

Département de l'Ardèche

## Commune de Chandolas



# P.L.U.

(Plan Local d'Urbanisme)

# 2

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal du :	Révisions / modifications :	Mises à jour du document :
<b>21 décembre 2009</b>		
Approuvé par délibération du Conseil Municipal du :		
<b>20 juillet 2011</b>		

## SOMMAIRE :

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>2</b>
• DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE .....	2
• AMENAGEMENT DE L'ESPACE.....	4
• ENVIRONNEMENT.....	4
• HABITAT .....	4
• VOIRIE, DEPLACEMENTS .....	5
• ÉQUIPEMENTS ET SERVICES .....	6
<b>OBJECTIF 1 : PERENNISER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE .....</b>	<b>8</b>
1. PROMOUVOIR ET CONFORTER LES ACTIVITES TRADITIONNELLES A L'ECHELLE DE LA COMMUNE.....	8
2. ACCOMPAGNER LES ACTIVITES D'ACCUEIL AU BENEFICE D'UN TOURISME DE NATURE .....	8
3. MAINTENIR ET FAVORISER L'IMPLANTATION D'ENTREPRISES .....	8
<b>OBJECTIF 2 : DYNAMISER L'IMAGE ET LA NOTORIETE DE CHANDOLAS PAR LE RENFORCEMENT D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE.....</b>	<b>9</b>
1. ORDONNER LES MODES D'URBANISATION ET OFFRIR UN HABITAT DIVERSIFIE .....	9
2. GARANTIR UN BON NIVEAU D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES .....	9
3. AMENAGER DES ESPACES PUBLICS ADAPTES AUX PRATIQUES LOCALES .....	10
4. ORGANISER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS .....	10
5. PRESERVER ET ENTRETENIR LES ESPACES NATURELS ET LES GRANDS DELAISSES AGRICOLES .....	11
6. SAUVEGARDER ET VALORISER LE PATRIMOINE .....	11

# PRÉAMBULE

Le diagnostic réalisé (état des lieux et éléments prospectifs), les questionnaires diffusés et les réunions conduites ont permis de définir les enjeux et les objectifs qui conditionnent les orientations générales du PADD.

Les enjeux de la commune ont été définis en intégrant la notion de développement durable. Pour être considéré comme durable, le développement d'un territoire s'appuie sur l'équilibre entre son développement économique et social, dans le respect de son environnement.

La démarche pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable résulte d'une réflexion transversale organisée suivant les thématiques suivantes :



## • Développement démographique et économique

Après une décroissance progressive et un vieillissement de la population, constatés jusqu'au recensement de 1999, les chiffres donnés pour la période 1999-2007 témoignent d'une très forte croissance de la population. La volonté de la municipalité est donc de conserver le bénéfice d'une forte croissance et de l'accompagner.

L'objectif est double :

- **A l'échelle du P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme, env. 10 ans), continuer une croissance soutenue (+ 20% prévus, après les +31,6% constatés entre 1999 et 2008) pour atteindre environ 540 habitants en 2017 ;**
- **A l'échelle du P.A.D.D. (env. 20 ans), atteindre 600 à 700 habitants.**

Ce renouvellement de la population pourra être incité par l'ouverture de zones constructibles et par le maintien ou l'amélioration du niveau d'équipements/services, de l'offre de logement et des activités sur la commune.

Pour accompagner la croissance démographique, et outre le *renouvellement urbain*<sup>1</sup> nécessaire dans les noyaux villageois, de nouvelles capacités de constructibilité doivent être offertes. Les besoins répondant aux objectifs démographiques sont les suivants :

---

<sup>1</sup>Réappropriation de lieux déjà urbanisés mais provisoirement délaissés. « Refaire la ville sur la ville ». À l'échelle d'un village cela peut se traduire par la transformation d'anciens bâtiments agricoles (remises, écuries...) en logements ou par l'aménagement de parcelles inoccupées.

La commune de Chandolas possède quelques activités économiques sur son territoire: entreprise de travaux publics et d'extraction de matériaux, entreprises de bâtiment, hôtellerie, restauration, épicerie, location/vente de cycles, exploitations agricoles, campings à la ferme, centre équestre... On assiste à une mutation des activités « traditionnelles » (agriculture, commerces).

### **Commerces**

Le maintien et le développement du commerce nécessitent la mise en place de mesures d'accompagnement, notamment en valorisant l'environnement du local (intervention sur l'espace public : mise en valeur, stationnement, accessibilité sécurisée des piétons) et en améliorant la signalétique.

