

# EXAMEN AU CAS PAR CAS – DOCUMENT D'URBANISME ÉLABORATION ET PROCÉDURES D'ÉVOLUTION

*Ce formulaire a été conçu pour vous aider dans la transmission des informations nécessaires à l'examen au cas par cas de votre projet de document d'urbanisme telles que mentionnées à l'article R104-30 du code de l'urbanisme. Il peut être utilisé pour l'ensemble des procédures concernées par l'examen au cas par cas : élaboration, révision, modification ou déclaration de projet. Les réponses à apporter doivent être adaptées en fonction de la nature de votre projet, à partir des connaissances dont vous disposez.*

*En application de l'article R122-18 II du code de l'environnement, ces informations sont mises en ligne sur notre site internet.*

***Ce formulaire doit être accompagné de tous les documents justificatifs permettant à l'autorité environnementale de comprendre votre projet, de connaître son environnement humain et naturel et d'évaluer les enjeux environnementaux (projet de règlement et de zonage, projet d'OAP,...), à transmettre en annexe.***

*Les liens Internet sont donnés à titre indicatif*

## 1. Intitulé de votre projet et son état d'avancement

1.1 Renseignements généraux	
Quelle procédure souhaitez-vous réaliser ?	Quelle(s) est (sont) la (les) commune(s) concernée(s) par votre projet ?
Précisez l'intitulé précis de la procédure engagée : – PLU ou carte communale ? – élaboration, révision, modification, mise en compatibilité, etc ?	<a href="#">Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune des Chassiers (07).</a>

1.2 En cas d'élaboration ou de révision générale de PLU ou PLUi :	
Le cas échéant, quelle est la date de débat de votre PADD ?	<a href="#">Le PADD a été débattu le 24 juillet 2012 (approuvé le 11 décembre 2013).</a>
De même, connaissez-vous la date prévisionnelle de l'arrêt de votre projet ?	<a href="#">Date prévisionnelle de l'arrêt : été ou automne 2019.</a>

## 2. Coordonnées

2.1 Identification de la personne publique responsable	
Qui est la personne publique responsable ?	<a href="#">Monsieur Robert VIELFAURE : Président de la Communauté de communes du Val de Ligne.</a>
Coordonnées pour les échanges administratifs : adresse, téléphone, courriel ?	<a href="#">36 avenue de la République</a> <a href="#">07110 Largentière</a> <a href="mailto:secretariat@cc-valdeligne.fr">secretariat@cc-valdeligne.fr</a>
<b><i>NB : Vous indiquerez également en annexe 1 les coordonnées d'une personne ressource que nous pourrions joindre en cas de questions sur votre dossier. Ces coordonnées ne sont pas diffusées sur notre site internet.</i></b>	

### 3. Caractéristiques générales de votre projet

3.1 Votre territoire est-il actuellement couvert par un SCoT ?		
Oui	Non	<p><i>Si oui, indiquez la date d'approbation du document et précisez si une procédure de révision du SCoT est en cours</i></p> <p><i>Si non, indiquez si un projet de SCoT est en cours</i></p> <p>Le projet est situé dans le périmètre du SCoT de l'Ardèche Méridionale, prescrit le 19/11/2014 mais non encore approuvé.</p>

3.2 Votre territoire est-il actuellement couvert par un PLU ou une carte communale ?		
Oui	Non	<p><i>Si oui, précisez sa date d'approbation et s'il a fait l'objet ou non d'une évaluation environnementale</i></p> <p>Le PLU actuel a été approuvé le 11 décembre 2013 et n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.</p> <p><i>Si votre projet concerne une révision allégée ou une modification de ce document d'urbanisme, précisez quelle est la nature des évolutions et joignez en annexe les documents actuels (plan de zonage et règlement AVANT et APRÈS évolution)</i></p> <p>Les modifications du PLU concerne le plan de zonage, le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant le secteur du camping des Ranchisses (les annexes du PU sont inchangés).</p> <p>Les modifications apportées au zonage et au règlement du PLU sont présentés en Annexe 2a et 2b.</p>

3.3 Quelles sont les caractéristiques générales de votre territoire ?																																																									
Au dernier recensement général, quel est le nombre d'habitants (données INSEE) ?	6217 habitants (INSEE 2015).																																																								
Quelle est la superficie de votre ou de vos communes ?	1226 ha.																																																								
Dans le cadre d'une procédure d'évolution, quelle est la superficie du territoire concernée par votre projet ?	Les modifications du plan de zonage concernent 3,17 ha, soit 0,8 % du territoire communal.																																																								
<p>Si le territoire dispose déjà d'un document d'urbanisme, indiquez la répartition actuelle des zones urbaines, à urbaniser et non urbanisées en distinguant, pour les POS et PLU, les zones agricoles et naturelles.</p> <p><b>Annexe à joindre</b> : document graphique du plan en vigueur ou du projet</p>	<p><i>Indiquez les données en surface ou en pourcentage</i></p> <p><u>Les surfaces pondérées du PLU actuel sont :</u></p> <p><i>Tableau des surfaces du zonage actuel du PLU</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type de zone</th> <th>Zone</th> <th>Surface (ha)</th> <th>Surface totale (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">U</td> <td>UA</td> <td>3,94</td> <td rowspan="6">61,4</td> </tr> <tr> <td>UAp</td> <td>5,73</td> </tr> <tr> <td>UB</td> <td>15,97</td> </tr> <tr> <td>UBa</td> <td>13,55</td> </tr> <tr> <td>UBb</td> <td>12,43</td> </tr> <tr> <td>UF</td> <td>1,80</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">AU</td> <td>1AU</td> <td>7,98</td> <td rowspan="2">2,28</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2,28</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">A</td> <td>A</td> <td>281,32</td> <td rowspan="3">313,16</td> </tr> <tr> <td>Ap</td> <td>20,12</td> </tr> <tr> <td>Ah</td> <td>12,16</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">N</td> <td>N</td> <td>806,35</td> <td rowspan="6">848,71</td> </tr> <tr> <td>Nj</td> <td>2,19</td> </tr> <tr> <td>Nj2</td> <td>0,92</td> </tr> <tr> <td>Nh</td> <td>25,16</td> </tr> <tr> <td>Nt1</td> <td>10,31</td> </tr> <tr> <td>Nt2</td> <td>0,48</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Nt3</td> <td>3,30</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td><b>Total (ha)</b></td> <td colspan="2">1226</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les zones urbaines localisées essentiellement au niveau du bourg au sud/sud-ouest du territoire.</p>	Type de zone	Zone	Surface (ha)	Surface totale (ha)	U	UA	3,94	61,4	UAp	5,73	UB	15,97	UBa	13,55	UBb	12,43	UF	1,80	AU	1AU	7,98	2,28		2,28	A	A	281,32	313,16	Ap	20,12	Ah	12,16	N	N	806,35	848,71	Nj	2,19	Nj2	0,92	Nh	25,16	Nt1	10,31	Nt2	0,48			Nt3	3,30				<b>Total (ha)</b>	1226	
Type de zone	Zone	Surface (ha)	Surface totale (ha)																																																						
U	UA	3,94	61,4																																																						
	UAp	5,73																																																							
	UB	15,97																																																							
	UBa	13,55																																																							
	UBb	12,43																																																							
	UF	1,80																																																							
AU	1AU	7,98	2,28																																																						
		2,28																																																							
A	A	281,32	313,16																																																						
	Ap	20,12																																																							
	Ah	12,16																																																							
N	N	806,35	848,71																																																						
	Nj	2,19																																																							
	Nj2	0,92																																																							
	Nh	25,16																																																							
	Nt1	10,31																																																							
	Nt2	0,48																																																							
		Nt3	3,30																																																						
		<b>Total (ha)</b>	1226																																																						

Les zones naturelles, majoritaires sur le territoire communal, correspondent essentiellement à des boisements.

Les zones agricoles sont réparties en une dizaine d'ensembles et correspondent à des milieux ouverts (cultures, prairies, ...).

*Le plan de zonage du PLU actuel est présenté en Annexe 3.*

### **3.4 Quelles sont les grandes orientations d'aménagement de votre document d'urbanisme ?**

**Annexe à joindre** : pour une élaboration ou une révision générale de PLU communal ou intercommunal, joindre votre projet de PADD débattu par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI (établissement public de coopération intercommunale) ; pour les autres procédures d'évolution, joindre les documents du PLU approuvé (PADD, zonage, règlement...)

Le zonage et règlement du PLU doivent être modifiés car le projet se trouve en partie en zone agricole et la constructibilité permise dans les zones Nt1 et Nt3 est actuellement insuffisante pour permettre le projet.

La délimitation des zones A et N, ainsi que des sous-secteurs à vocation touristiques (Nt1 et Nt3) est modifiée pour permettre le projet. Est aussi créé, à la demande de la DDT07, un nouveau sous-secteur Nt4 englobant les installations techniques du camping (station d'épuration, épandage, stationnement...).

Les sous-secteurs s'agrandissent de 3,17 ha, les grandes évolutions graphiques étant les suivantes (page 33 du Rapport de présentation) :

- La zone N diminue de 0,99 ha au profit de Nt1 (0,09 ha), Nt3 (0,2 ha) et de Nt4 (0,7 ha) ;
- La zone A diminue de 2,05 ha au profit de Nt1 (0,92ha), Nt3 (1,06 ha) et Nt4 (0,07ha) ;
- Nt1 s'agrandit de 1,93 ha au détriment des zones A, N et NT3 ;
- Nt3 s'agrandit au total de 0,35 ha (1,26 ha pris sur A et N et 0,91 ha transféré à Nt1) ;
- Nt4, créée pour les installations techniques existantes, couvre 0,89 ha.

L'orientation d'aménagement et de programmation concernant le camping est modifiée.

Le règlement prévoit les évolutions suivantes (pages 36 à 40 du Rapport de présentation) :

- Pour la zone Nt4, sont seuls permis les aménagements et installations techniques nécessaires au camping. En Nt3, les installations et aménagements nécessaires aux aires de jeux, de jardin public et de sports sont permises sans créer de la surface de plancher (SP) ;
- Pour la zone Nt1, la superficie des constructions neuves autorisées à partir de la date de la mise en compatibilité du PLU (hors surfaces existantes et hors changement de destination des constructions existantes) est limitée à un total de 2.900 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum. Cette superficie se décomposera approximativement comme suit :
  - Hébergement hôtelier et touristique, dont hôtel et salle polyvalente ou fitness: 750 m<sup>2</sup> de SP ;
  - Habitations légères de loisirs : 850 m<sup>2</sup> de SP et 21 HLL ou RML;
  - Hébergement personnel : 500 m<sup>2</sup> de SP ;
  - La construction d'une piscine, limitée à 800 m<sup>2</sup> de SP :
    - Emprise au sol total de la piscine couverte (dont espaces extérieurs) : 2.200 m<sup>2</sup> ;
    - Locaux annexes (sanitaires, techniques, buvette): 400 m<sup>2</sup> de SP ;
    - Plages couvertes de la piscine : 400m<sup>2</sup> de SP ;
    - Bassin : 600m<sup>2</sup> de surface (ne comptant pas pour de la SP) ;
    - Espaces extérieurs (plages extérieures, équipements, toboggan..) : 800m<sup>2</sup> de surface (ne comptant pas pour de la SP).
- Pour la zone Nt3, le changement de destination du bâtiment repéré dans le zonage en vue d'usages liés à l'hébergement touristique ou aux activités de plein aire (club-house, restauration, commerce de détail, activités de services, ...) dans l'emprise du bâtiment existant et sans création de nouvelle SP ;
- Dans la zone Nt4 sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les installations techniques liées aux aménagements de terrains nécessaires à l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs et des mobil-homes, l'hébergement hôtelier et touristique... permises en Nt1 et Nt3 (station d'épuration, lagunage, stockage, ...) sans créer de SP ;
  - Le stockage à l'extérieur ou les dépôts extérieurs de matériaux sont permis à condition qu'ils ne soient pas

directement visibles depuis l'espace public, qu'ils soient liés à l'activité principale et temporaires. Une haie vive et des arbres de hautes tiges seront exigés pour améliorer l'insertion dans le contexte ;

- En Nt1, toutes les constructions, notamment les logements pour le personnel, devront être implantées en dehors d'une bande de 5 m, mesurée à partir de la crête de la rive du ruisseau de la Loubie ;
- En Nt1, la distance d'implantation des constructions par rapport à l'axe des voies est réduite à 10 m pour les routes départementales et à 6 m pour les autres voies (ces dispositions ne s'appliquent pas en zone Nt1 et Nt3, où les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m) ;
- En Nt1, la hauteur des constructions est limitée à 12 m au faitage mesurée en tout point du terrain naturel.

