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

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Examen conjoint	Enquête publique	Approbation
02	27 juillet 2022	du 14 septembre au 14 octobre 2022	5 décembre 2022

Compte tenu de la forme de l'urbanisation de la commune, composée de plusieurs hameaux de taille et de forme diverses et de l'absence d'une réelle centralité, l'un des principaux enjeux pour la commune dans les prochaines décennies est de favoriser une vie villageoise tout en échappant à la pression foncière des agglomérations voisines dans le respect de ses paysages et de son environnement.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable spécifique à la commune s'organise autour de quatre thématiques fortes affirmant les enjeux pour la commune de La Chapelle Villars :

- La création d'une centralité affirmée assurant la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- La préservation des paysages et du patrimoine bâti
- La protection de l'environnement
- Le maintien du dynamisme agricole

Rappel des hypothèses de croissance

La maîtrise de l'urbanisation consiste à privilégier sur l'ensemble du territoire communal une gestion économe de l'espace. Afin de limiter la consommation d'espace et de répondre aux besoins présents et futurs en matière d'habitat, la commune souhaite maintenir la croissance démographique à un rythme soutenable.

La population actuelle est estimée à environ 550 habitants.

- La commune fixe comme objectif démographique une population proche de 650 habitants dans 10 ans, soit un rythme annuel se situant autour de 1,65% et une centaine d'habitants supplémentaires. Cette croissance a été evaluée comme nécessaire pour remplir l'objectif principal de la commune de créer une véritable centralité à La Minarie.

En prenant en compte une taille moyenne des ménages de l'ordre de 2,4 personnes par ménages, cette hypothèse conduit à des besoins en logements d'environ une quarantaine de logements supplémentaires.
L'analyse des disponibilités foncières a mis en évidence la possibilité de dégager six à sept maisons supplémentaires dans les hameaux.

Par ailleurs, l'analyse de la nature du parc de logements a mis en évidence la seule présence de la typologie de maison individuelle sur la commune (100% du parc).

- La commune privilégie la diversification des typologies de logements, en fixant comme objectif la réalisation dans le cadre du PLU d'un tiers de logement collectif, un tiers de logement individuel groupé ou intermédiaire et un tiers de logement individuel pur.

I. La création d'une centralité affirmée

Objectif 1 : Renforcer le centre village

L'urbanisation de La Chapelle Villars s'organise en plusieurs hameaux répartis pour la plus grande partie au pied des monts. Le hameau de la Minarie, accueillant l'église et la mairie, n'a que peu de poids par rapport aux autres noyaux d'urbanisation et n'offre pas de centralité affirmée.
Le développement récent d'une urbanisation diffuse essentiellement pavillonnaire fragilise encore davantage le pôle administratif et d'usages du hameau de la Minarie. Le recentrage du développement urbain autour de ce noyau permettra l'affirmation de ce dernier comme réelle centralité d'usages de la commune.

Afin d'affirmer les fonctions de centralité, la commune met en place un projet d'extension du centre village permettant d'accueillir de nouveaux logements et équipements, et ainsi d'affirmer une réelle diversité des fonctions urbaines. La commune a en particulier programmé la construction d'une nouvelle école permettant de créer une classe supplémentaire. Concernant l'activité économique, il n'existe pas de zone d'activités sur la commune de La Chapelle Villars, mais on recense un réseau de petites entreprises artisanales disséminées dans les tissus urbains. Dans le cadre du PLU, la commune souhaite préserver ce tissu d'activités artisanales.

Les actions

- Les procédures engagées précédemment (révision simplifiée et modification du POS) ont permis de redéfinir un secteur d'extension unique en cohérence avec le centre village actuel et correspondant aux objectifs démographiques fixés par le PLU.

- Afin de maîtriser le développement de cette zone, en particulier sur le plan des typologies, la commune crée une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette procédure opérationnelle assurera une cohérence d'ensemble à long terme pour l'urbanisation du secteur d'extension du centre.
  L'urbanisation ancienne et nouvelle s'organisera autour de l'espace public central (carrefour de la RD 78 et parvis de l'église) dont l'aménagement sera réalisé dans le cadre de la ZAC.
  Le plan de composition veillera à assurer l'intégration paysagère des extensions.

  Le PLU fixe les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur de la ZAC par le biais du règlement et pose les grandes orientations de la forme urbaine par le biais des Orientations d'Aménagement. Des emplacements réservés sont mis en place pour la réalisation de voiries et d'espaces publics.

