

P.A.D.D - OCTOBRE 2014 - APPROBATION -

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CHIROLS

projet d'aménagement et de développement durables



## Les orientations générales

Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation du PLU du 29 août 2014  
et à la délibération rectificative du 09  
octobre 2014

Le Maire

## Avant Propos

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

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

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

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

## Les orientations générales

La commune de Chirols, qui comptait 256 habitants en 2010, est en période de renouveau démographique depuis 1990. La municipalité se fixe comme objectif démographique une hausse de 50 habitants dans les quinze prochaines années, afin d'arriver à un seuil de population se situant aux alentours de 300 habitants.

La municipalité souhaite cependant que les zones urbanisables puissent permettre l'accueil de résidents permanents tout en faisant «revivre» le chef-lieu de Chirols.

### 1 - URBANISATION ET POLITIQUE DE L'HABITAT

Objectif : **L'accueil 50 habitants supplémentaires à un horizon de 15 ans.**

Comment ?

En permettant un développement maîtrisé du chef-lieu et un renouvellement urbain des hameaux :

Extension «en greffe» du chef-lieu à prévoir avec la réalisation d'une nouvelle voirie de désenclavement. Cette «greffe» devra respecter les orientations définies par l'étude réalisée en mars 2013 «désenclavement et extension du chef-lieu» par le cabinet «Atelier Urba-site».

Favoriser les projets de renouvellement urbain des hameaux en autorisant les réhabilitations et les constructions d'annexes liées aux bâtiments existants.

Permettre un «remplissage» des dents creuses à l'intérieur des hameaux ne nécessitant pas la réalisation de gros investissements en réseaux divers.

Ces aménagements ne devront rompre l'équilibre architectural et paysager du chef-lieu et des hameaux. Des prescriptions architecturales précises seront alors définies dans le règlement.

En encourageant le développement du marché locatif.

L'extension «en greffe» du chef-lieu pourra être l'occasion de réfléchir à un aménagement urbain relativement dense, adapté au marché locatif et à l'accueil de jeunes ménages. L'objectif recherché de densité doit être compris entre 20 et 25 logements minimum (avec possibilité de phaser l'ouverture à l'urbanisation de cette zone)

En développant l'habitat individuel de manière maîtrisée dans la zone résidentielle de la plaine du Fez.

Où ?

Uniquement dans les «dents creuses» existantes afin d'appliquer les dispositions du schéma général d'assainissement qui limitent très fortement les possibilités d'assainissement non-collectif dans ce secteur.

### L'extension en greffe du chef-lieu de Chirols :

Il s'agit du projet phare en terme d'aménagement du territoire pour la commune de Chirols.

En effet, le projet consiste à créer à terme un nouveau quartier qui viendra s'articuler avec le chef-lieu en formant une véritable «greffe» urbaine.

C'est un projet ambitieux mais qui pourra répondre aux enjeux soulevés dans le diagnostic (renforcement de la centralité du chef-lieu, réouvrir une école, accueil de jeunes ménages ....).

L'objectif de ce projet est effectivement d'offrir un autre type de logements que celui disponible dans les zones résidentielles aérées existantes et de favoriser le développement du marché locatif.

Ce projet est très important pour la politique de l'habitat et de vie sociale que souhaite mettre en oeuvre la commune sur le chef-lieu.

L'aménagement de cette zone permettra également de désenclaver, par une nouvelle voirie, la partie nord-est du chef-lieu, où les maisons souffrent d'un réel enclavement routier. Certaines maisons pourraient ainsi être réhabilitées et remises sur le marché grâce à ce nouvel accès.

### Les conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Le secteur retenu pour le projet d'extension du chef-lieu a été classé en zone d'urbanisation «future» car son niveau d'équipement ne permet pas aujourd'hui un classement en zone à urbaniser dite «ouverte».

Il convient notamment de réfléchir à la desserte des eaux usées de cette zone et surtout à trouver une solution pour leur traitement.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera donc subordonnée à la réalisation d'une station d'épuration des eaux usées fonctionnelle.

Afin de réduire l'exposition de ce quartier au risque de feu de forêt, les constructions devront également être éloignées d'au moins 30 mètres de la lisière boisée.



Illustration issue de l'étude confiée aux bureaux d'étude «Atelier urba-site» et «SEGIC»

### Les objectifs qualitatifs de cette zone :

Lors de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone (modification, révision ou mise en compatibilité du PLU éventuelle), il conviendra de rédiger une orientation d'aménagement et de programmation très complète en reprenant les éléments de l'étude urbaine et paysagère réalisée par les bureaux d'étude Urba-Site et SEGIC. Cette orientation d'aménagement et de programmation permettra alors d'assurer la réalisation d'une opération d'aménagement qualitative et respectueuse de l'environnement et des paysages.

L'objectif recherché de densité doit être compris entre 20 et 25 logements minimum.

Un phasage de l'opération a été proposé dans l'étude urbaine et paysagère.

Une première phase d'urbanisation devrait par exemple permettre la réalisation de 13 logements environ.

Quelques illustrations du scénario retenu par l'étude urbaine et paysagère :



NOTA :

Il s'agit d'un scénario retenu dans le cadre d'une étude préalable.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, il conviendra à minima de modifier le PLU.

C'est lors de cette modification que l'orientation d'aménagement et de programmation devra être rédigée.

L'objectif recherché de densité doit être compris entre 20 et 25 logements minimum.