La délibération du débat des orientations du PADD est présentée en Annexe.4.

### 3.5 Quels sont les objectifs de votre projet ? Dans quel contexte s'inscrit-il ?

**Annexe à joindre** : délibération engageant la procédure

Par exemple :

- de manière générale (élaboration/révision) : perspectives de développement démographique, économique, touristique, d'équipements publics ou autre selon la nature de votre projet
- de manière plus ciblée (élaboration/révision et procédure d'évolution ponctuelle) : ouverture et/ou fermeture à l'urbanisation de certains secteurs, réduction d'une zone agricole, d'une zone naturelle, d'un espace boisé classé ou autre, création d'une UTN, autre (précisez notamment l'objectif de la déclaration de projet ou de la modification) ?

Mise en compatibilité du PLU de Chassiers afin de permettre la réalisation du projet de création d'un complexe hôtelier présenté par le propriétaire du camping des Raanchisses.

La délibération engageant la procédure est présentée en Annexe 5.

### 3.6 Votre projet concerne-t-il la création d'une Unité touristique nouvelle (UTN) ?

Oui	Non	Si oui, précisez les caractéristiques de cette UTN en application de l'article R122-8 du code de l'urbanisme (description de la nature du projet et de ses dimensions avec, le cas échéant, la surface de plancher créée)

### 3.7 Votre projet est-il en lien avec d'autres procédures ?

	oui	non	Le cas échéant, précisez :
Sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) :	x		Par exemple : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, du Comité de massif, dérogation au titre de l'article L122-2 du code de l'urbanisme dans sa version antérieure au 27 mars 2014 pour les procédures concernées.  Autres procédures : avis CDPENAF ; examen conjoint dans le cadre de la déclaration de projet, mise en compatibilité du PLU.  Consultations de la Chambre d'agriculture de l'Ardèche, du CRPF (Centre national de la propriété forestière) et INAO (Institut national de l'origine et de la qualité).
Fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ?		x	Par exemple : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement ou pluvial, etc ?

### 3.8 Quel est le contexte de votre projet ? Est-il concerné par...

	oui	non	Le cas échéant, précisez
Les dispositions de la <a href="http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/#v=map43;i=zone_mont.zone_mont;l=fr;z=-734374,6551069,1960844,1399270">loi Montagne</a> ? <a href="http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/#v=map43;i=zone_mont.zone_mont;l=fr;z=-734374,6551069,1960844,1399270">http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/#v=map43;i=zone_mont.zone_mont;l=fr;z=-734374,6551069,1960844,1399270</a>		x	

Les dispositions de la <a href="#">loi Littoral</a> concernant les grands lacs (Auvergne Rhône-Alpes) ?  <a href="http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/Sélection%20du%20zonage%20«%20Loi%20Littoral%20»">http://carto.observatoire-des-territoires.gouv.fr/Sélection du zonage « Loi Littoral »</a>		x	
Un (ou plusieurs) schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ( <a href="#">SDAGE</a> ) ou schéma d'aménagement et de gestion des eaux ( <a href="#">SAGE</a> ) ?  <a href="http://www.gesteau.eaufrance.fr/">http://www.gesteau.eaufrance.fr/</a>	x		SDAGE Rhône-Méditerranée. SAGE Ardèche.
Autres : Appartenance de votre commune à une communauté de communes ou un pays, une agglomération, un parc naturel régional...	x		Communauté de communes du Val de Ligne. Commune Les Chassiers comprise, et en limite, du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche (voir détails ci-après au chapitre 4.3).

**3.9 Dans le cadre d'une procédure d'évolution portant sur un secteur précis (déclaration de projet / modification / révision allégée), précisez le secteur concerné par le projet ?**

**Annexe(s) à joindre :** Plan de situation permettant de localiser le projet au sein de la commune + plan de situation zoomé sur le secteur projet (ex : plan de zonage) + le règlement associé à cette zone

Le secteur se situe au nord-ouest et en continuité des aménagements existants du Camping les Ranchisses, à l'est de la commune des Chassiers. Le projet est situé en rive gauche du ruisseau de la Loubie, qui marque la limite avec la commune des Tauriers située plus à l'ouest. [Les éléments du projet se localisent plus précisément de la manière suivante :](#)

- Le bâtiment hôtel se situe au niveau d'un bâtiment existant de stockage en partie sud-ouest du projet, à proximité de la Loubie ;
- Les logements du personnel sont situés à l'ouest du projet, en contrebas du stade, au niveau d'une prairie mésophile (ils permettront l'intimité du personnel et un accès direct au lieu de travail afin de faciliter les conditions logistiques et de trafic) ;
- Le parc résidentiel hôtelier est situé en partie nord du projet, en continuité des équipements sportifs et de services. Les résidences hôtelières se situent au niveau d'une friche agricole, qui était un verger il y a plus d'une dizaine d'années. Actuellement la friche présente des zones rudérales et des stockages de matériaux divers ;
- La piscine est située en partie est du projet, où sont actuellement présents plusieurs anciens terrains de tennis du camping ;
- Les terrains de pétanque et de « lawn bowls », le parking associé et le club-house) sont situés au nord du complexe touristique, en rive droite du ruisseau de la Ligne. Le secteur est déjà occupé par des terrains de pétanque et autres terrains stabilisés (ainsi que par la ripisylve de la Ligne à proximité immédiate).

*Un plan de situation du projet est présenté en Annexe 6 et la modification du règlement des zones associées est présentée en Annexe 2b.*

## 4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine

<b>4.1 Présentation de votre projet</b>	
À quel type de commune appartenez-vous ? Sélectionnez dans la liste ci-contre	Commune rurale.
<b>4.1.1 Si votre projet permet la création de logements, précisez :</b>	
Sur les 10 dernières années, quelle est la tendance démographique actuelle : augmentation de la population, stagnation, baisse du nombre d'habitants ? <a href="http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/default.asp">http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/default.asp</a>	Perspectives selon le PLU du 11 décembre 2013 : 1,9% /an (209 habitants et 104 logements prévus en 2022). D'après l'INSEE, l'évolution de la population sur la commune a évolué de +0,2% entre 2010-2015.
Combien d'habitants supplémentaires votre projet vous permettra-t-il d'accueillir ? À quelle échéance ? Quels besoins en logements cela créera-t-il ?  Précisez : Combien de logements en dents creuses, combien en extension de l'enveloppe urbaine ? Combien de logements seront réhabilités ?	<i>Préciser ici (ou en annexe) comment les perspectives démographiques se traduisent en besoin de logements sur votre commune</i>  Le développement touristique se traduit par la création d'un bâtiment hôtel de 12 chambres, d'un parc résidentiel de 35 chambres et 35 chambres pour le personnel.
Combien de logements vacants avez-vous sur votre (vos) commune(s) ? <a href="http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/default.asp">http://www.insee.fr/fr/methodes/nomenclatures/cog/default.asp</a>	D'après l'INSEE, il y avait sur la commune 5 logements vacants en 2010 et 9 logements en 2015.
Quel taux de rétention foncière votre projet applique-t-il ? Indiquez le détail du calcul.	<i>Rétention foncière = pourcentage de l'espace qui a une forte probabilité de ne pas être mis sur le marché</i> Le projet prévoit du logement hôtelier, ainsi il n'applique pas de taux de rétention foncière.
Quelle est la superficie des zones que vous prévoyez d'ouvrir à l'urbanisation ?	La zone d'étude considérée ici est de 8,2 ha (cf. annexe 6) mais la surface du projet est d'environ 1 ha, où les zones réellement ouvertes à l'urbanisation (construites et non déjà urbanisées) correspondent aux aménagements du parc résidentiel hôtelier et des logements du personnel, qui s'étendent sur 1340 m <sup>2</sup> .
Quelle sera la surface moyenne par logement ?	La surface moyenne d'un logement est de 50 m <sup>2</sup> pour le personnel et 120 m <sup>2</sup> pour la résidence hôtelière.
Par quels moyens prévoyez-vous de maîtriser l'enjeu de consommation d'espace ? Vous pouvez préciser ici (ou en annexe) comment les besoins en logements se traduisent en besoin de foncier sur votre commune et quelles sont les mesures associées de maîtrise de cet enjeu que vous mettez en œuvre	
<p><i>Précisez, par exemple, le cas échéant et selon l'état d'avancement de votre projet :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. les secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisation : dents creuses, centre bourg ou centre urbain dense, extension</li> <li>2. la répartition envisagée entre type de logements : logements individuels, logements semi-collectifs, collectifs</li> <li>3. des actions envisagées pour diminuer la vacance des logements ou réhabiliter le parc existant</li> <li>4. les phasages envisagés : zones U, 1AU ou 2AU et les conditions d'ouverture à l'urbanisation</li> <li>5. les objectifs de densité</li> <li>6. la nature des hébergements ou équipements envisagés dans le cadre d'une UTN</li> </ol> <p><u>La maîtrise de la consommation d'espace se traduit par :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une insertion du projet d'urbanisation en continuité de zones déjà urbanisées ;</li> <li>• Un aménagement de résidences hôtelières non-linéaires ainsi que la création de logements pour le personnel saisonnier espacés de 5 à 10 mètres ;</li> <li>• Un aménagement du bâtiment hôtel et du club house au niveau de bâtiments existants et la création du pôle aquatique où sont déjà présents des terrains de tennis.</li> </ul>	



<b>4.1 Présentation de votre projet</b>	
<b>4.1.2 Si votre projet permet l'implantation d'activités économiques, industrielles ou commerciales, précisez :</b>	
Le cas échéant, cette zone est-elle identifiée dans le SCoT ?	Le SCoT de l'Ardèche méridionale n'est pas encore approuvé.
Quelle est la surface des zones d'activités prévues ? S'agit-il d'implantation sur de nouvelles zones ou sur des secteurs déjà ouverts à l'urbanisation ?	<p><u>La surface globale se décompose de la manière suivante :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>732 m<sup>2</sup></b> pour le bâtiment hôtel sur 2 étages, soit 366 m<sup>2</sup> au sol : <b>366 m<sup>2</sup></b> (hôtel à l'étage) + <b>366 m<sup>2</sup></b> (salle de fitness au RDC) situés sur un bâtiment de stockage déjà existant (zone déjà urbanisée) ;</li> <li>• <b>500 m<sup>2</sup></b> pour les logements du personnel : 350 m<sup>2</sup> avec 10 modules chambres + 30m<sup>2</sup> pour 1 module cuisine + 120 m<sup>2</sup> avec 3 modules chambres/1 module cuisine (zone occupée par une prairie mésophile) ;</li> <li>• <b>840 m<sup>2</sup></b> pour les résidences hôtelières : 7 unités de 3 modules de surface unitaire de 120 m<sup>2</sup> : 1 chambre et kitchenette (40 m<sup>2</sup>) et 2x2 chambres (80 m<sup>2</sup>) (zone occupée par une friche agricole) ;</li> <li>• <b>2 200 m<sup>2</sup></b> pour la piscine couverte : avec 800 m<sup>2</sup> de plages extérieures, 600 m<sup>2</sup> de bassins, 400 m<sup>2</sup> de plages couvertes et 400 m<sup>2</sup> de locaux techniques (sanitaires, techniques et buvette) situés au niveau des terrains de tennis actuels (zone déjà urbanisée) ;</li> <li>• <b>650 m<sup>2</sup></b> environ pour l'aire de stockage existante (zone déjà anthropique) ;</li> <li>• <b>1 600 m<sup>2</sup></b> environ pour le parking enherbé : 50 places (zone déjà anthropique) ;</li> <li>• <b>Club-house</b> par changement de destination (zone déjà urbanisée) ;</li> <li>• <b>1 400 m<sup>2</sup></b> environ pour le terrain de Lawn bowls (zone déjà anthropique) ;</li> <li>• <b>250 m<sup>2</sup></b> environ de terrain de pétanque (déjà existants en zone anthropique).</li> </ul>
S'il existe déjà une ou des zones d'activités sur votre territoire : <ul style="list-style-type: none"> <li>• quelle est leur surface actuelle (occupée et disponible) ?</li> <li>• quel est leur taux d'occupation ?</li> </ul>	Il n'existe pas de zone d'activité à l'échelle de la commune.
S'il existe déjà une ou des zones d'activités à l'échelle de l'intercommunalité et du SCoT : quelle est leur surface actuelle (occupée et disponible) ? quel est leur taux d'occupation ?	Il existe une zone d'activité sur le territoire de la communauté de communes du Val de Ligne, à Largentière : zone d'activité du Ginestet qui reçoit 9 entreprises.
Votre projet permet-il l'ouverture de toute cette surface en une fois ? Si non, prévoit-il un phasage ? Indiquez lequel et comment il s'applique ?	Le projet permet l'ouverture à l'urbanisation des surfaces en question en une fois.
Complétez si nécessaire (ex : projet d'OAP jointe en annexe...)	
Le rapport de présentation de la déclaration de projet, établit une OAP et précise les composantes du projet. <i>Le projet d'OAP est présenté en Annexe 7.</i>	

