



DEPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE CHUYER



L'Atelier d'Urbanisme

et d'Architecture

Céline GRIEU

SARL d'architecture

au capital de 18 500 €

171, Le Châter

69 440 TALUYERS

Plan Local d'Urbanisme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens qui permet un débat clair au Conseil Municipal.

La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.

Il est la « clef de voûte » du PLU.

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
02			

Préambule

Assurer l'équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels

Le Plan Local d'Urbanisme n'est plus seulement un document d'occupation et de droit des sols, il doit préciser un véritable projet de territoire. La loi SRU à travers la rédaction du Plan d'Aménagement et de Développement Durable souhaite mettre la notion de « projet » au cœur de la planification urbaine.

Le principe majeur qui sous tend le parti d'aménagement de la commune de Chuyer est de lui permettre de se développer durablement, à un rythme soutenable et en préservant une qualité de vie, et ainsi **d'assurer l'équilibre entre espaces urbains, agricoles et naturels.**

En outre, il s'agit, conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme de mettre en avant les mesures permettant d'assurer :

- **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du Développement Durable.
- **La diversité** des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et 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, notamment commerciales, sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.
- **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels**, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la 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, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Chuyer s'appuie sur un principe fondamental :

Préserver les équilibres du territoire et le caractère rural de la commune.

Il s'organise autour de quatre thématiques fortes affirmant les enjeux du développement durable de la commune :

- **L'espace urbain**
- **L'espace agricole**
- **L'environnement et les milieux naturels**
- **Le patrimoine bâti et paysager**

Rappel des hypothèses de croissance

La population de Chuyer était de 661 habitants au recensement complémentaire de 2005 (INSEE), réévaluée à **771 habitants en octobre 2007** suite à un recensement complémentaire.

Un développement démographique modéré

- La commune souhaite **modérer et maîtriser sa croissance**, dans un souci d'équilibre démographique.

Une diversité des typologies de l'habitat

- La commune a choisi d'encourager le développement de **typologies d'habitat diversifiées**, caractérisées par 1/3 de petits collectifs, 1/3 d'habitats individuels groupés et 1/3 d'habitats individuels purs.

Le bilan des zones urbaines du PLU laisse la possibilité de **16 logements en construction neuve**.

Avec un taux de variation maximum de l'ordre de 1,12% par an, la population supplémentaire serait de 100 habitants en 2018.

Sur une base de 2,4 personnes par ménage, **les besoins en nouveaux logements seraient de l'ordre de 40 habitations** sur les dix ans à venir sur une surface 3 hectares.

I. L'espace urbain

Dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Chuyer se fixe comme objectif majeur d'anticiper l'organisation et la structuration de son développement urbain dans le temps, dans un souci d'économie de l'espace et de gestion durable du territoire.

La commune privilégie le développement urbain dans le centre village, accueillant aujourd'hui l'ensemble des équipements, commerces et services, afin de **conforter le bourg dans son rôle de centre géographique, démographique et d'usages**.

Objectif 1. **Anticiper la centralité pour assurer la cohérence future du développement urbain**

L'urbanisation récente de Chuyer s'est faite en dehors du bourg, principalement dans les hameaux de Métrieux - la Rivoire, et de Bois Joli - la Vinarie. Ces extensions récentes sous forme d'habitat individuel et diffus laissent des dents creuses et une limite floue entre les espaces agricoles et urbanisés.

Aujourd'hui, la commune veut privilégier un développement cohérent du centre village. L'urbanisation dans les hameaux sera limitée au remplissage des dents creuses.

A. Définition d'un secteur stratégique d'extension

Pour répondre aux besoins en logements, le PLU définit **un secteur d'extension** à l'ouest du village et en continuité directe de l'enveloppe urbaine, qui apparaît particulièrement propice au renforcement de la centralité.

