel à leurs services pour assurer l'entretien des terrains et des allées cavalières.

Ce projet peut également présenter des avantages vis à vis de nombreuses professions exerçant dans le milieu du cheval.

L'ambition sera de dynamiser l'artisanat équestre ainsi que les professions libérales exerçant dans le monde du cheval en facilitant leur exercice au sein du village. C'est pourquoi un local situé à proximité des écuries sera gracieusement mis à la disposition de professionnels (maréchal ferrant, vétérinaires, dentistes, kinésithérapeutes... équins afin qu'il puissent faire connaître et exercer pleinement leurs activités. Cette « maison des artisans » du cheval permettra donc à ces professionnels de faire partager leur savoir faire. Ce local contribuera donc à faciliter l'exercice et le maintien de ces professions en milieu rural.

Les conséquences du projet sur l'aménagement du territoire

Dans ce projet de village équestre, la surface affectée aux futures habitations représente 1,35 ha. Il s'avère donc qu'une très grande proportion des terrains conservera ainsi sa vocation de prairie et sera affectée à la production de foin et au repos des chevaux.

C'est pourquoi le concept d'habitat dédié à l'équitation ne doit pas être perçu comme consommateur de territoires agricoles, mais doit plutôt s'inscrire dans le cadre d'une démarche d'organisation de l'espace rural.

En effet, l'un des atouts majeurs de ce village équestre est d'orienter et d'agrèger sur le site de LA CHAPELLE-VILLARS des cavaliers qui auraient, pour bon nombre d'entre eux, recherché des terrains non constructibles ou des petites fermes de plusieurs hectares, afin de vivre pleinement au quotidien une relation privilégiée avec leur cheval. En favorisant le regroupement de ces passionnés d'équitation sur un même lieu, ce mode habitat permet d'éviter le mitage des territoires résultant de ventes éparses de biens ruraux à des acquéreurs n'ayant pas la qualité d'exploitant.

Certes, le village comprendra plusieurs hectares de pâtures pour assurer l'alimentation et le bien-être des chevaux. Pour autant, la réalisation de cette opération contribuera à diminuer fortement la demande de biens agricoles par des cavaliers. Ce concept aura donc aussi pour conséquence d'amoindrir la pression foncière ainsi que l'instabilité des prix des biens ruraux liée notamment à des offres excessives émanant de personnes attirées par la vie à la campagne, mais n'ayant pas de lien véritable avec le monde agricole.

Cet habitat correspond en définitive à la construction de maisons autour d'une écurie de propriétaires, tout en présentant pour les cavaliers les avantages d'une délégation de l'entretien des chevaux et d'une mutualisation des frais afférents à cette gestion.

Ces différents facteurs contribuent à faire de cette opération un projet urbain innovant sur le territoire du Parc du Pilat.

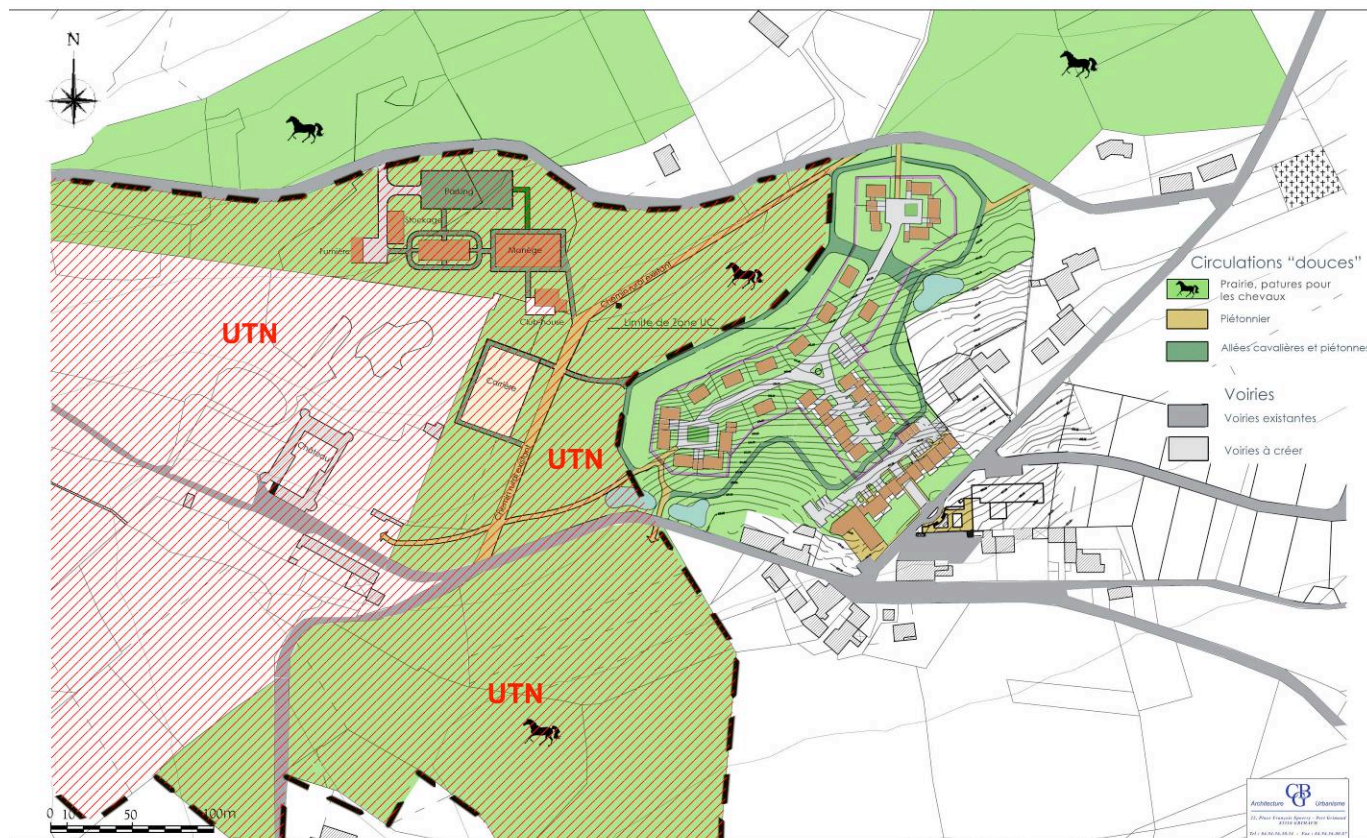
II.2 La compatibilité avec les documents supra communaux et le PADD du PLU

La compatibilité avec le SCOT des Rives du Rhône

Le projet de réhabilitation du château s'inscrit dans le SCOT des Rives du Rhône faisant partie d'une Unité Touristique Nouvelle.

LA CHAPELLE VILLARS

PLAN GENERAL D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'UTN

Février 2012

Rappel : le projet objet de la présente modification consiste en la construction de 41 logements (27 du projet équestre et 14 dans la ZAC centre bourg) dont 10 logements locatifs sociaux. La répartition des formes d'habitat est la suivante : 33 logements groupés (80%), 8 logements individuels (20%).

Le PLH communautaire prévoit pour la période 2010-2016, 20 logements dont 3 logements locatifs sociaux.

Depuis 2010, seuls trois logements (1 en 2010, 0 en 2011, 2 en 2012 et 0 en 2013) ont donné lieu à une déclaration d'ouverture de chantier. Le SCOT attribue une possibilité de construire 5,5 logements pour 1000 habitants soit 3,1 logements par an et 31 logements pour les dix prochaines années.

Les disponibilités foncières du PLU modifié

| Localisation | N° de parcelle | | Surface | Nb logts |
|---------------------------|-------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------|-----------------|
| ZONE AU | | | | |
| Le bourg (hors ZAC) | 380-383-379-375 | | 13 500 m ² | 27 logts |
| TOTAL ZONE AU | | | 13 500 m² | 27 logts |
| ZONE AUe | | | | |
| Chez côte | 669 | Secteur OAM | 6343 m ² | 6 logts |
| Le bourg (1AUe) ZAC | 320-321-382-381- 377 | | 5490 m ² | 14 logts |
| TOTAL ZONE AUe | | | 11 813 m² | 20 logts |
| ZONE Nh* | | | | |
| La Mourlarie | 915 | | 2867 m ² | 1 logt |
| Chez Côte | 1392 | | 1245 m ² | - |
| Chez Côte | 1394 | | 583 m ² | - |
| Les Granges Bruyères | 595 | | EBC en partie | |
| Les Granges Bruyères | 595-1285-1287 | | 7 012m ² : 3 lots ayant fait l'objet d'un PA | |
| Aux Fontaines | 417 | | 2393 m ² | 1 logt |
| La Grange des Serpents | 1548 | | 1012 m ² | - |
| La Grange des Serpents | 1547 | | 836m ² | - |
| La Grange des Serpents | 1318 | | 4056 m ² | 2 logts |
| La Grange des Serpents | 1502 | | 3821 m ² | 1 logts |
| TOTAL ZONE Nh | | | 23 825 m² | 5 logts |
| TOTAL GENERAL | | | 75 620 m² | 52 logts |

* L'article 5 de la zone Nh évoque une maille minimum de 2000 m² en l'absence de réseau collectif d'assainissement

Pour le SCOT, et afin de promouvoir des projets d'urbanisme de qualité, il est possible pour les communes hors agglomération, d'aller dans des proportions raisonnables au delà des capacités de production prévues par le SCOT.

Le caractère innovant de ce projet repose sur plusieurs facteurs :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU va permettre la mise en place d'un projet global autour d'un concept particulier introduisant le cheval dans l'urbain. Une mixité des typologies de logements et une performance énergétique sont visées pour l'ensemble des constructions.

La centralité urbaine s'affirmera autour d'un concept qui permet outre la création de logements de favoriser une attractivité touristique avec l'ouverture d'un hôtel restaurant qui à terme aura vraisemblablement des retombés économiques pour la Chapelle Villars et au delà pour le territoire du Parc Naturel Régional du Pilat.

Par ailleurs, ce projet permettra d'assurer un cadre de vie de qualité en accueillant des espaces naturels au cœur du village et en permettant l'ouverture au public d'un bâtiment patrimonial.

Les formes urbaines permettent d'affirmer la notion de ruelles mais aussi celle de cour commune en réinterprétant la notion de hameau.

Il reste à signaler la volonté de la commune de renforcer depuis la révision du POS (2005) sa centralité. Les élus ont tout mis en œuvre en créant notamment une ZAC afin d'obtenir une opération d'ensemble afin que le projet soit maîtrisé et ne donne pas lieu à une urbanisation spontanée et au cas par cas.

Le projet de village équestre permet de répondre pleinement à ces différents enjeux.

Ainsi, les logements nouveaux construits dans le cadre de concepts manifestement novateurs ne sont pas comptabilisés dans les objectifs maximaux de construction indiqués dans le SCOT, dans la limite de 50% de logements supplémentaires vis à vis du volume global alloué initialement.

Enfin, la ZAC sera le lieu privilégié d'accueil de logements locatifs sociaux puisqu'il est prévu la construction de 10 logements groupés. Par ailleurs la commune laisse une possibilité de restaurer des constructions existantes qui peuvent générer 4 logements environ. La commune, selon le SCOT doit produire 5 logements locatifs (compté sur une production de logements pour les dix prochaines années). Cinq logements sont donc décomptés et non comptabilisés. Il en est de même des 4 logements créés dans l'existant.

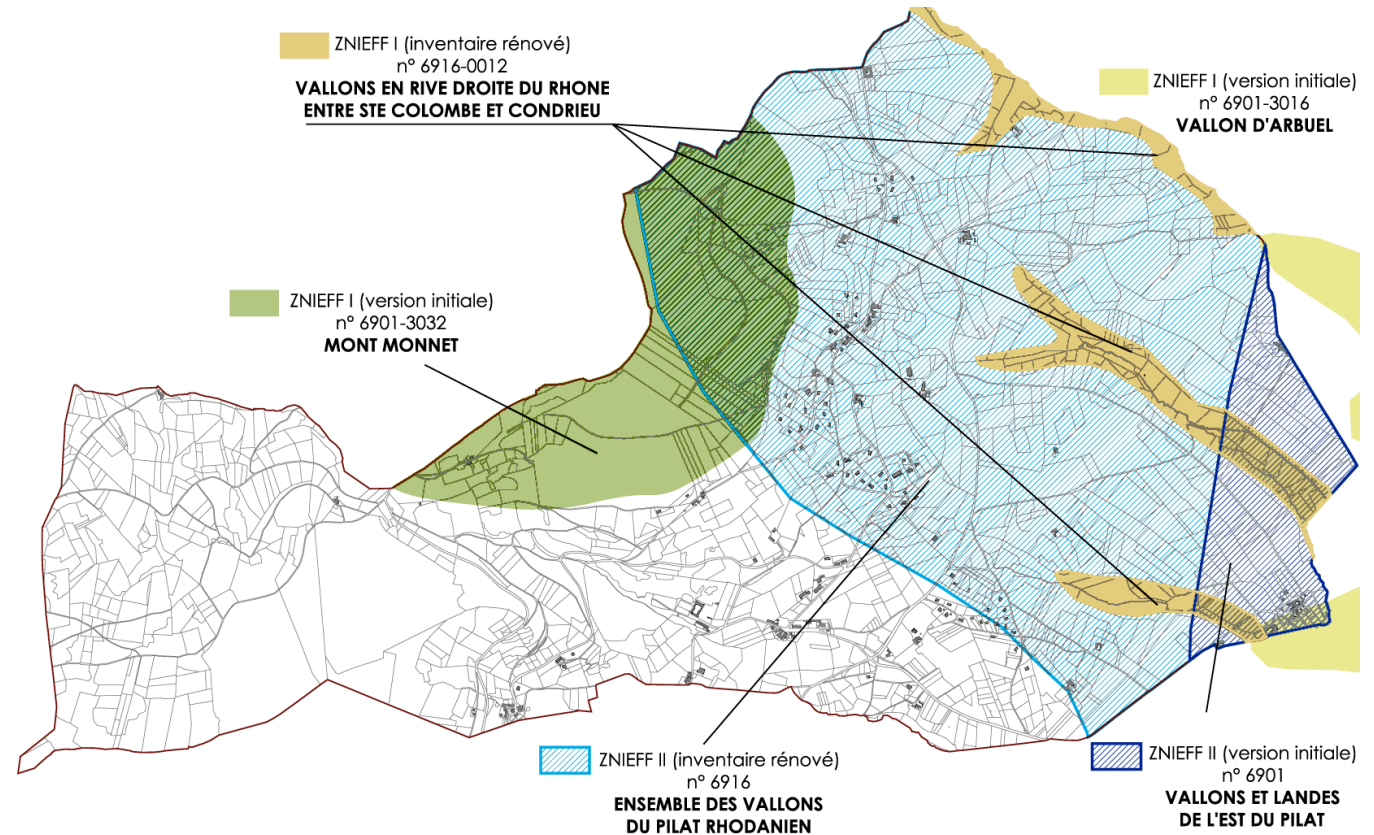
Au regard de ces éléments, le nombre de logements est le suivant:

| Localisation | N° de parcelle | | Surface | Nb logts |
|---------------------------|---------------------|-------------|---------------------------------------------------|-----------------|
| ZONE AU | | | | |
| Le bourg | 380-383-379-375 | | 13 500 m2 | 14 logts |
| TOTAL ZONE AU | | | 13 500 m2 | 14 logt |
| ZONE AUe | | | | |
| Chez côte | 669 | Secteur OAM | 6343 m2 | 6 logts |
| Le bourg (1AUe) | 320-321-382-381-377 | | 5490 m2 | 5 logts |
| TOTAL ZONE AUe | | | 11 813 m2 | 11 logts |
| ZONE Nh* | | | | |
| La Mourlarie | 915 | | 2867 m2 | 1 logt |
| Chez Côte | 1392 | | 1245 m2 | - |
| Chez Côte | 1394 | | 583 m2 | - |
| Les Granges Bruyères | 595 | | EBC en partie | |
| Les Granges Bruyères | 595-1285-1287 | | 7 012m2 : 3 lots ayant fait l'objet d'un PA | |
| Aux Fontaines | 417 | | 2393 m2 | 1 logt |
| La Grange des Serpents | 1548 | | 1012 m2 | - |
| La Grange des Serpents | 1547 | | 836m2 | - |
| La Grange des Serpents | 1318 | | 4056 m2 | 2 logts |
| La Grange des Serpents | 1502 | | 3821 m2 | 1 logts |
| TOTAL ZONE Nh | | | 23 825 m2 | 5 logts |
| TOTAL GENERAL | | | 75 620 m2 | 30 logts |

L'impact sur l'environnement et l'agriculture

La zone AU du bourg n'est ni concernée par des SIP, SEP, ZNIEFF de type 1 et 2, situé en parties nord (Le Mont Monnet) et en partie est.

Par ailleurs, les terrains concernés par le projet sont propriété du château et ont à ce jour un usage de prairie et de pâture pour les chevaux. Seul un exploitant est concerné par un terrain. L'aménageur constructeur de l'opération a proposé une compensation en lui échangeant un autre terrain.



III. Troisième partie – Le projet de modification

III.1 Les modifications apportées au document initial

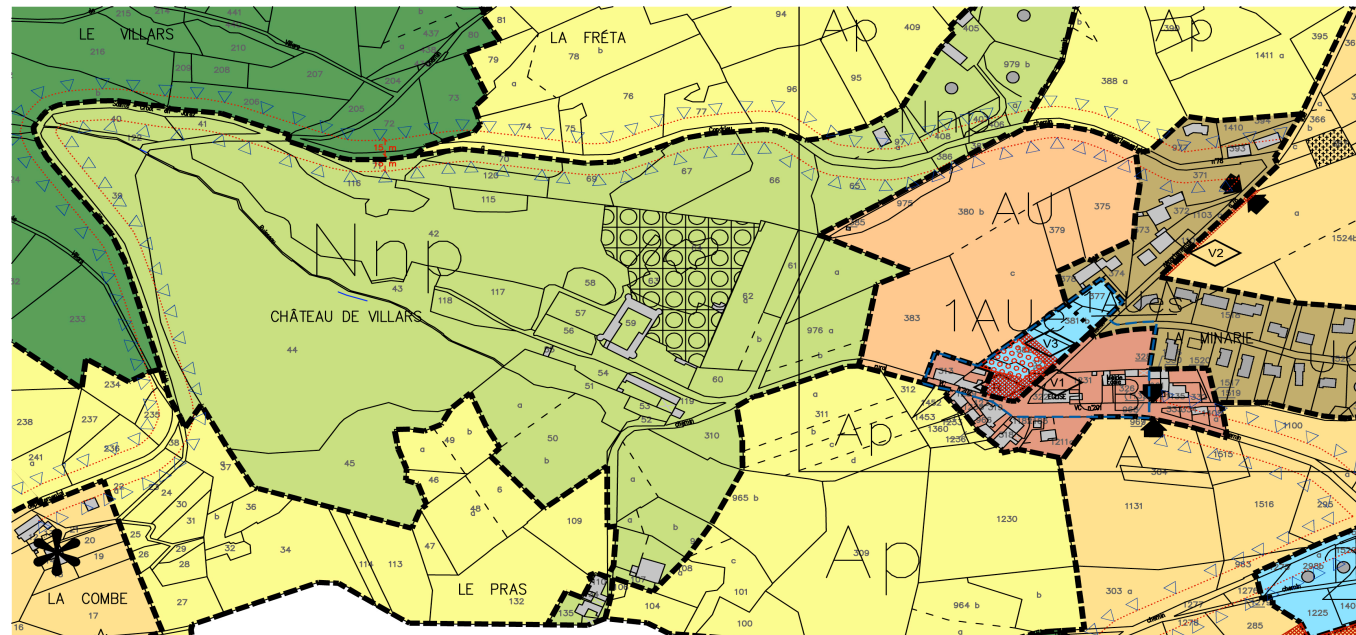
La présente modification concerne les pièces règlementaires suivantes:

- le document graphique,
- le règlement
- les orientations d'aménagement
- les emplacements réservés
- les servitudes de mixité sociale

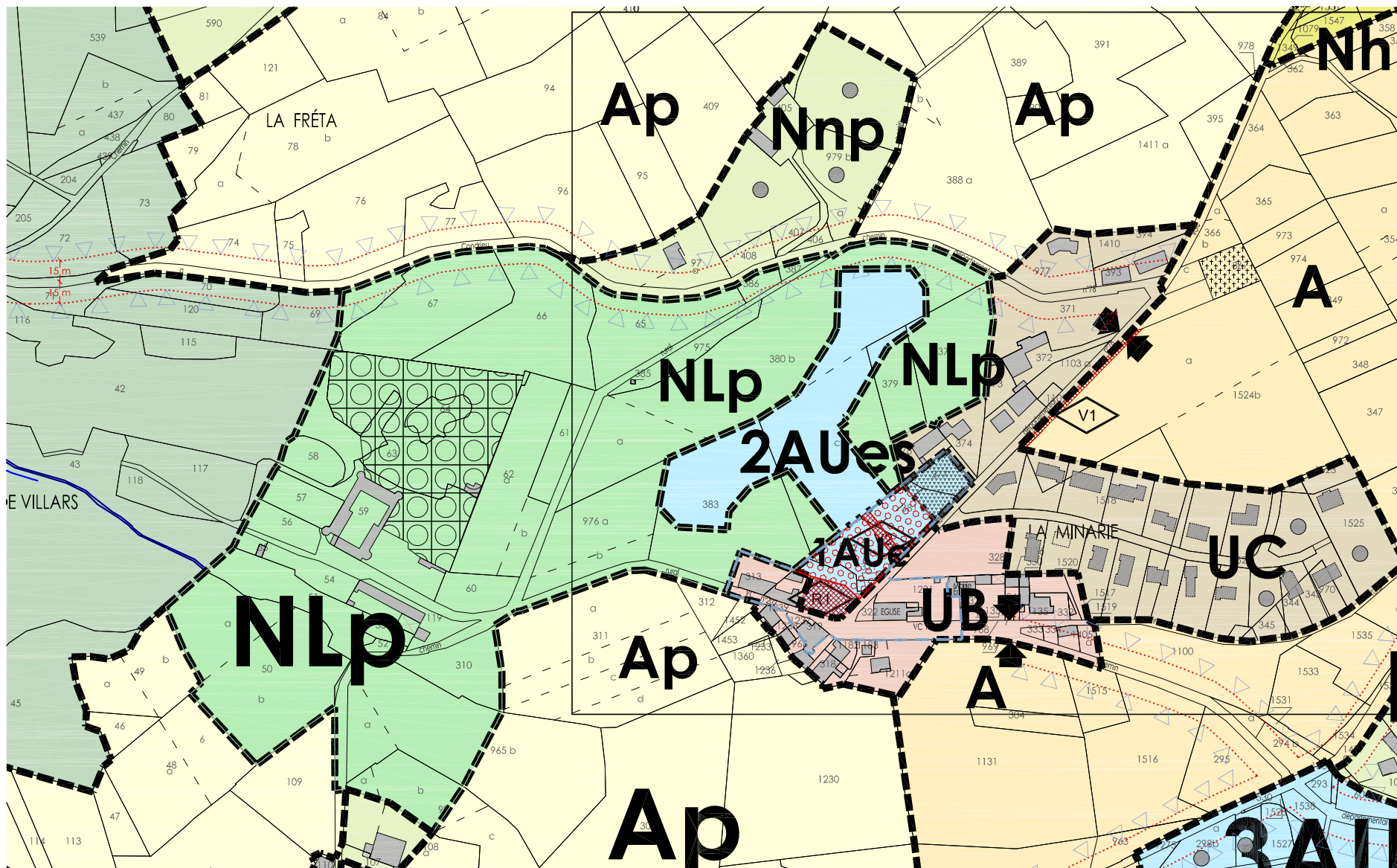
Le document graphique

Afin de répondre au projet d'un village équestre, un secteur de la zone AUe, 2AUes, est mis en place sur une partie de la zone AU (1,35 hectare). Ce secteur ne pourra être urbanisé que lorsque les travaux auront été réalisés sur la station (deuxième tranche). Par ailleurs et pour préserver la vigne, le sous secteur 1AUes est rattaché au secteur 1AUe et une protection au titre de l'article L123-1-5 9° est mise en place sur cette parcelle.

Afin de considérer le projet d'Unité Touristique Nouvelle lié au château du Maréchal Villars, une zone Nlp (loisirs, patrimoine) est créée dans le PLU (initialement en secteur Nnp). La partie la plus à l'ouest est rattachée à la zone Nf (valeur environnementale et présence de la forêt)



Zonage avant modification



Zonage après modification

Le règlement

Le projet de village équestre

Un secteur Nlp de la zone N est intégré au règlement.

Les modifications de la zone AU sont les suivantes :

Les parties surlignées en bleue sont enlevées du règlement, les parties jaunes rajoutées.

Caractéristique de la zone

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

La vocation principale de cette zone est l'habitat, mais les équipements collectifs, les activités d'accompagnement (petits commerces, bureaux, services etc.) sont également admis.

Cette zone se subdivise en trois secteurs :

- **un secteur AU** ne bénéficiant pas dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisable à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est possible qu'à la seule initiative publique et nécessite la mise en œuvre d'une modification du PLU.

- **des secteurs AUe** bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme. Ce secteur comprend deux sous-secteurs :

- un sous secteur 1AUe, bénéficiant à sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté. Il est en partie indicé « s » qui signifie que l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire qu'après la réalisation du dispositif d'épuration de type filtre à sable de la deuxième tranche de travaux prévue dans le schéma d'assainissement

- un secteur 2AUes, qui signifie que l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire qu'après la réalisation du dispositif d'épuration de la deuxième tranche de travaux prévus dans le schéma d'assainissement

- un sous secteur 2 (3)AUe où l'urbanisation est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'aménagement des secteurs doit s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement ».

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUe sauf stipulations contraires.

Article 1

Sont interdits :

Dans le secteur AU

- a) les constructions neuves quelqu'en soit l'usage
- b) les constructions neuves quelqu'en soit l'usage sur les tènements repérés au titre de l'article L123-1-5 9° du code de l'urbanisme

Dans les secteurs AUe

- c) les constructions neuves à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt

Dans l'ensemble de la zone

- d) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.
- e) Les installations classées pour la protection de l'environnement visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- f) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*,
- g) l'ouverture de carrières*
- h) les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

Article 2

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions à usage:
- d'équipements collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - artisanal* dans la limite de 200 m² de SHON de surface de plancher*,
 - de piscines liée à une construction existante ou autorisé sur le tènement considéré.
- b) les installations classées * pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de sinistre.

Dans l'ensemble de la zone:

- d) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ou collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- e) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
- les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- f) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60m² :
- l'aménagement* et l'extension* des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole, industrielle et d'entrepôt sous réserve qu'après les travaux, la SHON* surface de plancher* n'excède pas 250 m²,
 - la reconstruction* de bâtiments dans leur volume initial en cas de sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

Article 6

(...)

Règle d'implantation générale

Dans le secteur 1 AUe

Le long des voies et dans une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur

Pour les constructions qui s'implanteront en recul l'espace en retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier tels que jardin, cour fermée etc.

Au-delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, seules les constructions à usage d'annexes* et les piscines seront autorisées.

Dans le secteur 2AUes

Les façades des constructions s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 8 mètres

Dans le secteur 2 3 AUe

Les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans la zone AUe, lorsque la parcelle est située à l'intersection de deux voies, il peut être autorisé un recul supplémentaire ou un pan coupé pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale sans aggravation de la règle existante,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*,
- les piscines

Article 7

(...)

Les constructions doivent soit :

- s'implanter sur une limite séparative **aboutissant aux voies, au moins en ordre semi continu ou continu**
- en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- pour les piscines.

Article 9

Dans le secteur **2 3 A U e**, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **20 % de la superficie du terrain***.

Article 10

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Dans le secteur 1 A U e, la hauteur absolue des constructions est fixée à 11 mètres.

Dans le secteur 2 3 A U e, la hauteur absolue des constructions est fixée à 7 mètres.

Dans le secteur 2 A U e s, la hauteur absolue des constructions est fixée à 8 mètres.

(...)

Les autres points règlementaires

- La commune profite de cette modification pour
- remplacer la SHON par surface de plancher dans son règlement,
 - enlever la notion de service de l'article 2
 - modifier l'article 11
 - modifier l'article 7 du règlement de la zone N comme suit:

Article 7 de la zone naturelle

2- Règle d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, **doit être au moins égale à 5 m.**

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Les constructions doivent s'implanter à une distance **au moins égale à 3 mètres des limites séparatives**

Construction réalisée en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4m est autorisée.

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- les aménagements*, les extensions*et reconstructions* de bâtiments existants
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les piscines

Article 11

Deux modifications sont apportées à l'article 11 :

2-1-1-2 Adaptation au sol:

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

- En ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur du déblai ou du remblai, constituant le sol fini, ne doit pas excéder 1,00m mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel. Pour des terrains dont la pente générale excède 15%, la hauteur des déblais en amont des bâtiments n'est pas réglementé

- En ce qui concerne les autres types de bâtiments,

Pour toutes les constructions et lorsqu'il y a nécessité de création d'une plate forme, support de leur assiette, celle ci devra être orientée de façon à prendre en compte au mieux la topographie des lieux et à minorer ainsi les terrassements. Pour des terrains dont la pente est supérieure à 15 % la hauteur des déblais en amont sera supérieure à celle des remblais en aval.

2-2-3 Façades

(...)

- Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport entre la hauteur et la largeur sera au moins égal à 1,2 (hauteur divisé par largeur=1,2).

(...)

4-2-2-1 Bâtiments d'habitation et leurs annexes

Cas particulier

(...)

Dans tous les cas de figure, les règlements établis dans cet article concernant les toitures (pente, faîtage, couverture) devront s'appliquer à l'architecture contemporaine.

Les toitures terrasses accessibles ou végétalisées sont autorisées:

- sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principales,
- sur l'intégralité du bâtiment si elles permettent une adaptation de la construction à la topographie naturelle

Les orientations d'aménagement

III.1.1.1 Les orientations d'aménagement avant modification

Le centre village de La Chapelle Villars fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté dont le périmètre vient d'être modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 11 Juillet 2013 est reporté au document graphique.

L'objectif de cette ZAC est de renforcer la vocation du centre village de la Chapelle Villars et de diversifier les typologies d'habitat.

Les principes

La réflexion menée dans le cadre des études préalables a conduit à faire les choix suivants:

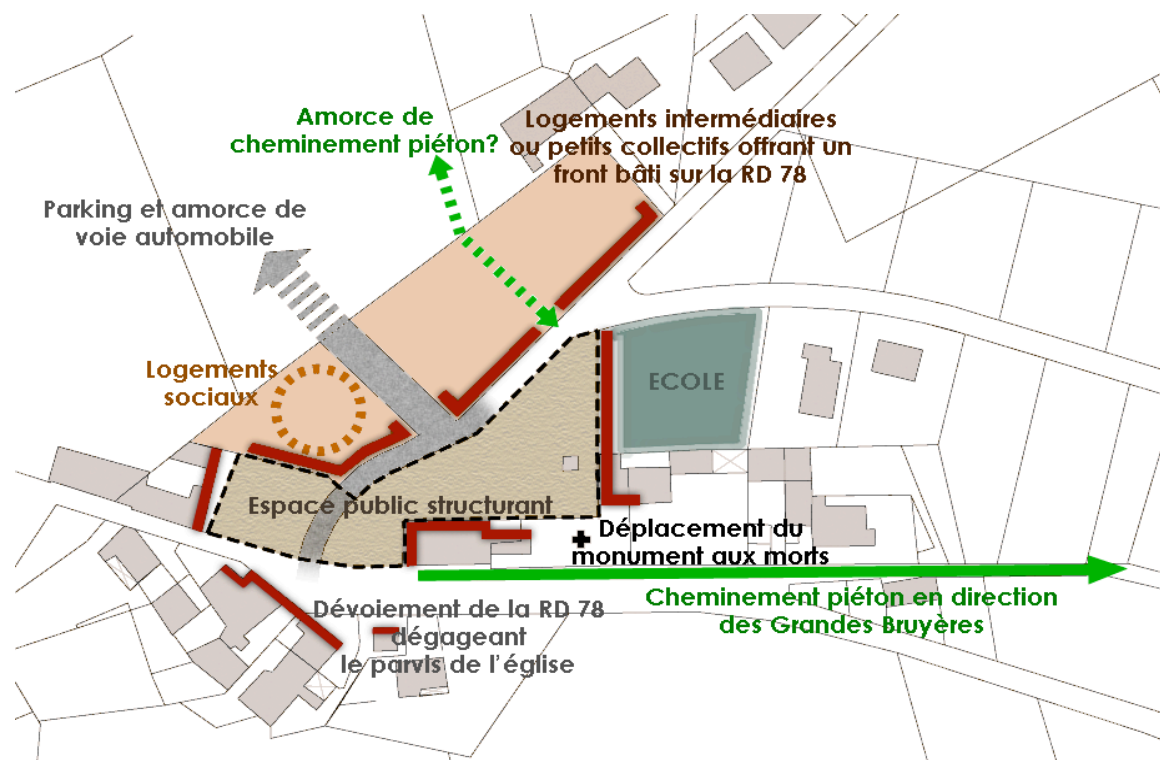
- Organisation de l'urbanisation existante et **future autour d'un espace public central** face à la mairie et l'église, afin de créer un cœur de village. Cet espace public réaménagé accueillera en outre le monument aux morts (arrière de l'église).
- L'urbanisation future, composée essentiellement de **petits collectifs ou d'habitat intermédiaire**, dont une partie de logements sociaux, s'implantera **au nord de la RD78**, afin de cadrer l'espace public.
- Un léger **dévoisement de la RD 78 face à l'église** permet de dégager un parvis plus important pour l'église et de requalifier le carrefour avec la VC 2.
- **L'école** s'implantera au nord de la mairie sur le terrain communal et viendra également participer à l'animation de la place.
- Une réflexion à plus long terme a été menée pour permettre la **poursuite de l'urbanisation**¹ au dessus de la RD78. Pour permettre cette urbanisation, il y a lieu de réserver les piquages d'une voirie de desserte. Un départ de cheminement piéton est également envisagé pour rejoindre Berthon, le hameau de la Grange des Serpents et les différents sentiers de randonnée.



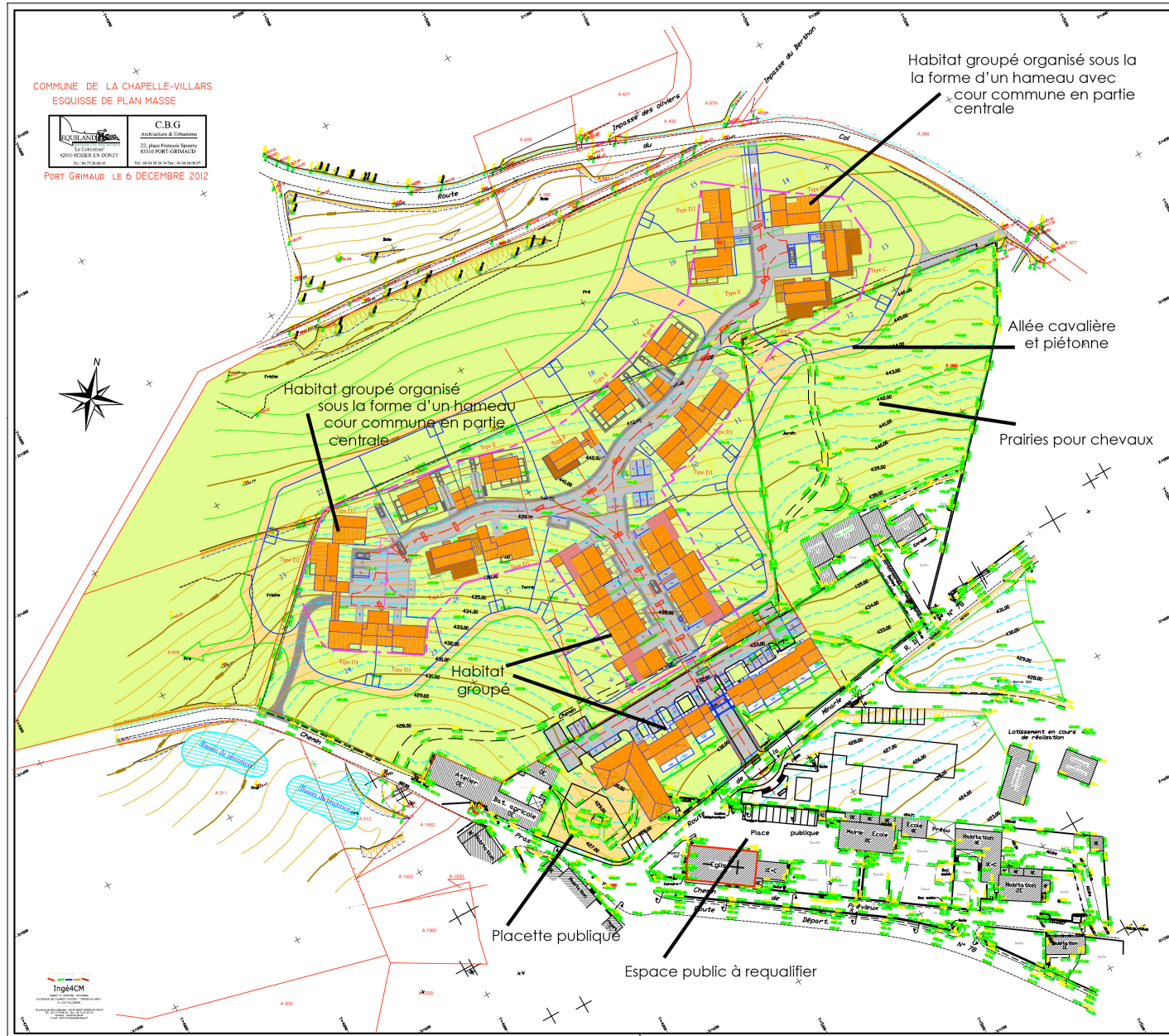
Les orientations d'aménagement à respecter

Les orientations à respecter sont les suivantes :

- **Dévoisement de la RD 78** face à l'église (décalage vers le nord) permettant d'améliorer la nature du carrefour avec la VC2 (piquage perpendiculaire) et de dégager un parvis plus important pour l'église.
- **Aménagement d'un espace public structurant** autour de la mairie, de l'église et de la future école, avec implantation du monument aux morts. L'espace se poursuivra au nord de la RD 78. L'aménagement comprendra également la requalification du cheminement piéton existant en direction des Grandes Bruyères.
- **Implantations de logements intermédiaires ou petits collectifs** au nord de la RD78, offrant un front bâti sur la place, dans des **gabarits de l'ordre de R+2+combles** ou R+1+combles sur la parcelle la plus au nord.
- **Le plan prévoira** en outre l'aménagement de l'amorce de la voie automobile de desserte, qui pourra être traitée en stationnement, et l'amorce du cheminement piéton vers le nord.