4.2 Espaces agricoles, naturels ou forestiers			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement, les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, quels sont les enjeux identifiés ?
Des espaces agricoles ?		x	<p><i>Si oui, précisez le type d'agriculture concernée (par exemple : pâturage, maraîchage, verger, céréales, etc.) et indiquez si ces terres font l'objet d'un classement (par exemple SCoT, IGP, AOP, AOC...).</i></p> <p>Le projet n'entraînera pas d'impact significatif sur le milieu agricole (une friche en déprise et des milieux déjà urbanisés sont concernés).</p> <p><i>Si votre (vos) commune(s) a (ont) fait l'objet d'un diagnostic agricole, joignez-le en annexe</i></p>
Des espaces boisés ?		x	<p><i>Si oui, précisez le type d'espace concerné (forêt domaniale, forêts exploitées, forêt de protection, ... ?)</i></p> <p>Les boisements périphériques (notamment au nord et à l'ouest du projet) et la ripisylve de la Ligne sont préservés.</p>
Dans le cadre d'une procédure d'évolution : Des zones identifiées naturelles, forestière ou agricoles protégées au titre d'un document d'urbanisme existant ?		x	<p><i>Précisez les protections appliquées à ces secteurs (ex : zone A ou N où la constructibilité est encadrée, EBC, mise en œuvre de l'article L151-23 ou de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ...)</i></p> <p>Aucune zone de ce type n'est identifiée dans le secteur au PLU existant.</p>
Complétez si nécessaire			

4.3 Milieux naturels sensibles et biodiversité			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?
Une zone <a href="#">Natura 2000 (ZPS, ZSC, SIC)</a> à proximité ? <a href="http://carto.datar.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map">http://carto.datar.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map</a>		x	<p><i>Expliquez, par exemple en annexe, si votre projet peut avoir des incidences sur ces sites Natura 2000 ou non et pourquoi.</i> <i>Si vous avez déjà réalisé une évaluation d'incidences Natura 2000, joignez-la en annexe.</i></p> <p>Pas de site Natura 2000 sur la commune Les Chassiers.</p> <p>La Zone Spéciale de Conservation « Cévennes ardéchoises » (FR8201670), est située à 2,1 km au sud-ouest du projet sur les communes voisines de Sanilhac et Tauriers (pas de visibilité de la ZSC depuis le projet).</p> <p><i>La carte du zonage du milieu naturel est présentée en Annexe 8.</i></p>
Un parc naturel national ou régional ?		x	<p>Les Chassiers est comprise, et en limite, du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche.</p> <p>Le projet de complexe hôtelier et piscine couverte est en adéquation avec les grandes vocations du PNR. Le Parc souhaite accompagner positivement la démarche administrative du projet (courrier du</p>



			29/08/2016).
Une réserve naturelle nationale ?		x	
Un espace naturel sensible ?		x	
Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II ? <a href="http://carto.datar.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map">http://carto.datar.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map</a>	x		La ZNIEFF de type I "Ruisseaux du bassin de la Beaume" est située en limite nord du territoire communale, à 2,5 km du projet.  <i>La carte du zonage du milieu naturel est présentée en Annexe 8.</i>
Un arrêté préfectoral de protection de biotope ? <a href="http://carto.datar.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map">http://carto.datar.gouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map</a>		x	
Une ou des zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (inventaire départemental, communal, convention RAMSAR ...) soit par inventaire soit par expertise pédologique ?	x		La zone humide localisée au niveau de la rivière de la Ligne correspond à la ripisylve bordant le cours d'eau (issue de l'inventaire départemental des zones humides de l'Ardèche).  Les terrains de pétanque et de « lawn bowls » sont situés à environ 20 m (pour les parties du projet les plus proches). Toutefois, ces surfaces ne seront pas imperméabilisées (le règlement précise la non imperméabilisation du parking enherbé et les terrains seront perméables). Tous les aménagements situés en partie ouest du projet (bâtiment hôtel, logements du personnel, parc résidentiel) sont situés à distance et en amont de la zone humide, qu'ils n'impacteront pas. La piscine couverte vient s'implanter sur les terrains de tennis existant et ne vient pas impacter la ripisylve et la zone humide de la rivière de la Ligne.  <i>La carte des zones humides est présentée en Annexe 9.</i>
Un ou des cours d'eau identifiés en liste 1 ou 2 au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement ? <a href="https://www.eaurmc.fr/">https://www.eaurmc.fr/</a> <a href="https://agence.eau-loire-bretagne.fr/home.html">https://agence.eau-loire-bretagne.fr/home.html</a> <a href="http://www.eau-adour-garonne.fr/fr/index.html">http://www.eau-adour-garonne.fr/fr/index.html</a>	x		Le ruisseau de la Ligne est classé en liste 1 jusqu'à la confluence avec la Loubie (confluence au sud-est du projet au niveau du camping).
Complétez si nécessaire			

4.4 Continuités écologiques			
Y a-t-il eu à l'échelle locale (communes voisines, intercommunalités, SCoT, PNR...) ou dans un document d'urbanisme antérieur des analyses portant sur les continuités écologiques ?	Oui	Non	<p><i>Si oui, quel sont les enjeux identifiés sur votre commune ?</i></p> <p><u>Les enjeux identifiés dans le diagnostic du PLU sont les suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concentrer l'urbanisation au nord du village de Chassiers ;</li> <li>• Préserver le réseau écologique : cours d'eau, bois, espaces agricoles ;</li> <li>• Préserver les ouvertures : ponctuations</li> </ul>

			agricoles et plaine. Le projet n'entraînera pas de réelle coupure dans le déplacement des espèces, puisque d'une part la majeure partie du camping est déjà clôturé et d'autre part parce que la friche et zones enherbées attenantes ne constituent pas de corridor fonctionnel pour les espèces.
Dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, quels sont les éléments de la trame verte et bleue ?  <a href="http://carto.dataragouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map">http://carto.dataragouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map</a>			<i>Par exemple, mentionnez les réservoirs de biodiversité, corridors diffus ou les espaces perméables, corridors linéaires ou corridors thermophiles</i>  Selon les données du SRCE, plusieurs cours d'eau d'intérêt écologique sont présents sur la commune, avec notamment la Ligne et la Loubie, qui ne seront toutefois pas impactées par le projet. Le secteur du projet s'inscrit également en zone de perméabilité forte pour les déplacements de la faune terrestre.  <i>La carte de la TVB du SRCE est présentée en Annexe 10.</i>

<b>4.5 Paysage, patrimoine bâti</b>			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ?  Et quels sont les enjeux identifiés ?
Site classé ou projet de site classé ? <a href="http://carto.dataragouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map">http://carto.dataragouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map</a>		x	
Site inscrit ou projet de site inscrit ? <a href="http://carto.dataragouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map">http://carto.dataragouv.fr/1/dreal_nature_paysage_r82.map</a>		x	
Site patrimonial remarquable (y compris anciennes ZPPAUP ou AVAP ou anciens secteurs sauvegardés) ?		x	
Éléments majeurs du patrimoine ? <a href="http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/">http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/</a>	x		<i>Exemple : monuments historiques et leurs périmètres de protection, sites archéologiques, patrimoine mondial</i>  <u>Trois monuments historiques sont regroupés au sud du territoire communal au niveau du village :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eglise des 12<sup>ème</sup> -13<sup>ème</sup> siècles ;</li> <li>• Château de Lamothe ;</li> <li>• Chapelle double des Pénitents.</li> </ul> Ces monuments sont situés à plus de 1 km du projet.  Un site archéologique est présent dans le secteur du projet : La Prade, Bastide (occupation paléolithique).
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur : SCoT, charte de parc, atlas de paysage... ?		x	
Complétez si nécessaire			

4.6 Ressource en eau																																	
Captages																																	
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ? Et quels sont les enjeux identifiés ?																														
Périmètre de protection immédiat, rapproché, éloigné d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X																															
Autres captages prioritaires ?		X																															
Usages : eau potable ; gestion des eaux usées et eaux pluviales																																	
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs ?	X		<p>Le schéma directeur d'assainissement de 2010, réalisé par le SEBA (Syndicat des Eaux du Bassin de l'Ardèche) relevait pour le secteur de Tanargue et Chassiers, les besoins en 2030 pour les jours de pointe : 6100m<sup>3</sup>/j avec une moyenne journalière lors des mois en pointe de 5400m<sup>3</sup>/j. Ces besoins sont couverts par les sources de Tanargue, la rivière de la Baume et l'apport de Pont de Veyrière.</p> <p>Le projet dans son ensemble se traduira par une augmentation de 27m<sup>3</sup>/j à la consommation actuelle (3,6 m<sup>3</sup>/j pour le futur hôtel, 3,75 m<sup>3</sup>/j pour les logements du personnel, 4 m<sup>3</sup>/j pour la salle de fitness, 5 m<sup>3</sup>/j pour la piscine et 10,5 m<sup>3</sup>/j pour le parc résidentiel.</p> <p>D'après le SEBA (réponse du 18/07/2018), un renforcement du réseau (sur 850 mètres linéaires) sera nécessaire afin de répondre à cette augmentation.</p>																														
<p>Le système d'assainissement des eaux usées a-t-il une capacité suffisante pour répondre aux besoins présents et futurs du territoire ?</p> <p><a href="http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/">http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/</a></p>	X		<p>Le camping des Ranchisses possède une STEP de 1 200 EqH, réalisée en 2014, complétée en 2016 suite à l'avis du SEBA (réalisation d'une fosse toutes eaux, d'un 4ème filtre à sable, d'un poste de refoulement et d'une zone de rejet intermédiaire).</p> <p><i>Tableau de synthèse du nombre d'équivalents-habitants à traiter</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Structure dont les effluents sont à traiter</th> <th>Mode de calcul des E.H. utilisé</th> <th>Nombre d'E.H. correspondant</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Camping de 250 emplacements</td> <td>A partir de la consommation d'eau du camping</td> <td>950 E.H.</td> </tr> <tr> <td>Salle des fêtes (350 personnes en pointe)</td> <td>20 l/personne</td> <td>50 E.H.</td> </tr> <tr> <td>Auberge restaurant existant (200 couverts en pointe)</td> <td>35,7 l/couvert</td> <td>50 E.H.</td> </tr> <tr> <td>Futur hôtel (12 chambres)</td> <td>2 E.H./chambre</td> <td>24 E.H.</td> </tr> <tr> <td>Logement du personnel (35 personnes)</td> <td>1 personne = 1 E.C = 0,67 E.H.</td> <td>25 E.H.</td> </tr> <tr> <td>Salle de fitness</td> <td>4 m<sup>3</sup>/j environ</td> <td>27 E.H.</td> </tr> <tr> <td>Piscine</td> <td>5 m<sup>3</sup>/j environ</td> <td>35 E.H.</td> </tr> <tr> <td>HLL (7 modules de 5 chambres + cuisine)</td> <td>2 E.H./chambre</td> <td>70 E.H.</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td></td> <td><b>1 231 E.H.</b></td> </tr> </tbody> </table>	Structure dont les effluents sont à traiter	Mode de calcul des E.H. utilisé	Nombre d'E.H. correspondant	Camping de 250 emplacements	A partir de la consommation d'eau du camping	950 E.H.	Salle des fêtes (350 personnes en pointe)	20 l/personne	50 E.H.	Auberge restaurant existant (200 couverts en pointe)	35,7 l/couvert	50 E.H.	Futur hôtel (12 chambres)	2 E.H./chambre	24 E.H.	Logement du personnel (35 personnes)	1 personne = 1 E.C = 0,67 E.H.	25 E.H.	Salle de fitness	4 m <sup>3</sup> /j environ	27 E.H.	Piscine	5 m <sup>3</sup> /j environ	35 E.H.	HLL (7 modules de 5 chambres + cuisine)	2 E.H./chambre	70 E.H.	<b>TOTAL</b>		<b>1 231 E.H.</b>
Structure dont les effluents sont à traiter	Mode de calcul des E.H. utilisé	Nombre d'E.H. correspondant																															
Camping de 250 emplacements	A partir de la consommation d'eau du camping	950 E.H.																															
Salle des fêtes (350 personnes en pointe)	20 l/personne	50 E.H.																															
Auberge restaurant existant (200 couverts en pointe)	35,7 l/couvert	50 E.H.																															
Futur hôtel (12 chambres)	2 E.H./chambre	24 E.H.																															
Logement du personnel (35 personnes)	1 personne = 1 E.C = 0,67 E.H.	25 E.H.																															
Salle de fitness	4 m <sup>3</sup> /j environ	27 E.H.																															
Piscine	5 m <sup>3</sup> /j environ	35 E.H.																															
HLL (7 modules de 5 chambres + cuisine)	2 E.H./chambre	70 E.H.																															
<b>TOTAL</b>		<b>1 231 E.H.</b>																															

