

Commune de Chassiers
Révision du PLU

RAPPORT DE
PRÉSENTATION
PIÈCE n°2

u r b A r c h i
A M U N A T E G U I
ARCHITECTES - URBANISTES
39 av.de l'Arrousaire 84000 AVIGNON
Avec l'assistance de Clément Pascal

AGENCE RACINES I.A.P.
INGÉNIEURS HESSEN ARCHITECTURE DU PAYSAGE
13 rue Veuve Besset 26300 Bourg de Péage

Projet arrêté le : 12 mars 2013
Projet approuvé le : 11 décembre 2013
Dépôt en préfecture le:



février 2011 -mars 2013- Prise en compte de l'avis des PPA et de l'enquête publique: 9 décembre 2013

1. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

<u>1.1. La situation géographique</u>	6
<u>1.2. Le cadre physique</u>	
• Géologie-relief	8
• Hydrographie	12
• Cadre climatique	14
<u>1.3. Les paysages</u>	
• Entités paysagères	16
• Perceptions et vues	20
• Évolution des paysages	22
<u>1.4. L'organisation du bâti</u>	
• L'organisation aujourd'hui	24
• Eléments d'histoire - patrimoine bâti, sites archéologiques	26
• Analyse morphologique des hameaux:	30
- Le village, les Rieux	
- Le Bosquet, les Peyrières, Brujjs, Broche	
- Les Juliennes-les Mariolles	
- Chabrol, Chalabrège, Chambon, Luthe, Coulens	
• Typologies,	40
• urbanisation récente et taille des parcelles	42
<u>1.5. Les différents milieux naturels, mesures de gestion et de protection</u>	
• Les différents milieux: bois, espaces ouverts,	44
• Les inventaires, mesures de protection et de gestion	52
<u>1.6. Les risques naturels et les nuisances</u>	
• Inondations - Feux de forêt - Glissements de terrain	58
<u>1.7. Synthèse de l'état initial de l'environnement</u>	60

2. DIAGNOSTIC

2.1. Le contexte démographique et immobilier

- Tendances démographiques 64
- Logements et dynamique de la construction 68
- Le PLU modifié en 2011, son historique et la consommation de l'espace 70
- Diagnostic foncier: les surfaces constructibles encore libres 74

2.2. L'agriculture et l'exploitation forestière

- L'activité agricole et les exploitations 76
- Évolution et problématiques de la profession agricole 78
- l'exploitation forestière sur la commune et le massif 80

2.3. Le contexte économique non agricole

- Population active - Activités touristiques et autres activités non agricoles 82

2.4. Les équipements - services - réseaux

- Services -Propriétés communales 84
- Approvisionnement en eau potable - poteaux incendie 86
- Assainissement 88
- Electricité - déchets- Infrastructures routières, déplacements, 90

2.5. Servitudes et contraintes s'imposant au PLU 92

2.6. Synthèse du diagnostic 94

3. LES DISPOSITIONS DU PLU

3.1. Synthèse et enjeux déduits de l'état initial de l'environnement et du diagnostic - Justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables 97

3.2. Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables 105

3.3. Incidences sur l'environnement et prise en compte du contexte 112

Le 14 mai 2009, le conseil municipal de Chassiers a décidé de réviser son PLU, avec les objectifs suivants :

- «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.
- Développer des équipements collectifs et structurants pour offrir un service de proximité et répondre aux besoins de la population. Le Conseil Municipal souhaite mettre en place une véritable politique d'animation culturelle en lien avec le classement de la commune en village de caractère.
- Densifier les zones constructibles afin d'éviter le mitage du territoire et les rendre cohérentes ou les adapter, en tant que de besoin aux disponibilités des ressources en eau potable, et plus généralement des équipements existants (électricité, routes, assainissement collectif, dispositifs de lutte et de protection contre l'incendie).
- De conserver ou favoriser des activités commerciales, artisanales, et également de créer des petites zones de développement économique, près des voies de communication, favorisant l'emploi et non génératrices de nuisances ou de pollution.
- Préserver la qualité patrimoniale de la commune ainsi que celle de son environnement naturel remarquable, et cela dans le cadre du développement durable».

Le projet devra s'inscrire dans les principes édictés dans l'article L.121-1 du code de l'urbanisme et devra créer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- l'équilibre entre:
 - a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
 - b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs (...);
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la production d'énergie renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et la prévention des risques, des pollutions et des nuisances.

I. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1. Situation géographique

Une commune au pied des Cévennes, à la périphérie de Largentière

La commune appartient à la communauté de communes du Val de Ligne, créée en 1998 et groupant 11 communes. Ses compétences sont :

- Aménagement du territoire (actions du projet de développement du Val de Ligne, charte de développement du Pays de l'Ardèche méridionale)
- Développement économique (actions du projet de développement du Val de Ligne, zones d'activités, tourisme, réseau de sentiers de randonnée)
- Politique du logement et du cadre de vie (OPAH)
- Abords du domaine communal (débroussaillage, entretien des rivières, éclairage public)
- Protection de l'environnement (collecte et traitement des déchets)
- Gestion équilibrée des rivières (suivi, études, entretien des berges, de la ripisylve, gestion-préservation des zones d'expansion, des zones humides...)
- Services à la personnes, repas scolaires, voie verte, action sociale communautaire.

Elle n'est ni concernée par un SCOT, un PDU ou un PLH (voir page 89).

Elle appartient aussi au Syndicat des Eaux de la Basse Ardèche (SEBA), qui regroupe 80 communes. Créé en 1957, le syndicat exerce les compétences de production et distribution de l'eau potable aux usagers, la gestion de la collecte et du traitement de l'assainissement collectif et le contrôle de l'assainissement individuel (SPANC). La commune appartient aussi au SDE07 et au syndicat intercommunal de voirie et travaux annexes.

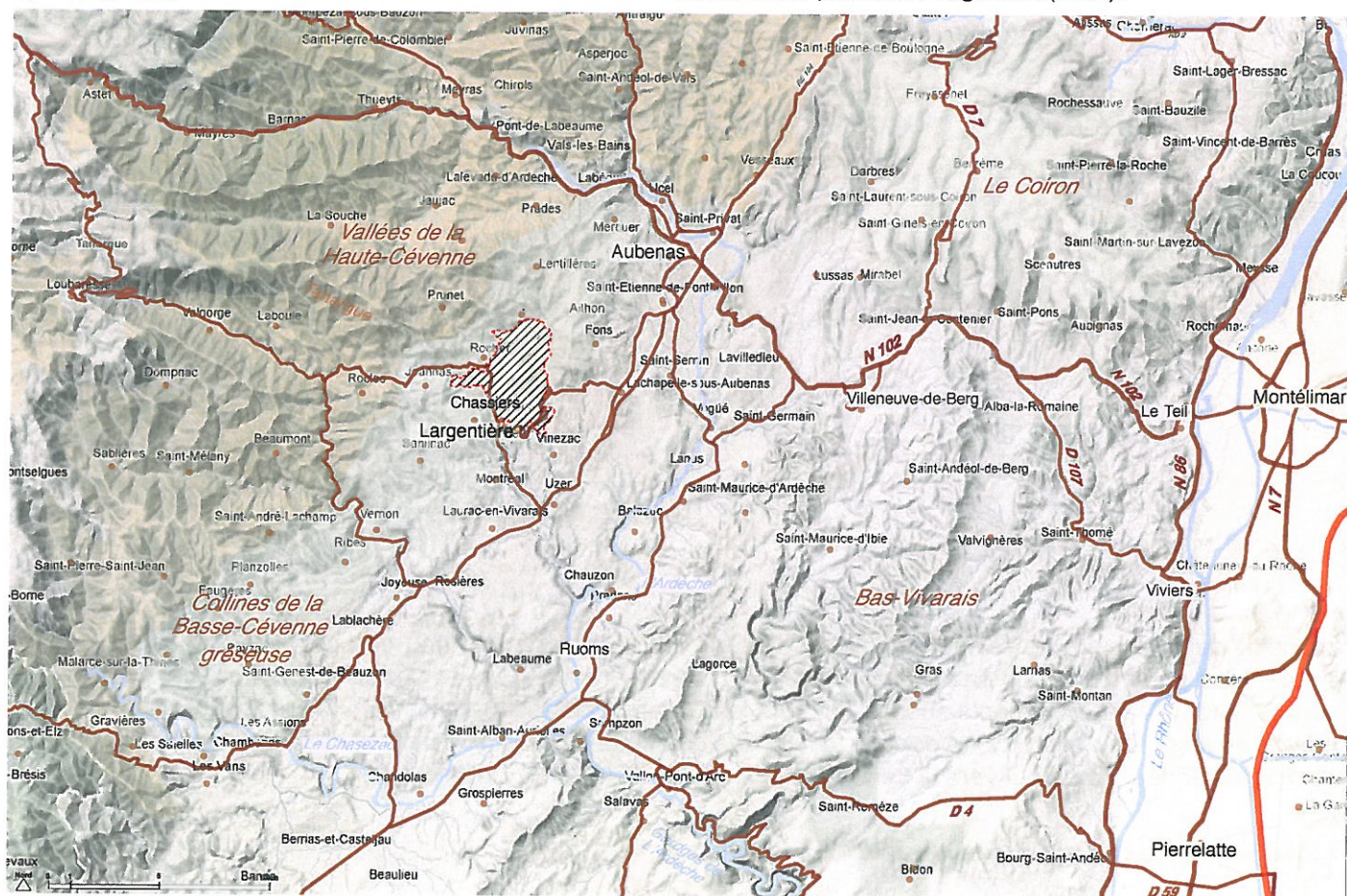
La commune est comprise dans le Parc naturel régional des Monts d'Ardèche.

