

# Fiche d'examen au cas par cas

## Pour les PLU, PLUi et cartes communales

*(liste indicative d'information à fournir)*

### 1. Intitulé du projet et état d'avancement

Procédure concernée <i>(ex pour les PLU : élaboration, révision, DP ou DUP...)</i>	Type de document <i>(ex : POS, PLU communal ou intercommunal, carte communale)</i>	Territoire concerné
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	PLU communal	Commune des Chassiers (07)

#### En cas d'élaboration ou de révision générale du PLU ou PLUi

Date de débat du PADD	24 juillet 2012 (approuvé le 11 décembre 2013)
Le cas échéant, date prévisionnelle de l'arrêt	Date prévisionnelle de l'arrêt : fin 2017

### 2. Identification de la personne publique responsable

Personne publique responsable <i>(compétente pour conduire la procédure d'urbanisme)</i>	Monsieur Robert VIELFAURE (Président de la Communauté de communes du Val de Ligne) 36 avenue de la République 07110 Largentière
Courriel	secretariat@cc-valdeligne.fr

### 3. Caractéristiques principales de la procédure

#### 3.1. Caractéristiques générales du territoire

Nom(s) de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Commune Les Chassiers
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i>	1010 (population municipale de 2014)
Le cas échéant : nombre d'habitants permanents et en période touristique	La population augmente de 1300 habitants en période touristique (estimation). Logement touristique : 125 tentes, 125 chalets + 40 gîtes et chambres d'hôtes + 153 résidences secondaires
Superficie du territoire	Commune de 1240 ha

#### 3.2. Quels sont les objectifs de cette procédure ? *Annexe : la délibération engageant la procédure*

Sans objet (déclaration de prescription non obligatoire dans le cas de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU)

### 3.3. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement ?

*Annexe : pour une élaboration ou une révision générale de PLU communal ou intercommunal, joindre le projet de PADD qui a été débattu par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU*

Sans objet

### 3.4. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ?

*Annexe :*

- Pour une élaboration ou une révision générale de PLU : si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme, joindre le règlement graphique (plan de zonage) de ce document en vigueur et, le cas échéant, une première version du projet de zonage en cours d'élaboration ;
- Pour les révisions de PLU avec examen conjoint (article L. 123-13, II, du code de l'urbanisme et les déclarations de projet ou DUP impactant un POS ou un PLU : le dossier du projet tel que prévu pour la réunion d'examen conjoint ;

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

Les grandes évolutions graphiques sont les suivantes (page 32 du Rapport de présentation) :

- Extension de la zone Nt1 (Zone naturelle à vocation touristique/camping) et de la Nt3 Zone naturelle à vocation touristique de sport et de loisirs) sur des parcelles anciennement classées en A : parcelles 361, 456, 352, 533, 534 et une partie des parcelles 354, 355, 360.
- Classement d'une partie de la zone Nt3 en Nt1 (principalement parcelle 359).

Les zones Nt1 et Nt3 s'agrandissent ainsi de 1,66 ha. Le sous-secteur Nt1 s'agrandit de 9.347m<sup>2</sup> au détriment de la zone A et de 917m<sup>2</sup> au détriment de la zone N. Le sous-secteur Nt3 s'agrandit de 6.423m<sup>2</sup> au détriment de la zone A.

Le règlement prévoit désormais les évolutions suivantes (page 34 du Rapport de présentation) :

Pour la zone Nt1, la superficie des constructions neuves créées 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 2.400 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

Cette superficie se décomposera approximativement comme suit : Hébergement hôtelier et touristique, dont hôtel, accueil salle de réception, HLL et salle polyvalente: 1.550 m<sup>2</sup> de SP ; Hébergement personnel : 450m<sup>2</sup> de SP ; Locaux de stockage : 390m<sup>2</sup> de SP.

Pour la zone Nt3, 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).

**3.5. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s)** (exemples : avis de la CDPENAF, du Comité de massif, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) **ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ?** (ex : procédure d'AVAP, de mise à jour du zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser

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).