III.1.1.2 Les orientations d'aménagement après modification



Les principes d'aménagement à respecter sont les suivants :

Typologies et implantation des logements

- **Implantations de logements groupés** au nord de la RD78, offrant un front bâti en retrait pour préserver un premier plan végétalisé et certains murets en pierre. L'aménagement de cette « bande de terrain » permettra de structurer le centre bourg tout en constituant une transition harmonieuse entre le bâti existant et le futur village équestre.
- **Implantation** (derrière ce premier front) de logements groupés qui viendront marquer la rue de desserte interne à l'opération. Ces constructions s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 8 mètres
- **Quelques maisons individuelles** ou groupés s'implanteront en partie haute du terrain.
- **Un habitat de type hameau s'organise autour d'un espace commun de type placette collective à l'ouest et à l'est du site. Ces deux placettes feront l'objet d'un aménagement et d'un traitement paysager de qualité, ce qui permettra d'en faire un lieu de convivialité pour les habitants**
Les gabarits seront de l'ordre de R+1+C maximum

Espaces publics

- **Aménagement d'un espace public structurant** autour de la mairie, de l'église et de l'école.
- **Mise en place d'un cheminement piéton et d'allées cavalières au pourtour du projet et en lien avec le cœur de village et le château du Maréchal de Villars.**
- **Gestion des eaux pluviales par des bassins paysagers**

Éléments paysager existant à préserver

Les éléments identitaires du site reportés sur la carte seront à préserver:



La vigne est classée au titre de l'article L123-1-5 9° du code de l'urbanisme:

« Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent; »

Implantation des constructions dans la pente

- Les constructions s'implanteront dans la pente de manière à minimiser les terrassements. L'équilibre déblais/remblais sera recherché.



Coupe sur cour – Organisation des constructions sous forme de hameau

Les emplacements réservés

L'emplacement réservé V1 est supprimé du fait de l'abandon du projet de dévoiement de la RDn°78
L'emplacement V3 est repositionné au regard des nouvelles orientations d'aménagement.
La surface de l'emplacement réservé n°R1 est revue au regard de l'abandon de l'emplacement réservé V1.

Les servitudes de mixité sociale

La servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-2 b est agrandie et vient prendre la parcelle 381b.

Les surfaces du PLU

| PLU (approbation de 2008) | | | PLU modification n°1 | | | Evolution des superficies | |
|------------------------------|------------------|----------------|-------------------------|------------------|----------------|---------------------------|------|
| zone | surface | % | zone | surface | % | en valeur absolue | en % |
| les zones urbaines | | | | | | | |
| zone UB Le Bourg | 1,65 ha | 0,20% | zone UB Le Bourg | 1,65 ha | 0,20% | | |
| zone UC La Minarie | 4,36 ha | 0,53% | zone UC La Minarie | 4,36 ha | 0,53% | | |
| TOTAL ZONES U | 6 ha | 0,73% | TOTAL ZONES U | 6,0 ha | 0,73% | | |
| les zones à urbaniser | | | | | | | |
| zone AU | 4,0 ha | 0,49% | zone AU | - | - | | |
| zone 1AUe* | 0,55 ha | 0,07% | zone 1AUe * | 0,55 ha | 0,07% | | |
| - | - | - | Zone 2AUes | 1,35 ha | | | |
| zone 3AUe « Chez Côte » | 1,92 ha | 0,23% | zone 3AUe « Chez Côte » | 1,92 ha | 0,23% | | |
| TOTAL ZONES AU | 6,5 ha | 0,79% | TOTAL ZONES AU | 3,82 ha | 0,46% | -2,68 ha | |
| sous total U + AU | 12,5 ha | 1,51% | sous total U + AU | 9,82 ha | 1,19% | | |
| les zones agricoles | | | | | | | |
| zone A | 420,5 ha | 51,03% | zone A | 420,5 ha | 51,03% | | |
| Zone Ap | 45,8 ha | 5,56 ha% | zone Ap | 45,8 ha | 5,56% | | |
| TOTAL ZONES A | 466,30 ha | 56,6% | TOTAL ZONES A | 466,30 ha | 56,6% | 0,00 ha | |
| les zones naturelles | | | | | | | |
| zone Nn (dont Nnp) | 35,9 ha | 4,35% | zone Nn (dont Nnp) | 12,9 ha | 4,35% | | |
| zone Nh | 23,3 ha | | zone Nh | 23,3 ha | | | |
| zone Nf | 286,5 ha | | zone Nf | 298 ha | | | |
| | | | Zone Nlp | 14,15 ha | | | |
| TOTAL ZONES ND | 345,6 ha | 41,90% | TOTAL ZONES N | 348,35 ha | 42,4% | +2,65 ha | |
| sous total A+N | 811,9 ha | 98,49% | sous total A+N | 814,65 ha | 98,8% | +0,00 ha | |
| total | 824,9 ha | 100,00% | total | 824,4 ha | 100,00% | | |



DEPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE LA CHAPELLE VILLARS



L'Atelier d'Urbanisme
et d'Architecture
Céline GRIEU
SARL d'architecture
au capital de 18 500 €
171, Le Châter
69 440 TALUYERS
Tel : 04 78 48 76 07
Fax : 07 78 48 73 05

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

- Il expose 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 (Art L.123-1),
- Il analyse l'état initial du site et de l'environnement,
- Il explique les choix retenus des zones (...), expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement (...)
- Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (Art R.123-2).
- Pour nous il est un document essentiel prospectif qui situe les grands enjeux du territoire.

| Pièce n° | Projet arrêté | Document soumis à enquête publique | Approbation |
|-----------|---------------|------------------------------------|-------------|
| 01 | | | |

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de leurs besoins et de leurs ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions de l'utilisation de l'espace."

(Art. L.110 du code de l'urbanisme)

| | |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| PREMIERE PARTIE : LA COMMUNE DE LA CHAPELLE VILLARS | 7 |
| Préambule | 10 |
| I. TERRITOIRE ET ENVIRONNEMENT | 16 |
| I.1 Situation administrative et géographique | 16 |
| <i>I.1.a. Situation administrative</i> | 16 |
| <i>I.1.b. Situation géographique</i> | 18 |
| I.2 Les risques et les contraintes | 22 |
| <i>I.2.a. Les risques de feu de forêts</i> | 22 |
| <i>I.2.b. Les risques nucléaires</i> | 22 |
| <i>I.2.c. Les arrêtés de catastrophe naturelle</i> | 22 |
| I.3 Les dynamiques de développement | 23 |
| I.4 La dynamique du paysage | 26 |
| <i>I.4.a. Le patrimoine historique de la commune</i> | 27 |
| <i>I.4.b. Le patrimoine naturel</i> | 33 |
| <i>I.4.c. L'occupation du sol</i> | 36 |
| <i>I.4.d. Les entités paysagères</i> | 37 |
| I.5 Synthèse | 50 |
| II. LE MILIEU HUMAIN | 51 |
| II.1 Démographie | 51 |
| <i>II.1.a. La population</i> | 51 |
| <i>II.1.b. Les ménages et leur évolution</i> | 52 |
| II.2 La population active | 53 |
| II.3 L'activité économique | 55 |
| <i>II.3.a. Une agriculture fragile</i> | 55 |
| <i>II.3.b. Le développement économique</i> | 58 |
| <i>II.3.c. Le tissu commercial</i> | 58 |
| <i>II.3.d. Le tourisme</i> | 59 |
| II.4 Synthèse | 61 |
| III. LA DYNAMIQUE URBAINE | 62 |
| III.1 Le parc immobilier : tendances et évolutions | 62 |
| <i>III.1.a. L'occupation du parc</i> | 62 |
| <i>III.1.b. La typologie des logements : une absence de diversité</i> | 63 |
| <i>III.1.c. L'évolution de l'urbanisation et du parc immobilier</i> | 68 |
| <i>III.1.d. Vers un équilibre du parc de logements</i> | 68 |
| <i>III.1.e. Bilan du POS de la commune</i> | 70 |
| III.2 Le fonctionnement général du bourg | 73 |
| <i>I.1.a. Le réseau viaire</i> | 73 |
| <i>III.2.a. Les équipements publics et les dépendances administratives</i> | 74 |
| <i>III.2.b. Le tissu associatif</i> | 76 |
| <i>III.2.c. Evaluation des besoins de la commune</i> | 76 |
| III.3 Le paysage du centre bourg | 77 |
| III.4 Réseaux et assainissement | 78 |
| III.5 Synthèse | 81 |
| IV. SYNTHÈSE GÉNÉRALE : LES ENJEUX POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE | 82 |

| | | |
|------------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| I. | LES OBJECTIFS POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE | 87 |
| I.1 | Renforcer le centre village | 87 |
| I.2 | Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine bâti | 89 |
| I.3 | Préserver les espaces agricoles | 90 |
| II. | LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DU PLU | 91 |
| II.1 | Les incidences du plan sur l'environnement | 91 |
| II.2 | Les zones du PLU | 92 |
| II.2.a. | Les zones urbaines (U) | 92 |
| II.2.b. | Les zones à urbaniser (AU) | 93 |
| II.2.c. | Les zones agricoles (A) | 93 |
| II.2.d. | Les zones naturelles et forestières (N) | 93 |
| II.2.e. | Les emplacements réservés | 94 |
| II.2.f. | Les espaces boisés classés | 94 |
| II.2.g. | Les servitudes | 94 |
| II.3 | Les disponibilités foncières du PLU | 96 |
| II.4 | Les surfaces des zones | 98 |

Première partie : **LA COMMUNE DE LA CHAPELLE VILLARS**

La Chapelle Villars – Fiche d'identité

Territoire

Superficie : **825 hectares**,

Région **Rhône-Alpes**, Département de la **Loire**,

Canton de **Pélussin**,

Communauté de Communes du **Pilat Rhodanien**,

Parc Naturel Régional du Pilat.

Environnement

ZNIEFF de type I : Vallon d'Arbuel, Vallon en rive droite du Rhône entre Sainte Colombe et Condrieu, Mont Monet

ZNIEFF de type II : Ensemble des vallons du Pilat Rhodanien, Vallons et Landes de l'est du Pilat

Risques

Feux de forêts

Risques **nucléaires**

Patrimoine

Château de Villars, inscription par arrêté du 28 décembre 1978

D é m o g r a p h i e e t h a b i t a t

397 habitants en 2002 (*recensement complémentaire INSEE*)

Estimée à **550 habitants en 2007** (comptage commune)

40 habitants/km²

116 résidences principales

21 résidences secondaires

5 logements vacants et occasionnels

100% de logement individuel – Pas de logement social

A g r i c u l t u r e

Agriculture essentiellement sur le plateau,

Majorité d'élevage et de culture

23 exploitations en 2000 dont 8 professionnelles (RGA 2000)

E c o n o m i e

Pas de zone d'activité sur la commune.

Quelques artisans recensés

E q u i p e m e n t s

Salle des fêtes

Ecole maternelle (regroupement scolaire avec Chuyer)

Mairie – Bibliothèque

Projets intercommunaux

R é s e a u x e t a s s a i n i s s e m e n t

Bourg assaini par une station à lit de roseaux de 130 E/H

Capacité résiduelle de 60 E/H.

Possibilité de réalisation d'une seconde tranche pour une capacité de 260 E/H.

Préambule

Les procédures antérieures

La commune est dotée d'un **POS approuvé le 10 Mai 1999 ayant fait l'objet :**

- **D'une révision simplifiée approuvée le 19 décembre 2005.** La révision simplifiée avait pour objet la refonte des zones NAA du POS, très importantes au regard de l'augmentation de la pression foncière et de la viabilisation de ces zones. Cette révision a conduit à la mise en place d'une unique zone d'urbanisation future NAE située au nord-ouest du hameau de la Minarie et à l'instauration d'un périmètre de **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** afin de maîtriser le développement urbain dans la forme et dans le temps.
- **D'une modification approuvée en 2006 :** l'avancement de la réflexion sur le PLU et la ZAC (évaluation des disponibilités foncières et premières évaluations financières de la ZAC) ont conduit ensuite à **réduire, par le biais d'une modification du POS et du périmètre de la ZAC, les zones NA immédiatement constructibles et le périmètre de ZAC.**

Les motivations de la révision du PLU

La décision de mise en révision du Plan d'occupation des Sols de la commune a été prise le 19 Avril 2004 par délibération du Conseil municipal.

Aujourd'hui, devant l'augmentation de la pression foncière et compte tenu de la viabilisation des zones NAA, la commune craint un risque d'urbanisation non maîtrisable et anarchique ; un lotissement de 19 lots s'est récemment construit à la Minarie.

La commune à travers la présente révision de son Plan d'Occupation des Sols souhaite :

- **créer un centre bourg** en définissant une forme urbaine adaptée à la qualité du site permettant l'optimisation de la maîtrise du foncier,
- **agrandir certains équipements** et notamment l'école,
- **créer du logement locatif.**

Cette révision permettra aussi l'intégration de la commune dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « des Rives du Rhône », et la mise en œuvre des lois **SRU (Solidarité et Renouvellements Urbains), UH (Urbanisme et Habitat) et ENL (Engagement National pour le Logement).**

La commune engage une réflexion globale sur le développement et la maîtrise de l'urbanisation dans le respect et l'identité du village.

Le contexte réglementaire

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000

La loi "SRU" intègre la notion de développement durable qui s'entend comme un mode de développement capable de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Elle définit de nouvelles orientations en matière d'aménagement et détermine les conditions permettant d'assurer :

- **l'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable,
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat,
- **une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous - sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 Juillet 2003

Elle introduit dans les PLU quelques adaptations et transformations et notamment :

- **Le PADD** n'est plus un document opposable aux tiers. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il porte l'économie générale du document d'urbanisme et fixe ainsi les limites entre les procédures de modification et de révision.
- **Les orientations d'aménagement** permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement. C'est un document à part entière qui est facultatif mais qui doit être cohérent avec le PADD.
- **La modification du PLU** devient la règle générale. La commune pourra désormais changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne change pas le projet communal présenté dans le PADD et qu'elle ne réduit pas les zones Agricoles (A) ou naturelles (N) ou un espace boisé classé.
- **la possibilité d'introduire une taille minimale** pour la constructibilité des terrains lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone,
- **Le contrôle des divisions des terrains bâtis,**
- **Le changement de destination des bâtiments existants dans les zones agricoles** en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.
- **La PVR** remplace la PVNR.

La loi "Engagement National pour le Logement" (ENL) du 13 Juillet 2006

La Loi ENL incite les collectivités territoriales à utiliser leurs pouvoirs d'urbanisme pour faciliter la réalisation de programmes de logements. Elle vise à accélérer et généraliser la réalisation de logements sociaux.

Les PLU peuvent dorénavant "délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale" (article L 123-2-d) du Code de l'Urbanisme).

Elle étend en outre aux zones A Urbaniser les dispositions de ce même article, en particulier (alinéa b) concernant la réservation d'emplacements "en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit".

La Loi Montagne

La commune de La Chapelle Villars est concernée par le champ d'application de la Loi Montagne. En ce qui concerne **la loi Montagne**, la loi UH précise la notion de « hameaux » en l'étendant aux « groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations ».

Les grands principes applicables à la commune de La Chapelle Villars sont les suivants :

- la préservation des terres nécessaires au développement des activités agraires,
- la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine culturel et naturel montagnard,
- l'urbanisation en continuité des bourgs, villages et hameaux, dans le respect des dispositions précitées,
- le développement d'unités touristiques nouvelles.

La réforme du Permis de Construire

La réforme en cours du permis de construire, applicable au 1^{er} octobre 2007, introduit une refonte de la présentation des autorisations d'urbanisme. En particulier :

↳ **Les autorisations d'urbanisme** sont regroupées dans les catégories suivantes :

- **Les travaux soumis à permis :**

- ▶ **le permis de construire,**
- ▶ **le permis d'aménager**, regroupant diverses autorisations antérieures, dont le permis de lotir,
- ▶ **le permis de démolir ;**

- Les travaux soumis à **déclaration préalable**, les quatre régimes antérieurs déclaratifs étant ramenés à un seul. La déclaration préalable remplace le plus souvent la déclaration de travaux.

- **Les travaux exemptés** de toute formalité au titre de l'urbanisme ;

↳ D'une manière générale, les autorisations d'urbanisme sont simplifiées, notamment pour les travaux sur les constructions existantes. **Les changements de destination sont désormais soumis à déclaration préalable** (sauf travaux modifiant la structure intérieure).

↳ **Le permis de démolir** n'est plus exigé que dans les secteurs protégés et dans les secteurs définis par délibération du Conseil Municipal (quelle que soit la taille de la commune). En outre, dans le cas d'une construction nécessitant la démolition, le permis de construire fera également office de permis de démolir.

↳ **Les délais et les modalités d'instruction** sont revus.

Le Schéma Directeur et le SCOT

Conformément à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale (Article L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme).

Le Schéma Directeur Vienne Roussillon

La commune de La Chapelle Villars fait partie du **Schéma Directeur de Givors Vienne Roussillon** approuvé par arrêté préfectoral en date du 7 Mars 1977.

Il présente des objectifs de développement que l'on peut résumer comme suit :

- la constitution d'un ensemble fortement structuré avec un pouvoir de décision renforcé sur son propre aménagement en coordination avec l'aménagement de la région Lyonnaise,
- la mise en place d'une organisation urbaine diversifiée, l'objectif du SDAU étant de constituer un ensemble urbain diversifié avec le maintien d'une agriculture forte, d'espaces verts, et un renforcement des activités tertiaires.

Le schéma général s'appuie le long d'un axe régional nord/sud sur 3 points de développement urbain : Givors, Vienne, et Roussillon, avec des spécificités pour chacune des trois villes.

En terme d'objectif démographique, la volonté est de répartir d'une manière équilibrée les populations nouvelles entre zones de concentration urbaine et zones rurales qui accueilleront 1/3 des populations à venir.

L'ensemble du canton de Pélussin doit jouer « plutôt la carte touristique » de ce schéma d'urbanisme alliée à la protection de l'environnement et l'activité primaire en raison de la présence du Parc du Pilat.

Dans ce secteur du SDAU, l'extension de l'urbanisation est recommandée autour des villages ou de certains hameaux.

Le SCOT des Rives du Rhône

Aujourd'hui, la commune se situe à l'intérieur du périmètre du SCOT des « **Rives du Rhône** » arrêté le 28 décembre 2001. Un Syndicat mixte a été constitué. Ce SCOT regroupe **5 Communautés de Communes** : le Pilat Rhodanien, Rhône Valloire, le Pays Roussillonnais, le Pays Viennois, la région de Condrieu et la commune de Sainte Colombe.

Le Syndicat Mixte des Rives du Rhône a d'ores et déjà énoncé les grands enjeux du territoire et fixé les objectifs de la révision :

Les enjeux du territoire Rives du Rhône

- **Rechercher l'identité** et le positionnement du territoire : territoire de confins entre 5 départements, au sud de la métropole lyonnaise, sur l'axe de transport majeur de la vallée du Rhône et avec de grands espaces naturels proches. Positionnement notamment par rapport à la métropole lyonnaise.
- Faire face à la **pression urbaine croissante** et consommatrice d'espace (explosion résidentielle, sur un mode individuel essentiellement, dans les communes rurales). Ne pas devenir la **banlieue résidentielle de la métropole lyonnaise**.
- **Enrayer la banalisation architecturale**, hiérarchiser, organiser et réguler la croissance urbaine.
- **Préserver les espaces naturels** et les **caractéristiques paysagères identitaires**.
- Maintenir une **agriculture fragilisée** qui a du mal à résister à la pression urbaine.
- **Hiérarchiser et structurer les projets de zones d'activités** en cours dans les cinq intercommunalités, et notamment deux gros sites le long du Rhône (350 ha et 200 ha) avec des potentialités quadrimodales à ne pas gaspiller (fortes demandes logistiques), car rares à l'échelle régionale. Requalification des zones d'activités (Chimie Roussillonnais) et des friches industrielles de la vallée de la Gère à Vienne.
- **Mener une réflexion sur la saturation routière et ferroviaire** du couloir rhodanien, qui constitue une contrainte forte pour les habitants, les entreprises et les projets d'aménagement. Saturation routière du centre ville de Vienne.
- **Intégrer les risques naturels** (inondation, ...) et **technologiques** (centrales EDF et usines chimiques) afin d'articuler le développement urbain.

Les objectifs de la révision du SCoT des Rives du Rhône

1. **Affirmer un positionnement** et une image forte du territoire
2. **Promouvoir un développement urbain maîtrisé**, de qualité, économe d'espace, concentré sur une armature de villes, bourgs et villages, et respectueux des paysages, dans un souci de diversification de l'habitat
3. **Organiser les fonctions économiques** du territoire dans une stratégie d'ensemble lisible ; élaborer une typologie des sites d'accueil économique, articulés avec leur accessibilité ; conforter les espaces agricoles dans leurs vocations
4. **Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et les paysages**, vecteurs d'identité et de lisibilité du territoire
5. **Organiser un système de déplacements**, en relation avec les projets de développement, favorisant les liaisons transRhône et les modes alternatifs aux véhicules, en tenant compte de la saturation routière et ferroviaire de la vallée du Rhône.



Le périmètre du SCoT des Rives du Rhône

I. TERRITOIRE ET ENVIRONNEMENT

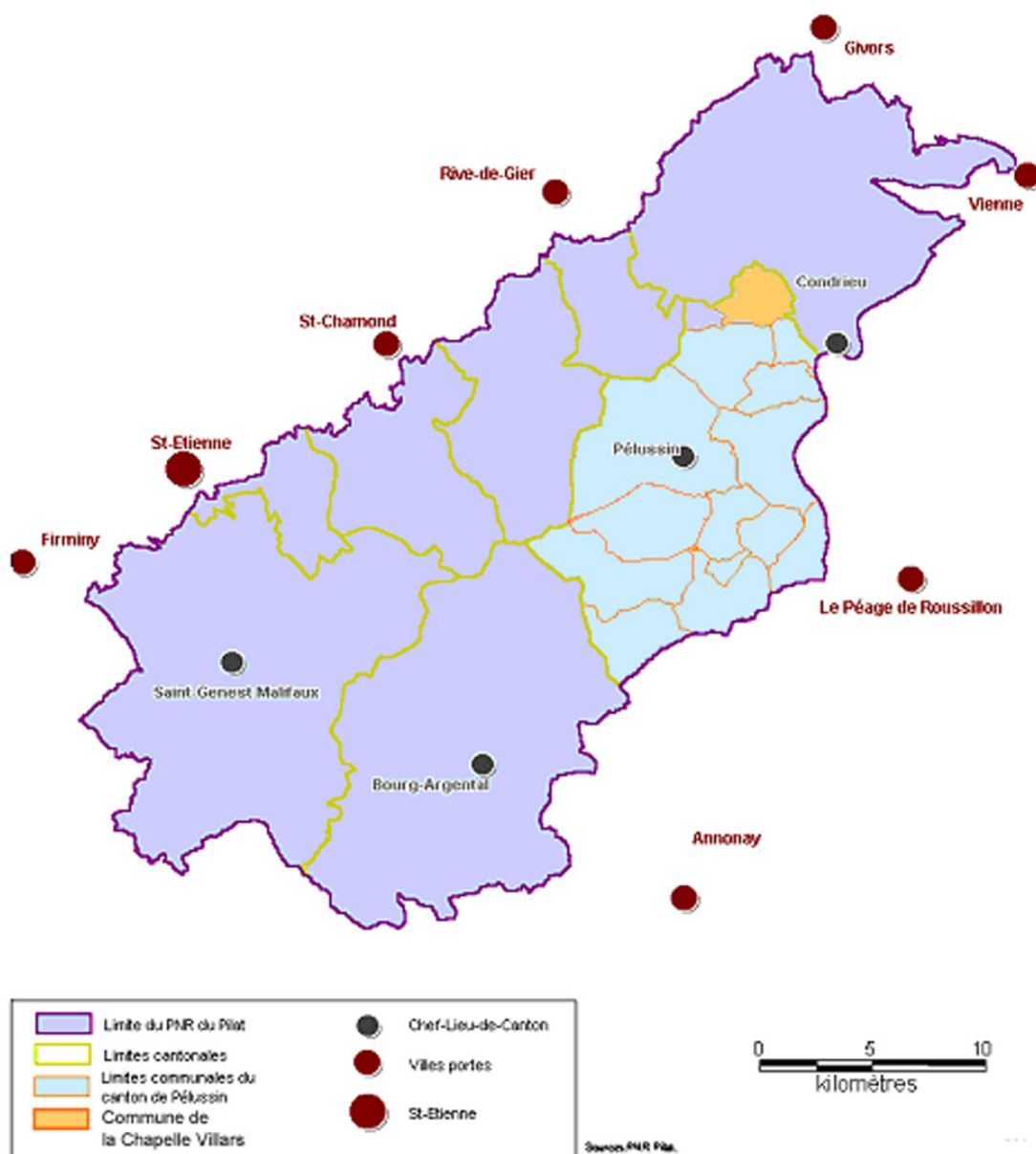
I.1 Situation administrative et géographique

I.1.a. Situation administrative

La Chapelle Villars appartient **au canton de Pélussin** qui est constitué de 14 communes :

Pélussin, Bessey, La Chapelle Villars, Chavanay, Chuyer, Lupé, Maclas, Malleval, Roisey, St Appolinard, St Michel sur Rhône, St Pierre de Boeuf, Véranne et Vérin.

Depuis la loi sur l'administration Territoriale de la République, (ATR de 1992), créant les Communautés de Communes et les Communautés de villes, et la loi de 1995 relative à l'aménagement et au développement du territoire, l'Etat réaffirme sa volonté de favoriser le développement harmonieux de l'ensemble du pays, et notamment des zones rurales.



Le canton de Pélussin et la communauté de communes

La commune de La Chapelle Villars appartient à **la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien** créée en 2001 et qui comprend les 14 communes du Canton.

La population est de 14 000 habitants environ. Parmi ces communes, 10 ont moins de 1000 habitants.

La densité de population de 208 habitants au km² est hétérogène et plus faible que la moyenne départementale (486 habitants/km²).

Les compétences de la Communauté s'organisent autour des actions suivantes :

Aménagement de l'espace communautaire comprenant 3 axes principaux :

- Schéma de cohérence territoriale : adhésion au syndicat mixte créé pour la mise en place et la gestion du SCOT
- Charte paysagère : la communauté de communes assure la maîtrise d'ouvrage de la charte paysagère,
- Participation au contrat global de développement ou à tout autre dispositif d'aménagement du territoire concernant l'espace communautaire.

Action et développement économique intéressant l'ensemble de la communauté :

- Zones d'activité d'intérêt communautaire
- Promotion et soutien aux entreprises : participation au fonctionnement d'une plate forme d'initiative locale, communication,
- Soutien à l'agriculture, au commerce et à l'artisanat,
- Etudes économiques,
- Tout dispositif ou procédure à l'échelle de la Communauté de Communes
- Immobilier d'entreprises sur les zones d'activité communautaires
- Accueil touristique : accueil et information touristiques

- **Protection et mise en valeur de l'environnement :**
 - Elimination et valorisation des déchets ménagés et déchets assimilés

- **Politique du logement et du cadre de vie :**
 - Opération d'amélioration de l'habitat

Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipement de l'enseignement préélémentaire et élémentaire :

- Contribution à l'implantation des collèges et leurs équipements sportifs
- Contribution au fonctionnement des équipements sportifs des collèges
- Soutien à l'enseignement musical en milieu scolaire
- Aide pédagogique en direction des élèves de l'enseignement primaire

1.1.b. Situation géographique

La commune de La Chapelle Villars est située au sud-est du département de la Loire et sur le flanc est du Parc du Pilat. Elle appartient au bassin de vie de Pélussin.

La Chapelle Villars se trouve à 9 Kilomètres de Pélussin, une cinquantaine de kilomètres de Saint-Etienne et à une soixantaine de kilomètres de Lyon.

La proximité immédiate de Condrieu et de Vienne a créé un fort courant d'attraction, en particulier économique, vers la vallée du Rhône. Le territoire de la commune est limité :

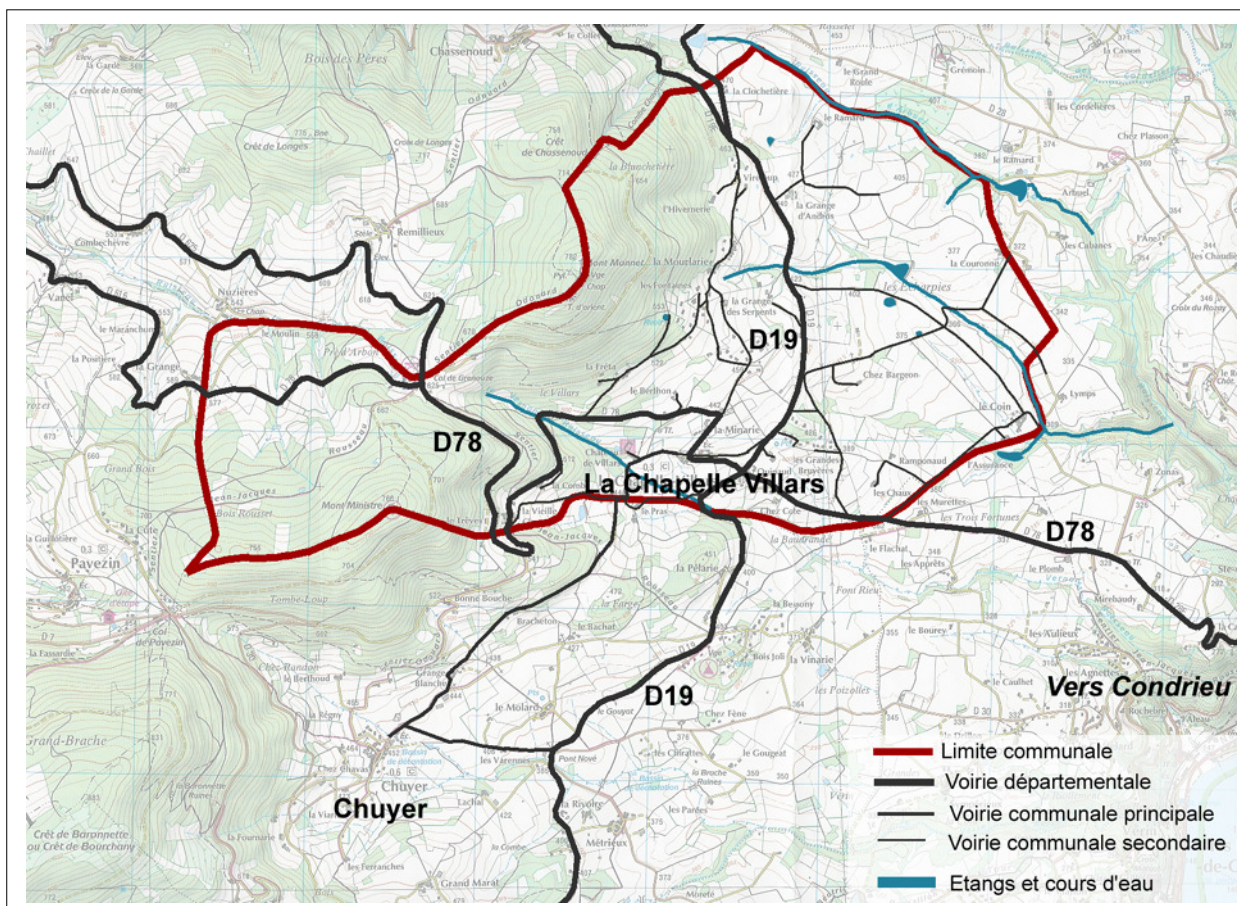
- au nord par les communes de Longes et Condrieu,
- au sud, par les communes de Vérin et Chuyer
- à l'ouest, par la commune de Pavezin.

Plusieurs voies départementales desservent son territoire :

- la RD 19, axe nord/sud relie Condrieu Givors, Rives de Gier par la Pilon à Chuyer,
- la RD 78, axe est ouest qui relie Longes à Condrieu en passant par le centre bourg et le hameau de la Vieille Chapelle.

La Chapelle Villars est proche des grands axes de communication du couloir Rhodanien, la RD 1086 sur la rive droite du Rhône, l'A7 et la RN7 sur la rive gauche.

Concernant les liaisons locales, avec la vallée du Gier et Saint Etienne, elles se font essentiellement par la RD 59 et le col du Pilon, axe plus rapide que le passage sinueux par le Haut Pilat ou par Pélussin auxquels la Chapelle Villars est reliée par la RD 19.



Les principales voies de communication (d'après IGN)

► La topographie

La Chapelle Villars est une commune rurale en zone Montagne. Elle s'étage d'est en ouest de l'altitude 345 m au lieu dit le Coin pour s'élever à 782 m au Mont Monnet. Le territoire s'étend dans les reliefs collinaires et montagneux surplombant la rive droite du Rhône. Ces reliefs sont une partie des contreforts est des Monts du Pilat. La commune se situe sur un plateau à vocation agricole, sur une charnière topographique marquant une transition entre 2 milieux : les dernières pentes boisées du Pilat, et les versants abrupts de la vallée du Rhône.

La Chapelle Villars présente de fortes différences d'altitude entre le plateau agricole (400 mètres d'altitude environ) et les reliefs qui entourent le col de Grenouze (625 m), le Mont Monnet (789 m) et le Mont Ministre (765 m). La vallée du Rhône se situe à 150 m d'altitude environ.

Ainsi, son paysage est marqué par un couvert végétal caractéristique des différents étagements de la commune :

- à l'est, l'étage collinaire 400/500 mètres est composé de cultures. le bourg est situé à 430 mètres d'altitude. Du nord au sud, des hameaux anciens se répartissent autour de chemins ruraux.
- à l'ouest du village et aux altitudes comprises entre 500 et 800 mètres, des boisements alternent avec les prairies.

Les contreforts montagneux du Pilat créent un balcon privilégié sur la vallée du Rhône et au-delà sur les Alpes, offrant un panorama magnifique par temps clair.

► L'hydrologie

Le territoire communal s'étend sur deux bassins versants : l'un s'écoulant vers le nord et drainant l'extrémité ouest de la commune, l'autre couvrant les trois quarts du territoire communal et s'écoulant vers l'est en direction du Rhône.