B. Phasage des réalisations

L'étude pour l'élaboration du schéma d'assainissement a mis en évidence une **insuffisance de la capacité de la station d'épuration** dimensionnée à 65 Equivalents habitants. Une sollicitation à hauteur de 131% en volume a été constatée compte tenu de la présence des eaux claires parasites et 252% du point de vue des charges polluantes (DBO5). La capacité de la station actuelle du bourg ne permet pas l'apport d'une population supplémentaire. Une étude en cours doit définir la faisabilité de l'extension des réseaux d'assainissement, ainsi que les caractéristiques de la future station d'épuration afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants.

L'urbanisation future prévue pour être raccordée au réseau d'assainissement collectif devra donc attendre les travaux de la nouvelle station.

Traduction dans le PLU

↳ Définition d'un secteur d'extension en continuité du village. Compte tenu des contraintes liées à l'assainissement collectif, la commune **classe ce secteur en AU strict**. Son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à l'initiative publique par le biais d'une modification du PLU, lorsque les travaux liés à la station de traitement seront réalisés.

Objectif 2. Favoriser la mixité sociale et la diversité des fonctions urbaines

Le projet tient à assurer une continuité des espaces publics et des usages du village, à permettre une mixité des formes d'habitat, et une bonne insertion paysagère des constructions (volumétrie, forme urbaine, traitement de la limite).

Favoriser la mixité sociale

Dans un souci d'économie de l'espace, de mixité sociale et de l'habitat, la commune a choisi de diversifier les typologies d'habitat.

- Dans le secteur ouest d'extension future du centre village, le projet d'aménagement de la commune **préconise le développement de typologies d'habitat diversifiées** : habitat individuel pur, petits collectifs ou intermédiaire, habitat groupé.
- L'habitat social sera également pris en compte dans les constructions neuves

Favoriser la diversité des fonctions urbaines

Dans le cadre de son PLU, la commune a mené une réflexion sur les liens à trouver entre le cœur historique du village et le nouveau quartier à créer. L'accroche avec le village se fera notamment par des liaisons piétonnes (passages de l'Eglise et du Charron) et par la continuité de traitement des espaces publics.

Une place publique, au centre de ce nouveau quartier et en lien avec le centre ancien favorisera à terme l'accueil de commerces et/ou de services.

Par ailleurs, l'accroissement de la population, par l'accueil de jeunes ménages, entraîne une demande d'un espace de loisirs dédié aux jeunes. La commune souhaite que cet espace participe à la vie du village et au lien social.

Traduction dans le PLU

- ↪ **Projet d'aménagement** : Ce projet est repris dans le rapport de présentation et fixe la forme urbaine, les implantations et les typologies désirées par la commune sur le secteur d'extension ouest du bourg. (Il ne figure pas dans les orientations d'aménagement du fait de son classement en AU strict).
- ↪ **Zonage** : Le secteur d'extension est classé en zone d'urbanisation future AU stricte (cf. objectif 1)
- ↪ **Espace de loisirs** : Mise en place d'une **zone NL** à l'entrée nord du bourg et d'un emplacement réservé pour la création de cet espace de loisirs.

Objectif 3. **Permettre le développement économique**

La gestion de l'activité artisanale

La commune veut mettre en place, dans le secteur de Pont Nové, une zone d'activités pour l'accueil d'artisans locaux. Cet aménagement avait donné lieu à une procédure de révision simplifiée approuvée le 23 décembre 2005.

Cependant, l'étude pour l'élaboration du schéma d'assainissement a montré que la station de Métrieux-La Rivoire fonctionne au-delà de son seuil de saturation.

L'urbanisation future, prévue pour être raccordée au réseau d'assainissement collectif, devra donc attendre les travaux de la nouvelle station.

Par ailleurs et au regard de sa localisation, ce secteur devra accueillir un aménagement paysager de qualité. La mise en place d'un **pôle d'activités attractif et respectueux de l'environnement** devrait permettre une meilleure gestion des différentes activités de la commune et une évolution aussi bien du tissu artisanal local que de l'agriculture.