La commune est desservie par les routes départementales n°103 qui la relie à la Chapelle-sous-Aubenas et n°5 qui la relie à Largentière.

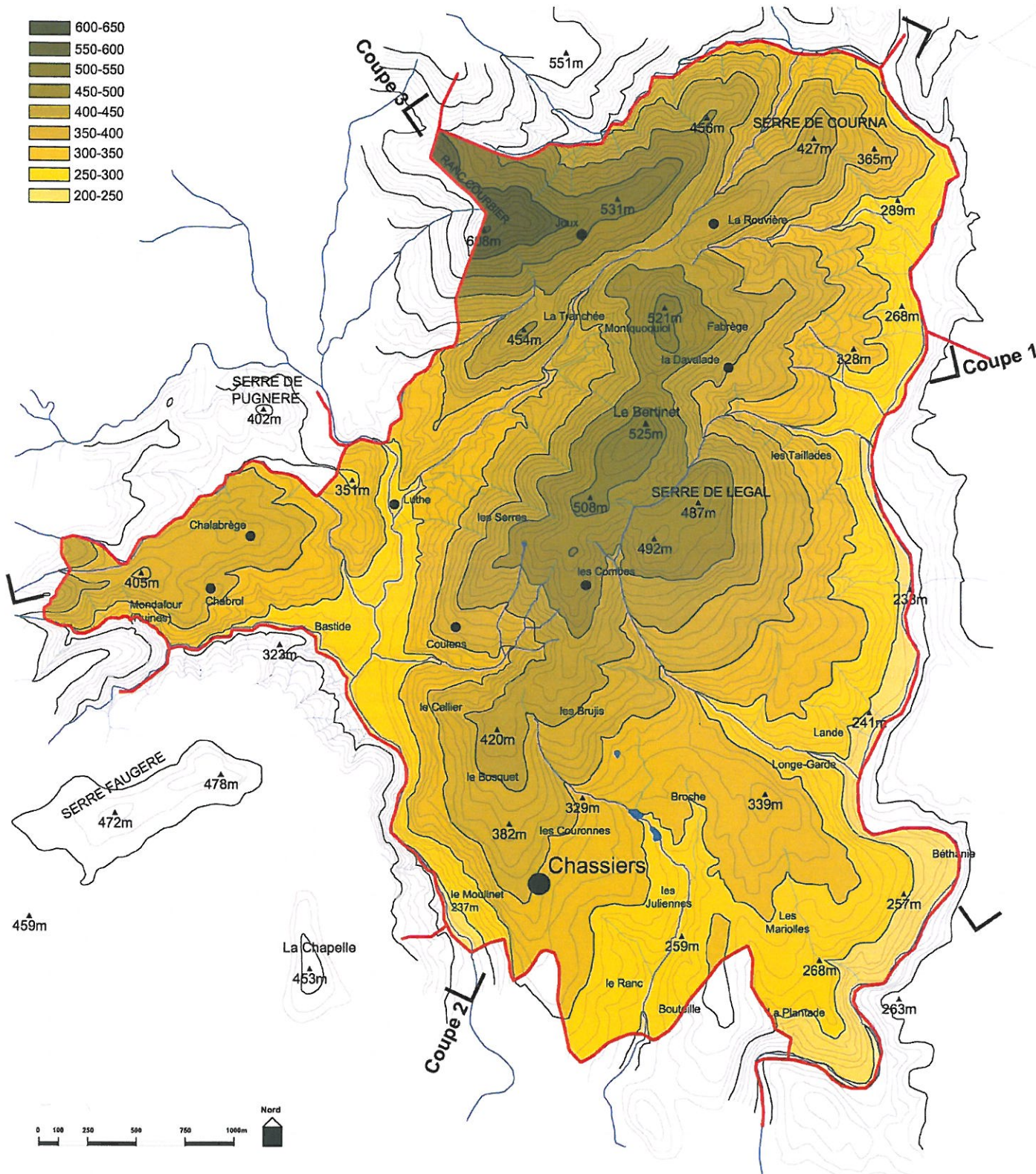
Les communes limitrophes sont :

- Largentière au sud,
- Vinezac et Ailhon à l'est,
- Chazeaux au nord,
- Rocher, Joannas et Tauriers à l'ouest

Le centre-bourg est situé à 51 km de Montélimar (53min.), 43 km de la préfecture Privas (46min.), 16km d'Aubenas (18min.), 3,4 km de la sous-préfecture, Largentière (5min.).



fond de plan google maps



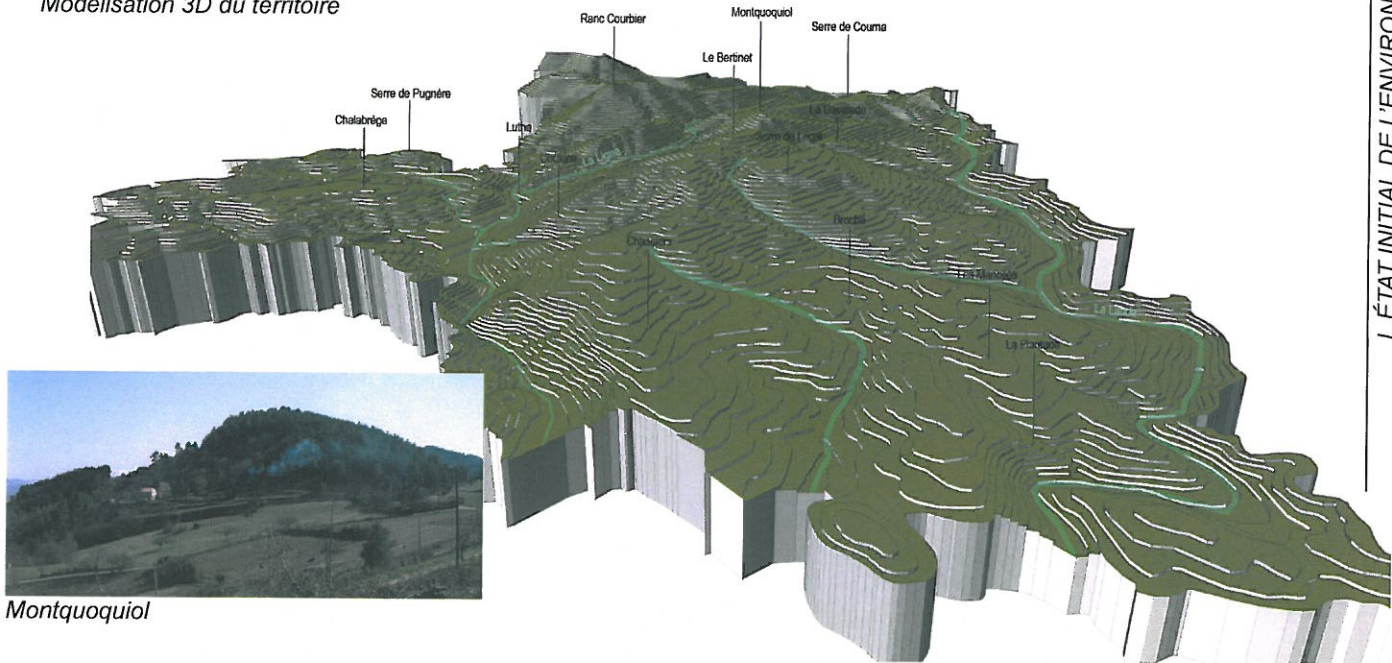
Le relief de Chassiers se révèle complexe, difficilement lisible compte tenu des vallonnements. Le territoire s'organise à partir d'une « dorsale mamelonnée » qui commence au bourg de Chassiers pour monter doucement vers le nord, par vallonnements successifs, vers les Combes et Monquoquiol (521 mètres) pour atteindre 608 mètres au Ranc Courbier. « Cette dorsale joue le rôle de château d'eau d'où partent des « rieux » qui y prennent source avant de « davalier » vers la Lande (à l'est) et vers la Ligne (à l'ouest). »