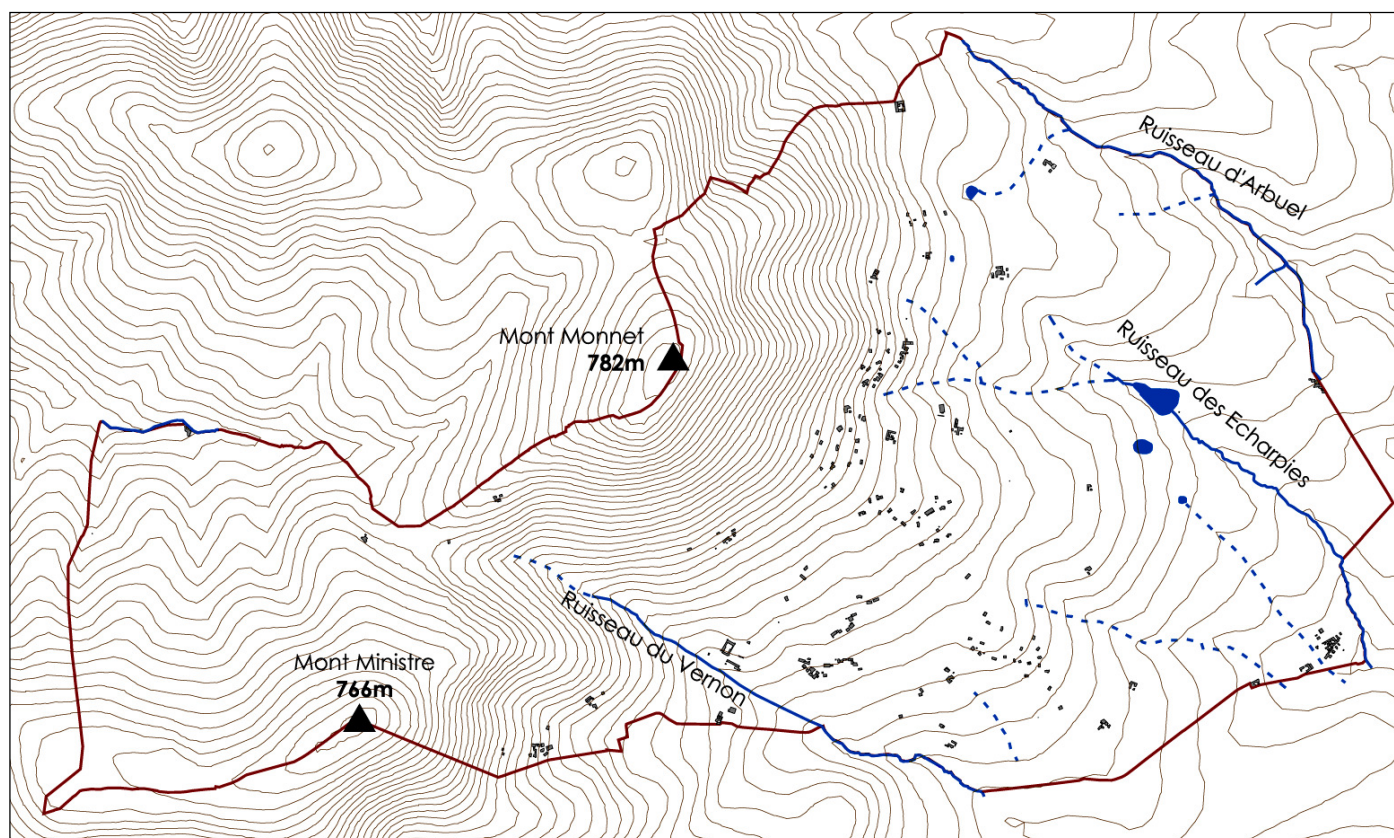
Le réseau hydrographique est composé par :

- le ruisseau d'Arbuel, en limite de Condrieu; qui alimente l'étang du Ramard,
- le ruisseau des Echarpies,
- le ruisseau de Vernon en limite avec Chuyer,
- plusieurs cours d'eau temporaires.

Si ces ruisseaux ont un débit moyen en période pluvieuse, ils sont soumis à de sévères étiages naturels en été où ils tarissent. Classés en première catégorie piscicole, ils sont très vulnérables aux pollutions superficielles. Ces cours d'eau ont une orientation ouest-est. Les ruisseaux d'Arbuel et de Vernon se rejettent dans le Rhône à Condrieu en un même lieu, au niveau de la Maladière.

On notera également la présence de plusieurs étangs d'origine artificielle de superficie variable, servant généralement à l'irrigation.

Relief et hydrographie



I.2 Les risques et les contraintes

Dans le dossier départemental des risques majeurs mis à jour en septembre 2001 par la Direction Départementale de l'Équipement de la Loire, la commune de La Chapelle Villars est concernée par deux risques.

I.2.a. Les risques de feu de forêts

Le territoire de La Chapelle Villars est occupé au quart par de la forêt. Plusieurs mesures peuvent être prises pour lutter contre ce risque de feu de forêt :

- Aménagement de la forêt : équiper la forêt avec des pistes (accès pompier, pare feu) des points d'eau, replanter avec des espèces pyrorésistantes, regrouper les habitations et débroussailler. Réoccuper la forêt et ses alentours par des activités agropastorales,
- Prendre en compte le risque dans l'aménagement : limitation du mitage.

I.2.b. Les risques nucléaires

La commune fait partie des communes de la Loire qui sont situées dans la zone des dix kilomètres de la centrale nucléaire de Saint Alban-St Maurice-l'Exil.

I.2.c. Les arrêtés de catastrophe naturelle

La commune a fait l'objet depuis 1983 de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle, les plus récents datant de 2003 pour des inondations par ruissellement et coulée de boue.

Afin de prévenir ces risques identifiés, il convient de :

- interdire les implantations dans les zones les plus dangereuses,
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

En cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone bordant un cours d'eau, la commune devrait faire réaliser une étude hydraulique associant les services de la DDE.

I.3 Les dynamiques de développement

► Une définition de la vocation des espaces du massif du Pilat, positionnement de la commune dans le Parc

Dans le cadre de la charte 2010 du PNR du Pilat, les partenaires et les acteurs du territoire ont attribué trois types de vocation à leur espace de vie en fonction des problématiques rencontrées. La Couronne, du Parc, les Balcons du Pilat et le secteur des Crêts

La commune de La Chapelle Villars adhère au PNR du Pilat et est signataire de la nouvelle charte du Parc (2000 - 2010). Engagée à poursuivre les grandes orientations du PNR pour les dix années à venir, La Chapelle Villars appartient à la seconde couronne nommée "les balcons du Pilat" et à la troisième, "les crêts".

Les balcons, lieux de vies dynamiques fondés sur un développement durable

L'ouest de la commune appartient aux balcons du Pilat. Ainsi, le balcon pélussinois surplombant la vallée du Rhône cherche à conserver son identité en se préservant à la fois d'un processus de "banlieurisation" lié au développement des agglomérations limitrophes et à la fois d'un phénomène de désertification rurale. Ainsi, les grands objectifs définis pour renforcer la vocation de ce territoire sont de :

- favoriser le développement durable des activités agricoles,
- soutenir les entreprises existantes dans leurs initiatives de développement durable,
- développer un tourisme de découverte de la nature et des patrimoines,
- dynamiser la vie locale et augmenter le niveau de service aux habitants,
- rechercher une complémentarité avec les villes périphériques.

Les crêts, un espace de nature à préserver et à gérer

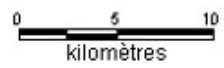
Ces vastes secteurs, peu habités et dominés par la forêt, mais où subsistent des espaces ouverts grâce à l'agriculture et aux pâtures ont vocation à rester le cœur de la nature. Ainsi les grands objectifs sur ces espaces sont :

- la protection des dégradations liées aux activités humaines et à l'appauvrissement des espaces,
- la préservation des activités du secteur qui concourent à la gestion de l'ensemble du site et le maintien de la vie sociale et économique,
- l'entretien des secteurs par une activité sylvicole organisée, permettant le renouvellement et la diversité biologique, écologique et paysagère et une activité agricole fondée sur l'élevage extensif. L'enjeu est de veiller à l'équilibre entre les espaces ouverts et les espaces fermés,
- Le maintien des activités touristiques de randonnée, de découverte de la nature, de certaines activités non polluantes attirant les citoyens proches et les touristes en séjour.

La vocation des territoires



- Secteur des "balcons"
- Secteur de la "couronne"
- Secteur des "crêts"
- Limites communales
- Bourgs principaux
- Villes portes
- Préfecture



Sources : PNR Pilat

La dynamique du CGD Rhône Pluriel

La commune de La Chapelle Villars, membre de la Communauté de communes du Pilat Rhodanien, est intégrée dans une dynamique de développement régional. Au début de l'année 2000, des EPCI du Rhône, de la Loire et de l'Isère se sont groupés pour organiser aux côtés de la région Rhône Alpes, l'aménagement et le développement de leur territoire. Un Contrat Global de Développement a été signé pour une durée de cinq ans. Le CGD Rhône Pluriel regroupant les EPCI de la rive droite et de la rive gauche du Rhône a formulé des grands axes de développement décrits ci-dessous :

- Favoriser le fleuve Rhône comme vecteur de développement touristique
- Diffuser le développement économique et culturel
- Améliorer la qualité de l'environnement à travers le développement d'une agriculture raisonnée et d'une meilleure gestion des déchets
- Augmenter l'offre d'emploi grâce notamment à une requalification des zones d'activités existantes
- Mettre en marche l'offre touristique existante.

I.4 La dynamique du paysage

Bâtir un référentiel « paysage » commun

Dans la grande majorité des cas, le paysage est perçu de façon différente par les uns et les autres. La diversité de référentiels amène des attitudes, des perceptions, des réactions différentes et parfois conflictuelles face à un même espace.

L'approche paysagère peut se faire selon quatre modes fréquemment combinés entre eux de façon consciente ou inconsciente :

- **le paysage imaginé**, résultant de la capacité des individus à construire une image mentale de l'espace à découvrir,
- le paysage ressenti, résultant d'une émotion lorsque l'on traverse un territoire, un lieu,
- **le paysage vécu**, découlant du regard des personnes qui vivent un endroit, un site au quotidien et qui sont aussi la mémoire de l'évolution paysagère,
- **le paysage raisonné**, faisant suite à une analyse systémique et objective d'un espace.

Afin d'insérer la notion et le projet de « paysage » dans l'élaboration du PLU de La Chapelle Villars, nous avons privilégié l'approche raisonnée et systémique dans le but de parler un langage commun avec les différents acteurs concernés.

A travers cette approche, **le paysage se veut être le produit de la rencontre d'une société avec un espace** dont elle hérite. En constante évolution, il délivre ainsi des repères qui contribuent à l'identité du territoire (milieu naturels, culture, économie...). Il est une synthèse de la complexité et des qualités d'un lieu et se présente comme une articulation hiérarchisée de différents systèmes en perpétuelle interactivité. Son interprétation consistera donc à repérer les éléments structurants (ou déstructurants), et les interrelations qui les unissent, **soit de façon intuitive** (approche sensible), **soit de façon rationnelle** (décomposition systémique).

I.4.a. Le patrimoine historique de la commune

► Les sites archéologiques

La loi pour l'archéologie préventive vise à recenser les sites connus pour leur valeur historique afin d'en limiter la dégradation par d'éventuels travaux. Les services de l'Etat dressent et mettent à jour la carte archéologique nationale et prescrivent les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique.

Sur les sites concernés, des fouilles, financées par une redevance, peuvent être réalisées avant les travaux.

La commune est concernée par six zones archéologiques recensées par la DRAC qu'il y a lieu de prendre en compte dans le document d'urbanisme. Dans ces secteurs, les travaux peuvent faire l'objet de fouilles préalables. Les secteurs concernés sont :

- Le château de Villars (époque moderne)
- La Chapelle Sainte Marguerite (Vieille Chapelle) : église (moyen-âge)
- La Chapelle Sainte Marguerite (Vieille Chapelle) : village (moyen-âge)
- La Mourlarie (âge du Bronze Moyen) : Lithique en surface
- Au nord ouest du hameau de Lymps (Gallo-romain) céramiques

► Les monuments historiques

Le château de Villars est l'ancien château médiéval, occupé à partir du XVI^{ème} siècle par une riche famille de marchands lyonnais, Les Villars. Il est entouré d'un vaste enclos planté de belles essences d'arbres.

Les trois corps de bâtiments s'ouvrent en U sur une cour intérieure ouverte sur le sud et fermée en partie basse par un porche réalisé au XIX^{ème} siècle. Les angles sont marqués par des tours rondes.



L'intérieur abrite des fresques renaissance intéressantes bien qu'assez altérées. Il est occupé à titre privé et ne se visite pas.

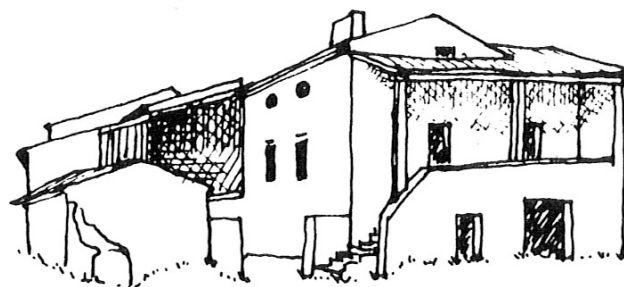
Le château de Villars est inscrit **à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques** et bénéficie à ce titre d'un périmètre de protection défini en fonction de la co-visibilité (reporté aux documents graphiques). A l'intérieur de ce périmètre, démolitions et permis de construire sont soumis au visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

► Le patrimoine bâti à préserver

Au-delà des monuments historiques, le Pilat Rhodanien offre une certaine richesse architecturale au travers de ses hameaux et de ses fermes hérités de l'activité agricole du 19^{ème} siècle et caractéristiques de l'architecture vernaculaire. A l'articulation des régions du Jarez et du Pélussinois, on trouve sur le territoire de La Chapelle Villars les typologies de ces deux régions, quelquefois mélangées.

Principales caractéristiques de la typologie du Pélussinois :

- **Volumétrie** : petits volumes accolés sans règle de composition particulière,
- **Matériaux de construction** : blocs de granite irréguliers grossièrement taillés, présence ponctuelle de brique, toits de tuile creuse.
- **Particularités** : La génoise et le cintre (portails, baies...) sont très représentatifs. On trouve également assez fréquemment des entrées par un escalier extérieur couvert d'une avancée de toiture sous lequel on trouve une cave voûtée et des rampes d'accès aux granges.

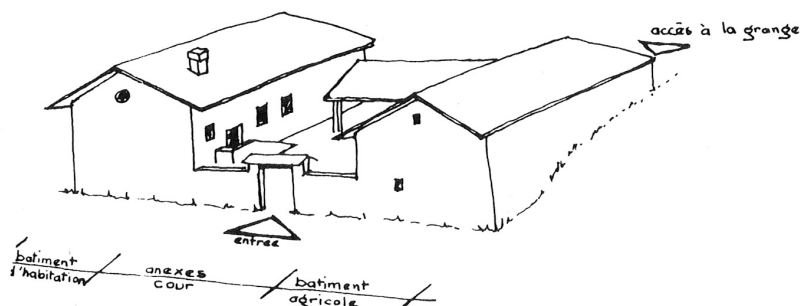


Bâtiment agricole

Habitation

Croquis : source PNR

Principales caractéristiques de la typologie du Jarez :



- **Volumétrie** : organisation spatiale caractéristique des bâtiments en U autour d'une cour fermée sur le quatrième côté par un haut mur dans lequel s'ouvre un portail (souvent couvert de tuiles). Le pignon est face à la pente du terrain.
- **Matériaux de construction** : maçonnerie de lits de schiste, apports d'autres matériaux (le schiste se délite) pour les chaînages, encadrements, linteaux : pierre taillée, bois, brique...
- **Particularités** : On trouve parfois une corniche en brique pour supporter le débord de toit.

Les fermes traditionnelles à préserver

Principalement implantées sur le plateau agricole, on trouve à La Chapelle Villars plusieurs fermes très caractéristiques de l'une ou l'autre typologie. Ces fermes isolées sont très visibles dans le paysage ouvert, aussi il convient de préserver ces éléments identitaires de la commune (du nord au sud).

La Clochetière



Typologie : Jarez

Localisation : extrémité nord de la commune, le long de la RD 19

Particularités : en partie dénaturée par les rénovations précédentes. Les rénovations futures devront revaloriser l'architecture d'origine.

La Grange d'Andros



Typologie : Jarez

Localisation : nord de la commune, le long de la RD 19

Particularités : en partie dénaturée par les rénovations précédentes. Les rénovations futures devront revaloriser l'architecture d'origine.

L'hivernerie



Typologie : Pélussinois

Localisation : Pied du Mont Monnet le long de la VC n°2

Particularités :

Aux Fontaines



Typologie : Jarez

Localisation : Pied du Mont Monnet le long de la VC n°2

Particularités :

Les Echarpies



Typologie : Jarez

Localisation : Est du hameau de la Grange des Serpents

Particularités : En bon état.

Chez Bargeon



Typologie : Pélussinois

Localisation : Nord-est des Grandes Bruyères

Particularités :

Quinaud



Typologie : Jarez

Localisation : A proximité du carrefour de RD 19 et 78

Particularités : En bon état

Ramponaud



Typologie : Jarez

Localisation : Sud-Est des Grandes Bruyères

Particularités : Etat moyen, façade principale enduite.

Les Chaux



Typologie : Pélussinois

Localisation : Sud-Est des Grandes Bruyères

Particularités : Très bon état.

Chez Côte



Typologie : Jarez

Localisation : Entre la RD 78 et le ruisseau du Vernon

Particularités : en partie à rénover

L'assurance



Typologie : Jarez

Localisation : Limite de commune à l'ouest du Coin

Particularités : A rénover

Au Moulin



Typologie : Pélussinois

Localisation : Sur le versant de Longes

Particularités : En partie à rénover

Autres bâtiments patrimoniaux

La ferme du Château de Villars a également été repérée comme un bâtiment patrimonial, car elle participe à la composition générale du Château. Il s'agit d'un bâtiment en longueur implanté le long de la VC n°202. Sa proximité au centre village en fait en outre un élément stratégique pour la rénovation.

La ferme de **la Combe** (à proximité de la Vieille Chapelle) compte également un cuvage en pierre qui, s'il n'est pas vraiment caractéristique d'une architecture traditionnelle locale, est assez intéressant sur le plan architectural.

Hameaux patrimoniaux

Organisé autour d'une chapelle romane, **le hameau de la Vieille Chapelle** est le centre originel de la commune. Ce hameau, anciennement nommé la Chapelle se trouve à 2 km environ du village, sur la route du Mont Monnet.



Les vestiges archéologiques, à ce jour dégagés, semblent prouver que la construction remonterait au début du XI^{ème} siècle, selon les premières techniques de l'art roman. La chapelle Sainte Marguerite a une seule nef (autrefois charpentée) avec une abside plein cintre et deux absidioles latérales en cul de four brisé.

Le porche à l'ouest ouvre sur un élégant perron intérieur de quelques marches qui descendent au niveau de la nef dallée. Le clocher est construit au dessus de l'absidiole nord, voûté en voûte d'arrête.

Remaniée au XVII^{ème} siècle, la Chapelle a été récemment restaurée et pourrait devenir un pôle d'intérêt touristique. La trame de ce hameau est dense et le bâti est organisé circulairement autour de la Chapelle.

Le coin - La Mourlarie

Les hameaux du Coin et de la Mourlarie présentent une grande homogénéité d'aspect dû à la généralisation de la pierre. Les bâtiments sont globalement bien entretenus.



On retrouve dans ces hameaux les caractéristiques de l'architecture du Jarez : L'implantation du bâti se fait souvent en pignon sur rue, laissant la place à une cour d'accès fermée par un haut mur de pierre. Ces cours sur rue créent des ouvertures visuelles intéressantes.

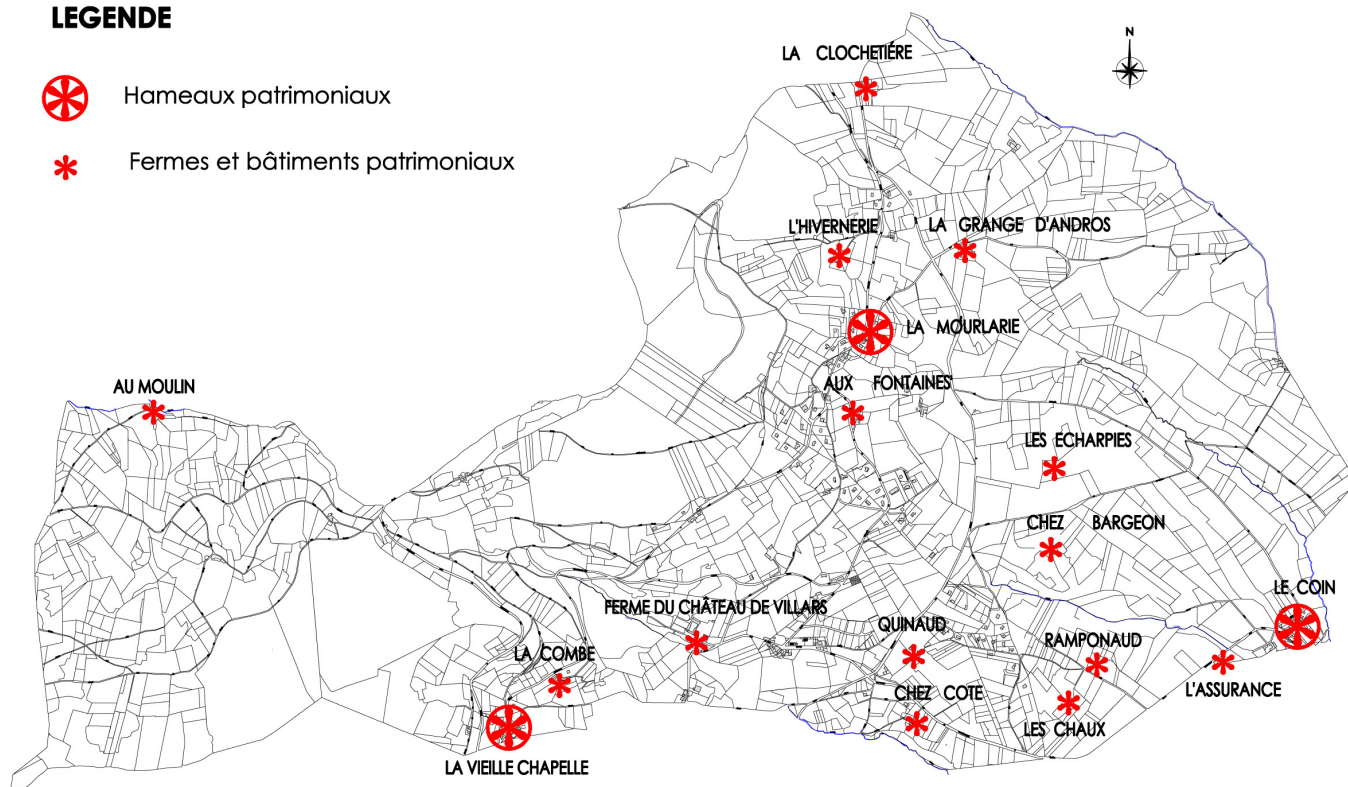
LEGENDE



Hameaux patrimoniaux



Fermes et bâtiments patrimoniaux



Le patrimoine bâti

Les mesures de préservation

Deux aspects de ces constructions traditionnelles forment leur valeur patrimoniale :

- d'une part, **l'aspect architectural**, et notamment certaines caractéristiques évoquées plus haut (comme par exemple les génoises et les escaliers d'entrée pour l'architecture du Pélussinois ou la forme en U pour celle du Jarez), sont particulièrement représentatifs. Il conviendra dans les restaurations d'être particulièrement attentif au respect des caractéristiques traditionnelles ou, au contraire, à certains détails plus exceptionnels, afin de conserver et valoriser l'architecture d'origine des bâtiments.
- d'autre part, **la fonction d'origine** est à valoriser. La plupart des bâtiments identifiés sont en effet à l'origine des fermes, comprenant un corps d'habitation et des annexes telles que granges... Ces dernières ne présentent pas la même nature de façade que les habitations. La plupart des rénovations consiste à transformer des granges ou des annexes en habitation. Dans ce cas, la rénovation devra mettre en avant la vocation d'origine du bâtiment transformé, afin de conserver une trace de l'organisation originelle des bâtiments entre eux. Pour ce faire, il s'agit ici de ne pas "imiter" sur les granges et annexes l'architecture des habitations traditionnelles, mais de valoriser la volumétrie et la façade qui sont distinctes, notamment par un traitement spécifique des ouvertures et de la volumétrie intérieure.

1.4.b. Le patrimoine naturel

Le territoire de La Chapelle Villars comprend deux grandes entités distinctes, les monts et le plateau. Alors que les monts sont restés des espaces "naturels", le plateau est un milieu ouvert exploité par l'agriculture. A ces deux entités correspondent deux types de milieux très différents, mais pouvant l'un comme l'autre présenter un intérêt environnemental. A cela s'ajoutent les ruisseaux qui constituent toujours des milieux intéressants.

Le territoire de la Chapelle Villars compte ainsi plusieurs espaces d'intérêt environnemental, caractérisées par des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).

► Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) correspond au recensement d'espaces naturels terrestres remarquables. L'inventaire initial datant de 1991 est toujours à prendre en compte, mais a été rénové.

Les ZNIEFF de type II

Il s'agit de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

INVENTAIRE INITIAL: Vallons et landes de l'est du Pilat – n°6901 - 15 651 hectares

Concerne l'extrémité est de la commune de La Chapelle Villars.

Cette zone correspond à une entité très bien définie par la rupture de pente de la côte du Pilat. En effet la zone de forte pente est toujours très peu exploitée, à l'exception du vignoble qui se développe. Elle est boisée par des peuplements irréguliers très originaux, alors que le plateau, première terrasse du Pilat, est en général cultivé. La vallée du Rhône, montre aussi une forte présence humaine qui refoule les milieux naturels à la vallée du Rhône et aux fortes pentes. De plus les influences méditerranéennes s'atténuant progressivement quand on monte vers le nord, toute une série de limites septentrionales de répartition se trouvent échelonnées le long de cette côte.

INVENTAIRE RENOVE : Ensemble des vallons du Pilat Rhodanien – n°6916 - 15693 hectares

Concerne le plateau agricole et une partie du Mont Monnet.

Le Pilat rhodanien, zone de piémont qui s'étage de 150 à 500 m d'altitude, forme le versant le plus chaud et le plus ensoleillé du massif. Ses coteaux dégringolant vers le Rhône sont couverts de vignes et de vergers.

Dans le Pélussinois au paysage de polyculture au parcellaire morcelé, l'économie rurale est dominée par l'élevage des chèvres, mais surtout par la production fruitière. Ce secteur conserve un patrimoine naturel très original, avec des types d'habitats intéressants (landes à Genêt purgatif...) et une flore marquée par des influences diverses : issue du Massif Central (Doradille du Forez), méridionale (Achillée tomenteuse, Ciste à feuille s de sauge, Liseron des Monts Cantabriques), voire atlantique (Millepertuis androsèmes)... Cette flore compte par ailleurs quelques remarquables messicoles (plantes associées aux cultures traditionnelles), comme la Nielle des blés.

La faune, très diversifiée, manifeste notamment des influences méditerranéennes très nettes (Coronelle girondine, Fauvette orphée, Moineau soulcie, Genette, Lézard hispanique, Pachyure étrusque...). Le secteur est favorable aux oiseaux rupicoles (recherchant les sites rocheux, comme le Pigeon biset ici présent en populations sauvages).

Le zonage de type II souligne les multiples interactions existant au sein de cet ensemble, dont les espaces les plus représentatifs en terme d'habitats ou d'espèces remarquables sont retranscrits à travers plusieurs zones de type I (vallons et ravins, ruisseaux, mares et pelouses...)

Il traduit également particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone d'alimentation ou de reproduction pour de nombreuses espèces, dont celles précédemment citées. Il souligne de plus le bon état de conservation général de certains bassins versants, en rapport avec le maintien de populations d'Ecrevisses à pattes blanches, espèce réputée pour sa sensibilité particulière vis à vis de la qualité du milieu.

L'ensemble présente par ailleurs un intérêt paysager et biogéographique (nombreuses espèces, notamment méditerranéennes, atteignant ici leur limite d'aire).

Les ZNIEFF de type I

De superficie réduite, ce sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire. Les ZNIEFF de type I sont plus particulièrement à prendre en compte dans le PLU.

INVENTAIRE INITIAL : Le Mont Monnet – n° 6901-3032 – 232 hectares

Concerne l'ensemble du flanc est du Mont Monnet.

Le flanc est du Mont Monnet est occupé par une lande de genêts et des taillis de pins et de chênes. On y rencontre également des houx. Ces zones sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales parfois rares et protégées. Le classement en ZNIEFF de type 1 du mont Monnet se justifie essentiellement par la présence d'une lande piquetée de pins sylvestres et de chênes sessiles épars. La végétation est caractéristique des landes collinéennes du Pilat. Si aucune espèce rare n'est recensée, on note la présence de plusieurs espèces en abondance, notamment le genêt purgatif (*Cytisus purgans*), le genêt à balais (*Sarothamnus communis*), la germandrée (*Teucrium scorodonia*), le houx (*Ilex aquifolia*) et la jasione (*Jasione montana*). Une espèce de papillons est également recensée (l'Agreste ou *Hipparchia semele*)

Cette lande est favorable à certaines espèces d'oiseaux (linotte, bruant jaune, traquet pâtre, pipit des arbres), mais elle a tendance à être remplacée par des boisements de conifères.

Aujourd'hui, la progression de la forêt sur la lande minimise l'intérêt environnemental.

INVENTAIRE INITIAL : Le Vallon d'Arbuel – n°6901-3016 – 155 hectares

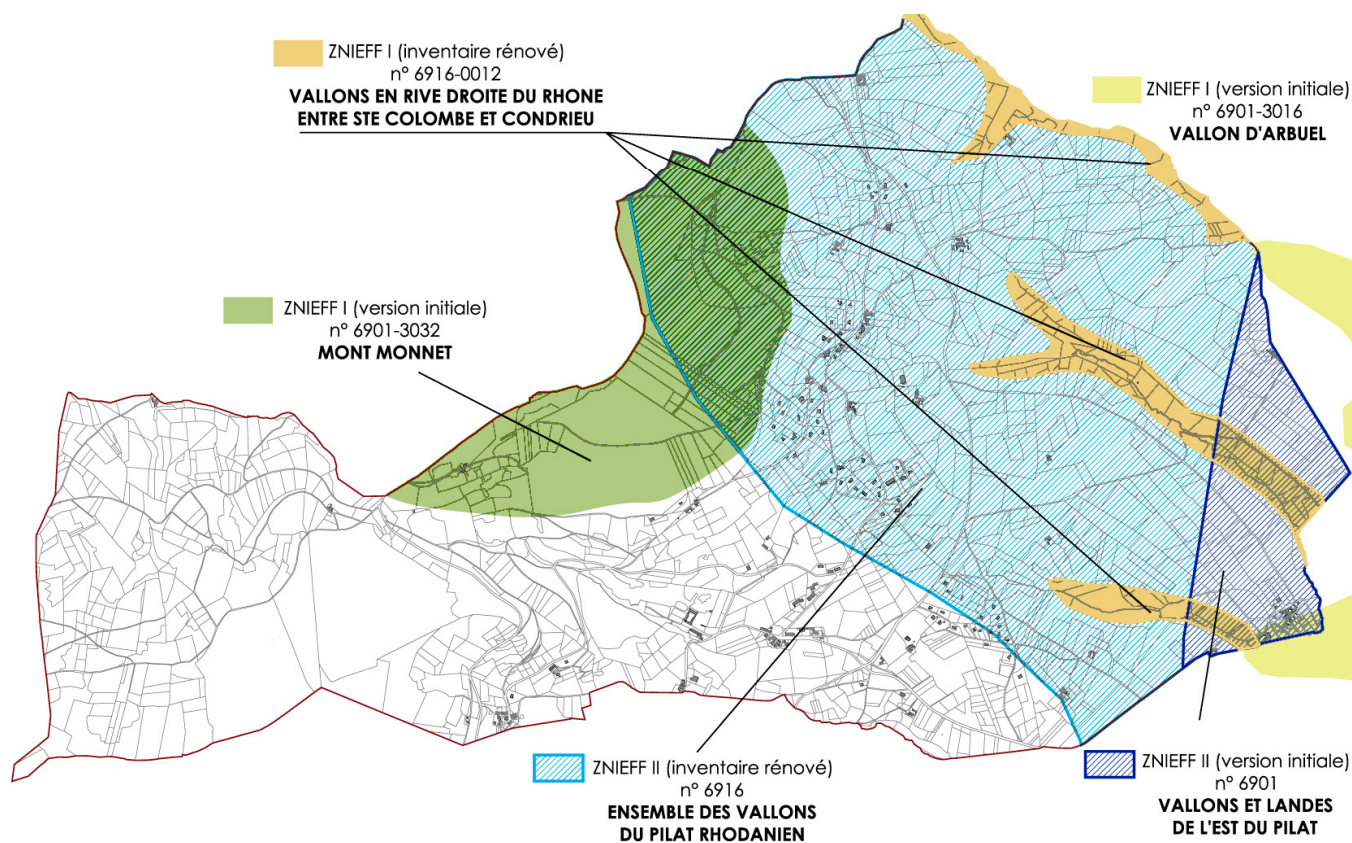
Concerne une partie infime de la commune le long du ruisseau d'Arbuel.

Les parties sommitales boisées de ce vallon sont couvertes d'une végétation acidophile plutôt sèche et relevant du Quercion Robori-Petraea : chênes sessiles et chênes pubescents dans un taillis de châtaigniers. Rapidement en raison des versants encaissés, la végétation change et devient plus fraîche : présence du charme et du tilleul (Fraxino-Carpinion acidophile). Enfin tout le fond du vallon est occupé par un Alno-Padion avec le frêne élevé, l'aulne glutineux et le sureau noir.

INVENTAIRE RENOVE : Vallons en rive droite du Rhône entre Ste Colombe et Condrieu n° 6916-0012 – 1096 hectares

Cette zone se compose de plusieurs vallons disjoints, mais d'aspect comparable. A l'exception de celui de Vézérances (orienté ouest-est), ils ont tous une orientation nord-ouest/sud-est. En outre, chacun conserve un petit ruisseau. Sur les versants exposés au sud pousse une végétation de milieux chauds (Chêne sessile, Buis...). Au contraire, sur les versants nord, ce sont des arbres de stations plus fraîches que l'on peut observer (Châtaignier, Robinier, tilleuls, frênes). Très peu fréquentés et aménagés, ces ravins constituent le refuge de nombreuses espèces de faune et de flore. Seuls les hauts de vallons conservent des prairies ; elles ont d'ailleurs tendance à s'enfricher du

fait de leur abandon progressif. Bien exposés au soleil, ce sont les lieux de reproduction du Busard Saint-Martin. En adret, la lande à genêts, qui conserve de belles stations de Ciste à feuilles de sauge, se mélange au Chêne sessile. Ce milieu constitue le terrain de chasse de l'Engoulevent d'Europe. Si l'on poursuit la descente, les boisements évoluent en une strate arbustive où le Buis prédomine. Partout, des blocs de granite fissurés et polis par le vent affleurent, offrant à la Genette, présente dans la plupart de ces vallons, des caches où elle peut se dissimuler. Un dénivelé d'une centaine de mètres à travers une végétation inextricable permet d'observer ici et là des plantes peu fréquentes, comme le Millepertuis à baies (ou Androsème). On parvient enfin à un petit ruisseau qui, selon son humeur, peut être calme ou prendre l'allure d'un véritable torrent de montagne. Ici bas, c'est le royaume des mousses et des fougères. L'atmosphère est telle, qu'en été, la pluie peut se transformer en cours de chemin en une sorte de brume qui procure au site une allure de forêt pluviale des antipodes. L'Ecrevisse à pattes blanches y est reine, notamment dans le vallon de la Vézerance qui abrite la plus belle population du département du Rhône. Dans celui du Reynard, malgré une forte mortalité épidémiologique en 1998, la population se maintient. La Musaraigne (ou Crossope) aquatique, malgré sa discrétion extrême, semble également bien présente. Cette description aurait un goût d'inachevé si l'on n'évoquait pas l'omniprésence du Grand-duc d'Europe, installé quasiment aux portes de chaque ravin. Il en est de même de la majesté des tilleuls, chênes et autres châtaigniers qui, sur l'ubac, prennent des tailles et des formes imposant le respect.



1.4.d. Les entités paysagères

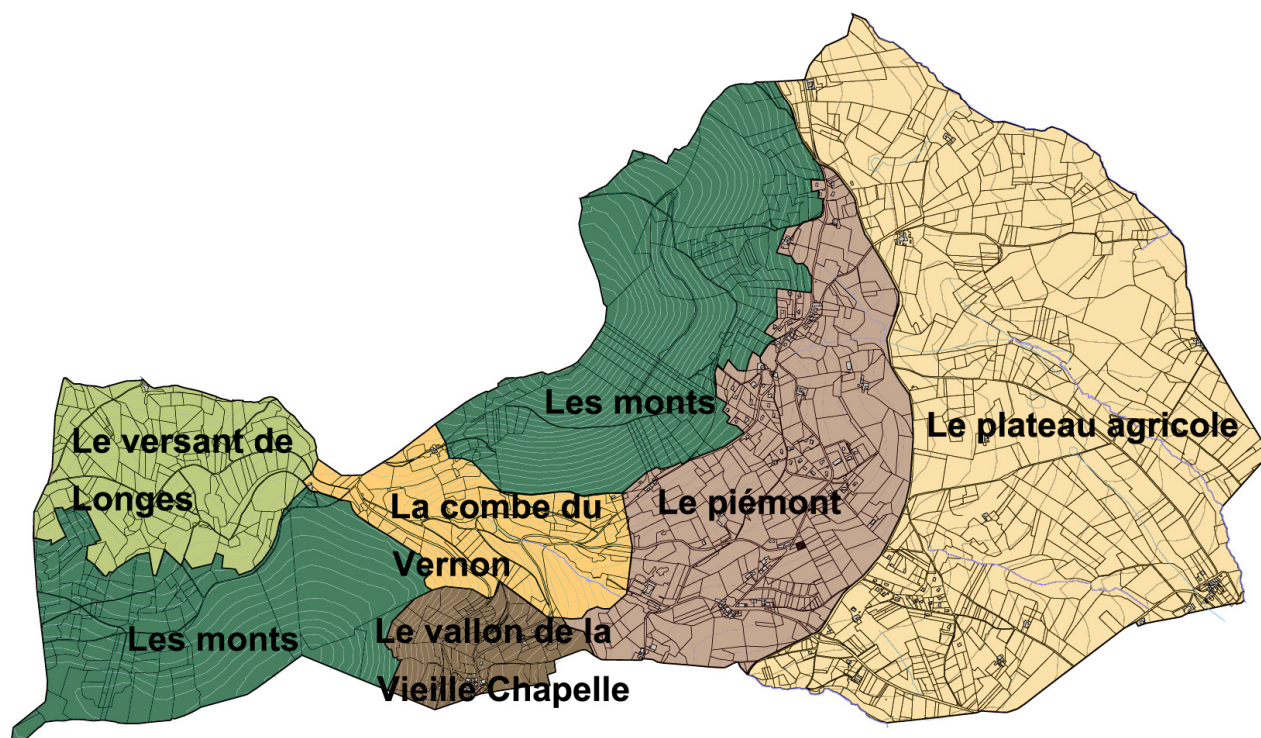
La commune bénéficie d'un site naturel remarquable au pied des monts Monnet et Ministre, à la limite entre deux grands secteurs à l'échelle du parc du Pilat, le secteur des balcons et le secteur des crêts. Cette situation de frange met en évidence un relief clair, avec un plateau important aux pentes douces, dominant la vallée du Rhône, et le début d'un relief plus marqué sur le secteur des crêts, identifié de manière franche par une succession de monts.