<b>3.6. Contexte de la planification : le projet est-il concerné par...</b>	
- les dispositions de la loi Montagne ?	Non concerné
- les dispositions de la loi Littoral (3 lacs concernés : Léman, Bourget, Annecy) ?	Non concerné
- une DTA ou DTADD ? Si oui, laquelle ?	Non concerné
- un SCoT, un schéma de secteur ? Si oui, le(s)quel(s) ? ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi « Grenelle 2 » ?	Projet situé dans le périmètre du SCoT de l'Ardèche Méridionale, prescrit le 19/11/2014 mais non encore approuvé
- un (ou plusieurs) SDAGE ou SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ?	SDAGE Rhône-Méditerranée SAGE Ardèche

<b>3.7. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme :</b> le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?
Non, pas d'évaluation environnementale réalisée

## 4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

<b>4.1. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain</b>	
Quels sont les objectifs de cette procédure en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?	Projet d'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées. Le projet prévoit un aménagement de résidences hôtelières non-linéaires ainsi que la création de logements pour le personnel saisonnier espacés de 5 à 10 mètres. Création d'un espace aquatique couvert au niveau de l'ancien terrain de tennis.
Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?	Le projet des 15 résidences hôtelières se situe 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.
Sur quelles perspectives de développement ( <i>démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée</i> ) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?	Perspectives selon PLU du 11 décembre 2013 : 1,9% /an (209 habitants et 104 logements prévus en 2022).  Le développement touristique liés au projet de complexe hôtelier sur le camping se traduit par la création de 11 habitations légères de 3 chambres, 12 modules pour les salariés et 12 chambres.
<b>Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui/non ? Si oui :</b>	
Quelle est approximativement la superficie consommée ?	Surface totale de près de 1,9 ha, avec 450 m <sup>2</sup> pour les logements du personnel (12 modules chambres de 35m <sup>2</sup> + 1 module cuisine de 30m <sup>2</sup> ), 770 m <sup>2</sup> pour les résidences hôtelières (11 modules 2 chambres de 35m <sup>2</sup> + 11 modules de 1 chambre + 1 cuisine de 35m <sup>2</sup> ). Environ 8600 m <sup>2</sup> d'aménagement paysagiste/voieries, chemins + bâtiment existant de 500 m <sup>2</sup> . Piscine couverte d'une emprise au sol de 2 200 m <sup>2</sup> , avec 800m <sup>2</sup> de plages extérieures, 600 m <sup>2</sup> de bassins, 400m <sup>2</sup> de plages couvertes et 400m <sup>2</sup> de locaux techniques (sanitaires, techniques et buvette).

Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant ( <i>densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants, lits froids pour le tourisme de montagne...</i> ) ont été préalablement examinées ?	<p>La nature touristique du projet fait que celui-ci ne peut s'insérer au niveau de dents creuses mais bien dans le périmètre du camping des Ranchisses.</p> <p>Le projet s'implantera essentiellement au niveau d'une friche rudérale dégradé servant en partie de stockage de matériaux et matériels.</p>
Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation ( <i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i> ).	<p>Pas d'impact significatif sur le milieu agricole (friche en déprise). Les boisements à proximité du projet sont préservés. 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 la friche et zones enherbées attenantes ne constituent pas de corridor fonctionnel pour les espèces.</p> <p>Le projet entraînera un impact sur la topographie locale avec la création de terrasses. Néanmoins, ces terrasses correspondent à une ancienne topographie des lieux du fait des anciennes cultures en terrasse. Préservation de l'ensemble des arbres présents.</p> <p>La création de la piscine couverte sera réalisée au niveau des anciens terrains de tennis du camping. Il s'agit d'une zone bétonnée sans enjeu environnemental particulier.</p>

4.2. Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par une (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les)s ?
			<b>Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?</b>
Zone Natura 2000 ?		X	Pas de site Natura 2000 sur la commune Les Chassiers. Zone Spéciale de Conservation : Cévennes ardéchoises (FR8201670), 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).
Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) ?		X	/
Parc national, parc naturel marin, réserve naturelle (régionale ou nationale) ou parc naturel régional ?	X		Commune Les Chassiers comprise et en limite du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche. Projet de complexe hôtelier et piscine couverte en adéquation avec les grandes vocations du Pnr. Le parc souhaite accompagner positivement la démarche administrative du projet (courrier du 29/08/2016).



### 4.3. Paysages, patrimoine naturel et bâti

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par une (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les)s ? <b>Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate</b> de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Eléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, zone de présomption de prescription archéologique...) ?	X		Trois monuments historiques regroupés au sud du territoire communal au niveau du village : église du 12e-13e siècle, Château de Lamothe et Chapelle double des Pénitents. Ces monuments sont à plus de 1 km du projet. Un site archéologique dans le secteur du projet : La Prade, Bastide (occupation paléolithique).
Site classé ou projet de site classé ?		X	Pas de site classé sur la commune
Site inscrit ou projet de site inscrit ?		X	Pas de site inscrit sur la commune
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	/
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	/
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (SCoT, DTA...) ?		X	/

### 4.4. Ressource en eau

<b>Captages</b> : le projet est-il concerné par une (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les)s ? <b>Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate</b> de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	
Le projet est-il concerné par un (ou plusieurs) des 500 captages prioritaires Grenelle 2 ?		X	
De captages repérés par un SDAGE ou un SAGE ?		X	



<b>Usages :</b>	oui	non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	X		
Y-a-t-il risques de conflits entre ces différents usages ?		X	
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés. Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		Le camping des Ranchisses possède une STEP de 1.100 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).