- Le PLU est également l'occasion de renforcer les liaisons entre le centre village et les hameaux alentours par la création ou la valorisation de cheminements piétons. Des emplacements réservés sont mis en place pour la réalisation de ces cheminements, notamment en direction des Grandes Bruyères.

- Afin de répondre aux besoins, la commune développe sur le terrain communal situé à l'arrière de la mairie un pôle d'équipements comprenant la nouvelle école.

Objectif 2 : Diversifier le parc de logements

A La Chapelle Villars, seule la typologie de maison individuelle est présente sur la commune (100% du parc de résidences principales).

La commune privilégie la diversification des typologies de logements, garante d'une certaine mixité sociale, en fixant comme objectif la réalisation dans le cadre du PLU d'un tiers de logement collectif, un tiers de logement individuel groupé ou intermédiaire et un tiers de logement individuel pur.

Les actions

- La ZAC permet de répondre à l'ensemble des besoins en logements complémentaires : environ 20 à 25 logements (en plus des dents creuses).

- Le plan de composition annexé aux Orientations d'Aménagement privilégie le développement de typologies peu présentes sur la commune, en particulier le logement collectif et intermédiaire. La réalisation de logements individuels pourra se faire dans les dents creuses de l'urbanisation des différents hameaux (zones Nh).

- La commune met également en place dans le périmètre de ZAC une servitude au titre de la mixité sociale (L 123-2 b du CU) pour la réalisation de quatre logements sociaux.

- Enfin, les orientations d'aménagement mises en place sur le secteur de « chez Côte » privilégient la réalisation de logements groupés (6 logements environ).

II. La préservation des paysages et du patrimoine bâti

Objectif 1 : Préserver les paysages et les entités végétales remarquables

Commune des balcons du Pilat, La Chapelle Villars offre des paysages remarquables, souvent caractérisés par des éléments végétaux très repérables et offrant des repères visuels. Ces entités végétales doivent être préservées soit pour leur intérêt végétal propre (espèces remarquables), soit pour leur rôle majeur dans la composition des paysages. Ce sont soit des éléments isolés, soit des ensembles boisés, soit des séquences entières de paysage à préserver.

Les parcs et boisements remarquables d'une part, et les séquences de paysage remarquable d'autre part, ont été identifiés et décrites dans le rapport de présentation et sont préservés dans le PLU.

Les actions

- Les parcs et boisements remarquables (Château de Villars, les Grandes Bruyères) sont classés en espaces boisés classés (EBC) comme dans le précédent POS.

- Les séquences paysagères remarquables sont préservées de toute construction par un classement en zone N (naturelle inconstructible) ou Ap (agricole inconstructible).

Objectif 2 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti

Situé dans le secteur des balcons du Pilat, la commune de La Chapelle Villars se trouve à l'articulation entre deux secteurs géographiques, le Jarez et le Pélussinois. De ce fait, on recense sur le territoire communal des bâtiments et hameaux représentatifs des typologies architecturales des deux secteurs.

Un certain nombre de bâtiments et d'ensembles urbains (hameaux) ont fait l'objet dans le rapport de présentation d'un repérage pour leur valeur patrimoniale, liée à leur typicité par rapport à l'architecture traditionnelle locale (Jarez ou Pélussinois).

Ces bâtiments et hameaux méritent que l'on préserve leurs caractéristiques constructives.

Les actions

- La préservation des bâtiments et des hameaux est assurée dans le PLU par un classement au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :
  "les plans locaux d'urbanisme […] peuvent […] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

- Traduction dans les différents documents :
  - Sur le document graphique par un zonage spécifique indicé "p" (p.ex. Nhp) ou une étoile.
  - Le règlement intègre des mesures réglementaires spécifiques ayant vocation à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines des éléments patrimoniaux.

III. La protection de l'environnement

Objectif 1 : Protéger les espaces naturels d'intérêt écologique et paysager

Le Mont Monnet et les cours d'eau du plateau sont inventoriés par la DIREN au titre des ZNIEFF de type 1 (version initiale ou rénovée). Le Mont Ministre présente également un caractère naturel qu'il y a lieu de préserver.
Par ailleurs sur les 825 hectares de la Chapelle Villars, un quart environ est boisé.

Les actions

- Le PLU prend en compte l'intérêt à la fois écologique et paysager de ces espaces en mettant en place un zonage naturel inaltérable (N). Toute construction sera interdite.

Objectif 2 : Protéger la ressource en eau

Le réseau hydrographique est composé par :

- le ruisseau d'Arbuel, en limite de Condrieu,
- le ruisseau des Echarpies,
- le ruisseau de Vernon en limite avec Chuyer,
- plusieurs cours d'eau temporaires.