Source: site «Ailleurs sur Toile» <http://henri.denis07.free.fr>

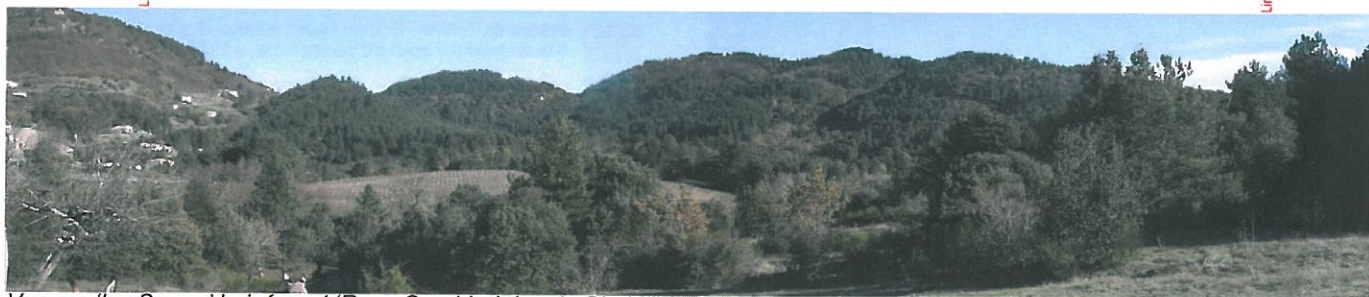
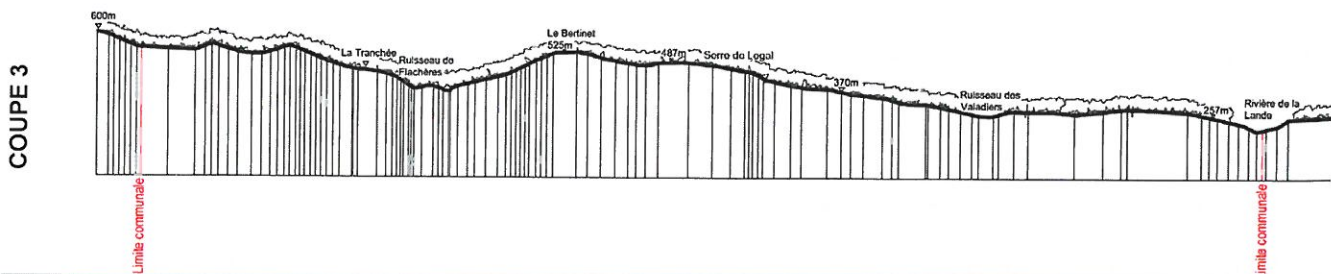
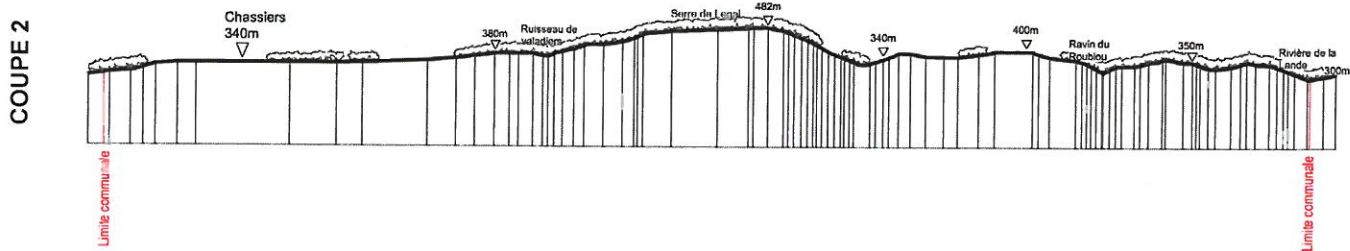
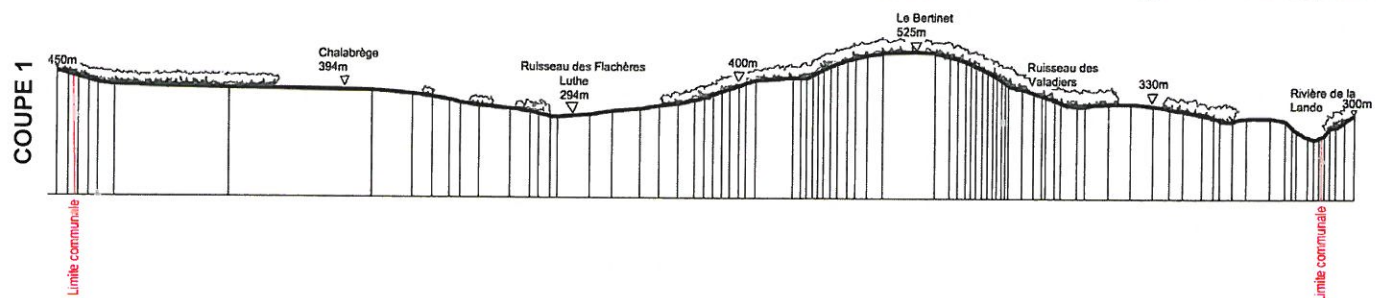
1.2. Le cadre physique / Relief et Géologie