### **Agriculture**

L'agriculture doit rester une activité importante. Cependant elle tend à se replier et se concentrer sur les terres répondant aux besoins des cultures de meilleur rendement ou à valeur ajoutée (plaine alluviale du Chassezac). Le développement d'une pluriactivité basée notamment sur l'agrotourisme pourrait être bénéfique.

### **Tourisme**

Chandolas a su constituer une offre d'hébergement touristique de qualité, à une échelle adaptée à la commune. L'expérience d'autres communes du Sud-Ardèche montre le risque induit par le développement de structures surdimensionnées, campings et Habitations Légères de Loisirs en particulier. Néanmoins, pour répondre à l'évolution de la demande et pour optimiser l'offre, les hébergements actuels doivent pouvoir être améliorés ou adaptés. Le camping sauvage doit pouvoir être dissuadé.

En dehors de l'hébergement, la commune accueille peu d'activités touristiques et deux activités de loisirs (location/accompagnateur vélo et centre équestre). Aussi, il semble important de valoriser ou développer une offre complémentaire de qualité, mais d'échelle réduite, pour maintenir la population de séjournants sur la commune et pour capter la population touristique itinérante.

### **Artisanat, industrie**

La commune de Chandolas accueille une importante entreprise de travaux publics et d'extraction de matériaux ainsi que des entreprises de bâtiment, mais elle ne peut pas aujourd'hui implanter, de façon organisée, de PME/PMI ou d'activités artisanales.

Les conditions favorables doivent donc être créées pour permettre l'accueil d'activités économiques non génératrices de nuisances ou de pollution (bruit, odeurs, poussière...) dans les secteurs urbanisés.

## • Aménagement de l'espace

---

Chandolas, comparée à l'essentiel des communes de Sud Ardèche, est peu touchée par le mitage<sup>2</sup>. Par conséquent, consciente de la nécessité de maîtriser l'étalement urbain, la commune souhaite une consommation économe de l'espace par un développement maîtrisé dans la continuité des noyaux villageois existants.

Elle souhaite aussi organiser son territoire en délimitant clairement les secteurs, de façon à rendre l'espace plus lisible et à réduire les conflits d'usage.

La lisibilité de la silhouette et des limites des noyaux villageois sera privilégiée.

**Les terres agricoles représentant encore une ressource locale pour la commune et un élément paysager fort de son territoire, il est primordial de maintenir l'essentiel de leur assise foncière. Un équilibre doit donc être trouvé entre l'optimisation des terres agricoles et la réponse aux besoins d'urbanisation.**

Pour renforcer la centralité des deux bourgs de Chandolas et de Maisonneuve et pour améliorer leur fonctionnement, la municipalité souhaite réaménager et adapter ses équipements centraux. Ces opérations doivent se réaliser dans un objectif de préservation, de valorisation et d'harmonisation du patrimoine architectural et urbain

## • Environnement

---

Le territoire de Chandolas bénéficie d'un patrimoine naturel de qualité. Aussi, dans l'objectif de maintenir un réel équilibre environnemental, la commune s'inscrit dans une démarche de préservation des espaces à valeur écologique et agricole, de prévention des risques, de valorisation des énergies renouvelables et de préservation et valorisation du bâti traditionnel. Les installations photovoltaïques individuelles doivent pouvoir trouver leur place à la fois dans les secteurs d'habitat comme sur les bâtiments agricoles.

## • Habitat

---

L'objectif de la politique d'habitat de la commune est de **maîtriser son développement**. Elle vise :

- à garantir l'équilibre dans l'utilisation de l'espace ;
- à favoriser un habitat qualitatif et diversifié ;
- à offrir des conditions de logement accessible à tous.

---

<sup>2</sup> Phénomène de construction généralement de maisons individuelles, à l'écart des lieux déjà urbanisés. Il génère une consommation de terres agricoles (souvent précieuses), des coûts importants d'équipement pour la collectivité (réseaux, routes) et un paysage bâti qui rompt avec celui des villages auxquels il se juxtapose.  
(source : P. Merlin, F. Choay, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, 1988).