Marquant les limites nord-ouest de la commune, le mont Monnet et le Mont Ministre accueillent à leur pied l'urbanisation en un chapelet de hameaux, s'appuyant sur le bas des pentes. On peut ainsi distinguer dans un premier temps trois séquences marquées : le plateau agricole, le pied des monts, support à l'urbanisation et les monts en eux-mêmes, majoritairement boisés.

Toutefois, la complexité du relief, en particulier au niveau de la combe du Vernon et du col de Grenouze séparant le mont Monnet et le mont Ministre, génère des ambiances plus particulières.

On peut ainsi dégager **six entités paysagères** distinctes **correspondant à des secteurs d'ambiance homogène**, liée au relief, à la végétation et à l'occupation de l'espace (agriculture, urbanisation...) :

- **Le plateau agricole**, espace largement ouvert d'où les vues sont lointaines sur la vallée,
- **Le piémont**, qui accueille un cordon d'urbanisation au pied du mont Monnet,
- **Les monts** en eux-mêmes, secteurs naturels essentiellement boisés,
- **La combe du Vernon et le col de Grenouze**, séparant les deux monts et permettant une lecture aisée du paysage communal,
- **Le vallon de la Vieille Chapelle**, séquence plus intimiste aux paysages relativement fermés,
- **Le versant de Longes**, au nord du mont Ministre, où alternent paysages ouverts et fermés.





Le plateau agricole

Relief

Le relief en pente douce a permis le développement de l'agriculture sur l'ensemble des balcons du Pilat. Le plateau agricole de la Chapelle Villars bénéficiant d'une orientation est, offre un paysage très ouvert, arrêté à l'ouest par les monts Monnet et Ministre dominant le "cordon d'urbanisation". A l'est, le plateau s'ouvre sur la vallée du Rhône, avec de nombreux points de vue remarquables sur les méandres de Condrieu.



Occupation du sol

Plusieurs ruisseaux permanents ou temporaires parcourent le plateau d'ouest en est, notamment l'Arbuel qui constitue la limite nord-est de la commune et le Vernon qui la délimite en partie sud. Ils sont ponctués d'étangs et de retenues d'eau et accompagnés d'une ripisylve plus ou moins dense. Hormis cette végétation liée à la présence de l'eau, les bois sont peu nombreux sur le plateau et de petite taille.

L'agriculture se développe de manière relativement intensive en proportions équivalentes entre culture (essentiellement céréalière : blé, maïs, etc.) et élevage (prairies) ; on notera la présence de quelques vergers.



Bâti

Le plateau agricole est peu urbanisé, on y trouve essentiellement des fermes isolées parsemées sur l'ensemble du plateau. Le hameau du coin représente toutefois une séquence paysagère remarquable, sur un secteur plus boisé à proximité de deux ruisseaux. Le paysage y est plus fermé, du fait d'une présence végétale plus marquée. Le lotissement des Grandes Bruyères représente un noyau récent d'urbanisation.



Éléments remarquables

- Des fermes isolées caractéristiques du Pélussinois ou du Jarez,
- Le hameau du Coin.
- Un puits en pierre à proximité des Grandes Bruyères

Éléments déstructurants

Implanté au milieu du plateau, le lotissement des Grandes Bruyères est très perceptible dans le paysage, notamment depuis la RD19 en venant de Condrieu. Le caractère récent de ce lotissement et la quasi absence de végétation contribue à renforcer son impact visuel. La ligne à haute tension traversant le plateau et passant au dessus des Grandes Bruyères a également un fort impact dans le paysage.






Les enjeux

- Préserver l'**activité agricole** du plateau
- Maîtriser les **extensions urbaines**
- Préserver les **espaces rivulaires** et les cours d'eaux temporaires
- Préserver les **unités bâties remarquables**






Le plateau agricole

L'OCCUPATION DU SOL



-  Cultures
-  Prairies
-  Vergers
-  Bois
-  Ruisseaux, étangs, retenues

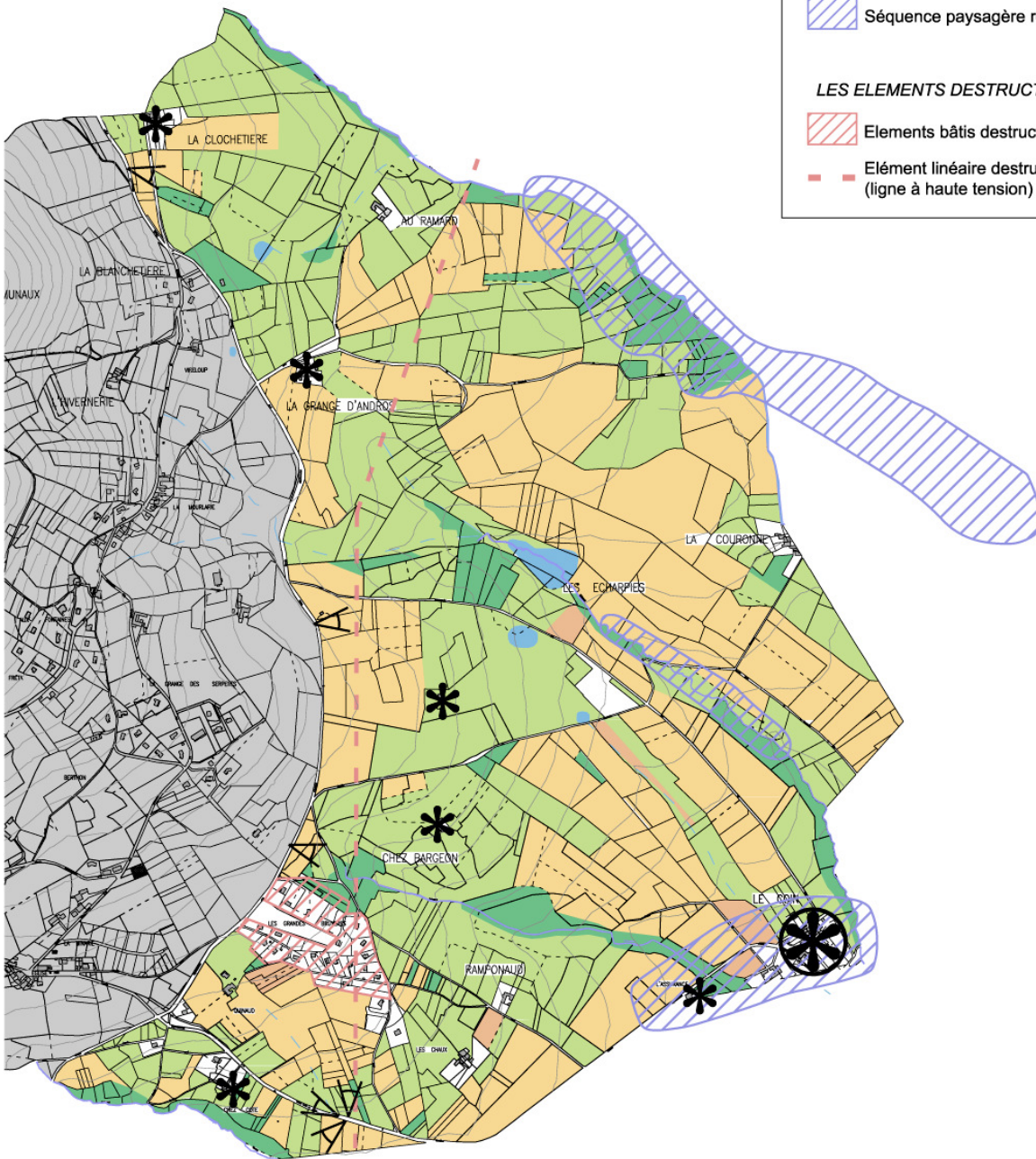
LES ELEMENTS IDENTITAIRES

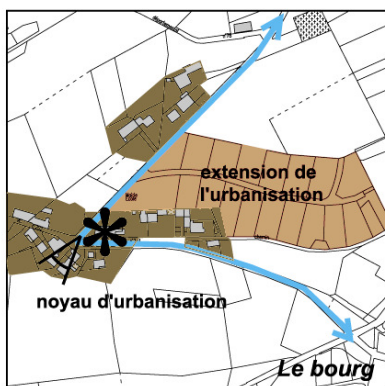
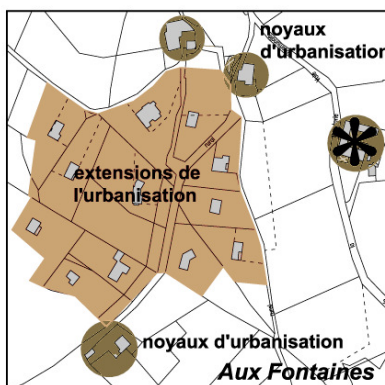
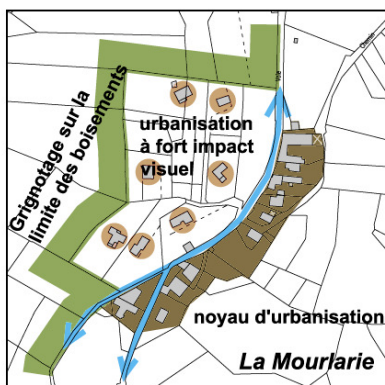
-  Hameau identitaire
-  Ferme identitaire

-  Séquence paysagère remarquable

LES ELEMENTS DESTRUCTURANTS

-  Elements bâtis destructurants (mitage)
-  Elément linéaire destructurant (ligne à haute tension)





Le piémont

Relief

Une succession de hameaux sont venus s'implanter du nord au sud au pied du mont Monnet. L'orientation est du versant et la vue sur l'ensemble du plateau offrent un site d'implantation intéressant.

Occupation du sol

L'agriculture est encore très présente sur cette séquence, mais elle est plus morcelée avec davantage de prairies et de vergers que sur le plateau.

Bâti

L'urbanisation s'appuie soit sur un hameau ancien important (la Mourlarie), soit sur une ferme isolée (les Fontaines). Autour de ces noyaux se greffent des constructions nouvelles (maisons individuelles). Ce mitage est particulièrement impactant quand il s'implante plus haut que les constructions anciennes. Les principaux hameaux sont, du nord au sud :

- La Mourlarie,
- les Fontaines,
- la Grange des serpents,
- le bourg.

Éléments remarquables

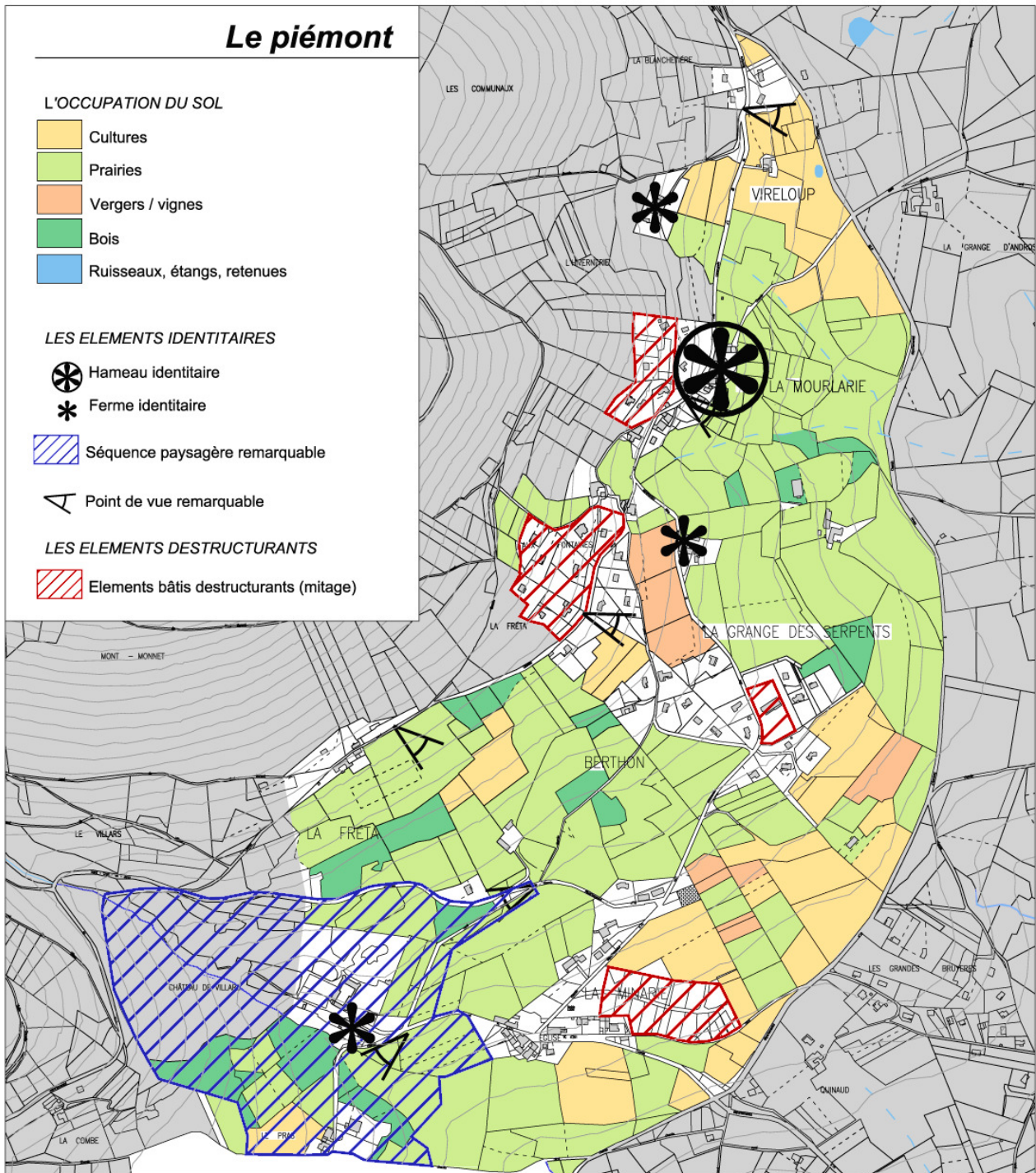
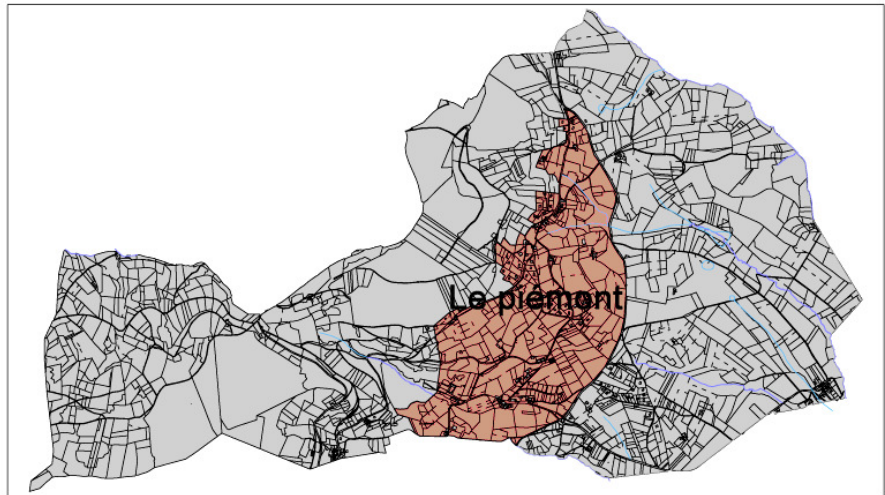
- ▶ **Le château de Villars**, et son parc, constituant une entité paysagère remarquable à part entière.
- ▶ De nombreux **points de vue remarquables**, sur le plateau et la vallée du Rhône et sur le crêt de l'Oeillon et le pic des trois dents.

Éléments déstructurants

- ▶ **L'urbanisation récente**, très perceptible depuis le plateau agricole. Les constructions sont d'autant plus visibles qu'elles sont implantées en hauteur et en lisière des bois. L'hétérogénéité des architectures (chalets, style méridional, etc.) contribue à accentuer le caractère déstructurant de ces lotissements.

Les enjeux

- **Limiter le mitage** pour conserver des hameaux identifiés
- **Limiter l'implantation en hauteur** et le grignotage sur le mont Monnet
- **Développer la centralité autour du bourg**, en prenant en compte les éléments de paysage remarquables (murs de pierre et points de vue en particulier)
- **Valoriser le château** et sa séquence paysagère remarquable



Les Monts



Les enjeux

- **Préserver le caractère naturel des Monts**
notamment en limitant le mitage sur le bas de pente
- **Valoriser le potentiel touristique de ces éléments naturels forts**

Caractéristiques

Les monts Monnet et Ministre s'inscrivent dans la succession de crêts caractérisant fortement ce secteur du Pilat avec le pic des Trois Dents et le crêt de l'Oeillon, le crêt de Montivert et le crêt de Baronnette. Le mont Monnet vient terminer cet alignement de crêts.

Les deux monts, séparés par le col de Grenouze (altitude 625m), culminent à 782m pour le mont Monnet et 766m pour le mont Ministre. La ligne de crête du Mont Monnet constitue la limite communale avec Longes et seul son versant est est situé sur la commune de la Chapelle Villars. Le mont Ministre, quant à lui, constitue la limite sud de la commune avec Chuyer.

Essentiellement naturels, ces monts et particulièrement le mont Monnet constituent des éléments très forts du paysage de la chapelle Villars, visibles depuis l'ensemble du territoire communal. Ils constituent en effet les premiers reliefs fortement marqués du Pilat en venant de la vallée du Rhône et créent une forte opposition avec le plateau à la topographie peu marquée. Ils constituent également la limite entre les départements du Rhône et de la Loire.

Occupation du sol

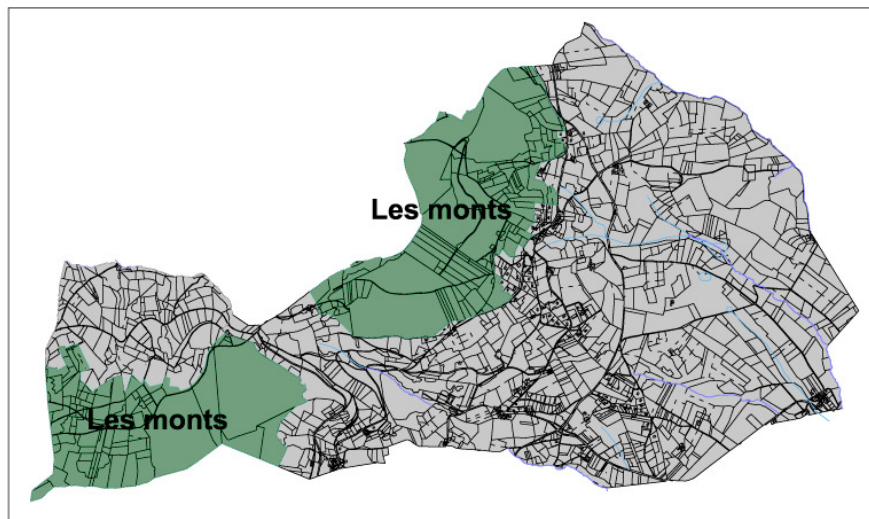
Les deux monts sont majoritairement boisés. On y retrouve des essences de feuillus et de résineux, essentiellement des pins noirs et sylvestres, des Douglas, des mélèzes, des épicéas en ce qui concerne les résineux ainsi que des chênes sessiles et des hêtres.

Le mont Monnet est en outre partiellement recouvert de landes à genêts qui ont tendance à être remplacées par des boisements de conifères. Cette lande accueille diverses espèces végétales constituant un milieu favorable à certaines espèces d'oiseaux. Elle est à l'origine du classement en ZNIEFF de type 1 du mont Monnet.

Éléments remarquables

Deux sentiers de randonnée parcourent les deux monts, le sentier Jean Jacques Rousseau et le sentier Odouard. D'autres sentiers non balisés parcourent également les versants.

Le sommet du mont Monnet accueille une chapelle et une vierge, très visibles depuis le lointain, et une table d'orientation du fait du point de vue remarquable depuis cet endroit.



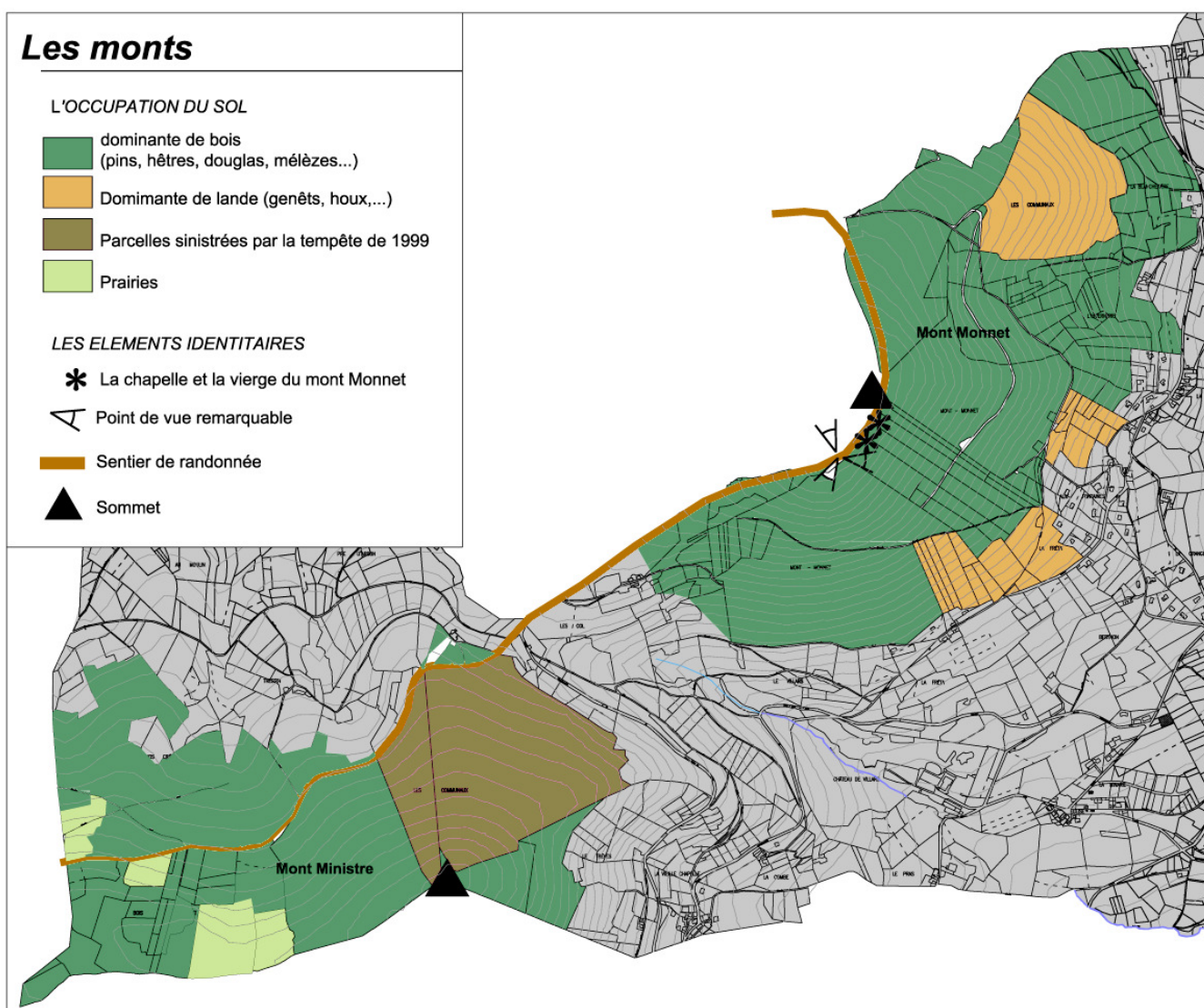
Les monts

L'OCCUPATION DU SOL

- dominante de bois (pins, hêtres, douglas, mélèzes...)
- Dominante de lande (genêts, houx,...)
- Parcelles sinistrées par la tempête de 1999
- Prairies

LES ELEMENTS IDENTITAIRES

- * La chapelle et la vierge du mont Monnet
- Point de vue remarquable
- Sentier de randonnée
- Sommet





Caractéristiques

Cette entité correspond au talweg du ruisseau du Vernon, remontant jusqu'au col de Grenouze (625m) qui sépare le mont Monnet du mont Ministre. Cette combe très escarpée constitue une entité naturelle assez remarquable, s'ouvrant progressivement vers le château et le bourg.



Occupation du sol

Le talweg du Vernon est essentiellement boisé, constitué de la ripisylve luxuriante du ruisseau. La RD 78 serpente dans cette combe avant de monter au col de Grenouze.

Le haut du talweg est moins boisé, occupé par la prairie. Ce dégagement de la végétation offre un paysage très ouvert au niveau du col, offrant un point de vue panoramique sur la commune, sur le crêt de Longes et sur les monts.



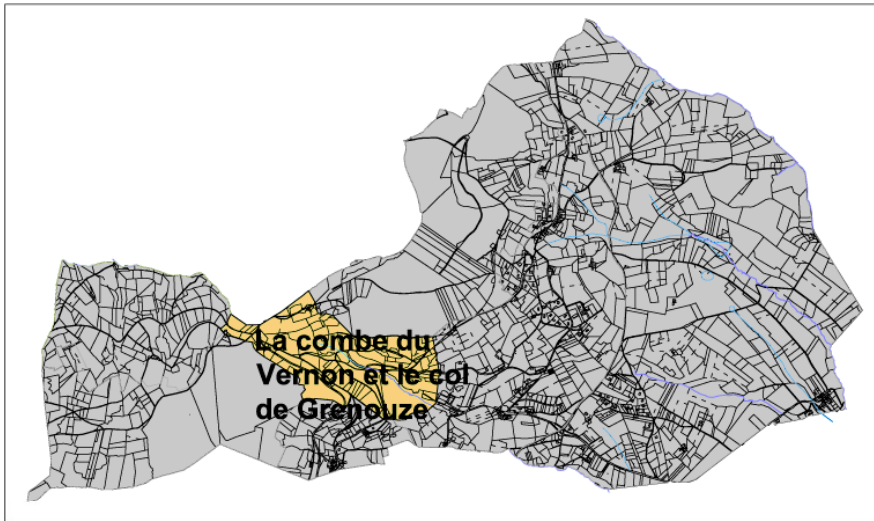
Le col est également l'un des points de départ des sentiers de randonnée parcourant les cols.

Éléments remarquables

L'ensemble de cette entité est remarquable, en particulier du fait du point de vue panoramique remarquable du col de Grenouze.





Les enjeux

- **Préserver les espaces ouverts** en haut de la combe afin de préserver les points de vue




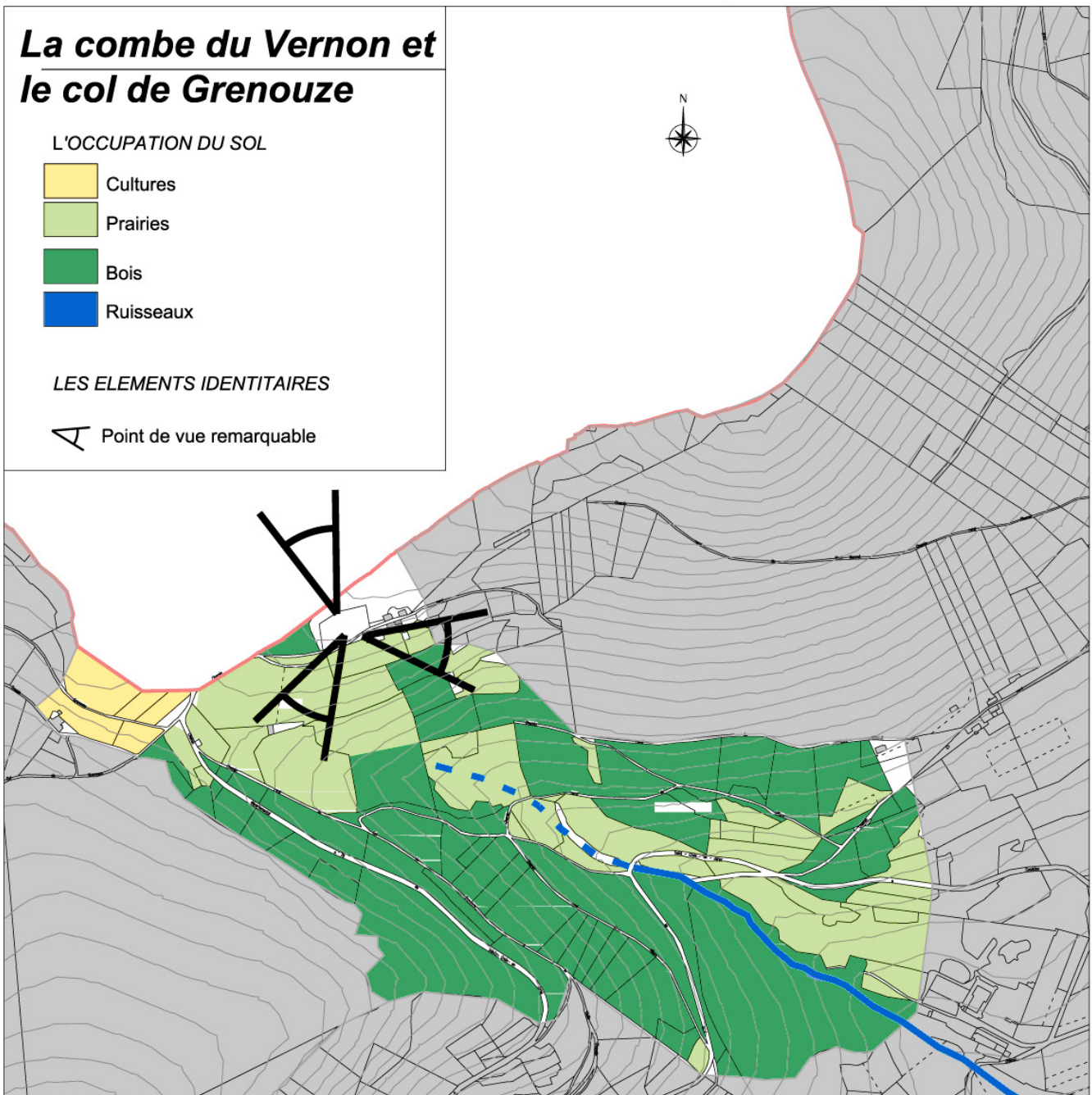
La combe du Vernon et le col de Grenouze

L'OCCUPATION DU SOL

-  Cultures
-  Prairies
-  Bois
-  Ruisseaux

LES ELEMENTS IDENTITAIRES

-  Point de vue remarquable





Caractéristiques

Le hameau de la Vieille Chapelle et son environnement naturel constituent une entité paysagère à part entière. En effet, l'implantation du hameau dans un vallon boisé lui confère un caractère de paysage fermé, ouvrant toutefois quelques points de vue remarquables sur le château et le bourg. Le relief est assez marqué.

Occupation du sol



Le vallon est assez fortement boisé, toutefois quelques parcelles au dessus et au dessous du hameau sont en prairie, ce qui permet d'ouvrir sur le relief en amont et sur des points de vue remarquables sur le bourg. Les boisements constituent une toile de fond au hameau.

Bâti



Le hameau de la Vieille Chapelle était l'ancien bourg médiéval. Il est organisé de manière concentrique autour de la chapelle. Il est constitué de bâtis intéressants caractéristiques du Pilat. Le POS de 1999 classait ce secteur en secteur patrimonial, au même titre que le château de Villars.

Éléments remarquables

L'ensemble du hameau de la Vieille Chapelle est remarquable par sa qualité et son homogénéité architecturale (pierre apparente). L'ensemble de la séquence peut être considérée comme une séquence paysagère remarquable

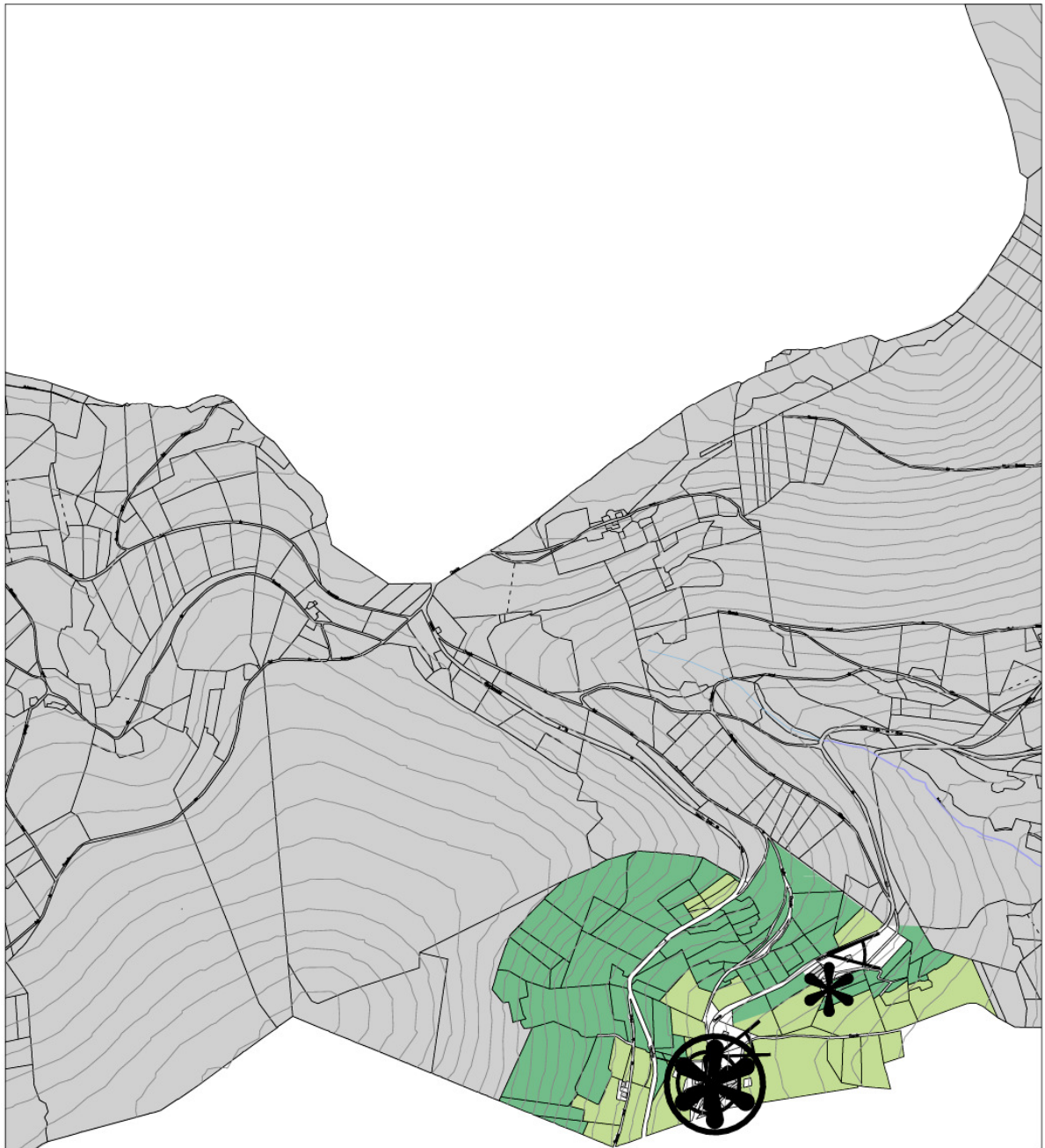


Éléments destructurants

Sans avoir un impact fort depuis des points de vue lointains, quelques maisons individuelles récemment implantées entrent en conflit avec le caractère très homogène du hameau.