Un relief organisé autour d'une épine dorsale

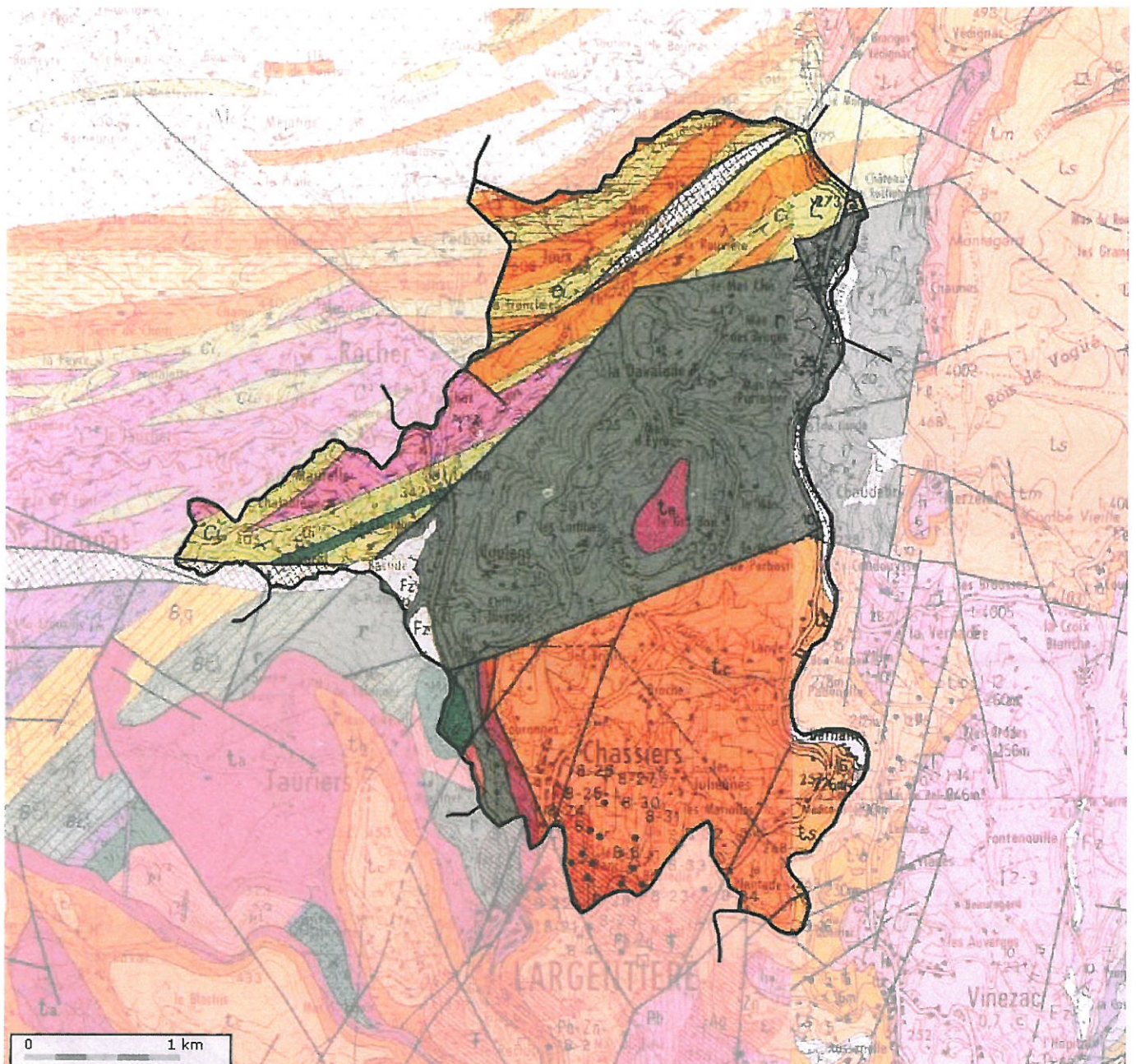
Modélisation 3D du territoire



Montquouqiol



Vue sur 'les Serres' boisées et 'Ranc Courbier' depuis Chalabrège



Sources : BRGM et Schéma général d'assainissement Phase 1 à 3, SESEAR-OPQIBI, juillet 2007- août 2008



Grès affleurant et mur de soutènement de terrasse (aux environs de Coulens)

-  Migmatites hétérogènes (dictyonites, crocydites) de gneiss
-  Migmatites hétérogènes (dictyonites, crocydites) de leptynites
-  Mylonites
-  Micaschistes, gneiss et quartzites
-  Leptynites
-  Permien - Grès fins, arkose, silts
-  Granite de Rocles - Granite alcalin à calco-alcalin à grain grossier souvent porphyroïde, à biotite et orienté
-  Vaugnérites
-  Trias Inférieur - "Formations arkosique et conglomératique"
-  Alluvions récentes: cailloutis, graviers, sables
-  Trias supérieur - "Formations bariolées" Keuper p.p.

1.2. Le cadre physique / Relief et géologie

Un sous-sol principalement gréseux



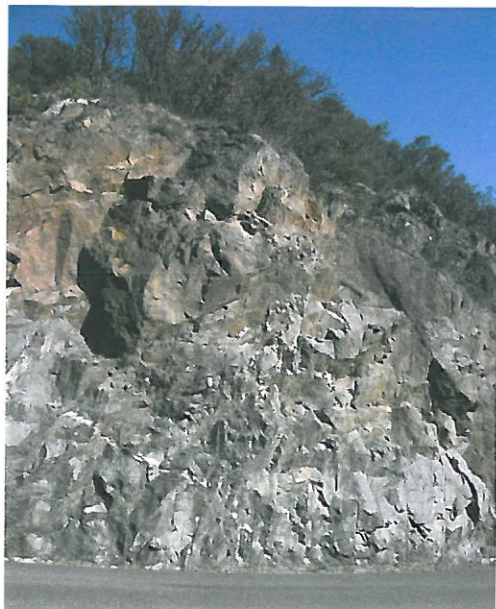
Le Grès utilisé en construction



Argile rouge en montant vers Montquoquiol



Affleurement de grès (Les Combes)



Vaunérîte aux abords des gorges de la ligne

Trois ensembles géologiques délimités par des failles:

Le tiers sud:

Formations bariolées :

Ensemble de rudites, d'arénites, d'argilites bariolées et de dolomies résultant de décharges de matériaux terrigènes grossiers dans un bassin où les sédiments argileux et carbonatés sont partiellement érodés et redéposés vers l'aval.

Une large bande centrale:

Grès fins et Arkose

L'Arkose qu'on trouve au sommet du Serre de Legal est une roche sédimentaire détritique composée de quartz (jusqu'à 60 %), de feldspath (au moins 25 %), souvent de quelques micas et d'un ciment composée d'argile (environ 15 %). C'est un grès qui a comme originalité d'être grossier, feldspathique.

Le nord et la pointe ouest:

Succession de leptynites/gneiss

Une leptynite est une roche métamorphique, composée de quartz, de feldspath alcalin, issue du métamorphisme du grès arkosique, elle est de couleur claire et se débite en pavés.

Le lit de la Lande est composé d'alluvions récentes: gravier, sable (Mylonites)

Le lit de la Ligne est composé d'alluvions récentes (gravier, sable) dans sa partie amont ouverte, apparition de Vaunérîtes (sorte de granit dense utilisé pour la construction) et arkose dans sa partie aval à caractère torrentiel.