Ces ruisseaux sont très vulnérables aux pollutions superficielles. Les espaces rivulaires se composent de la ripisylve et de prairies enherbées qui constituent des corridors écologiques.

Les actions

- Le PLU met en place un classement en zone naturelle inaltérable (Nf) le long des cours d'eau de la commune (qui correspondent également à des ZNIEFF de type 1).

IV. Le maintien du dynamisme agricole

Objectif : **Préserver les espaces agricoles**

Le diagnostic mené sur l'agriculture de La Chapelle Villars a montré que le nombre des exploitations est passé de 32 en 1988, 23 en 2000 et 8 aujourd'hui. Parallèlement, la SAU des exploitations dont le siège est situé sur la commune représente 271 ha soit une baisse de 39% entre 1988 et 2000. Toutefois, la vocation agricole reste forte, en particulier sur le plateau. La diminution des surfaces agricoles est essentiellement liée à l'abandon de terrains peu propices (accessibilité, mauvaise qualité…). L'impact de l'urbanisation nouvelle sur la diminution des surfaces agricoles est minime.

Les actions

- Afin de préserver la vocation agricole des plateaux, le PLU maintient l'ensemble des espaces agricoles du plateau, du vallon de la Vieille Chapelle et du Versant de Longes en zonage agricole dans le PLU.

- Le **vallon de la Vieille Chapelle** est concerné par le périmètre de covisibilité du château de Villars. Il est également repéré comme une séquence de paysage remarquable dans le rapport de présentation. Afin de préserver les qualités paysagères du site, les espaces destinés à l'agriculture dans ce secteur sont classés en **secteur agricole protégée (Ap)** dans laquelle toute construction, même agricole, est interdite. Un secteur spécifique constructible (A) a été déterminé pour répondre aux besoins de constructions agricoles de l'exploitant en place dans ce secteur.

V. Le soutien au développement touristique

Objectif : Favoriser les projets touristiques autour du château de Villars

Le château de Villars et son parc constituent un site remarquable favorable au développement d'un projet touristique. La réhabilitation des constructions et l'aménagement du site permettra le développement d'une offre touristique mêlant hébergement et animations. Le cadre historique offert par le château est un atout indéniable pour ce type de projet.

Le développement de ce type de projet permettra également de sauvegarder ce patrimoine emblématique de la commune et plus largement du territoire du Pilat Rhodanien.

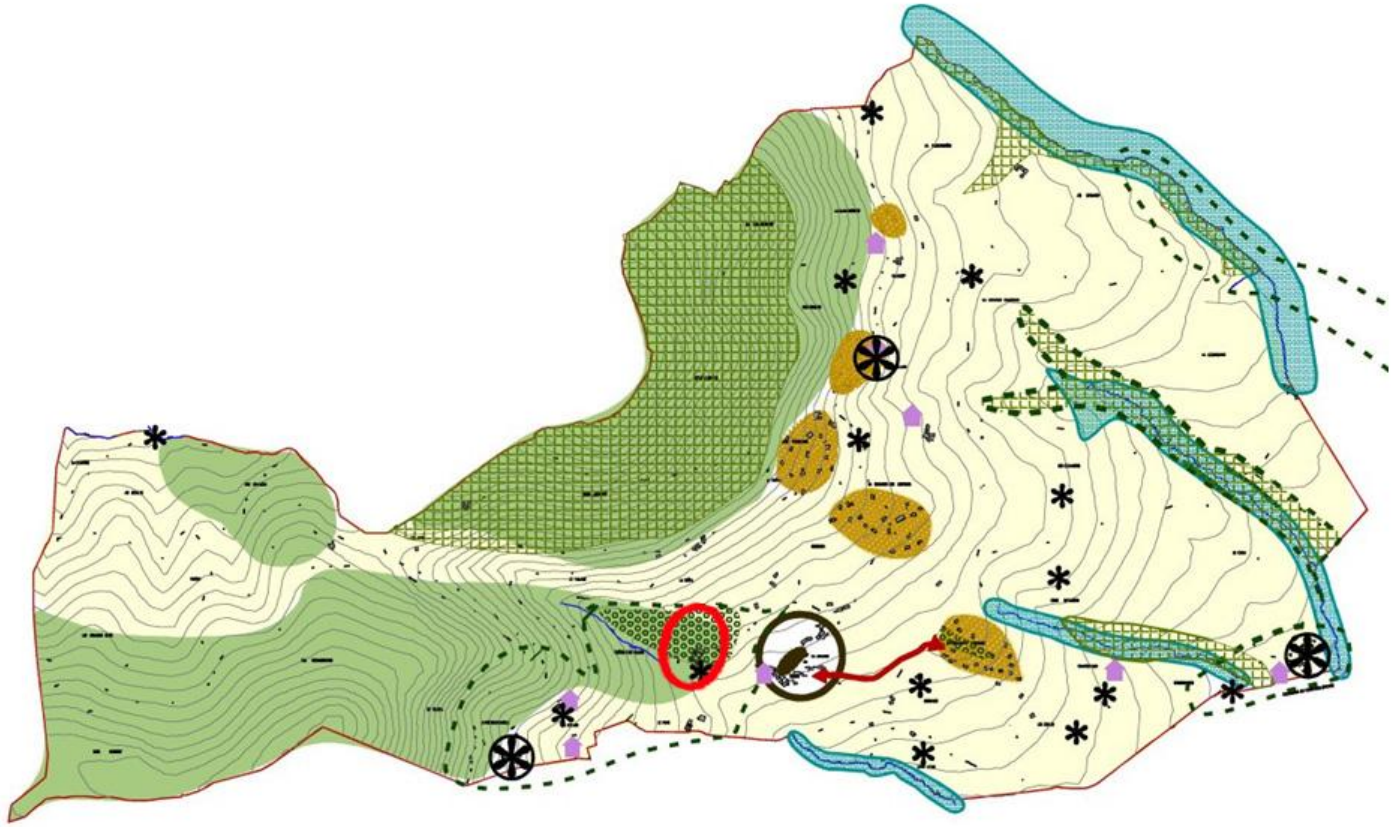
Enfin un projet touristique apportera une dynamique économique qui favorisera des retombées économiques locales.