Pour cela, il convient :

- de trouver un équilibre entre la croissance démographique et l'offre de services à la population, tout en favorisant la mixité sociale, notamment entre les générations ;
- de densifier, de contenir et limiter l'étalement des constructions et le mitage, afin notamment de préserver l'activité agricole, ainsi que les espaces naturels ;
- d'intégrer les finalités du développement durable dans la construction, la réhabilitation et l'aménagement, notamment en favorisant les économies d'énergie, l'utilisation des énergies propres et renouvelables et le recours aux matériaux naturels, recyclables et en généralisant la logique de la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans la construction.

La commune définit donc son développement comme celui d'un village "ouvert, durable et solidaire", respectueux de son environnement, soucieux de protéger son milieu naturel et capable de gérer d'une façon économe son patrimoine et ses ressources.

Afin de poursuivre son dynamisme, la commune de Chandolas souhaite maintenir sa croissance démographique et assurer une augmentation de population dans la perspective d'atteindre entre 600 et 700 habitants en 2027.

La commune est prête à accueillir de nouveaux habitants et activités dans un souci de mixité intergénérationnelle mais aussi dans le souci d'offrir des équipements de qualité répondant aux besoins des habitants de Chandolas.

Pour répondre aux différents besoins en terme d'habitat, les logements seront répartis entre :

- maisons individuelles isolées ou groupées
- logements collectifs
- accession à la propriété ou au locatif
- construction neuve ou réhabilitation

Une réoccupation et un renouvellement villageois de l'habitat doivent être possibles. En extension des bourgs et hameaux, des logements nouveaux de densités variables, doivent être réalisables, avec un échelonnement des opérations dans le temps, site par site. Ainsi, le schéma d'orientations générales du PADD prévoit les extensions villageoises à long terme (20 à 25 ans), et le zonage du PLU les organise à moyen terme (10 ans).

Par ailleurs, le contexte démographique départemental et intercommunal requiert un service adapté pour l'accueil des personnes âgées.

## • Voirie, déplacements

---

Maisonneuve, traversée par la RD 104, est soumise de ce fait à un intense trafic d'intérêt régional, générateur de nuisances et accidentogène. Il est donc primordial de requalifier cette traversée afin de garantir la sécurité de tous, habitants et usagers de la route. À cette fin, un projet artistique devrait permettre un réaménagement du village.

Le tracé de la RD 104 entre Maisonneuve et Lengarnayre, également accidentogène, notamment au niveau des Combes, doit être requalifié afin de sécuriser les principaux accès (ancienne porcherie et centre équestre ; voie communale conduisant aux Martins).

L'agglomération de Chandolas, traversée par la RD 208 subit un trafic moindre mais qui, du fait de la présence sur la commune voisine de Saint-Alban-Auriolles de l'un des plus importants campings du département, est, lui aussi, particulièrement générateur de nuisances et de danger. C'est pourquoi, cet axe routier doit être réaménagé.

## • **Équipements et services**

---

Compte tenu des objectifs démographiques fixés, le niveau d'équipement de la commune doit être renforcé.

Le réseau d'eau potable est une compétence qui a été transférée au SEBA (Syndicat des Eaux de la Basse Ardèche). Les délégués de la commune à ce syndicat oeuvrent pour le renforcement, l'amélioration qualitative et le développement du réseau communal.

Pour accompagner le développement de la commune et résoudre le problème sanitaire posé à Chandolas et à Maisonneuve, un schéma d'assainissement a été élaboré.

La voirie communale devra, elle aussi, être réadaptée, là où le projet de développement de l'urbanisation le nécessite, en particulier pour assurer la desserte et les bouclages viaires.