Des démarches sont-elles entreprises pour garantir la bonne gestion des eaux pluviales sur votre territoire ?			<p>Le système d'assainissement actuel intègre des buses et fossés récupérateurs des eaux pluviales.</p> <p>Le projet prévoit le maintien de surfaces enherbées et l'implantation d'une bande arborée permettant une bonne infiltration des eaux à la parcelle et deux buses de 300 mm sont prévues à l'est de la RD 5 (voir OAP).</p>
---	--	--	---

Complétez si nécessaire

#### 4.7 Sols et sous-sol

<p>Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?</p> <p><i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales ?</i></p>	Oui	Non	<p>Si oui, le(s)quel(s) ?</p> <p>Et quels sont les enjeux identifiés ?</p>
<p>Sites et sols pollués ou potentiellement pollués :base de données BASOL ?</p> <p><a href="http://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php">http://basol.developpement-durable.gouv.fr/recherche.php</a></p>		x	
<p>Anciens sites industriels et activités de services :base de données BASIAS ?</p> <p><a href="http://basias.brgm.fr/donnees_liste.asp?DPT=63&amp;carte=">http://basias.brgm.fr/donnees_liste.asp?DPT=63&amp;carte=</a></p>		x	
<p>Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?</p>		x	

Complétez si nécessaire

#### 4.8 Risques et nuisances

<p>Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ?</p> <p><i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i></p>	Oui	Non	<p>Si oui, le(s)quel(s) ?</p> <p>Et quels sont les enjeux identifiés ?</p>
<p>Risques ou aléas naturels ?</p>	x		<p><i>Exemple : inondations, mouvement de terrain, avalanche, feu de forêts, industriels, technologiques, miniers, cavité...</i></p> <p><u>Les risques naturels recensés sur la commune sont les suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Feu de forêt (risque élevé)</b> : taux de boisement/landes-garrigue de 74% sur la commune. Chênaie pubescente au nord du projet et recue forestière à l'ouest. Sur la commune, 51 000 ha de surfaces cumulées ont été incendiées entre 1973-2010. Sur le camping, les moyens de défense comprennent un plan d'eau de 3000 m<sup>3</sup> équipé d'une unité de pompe homologuée par les pompiers, ainsi qu'un robinet incendie armé (RIA) couvrant tout le site ;</li> <li>• <b>Mouvement de terrain</b> : risque lié à la présence des mines de l'Argentière, 1800 mètres au sud-ouest du projet. Présence de quatre secteurs de glissement de terrain sur la commune, à plus de 1km du projet. Chute de blocs à 3,7 km au nord du projet ;</li> <li>• <b>Inondation</b> : zone inondable du ruisseau de la</li> </ul>

			<p>Ligne référencée dans le PLU de 2005) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Risque sismique faible</b> (zone de type 2) ;</li> <li>• <b>Risque de plomb</b> : l'ensemble de l'Ardèche est déclaré zone d'exposition au plomb.</li> </ul> <p>La commune n'est pas concernée par les risques technologiques.</p>
Plans de prévention des risques approuvés ou en cours d'élaboration ?	x		Plan de prévention des risques miniers prescrit le 13 janvier 2006 et approuvé le 27 juillet 2011.
Nuisances ?		x	<i>Exemple : sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i>
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?		x	
Complétez si nécessaire			

4.9 Air, énergie, climat			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ?  Et quels sont les enjeux identifiés ?
Y a-t-il une desserte en transport collectif sur votre territoire		x	<i>Si oui, précisez : gare, réseau de transport en commun, etc...</i>
Plan de protection de l'atmosphère (PPA) ?		x	
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie		x	

4.10 Air, énergie, climat			
Votre projet concerne-t-il, directement ou indirectement les points suivants ? <i>Y compris en dehors du périmètre du projet, éventuellement en dehors des limites communales ou intercommunales</i>	Oui	Non	Si oui, le(s)quel(s) ?  Et quels sont les enjeux identifiés ?
(SRCAE) ?			
Enjeux spécifiques relevés par le PCAET (ou projet de PCAET) ?		x	
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	Il n'y a pas de projet PV précis à ce jour et aucun zonage spécifique dans le PLU.  Sur le long terme, est prévue la réalisation de fermes photovoltaïques (PV), pour diversifier l'approvisionnement en énergie sur la commune.
Complétez si nécessaire			

## 5. Annexes (rappel)

Les annexes sont des éléments essentiels pour permettre à l'autorité environnementale de comprendre votre projet et d'évaluer les enjeux environnementaux qu'il constitue et/ou doit prendre en compte :

– pour les cas d'élaboration ou de révision générale : il est recommandé de transmettre, outre le projet de PADD, un projet de zonage permettant de visualiser les secteurs prioritaires pour l'urbanisation ;

– pour les procédures d'évolution partielle (révision allégée, mise en compatibilité DUP/DP, modification) : il est essentiel de fournir les documents initiaux et de préciser les éléments qui doivent évoluer (ex : plan de zonage avant/après ; règlement avant/après, OAP avant/après)

Coordonnées de la personne à contacter	Annexe 1 ci-jointe	<input checked="" type="checkbox"/>
Élaboration ou révision « générale » de PLU ou PLUi	Projet de PADD débattu par le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI	<input checked="" type="checkbox"/>
	Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme, le règlement graphique (plan de zonage) de ce document en vigueur	<input checked="" type="checkbox"/>
	Une version du projet de règlement graphique en cours d'élaboration	<input checked="" type="checkbox"/>
Pour les révisions de PLU avec examen conjoint et les déclarations de projet modifiant un PLU	Le projet de dossier envisagé pour la réunion d'examen conjoint	<input checked="" type="checkbox"/>
Pour tous	Délibération prescrivant la procédure	<input checked="" type="checkbox"/>
Pour les procédures d'évolution	Projet de plan de zonage AVANT/APRÈS Projet de règlement AVANT/APRÈS Autres éléments cartographiques superposant zonages et enjeux (Natura 2000, risques, ...)	<input checked="" type="checkbox"/>
Pour tous	Cartographie du PADD Autres (OAP, ...)	<input checked="" type="checkbox"/>

## 6. Signature du demandeur (personne publique responsable)

Date : 15/07/2019

Lieu : Les Chassiers

VIELFAURE ROBERT (Président de la Communauté de communes du Val de Ligne)

Signature :