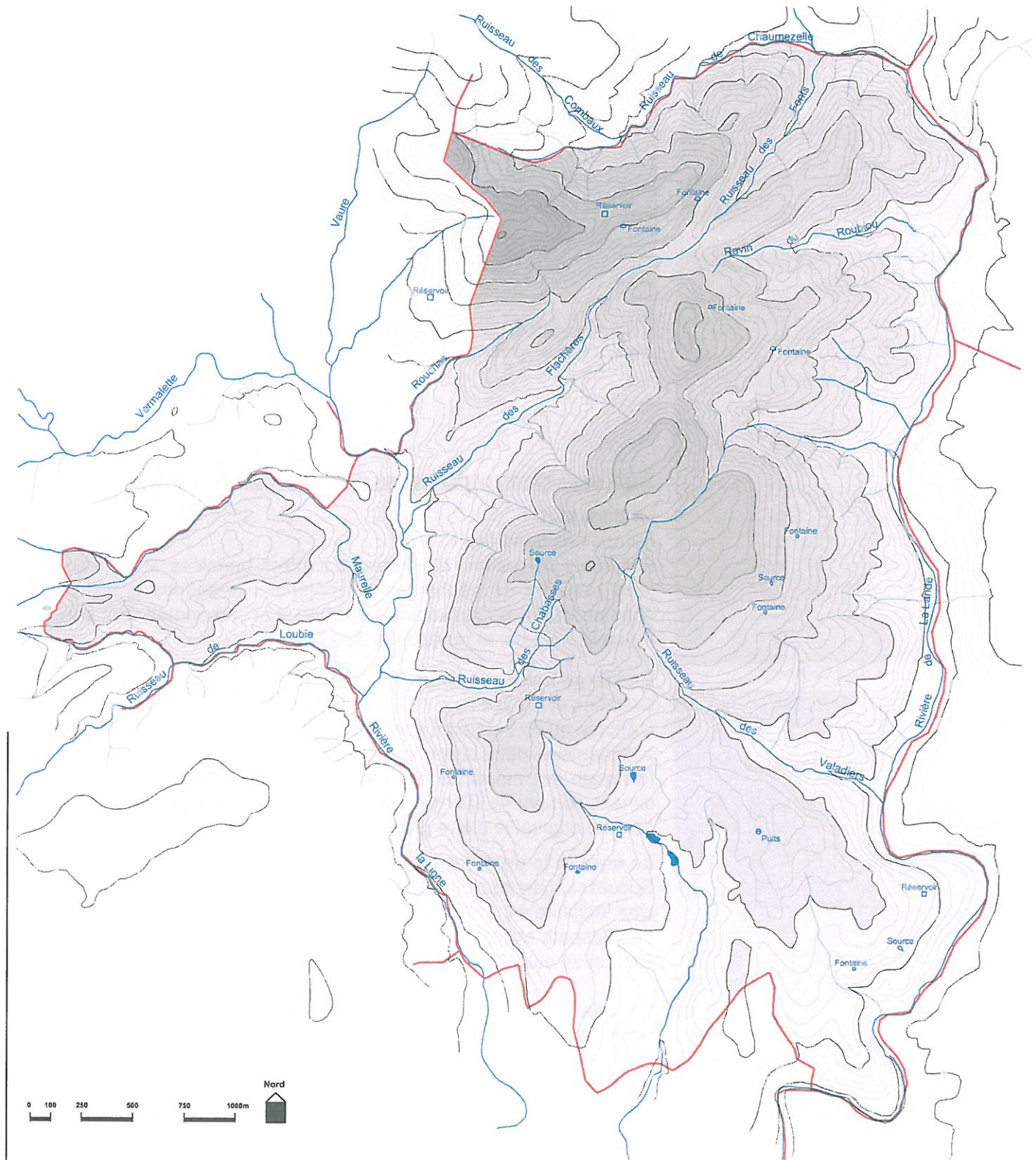
Un réseau hydrographique au «chevelu» dense

Deux rivières principales qui s'écoulent du nord au sud:

La Lande, affluent de la Ligne constitue la limite est du territoire communal. Elle recueille les eaux des versants ouest des différents reliefs de la commune par l'intermédiaire de nombreux affluents : ruisseau des Fonts, ravin du Roubiou, ruisseau des Valadiers...

La Ligne prend sa source à Prunet, entre à Chassiers au niveau de Luthe en s'écoulant du nord au sud pour constituer la limite sud ouest de la commune. Elle recueille les eaux des versants est des Serres par ses affluents : le ruisseau des Flachères, le ruisseau des Chabasses. Rivière à régime pluvial cévenol, ses crues peuvent être extrêmement importantes, compte tenu de l'exiguïté du bassin versant (voir § risques).

Elle ne font plus qu'une vers Uzer pour enfin rejoindre l'Ardèche à La Beaume.



1.2. Le cadre physique / Hydrographie

la Ligne à Chassiers, une rivière à deux visages



La Ligne aux abords de l'aire de sport du camping des Ranchisses (baignade), une rivière calme et sinueuse avec un large lit majeur, une ripisylve marquée



La Ligne aux abords des gorges (RD5), le caractère torrentiel s'affirme, disparition de la ripisylve arborée

La Lande, un tracé linéaire dans une vallée étroite



La Lande aux abords du centre médico-pédagogique de Béthanie

Au niveau du Pont de la Lande



La Lande à l'extrémité nord de la commune entre coteaux boisés et pâturage

Des ouvrages anciens pour gérer les eaux de ruissellement et l'irrigation



Bassins et fontaines au lieu-dit Couronnes, à la sortie nord-est du village



Béalières au Pradel

1.2. Le cadre physique / Climat

Un climat méditerranéen à influences cévenoles

Chassiers, comme tout le secteur des basses Cévennes connaît un climat soumis à des influences à la fois continentales et montagnardes, mais surtout méditerranéennes.

Du point de vue des températures, les étés sont chauds et secs et les hivers sont doux surtout dans les vallées abritées du vent du nord. Le village de Chassiers, orienté au sud bénéficie d'une situation favorable. Au niveau pluviométrique, la commune est soumise au régime de précipitations particulier du relief des Cévennes, avec ses « averses cévenoles » brutales et intenses.

Le tableau suivant montre la répartition des précipitations sur les 4 saisons de l'année pour 5 communes voisines de Chassiers. La pluviosité annuelle moyenne est de l'ordre de 1 100 à 1 500 mm.

- les mois les plus arrosés étant octobre et novembre
- la période la moins arrosée de juin à août.

Moyennes des précipitations annuelles de 1966 à 1990

Poste	Altitude (m)	Hiver (mm)	Printemps (mm)	Été (mm)	Automne (mm)	Total (mm)
Joyeuse	187	266	252	206	379	1 103
Les Vans	201	299	270	186	401	1 174
Privas	285	253	259	220	367	1 099
Sablrières	400	438	354	242	589	1 623
Vals-les-Bains	250	307	279	239	409	1 234

Données thermométriques de 1981 à 1990

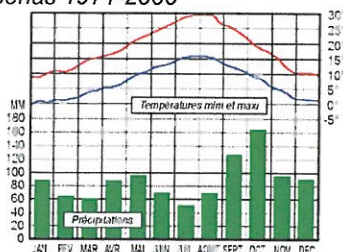
Poste	Altitude (m)	Température moyenne annuelle (°C)	Moyenne du mois le plus chaud (juil.) (°C)	Moyenne du mois le plus froid (janv.) (°C)	Amplitude (1) (°C)	Durée de la saison de végétation (2)
Joyeuse	187	12,6	22,4	4,4	29,4	05.03/20.11
Vals-les-Bains	250	12,0	22,0	3,7	29,0	15.03/15.11

(1) Moyenne des maximums du mois le plus chaud moins moyenne des minimums du mois le plus froid

(2) Jours de température moyenne supérieure à 5°C

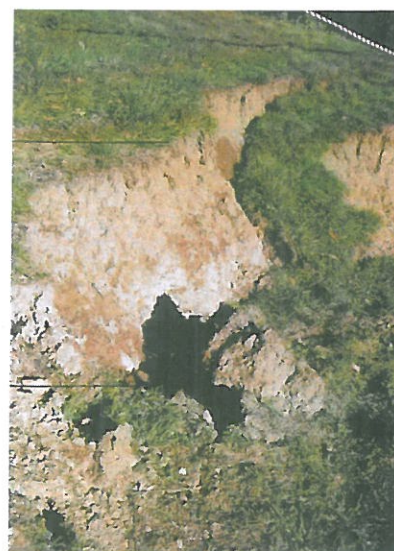
Sources: météo France résultats du 3ème inventaire forestier, IFN 1995

diagramme ombrothermique d'Aubenbas 1971-2000



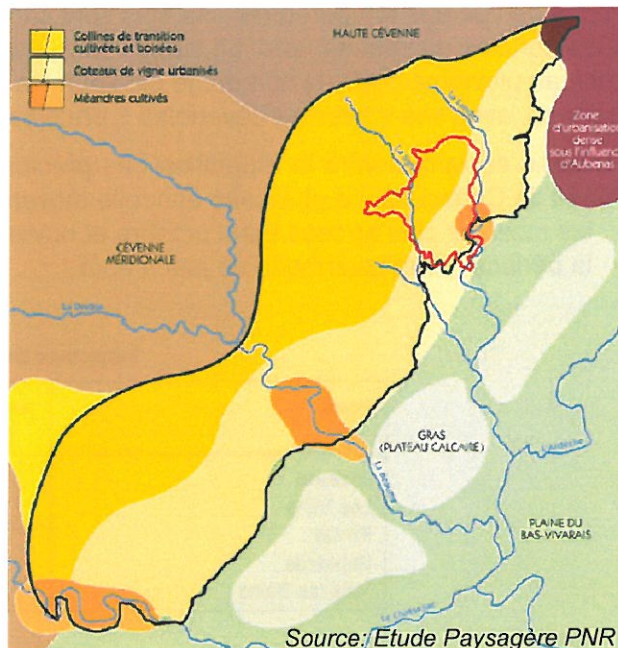
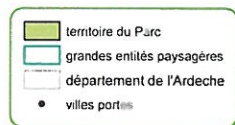
Les épisodes cévenols qui touchent la commune menacent les murets soutenant les terrasses, les chemins, ou la station d'épuration, un glissement de terrain a d'ailleurs eu lieu en amont du hameau de la Davalade le 13 novembre 2000 (voir risques).