Traduction dans le PLU

↳ **Zone d'activités économiques** : mise en place d'un **zonage A Urbaniser strict spécifique AUi** pour l'accueil de la future zone artisanale de Pont Nové. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du PLU et conditionnée par la réalisation des travaux de la station de traitement des eaux usées.

II. L'espace agricole

Objectif. **Maintenir la dynamique agricole et préserver les paysages**

L'activité agricole représente la première source d'emploi de la commune et occupe la moitié de la surface communale.

Dans le RGA de 2000, il est fait état de 42 exploitants sur la commune dont 36 sont professionnelles. Depuis, le nombre d'exploitants a baissé (33 inventoriés en 2006). Seuls 10 sièges d'exploitations professionnelles ont été recensés sur le territoire communal.

La commune souhaite que Chuyer garde son identité de commune agricole, par un développement de ses activités tout en préservant ses paysages. Dans un contexte où la forêt tend à progresser, l'agriculture joue un rôle fondamental dans la gestion de l'espace et permet de maintenir des espaces ouverts.

- Dans le cadre de son PLU, la commune affirme l'importance de l'espace agricole en classant en zone agricole l'ensemble des espaces effectivement utilisés par l'agriculture, mais également les secteurs présentant un enjeu pour freiner la progression de la forêt et le développement d'autres activités.
- Le PLU définit par ailleurs une **zone agricole inconstructible** dans le Vallon du Col, afin de préserver les qualités paysagères de cette séquence remarquable (cf. §IV., objectif 2)

Traduction dans le PLU

👉 **Document graphique** : les secteurs agricoles sont classés en zone agricole ordinaire (A). Seules les constructions agricoles y sont autorisées. Le secteur du vallon du col fait l'objet d'un zonage inconstructible Ap.

III. L'environnement et les milieux naturels

Objectif. **Protéger les espaces présentant un intérêt environnemental**

La commune de Chuyer est concernée par le classement en site patrimonial par le PNR du Pilat pour les hêtraies acidiphiles du Crêt de la Baronnette. Par ailleurs, une ZNIEFF de type 2 couvre en partie le secteur sud est de la commune.

Le PLU **modifie peu les équilibres entre espaces naturels et urbanisation**, en maintenant l'urbanisation dans les zones U du POS. Il s'attache à **maintenir l'ensemble des espaces agricoles et naturels**, notamment autour des cours d'eau.

Traduction dans le PLU

↳ **Document graphique** : les zones naturelles présentant un intérêt environnemental particulier (crêt de la Baronnette), sont classées en **zone naturelle à vocation environnementale ou boisée (Neb)**.

IV. Le patrimoine bâti et paysager


Objectif.1 : Assurer la préservation du patrimoine bâti

La commune de Chuyer possède sur son territoire un patrimoine bâti important, essentiellement d'origine agricole et caractéristique des typologies architecturales du Pélussinois ou du Jarez.

La commune souhaite assurer **la préservation de ce patrimoine**, qui représente l'identité de la commune, en fixant les règles de sa transformation.

- Une étude fine des bâtiments patrimoniaux a permis de dresser une liste des **bâtiments les plus représentatifs du patrimoine local et de l'architecture vernaculaire**. Ces bâtiments, listés dans le rapport de présentation, font l'objet d'une protection spécifique dans le cadre du PLU, au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme. Le règlement, notamment l'article 11, fixe pour ces bâtiments des mesures spécifiques contribuant à assurer la préservation de leurs caractéristiques architecturales.

Traduction dans le PLU

- ↳ **Le rapport de présentation** : il dresse la liste des bâtiments concernés et définit précisément les parties de bâtiments concernés par la protection
- ↳ **Le document graphique** : repère par une étoile noire () la localisation des bâtiments concernés
- ↳ **Le règlement** : des mesures réglementaires spécifiques sont mises en place (article 11 du règlement de la zone concernée). Elles visent à préserver les caractéristiques remarquables des constructions dans leur aspect extérieur et dans l'implantation.