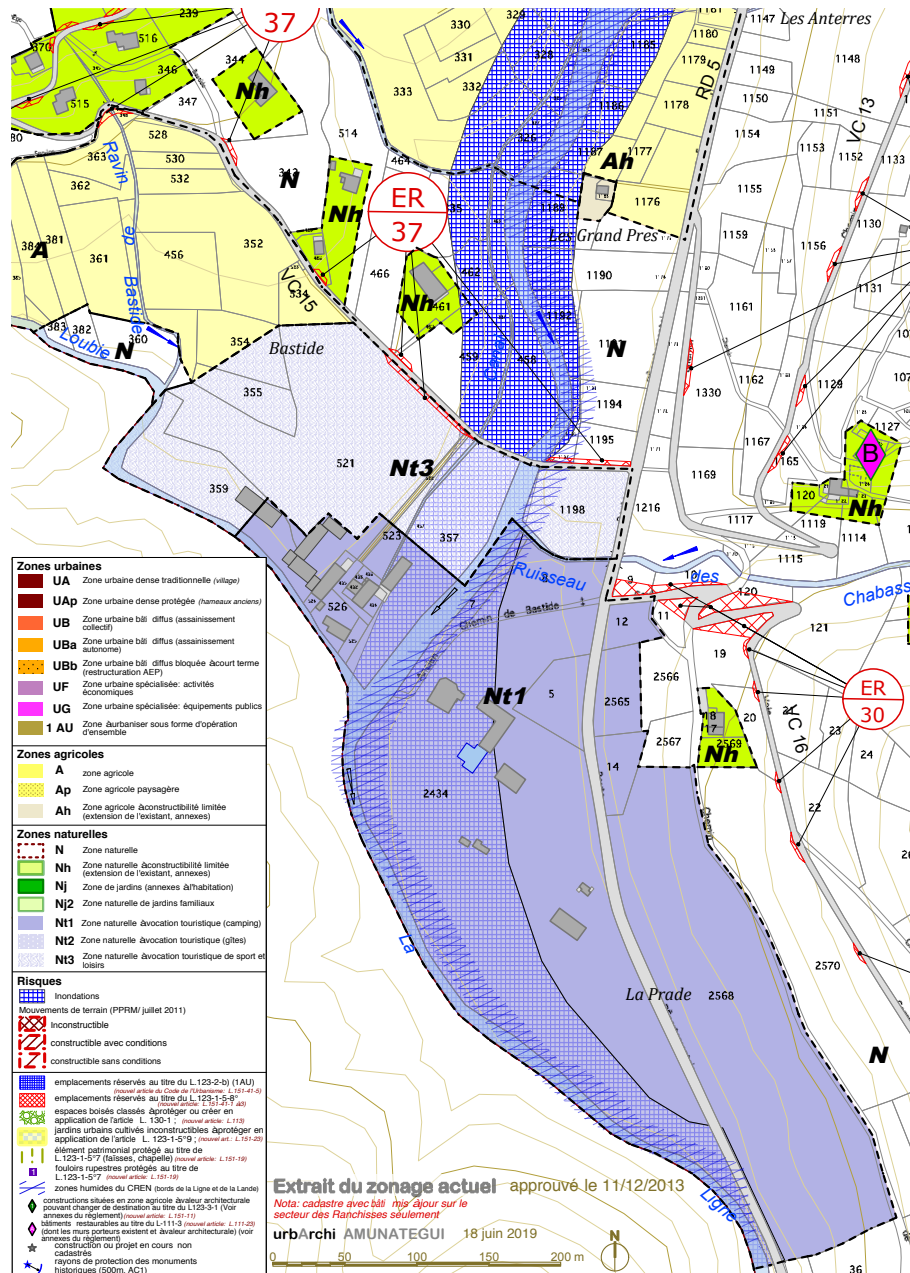
## ANNEXE 1

## Contacts

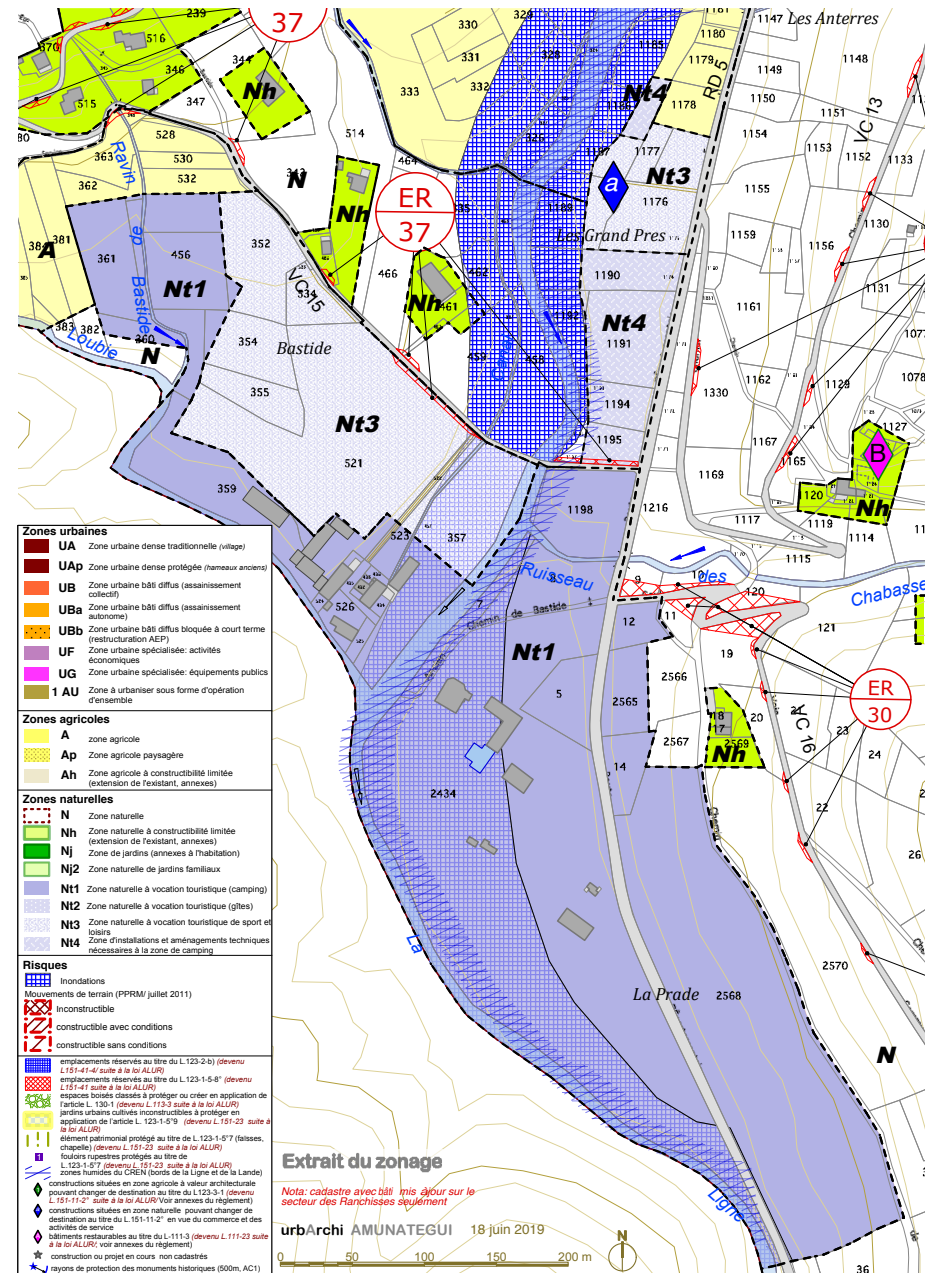
<b>Identification de la personne ressource, en charge du suivi du dossier</b> <b>Vous indiquerez ici les coordonnées d'une personne ressource que nous pourrions joindre en cas de questions sur votre dossier. Ces coordonnées ne sont pas diffusées sur notre site internet.</b>	
Contact au service technique ou du bureau d'étude par exemple	<p><u>Urbaniste :</u> Sébastien Amunategui (URBARCHI)</p> <p><u>Environnementaliste :</u> Thomas Betton (ECO-STRATEGIE)</p>
Coordonnées nécessaires pour vous joindre : adresse, téléphone, courriel	<p>Sébastien Amunategui (URBARCHI) 39 av. de l'Arrousaire 84000 AVIGNON Mail : amunategui.urbarchi@gmail.com Tél : 04 88 07 99 70 – Port : 0675 29 71 88</p> <p>Thomas Betton (ECO-STRATEGIE) 42 bd Antonio Vivaldi 42000 Saint-Etienne Mail : thomas.betton@eco-strategie.fr Tél : 04 77 92 71 47</p>



• **Règlement graphique avant mise en compatibilité (document actuel):**



• **Règlement graphique après mise en compatibilité (document projeté):**





## • Nouveau Règlement écrit couvrant la zone N

Articles modifiés: 2.1, 6.4, 7.1, 8.1, 10.2

Nouvelle rédaction proposée pour le secteur Nt1 et création du secteur Nt4 (en rouge dans le texte)

### Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone :

*Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En-dehors des sous-secteurs listés plus bas, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, ainsi que celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*Elle comprend les sous-secteurs suivants :*

- *Nh, correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions : les constructions existantes ont la possibilité de s'étendre,*
- *Nt1, 2, 3 et Nt4 correspondant à des secteurs à vocation d'hébergement touristique (camping, HLL... et de gîtes) ou d'activités sportives liées au camping ou des activités touristiques. La zone Nt1 est couverte par des orientations d'aménagement (voir pièce n°6). Sur Nt4 sont seuls permis les aménagements et installations techniques nécessaires au camping. En Nt3 les installations et aménagements nécessaires aux aires de jeux, de jardin public et de sports, à l'accueil du public (parking) sont permises sans créer de la surface de plancher (changement de destination permis).*
- *Nj, correspondant à des jardins, annexes à des habitations, situés en limite de secteurs à enjeux paysagers ,*
- *Nj2, correspondant à des jardins potagers à réhabiliter et maintenir.*

## I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### 2.1. Dispositions générales

2.1.1. Dans l'ensemble de la zone sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements collectifs ou d'infrastructure (telles que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs...), non destinées à l'accueil des personnes, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les constructions dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface et les aménagements nécessaires à l'exploitation de la forêt
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur agricole ou paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs des constructions autorisées (notamment citerne ou bassin pour recueillir les eaux de pluies sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement) et les clôtures.

Rédigé le 18 juin 2019 - Déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU - 1/9

## Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chassiers - Règlement de la zone N

2.1.2. Dans la zone Nt1 sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol énumérées au §2.1.1.
- les aménagements de terrains nécessaires à l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs et des mobil-homes et la création de bâtiments nécessaires à leur fonctionnement tels que locaux de cuisines, de restauration, d'annexes...(par constructions nouvelles ou changement de destination de constructions existantes), sous réserve de respecter les orientations d'aménagement définies sur le secteur (lorsqu'elles existent).
- les constructions d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement du site (logement de fonction, gardiennage...)
- l'hébergement hôtelier et touristique
- les constructions de sanitaires, sous réserve de respecter les normes sanitaires en vigueur et de l'obtention de l'accord du SPANC.
- La superficie autorisée, à partir de la date de la mise en compatibilité du PLU des constructions neuves d'hébergement hôtelier et touristiques, ainsi que celles des habitations légères ou mobiles nouvelles (hors surfaces existantes et hors changement de destination des constructions existantes), est limitée à un total de 2.900 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum. Cette superficie se décomposera approximativement comme suit :
  - Hébergement hôtelier et touristique, dont hôtel et salle polyvalente ou fitness: 750 m<sup>2</sup> de SP
  - Parc résidentiel de loisirs: 850m<sup>2</sup> de SP et environ 21 HLL ou RML
  - Logements du personnel : 500m<sup>2</sup> de SP
  - La construction d'une piscine couverte dont la surface de plancher totale est limitée à 800 m<sup>2</sup>. Cette superficie se décomposera approximativement comme suit :
    - Emprise au sol total de la piscine couverte (dont espaces extérieurs) : 2.200m<sup>2</sup>
    - Locaux annexes (sanitaires, techniques, buvette): 400m<sup>2</sup> de SP
    - Plages couvertes de la piscine : 400m<sup>2</sup> de SP
    - Bassin : 600m<sup>2</sup> de surface (ne comptant pas pour de la SP)
    - Espaces extérieurs (plages extérieures, équipements, toboggan..) : 800m<sup>2</sup> de surface (ne comptant pas pour de la SP)
- Les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires aux occupations du sol permises, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

2.1.3. Dans la zone Nt2 sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol énumérées au §2.1.1.
- la création d'hébergements et habitations touristiques (gîtes) par construction neuve ou changement de destination de constructions existantes dans la limite de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher sur la totalité du sous-secteur délimité au zonage
- Les aménagements nécessaires pour 6 emplacements de camping pour un maximum de 20 campeurs et la réalisation de sanitaires correspondant à leurs besoins
- Les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires aux occupations du sols permises, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

2.1.4. Dans la zone Nt3 sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §2.1.1.
- Les installations et aménagements nécessaires aux aires de jeux, de jardin public et de sports (ouverts ou non au public) sans création de surface de plancher.
- Les aires de stationnement ouvertes au public nécessaires aux occupations du sols permises, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.
- Le changement de destination du bâtiment repéré dans le zonage en vue d'usages liés à

Rédigé le 18 juin 2019 - Déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU - 2/9

l'hébergement touristique ou aux activités de plein air (club-house, restauration, commerce de détail, activités de services...), dans l'emprise du bâtiment existant et sans création de nouvelle surface de plancher.

#### 2.1.5. Dans la zone Nt4 sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §2.1.1.
- les installations techniques liés aux aménagements de terrains nécessaires à l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs et des mobil-homes, à l'hébergement hôtelier et touristique... permises en Nt1 et Nt3 (station d'épuration, lagunage, stockage...), sans création de surface de plancher.
- Le stockage à l'extérieur ou les dépôts extérieurs de matériaux sont permis à condition qu'ils ne soient pas directement visibles depuis l'espace public, qu'ils soient liées à l'activité principale et temporaires. Une haie vive et des arbres de hautes tiges seront exigés pour améliorer l'insertion dans le contexte.

#### 2.1.5. Dans la zone Nj sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

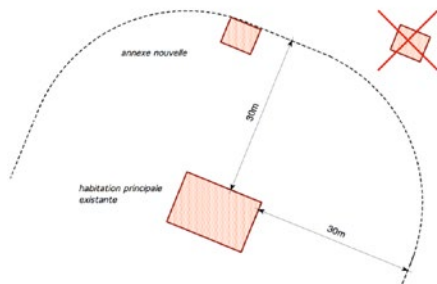
- les occupations et utilisations du sols énumérées au §2.1.1.
- les ouvrages et annexes aux habitations existantes, -non accolées- suivantes , sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité de celles-ci (moins de 30m). La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m2 de surface de plancher : piscines, garages et abris de jardins.

#### 2.1.6. Dans la zone Nj2 sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sols énumérées au §2.1.1.
- Les installations et aménagements nécessaires aux jardin cultivés, ainsi que des abris de jardins d'une superficie maximale de 5m2 de plancher pour chaque unité foncière.

#### 2.1.7. Dans la zone Nh sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les occupations et utilisations du sol énumérées au §2.1.1.
- l'aménagement et extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ou autorisées sous le régime du PLU précédent,
- l'aménagement et l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des bâtiments à usage d'activités artisanales ou de services existantes,
- les ouvrages et annexes aux habitations existantes, (piscines, garages, abris de jardins, les mâts des éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12m) -non accolées- aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées dans un rayon de 30m projeté en chaque point de l'habitation principale dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m2 de surface de plancher (voir dessin).



### Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chassiers - Règlement de la zone N

- Le stationnement hors garage des caravanes pendant plus de trois mois par an s'il s'agit du terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et sous réserve que cela soit à proximité immédiate de celle-ci et qu'un traitement paysager (haies-vives...) en atténue la visibilité depuis l'extérieur de la parcelle.
- Le changement de destination de constructions existantes en vue d'en faire des habitations, à condition qu'elles soient situées à proximité d'une habitation existante (moins de 30m), sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et que le réseau d'adduction en eau potable le permette
- la restauration, au titre du L.111- du code de l'urbanisme (nouvelle rédaction du CU: L.111-2 ), des constructions dont les murs porteurs existent et à valeur architecturale repérées dans les documents graphiques en vue d'en faire une habitation sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et que le réseau d'adduction en eau potable le permette.

#### 2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et à la gestion des berges

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs mentionnés ci-après et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent :*

Dans la zone inondable de la Ligne et dans les zones humides du CREN, délimitées sur les documents graphiques, **seuls sont autorisés:**

- les travaux d'entretien des constructions existantes légalement construites, (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) ainsi que les travaux visant à en réduire la vulnérabilité (surélévation niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et la réalisation de balcons ou terrasses non clos et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les travaux d'entretien des berges,
- Les installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure, à condition de ne pas perturber les conditions d'écoulement,
- Les aménagements extérieurs, les travaux de viabilisation et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux

**En Nt1 toutes les constructions, notamment les logements pour le personnel, devront être implantées en dehors d'une bande de 5m, mesurée à partir de la crête de la rive du ruisseau de la Loubie.**

#### 2-3 Conditions particulières liées aux constructions ou éléments paysagers ou de patrimoine à protéger ou à mettre en valeur

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux éléments patrimoniaux et leurs abords repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent:*

- les chapelles, faïsses (terrasses agricoles), les fouloirs rupestres ou cuves vinaires repérées dans les documents graphiques sont à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5 (nouvelle rédaction du CU: L.151-19). Seuls des travaux de réfection protection de ces constructions et de mise en valeur de leurs abords sont permis.

#### 2-4 Rappels:

- Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en application de l'article L. 123-1-5 alinéa 8° (nouvelle rédaction du CU: L.151-41alinéas 1, 2 et 3) : toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.
- Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'Architecte des



Bâtiments de rance dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.

- PPRM : le quartier du Ranc et ses abords fait l'objet d'un plan de prévention des risques miniers approuvé par arrêté préfectoral n° 2011208-0004 du 27 juillet 2011, qui impose des règles constructives particulières. Voir plan des servitudes en annexe et règlement du PPRM.
- Espaces boisés classés : dans les bois, forêts ou parc à conserver le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dérogations prévues par arrêté préfectoral) et le défrichement est interdit (le défrichement est interdit sauf pour les équipements nécessaires à la mise en valeur et la protection de la forêt.)

## II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AU VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin avec un accord constaté par acte authentique ou par décision judiciaire.
- Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurités mentionnées plus haut.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4-1 au potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur.

Dans les sous-secteurs Nt1 et Nt2, la réalisation, à la charge du propriétaire, d'un réservoir tampon répondant aux besoins des habitations, aires de camping et HLL est obligatoire.

#### 4-2 Eaux usées

La réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

#### 4-2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être stockées, retenues et infiltrées sur l'unité foncière. L'excédent non infiltrable pourra être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.

#### 4-3 Réseaux électriques et téléphoniques

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

### ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale

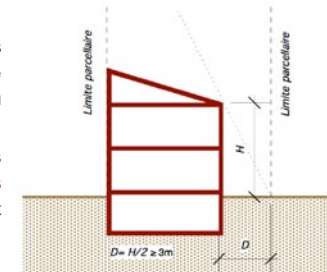
### ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6-1 Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies à au moins :
- 15 mètres pour les routes départementales. Dans Nt1, cette distance pourra être réduite à 10m
  - 8 mètres pour les autres voies. Dans Nt1, cette distance pourra être réduite à 6m

6-2 Les dispositions précédentes pourront ne pas s'appliquer aux extensions et surélévations, si cela permet une meilleure insertion de la construction et que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux voies privées situées en zone Nt1 et Nt3 où les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1m.



### ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- 7-1 En Nt1, Nt3, Nt4, Nh, Nj et Nj2 les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Ailleurs, ils seront implantés en retrait
- 7-2 En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres. →
- 7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

### ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 En Nj, Nj2, Nt3 et Nt4 la hauteur des constructions est limitée à 3m au faîtage mesurée en tout point du terrain naturel,

**Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chassiers - Règlement de la zone N**

10-2 En Nt1, la hauteur la hauteur des constructions est limitée à 12m au faîtage mesurée en tout point du terrain naturel,

10-3 Dans le reste de la zone, la hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à l'amont de la construction pour celles situées à flanc de coteaux, ne pourra excéder 6m à l'égout ou l'acrotère et 8m au faîtage. →

10-4 ~~Toutefois~~, Dans le cas d'extensions ou surélévations et afin de mieux s'harmoniser avec un bâti voisin, il pourra être exigé une hauteur moindre ou plus élevée. Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur. Les mâts d'éoliennes ne pourront dépasser 12m.

10-5 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE N 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*Rappels : Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

**11-1 Règle générale**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées. Elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines.

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux installations ou constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

**11-2 Terrassements - Implantation par rapport au terrain**

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel. Des terrassements limités devront cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction.

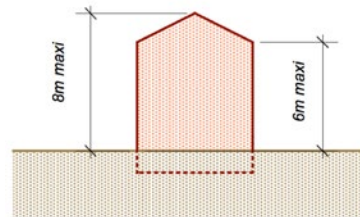
**11-3 Les toitures**

Les toitures du bâtiment principal seront de préférence à double pente et en tuile canal, bois, bac acier ou aluminium laqués. La pente des toitures ne dépassera pas 50% (sauf dans le cas de toitures courbes).

Les toitures seront de préférence revêtues de tuiles canal. Les tôles ondulées en acier galvanisé brut ou en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions.

**11-4 Façade**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings),

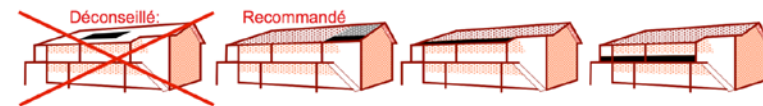


ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété. Les bardages bois sont recommandés, mais les références à l'architecture de chalet sont proscrites. Le bois massif empilé est de ce fait interdit, qu'il soit constitué de madriers (bois massif plat) ou de rondins.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes gris, gris-ocre à gris sable utilisées par les constructions anciennes. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

**11-5 Traitements des annexes et éléments techniques**

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture. Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade sous forme d'allège, de linteau ou d'auvent) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses). On évitera de les placer au milieu du toit.↓

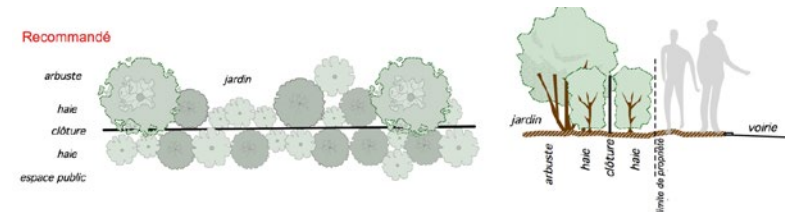


**11- 6 Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur des parties pleines et ou maçonnées, hors piliers, ne devra pas excéder 1m en limite de l'espace public et leur hauteur totale n'excédera pas 2m au-dessus du sol naturel. Les murets en pierres existants seront maintenus dans la mesure du possible.

Les dispositifs de clôtures suivants sont préconisés : mur plein (enduit ou en pierre), muret surmonté d'une grille doublé éventuellement par un écran végétal, haies vives.

La plantation de la haie vive se fera en quinconce, l'effet d'alignement est déconseillé. ↓



Les haies seront constituées de préférence d'essences indigènes, spontanées et variées (voir l'article N13).

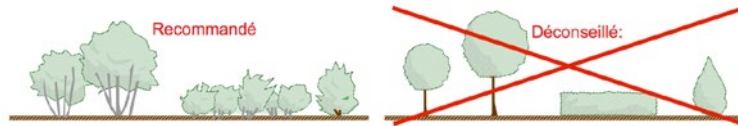
Les murs et murets de clôture seront traités selon les mêmes règles que pour les façades des constructions et présenteront le même aspect des deux côtés.

**ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AU CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

- Les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible.
- Les pieds de façades seront de préférence enherbés ou plantés.
- Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) seront de préférence réalisées avec des essences indigènes, spontanées et variées, composées d'au moins 50% d'espèces caduques. Les haies de conifères sont interdites.
- Les ports naturels sont recommandés (cépée, troncs multiples, forme libre...) et la taille devra préserver la forme libre, la taille en rideau est déconseillée. ↓



- Il est recommandé de planter des végétaux indigènes, tels que l'érable champêtre, le sorbier des oiseleurs, le cornouiller mâle, le fusain d'Europe....
- L'utilisation de plantes exotiques inadéquates en milieu rural telles que le cyprès de Leyland, le laurier- Cerise, les bambous, le thuya géant,... est déconseillée.
- Sont interdites les plantes exotiques envahissantes (robinier, renouée du Japon, ...).

**III. POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) .

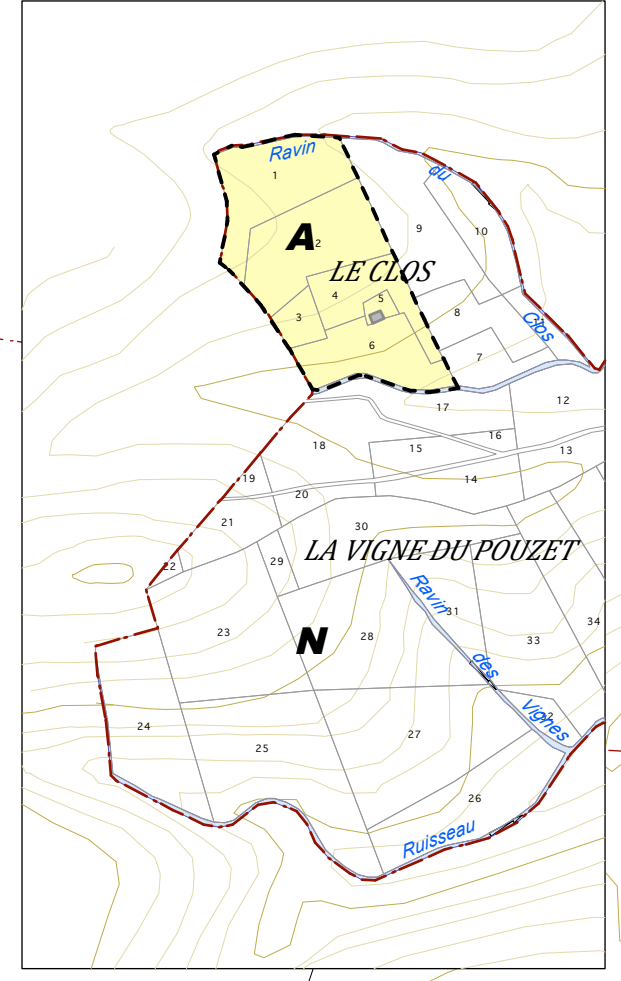




# ZONAGE

PIÈCE n°4a

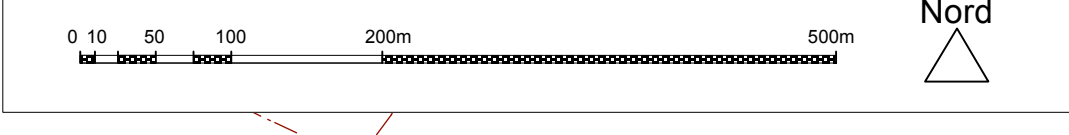
urbArchiAMUNATEGU  
AGENCE RACINES L.A.P.  
8 décembre 2013 corrigé le  
9 janvier 2014  
Projet arrêté le : 12 mars 2013  
Projet approuvé le : 11 décembre 2013  
Déposé en Préfecture le :  
Echelle : 1/5000e