Sources: rapport BRGM_ Glissement de terrain au lieux-dit «La Davalade»



Un paysage collinaire inscrit dans le PNR des Monts d'Ardèche et répertorié par la DIREN

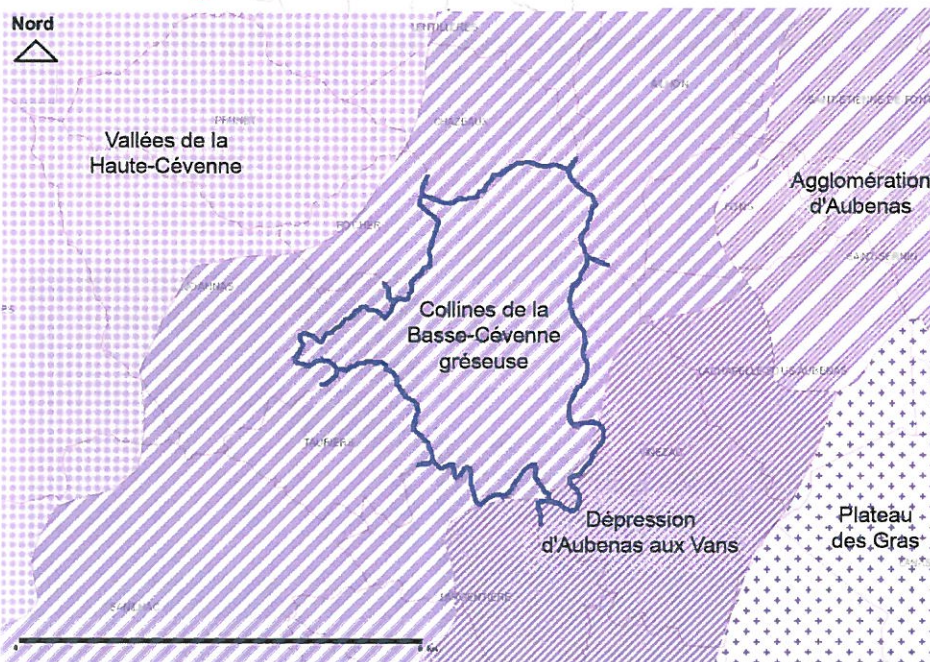
Chassiers se situe en limite du Parc Naturel régional des Monts d'Ardèche, elle est inscrite dans l'entité paysagère du Piémont Cévenol, pays du grès, de la vigne et de l'olivier.



Source: Etude Paysagère PNR

Trois identités répertoriées par le PNR des Monts d'ardèche sur la commune:

- l'ouest composée de collines de transition cultivées et boisées
- l'est représentée par des coteaux de vigne urbanisés
- une poche de méandres cultivés autour de la rivière de la Lande.



Deux unités paysagères répertoriées par la DIREN Rhône Alpes:

Chassiers est majoritairement inscrite dans l'unité paysagère des «**Collines de la Basse-Cévenne gréseuse**», faisant partie de la famille des paysages ruraux-patrimoniaux.

La pointe sud-est entre dans l'unité de la «**Dépression d'Aubenas aux Vans**» fait partie de la famille des paysages émergents.

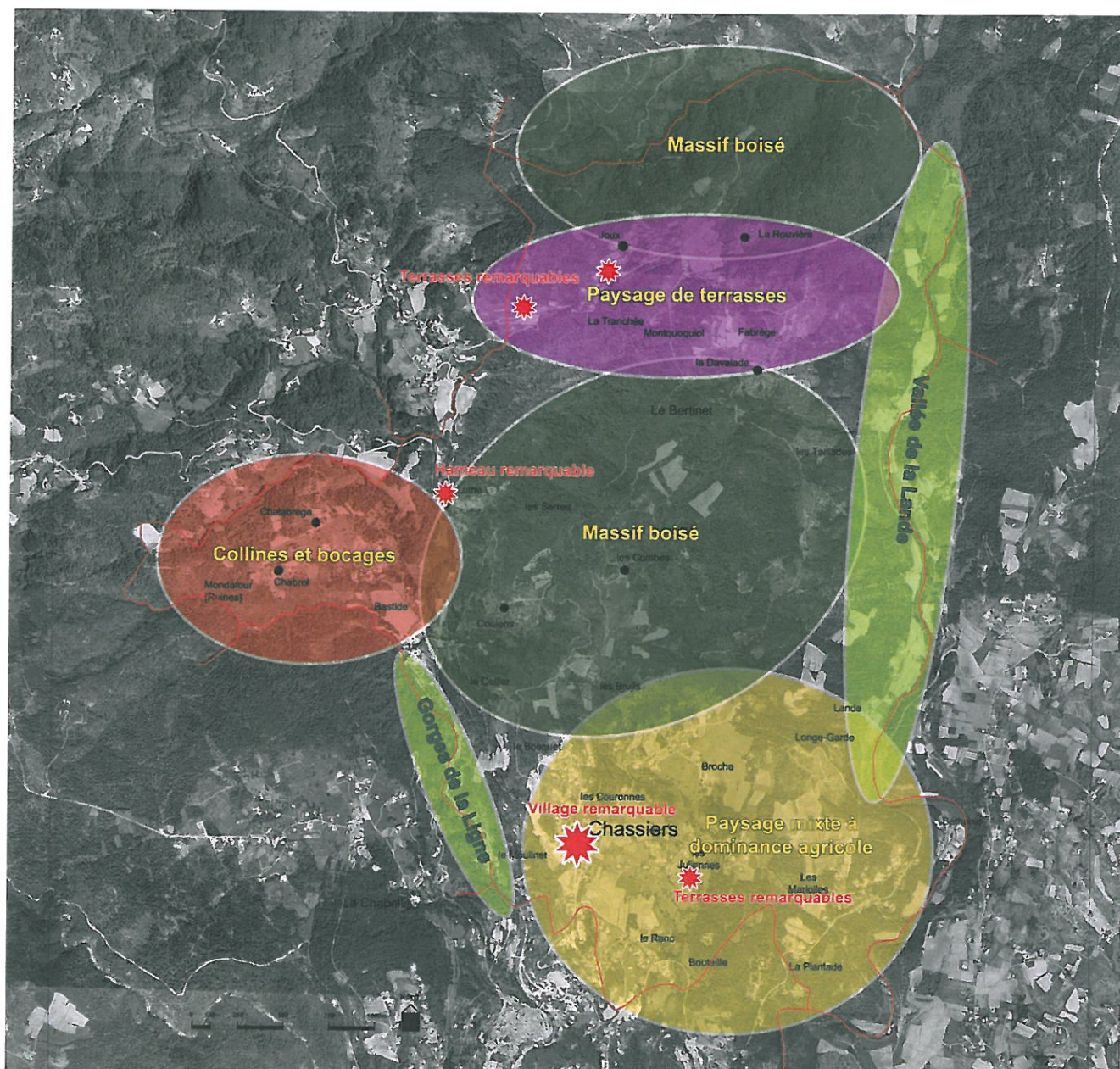
Chassiers bénéficie donc de l'influence de plusieurs unités paysagères, ce qui explique son identité plurielle.