<b>4.5. Sols et sous-sol, déchets</b>			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par une (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les)s ? <b>Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs par la procédure d'urbanisme en cours ?</b>
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués ( <i>base de données BASOL</i> ) ?		X	
Anciens sites industriels et activités de services ( <i>base de données BASIAS</i> ) ?		X	
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		X	
Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire ?		X	

4.6. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par une (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les)s ? <b>Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés</b> par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels ( <i>inondations, mouvements de terrain, avalanche, feu de forêts...</i> ), industriels, technologiques, miniers connus ?	X		<p><b>RISQUES NATURELS sur la commune</b></p> <p><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. 51 000 ha de surfaces incendiées cumulées entre 1973-2010. Sur le camping, les moyens de défense sont un plan d'eau de 3000m<sup>3</sup> équipé d'une unité de pompe homologuée par les pompiers, ainsi qu'un robinet incendie armé (RIA) couvrant tout le site.</p> <p><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</p> <p><b>Inondation</b> : zone inondable du ruisseau de la Ligne référencée dans le PLU de 2005 (à 200 mètres du projet).</p> <p><b>Risque sismique faible</b> (zone de type 2)</p> <p><b>Risque de plomb</b> : ensemble de l'Ardèche est déclaré zone d'exposition au plomb</p>
Plans de prévention des risques ( <i>naturels, technologiques, miniers</i> ) 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 connues ( <i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i> ) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?		X	
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?		X	

4.7. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par une (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les)s ? <b>Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans les secteurs concernés</b> par la procédure d'urbanisme en cours ?
Plan de protection de l'atmosphère (PPA) ?		X	
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et l'énergie (SRCEA) ?		X	
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	Sur le long terme, est prévue la réalisation de fermes photovoltaïques (PV), pour diversifier l'approvisionnement en énergie sur la commune. Il n'y a pas de projet PV précis à ce jour et aucun zonage spécifique dans le PLU.



## 5. Éléments complémentaires que la commune ou l'intercommunalité souhaite communiquer (*facultatif*)

Depuis le début de sa création, le camping Les Ranchisses adhère au « label clef verte », label international exigeant sur divers paramètres écologiques : les produits d'entretien, les énergies, les efforts humains pour sensibiliser les clients, la consommation d'eau, le traitement des ordures, les innovations... Le projet du complexe hôtelier fait ainsi le choix d'un aménagement éco-responsable, durable avec des constructions adaptées.

Dans le cadre de la déclaration de projet, le projet de complexe hôtelier a fait l'objet d'une expertise écologique menée par le bureau d'études Eco-Stratégie. Un passage sur site a été effectué le 16/01/2017 afin de déterminer les potentialités écologiques de la zone d'implantation dudit projet. Cette phase de terrain a été complétée par une mise à jour/complément de l'état initial de l'environnement du PLU des Chassiers et l'identification des principaux enjeux environnementaux vis-à-vis du projet sur différentes thématiques : Biodiversité et milieu naturel ; Pollutions et qualité des milieux ; Gestion des ressources naturelles ; Risques naturels et technologiques ; Risques naturels ; Cadre de vie ; Patrimoine naturel et culturel.

Le projet a par ailleurs fait l'objet d'une étude paysagère par Jean-Marc Viot, paysagiste concepteur. Cette étude s'est traduite par une réflexion sur l'insertion paysagère du projet, via notamment la préconisation d'espèces végétales locales et la réalisation d'un plan d'aménagement paysager.

## 6. Annexes (*rappel*)

Pour les élaborations ou révisions de PLU ou PLUi ou de carte communale	Pour les PLU et PLUi : le projet de PADD débattu par le Conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU	<input 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 type="checkbox"/>
	Le cas échéant, une première version du projet de règlement graphique en cours d'élaboration	<input type="checkbox"/>
Pour les révisions de PLU avec examen conjoint et les déclarations de projet ou DUP impactant un POS ou un PLU	Le dossier du projet tel que prévu pour la réunion d'examen conjoint <a href="#">Annexe 1</a>	<input checked="" type="checkbox"/>
Pour tous	La délibération prescrivant la procédure	<input checked="" type="checkbox"/>