Les enjeux

- **Préserver des espaces ouverts** en haut de la combe afin de préserver les points de vue et de dégager le hameau
- **Limiter les extensions** pour préserver l'homogénéité du tissu et des matériaux de construction






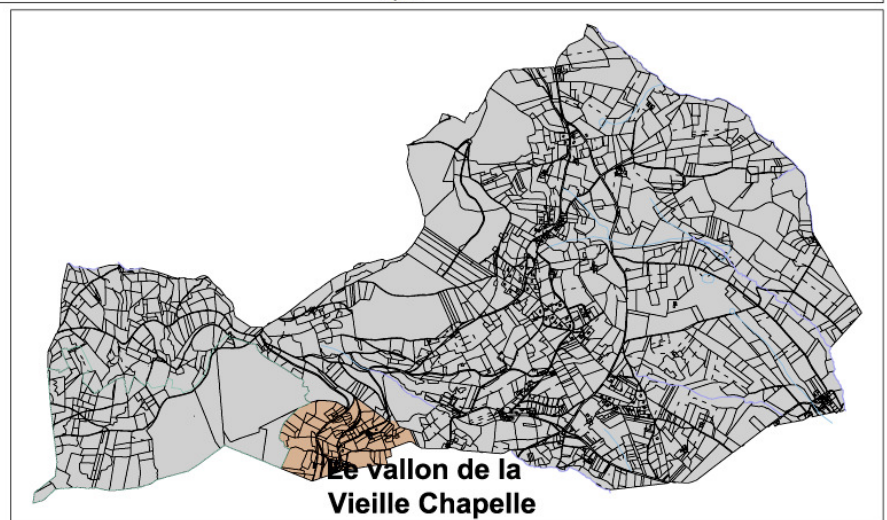
Le vallon de la vieille chapelle

L'OCCUPATION DU SOL

-  Prairies
-  Bois

LES ELEMENTS IDENTITAIRES

-  Hameau identitaire
-  Ferme identitaire
-  Point de vue remarquable





Caractéristiques

Cette partie du territoire de la Chapelle Villars est à l'écart du reste de la commune qui s'appréhende dans son entier. Il s'agit de l'autre versant du mont Ministre, qui appartient au secteur des crêts du Pilat, séparé du reste de la commune par le col de Grenouze. D'une altitude plus élevée, cette entité est également caractérisée par un relief plus marqué de vallons où alternent espaces fermés et espaces ouverts.

Les points de vue sur le plateau de Longes et les crêts environnants sont nombreux et les séquences paysagères variées.



Occupation du sol

L'alternance de bois, de prairies et de terres cultivées en proportions équivalentes offre un paysage varié.

Éléments remarquables



Le lieu-dit le Moulin correspond au vallon du ruisseau de la Combe Buisson. Ce vallon aux pentes assez douces, accompagné d'une importante ripisylve, constitue une entité paysagère remarquable où s'installe une maison ancienne isolée.

Les enjeux

- **Préserver l'alternance de cultures, de prairies et de bois** constituant la richesse et la diversité du paysage sur ce versant





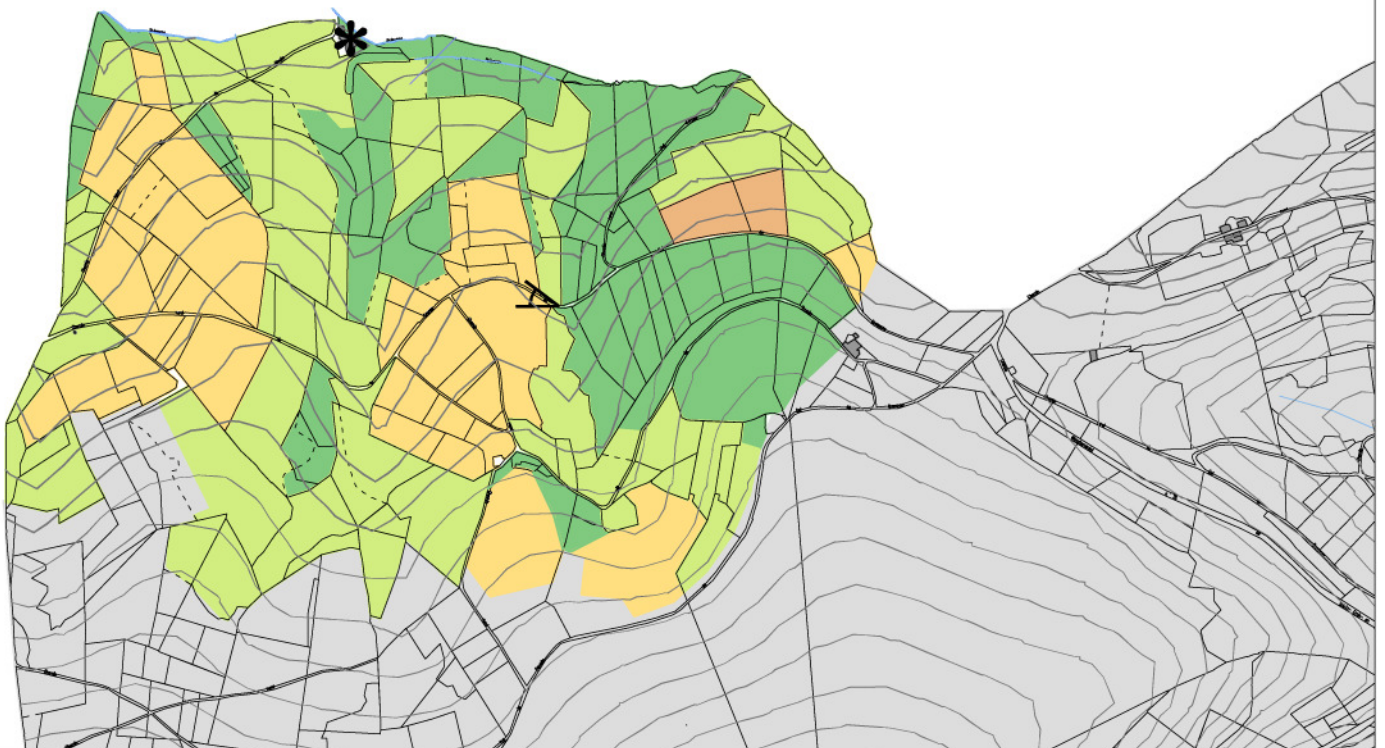
Le versant de Longes

L'OCCUPATION DU SOL

- Cultures
- Prairies
- Vergers / vignes
- Bois
- Ruisseaux, étangs, retenues

LES ELEMENTS IDENTITAIRES

- Ferme identitaire
- Point de vue remarquable



I.5 Synthèse

| Thématique | Points forts | Points de fragilité | Enjeux |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Territoire et environnement | | | |
| Situation administrative et géographique | <ul style="list-style-type: none"> - Situation géographique privilégiée, non loin des grands axes de communication de la vallée du Rhône - Une proximité relative d'agglomérations importantes mais un territoire rural | <ul style="list-style-type: none"> - Pression foncière liée au positionnement de la commune | <ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur les dynamiques territoriales complémentaires : le parc du Pilat, la communauté de communes ... |
| Le milieu naturel | <ul style="list-style-type: none"> - Un site naturel remarquable au sein du PNR | <ul style="list-style-type: none"> - Une tendance à la diminution des surfaces de landes du Mont Monnet | <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser l'étalement urbain et surtout en bordure des Monts |
| Le patrimoine historique | <ul style="list-style-type: none"> - Deux éléments forts : le hameau de la Vieille chapelle et le château de Villars - Un patrimoine « ordinaire » intéressant, en particulier les fermes isolées assez typiques des typologies traditionnelles du Jarez et du Pélussinois - Le bourg ancien à la Minarie présente une homogénéité intéressante dans les formes et les matériaux de construction | <ul style="list-style-type: none"> - | <ul style="list-style-type: none"> - La mise en valeur du patrimoine du château dans une logique de dynamique touristique - La valorisation du bourg - La préservation du petit patrimoine (fermes isolées) |
| Le paysage | <ul style="list-style-type: none"> - Une lecture très claire du paysage à l'articulation de deux logiques : le plateau agricole et les monts - Identification aisée des Monts grâce au col de Grenouze - Une richesse et une diversité entre espaces très ouverts (plateau), espaces fermés (combes et vallons) - Des points de vue remarquables et diversifiés | <ul style="list-style-type: none"> - Un fort impact visuel des extensions récentes de l'urbanisation dans les hameaux et le bourg (lotissements) | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter le développement des hameaux afin de préserver la lecture claire du paysage - Maintenir les espaces ouverts, en particulier sur des points stratégiques, afin de préserver les points de vue |

II. LE MILIEU HUMAIN

II.1 Démographie

II.1.a. La population

► Une forte attractivité depuis 1982

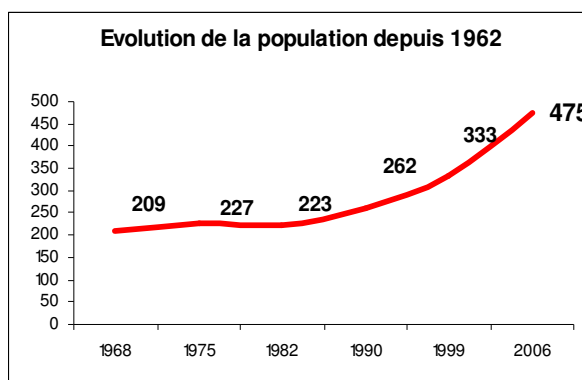
Commune du canton de Pélussin, La Chapelle Villars représente un poids démographique faible avec 2,52% de la population du canton. Comme l'ensemble du Pilat Rhodanien, **La Chapelle Villars est une commune attractive, alors que le département de la Loire perd des habitants (-2,4 % entre 90 et 99).**

Après s'être sensiblement maintenue autour des 200 habitants depuis 1936, la population de La Chapelle Villars est en forte hausse depuis 1982 :

Les deux derniers recensements ont mis en évidence un accroissement significatif de 17% entre 1982 et 1990 et 27% (+ 71 habitants) entre 1990 et 1999. Le recensement officiel complémentaire de 2002 compte 397 habitants soit + 64 habitants en 3 ans.

Le recensement partiel réalisé par la préfecture au regard des permis de construire fait apparaître en 2005 une population de 446 habitants, mais ce chiffre ne tient pas compte des rénovations.

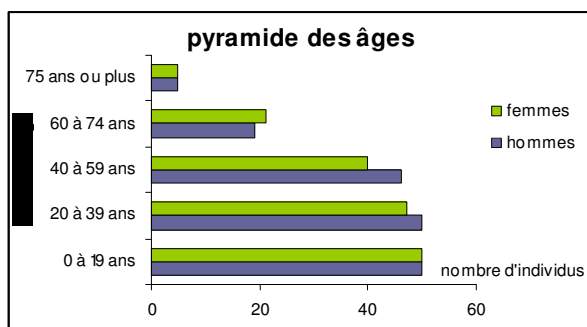
Il faut ajouter à ces estimations la réalisation du lotissement de la Minarie comptant 19 lots. **On peut donc estimer que la population réelle de la Chapelle Villars en 2007 se situe autour de 550 habitants.**



D'après INSEE - RGP 1999 et estimation 2006

L'évolution démographique de La Chapelle Villars suit la dynamique démographique positive du canton. En effet, la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien enregistre un accroissement du nombre de ses habitants de 10,8 % entre 90 et 99 et de 26,4 % entre 1982 et 1999.

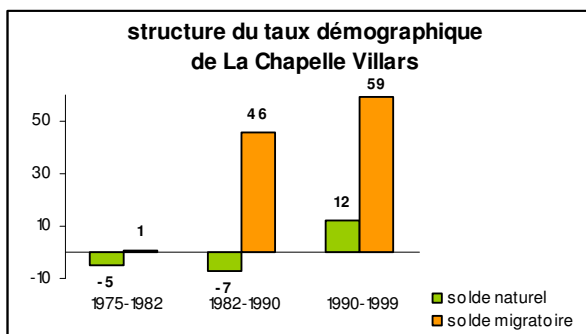
► Une population jeune



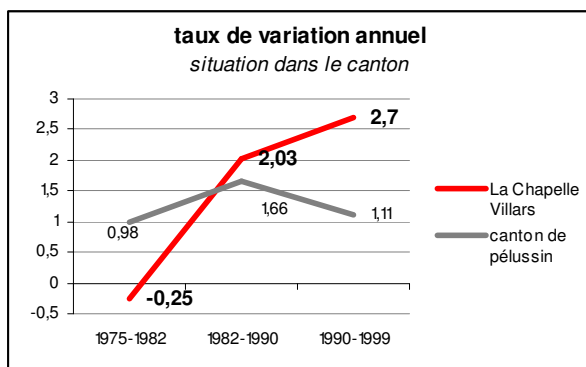
D'après INSEE - RGP 1999

La pyramide des âges montre une part importante de la tranche d'âge 0-39 ans. Elle représente en effet près de 59% de la population totale de la commune en 1999. Depuis 1982 la structure de la population est constante. De plus, la proportion de jeunes est très importante, les moins de 20 ans représentant 30% de la population. La population de Chapelle Villars est plus jeune que celle du canton de Pélussin, composée majoritairement de personnes ayant entre 40 et 59 ans.

► Un taux d'évolution positif essentiellement lié au solde migratoire



De 1975 à 1990, le solde naturel est légèrement négatif. Alors que le solde migratoire est proche de 0% entre 1975 et 1982, la période 1982-1990 est marquée par un apport important de population essentiellement lié au solde migratoire (+46 personnes).



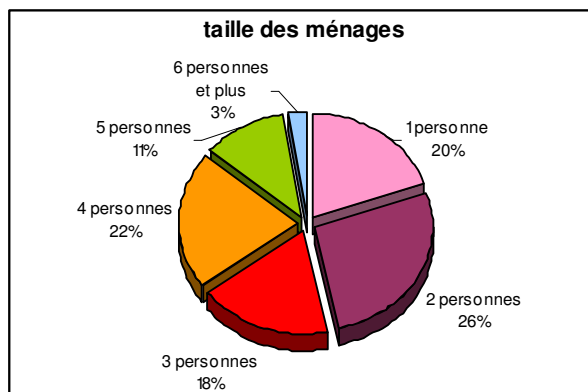
Le dernier recensement montre encore une variation de population de la Chapelle Villars essentiellement liée au solde migratoire (2,24%), mais le solde naturel redevient positif (0,46%)

La Chapelle Villars suit l'évolution du Pilat Rhodanien.

D'après INSEE - RGP 1999

II.1.b. Les ménages et leur évolution

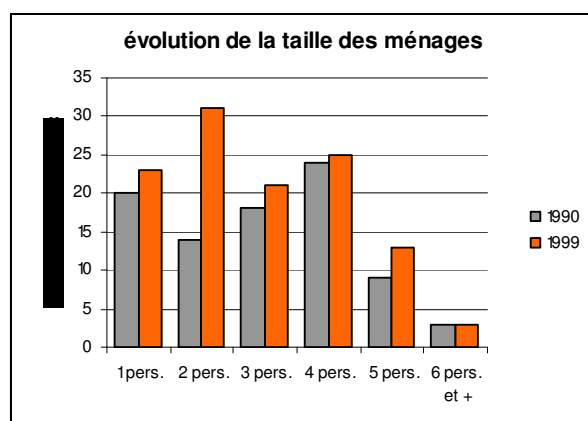
► Une majorité de ménages de petite taille



Au recensement de 1999, La Chapelle Villars compte 116 ménages. Ils sont composés d'une majorité de ménages de petite taille : 26% d'entre eux sont composés de deux personnes et 20% sont composés d'une personne. Par conséquent, 46% des ménages ont une taille inférieure ou égale à 2 personnes.

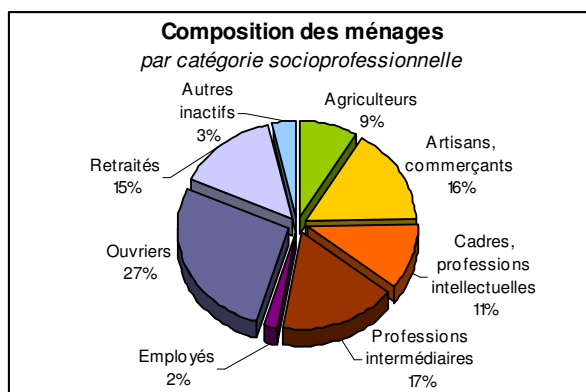
14% des ménages sont de grands ménages (5 personnes au moins), et 56% des familles sont des couples avec au moins un enfant.

► Une augmentation disparate des ménages



Le nombre de ménages est passé de 218 en 1990 à 116 en 1999. Par ailleurs, les ménages composés de 1 personne sont passés de 39 en 1990 à 64 en 1999 et ceux composés de 6 personnes ont baissé de 6 à 2 pour cette même époque. L'augmentation des ménages de petite taille et diminution des ménages de grande taille marque cette évolution.

► Composition des ménages par catégorie socioprofessionnelle



La composition des ménages par catégories socioprofessionnelles montre une forte représentation des ouvriers (27%), puis dans une moindre mesure, des professions intermédiaires (17%) et des retraités (15%).

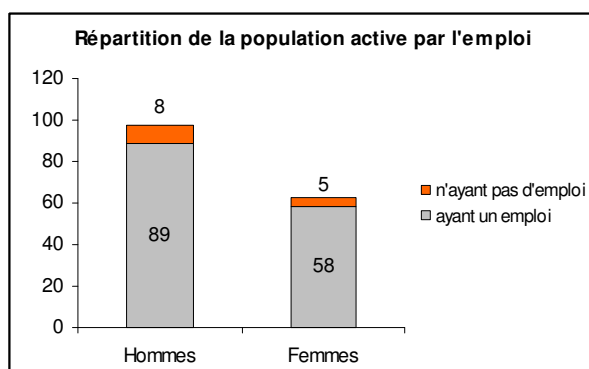
Cette évolution est une tendance intercommunale mais aussi nationale qui est liée entre autres aux desserments des ménages et au vieillissement de la population.

Au regard du Pilat Rhodanien, si la commune enregistre une évolution positive du nombre de ménages, elle se distingue en revanche par le nombre important d'hommes seuls et l'augmentation significative du nombre de ménage d'une personne.

II.2 La population active

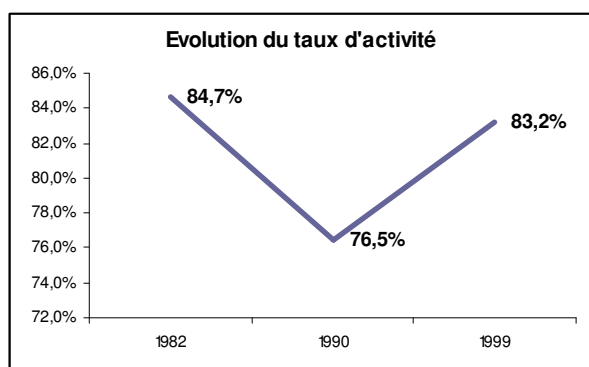
► Un taux d'activité important

Lors du dernier recensement en 1999, le taux d'activité est de 63,6 % sur la commune. Il était de 60,5% en 1990. On peut noter que le taux d'activité est supérieur à celui du canton.

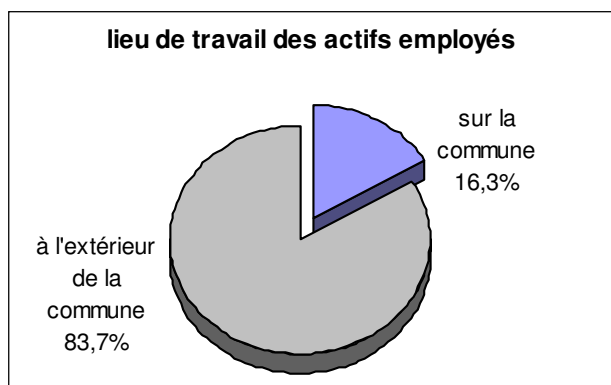


Sur 333 habitants et 161 actifs, 147 personnes travaillent (89 hommes et 58 femmes).

Le taux de chômage est en légère augmentation. Il passe de 8% en 90 à 8,1% en 99. Au niveau du canton, ce taux est de 9,3%.



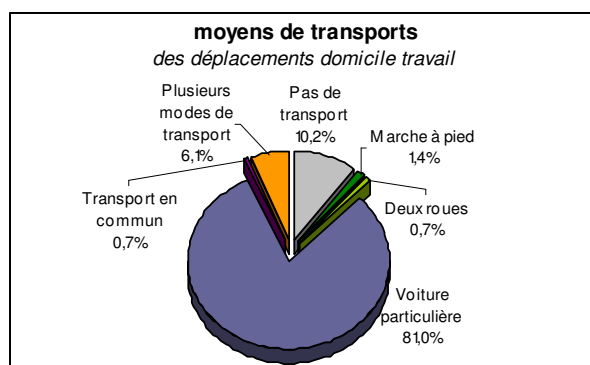
► Une forte évolution des migrations



Une petite minorité des actifs réside et travaille sur la commune (16,3 %) alors que 83,7% des personnes ayant un emploi vont travailler en dehors : 14,6% travaillent dans le même département, et 85% travaille dans un autre département.

| Evolution des migrations domicile travail | | | |
|-----------------------------------------------|-------|-------|-------|
| | 1982 | 1990 | 1999 |
| population active travaillant dans la commune | 51,0% | 31,3% | 16,3% |

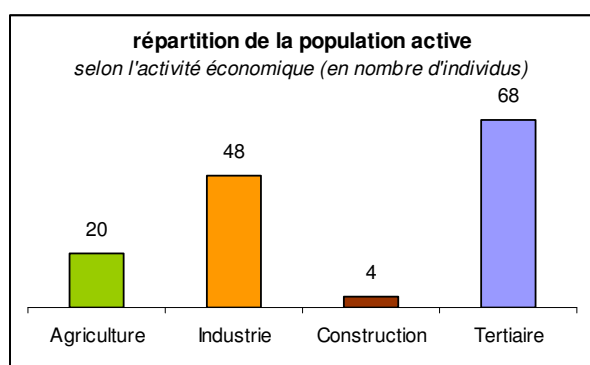
L'évolution des migrations est tout à fait significative. Le nombre de personnes allant travailler à l'extérieur de la commune a augmenté de 55,7% depuis 1990 alors que le nombre de personnes habitant et travaillant à La chapelle Villars a diminué de 33,3%.



Les migrations pendulaires se font essentiellement en voiture particulière (81%) et seulement 0,7% des actifs vont travailler par le biais des transports en communs. Ceci traduit, comme dans bien des communes, un manque d'adaptation des réseaux de transport en commun.

Depuis 1982, plusieurs évolutions significatives peuvent être mise en avant :

- le nombre d'agriculteurs a fortement diminué,
- les professions intermédiaires et les cadres et professions intellectuels ont fortement augmentées,
- on constate une baisse sensible du nombre d'ouvriers.



La répartition des emplois par secteur d'activité montre une forte représentation du secteur de l'industrie et du tertiaire.

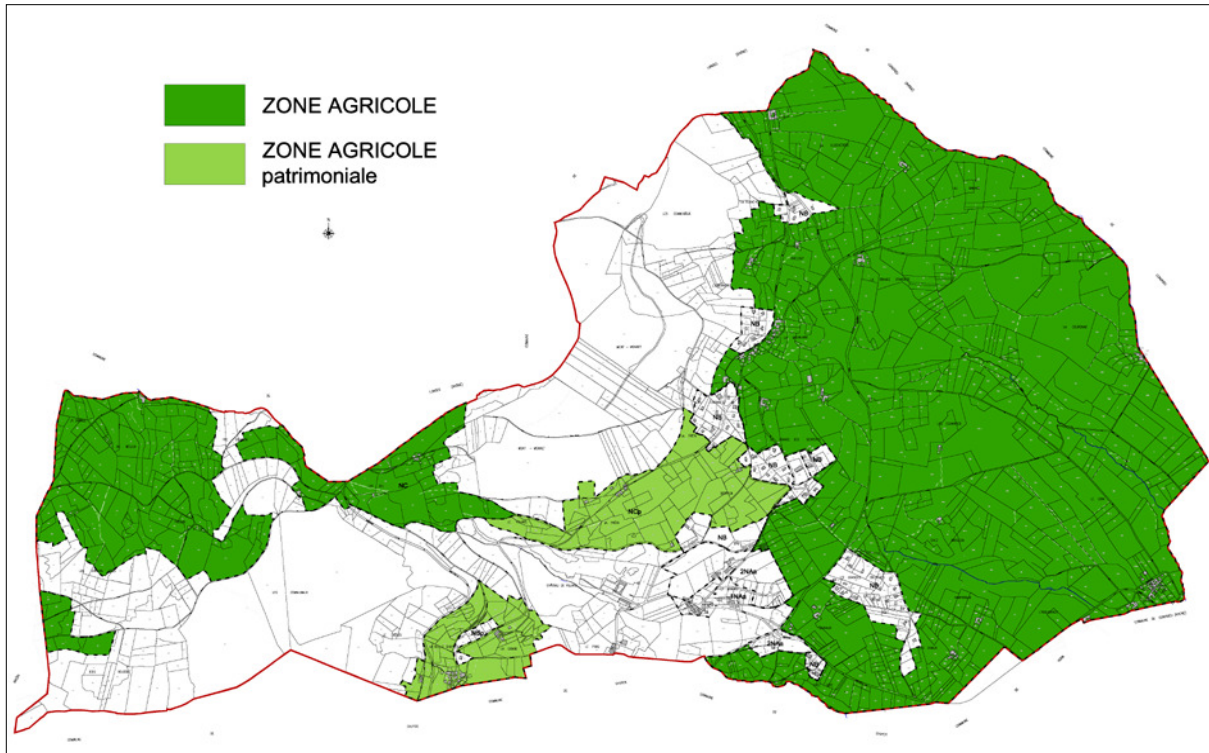
La population active de la commune est essentiellement tournée vers l'extérieur. Les habitants résident à La Chapelle Villars et vont travailler en voiture sur une autre commune, principalement dans les **secteurs de l'industrie et du tertiaire**. **La structure sociale de la commune a considérablement changé.** Les agriculteurs sont peu représentés, de nombreux ménages (souvent originaires des grandes agglomérations limitrophes) se sont installés sur la commune. La Chapelle Villars est **une commune à vocation résidentielle**. **Ce profil est plus marqué pour les communes des balcons et des crêts du Pilat qui ne profitent pas directement du dynamisme de la vallée du Rhône.**

II.3 L'activité économique

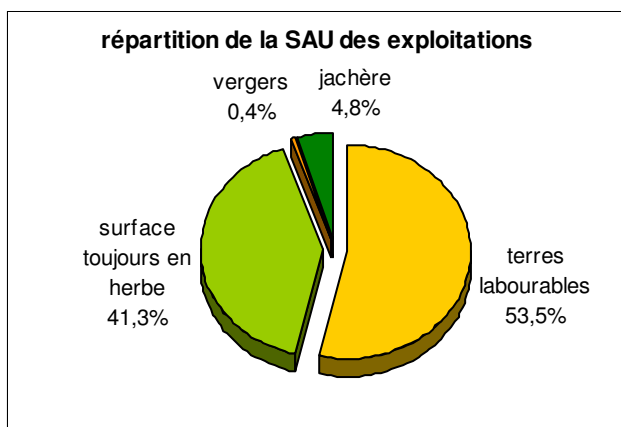
II.3.a. Une agriculture fragile

► Une occupation du sol répartie entre élevage et culture

Les terres agricoles de la Chapelle Villars se développent sur le plateau, tandis qu'au delà d'une certaine limite d'altitude, c'est la forêt qui domine. Ainsi, le territoire communal se divise nettement en deux parties, la partie en plateau à l'est à dominante agricole, la partie ouest restant davantage boisée. C'est entre ces deux secteurs que se sont développés les hameaux.



Les zones agricoles du POS



Deux types d'occupations du sol dominant sur la commune : les terres labourables, qui représentent la majorité des surfaces agricoles (53,5%) et sont constituées exclusivement de cultures céréalières, et les surfaces en herbes (41,3%). On recense également une faible superficie en vergers, tandis que près de 5% de la SAU est en jachère.

La surface en herbe reflète les types de production marqués par l'élevage. Hormis quelques équidés, l'élevage est presque exclusivement bovin (93,7%).

► Une activité en fort recul depuis 1988

Chute du nombre d'exploitations

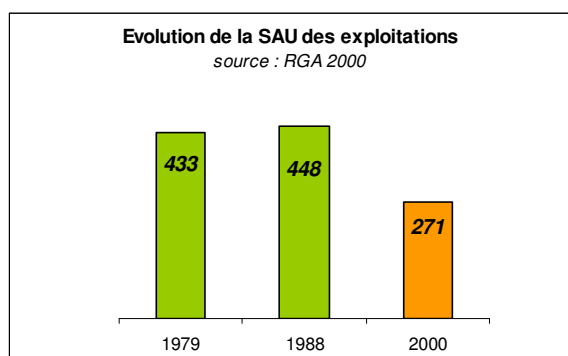
| nombre d'exploitations | | | |
|--------------------------------|------|------|------|
| | 1979 | 1988 | 2000 |
| Exploitations professionnelles | 13 | 13 | 8 |
| Autres exploitations | 19 | 19 | 15 |
| Toutes exploitations | 32 | 32 | 23 |

Source : RGA 2000

Le nombre total des exploitations est passé de 32 en 1988 à seulement 23 en 2000. La chute du nombre d'exploitations professionnelles est particulièrement préoccupante. En 2000, on ne recense que 8 exploitations professionnelles sur la commune, contre 13 en 1988.

Diminution de la surface agricole utilisée des exploitations

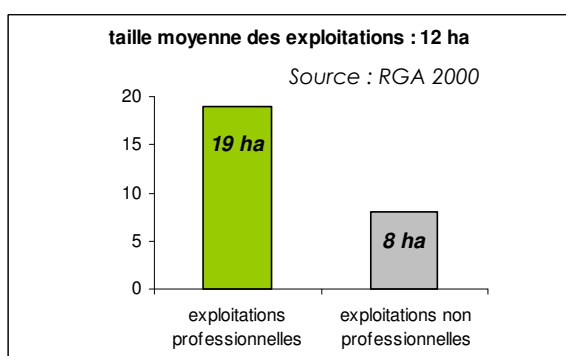
En 2000, la **SAU communale couvre 271 ha** soit près de la moitié (**48,7%**) de la surface totale de La Chapelle Villars. La SAU des exploitations dont le siège est sur la commune représente 271 ha. Une forte proportion des terres agricoles de la commune est exploitée par des agriculteurs basés sur une autre commune. La commune est donc très dépendante de l'activité agricole des communes voisines.



D'autre part, la SAU des exploitations, stable entre 1979 et 1988, est marquée par une **forte diminution depuis 1988**. La baisse constatée est de plus de 39% entre 1988 et 2000.

Sur ces 271 ha, 100 sont en fermage.

► De petites exploitations familiales

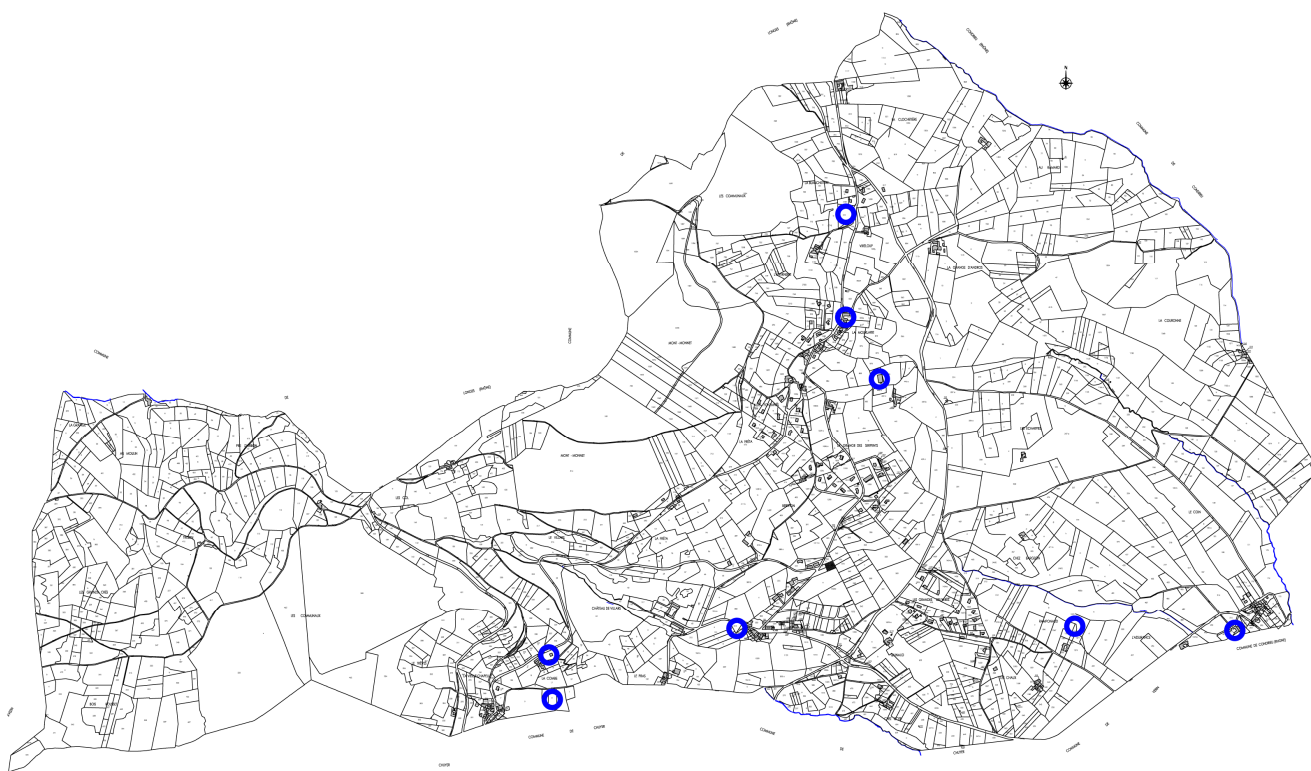


La taille moyenne de l'ensemble des exploitations sur la commune est faible, elle représente seulement 12 ha et 19 ha pour les exploitations professionnelles.

Cette taille moyenne a tendance à diminuer (elle était de 14 ha en 1988), tant pour les exploitations professionnelles que non professionnelles.

La main d'œuvre agricole est exclusivement familiale, on ne recense plus aucune UTA (unité de travail annuel) salariée sur la commune en 2000. Toutes les exploitations de la commune sont des exploitations individuelles.

***L'exploitant** doit mettre en valeur une exploitation agricole. Il doit, en outre, bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas de prestations de l'AMEXA et qu'il exerce une activité autre qu'agricole (cas de double activité), il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de 3 ans une exploitation agricole, en tant qu'aide familiale, salariée ou propriétaire de fonds.



Les 8 sièges d'exploitation agricole professionnelle*

L'agriculture de la Chapelle Villars semble donc peu structurée : elle est marquée par une forte proportion **d'exploitations non professionnelles**, des exploitations de **petite taille** et **exclusivement familiales**. Associée à la forte diminution de l'activité depuis 1988 (surfaces agricoles et nombre d'exploitations), cette situation laisse entrevoir une **fragilité de l'agriculture**, malgré l'importante proportion de la superficie agricole dans l'espace communal.

II.3.b. Le développement économique

► Les liens entre l'économie et la collectivité

Les activités économiques sont étroitement liées aux politiques d'aménagement et de développement des collectivités locales. Ainsi, la Communauté de Communes du Pilat Rhodanien, qui s'est dotée de la compétence "développement économique", et le PNR apportent leurs concours pour un développement durable des activités. La Communauté de Communes gère également deux zones d'activités : Une à Maclas, une à St Michel sur Rhône.

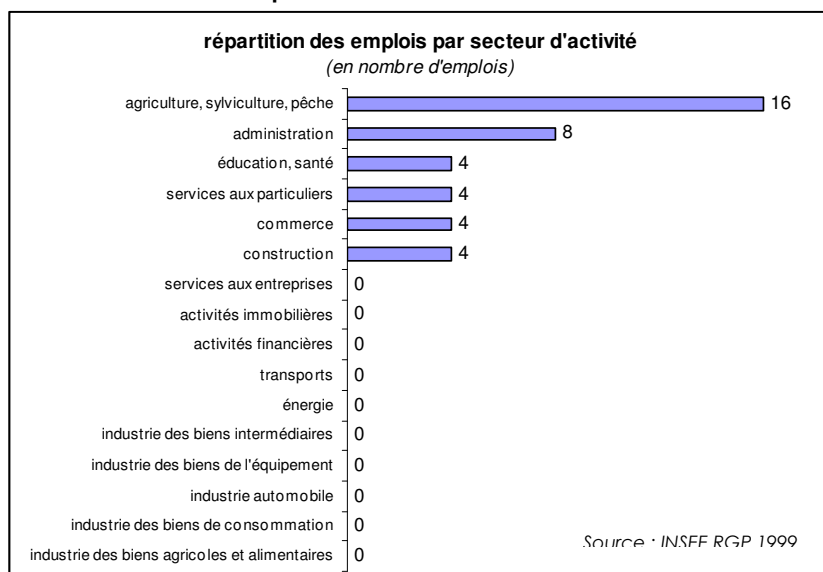
Aujourd'hui, ces sites ne peuvent plus accueillir de nouvelles entreprises. La communauté de communes a engagé une réflexion pour l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire.