«*Ces collines forment une longue bande de transition entre les Cévennes et la dépression d'Aubenas Les Vans. Elles ne se distinguent des Cévennes dont elles sont le piémont, que par l'aspect géologique (la présence du grès) qui induit des reliefs plus doux, une végétation et une architecture spécifiques. Cette longue bande est entrecoupée par les vallées cévenoles qui la traversent.*»

Sources: DIREN

1.3. Les paysages / Les entités

Des paysages variés sur le territoire communal



Chassiers présente un paysage très diversifié du fait de sa localisation entre les collines des Cévennes et la plaine agricole. Son relief tourmenté dévoile des lieux isolés, aux caractères bien spécifiques créant plusieurs micro-paysages sur la commune:

Quatre secteurs distincts:

- Deux secteurs de **massifs boisés** au nord et au centre de la commune (qui se diversifient entre eux par les espèces qu'ils renferment (Cf chapitre Couvert boisé),
- Un secteur de **paysage de terrasses**, lieu très pentu (Ranc Courbier) investi par des ensembles impressionnants de terrasses,
- Un secteur de **collines et bocagés** situé sur l'excroissance ouest de la commune, ensemble très découpé de boisement, près : un lieu un peu intimiste,
- Un secteur de **paysage mixte à dominance agricole**, un lieu ouvert.

Deux entités linéaires:

- Les **gorges de la Ligne**
- La **vallée de la Lande**

Des entités ponctuelles:

- Le village de Chassiers, celui de Luthe
- Les ensembles de terrasses remarquables

Des paysages variés sur le territoire communal



Les massifs boisés contribuent à la complexité et à la diversité du paysage de Chassiers. Ils forment un chapelet de buttes créant la dynamique du paysage, mais constituant également des barrières physiques et visuelles.

La vallée de la Lande, entité plutôt étroite, marque la limite est de la commune de sa structure linéaire. Ses rives sont occupées tantôt par la vigne tantôt par les prés. Sa ripisylve est bien marquée et se détache sur les collines de pins de Vinezac.



Les gorges de la Ligne, cette entité localisée représente une séquence particulière du cours de la ligne. Un secteur où la RD223 à flanc de falaise accompagne la Ligne au fond d'une vallée abrupte et étroite.

Collines et bocages, un lieu à part, excentré où le sentiment de confinement domine par la forte présence du relief. Les parcelles sont souvent délimitées par des haies bocagères qui accentuent l'effet intimiste du secteur.



Paysage mixte à dominance agricole: une entité qui englobe le quart sud est de la commune, dominée par les parcelles de vigne, c'est un paysage ouvert sur la grande plaine d'Aubenas.

1.3. Les paysages / Les entités

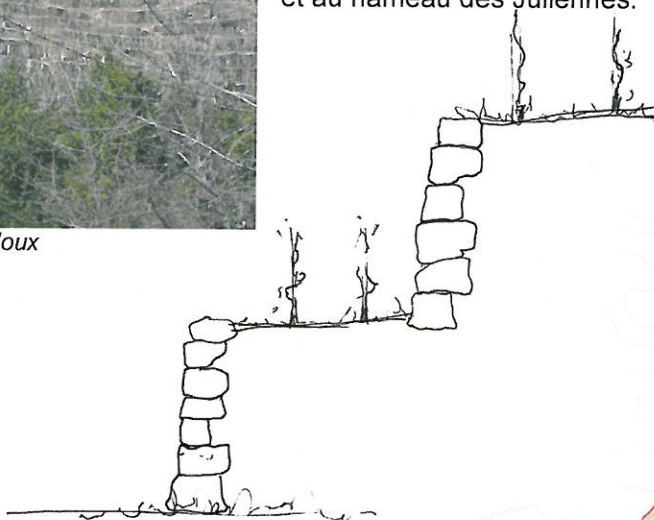
Les terrasses : éléments structurant du paysage



Terrasses près de Joux

Le paysage de chassiers est marqué par les innombrables terrasses appelées aussi «Faysses» soutenant les vignobles, châtaigneraies, oliveraies, vergers, ou les pâturages. On trouve généralement les châtaigniers sur les terrasses les plus hautes puis la vigne en partie basse.

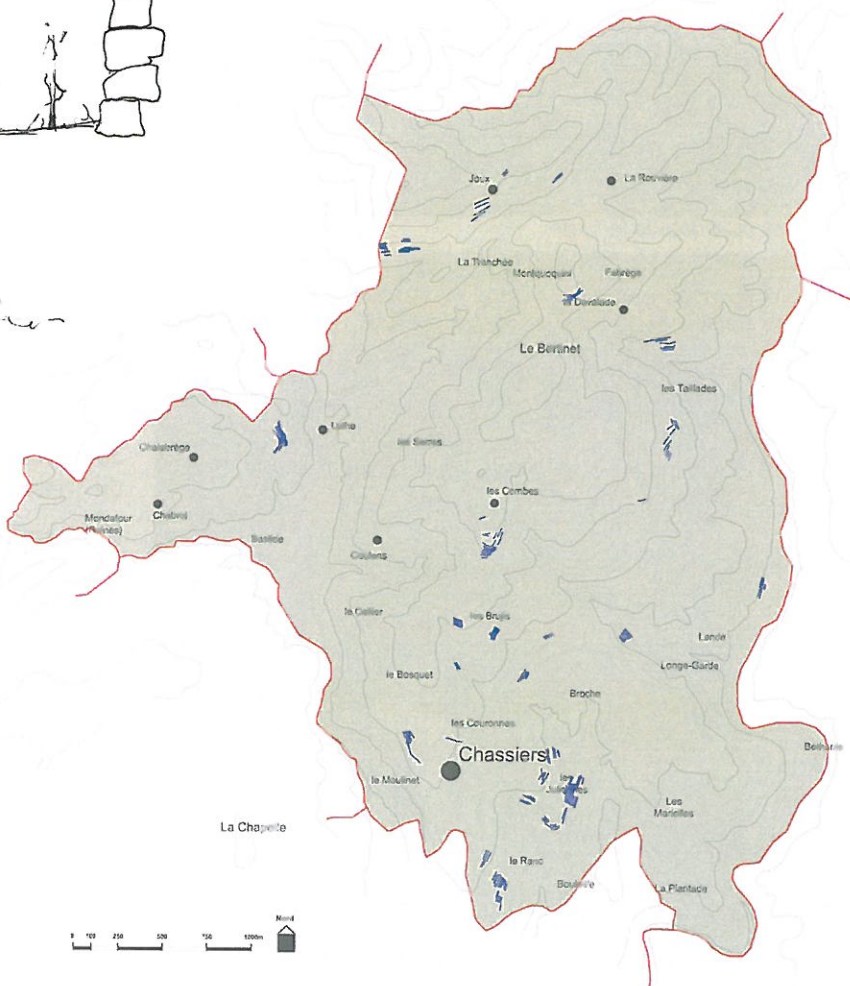
Les lignes de force créées par ces terrasses modèlent le paysage et formalisent le relief mouvementé de ce territoire. Ces terrasses sont constituées par des murets de soutènement de grès issu du sous-sol. Les plus impressionnantes se situent sur les pentes du Ranc Courbier et au hameau des Juliennes.



Julienne et Brujis



Terrasses sous Bouteille



Carte des principaux ensembles de terrasses



Terrasses aux environs du lieu-dit «La Tranchée»



Vue vers le sud depuis le nord du village de Chassiers



Vue vers l'est depuis le Mas



Des points de vues sur l'extérieur

Le relief tourmenté nécessite de prendre de la hauteur pour trouver de nombreux points de vue qui s'ouvrent largement au sud-est sur la vallée de la Lande, depuis les hauteurs ponctuant la commune (Montquoquiol, Joux, les Combes...) et au nord-ouest vers le massif du Tanargue (depuis Coulens, Cellier, Chabrol...)

L'extrémité sud de la commune, plus calme, offre un profond dégagement visuel.



