

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

**Orientations d'aménagement et de  
programmation**



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

CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Examen conjoint	Enquête publique	Approbation
03	27 juillet 2022	du 14 septembre au 14 octobre 2022	5 décembre 2022



# I. Le Centre Village

---

Le centre village de La Chapelle Villars fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté dont le périmètre est reporté au document graphique.

L'objectif de cette ZAC est de renforcer la vocation du centre village de la Chapelle Villars et de créer une mixité sociale

Les principes d'aménagement 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 gabariés 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**



## Eléments paysager existant à préserver

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

### LA CHAPELLE VILLARS

### ELEMENTS EXISTANTS A CONSERVER



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



*Principe de vue 3D et d'insertion paysagère*

## II. La zone 3AUe « Chez Côte »

---

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 15m 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'une revêtement perméable.**
- **Une organisation spatiale** avec jardins privatifs 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



### III. Château de Villars

---

#### Le site du château :

Situé du château est situé à l'Ouest du bourg de La Chapelle-Villars à l'entrée du vallon du ruisseau du Vernon, à l'interface entre les secteurs agricoles côté Est et les hauteurs boisées à l'Ouest. Le site du projet touristique représente une surface totale d'environ 6,49 ha comprenant le château, ses dépendances, le parc au Nord et les boisements au Sud. Le vallon du Vernon traverse le site dans la partie Sud. Le site présente une pente d'environ 7,5% sur le versant Nord du vallon et de 5,3% sur le versant Sud. Le site est occupé dans la partie Nord et Est par des prairies accompagnées de quelques boisements. La partie centrale est occupée par le château et son parc. Le secteur Sud est constitué par un coteau boisé.





Le site du château présente les atouts et les contraintes suivantes :

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none"> <li>- un patrimoine bâti et paysager remarquable.</li> <li>- proximité du bourg et accès aisé.</li> <li>- très peu d'impact sur l'agriculture.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un site non entretenu depuis longtemps.</li> <li>- secteur visible depuis le bourg.</li> </ul>

**Les enjeux en matière d'aménagement pour ce site sont :**

- **l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions,**
- **la préservation de la qualité paysagère du site,**
- **la préservation de la qualité du bâti,**
- **l'atteinte d'une haute qualité dans les aménagements.**

## **Principes d'organisation de l'urbanisation :**

### ***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 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.

### ***En matière de prise en compte de l'environnement :***

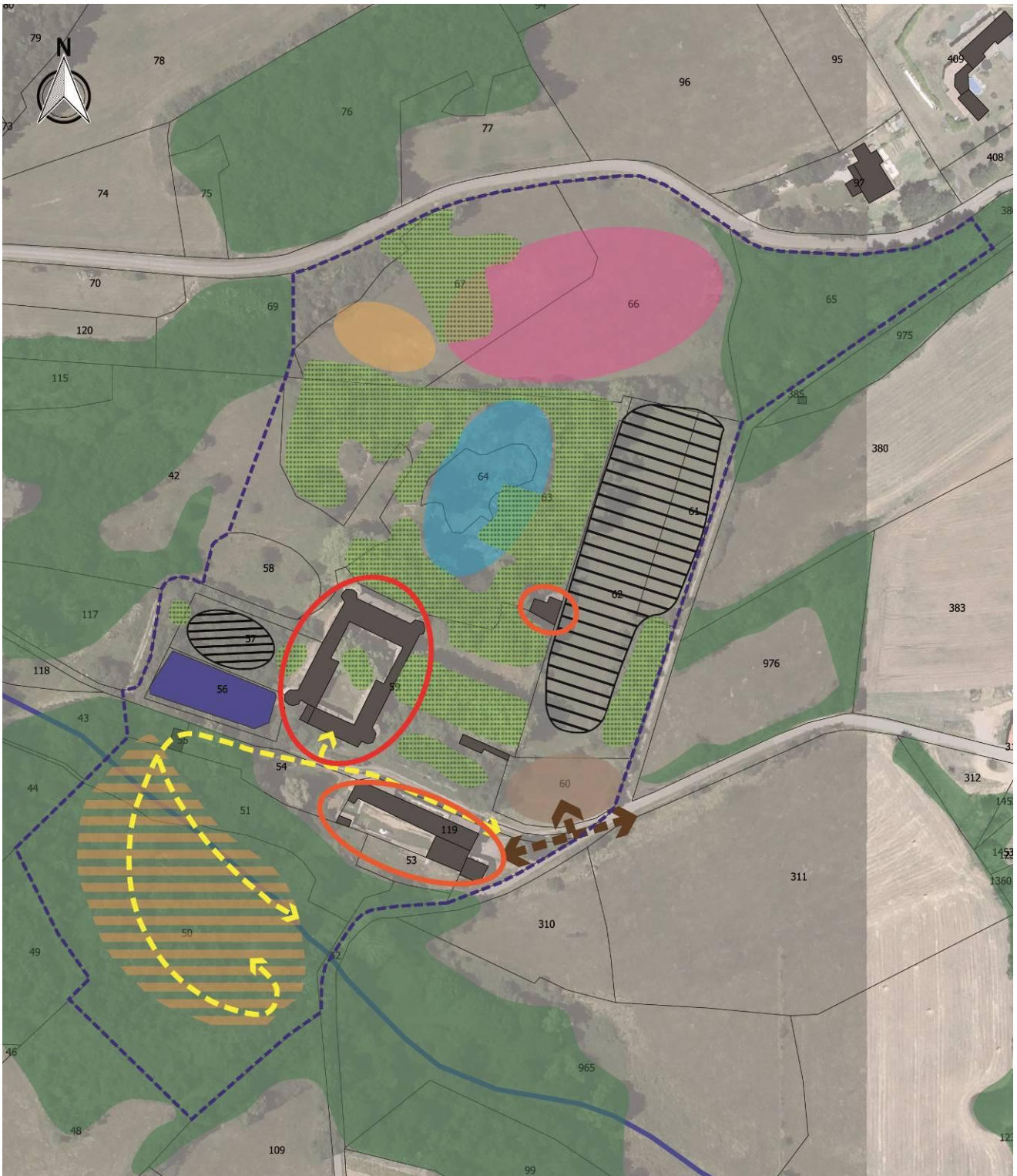
Le site abrite des hirondelles, espèce protégée. Afin de limiter l'impact sur cette espèce, il est demandé de :













- 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.

**Programmation en hébergements touristiques :**

- 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.



- |   |   |
|---|---|
|  principe d'accès véhicules (hors secours) |  trame verte existante à préserver ou renforcer        |
|  liaisons douces                           |  espaces verts à mettre en valeur ou à créer           |
|  stationnements                            |  jardin en permaculture                                |
|  hébergement hôtelier                      |  vignes  |
|  gîtes et salle de réception               |  espace détente (spa, piscine naturelle, ...)          |
|  écolodges                                 |  secteur sport et loisirs (tennis, parcours santé,...) |