## 2 - LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE NATUREL ET AGRICOLE

La commune de Chirols souhaite modérer sa consommation de l'espace naturel et agricole en agissant sur trois leviers :

- La définition d'un objectif démographique réaliste.
- La diminution de la superficie moyenne des terrains accueillant des maisons individuelles.
- La réalisation à terme d'un nouveau quartier réalisé «en greffe» du chef-lieu.

L'objectif démographique a été défini sur la base d'une projection de la population à 15 ans à partir de 2014 sur un taux annuel de croissance de 1 %.

Cette projection aboutit à une population de 309 habitants en 2029, ce qui représente une hausse de 43 habitants (à partir de la population estimée en 2014).

Afin de déterminer les besoins en terme de nombre de logements, la commune se base sur une occupation de 2 habitants par résidence principale et une résorption de 50 % des logements vacants comptabilisés en 2010 (soit 12 logements).

On obtient ainsi un besoin de 21 nouveaux logements. En terme de superficie constructible, la commune souhaite diminuer la consommation de terrain par nouveau logement et fixe comme objectif que 80 % des terrains devront être inférieurs ou égaux à 1000 m<sup>2</sup>.

Les besoins en terrains à bâtir ont ainsi été fixés à **2 hectares** environ.

## 3 - POLITIQUE D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES A LA POPULATION

**Objectif :** S'adapter aux besoins de la population actuelle et future

**Comment ?**

- En anticipant un futur vieillissement de la population et en réservant des secteurs adaptés à de futurs équipements.
- En renforçant le rôle de centralité du chef-lieu, devenant ainsi un véritable lieu de vie, de rencontre et éventuellement de travail.
- En favorisant le projet de réouverture de l'école via le projet de nouveau quartier «en greffe» du chef-lieu, qui apportera un renouveau démographique.

**4 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES DE CHIROLS**

**Objectif :** Développer une économie «agri-touristique»

Comment ?

- En mettant en valeur les atouts touristiques de Chirols (environnement, paysage, patrimoine rural et cévenol...).
- En préservant les zones agricoles homogènes de tout risque de morcellement ou de mitage urbain.
- En conservant le patrimoine architectural et paysager des hameaux traditionnels de Chirols.
- En fixant des objectifs de modération de consommation de l'espace naturel et agricole.

**Objectif :** Permettre une reconversion du site de l'usine de Pont de veyrières

Comment ?

- En permettant une reconversion «plurifonctionnelle» des bâtiments. Le règlement du PLU ne doit pas «enfermer» ou «resteindre» les possibilités de renouvellement urbain de ce site qui présente un fort potentiel.

## 5 - ENVIRONNEMENT / PATRIMOINE / PAYSAGE / RISQUES NATURELS

Objectif : **Protection des hameaux et du patrimoine rural et paysager de Chirols**

Comment ?

- En proscrivant le développement d'une urbanisation diffuse autour des hameaux : concept de remplissage des dents creuses à favoriser.
- En assurant une meilleure réglementation des aspects extérieurs des constructions et des réhabilitations.
- En respectant les prescriptions et orientations édictées par les inventaires environnementaux (ZNIEFF, SDAGE...).
- En prenant en compte la nécessaire protection des captages en eau potable.
- En appliquant les dispositions réglementaires de lutte contre les incendies.
- En appliquant les dispositions réglementaires issues des zones inondables de la Fontaulière et un principe de précaution adapté.
- En luttant contre la fermeture des paysages autour des hameaux de la commune par un classement en zone agricole.

Objectif : **Assurer la préservation des continuités écologiques**

Comment ?

- En prévoyant des zones naturelles strictes le long des ruisseaux des Mas Neufs et du Bosc qui ont été recensés par l'inventaire ZNIEFF.
- En définissant des espaces boisés classés le long des deux petites ripisylves qui segmentent la plaine du Fez.

P.A.D.D - OCTOBRE 2014 - APPROBATION -

6 - CARTOGRAPHIE DE SYNTHÈSE

-  ESPACE NATUREL REMARQUABLE : POINT DE VUE DE SAINTE MARGUERITE
-  RIVIÈRE LA FONTAULIÈRE : CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE
-  RUISSEAUX À PRÉSERVER : CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
-  POINT DE VUE À METTRE EN VALEUR (DEPUIS LE CHEF-LIEU)

-  HAMEAUX TRADITIONNELS À PRÉSERVER (ARCHITECTURE ET PATRIMOINE)  
TOUT EN AUTORISANT DES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DES BATISSÉS EXISTANTES  
LES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES SERONT ADAPTÉES A LA QUALITÉ DES SITES
- + FAVORISER PAR UN CLASSEMENT ADAPTÉ A LA RECONQUÊTE AGRICOLE DES ABORDS  
DES HAMEAUX
-  RENFORCER LE RÔLE DE CENTRALITÉ DU CHEF-LIEU
-  PRÉVOIR UNE EXTENSION « EN GREFFE » DU CHEF-LIEU AVEC LA RÉALISATION  
D'UNE NOUVELLE VOIRIE DE DÉSENCLAVEMENT
-  MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DU FEZ EN COHÉRENCE AVEC  
LES DISPOSITIONS DU SCHÉMA GÉNÉRAL D'ASSAINISSEMENT
-  PERMETTRE UNE RECONVERSION DU SITE DE L'USINE DE PONT DE VEYRIÈRES