- ### Zones urbaines
- UA** Zone urbaine dense traditionnelle (village)
  - UAp** Zone urbaine dense protégée (hameaux anciens)
  - UB** Zone urbaine bâtie diffuse (assainissement collectif)
  - UBa** Zone urbaine bâtie diffuse (assainissement autonome)
  - UBb** Zone urbaine bâtie diffuse bloquée à court terme (restructuration AEP)
  - UF** Zone urbaine spécialisée: activités économiques
  - UG** Zone urbaine spécialisée: équipements publics
  - 1 AU** Zone à urbaniser sous forme d'opération d'ensemble
- ### Zones agricoles
- A** zone agricole
  - Ap** Zone agricole paysagère
  - Ah** Zone agricole à constructibilité limitée (extension de l'existant, annexes)
- ### Zones naturelles
- N** Zone naturelle
  - Nh** Zone naturelle à constructibilité limitée (extension de l'existant, annexes)
  - Nj** Zone de jardins (annexes à l'habitation)
  - Nj2** Zone naturelle de jardins familiaux
  - Nt1** Zone naturelle à vocation touristique (camping)
  - Nt2** Zone naturelle à vocation touristique (gîtes)
  - Nt3** Zone naturelle à vocation touristique de sport et loisirs
- ### Risques
- Inondations
  - Mouvements de terrain (PPRM/ juillet 2011)
  - Inconstructible
  - constructible avec conditions
  - constructible sans conditions

- ### Liste des emplacements réservés en application de l'article L. 123-1-5-8°
- (en vue de créer ou modifier des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts)
1. Nord du village: aménagement d'une aire de stationnement + aménagement paysager
  2. Village: voie piétonne/croisement du nord du château au carrefour RD203 chemin des Julennes
  3. Le Brouil/Plantade: création d'aires de croisement sur la voie des Julennes aux Plantades
  4. Village: aménagement de l'espace public; d'une aire de stationnement sous la chapelle St Basile avec aménagement paysager et petit équipement public à vocation d'information touristique
  5. Interface débroussaillée avec accès piétons en bordure de zone 1AU
  6. Landes: aménagement du carrefour de Béthanie
  7. Longe-garde: rectification des viages, route du village à Béthanie
  8. Chemin des Brugs: réalisation d'aires de croisement et de retournement
  9. Couronne: aire de stationnement au nord du centre-village
  10. Puyrières-Croix de Coulers: élargissement du chemin des Puyrières
  11. Création d'une zone d'équipements communaux (locaux pour associations-stationnement)
  12. Supprimé
  13. Village: aménagement d'un parc public et d'une aire de stationnement, création d'un accès à la cour du Château de la Vierge
  14. Village-ouest: élargissement/amélioration de carrefour
  15. Couronnes-Brugs-Puyrières: création d'une voie publique; route de Béthanie-ch des Brugs - ch des Puyrières
  16. Village: Extension du cimetière
  17. Village: réhabilitation partielle et aménagements de voirie
  18. Darbousses- ouest du village: création d'une aire de stationnement avec aménagement paysager et petit équipement public à vocation d'information touristique
  19. Darbousses- ouest du village: élargissement de la zone d'équipements communaux (extension de l'existant, annexes)
  20. Le Ranc: équipement public (cercle, halte-garderies...)
  21. Supprimé
  22. Sud du village-Bosquet Pradet: voie piétonne et cycliste
  23. Les Brugs: élargissement du carrefour de la VCI du village à Béthanie/route de la Davalade
  24. Chassiers-Sainte de Coucour: rectification des viages de la route de la Davalade à la Chapelle-Bas Encontre
  25. Village: aménagement d'un espace vert dans le cœur d'ilot
  26. Tour à l'assainissement: équipement public
  27. Le Bosquet: création d'une voie publique pour la zone 1AU
  28. Village: aménagement d'un espace vert à l'entrée sud du village
  29. Supprimé
  30. Route du Pradet: réalisation d'aires de croisement
  31. Les Brugs: route de la Davalade: réalisation d'aires de croisement
  32. Le Mas: réalisation d'aires de croisement
  33. La Davalade: réalisation d'aires de croisement
  34. Bonne Rencontre: réalisation d'aires de croisement
  35. Route de Coulers: réalisation d'aires de croisement
  36. Pradet-chapelle St Joseph: élargissement de la voie et réalisation d'aires de croisement
  37. Bastide, les Chambrons, Chabrol, Chablaire: réalisation d'aires de croisement
  38. Les Prés, Les Rieux, La Julienne: réalisation d'aires de croisement
  39. Les Prés: ouvrages et aménagements des berges du ruisseau pour gérer les eaux pluviales
  40. Le village: ouvrages de rétention des eaux pluviales
  41. Village: espaces verts/stationnement/sanitaires à proximité de l'extension du cimetière
  42. Espaces verts et chemements doux pour la zone 1AU du Bosquet
- ### Liste des emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 (programmes de logement avec un objectif de mixité sociale)
1. Zone 1 AU du quartier du Bosquet: réalisation de 3 logements locatifs

ZOOM-SUD 1/2500° - 4b



Bénéficiaire: Commune







DEPARTEMENT:  
ARDECHE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Nombre de membres  
en exercice:** 15

**Séance du 24 juillet 2012**

**Présents :** 10

L'an deux mille douze et le vingt quatre juillet l'assemblée, régulièrement convoquée le 16 juillet 2012, s'est réunie sous la présidence de Monsieur Jean-Marie KNOCKAERT, Maire.

**Votants:** 0

**Sont présents:** Monsieur Jean-Marie KNOCKAERT, Madame Claude STEMPERT, Monsieur Michel DELALANDE, Madame Jeanine MERCIER, Monsieur Florian MASSENET, Madame Héléne MOUTERDE, Madame Sophie DUPLAN, Monsieur Julien ELDIN, Monsieur Jean-Marie AYMES, Monsieur René SERRE-CHAMARY

**Représentés:** Monsieur Christian HERNANDEZ-MARTINEZ par Monsieur Jean-Marie KNOCKAERT, Madame Laurence CAUDER par Madame Sophie DUPLAN, Monsieur Jean-Claude RUFFAT par Madame Claude STEMPERT, Monsieur Jean-Paul ARNAUD par Monsieur Michel DELALANDE

**Excuses:** Monsieur Yves GERVOIS

**Absents:**

**Secrétaire de séance:** Monsieur René SERRE-CHAMARY

## REVISION PLU - DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PADD DE 2012 07 01

Monsieur le Maire rappelle que les différentes pièces administratives obligatoires d'un PLU sont les suivantes :

- rapport de présentation qui présente le diagnostic de la commune
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- le règlement
- et le zonage.

Il doit y avoir parfaite cohérence entre le PADD, le zonage et le règlement.

Monsieur le Maire rappelle que le cabinet d'études, AMUNATEGUI, a établi deux documents qui s'appellent respectivement « Synthèse et enjeux déduits de l'état initial de l'environnement et du diagnostic » et « Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables ».

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme).*

*Il s'appuie sur les enjeux relevés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.*

*Il est donc la pièce centrale du dossier du PLU et doit s'inscrire dans les grands principes définis aux articles L.121-1 du code de l'urbanisme.*

R.F.

Sous-préfecture de Largentière  
Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR : 30/07/2012

007-210700589-20120724-DE\_2012\_07\_01-DE

*Le PADD n'est pas directement opposable aux tiers, mais les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement du PLU et ses documents graphiques, doivent être cohérents avec les orientations du PADD. »*

Il rappelle également les quatre orientations inscrites dans ce document, pour la commune de CHASSIERS :

- 1) Permettre un développement raisonné qui limite l'étalement urbain, prend en compte les équipements existants et diversifie l'habitat*
- 2) Valoriser le cadre de vie, requalifier les espaces publics et améliorer les déplacements*
- 3) Pérenniser les activités agricoles et mieux les inscrire dans le paysage - favoriser les activités touristiques*
- 4) Préserver le cadre naturel et les sites écologiques - protéger, mettre en valeur et développer les continuités écologiques - préserver le patrimoine paysager et bâti*

Monsieur le Maire précise que le PADD est l'expression du projet municipal pour les 10 années à venir. Il rappelle aussi que neuf réunions de la commission d'urbanisme élargie à l'ensemble des membres du Conseil Municipal se sont tenues en mairie et deux réunions avec les personnes publiques associées.

Le contenu et la forme du débat du PADD ne sont pas formellement explicités dans des textes. Monsieur le Maire propose de recueillir les remarques de chaque élu.

Durant la séance, les remarques suivantes ont été apportées sur le PADD.

Les élus ont exprimé leur difficulté réelle à débattre des orientations du PADD sans prendre en compte les travaux déjà engagés sur le zonage.

Puis, il a été évoqué

- le fait que ce projet de PADD ne reprenait pas un des objectifs de la délibération, en date du 14 mai 2009, qui portait sur l'accueil des jeunes, à savoir :

*\* "Faciliter l'accueil de la population qui souhaite s'installer à CHASSIERS, plus particulièrement les jeunes, dans les nouvelles habitations qui sont construites ou rénovées dans le village ou à proximité immédiate, voire dans certains hameaux".*

- Il est donc constaté que les zones à urbaniser se trouvent, principalement, au nord-ouest du village centre ou à proximité. Aucune zone constructible n'est prévue dans les hameaux, surtout ceux situés sur la partie nord de la commune, notamment en lien avec le problème de la ressource en eau. Cette absence de zone constructible pose un problème pour la vie des hameaux et réduit les possibilités d'y accueillir des jeunes

- plusieurs élus regrettent la forte densification au nord-ouest du village et par voie de conséquence la faible superficie des parcelles à construire, ce qui pourrait engendrer des problèmes de voisinage

- Les zones AP (zones agricoles protégées) à Joux, la Rouvière et sous le village. Ce zonage restreint les possibilités pour les agriculteurs de changer de productions agricoles (exemple : maraîchage).
- Le développement touristique sur la commune et notamment au Cellier ; des problèmes sont soulevés autour de la voirie, de l'impact visuel et du réseau d'eau potable
- Les projets de déviation du village pour lesquels il y a une opposition de la population, en particulier pour le projet du Darbousset.

Ces différents points vont être communiqués lors de la réunion organisée avec les personnes publiques associées, le mercredi 25 juillet 2012.

Après discussion et un tour de table où chaque élu présent a pu s'exprimer, **le Conseil Municipal prend acte de la tenue du débat** sur les orientations générales du projet d'aménagement et développement durable, conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Fait à CHASSIERS, le lundi 30 juillet 2012

Extrait certifié conforme,

Le Maire,

Jean-Marie KNOCKAERT,



**ANNEXE 5**                      **Délibération de prescription de la mise en  
compatibilité du PLU de Chassiers dans le cadre de la déclaration  
de projet**

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE  
ARRONDISSEMENT DE LARGENTIERE  
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**  
du " VAL DE LIGNE "  
07110 LARGENTIERE

15 SEP 2017

15 SEP 2017

Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire

**Séance du 12 septembre 2017**

L'An deux mille dix-sept, le douze septembre à 19 heures, le Conseil Communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur VIELFAURE Robert, Président, au siège de la communauté de communes.