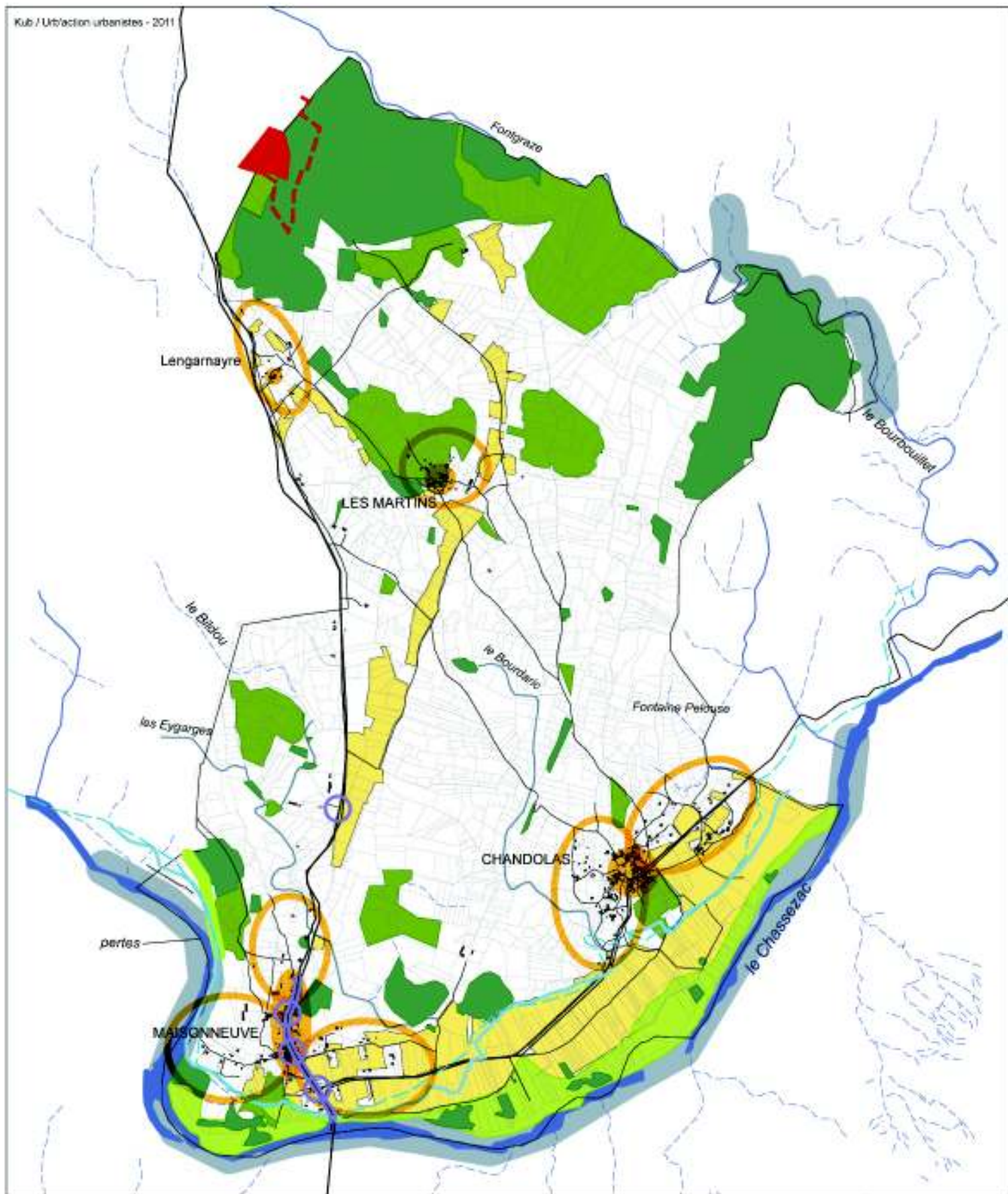
Dans le village de Chandolas, différents équipements publics (mairie, école, bibliothèque, salle des aînés) maintiennent une centralité au cœur du village. Leur fonctionnement fera l'objet d'un projet de redéploiement.

La commune possède, dans la plaine des Plots, une salle polyvalente à laquelle sont associés des locaux intercommunaux de pépinière de métiers d'art. Ce lieu peut constituer un pôle de développement d'équipements ou d'espaces publics. Son accessibilité doit être améliorée depuis le village de Maisonneuve, notamment en lieu avec la sécurisation de sa traversée routière.

Cette approche thématique révèle des enjeux de développement, de préservation du cadre de vie, d'identité du territoire communal qui peuvent être résumés en une phrase :

**« Engager un développement durable du territoire, respectueux du caractère rural et de la qualité de vie de la commune de Chandolas. »**





**CARTE DES ENJEUX DU P.A.D.D.**



Commune de Chandolas  
 PLU - PADD - juillet 2011

- |   |  |   |                             |
|---|--|---|-----------------------------|
|  | noyaux villageois / hameaux  |  | enjeux de sécurité routière |
|  | extensions diffuses de l'urbanisation avec risque de mitage              |  | limites d'inondabilité      |
|  | enjeux liés aux activités économiques existantes ou à leur développement |  | voirie                      |
|  | enjeu de préservation des espaces agricoles                              |  | bâtiments existants         |
|  | enjeux de biodiversité et de qualité paysagère                           |  | cours d'eau principal       |
|   |  |  | cours d'eau secondaires     |