A l'heure actuelle, il n'existe aucune zone d'activité sur la commune de La Chapelle Villars.

► L'activité économique

397 établissements sont recensés sur le territoire intercommunal. On recense 5 entreprises (répertoire SIRET) sur la commune de La Chapelle Villars. Selon l'INSEE (recensement de 1999), l'activité économique génère 40 emplois :

Les activités économiques de la commune et leurs effectifs



Le secteur le plus générateur d'emplois reste l'agriculture avec 16 emplois.

L'administration génère 8 emplois sur la commune, tandis que l'éducation, la santé, la construction, le commerce et le service aux particuliers sont les seuls autres secteurs représentés sur la commune.

La commune bénéficie de la présence d'un commerce multiservices, bar et restaurant, situé en face de l'église. Ce commerce est essentiel dans l'animation de la commune.

Par ailleurs, la Chapelle Villars fait partie de la zone de chalandise de Condrieu pour l'alimentation quotidienne et de Vienne et Givors pour les hypermarchés, l'habillement et les gros achats.

► Les nouvelles technologies

Le développement économique est également lié à l'offre en matière de nouvelles technologies (fibre optique, haut débit, réseaux radios...), qui touchent plusieurs domaines d'activités (tourisme, tertiaire, télétravail...). Si l'offre actuelle est encore limitée, le développement des NTIC est en cours dans le secteur des Balcons du Pilat.

II.3.d. Le tourisme

► Le contexte touristique dans le département : Un potentiel en cours de valorisation

Aujourd'hui, le tourisme dans le Département de la Loire reste limité. Il ne représente qu'une faible partie de l'économie Ligérienne avec une offre actuelle principalement axée sur la proximité, et une fréquentation issue majoritairement du département et dans une moindre mesure de la région Rhône-Alpes.

Dans ce contexte, les professionnels du tourisme tirent difficilement leur épingle du jeu. Il est difficile de vivre de cette activité dans le département.

Pourtant, la Loire affiche aujourd'hui la volonté de développer un tourisme raisonné sur son territoire. Le Pilat fort de la structure "Parc" s'inscrit dans cet objectif à travers sa nouvelle charte.

► Une structuration du tourisme par le PNR

A deux pas des agglomérations stéphanoise, lyonnaise, et roussillonnaise, le territoire du Parc s'affiche comme espace de nature et de découverte de proximité. Si la fréquentation touristique reste limitée, la fonction récréative du Pilat bat son plein lors des congés de fin de semaine. La maîtrise de la fréquentation, la valorisation des patrimoines et le développement d'une activité économique à part entière sont les objectifs poursuivis par le Parc.

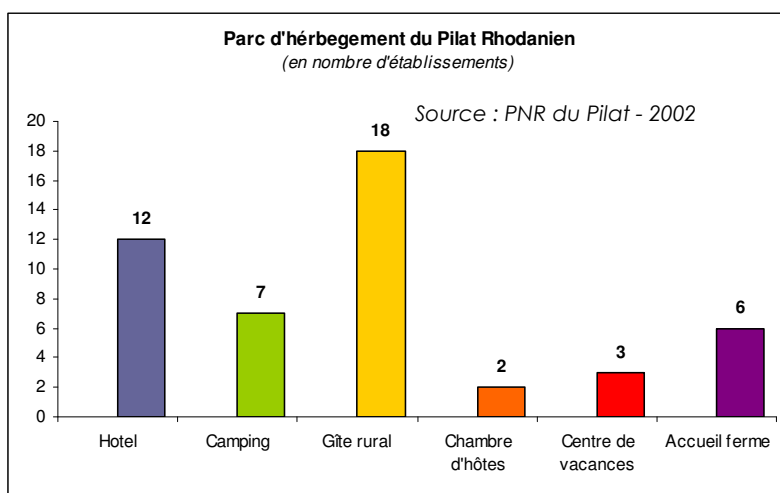
La Communauté de Communes du Pilat Rhodanien s'est dotée de la compétence tourisme qu'elle a déléguée à la Maison du tourisme, seule structure OTSI du Pélussinois chargée du développement de cette activité sur le territoire du PNR.

Près de dix mille personnes se rendent chaque année à la maison du tourisme en quête d'information. Un RIS est implanté dans le centre bourg de la commune.

► Offre et fréquentation touristique du Pélussinois

Une carence en hébergement

Le parc d'hébergement est diversifié et bien réparti sur l'ensemble de la Communauté de Communes. Le faible nombre de chambres d'hôtes est toutefois à souligner. On ne recense pas de structure d'hébergement touristique sur la commune de la Chapelle Villars

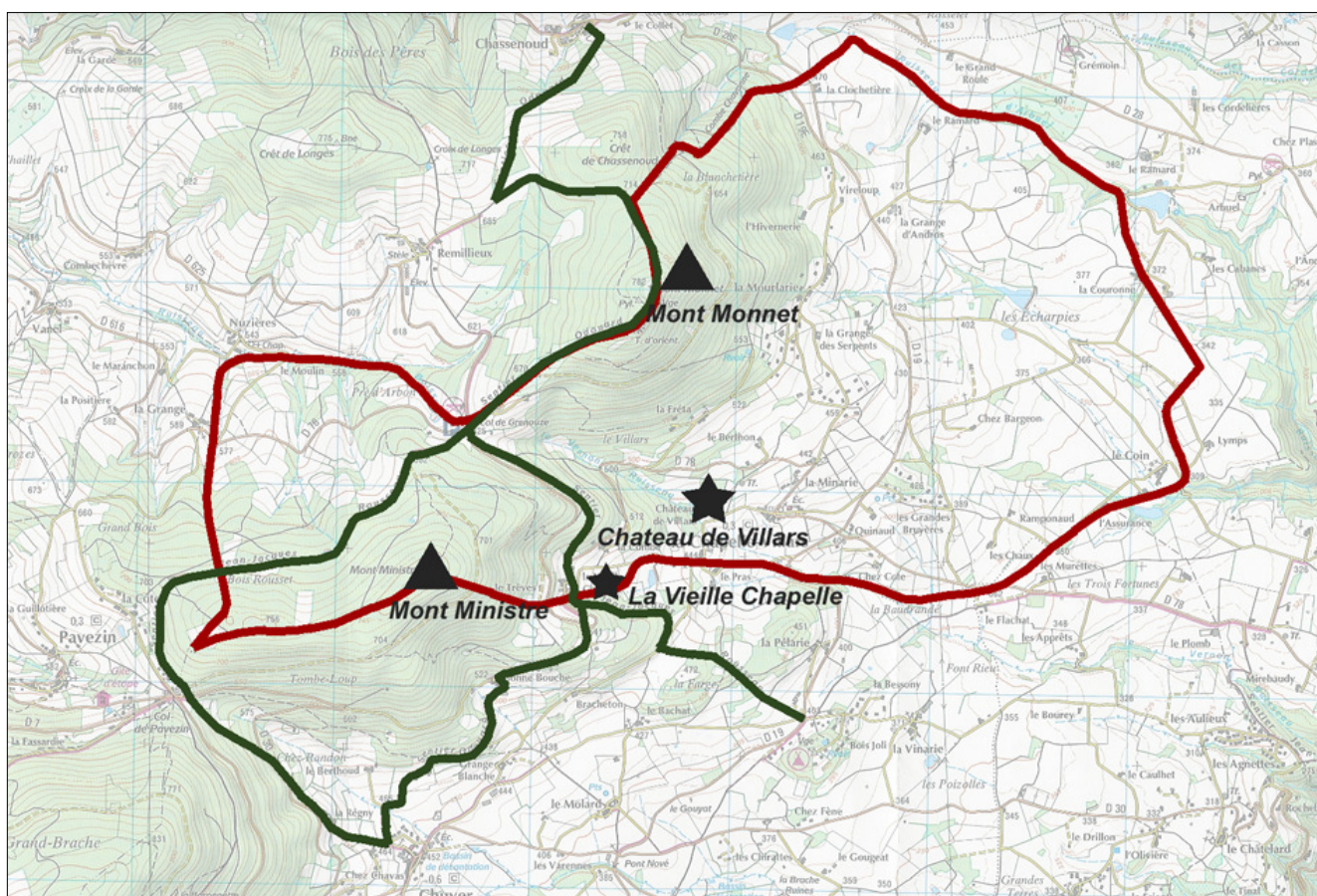


► Des atouts patrimoniaux et naturels pour la dynamique touristique

La Chapelle Villars bénéficie à la fois d'un cadre naturel remarquable avec les Monts Monnet et Ministre, et d'un patrimoine bâti important (Château de Villars et hameau de la Vieille Chapelle), qui constituent des atouts non négligeables dans la dynamique touristique à l'échelle communale.

La commune est traversée par deux sentiers pédestres du Parc Naturel Régional valorisant ces patrimoines :

- Le sentier Jean Jacques Rousseau contourne le bourg et le château de Villars pour rejoindre le col de Grenouze puis la commune de Pavezin
- Le sentier Laurent Odouard traverse le hameau de la vieille Chapelle et rejoint le sommet du Mont Monnet.



Sentiers pédestres, patrimoine bâti et naturel

Le potentiel touristique de ce secteur du Pilat est important, porté par des structures comme le PNR et le CGD Rhône Pluriel.

Ce potentiel **reste toutefois à développer**, en particulier en ce qui concerne l'hébergement et les structures d'accueil annexes (information, services, etc.).

II.4 Synthèse

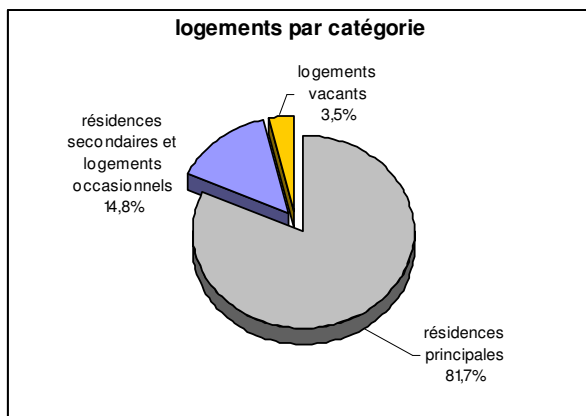
| Thématique | Points forts | Points de fragilité | Enjeux |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le milieu humain | | | |
| La population | <ul style="list-style-type: none"> - Une dynamique démographique positive - Une population jeune - Un taux d'activité important | <ul style="list-style-type: none"> - Un « emballement » de la croissance au cours des vingt dernières années - Une forte diminution de la population active travaillant sur la commune - une tendance résidentielle de plus en plus marquée | <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser la croissance démographique afin de gérer le développement des équipements, services et emplois nécessaires aux besoins de cette population |
| L'agriculture | <ul style="list-style-type: none"> - Une forte présence de l'agriculture (près de la moitié du territoire communal), tournée vers l'élevage et la culture céréalière | <ul style="list-style-type: none"> - Une agriculture dépendante des autres communes (sièges d'exploitation sur les communes voisines) - Une agriculture essentiellement familiale avec des exploitations de petite taille | <ul style="list-style-type: none"> - La préservation de l'agriculture représente une priorité compte tenu des surfaces en jeu et pour la préservation des espaces ouverts (en particulier sur le versant de Longes) |
| L'activité économique et le commerce | <ul style="list-style-type: none"> - L'agriculture représente le potentiel d'emploi le plus important - La présence du commerce multi service est primordiale pour le dynamisme du bourg | <ul style="list-style-type: none"> - Une activité peu importante | <ul style="list-style-type: none"> - La croissance démographique peut entraîner des enjeux en termes de développement économique et commercial |
| Le tourisme | <ul style="list-style-type: none"> - Une dynamique touristique liée au tourisme vert s'appuyant sur le parc du Pilat - La présence de sentiers de randonnée au mont Monnet et au mont Ministre - Un potentiel de diversification grâce au patrimoine bâti et à l'événementiel (manifestations culturelles) | <ul style="list-style-type: none"> - L'absence d'hébergement touristique sur la commune et une carence à l'échelle intercommunale | <ul style="list-style-type: none"> - Encourager le développement touristique au travers d'actions diverses (projet pour le château, accueil, etc...) |

III. LA DYNAMIQUE URBAINE

III.1 Le parc immobilier : tendances et évolutions

III.1.a. L'occupation du parc

► Une tendance résidentielle du territoire

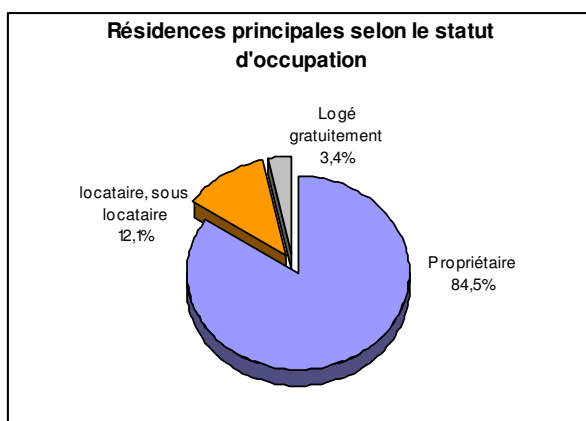


En 1999, la commune de La Chapelle Villars possède un parc de logements de 142 unités, consacré à la résidence principale pour 81,7%; à la résidence secondaire pour 14,8%. Les logements vacants représentent 3,5% du parc immobilier total.

Le nombre de résidences principales a fortement augmenté entre 1990 et 1999, traduisant la vocation résidentielle du territoire.

| Nombre de logements par catégorie | | |
|--------------------------------------------------|------|------|
| | 1990 | 1999 |
| résidences principales | 88 | 116 |
| résidences secondaires et logements occasionnels | 20 | 21 |
| logements vacants | 6 | 5 |
| Total | 114 | 142 |

► Une faiblesse de l'offre locative



Les propriétaires représentent 84,5%, les locataires 12,1% et les personnes logées gratuitement 3,4 %. Depuis 1990 on constate une légère augmentation des locataires (+4,2 points). **La forte proportion de propriétaire est un indicateur de faible renouvellement de la population.**

Sur l'ensemble du canton de Pélussin en 1999, 26,5% des logements sont locatifs. Depuis 1990, une hausse des locataires est constatée (+0,9 point).

Le parc locatif social est inexistant sur la commune.

► La mobilité des occupants : une stabilisation de la population

Sur 116 ménages, 61 occupent leur logement depuis plus de 9 ans soit 52,6%. Ce taux est très légèrement supérieur à la moyenne départementale qui est de l'ordre de 52,3%.

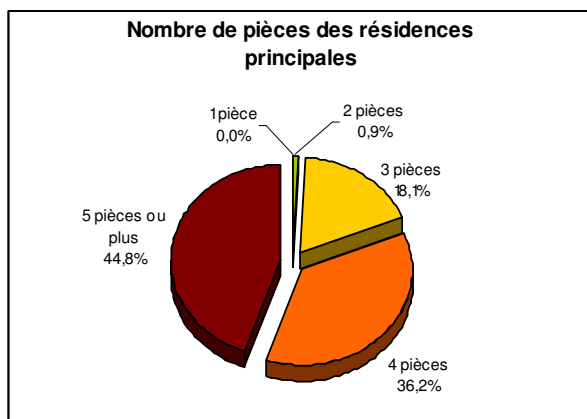
La part des résidences principales occupée depuis 2 ans au moins est de 90,5%.

III.1.b. La typologie des logements : une absence de diversité

► La maison individuelle comme seul type d'habitat

A La Chapelle Villars, seul le logement individuel est représenté : il représente 100% des résidences principales. A l'échelle du canton de Pélussin, 84,3% des logements en résidences principales sont situés dans de l'habitat individuel. La moyenne départementale est de 47,3%.

► Une prédominance de logements de grandes tailles



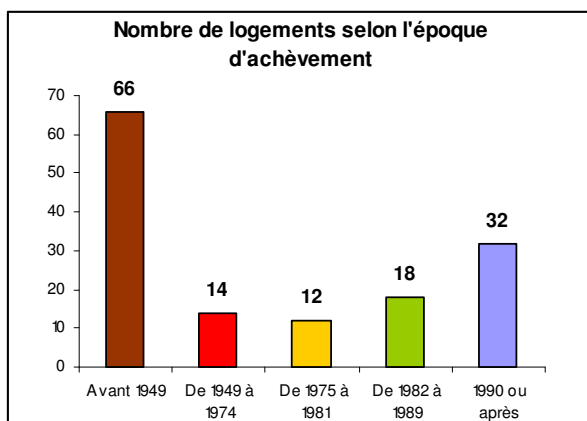
Les logements sont grands : 81% du parc de résidences principales disposent de 4 pièces et plus. Les 2 et 3 pièces ne représentant que 19 % du parc.

Parallèlement, on constate que 46,5% du parc de résidences principales (54 logements) sont occupés par une ou deux personnes.

En 1999, le nombre moyen de personnes par logement est de 2,9. Il est de 2,5 sur l'ensemble du canton et marque une tendance à la baisse depuis 1990.

► Epoque d'achèvement : des disparités en fonction des périodes

Le parc immobilier construit avant 1949 représente 40,5% de l'ensemble du parc. Ce taux est supérieur à la moyenne départementale qui est de 31,3%. Entre 1949 et 1974, il n'est plus que de 11,2% et nettement inférieur à la moyenne départementale.



On observe une augmentation soutenue de la construction depuis 1982, représentative du développement du pavillonnaire caractéristique de cette période.

Concernant les résidences principales, le parc de logements est d'ancienneté moyenne : 76 logements ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 59,4%.

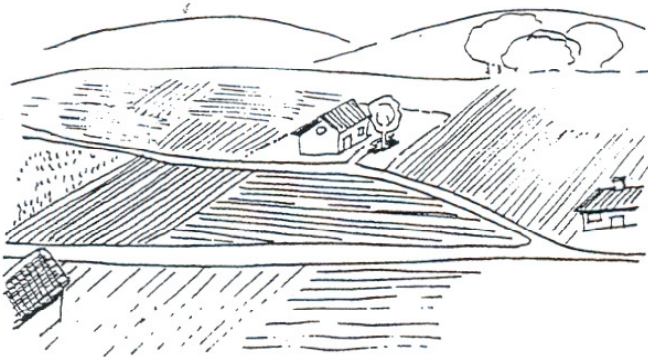
En 1999, seuls 2 logements ne disposent ni de baignoires, ni de douches, ni de WC intérieurs (soit -80% par rapport au recensement de 1990).

Deux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ont eu lieu. La première, qui avait recensé 40 logements nécessitant des travaux de rénovation, a touché 2 logements et l'effet d'entraînement a généré la réhabilitation de 2 logements par des propriétaires occupants. Celle de 1995 se fixait comme priorité la réhabilitation de logements et de favoriser le secteur locatif.

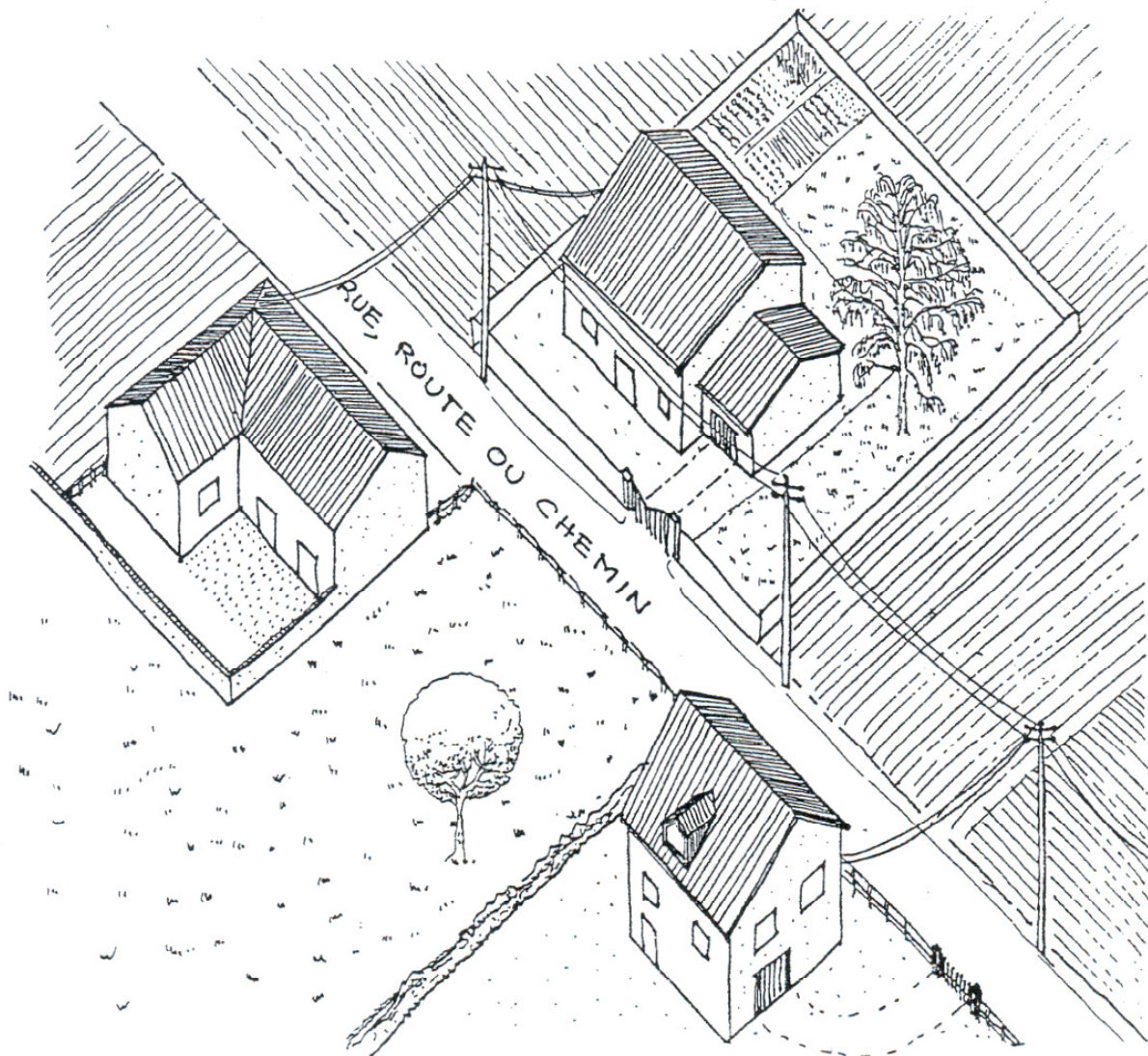
Le parc de logements de La Chapelle Villars est monolithique et témoigne d'un **fort développement pavillonnaire** depuis une vingtaine d'années.

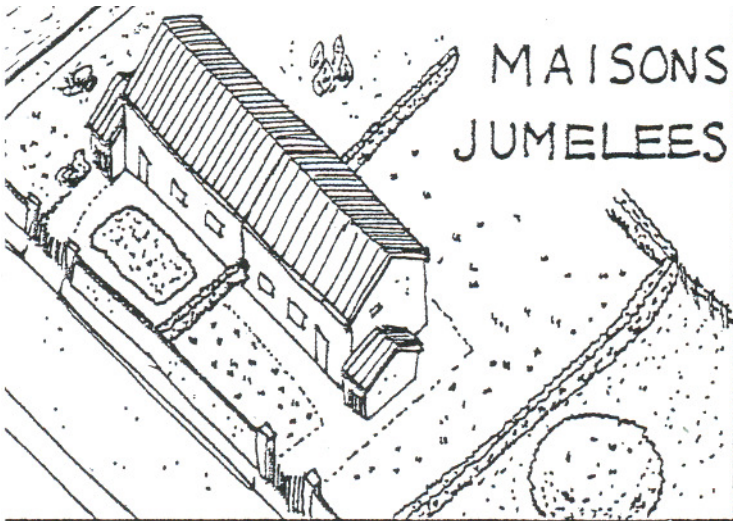
► Exemples de typologie de l'habitat

L'habitat individuel (Source DDE/SACL)



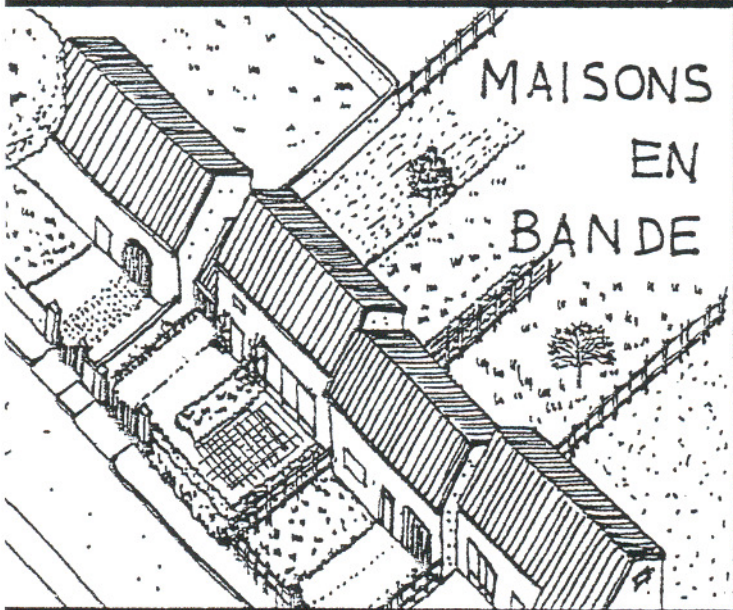
LA MAISON INDIVIDUELLE ISOLEE EST UN TYPE D'HABITAT QUI PERMET UNE CERTAINE CROISSANCE DES BOURGS. MAIS CETTE CROISSANCE RISQUE D'ÊTRE PEU ORGANISEE ET DE COÛTER, A TERME, CHER EN EQUIPEMENTS (PTT, EDF, EAU, ASSAINISSEMENT, ROUTES, RAMASSAGES...)





MAISONS
JUMEELES

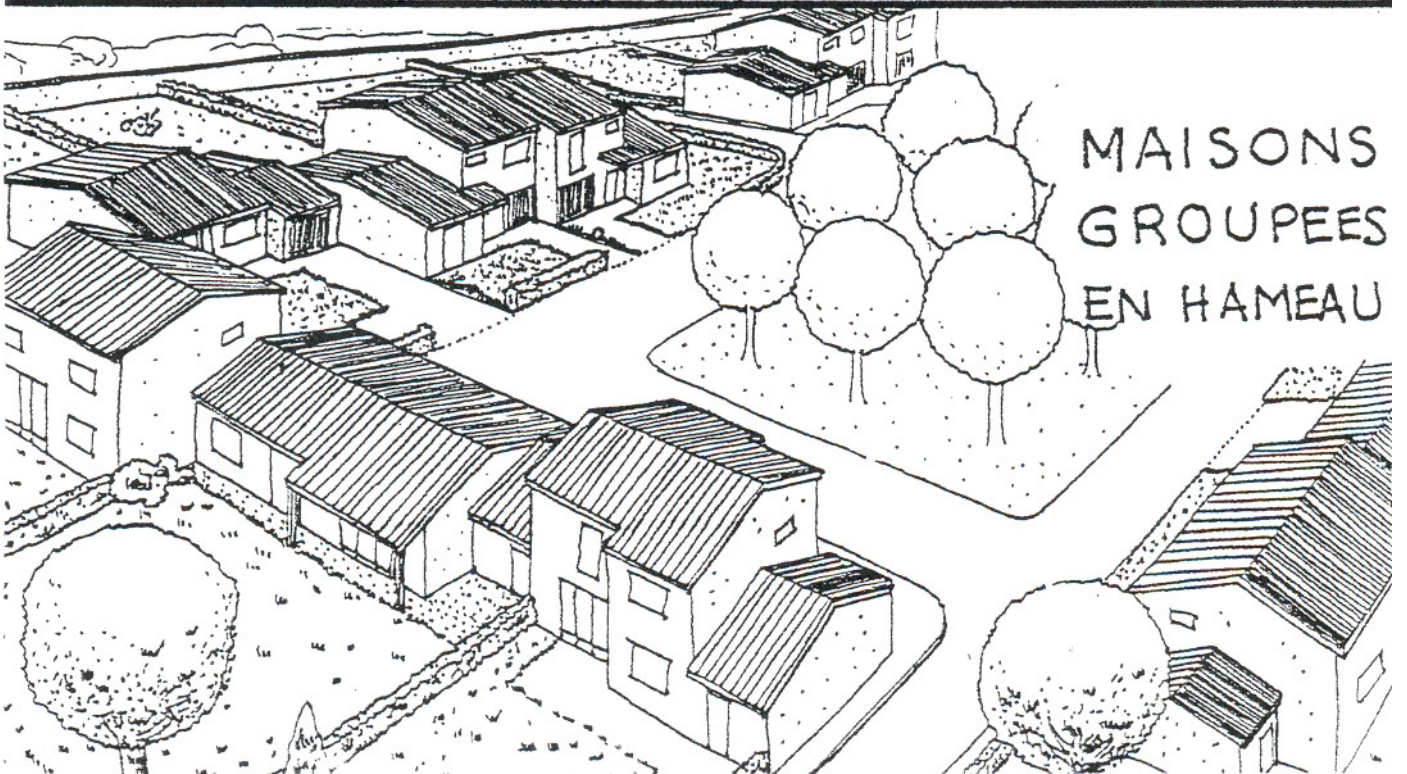
LES MAISONS INDIVIDUELLES PEUVENT ETRE GROUPEES DEUX PAR DEUX (JUMELAGE) OU EN PLUS GRAND NOMBRE (BANDE DE CONSTRUCTIONS OU REGROUPEMENTS EN HAMEAUX).



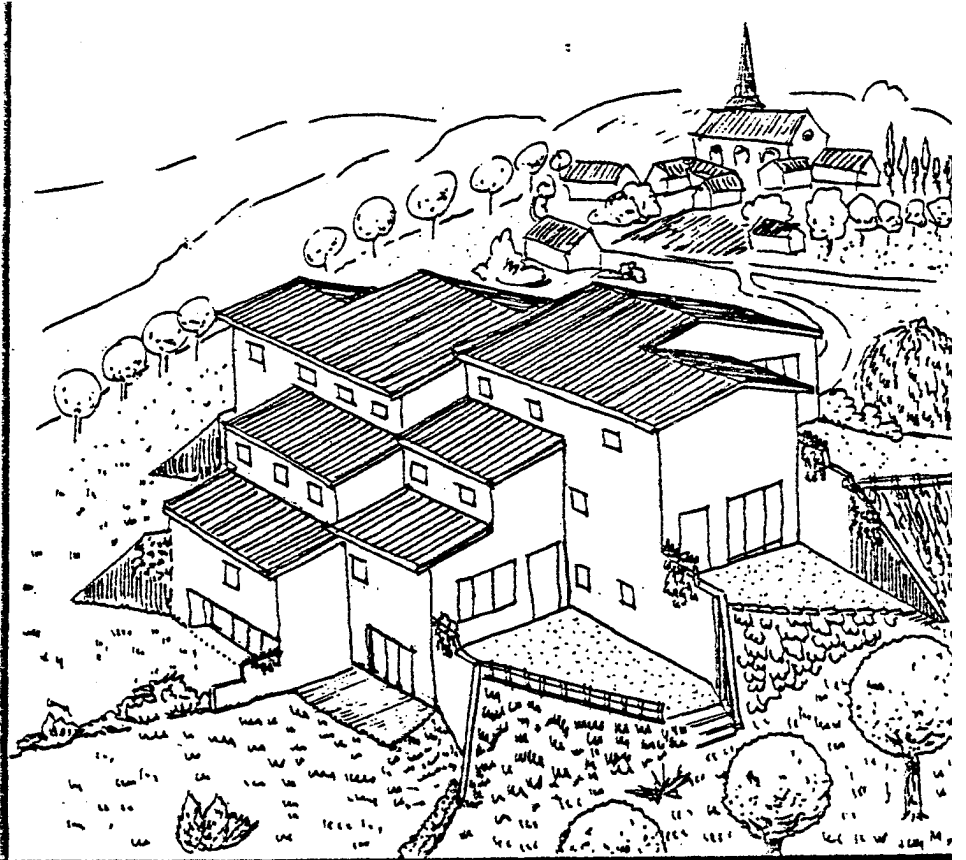
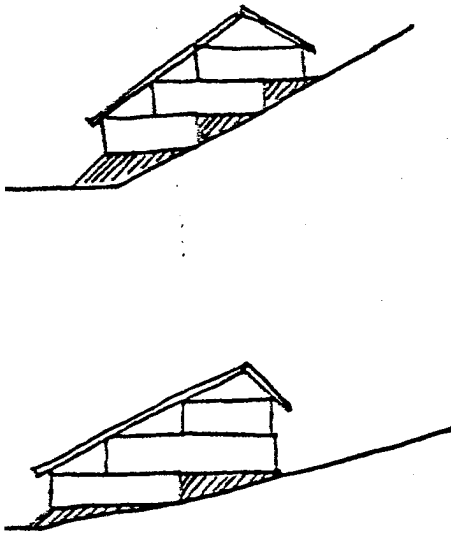
MAISONS
EN
BANDE

DE TELS GROUPEMENTS QUI S'ACCOMPAGNENT EN GENERAL D'UNE BONNE MAITRISE DE L'ARCHITECTURE (PERMIS DE CONSTRUIRE GROUPE) OFFRENT UNE BONNE SOUPLESSE D'ORGANISATION ET PERMETTENT LA REALISATION DES ESPACES PUBLICS DE QUALITE.

ILS SONT BIEN ADAPTES AUX OPERATIONS SITUES PRES DES CENTRES-BOURGS.

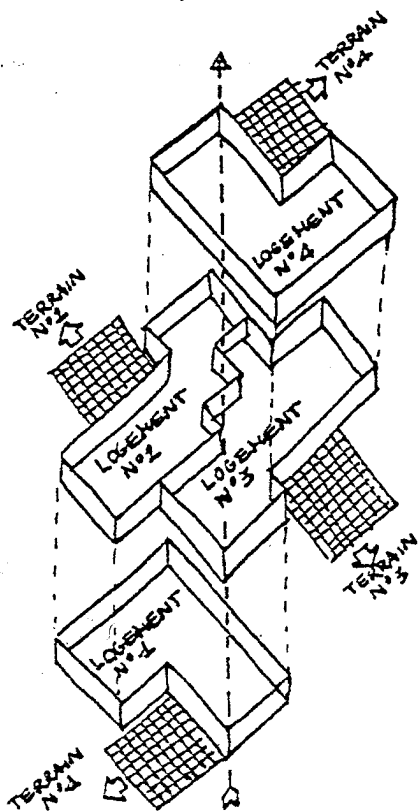


MAISONS
GROUPEES
EN HAMEAU



LE PRINCIPE UTILISE

EXEMPLE DE REGROUPEMENT DE 4 LOGEMENTS INDIVIDUELS AVEC JARDIN, SUR 3 NIVEAUX



IL EST POSSIBLE DE REALISER DES ENSEMBLES DE LOGEMENTS INDIVIDUELS EN SUPERPOSANT LES LOGEMENTS, TOUT EN LEUR CONSERVANT UNE ENTREE INDIVIDUELLE ET UN JARDIN PRIVE DE PLEINE TERRE.

CE TYPE D'HABITAT OFFRE LES AVANTAGES DE LA MAISON INDIVIDUELLE TOUT EN PERMETTANT DES ECONOMIES DE VOIRIE, DE TERRASSEMENT, DE GROS ŒUVRE ET D'ISOLATION. IL N'Y A PAS DE PARTIES COMMUNES, ET, A SURFACE INTERIEURE EGALE, CHAQUE LOGEMENT EST MOINS CHER A CONSTRUIRE QU'UNE MAISON TRADITIONNELLE. C'EST UNE FORME D'HABITAT PARTICULIEREMENT ADAPTE AUX TERRAINS EN PENTE.

III.1.c. L'évolution de l'urbanisation et du parc immobilier

► Une nette progression depuis 1968 - Les tendances actuelles

De 1968 à 1999, le parc immobilier a presque doublé (+80%), il est passé de **79** logements à **142, soit 63 unités** de plus. En 2003, 13 permis de construire ont été accordés dont 9 dans le lotissement de la Minarie créé en décembre 2003 qui compte 19 lots.

III.1.d. Vers un équilibre du parc de logements

► Préambule : La loi d'orientation sur la ville

La loi d'orientation sur la ville (Article L 127-1 du Code de l'Urbanisme) existe officiellement depuis le 13 Juillet 1991, et a été modifiée depuis par la loi du 21 Janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat. Elle introduit une notion nouvelle de mixité de l'habitat. Cette loi s'applique dans son principe de mise en œuvre du droit à la ville. A ce titre, elle prescrit le fait d'assurer à tous les habitants des conditions de vie et d'habitat favorisant une bonne cohésion sociale et de nature à écarter ou faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales.

L'un des enjeux pour la commune est de mener une réflexion sur la diversification de son parc de logements. Nous l'avons vu, **le parc immobilier de la commune est monolithique** (habitat individuel familial, occupé par leur propriétaire).