Objectif.2 : Préserver les séquences de paysage remarquables

Le secteur du Vallon du Col a été identifié dans le rapport de présentation comme une entité paysagère remarquable, notamment par la présence **d'un bocage** qui assure le lien entre l'agriculture et la forêt. **Mais ce vallon est avant tout une percée dans le relief boisé**, emblématique pour la position du village de Chuyer et l'ouverture de ce vallon vers le col de Pavezin.

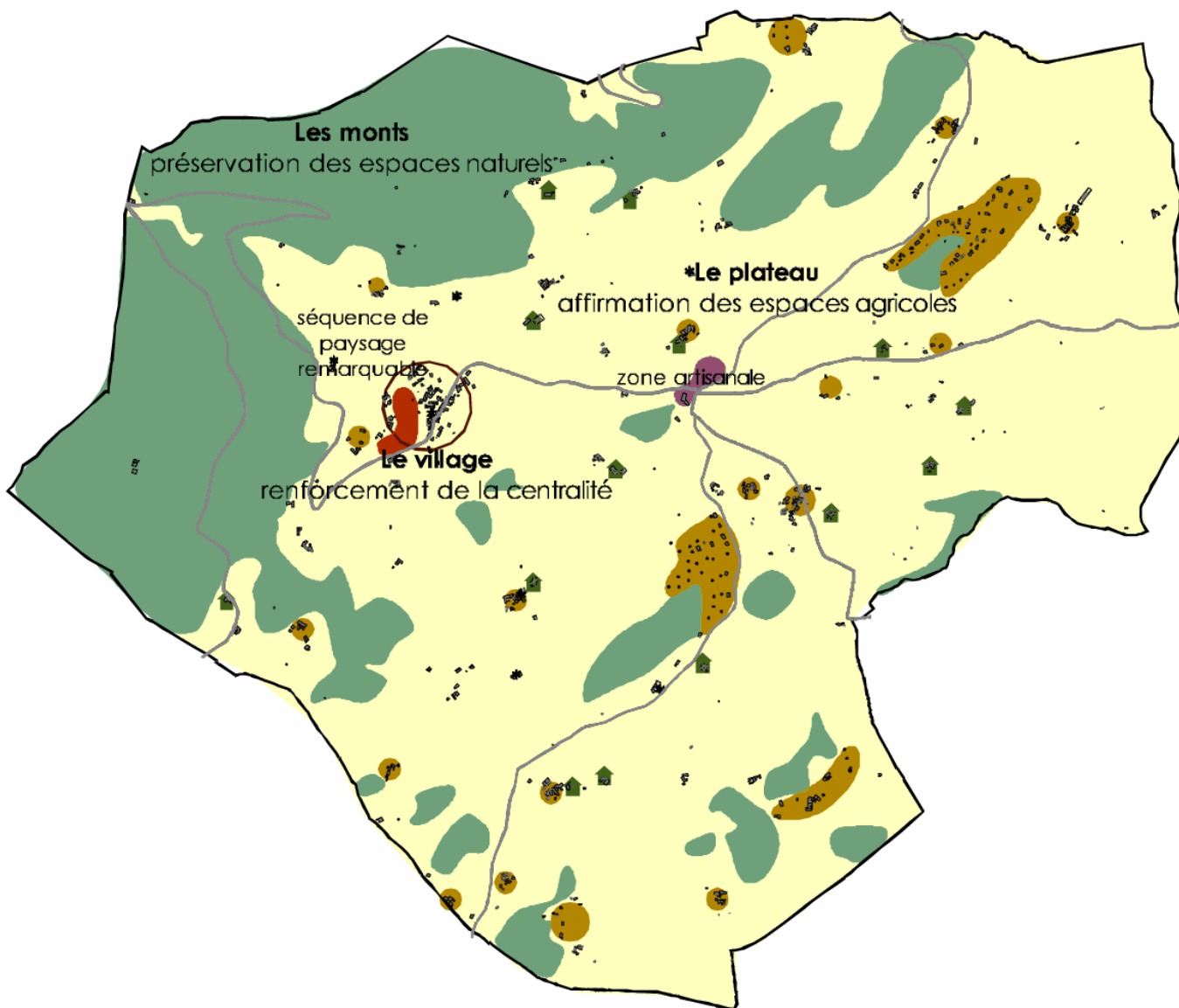
La qualité de cette séquence de paysage est liée à :