**Présents :** Mme MOUTERDE Hélène, M. SERRE CHAMARY René et M. KNOCKAERT Jean-Marie (CHASSIERS), M. GIRAUD Jacky et Mme SOULERIN Monique (CHAZEAX), M. VASCHALDE Roger (JOANNAS), Mme MAIGRON Agnès, M. PAUL André, M. GLEYZE Jean-Luc et M. DURAND Jean-Roger (LARGENTIERE), M. BRUSSET Jean et Mme MANENT Fabienne (MONTREAL), Mme ALLEFRESDE Laurence (PRUNET) M. VIELFAURE Robert et M. IMBERT Guy, (ROCHER) Mme BALAZUC Marie-Hélène (SANILHAC), M JUGE Jean-Claude (TAURIERS), M MONNIER Jean (UZER), M DELEUZE Johan (LAURAC)

**Absents excusés :** Mme BAULAND Brigitte, M. NURY Didier, M BOIRON Bernard, Mme FRAY Monique, M. AUBERT Yves, M. LEDAUPHIN Michel et M. COSTE Michel

**Absents :** Mme ARNOUT Edwige, Mme CAUVIN COCATRE Clarisse, M. ROGIER Claude

**Pouvoirs :**

Mme BAULAND Brigitte donne pouvoir à M. JUGE Jean-Claude  
M. NURY Didier donne pouvoir à M. DELEUZE Johan  
Mme FRAY Monique donne pouvoir à M. GLEYZE Jean-Luc  
M. AUBERT Yves donne pouvoir à M. MONNIER Jean  
M. BOIRON Bernard donne pouvoir à Mme BALAZUC Marie-Hélène

**Secrétaire de séance :** M. PAUL André

**OBJET : DOSSIER CAMPING LES RANCHISSES C20170912-03**

**Prescription de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Chassiers dans le cadre de la déclaration de projet**

Le Président informe le conseil communautaire du projet de création d'un complexe hôtelier présenté par le propriétaire du camping des Ranchisses

Ce projet se situe toutefois en zones Nt3/A du PLU de Chassiers, ces zones ne permettent pas un tel projet. Il est donc nécessaire de faire évoluer le PLU afin de permettre la réalisation de ce projet.

La déclaration de projet est la procédure adaptée à ce projet économique et touristique sur le territoire de la communauté de communes de Val de Ligne, procédure qui doit être portée par la communauté de communes. (L 153-54 et suivants de code de l'urbanisme).

Dans cet objectif, la communauté de communes souhaite mettre en compatibilité le PLU de Chassiers en utilisant la procédure dite de "déclaration de projet" qui permet la réalisation d'un projet public ou privé, de travaux, de constructions ou d'opérations d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général.

Il est proposé de prescrire une procédure de déclaration de projet qui emportera mise en compatibilité du PLU de la commune de Chassiers permettant la réalisation du projet de création d'un complexe hôtelier présenté par le propriétaire du camping des Ranchisses.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide à l'unanimité :

- de prescrire une procédure de déclaration de projet qui emportera mise en compatibilité du PLU de la commune de Chassiers permettant la réalisation du projet de création d'un complexe hôtelier présenté par le propriétaire du camping des Ranchisses."
- D'autoriser Monsieur le Président à mener à bien cette procédure

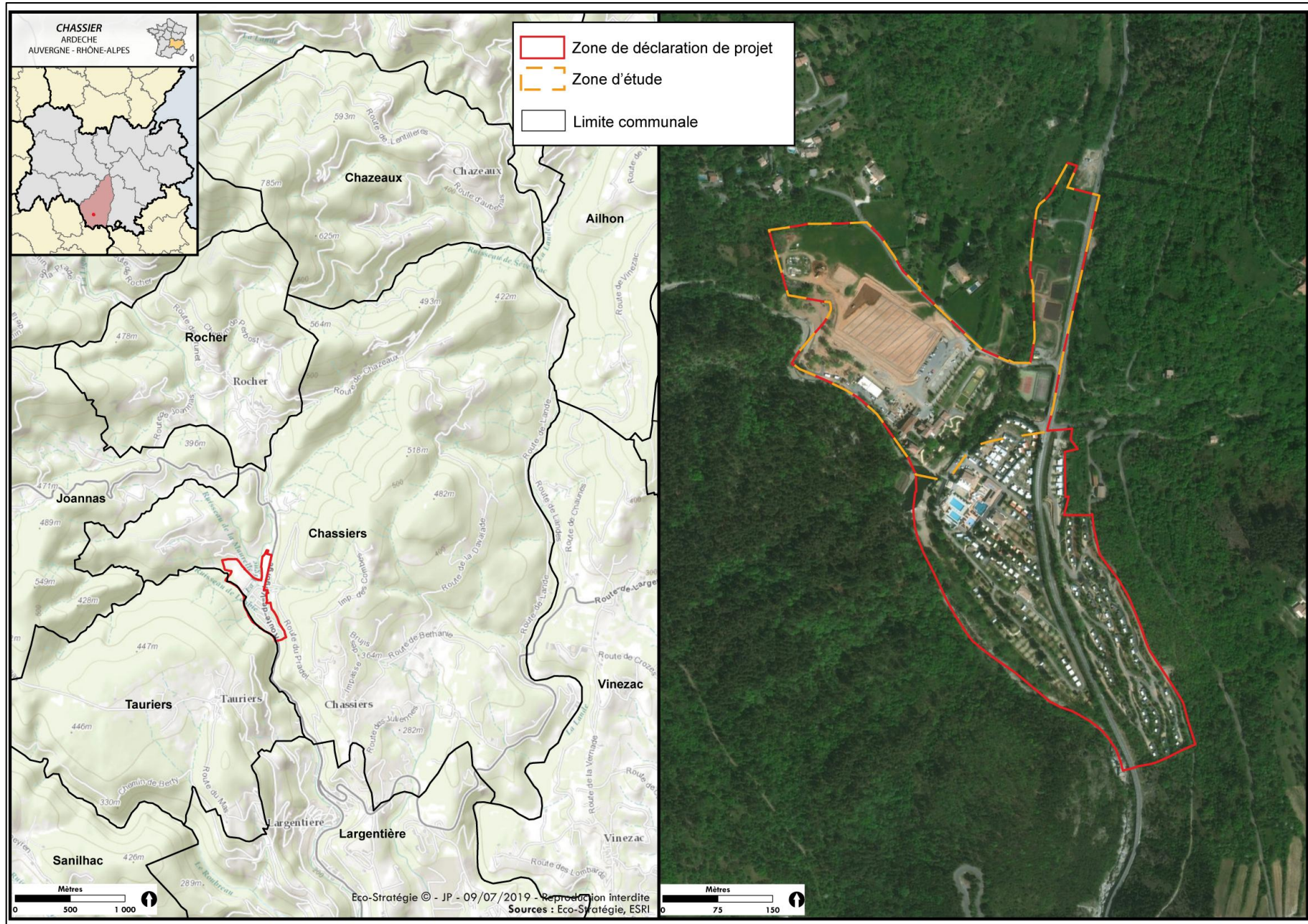
Nombre de délégués en exercice : 29  
Nombre de présents: 19  
Nombre de votants: 24  
Pour : 24  
Contre

Fait et délibéré à Largentière, les jours, mois et an que dessus  
Au registre suivent les signatures  
Pour extrait certifié conforme  
A Largentière, le 13 septembre 2017  
Le Président,

Robert VIBLAURE

Le Président de la Communauté de Communes "Val de Ligne" certifie que la présente délibération a été affichée à la porte de la Communauté de Communes, dans le délai de huitaine. Le Président certifie en outre que la convocation du Conseil Communautaire a été affichée à la porte de la Communauté de Communes, trois jours francs avant celui de la séance.

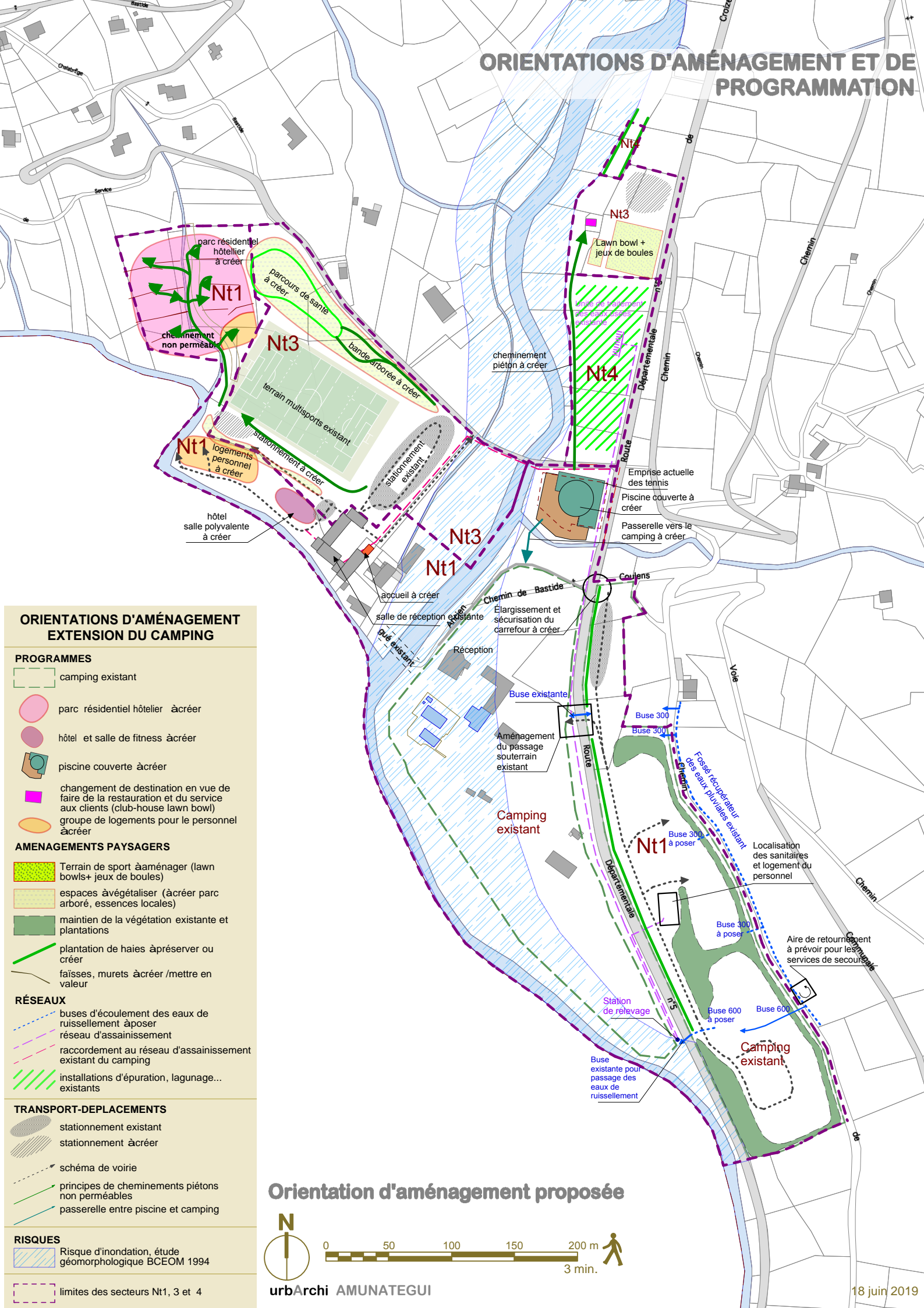








# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT EXTENSION DU CAMPING

### PROGRAMMES

- camping existant
- parc résidentiel hôtelier à créer
- hôtel et salle de fitness à créer
- piscine couverte à créer
- changement de destination en vue de faire de la restauration et du service aux clients (club-house lawn bowl)
- groupe de logements pour le personnel à créer

### AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

- Terrain de sport à aménager (lawn bowls+ jeux de boules)
- espaces à végétaliser (à créer parc arboré, essences locales)
- maintien de la végétation existante et plantations
- plantation de haies à préserver ou créer
- faïsses, murets à créer /mettre en valeur

### RÉSEAUX

- buses d'écoulement des eaux de ruissellement à poser
- réseau d'assainissement
- raccordement au réseau d'assainissement existant du camping
- installations d'épuration, lagunage... existants

### TRANSPORT-DEPLACEMENTS

- stationnement existant
- stationnement à créer
- schéma de voirie
- principes de cheminements piétons non perméables
- passerelle entre piscine et camping

### RISQUES

- Risque d'inondation, étude géomorphologique BCEOM 1994
- limites des secteurs Nt1, 3 et 4

## Orientation d'aménagement proposée