# Objectif 1 : Pérenniser et développer l'activité économique



## 1. Promouvoir et conforter les activités traditionnelles à l'échelle de la commune

- Assurer le maintien des services et commerces de proximité par une maîtrise foncière et / ou des aménagements d'accompagnement (stationnement, signalétique...)
- Optimiser l'activité agricole, notamment en préservant ou en développant l'essentiel des terres agricoles cultivées
- Favoriser l'installation de jeunes actifs résidents permanents



## 2. Accompagner les activités d'accueil au bénéfice d'un tourisme de nature

- Adapter et développer de façon maîtrisée l'hébergement touristique à partir des structures et du bâti existant (gîtes, chambres et tables d'hôtes, locations saisonnières)
- Maintenir et développer le camping en petites unités, l'agrotourisme
- Conforter et diversifier les équipements de loisir adaptés à la taille et au cadre du territoire communal en :
  - sécurisant l'accès au ranch des Combes
  - favorisant et accompagnant la création d'aménagements de tourisme culturel liés au tourisme vert



## 3. Maintenir et favoriser l'implantation d'entreprises

- Ne pas exclure l'implantation d'activités artisanales dans les secteurs urbanisés (hors activités provoquant des nuisances (bruit, odeur, aspect) ou pollutions)
- Prendre en compte les besoins liés à l'exploitation de la carrière de Gondive dans le cadre de la concession accordée à l'exploitant.



## Objectif 2 : Dynamiser l'image et la notoriété de Chandolas par le renforcement d'un cadre de vie de qualité



### 1. Ordonner les modes d'urbanisation et offrir un habitat diversifié

- Utiliser prioritairement le foncier disponible aux abords immédiats des noyaux villageois
- Permettre des extensions limitées dans la continuité des bourgs existants
- Eviter le mitage des terres agricoles
- Assurer une mixité de l'offre en logements en terme de statut d'occupation (locatif, accession, social, saisonnier...) en privilégiant le logement permanent d'actifs.



### 2. Garantir un bon niveau d'équipements et de services

- Résoudre le problème d'assainissement collectif des bourgs agglomérés et d'assainissement autonome des autres lieux habités
- Renforcer la capacité du réseau AEP
- Aménager un réseau de collecte des eaux pluviales
- Soutenir l'école publique communale
- Accroître la capacité de la bibliothèque municipale
- Optimiser l'utilisation du bâtiment de la salle polyvalente
- En cohérence avec les objectifs des structures intercommunales, communauté de communes et, bientôt, pays, promouvoir et accompagner la création d'équipements intercommunaux.
- Permettre la mise en œuvre des modes de production d'énergies renouvelables.





### 3. Aménager des espaces publics adaptés aux pratiques locales

- Requalifier et sécuriser les traversées de Maisonneuve et de Chandolas
- Mettre en valeur les espaces publics villageois, de jeu et de détente notamment (« embellir, éclairer, valoriser », notamment par l'enfouissement des réseaux aériens)



### 4. Organiser et sécuriser les déplacements

- Mieux relier les zones habitées aux équipements et aux commerces
- Organiser le stationnement dans les bourgs
- Requalifier et hiérarchiser la voirie communale, compléter la desserte
- Aménager les entrées des secteurs agglomérés de Chandolas et de Maisonneuve ainsi que les intersections d'accès aux Martins, au quartier des Combes et à Lengarnayre
- Réhabiliter les chemins existants entre Maisonneuve et Chandolas pour les piétons et les cycles

## 5. Préserver et entretenir les espaces naturels et les grands délaissés agricoles



- Protéger le Chassezac, ses rives, sa faune et sa flore et prévoir quelques aménagements légers d'accès à la rivière.
- Préserver raisonnablement tous les espaces boisés et notamment en limitant les chemins et accès.