- Son **caractère à dominante naturelle et agricole**, et à sa grande perceptibilité depuis de nombreux points de la commune. De nouvelles constructions seraient dommageables pour ce paysage.
- A la **présence de chaillées**, sur le versant sud du vallon. Ces murets de pierre sont emblématiques du paysage local. La préservation de ces murets doit être assurée.
- A **quelques entités bâties** anciennes d'origine agricole, implantées sur les versants et également caractéristiques de l'architecture locale. Les entités les plus remarquables (la Régny, Valansagny) sont identifiées au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (cf. objectif 1),

Traduction dans le PLU





- ↳ **Mise en place d'un zonage Ap inconstructible (document graphique) sur l'ensemble du vallon.** Aucune construction neuve agricole n'est autorisée.
- ↳ **Protection supplémentaire au titre de l'article L 123-1-7°** du code de l'urbanisme sur le secteur des Chaillées, imposant la préservation des murets de pierre. Cette protection est traduite par un indice p (patrimoine) ajouté au nom de la zone ou du secteur (Nebp, App...)
- ↳ Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L 123-1-7° (cf. objectif 1)

ENJEUX	OBJECTIFS	ACTIONS
<p>L'espace urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anticiper la centralité pour assurer la cohérence future du développement urbain ▪ Diversifier l'habitat ▪ Permettre le développement économique et touristique 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Secteur d'extension unique et en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg ▶ Projet d'aménagement permettant d'anticiper la forme urbaine, les espaces publics et les typologies sur le secteur d'extension Ouest du Bourg ▶ Mise en place d'une zone de loisirs NL dédiée aux jeunes de la commune ▶ Mise en place d'une zone artisanale ▶ Les projets d'extension sont figés en zone AU stricte dans l'attente de l'amélioration des capacités d'assainissement
<p>L'espace agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir la dynamique agricole et préserver les paysages 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Affirmation de la vocation des espaces agricoles par un zonage agricole.
<p>L'environnement et les milieux naturels</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger les espaces présentant un intérêt environnemental et la ressource en eau 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Protection des secteurs présentant un intérêt environnemental et paysager et des boisements par la mise en place d'une zone naturelle inaltérable (Neb)
<p>Le patrimoine bâti et paysager</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la préservation du patrimoine bâti ▪ Préserver les séquences de paysages remarquables 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Protections au titre de l'article L 123-1-7° sur le patrimoine bâti et paysager ▶ Mise en place d'un secteur Ap inconstructible dans le secteur de paysage remarquable du Vallon du Col (avec une partie classée au titre de l'article L123-1-7°)





Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

L'ESPACE URBAIN

-  Affirmation de la centralité
-  Secteur d'extension
-  Habitats à maintenir dans leurs limites
-  Nouvelle zone artisanale




L'ESPACE AGRICOLE


-  Sièges d'exploitations agricoles
-  Maintien de l'espace agricole

L'ENVIRONNEMENT ET LES MILIEUX NATURELS

-  Espaces naturels et boisés à préserver

LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

-  Patrimoine bâti remarquable à préserver
-  Petit patrimoine à préserver (chaillées...)
-  Séquence de paysage remarquable à préserver

-  routes départementales