► Le logement locatif libre et intermédiaire

La diversification vers le locatif constitue une nécessité car :

- il constitue un segment essentiel de la chaîne du logement,
- il est le parc privilégié d'accueil des jeunes décohabitants, des ménages en situation de mobilité professionnelle ou en rupture familiale,
- il permet le renouvellement des générations, au contraire du parc de maisons individuelles en accession, traditionnellement moins mobile. Or, ce renouvellement est une condition nécessaire à une gestion durable des services et des équipements collectifs (écoles).

Il y a donc lieu d'inciter au développement de la fonction locative dans la construction neuve ou la réhabilitation.

► Le logement social

Nous l'avons vu, il est inexistant sur la commune. Une réflexion peut ainsi s'articuler autour des questions suivantes :

- Développer l'offre de logements locatifs à loyers encadrés pour permettre aux populations de catégories sociales moyennes ou aux jeunes en début de parcours résidentiel de trouver un logement adapté à leur besoin (problématique intercommunale) .
- Développer une offre en accession aidée pour les ménages de condition modeste et moyenne qui souhaitent accéder à la propriété. Cet objectif devrait d'une part permettre aux populations locales et notamment les jeunes ménages d'accéder à la propriété et faciliter les parcours résidentiels à l'intérieur du canton.
- Répondre aux besoins spécifiques des populations jeunes, afin de leur permettre de décohabiter dans un logement répondant à leur besoin en leur attribuant, par exemple une part des logements sociaux.
- Répondre aux besoins des personnes défavorisés et rendre possible une adéquation entre les besoins effectifs de la population locale et la production de logements sociaux.

► Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La Communauté de Communes du Pilat Rhodanien a dans ses attributions le pilotage du Plan Local d'Habitat (PLH). Les conclusions du **rapport de présentation de décembre 2006** donnent pour le canton de Pélussin les caractéristiques suivantes pour :

- **la population** : Le canton a une augmentation de population de 2.4% entre 1999-2005, contre une diminution générale du département. Le vieillissement de la population actuel va être contrebalancé peu à peu par l'arrivée des 20-30 ans. Le canton est un attrait pour les populations lyonnaise et viennoise. On assiste en revanche à une répartition inégale de la population sur le territoire, les communes des rives du Rhône étant les plus attractives.
- **La situation socio économique** : Elle est favorable et est liée à l'arrivée des populations urbaines, péri urbaines et retraitées recherchant une qualité de vie. On assiste cependant à un déclin de l'activité agricole et du secteur textile. Les communes les plus riches sont proches de Vienne et de Lyon. Les communes rurales sont plus touchées par la précarité de l'emploi. L'augmentation des prix de l'immobilier est un facteur important pour le choix de l'installation des ménages.
- **L'économie** : La vocation agricole du territoire est très marquée avec les deux secteurs d'excellence de la pomme et de la vigne. Cependant, le secteur agricole est menacé par la pression immobilière et les activités tertiaire et industrielle. La moitié des actifs travaillent dans la zone.
- **Le logement** : Le canton assiste à une augmentation du nombre de logements, ainsi qu'à une diminution de la vacance des logements et du nombre de résidences secondaires. Malgré le développement du logement locatif, la maison individuelle reste la norme sur le canton. La taille des logements augmente par la demande et le phénomène de la maison individuelle. Malgré l'amorce de la diversification de l'habitat, le parc reste marqué par les problèmes d'adaptabilité du logement aux normes actuelles.
- **Les déplacements** : La concentration des emplois et des équipements dans des secteurs nécessite des déplacements constants de la population. La moitié de la population travaille en dehors de la zone d'étude. Malgré l'allongement des distances et des temps de trajet, l'automobile a le monopole dans les transports.

III.1.e. Bilan du POS de la commune

► Les disponibilités foncières


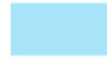


La commune ne possédant, au moment de la révision du PLU en 1999, ni réseaux d'assainissement, ni station d'épuration, le POS ne faisait apparaître que des zones NAa et NA strict (17 hectares). La révision simplifiée et la modification qui ont suivi ont permis de réadapter le zonage des zones NAa (la Minarie et « Chez Côte ») au contexte actuel de viabilisation et de pression foncière. La révision simplifiée a introduit des zones U (UB et UC) pour le centre village.

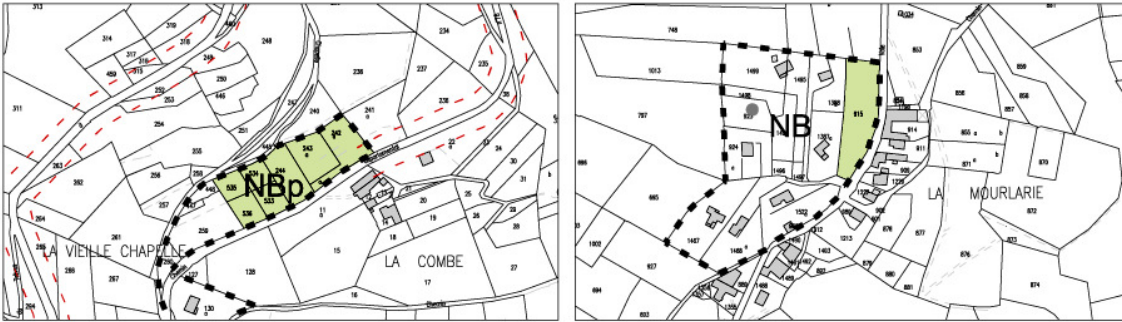
Surfaces disponibles dans les zones constructibles

Les surfaces encore disponibles dans les zones NA, NAa et NB du POS révisé représentent à l'heure actuelle environ 12 Ha (122 000 m²), pour une capacité estimée de 39 logements (ces capacités n'intègrent pas les 25 logements de la ZAC, figée jusqu'à l'approbation du dossier de réalisation qui n'interviendra qu'après le PLU).

Si l'on considère une base d'environ 2,9 habitants par logements, le potentiel d'augmentation de population est de 113 habitants supplémentaires. Avec le POS actuel, la commune dispose donc d'un foncier disponible pour répondre à 20 ans de croissance démographique.

| | parcelle | | superficie en m ² | nb logts |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------|
| ZONE NA | | | | |
| le bourg | 380-383-379-375 | | 39 982 m ² | |
| TOTAL ZONE NA | | | 39 982 m² | |
| ZONES NAe | | | | |
| « Chez Côte » (3NAe) | 1725-298b | | 1 501 m ² | 1 logt. |
| | 1527-1528-1537-1538 | | 1 819 m ² | 2 logt. |
| | 669 | secteur OAM | 6 343 m ² | 6 logt. |
| la minarie (1NAe) | 320-321-382-381-377 | figé par le périmètre de ZAC | 5 490 m ² | 0 logt. |
| TOTAL NAe | | | 15 153 m² | 9 logt. |
| ZONES NB (mini. 2000m²) | | | | |
| La Mourlarie | 915 | | 2 867 m ² | 1 logt. |
| Aux fontaines | 417 | | 2 393 m ² | 1 logt. |
| | 1222-1334 | | 2 104 m ² | 1 logt. |
| La Grange des Serpents | 1318 | | 4 056 m ² | 2 logt. |
| | 1502 | | 3 864 m ² | 2 logt. |
| | 1349-1547-1548 | | 2 062 m ² | 1 logt. |
| | 1479 | | 1 136 m ² | 0 logt. |
| Berthon - La Minarie | 388a | | 7 962 m ² | 4 logt. |
| | 1411a-395 | | 8 635 m ² | 4 logt. |
| Les Grandes Bruyères | 595 | | 8 512 m ² | 4 logt. |
| | 1285-1287 | | 2 770 m ² | 1 logt. |
| | 580 | | 1 609 m ² | 0 logt. |
| Chez Côte | 1389-1392-1394-1393 | | 2 138 m ² | 1 logt. |
| La Vieille Chapelle | 533 à 536-242 à 244 | | 6 347 m ² | 3 logt. |
| TOTAL NB | | | 56 455 m² | 25 logt. |
| TOTAL GENERAL | | | 111 590 m² | 34 logt. |

-  marges de recul des routes départementales
-  Disponibilités foncières en zone NAe
-  Disponibilités foncières en zone NB
-  Parcelles construites



► Les besoins en logement

Cette évaluation consiste à définir statistiquement les besoins en logements à court et moyen terme, en tenant compte des évolutions récentes de la commune sur le plan démographique et du rythme de construction des logements. La population lors du recensement complémentaire de 2002 est de 397 habitants. Avec notamment la réalisation du lotissement de la Minarie, elle est estimée à **550 habitants environ en 2007**. Cela correspond à un taux de variation compris proche de **6,75% entre 1999 et 2007**¹.

| Année | 1982 | 1990 | 1999 | 2002 | 2007 |
|--------------------------|------|-------|------|------|-------|
| Effectifs | 223 | 262 | 333 | 397 | 550 |
| Taux de variation annuel | | 2,04% | 2,7% | 6% | 6,75% |

Les hypothèses de croissance

La commune fixe comme objectif maximum une population de 650 habitants en 2017, soit un taux de variation annuel de la population freiné de l'ordre **1,65% par an et 100 habitants supplémentaires**. Pour une taille des ménages moyenne de 2,4 personnes par logement, **cela correspond à environ 40 à 45 logements supplémentaires**.

La consommation d'espace

Les données DRE qui recensent les consommations de surfaces et l'augmentation des constructions permettent de connaître les moyennes statistiques suivantes :

- consommation de **650 m²** par maison individuelle **groupée ou intermédiaire**,
- consommation de **330 m²** par logement collectif.

A La Chapelle Villars, **l'habitat individuel pur** consomme en moyenne 2 200 m² pour les Grandes Bruyères, 2000 m² pour La Grange des Serpents, 2400 m² aux Fontaines et 1180 m² au lotissement de la Minarie. La moyenne sur la commune est de l'ordre de **2000 m²** par logement.

Les hypothèses qui suivent n'intègrent que l'habitat.

Hypothèse 1

Cette hypothèse se base sur la construction de maisons individuelles, cas le plus défavorable au regard de la consommation d'espace et du phénomène de mitage. Elle n'est donnée qu'à titre indicatif. Pour répondre aux besoins en logements, une surface de **8,5 hectares** serait nécessaire.

Hypothèse 2

Ce scénario, à contrario s'inscrit dans une forme plus compacte du village et correspond à une morphologie de centre bourg. Il s'appuie sur une simulation de 50% d'habitat individuel groupé ou en bande et sur 50% de petits collectifs. Ces deux formes d'habitat consommeraient respectivement 1,3 ha* et 6 600 m² soit une surface totale de **2 hectares** environ.

Hypothèse 3

Ce scénario se base sur la diversité des formes d'habitat afin de développer un tissu urbain mixte. Il se fonde sur le respect des morphologies du village rural. Cette hypothèse s'appuie sur une simulation de 1/3 de petits collectifs, 1/3 d'habitat individuel groupé et 1/3 de maisons individuelles.

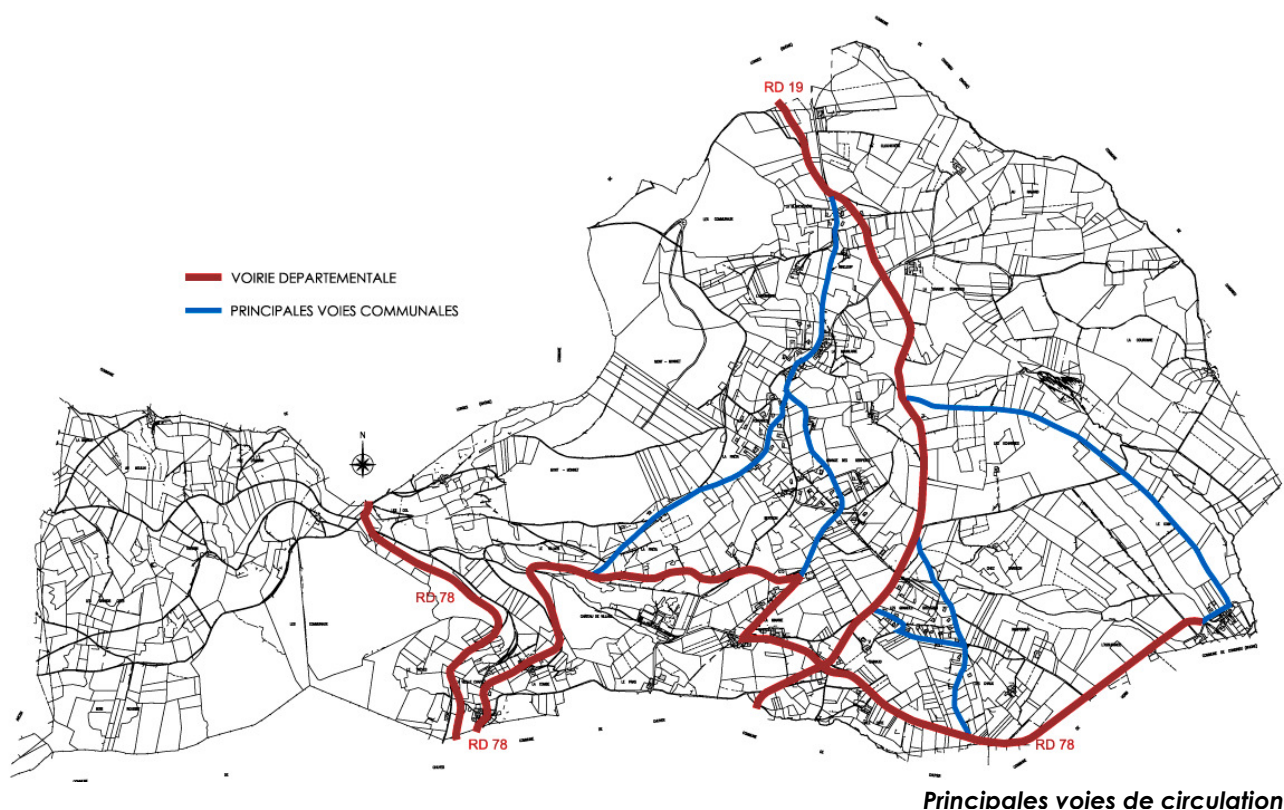
Ces diverses formes d'habitat consommeraient, pour répondre aux besoins de la commune, une surface de **3 hectares pour l'individuel pur, 1 hectare pour de l'habitat individuel groupé et 0,5 hectares pour du petit collectif**, soit une **surface totale de 4,5 hectares**.

¹ Il convient de relativiser ces chiffres au regard de la population de La Chapelle Villars en valeur absolue. En effet, une différence de croissance de 1,5% à 5% correspond à une différence de 53 habitants sur 10 ans pour une base de 300 habitants.

III.2 Le fonctionnement général du bourg

I.1.a Le réseau viaire

L'accès à la Chapelle Villars se fait assez rapidement par la vallée du Rhône toute proche, notamment depuis les RD 1086 et RN 7 et l'A 7. La commune est parcourue par deux routes départementales, la RD 19 axe nord sud et la RD 78 axe est ouest. En 1999, on comptait 478 véhicules/jour sur la RD 19 et 498 véhicules/jour sur la RD 78.



Les différents hameaux du nord au sud (Vireloup, La Moularie, Les Fontaines, la Grange des Serpents) sont desservis par des voies communales de desserte locale peu fréquentées. La Minarie, hameau aujourd'hui longiligne se répartit de part et d'autre de la route départementale n°78. Voie de transit, de desserte intercommunale et de desserte locale, elle ne fait l'objet d'aucun traitement spécifique dans la traversée du bourg. Les vitesses des véhicules ne sont pas suffisamment réduites, alors que les usages sont multiples : accès aux logements, aux équipements publics, au parking, au commerce, circulation piétonne...

Il convient de réfléchir aux mesures à prendre pour que le ralentissement soit effectif sur toute la longueur, depuis le cimetière jusqu'au centre administratif de la commune. La reprise de son tracé aux abords de l'église pourrait contribuer à sécuriser les équipements et le croisement entre la D 78 et la VC n°2. Elle nécessite par ailleurs une requalification aux abords du cimetière.

Malgré une bonne desserte générale de l'ensemble des secteurs urbanisés, **on note quelques points délicats au niveau des carrefours du bourg**. A terme, le développement du bourg nécessitera d'intégrer l'aménagement de ces carrefours et de compléter le réseau viaire.

III.2.a. Les équipements publics et les dépendances administratives

Concernant les services de proximité, La Chapelle Villars est essentiellement tournée vers Condrieu et pour certains services la ville de Vienne située à une trentaine de kilomètres, tandis qu'elle dépend de Pélussin pour les services administratifs.

► Les équipements scolaires

La petite enfance

La compétence est à la communauté de communes. Les équipements liés à la petite enfance sont inexistant sur la commune. On notera qu'à Pélussin les équipements liés à la petite enfance sont pleins et qu'à Maclas, il n'en existe pas.

Ecoles maternelles et primaires

La commune est en regroupement intercommunal avec la commune de Chuyer en ce qui concerne les écoles. L'école de La Chapelle Villars regroupe la maternelle et le primaire en deux classes "uniques". La maternelle accueille 29 élèves en 2003 (9 en petite section, 11 en moyenne section et 9 en grande section). L'école dispose d'une salle de repos.

Le primaire accueille 24 élèves en 2003, dont 8 en CP, 10 élèves en CE1 et 6 en CE2.

Parallèlement, l'école de Chuyer accueille 24 élèves en primaire.

La cantine scolaire de Chuyer accueille une quarantaine d'enfants.

Il existe également une garderie (payante) à La Chapelle Villars et à Chuyer.

Collèges et lycées

Les élèves de collège se rendent à Condrieu et les élèves de lycée se rendent à Vienne.

Des navettes sont mises en place par le Conseil Général afin d'assurer la desserte scolaire.

Les objectifs à terme de la Communauté de Communes concernant l'éducation sont :

- la mise en place de navettes pour lier les équipements sportifs aux écoles
- le développement de l'enseignement secondaire
- la création d'un lycée de secteur orienté vers la nature

► Les équipements sportifs

Il n'existe pas d'équipements sportifs sur le territoire communal, mais on notera l'existence d'un syndicat intercommunal à vocation sportive regroupant les communes de Vérin, St Michel sur Rhône, Chuyer et La Chapelle Villars.

A l'échelle intercommunale un certain nombre de besoins se font ressentir et notamment :

- la création de salles des sports et des fêtes,
- la création d'un centre nautique couvert,
- l'aménagement et la prise en charge de grosses structures sportives.

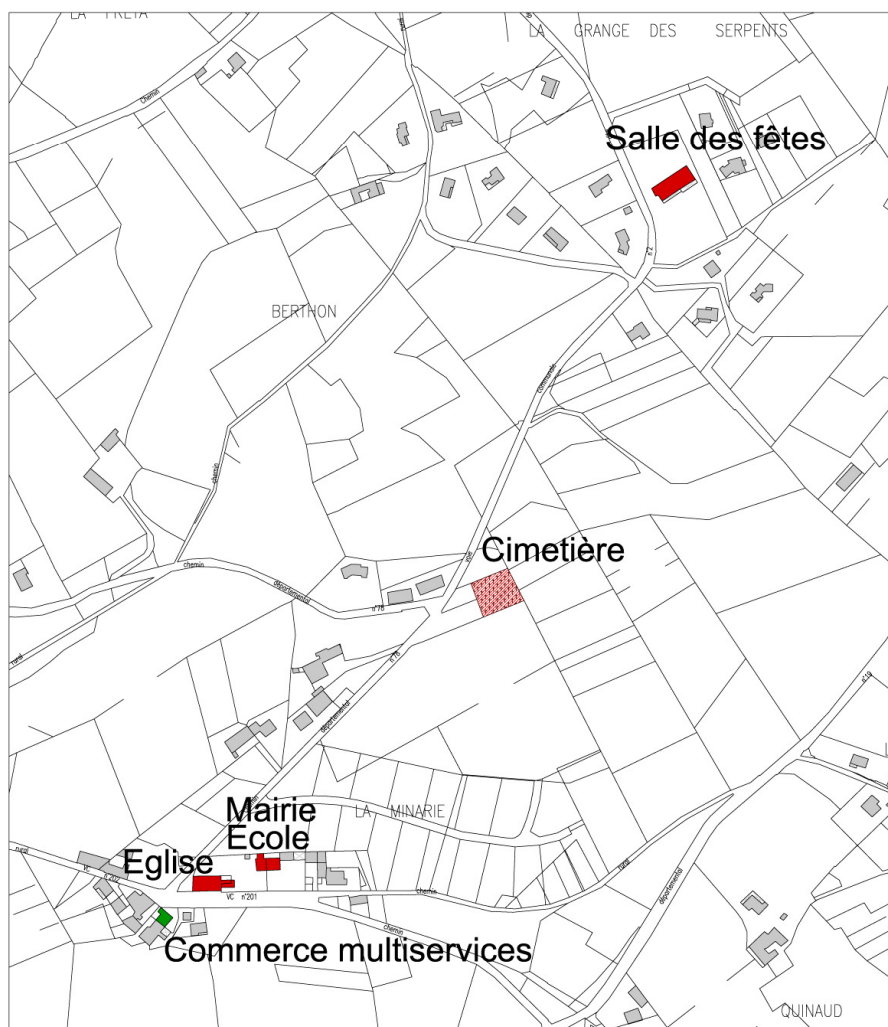
▶ Les équipements socioculturels

La commune dispose d'une salle des fêtes ; située hors du bourg, elle n'apporte pas d'animation à la vie du bourg. Il existe également une bibliothèque, située au dessus de la mairie.

L'objectif à l'échelle intercommunale afin de faciliter d'une part l'accès à la culture et d'autre part d'augmenter les espaces culturels consiste à soutenir les associations, à développer l'artisanat d'art, à aider les manifestations culturelles de grandes importances et à aménager des bâtiments à vocation culturelle.

▶ Les bâtiments administratifs et autres équipements

La commune ne compte que la mairie et l'église.



Equipements et commerce

III.2.b. Le tissu associatif

La commune bénéficie d'un tissu associatif dynamique regroupant plusieurs associations socioculturelles et des associations sportives.

III.2.c. Evaluation des besoins de la commune

Aujourd'hui et face à la croissance soutenue de la population, la commune envisage :

- **La construction d'une nouvelle école,**
- la création d'une **bibliothèque médiathèque** située aujourd'hui au niveau 1 de la mairie afin d'étendre cette dernière.

Le niveau d'équipement de la commune est peu important, caractéristique d'une commune rurale qui dépend des communes avoisinantes. La commune doit toutefois envisager de compléter son offre d'équipements pour faire face à la croissance de population.

III.3 Le paysage du centre bourg

La Minarie, centre actuel des échanges, s'est développé avec l'émergence du pouvoir communal au XIX^{ème} siècle. Contrairement au vieux hameau, le nouveau centre s'est organisé le long des voies de circulation dans un souci manifeste de pôle d'échange.



Situé à l'altitude moyenne de 420 mètres, il offre des points de vue sur la vallée ainsi que sur les monts et le col de Grenouze.

Se présentant sous une forme discontinue, il est aujourd'hui composé de quatre ensembles homogènes distincts :

- **un pôle construit autour du carrefour** entre la RD 78 et la VC n°2 : le bâti est implanté en ordre discontinu et en retrait par rapport à la voirie,
- **le lotissement récent de la Minarie** composé essentiellement de maisons individuelles



L'analyse du bâti issu de l'urbanisation récente permet les observations suivantes :

- **une primauté de la parcelle** comme élément référent, de forme standard rectangulaire ou carrée,
- **l'implantation en milieu de parcelle** par retrait de l'alignement et des limites séparatives supprime les relations entre parcelles rendant difficile un effet global voulu depuis l'espace public,
- **la diversité des volumes et matériaux** employés ne crée pas une ambiance homogène,
- **les abords des bâtiments sont composites** : accès, clôtures, plantations,



Au carrefour de la RD n°78 et VC n°202, **le bâti s'implante à l'alignement de la voie et de l'espace public** dans une forme relativement compacte.

L'église et la mairie-école, bâtisses isolées édifiées en pierre fonctionnent comme un signal pour le bourg, soulignées par des lignes de murs de pierre qui organisent leurs abords,

Par ailleurs, **le château**, même s'il est peu visible, fonctionne historiquement en lien avec le bourg dans un rapport de complémentarité, et doit être pris en compte dans les aménagements futurs tant dans un rapport visuel que dans un rapport d'usages.



III.4 Réseaux et assainissement

Préambule

La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 précise dans son article 1^{er} que « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation ; sa protection, sa mise en valeur, le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général ».

Les dispositions de cette loi ont pour objet la gestion équilibrée de la ressource eau pour assurer notamment **la préservation des zones humides, la protection et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles et la valorisation de l'eau comme ressource économique.**

L'article 35 de cette loi fait obligation aux communes de prendre en charge les dépenses relatives au système d'assainissement collectif, ainsi que les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs. Le même article impose aux communes de délimiter les zones d'aménagement collectif, les zones relevant de l'assainissement non collectif, les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, et les zones où il sera nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsqu'il y a des risques de pollution susceptibles de nuire à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

► Le réseau d'eau potable

La ressource

La commune est alimentée en eau par le **syndicat des Eaux Rhône Pilat** dont le siège est à Pélussin et qui regroupe les communes de Pélussin, Chavanay, Chuyer, Saint Michel sur Rhône et Vérin. Les ressources sont de 2 types :

- puits dans la nappe du Rhône à Jassoux (St Michel-sur-Rhône), équipés de 2 pompes d'exhaure de 100 m³/h sans variation saisonnière de production,
- sources de la Massée et prise d'eau du ruisseau de Malatras à Pélussin

Les réserves

Le réseau est mixte : alimentation en eau potable et irrigation.

L'alimentation générale du puits de Jassoux s'effectue par une exhaure de 2x100m³/h refoulant à la station dans une bache de 100m³. A partir de cette bache :

- 2 pompes de 19m³ :h refoulant au réservoir de Vérin (300 m³)
- 3 pompes (150m³ :h, 150m³ /h, 70 m³/h) refoulant aux deux réservoirs de Chuyer (200 m³) et de la Vinarie à Saint-Michel-sur-Rhône (300m³). Le réservoir de la Vinarie alimente le réservoir de la Fréta à La Chapelle Villars.

La distribution

La commune est alimentée en refoulement à partir du réservoir de la Fréta (200 m³) par une canalisation principale de 125 mm et des antennes (Minarie 100 mm, La Mourlarie 90 mm). Le secteur isolé de la Vieille Chapelle est alimenté de manière indépendante par le réseau du Syndicat Intercommunal des Monts du Lyonnais à partir du réservoir situé sur la commune de Longes. Le réseau de distribution est géré par la SAUR à Pélussin.

► L'assainissement

L'assainissement collectif

Le schéma directeur d'assainissement réalisé par le bureau d'études CESAME parallèlement au POS de 1999 a donné lieu à la mise en place du réseau d'assainissement et du dispositif de traitement couvrant la **quasi totalité des zones constructibles du bourg (la Minarie).**

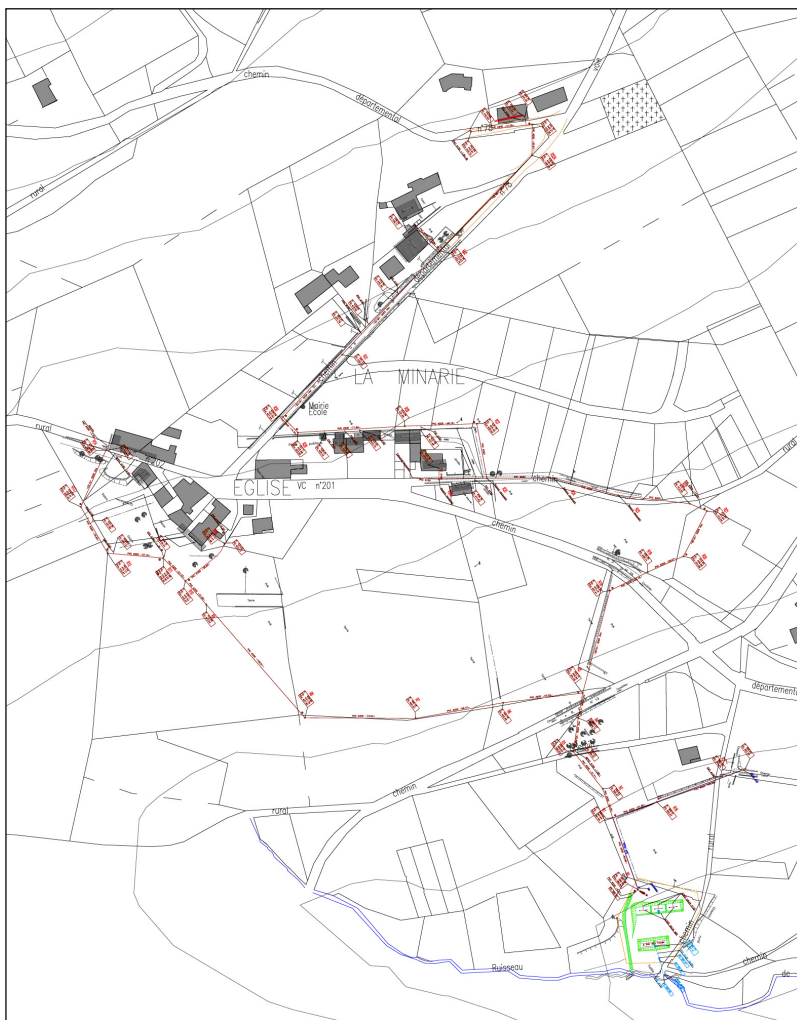
Il comprend :

- 1360 ml de collecteur,
- un dispositif d'épuration de type filtre à sable avec rejet des effluents traités au ruisseau le Vernon qui est prévu en deux tranches (seule la première a été réalisée ce jour) :
- le dispositif a été dimensionné dans un premier temps pour une **capacité de 130 équivalents/habitants.**

- Les travaux concernant la deuxième tranche permettront la mise en place d'un deuxième filtre identique au premier. Les deux filtres fonctionneront en alternance grâce à un dispositif de répartition adapté, offrant ainsi une capacité à terme de 260 E.H.

Les dernières données du gestionnaire font apparaître 38 abonnés raccordés.

La capacité résiduelle est estimée à environ 60 habitants, soit 20 à 25 logements. Le nombre de logements raccordables à créer dans le cadre du PLU est de 35 environ. L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur pouvant accueillir 10 logements environ sera conditionnée par la réalisation de cette deuxième tranche.



Plan du réseau d'assainissement collectif de la Minarie

L'assainissement individuel

La Mourlarie, Berthon, La Grange des Serpents

Sur l'essentiel de la zone, les sols sont défavorables à l'assainissement individuel par réinfiltration in-situ. L'assainissement est possible par filtre à sable drainé avec rejet au fossé. Localement et en bas de versants, le sol est favorable à l'assainissement individuel par tranchées d'infiltration ou tertre d'infiltration.

Les Grandes Bruyères, Les Chaux, Ramponaud, Quinaud

Globalement, les sols sont défavorables à l'assainissement individuel par réinfiltration in-situ. L'assainissement est possible par filtre à sable drainé avec rejet au fossé. Localement, en bas de versant (ouest et est), le sol est favorable à l'assainissement individuel par tranchée d'infiltration ou tertre d'infiltration.

La Vieille Chapelle

Dans les zones urbanisées et en haut de pente, les sols sont défavorables à l'assainissement individuel par réinfiltration in-situ, l'assainissement restant possible par filtre à sable drainé avec rejet au fossé.

Localement, sur replats et bas de versants, le sol est potentiellement favorable à l'assainissement individuel par tranchées d'infiltration ou tertre d'infiltration.

Blachetière- Vireloup

Sur les versant est et ouest, les sols sont défavorables à l'assainissement individuel par réinfiltration in-situ, l'assainissement restant possible par filtre à sable drainé avec rejet au fossé.

Localement, sur replats et bas de versants, le sol est potentiellement favorable à l'assainissement individuel par tranchées d'infiltration ou tertre d'infiltration.

Le Coin

Sur les points hauts du secteur, les sols sont défavorables à l'assainissement individuel par réinfiltration in-situ, l'assainissement restant possible par filtre à sable drainé avec rejet au fossé.

Sur les versants sud et sud-est, le sol est potentiellement favorable à l'assainissement individuel par tranchées d'infiltration ou tertre d'infiltration.

Chez Cote

Les sols sont défavorables à l'assainissement individuel par réinfiltration in-situ, l'assainissement restant possible par filtre à sable drainé avec rejet superficiel.

Concernant les zones d'habitat diffus, des études de sols seront nécessaires au cas par cas pour définir la filière la plus appropriée.

▶ **La collecte des déchets**

La collecte des déchets sur la commune est assurée une fois par semaine par le SIVOM du canton de Pélussin dont le siège est situé en mairie de Maclas. Les ordures sont traitées dans l'usine de broyage de Pélussin.

▶ **Réseau EDF**

La commune est traversée par un câble haute tension : la ligne Charpenay Pivoz Cordier, inscrite en servitude au PLU.

▶ **Réseau GDF**

La commune n'est pas desservie ni traversée par le réseau GDF. Toutefois, l'alimentation de Pélussin et de Condrieu est à l'étude. A terme, le territoire pourrait être traversé par des canalisations.