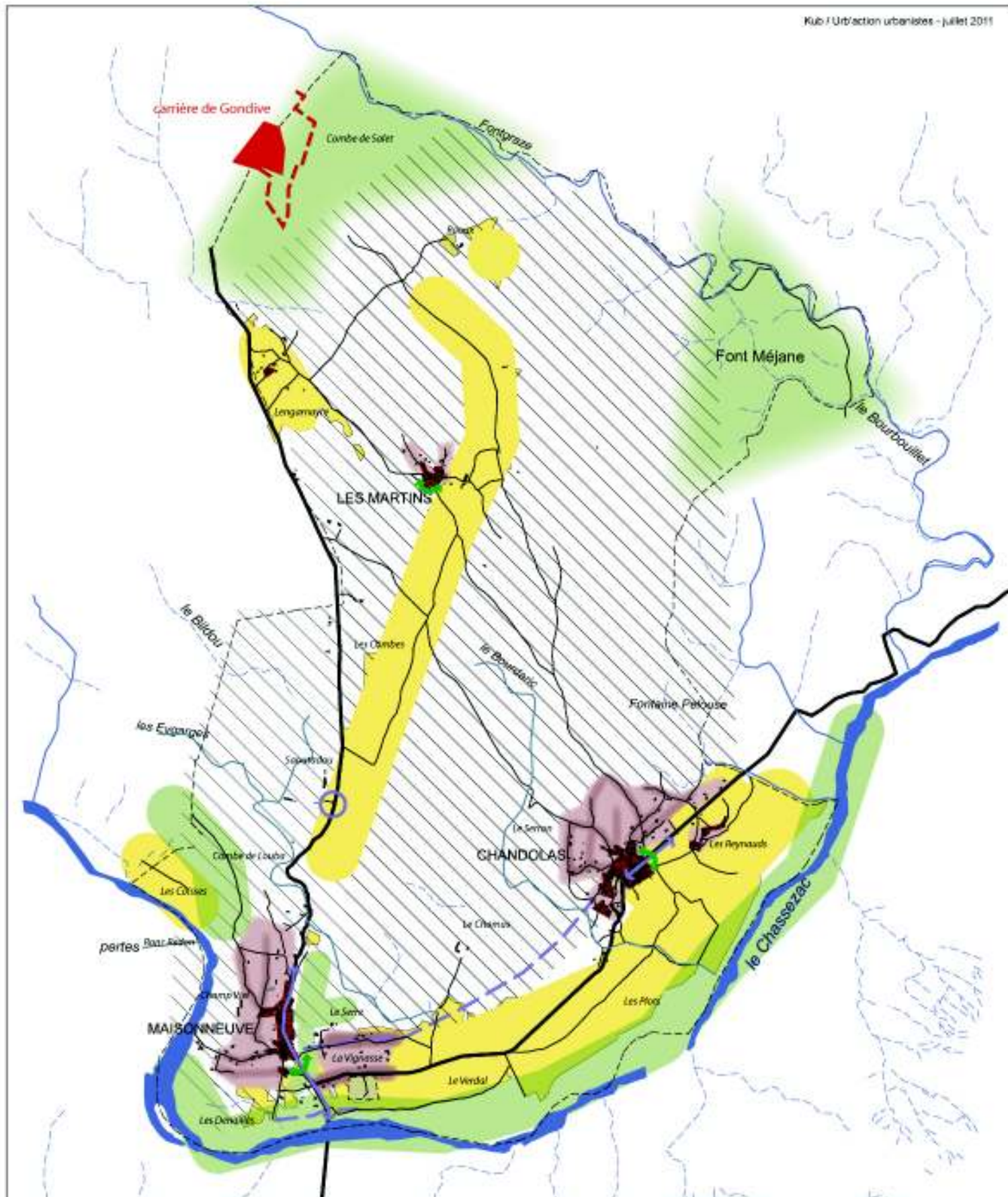
- Eviter les fermetures du paysage et donc garder les prairies, les garrigues... et prévoir l'entretien de ces secteurs.
- Entretenir les accès pour la lutte contre l'incendie et pour l'entretien des bois.
- Protéger les ruisseaux de Fontgraze et Font Méjane.



## 6. Sauvegarder et valoriser le patrimoine

- Mettre en valeur le bâti et les espaces publics
- Protéger le petit patrimoine rural (calvaires, oratoires, portails couverts, jardins clos, puits et ouvrages liés à l'eau, dolmens...)





### CARTE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.A.D.D.

0 500 1000m



Commune de Chandolas  
PLU PADD - juillet 2011

-  valorisation du bâti et requalification des espaces publics des noyaux villageois
-  densification et structuration des abords des noyaux villageois (voirie, réseaux, équipements publics)
-  maintien, développement d'activités économiques
-  pôles d'équipements publics à développer
-  entrée de village à préserver

-  préservation de secteurs agricoles
-  protection des milieux naturels facteurs de biodiversité et de qualité paysagère
-  entretien des anciens espaces agricoles délaissés
-  création d'une liaison pour déplacements "doux" (piétons, cyclistes, randonneurs)
-  sécurisation et aménagement routier
-  voirie existante
-  bâtiments existants