Les actions

- Afin de soutenir les projets touristiques, le PLU identifiera une Unité Touristique Nouvelle autour du site du château.
- Afin d'assurer l'intégration des projets, une orientation d'aménagement sera créée.

ENJEUX	OBJECTIFS	*ACTIONS*
La création d'une centralité affirmée	▪ Maîtriser la croissance démographique ▪ Renforcer le centre village ▪ Diversifier le parc de logements	➔ Création d'une ZAC permettant de maîtriser la forme urbaine, les typologies et le nombre de logements : traduction dans le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement du PLU. ➔ Aménagement d'un espace public central (orientations d'aménagement) ➔ Construction d'une nouvelle école ➔ Mise en place d'un emplacement réservé au titre de la mixité sociale pour la réalisation de quatre logements sociaux. ➔ Mise en place d'Orientations d'Aménagement pour la réalisation de logements groupés au lieu-dit chez Côte.
La préservation des paysages et du patrimoine bâti	▪ Préserver les paysages et les entités végétales remarquables ▪ Préserver et valoriser le patrimoine bâti	➔ Protection de parcs remarquables au titre des Espaces Boisés Classés ou de l'article L 123-1-7° ➔ Préservation des séquences de paysage remarquables au titre de l'article L 1231-7° et par un zonage spécifique. ➔ Protection du bâti patrimonial au titre de l'article L 123-1-7° et mise en place de mesures réglementaires.
La protection de l'environnement	▪ Protéger les secteurs d'intérêt écologique et paysager ▪ Protéger la ressource en eau	➔ Mise en place d'un zonage naturel inaltérable sur les secteurs d'intérêt écologique et sur les cours d'eau.
Le maintien du dynamisme agricole	▪ Préserver les espaces agricoles	➔ Maintien de la vocation agricole (en particulier sur le plateau) par un zonage A ➔ Mise en place d'un secteur agricole protégé sur le vallon de la Vieille Chapelle (périmètre de covisibilité du château de Villars, séquence de paysage remarquable).

Le soutien au développement touristique	▪ Favoriser les projets touristiques autour du château de Villars	➔ Identifier une UTN pour le site du château ➔ Encadrer les projets par une orientation d'aménagement



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

I. LA CREATION D'UNE CENTRALITE AFFIRMEE

- Centre village à renforcer
- **Secteur d'extension**
- Cheminement piéton à renforcer
- hameaux à maintenir

II. LA PRESERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE BATI

- Espaces naturels à préserver
- **Parcs et espaces boisés à préserver**
- **Séquences de paysage remarquables à préserver**
- Unités bâties à préserver
- **hameaux à préserver**

III. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- ZNIEFF à préserver
- **Cours d'eau à préserver**

IV. LE MAINTIEN DU DYNAMISME AGRICOLE

- maintien des espaces agricoles
- Sièges d'exploitation

V. LE SOUTIEN AU DEVELOPEMENT TOURISTIQUE

- Favoriser les projets touristiques autour du château de Villars