III.5 Synthèse

| Thématique | Points forts | Points de fragilité | Enjeux |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La dynamique urbaine | | | |
| L'habitat | | - Un parc monolithique de maisons individuelles | Diversifier les typologies d'habitat afin de répondre à la demande de l'ensemble des populations |
| Le réseau viaire | - Une desserte relativement bonne , en particulier depuis la vallée du Rhône, grâce aux deux départementales qui traversent la commune - Des axes peu fréquentés | - Des difficultés ponctuelles au niveau de certains carrefours (notamment dans le bourg) | - Adapter la voirie dans le bourg en réalisant des aménagements plus urbains - Compléter le réseau autour du bourg afin de permettre à terme un développement cohérent de la commune. |
| Les équipements | - L'existence d'une dynamique intercommunale qui permet de bénéficier d'équipements plus nombreux (en particulier sportifs) - La commune a réussi à maintenir son école primaire - Des projets de nouveaux équipements qui permettront de compléter l'offre | - La salle des fêtes , située hors du bourg, ne participe pas à son dynamisme | - L'accroissement de la population nécessitera à court terme un développement des équipements. Ceux-ci pourront servir de points d'appui à un développement cohérent et dynamique du centre bourg |
| Le centre bourg | - Une homogénéité et une qualité architecturale du noyau ancien dans un site remarquable - Les murs en pierre et la végétation forment des trames intéressantes - Des cadrages intéressants sur le pic des Trois Dents | - L'impact visuel du lotissement de la Minarie est fort et celui-ci ne développe pas de lien avec le tissu ancien - Un carrefour problématique entre les deux départementales | Densifier et affirmer le centre bourg en s'appuyant sur les qualités du bâti et du paysage et les cheminements piétons existants. |

IV. SYNTHÈSE GÉNÉRALE : LES ENJEUX POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

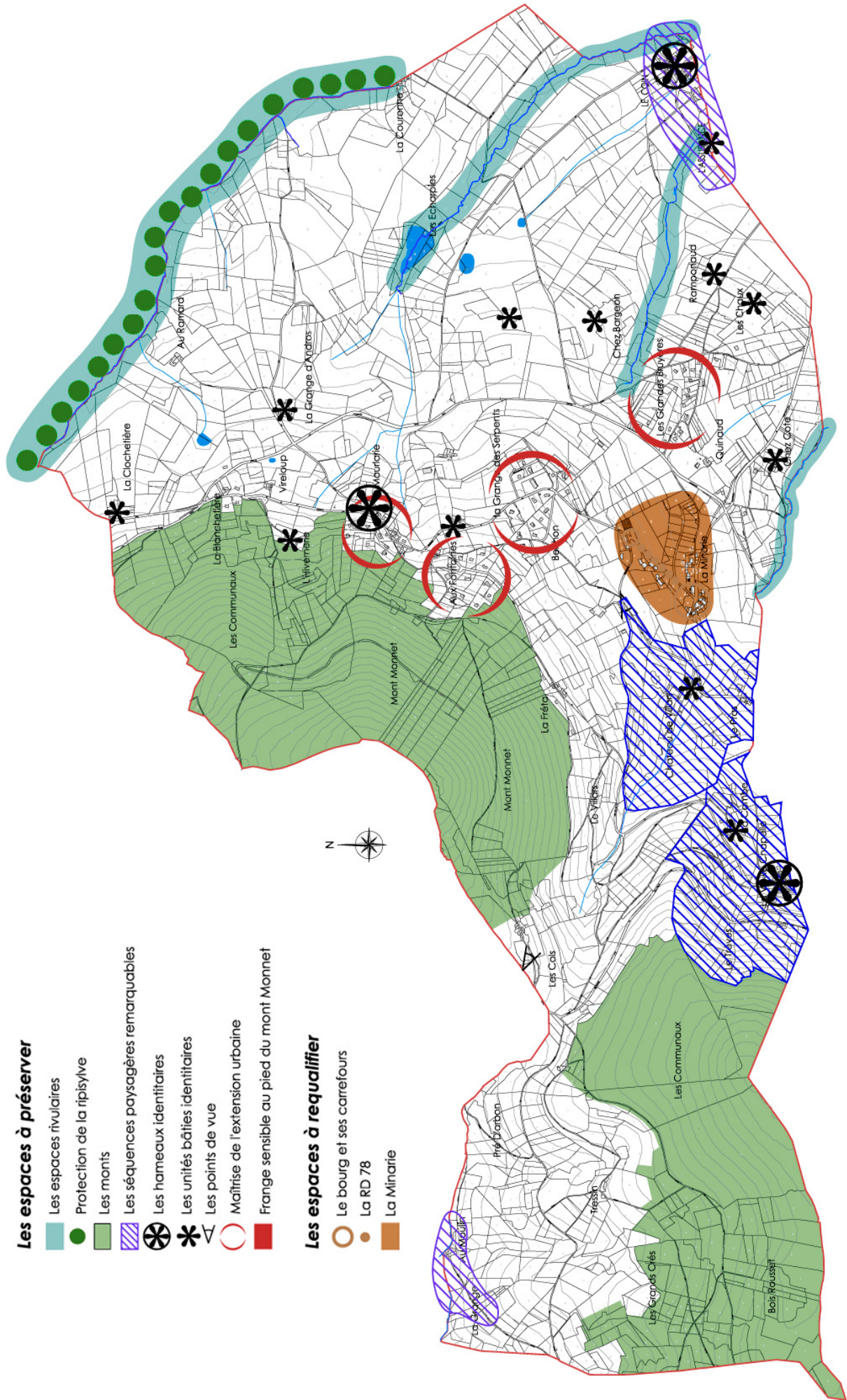
| Objectifs du PLU | les espaces à enjeux | Outils et niveaux d'intervention |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1- Les espaces à préserver | | |
| 1-1 Les espaces naturels | | |
| 1-1-1 Protéger les ressources et cours d'eau, ménager des zones d'épandages | - le ruisseau du Ramard ou d'Arbuel, - le ruisseau du Vernon - les cours d'eau temporaires | Classement en zone inaltérable. - protection des zones rivulaires, - projet à l'échelle des bassins versants |
| 1-1-2 Maintenir le patrimoine naturel | - Les Monts Ministre et Monnet | Espace boisé classé – Préservation des landes, milieux favorables à la diversité faunistique et floristique |
| 1-1-3 Maintenir les espaces d'intérêt paysager | - Le Vallon de la vieille Chapelle, - Le lieu dit le Moulin et le vallon du ruisseau de la Combe Buisson, - Le site du château de Villars - Le site du hameau du Coin | Espace paysager inconstructible. Maintien du caractère rural |
| 1-1-4 Préserver l'agriculture | - Le plateau | Maîtrise de l'extension urbaine et classement en zone agricole protégée- Limiter la constructibilité |
| 1-2 Les espaces bâtis | | |
| 1-2-1 Permettre une pérennité des hameaux et le maintien d'une identité rurale | La Vieille Chapelle, le Coin, la Mourlarie | Zones à dominantes naturelles à règlement strict pour la préservation de la morphologie générale du hameau |
| 1-2-2 Préserver les unités bâties remarquables | Ramponaud, Les Chaux, Quinaud, La Clochetière, la Grange d'Andros, les Echarpies, la ferme du Château de Villars, chez Bargeon, chez Côte, l'Assurance, l'Hivernerie, Aux Fontaines, la Combe. | Zone de protection patrimoniale Classement en zone naturelle avec s'il y a lieu mesures de protection spécifiques (art. L 123-1-7°)* |
| 1-2-3 Maîtriser l'extension urbaine | - Sur l'ensemble du plateau agricole - Les principaux hameaux de la commune : Vireloup, la Mourlarie, Les Fontaines, ... | - favoriser l'activité agricole - stopper l'urbanisation de ces secteurs afin de maîtriser l'étalement urbain, - préserver la frange entre le mont et les secteurs urbanisés |
| 1-2-4 Préserver les cônes de vue | - Dans le centre bourg | - Prise en compte des points de vue dans les schémas d'aménagement |
| 2 - Les espaces à requalifier | | |
| 2-1 Requalifier des secteurs urbains, aménager les départementales | - la Minarie | « orientation d'aménagement » concernant le traitement (mise en sécurité) des voies départementales et des espaces publics. |
| 2-2 Requalifier les carrefours | - Cimetière - Place de l'église | Fonctionnement général du bourg, schéma cohérent de circulation, emplacements réservés pour élargissement et traitement de voies |
| 3 - Les espaces en mutation | | |
| 3-1 Maîtriser les paysages disqualifiés par une occupation extensive | Le piémont | Evaluation des conflits actuels en terme d'usages entre l'habitat et agriculture. |
| 4 - Les espaces à conforter | | |
| 4-1 Renforcer le bourg dans son identité et son rôle de centralité | - La Minarie | Plan d'aménagement d'ensemble préservant les caractéristiques du village et favorisant les typologies d'habitat inexistantes. |

Les espaces à préserver

-  Les espaces riviulaires
-  Protection de la ripisylve
-  Les monts
-  Les séquences paysagères remarquables
-  Les hameaux identitaires
-  Les unités bâties identitaires
-  Les points de vue
-  Maîtrise de l'extension urbaine
-  Frange sensible au pied du mont Monnet

Les espaces à requalifier

-  Le bourg et ses carrefours
-  La RD 78
-  La Minairie



Deuxième partie : **LE PROJET DE REVISION DU PLU**

Préambule : Les hypothèses de croissance

Le recensement complémentaire de l'INSEE faisait apparaître une population en 2002 de 397 habitants. Suite à la réalisation du lotissement de la Minarie et des divers permis de construire, **la population a été réestimée en 2007** à environ 550 habitants (estimation basée sur les permis de construire et un recensement réalisé par la commune).

Entre 1999 et 2007, le taux de variation annuel était de 6,75%. **La commune fixe comme objectif maximum une population de 650 habitants en 2017**, soit un taux de variation annuel de la population freiné de l'ordre de **1,65% par an**, correspondant à sa volonté de créer une véritable centralité sur son territoire.

Les besoins en logements

Cette évaluation consiste à déterminer statistiquement les besoins en logement à court et moyen terme à partir des objectifs de croissance fixés par la commune.

En prenant en compte une taille des ménages de 2,4 personnes par ménages (taille moyenne constatée par la commune et si l'on considère une diversité typologique de l'habitat) et à partir de l'évolution démographique projetée, **les besoins en logements pour les dix prochaines années s'élèvent à :**

$$\rightarrow 100/2,4 = \mathbf{42 \text{ logements}}$$

Les besoins peuvent être estimés à **environ 42 logements** à réaliser dans les 10 années à venir.

La consommation d'espace

Les hypothèses qui suivent n'intègrent que l'habitat.

Les données DRE* (qui recensent les consommations de surfaces et l'augmentation des constructions) ainsi que les constats effectués sur la commune permettent de prendre en compte les moyennes statistiques suivantes :

- une consommation de 1 100 m² par maison individuelle
- une consommation de 650m² par logement en habitat groupé
- une consommation de 330 m² par logement collectif

Si l'on envisageait un développement basé sur de la maison individuelle pure, la consommation d'espace pour répondre aux besoins en logements serait de 4,6hectares.

En considérant une forme d'urbanisation moins consommatrice d'espace, c'est à dire uniquement du petit collectif (50%) et de l'habitat individuel groupé (50%), la consommation d'espace serait de 2.07 hectares.

La commune fait le choix d'une **répartition équilibrée des typologies de logements** développées. Ce choix permet d'établir une hypothèse de départ s'appuyant sur une simulation de création d'1/3 de petits collectifs, 1/3 d'habitat individuel groupé et 1/3 de maisons individuelles. La consommation d'espace correspondante est de 2,91 hectares, si l'on ne prend pas en compte le potentiel de rénovation non maîtrisable.

* Direction Régionale de l'Équipement

I. Les objectifs pour un développement durable

I.1 Renforcer le centre village

La commune de La Chapelle Villars a connu une forte croissance démographique entre 1990 et 1999 (+2,7%). On observe entre 1999 et 2002 une augmentation de la population de 64 habitants qui peut s'expliquer en partie par la pression foncière et immobilière de la région lyonnaise qui gagne l'ensemble du Pilat Rhodanien. L'évolution des logements et des ménages entre 1990 et 1999, a montré trois grandes tendances :

- un **parc de logement monolithique** (100% de maisons individuelles) et l'absence d'un parc locatif social,
- une **forte proportion de propriétaire** (84,5%)
- une **forte majorité de logements de grande taille**, 81%, comprenant 4 pièces et plus,
- une **diminution de la taille des ménages**.

On assiste par ailleurs à un phénomène de mitage caractérisé essentiellement par un développement de l'habitat diffus au pied des monts le long de la voie communale n°2. Afin de **maîtriser la croissance démographique**, de **préserver le caractère rural** de la commune au sein du Parc du Pilat tout en garantissant une vie et une dynamique de village, la commune fixe des objectifs majeurs dans un souci d'économie de l'espace, d'équilibre entre développement de l'habitat d'une part et les équipements et l'emploi d'autre part et de mixité sociale :

- **Le renforcement et l'affirmation d'une centralité**, en densifiant le centre village et en définissant un secteur prioritaire à la Minarie
- **La diversification du parc de logements** afin de garantir une mixité typologique,
- **Une croissance démographique maîtrisée** et modérée (1,65% par an), mais lui permettant d'atteindre son objectif premier de renforcement de centralité.

► **Affirmer une centralité forte assurant la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**

L'urbanisation de La Chapelle Villars est caractérisée par une succession de hameaux d'importance équivalente, le centre bourg (la Minarie) étant peu caractérisé par rapport aux autres hameaux. Il représente toutefois la centralité administrative historique et la centralité d'usages (commerce, église...). Sa situation au carrefour des axes majeurs lui confère par ailleurs un rôle d'articulation non négligeable.

Afin de favoriser une dynamique et une vie de village, il y a lieu d'affirmer davantage cette centralité par :

- **Le renforcement des équipements** afin de répondre aux besoins en équipements à court et moyen terme
La commune développe sur le terrain communal situé à l'arrière de la mairie un pôle d'équipements comprenant l'extension de l'**école**, la construction d'une **bibliothèque - salle des mariages** et **du conseil - locaux associatifs** et une **crèche parentale**,
- - Le développement de **l'offre locative** et **du logement social**
- - La structuration de la centralité autour d'un **espace public fédérateur**
- - **La valorisation des liaisons entre le bourg et les hameaux**

► **Diversifier le parc de logements**

Au regard de l'absence de diversité de l'offre de logements, la commune fait le choix de privilégier à court terme le développement des typologies et formes urbaines les moins représentées. Le développement de ce parc se fera essentiellement sur le secteur d'extension de la Minarie, en privilégiant dans un premier temps la construction de logements collectifs et de typologies intermédiaires.

► Le projet de renforcement du centre village

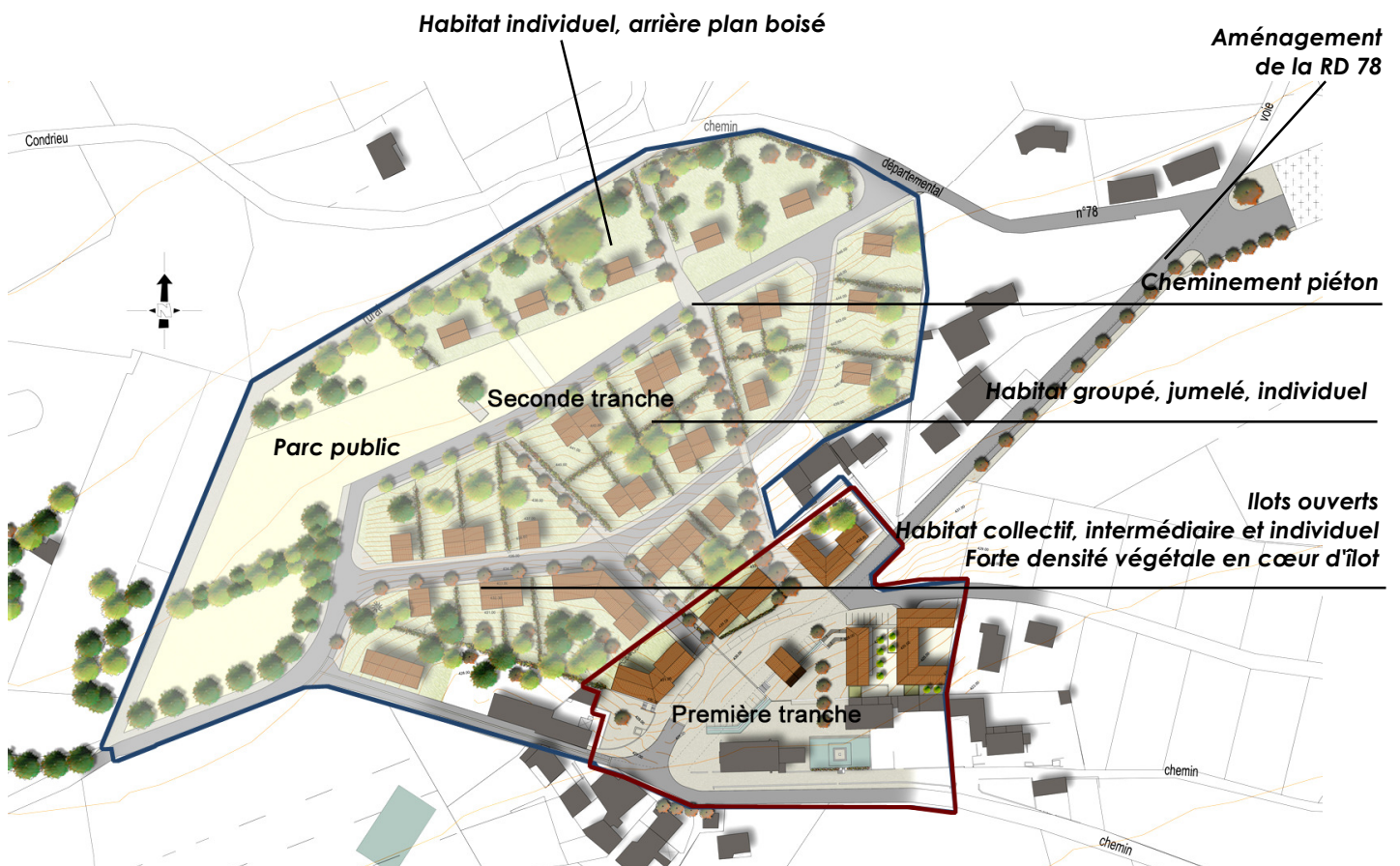
La volonté de "création" d'une centralité affirmée à la Minarie est un objectif majeur de la commune formulé dans les délibérations de mise en révision du PLU.

La réflexion menée en ce sens a conduit à la mise en place d'un plan de composition visant à composer **une forme urbaine cohérente. Ce plan a été établi sur la base d'un développement à long ou très long terme.** Il prévoit une soixantaine de logements pouvant être réalisés sur une échéance d'une vingtaine d'années.

Pour répondre aux objectifs de croissance fixés par la commune, **le PLU ouvre à l'urbanisation seulement la première tranche de ce plan de composition général. Il sera réalisé sous forme de Zone d'Aménagement Concerté.** Celle-ci, qui répond strictement aux besoins en logements, peut fonctionner de manière autonome et répondre à l'objectif de renforcement de la centralité, et laisse la possibilité de réaliser la seconde tranche au terme de la durée de vie du PLU. La seconde tranche est classée en zone AU stricte dans le PLU.

Les principes d'aménagement fondamentaux du plan de composition ci-après sont :

- la mise en place d'une **voirie de desserte** respectant la topographie du site,
- une **gestion dégressive des densités bâties et des typologies** (logement collectif ou intermédiaire en partie basse, typologies d'individuel groupé ou pur en partie haute),
- la définition d'un **secteur inconstructible correspondant au cône de vue** en direction du château,
- la **requalification de la RD78 aux abords du bourg** et son dévoiement en partie centrale,
- **l'affirmation d'une densité bâtie au niveau de l'entrée de village** afin de marquer un seuil,
- **l'affirmation d'une trame végétale rayonnante** depuis le centre le long des voies de circulation et des cheminements piétons, reprenant et soulignant pour partie les murs de pierre existants,
- **Une végétalisation importante des cœurs d'îlot**, par les clôtures et les plantations privées.



I.2 Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine bâti

Au cœur du Parc Naturel Régional du Pilat, le centre bourg de La Chapelle Villars bénéficie d'un site et d'une implantation remarquables accompagnés d'un patrimoine bâti caractérisé par le château, mais également par un patrimoine ordinaire fortement caractéristique des typologies traditionnelles du Pélussinois et du Jarez. Ainsi, dans le bourg, l'église et l'école-mairie constituent des éléments à valoriser.

► La prise en compte du patrimoine dans l'urbanisation de la commune

Au regard des objectifs de croissance et de la volonté de renforcer le bourg, le développement de l'urbanisation autour du centre actuel va générer une transformation importante du paysage urbain. Afin de gérer au mieux l'évolution du bourg dans une optique paysagère et patrimoniale, le développement du centre bourg devra donc s'accompagner de **prescriptions particulières** assurant une bonne intégration paysagère des constructions neuves et de recommandations architecturales spécifiques au Pilat.

En outre, il y a lieu de mener une réflexion sur les relations à recréer entre le château et le bourg actuel et la mise en valeur des bâtiments intéressants du bourg.

► Le respect de l'intérêt écologique et paysager

La commune est concernée par plusieurs inventaires mettant en avant l'intérêt patrimonial des sites (2 ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2) occupant une grande partie est et centrale du territoire communal.

La prise en compte de ces espaces est l'un des objectifs majeurs du PLU.

Les cours d'eau et leur ripisylve (l'Arbuel fait partie d'une ZNIEFF rénovée de type I) constituent également des espaces d'intérêt écologique qu'il convient de préserver.

► La protection du patrimoine bâti

La commune de la Chapelle Villars accueille un patrimoine bâti remarquable caractérisé par **des hameaux et des fermes isolées** particulièrement représentatives des typologies du Pilat et du Pélussinois.

L'objectif de la commune est de garantir la préservation et la valorisation de ce patrimoine garant de l'identité de la commune dans son appartenance au Pélussinois et au parc du Pilat.

I.3 Préserver les espaces agricoles

La gestion du sol de la Chapelle Villars est partagée entre **l'élevage et la culture**. La Surface Agricole Utilisée couvre **48,7%** du territoire communal.

Cependant elle semble peu structurée : elle est marquée par une forte proportion **d'exploitations non professionnelles**, des exploitations de **petite taille** et **exclusivement familiales**. Associée à la forte diminution de l'activité depuis 1988 (surfaces agricoles et nombre d'exploitations), cette situation laisse entrevoir une **fragilité de l'agriculture**, malgré l'importante proportion de la superficie agricole dans l'espace communal.

L'agriculture permet la gestion des espaces ouverts. Le document d'urbanisme doit donc assurer le maintien des activités agricoles en place et permettre une bonne cohabitation des espaces urbains et ruraux.

II. La mise en œuvre des objectifs du PLU

II.1 Les incidences du plan sur l'environnement

Le document graphique et le règlement du présent PLU concourent à la préservation de l'environnement de la commune. Le groupe de travail a affirmé, dès le début des études, lors de la définition des grandes options, la **volonté de protéger les zones naturelles**. En classant la plus grande partie du territoire communal en zones N et A, la municipalité a fait le choix d'une protection efficace de l'environnement, l'agriculture restant le meilleur gestionnaire des paysages et des espaces naturels.

La zone de protection Nf

Elle correspond aux zones présentant une valeur écologique et environnementale particulière, principalement des secteurs boisés et des espaces rivulaires. Cette zone couvre une large partie du territoire communal. Les ZNIEFF de type 1, « Les vallons en rive droite du Rhône entre Sainte Colombe et Condrieu » et « Le Mont Monnet » sont incluses dans cette zone de protection.

La zone agricole A

Le zonage agricole doit protéger efficacement les terroirs des atteintes de l'urbanisation linéaire et diffuse. Le PLU instaure des zones agricoles protégées comprises dans le périmètre de co-visibilité du château de Villars (Ap) où sont interdites les constructions nouvelles. Aucun siège d'exploitation n'est compris dans ce secteur. Par ailleurs, une zone agricole ordinaire (A) est mise en place selon les besoins identifiés des sièges inclus dans ce secteur afin de permettre une évolution de l'activité. A l'ouest, et à l'est de vastes zones offrent des possibilités à de nouvelles exploitations, afin de redynamiser ce secteur.

Les zones urbaines et à urbaniser

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune, le projet de village retenu a également pris en compte les préoccupations d'environnement par :

- l'affirmation du centre bourg afin d'étoffer le tissu urbain et la vie sociale grâce à des opérations de petites tailles correspondant aux besoins locaux (secteur de la Minarie),
- le remplissage des dents creuses existantes dans les anciennes zone NB du POS quasi investies (zone Nh). Dans ces secteurs les constructions nouvelles sont autorisées (la capacité est de l'ordre de 7 à 8 logements) mais la faible densité devra y être respectée afin de préserver la qualité paysagère des sites. Le hameau de la Vieille Chapelle ainsi que le secteur au nord de la Minarie (anciennement zone NB) quasi vierges de toute construction sont intégrées à un zonage Nn et A faisant référence au caractère naturel et agricole des sites. Toute nouvelle construction y sera interdite.
- la limitation des zones urbaines et à urbaniser en fonction des besoins en logement dans un souci d'économie de l'espace. Lors de la révision simplifiée précédente et de la modification, la commune avait supprimé une zone NA et déclassé en NA une vaste zone initialement classée en NAa.

La protection du patrimoine bâti et végétal

Les secteurs où la qualité des sites et paysages est grande, le PLU a identifié et localisé le patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L 123-1-7°. Par ailleurs, un zonage spécifique indicé p est mis en place. Dans ces secteurs tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Par ailleurs, deux espaces boisés, le parc du château et une parcelle boisée très perceptible au hameau de La Bruyère sont intégrés dans le PLU de la commune.

II.2 Les zones du PLU

Préambule : rappel des objectifs du POS

Les objectifs du PLU s'inscrivent d'une manière générale en continuité de ceux du POS :

- Développer l'urbanisation autour des noyaux urbains et principalement le centre
- Favoriser une croissance équilibrée
- Impulser une dynamique intercommunale
- Protéger la zone agricole
- Protéger les sites de qualité et l'environnement

II.2.a. Les zones urbaines (U)

Les zones U sont définies comme des "zones déjà urbanisées et équipées, dans lesquelles la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles" (Art R 123-18 du code de l'Urbanisme).

La notion d'équipement recouvre aussi bien les infrastructures que les superstructures indispensables à la vie des habitants et le fait qu'ils soient en cours signifie que la collectivité publique est en mesure de s'engager sur leur réalisation dans un délai connu.

Les zones U peuvent être affectées à de l'habitat, à des activités, à des services ou à des loisirs. Elles sont distinguées par deux lettres : La lettre U et une deuxième lettre **B** pour le centre ancien de la commune, **C** pour les secteurs plus récents et/ou moins denses.

► La zone Urbaine UB

La zone UB correspond au centre le plus ancien et aggloméré du bourg. La densité y est plus forte et même si il ne se dégage pas d'implantations spécifiques par rapport à l'alignement et aux limites séparatives les constructions sont sur un réseau parcellaire assez serré. La commune a fait le choix à travers cette zone de créer le centre du village au lieu dit « La Minarie ».

Cette zone multifonctionnelle est destinée à recevoir de l'habitat, mais également les activités qui lui sont annexées comme des commerces ou des services, ainsi que des équipements publics afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

► La zone Urbaine UC

Elle correspond aux secteurs urbanisés de moyenne et faible densité répartis autour du centre bourg. Les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

La vocation principale de cette zone est l'habitat, mais les équipements collectifs et certaines activités d'accompagnement sont admis.

II.2.b. Les zones à urbaniser (AU)

Les zones AU remplacent les zones NA et sont désormais définies comme des zones à urbaniser.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme (Art. 123-6).

Sur la commune de La Chapelle, il existe un secteur AU au Nord est du bourg, ne bénéficiant pas dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisable à long terme. Son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'à la seule initiative publique et nécessite la mise en œuvre d'une modification du PLU.

Par ailleurs, la commune maintient le secteur AUe mis en place dans le cadre de la dernière modification. Le sous secteur 1 AUe est couvert par un périmètre de ZAC. Ce secteur comprend un sous secteur indicé « s » qui signifie que son urbanisation ne pourra se faire qu'après la réalisation du dispositif d'épuration de type filtre à sable de la deuxième tranche de travaux prévue dans le schéma d'assainissement.

II.2.c. Les zones agricoles (A)

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

A La Chapelle Villars un secteur Ap, correspondant au périmètre de co-visibilité du château a été mis en place afin de préserver la qualité des paysages. Les constructions y sont interdites.

II.2.d. Les zones naturelles et forestières (N)

Peuvent être inclus dans les zones naturelles et forestières (N), les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone est décomposée en secteurs ayant chacun des spécificités propres :

► Le secteur Nf (à valeur écologique et forestière)

Il s'agit essentiellement des parties nord ouest et ouest du territoire qui correspondent aux espaces boisés bénéficiant d'une valeur environnementale ainsi que les espaces rivulaires de la commune.

► Le secteur Nn (vocation naturelle)

Il correspond aux secteurs de la commune bénéficiant à la fois d'un caractère naturel et d'un intérêt paysager. L'activité prédominante de ces secteurs est l'habitat.

Le secteur Nn est affecté d'un indice **p** qui indique que la totalité de ce territoire fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme compte tenu de l'intérêt historique et esthétique du patrimoine.

► Le secteur Nh (vocation naturelle)

Il englobe les principaux hameaux urbanisés au pied des monts, Vireloup, La Mourlarie, Les Fontaines, La Grange des Serpents et plus au sud Les Grandes Bruyères. Dans ces secteurs incluant encore quelques parcelles disponibles, les constructions sont autorisées.

II.2.e. Les emplacements réservés

La commune de La Chapelle Villars met en place des emplacements réservés pour :

- **l'aménagement de l'espace public du centre village** (R1),
- **la création d'un cheminement piéton** le long de la RD 19, permettant de rejoindre le hameau des Grandes Bruyères depuis le village, dans le prolongement du chemin rural existant (R2),
- **la création d'un bassin de rétention** des eaux pluviales dans le hameau des Grandes Bruyères (R3),
- **La réalisation de la deuxième tranche** du dispositif de traitement type filtre à sable (R4)
- **le dévoiement de la RD 78** face à l'église pour en dégager le parvis et améliorer le fonctionnement du carrefour avec la VC2 (V1),
- **l'aménagement de la RD 78** aux abords du centre village et la création d'un trottoir (V2),
- **la réalisation du piquage de la voirie** permettant de desservir à long terme le secteur d'extension du centre village (zone AU). A court terme, ce piquage pourra être aménagé en stationnement (V3)

II.2.f. Les espaces boisés classés

L'article L 130-1 du code de l'urbanisme définit ainsi les Espaces Boisés Classés :

"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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."

La commune classe **en espaces boisés classés** les secteurs suivants :

- **le parc du château de Villars** (parcelles A63 et 64). Déjà classé en EBC dans le POS, le parc du château constitue un élément fort de ce secteur repéré comme une séquence de paysage remarquable. Il participe grandement de l'intérêt paysager et patrimonial du château.
- **Une parcelle dans le hameau des Grandes Bruyères** (parcelle A595). Cette parcelle linéaire boisée constitue un masque végétal important permettant d'atténuer l'impact visuel de l'urbanisation récente du hameau. Ce boisement marque une présence végétale forte.

II.2.g. Les servitudes

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et en cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du PADD, qui traduit les objectifs du PLH communautaire, des terrains ont été identifiés en vue d'y réaliser un programme de logements, selon des critères de mixité de l'habitat. La constructibilité de ces terrains est liée à la réalisation de 4 logements sociaux.

II.3 Les disponibilités foncières du PLU

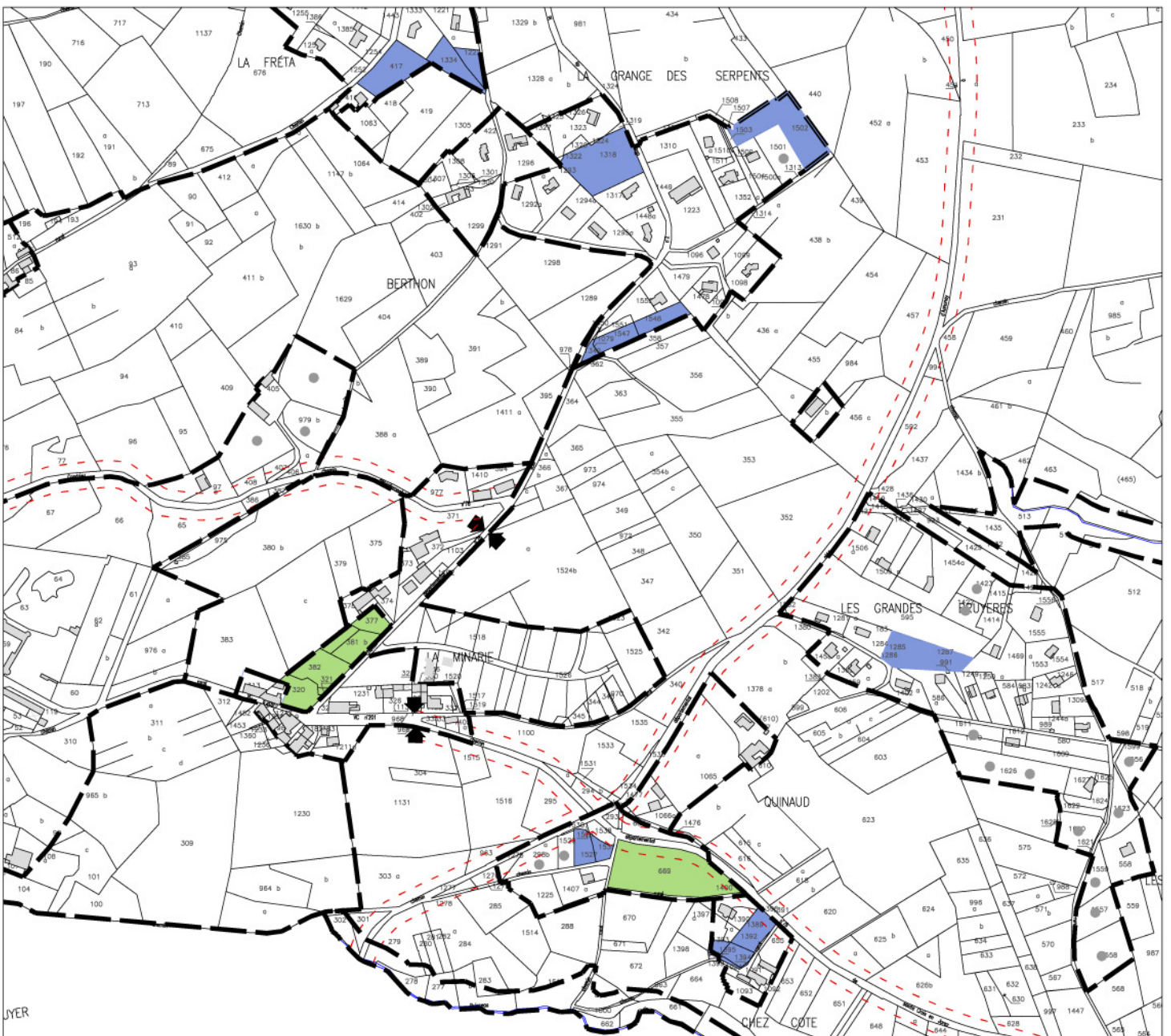
| | parcelle | | superficie en m ² | nb logts |
|------------------------|---------------------|---------------------|------------------------------|-----------------|
| ZONE AU | | | | |
| | | | | |
| le bourg | 380-383-379-375 | | 39 982 m ² | |
| TOTAL ZONE AU | | | 39 982 m² | |
| ZONES AUe | | | | |
| | 1725-298b | | 1 501 m ² | 1 logt. |
| chez Côte (2AUe) | 1527-1528-1537 | | 1 127 m ² | 1 logt. |
| | 669 | secteur OAM | 6 343 m ² | 6 logt. |
| la minarie (1AUe) | 320-321-382-381-377 | | 5 490 m ² | 27 logt. |
| TOTAL AUe | | | 14 461 m² | 35 logt. |
| ZONES Nh | | | | |
| La Mourlarie | 915 | | 2 867 m ² | 1 logt. |
| Chez Côte | 1389-1392-1393 | | 2 229 m ² | 1 logt. |
| Aux fontaines | 417 | | 2 393 m ² | 1 logt. |
| | 1222-1334 | | 2 104 m ² | 1 logt. |
| La Grange des Serpents | 1318 | | 4 056 m ² | 2 logt. |
| | 1349-1547-1548 | | 2 062 m ² | 1 logt. |
| | 1479 | | 1 136 m ² | 0 logt. |
| Les Grandes Bruyères | 595 | espace boisé classé | | |
| | 1285-1287 | | 2 770 m ² | 1 logt. |
| TOTAL Nh | | | 19 617 m² | 8 logt. |
| TOTAL GENERAL | | | 74 060 m² | 43 logt. |

--- marges de recul des routes départementales

■ Disponibilités foncières dans les zones U, AU et Nh

■ Disponibilités foncières inscrites dans des orientations d'aménagement

● Parcelles construites



II.4 Les surfaces des zones

| POS (modification de 2006) | | | PLU | | | Evolution des superficies | |
|----------------------------|---------------|--------------|----------------------|---------------|--------------|---------------------------|------|
| zone | surface | % | zone | surface | % | en valeur absolue | en % |
| les zones urbaines | | | | | | | |
| zone UB Le Bourg | 1,7 ha | 0,21% | zone UB Le Bourg | 1,65 ha | 0,20% | | |
| zone UC La Minarie | 3,9 ha | 0,47% | zone UC La Minarie | 4,36 ha | 0,53% | | |
| TOTAL ZONES U | 5,6 ha | 0,67% | TOTAL ZONES U | 6,0 ha | 0,73% | | |

| les zones à urbaniser | | | | | | | |
|------------------------------|---------------|--------------|----------------------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
| zone NA | 4,0 ha | 0,48% | zone AU | 4,00 ha | 0,49% | | |
| zone 1NAe | 0,5 ha | 0,07% | zone 1AUe * | 0,55 ha | 0,07% | | |
| zone 3NAe « Chez Côte » | 1,9 ha | 0,23% | zone 2AUe « Chez Côte » | 1,92 ha | 0,23% | | |
| TOTAL ZONES NA | 6,5 ha | 0,78% | TOTAL ZONES AU | 6,5 ha | 0,79% | 0,00 ha | 0,00% |

| | | | | | | | |
|-------------------|---------|-------|-------------------|---------|-------|----------|--------------|
| sous total U + NA | 12,0 ha | 1,46% | sous total U + AU | 12,5 ha | 1,51% | +0,44 ha | 3,56% |
|-------------------|---------|-------|-------------------|---------|-------|----------|--------------|

| les zones agricoles | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------|---------------|----------------------|-----------------|---------------|------------------|---------------|
| zone NC dont NCp | 493,7 ha | 59,85% | zone A | 420,5 ha | 51,03% | | |
| | | | zone Ai | 45,8 ha | 5,56% | | |
| TOTAL ZONES NC | 493,7 ha | 59,85% | TOTAL ZONES A | 466,3 ha | 56,59% | -27,20 ha | -5,83% |

| les zones naturelles | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------|---------------|----------------------|-----------------|---------------|------------------|----------------|
| zone ND dont NDp et NDL | 292,8 ha | 35,49% | zone Nn (dont Nnp) | 35,9 ha | 4,35% | | |
| | | | zone Nh | 23,3 ha | | | |
| | | | zone N et Nf | 286,5 ha | | | |
| TOTAL ZONES ND | 292,8 ha | 35,49% | TOTAL ZONES N | 345,6 ha | 41,90% | +52,59 ha | +15,23% |

| | | | | | | | |
|--------------------|----------|--------|----------------|----------|--------|-----------|---------------|
| sous total NC + ND | 786,5 ha | 95,34% | sous total A+N | 811,9 ha | 98,49% | +25,40 ha | +3,13% |
|--------------------|----------|--------|----------------|----------|--------|-----------|---------------|

| | | | | | | | |
|-----------------|----------------|--------------|-------------------|--|--|-----------------|---------------|
| ZONES NB | 26,4 ha | 3,20% | <i>supprimées</i> | | | -26,4 ha | - 100% |
|-----------------|----------------|--------------|-------------------|--|--|-----------------|---------------|

| | | | | | |
|--------------|-----------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|
| total | 824,9 ha | 100,00% | total | 824,4 ha | 100,00% |
|--------------|-----------------|----------------|--------------|-----------------|----------------|

* dont surface du secteur 1AUes : 4973 m²

Au regard de la dernière modification, la surface des zones U et AU est sensiblement constante.

La principale variation est constatée sur les zones N (naturelles) et A (agricoles). L'écart est lié à l'intégration de secteurs construits et de hameaux initialement situés en zone agricole en zone naturelle.