Vue vers l'ouest entre la Tranchée et Rocher



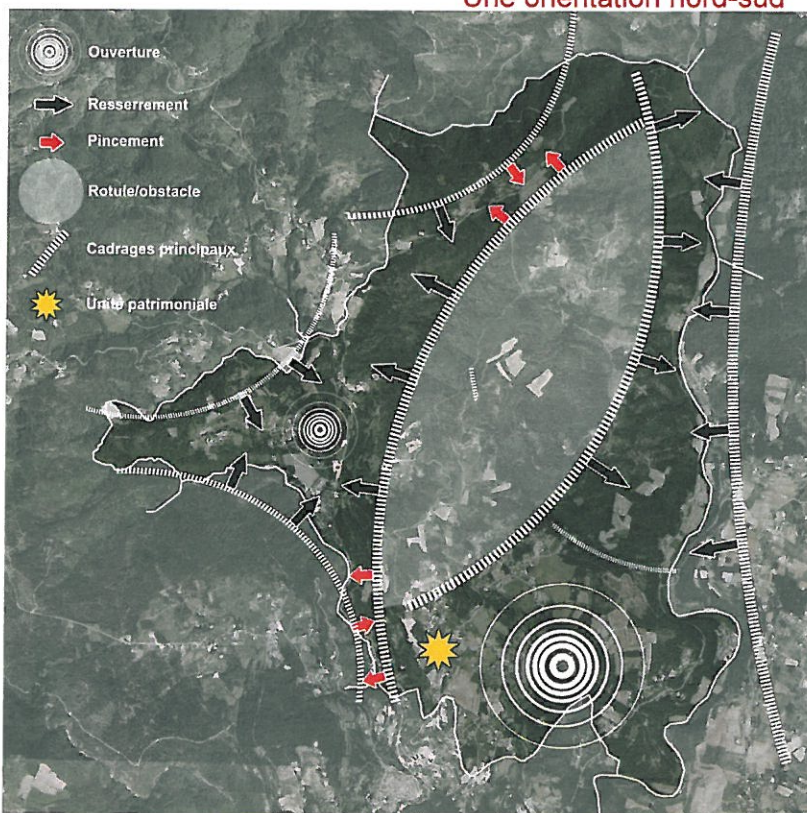
Vue vers l'est depuis Joux

1.3. Les paysages / Vues et perceptions

Une orientation nord-sud

L'épine dorsale d'axe nord-est/sud-ouest constitue une barrière physique (et visuelle) importante depuis les fonds de vallées. La vallée de la Lande s'ouvre vers le sud, celle de la Ligne vers le nord

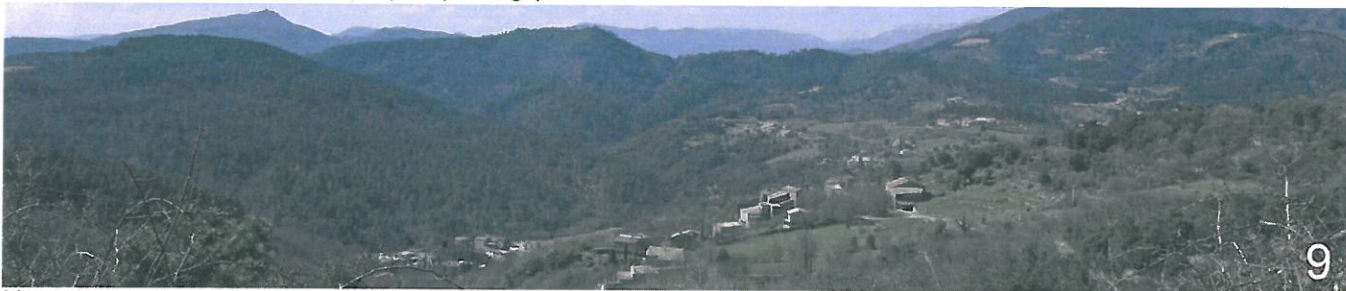
Le village de Chassiers représente une unité patrimoniale 'urbaine' unique et isolée: un village de caractère. A flanc de coteau, il s'ouvre vers le sud-est.



Vue vers le sud depuis la Davalade



Vue vers le sud-est depuis Montquoquiol (Fabrège)



Vue vers le nord-ouest depuis le Cellier



Vue sur Largentière depuis Fourniol



Vue vers le sud depuis Les Combes



Chassiers et Largentière en 1967 (photo de F-X Bibert)



1950 une activité agricole active et visible: élevages, vergers, viticulture et châtaigniers

1.3. Les paysages / évolutions entre 1950 et aujourd'hui

Urbanisation et fermeture de l'espace

En 1950, l'espace communal est encore très entretenu par l'activité humaine.

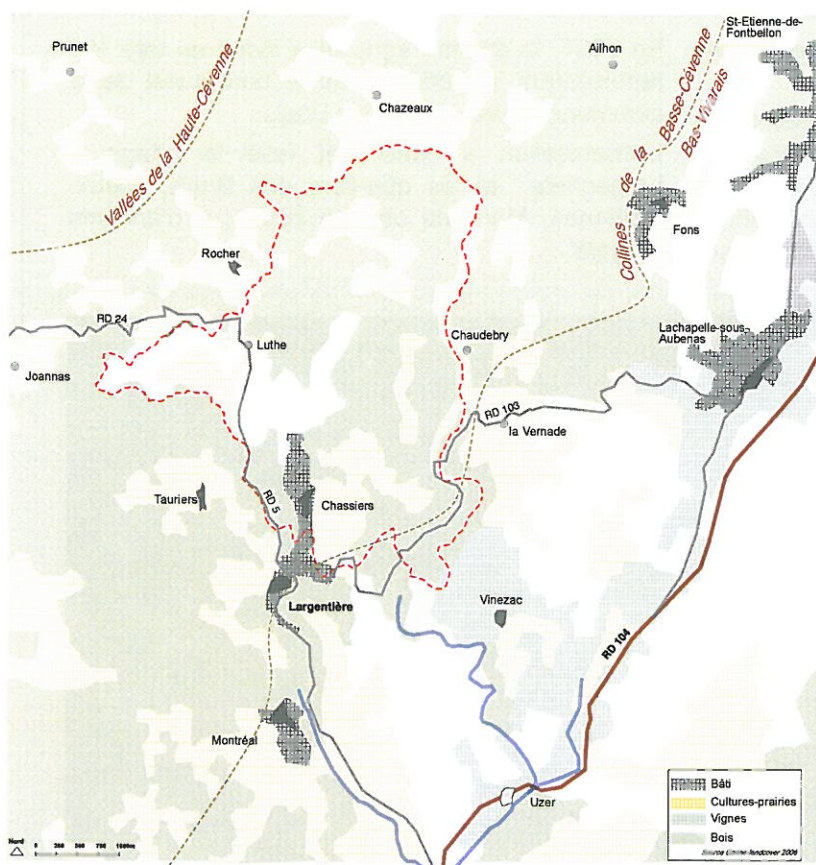
La châtaigneraie est soignée, il y a de nombreux vergers et des vignes. De grands prés et pâturages montrent le maintien d'une activité ovine et bovine. Les échamps ou faïsses sont encore lisibles sur la photo, même s'ils ont déjà certainement été abandonnés pour un grand nombre.

En 2007, la déprise agricole a induit un très fort reboisement, notamment sur le nord-ouest de la commune, entre Joux et les Brujis.

L'urbanisation a quasiment relié le village à Largentière et les quartiers des Brujis, Rieux, Juliennes, Mariolles ont été bâtis sur d'anciens vergers.



2007: reboisement, disparition des pâturages, déliquescence de la castanéiculture et urbanisation en périphérie de Largentière



Une organisation rayonnant autour du bourg et qui a préservé le nord:

Depuis le bourg castral, l'urbanisation s'est étendue au nord, à l'est et au sud pour constituer une conurbation avec Largentière. Ces secteurs comptabilisent 50% de la population (du Ranc au Brujis, Couronnes).

D'autres secteurs se sont urbanisés autour de Luth et des Chambons, mais aussi dans des secteurs plus isolés mais proches de Largentière, comme les Rieux, Juliennes et Mariolles. Le nord, plus éloigné, est resté préservé (Joux, Montcouquiol, Rouvière, Davalade,...), ainsi que les abords de la Lande.

L'urbanisation nouvelle est venue mordre dans les grandes surfaces boisées de la commune (voir p68 § PLU et consommation de l'espace).

Il reste toutefois beaucoup de zones boisées et l'agriculture est en régression en dehors du village et de Joux.

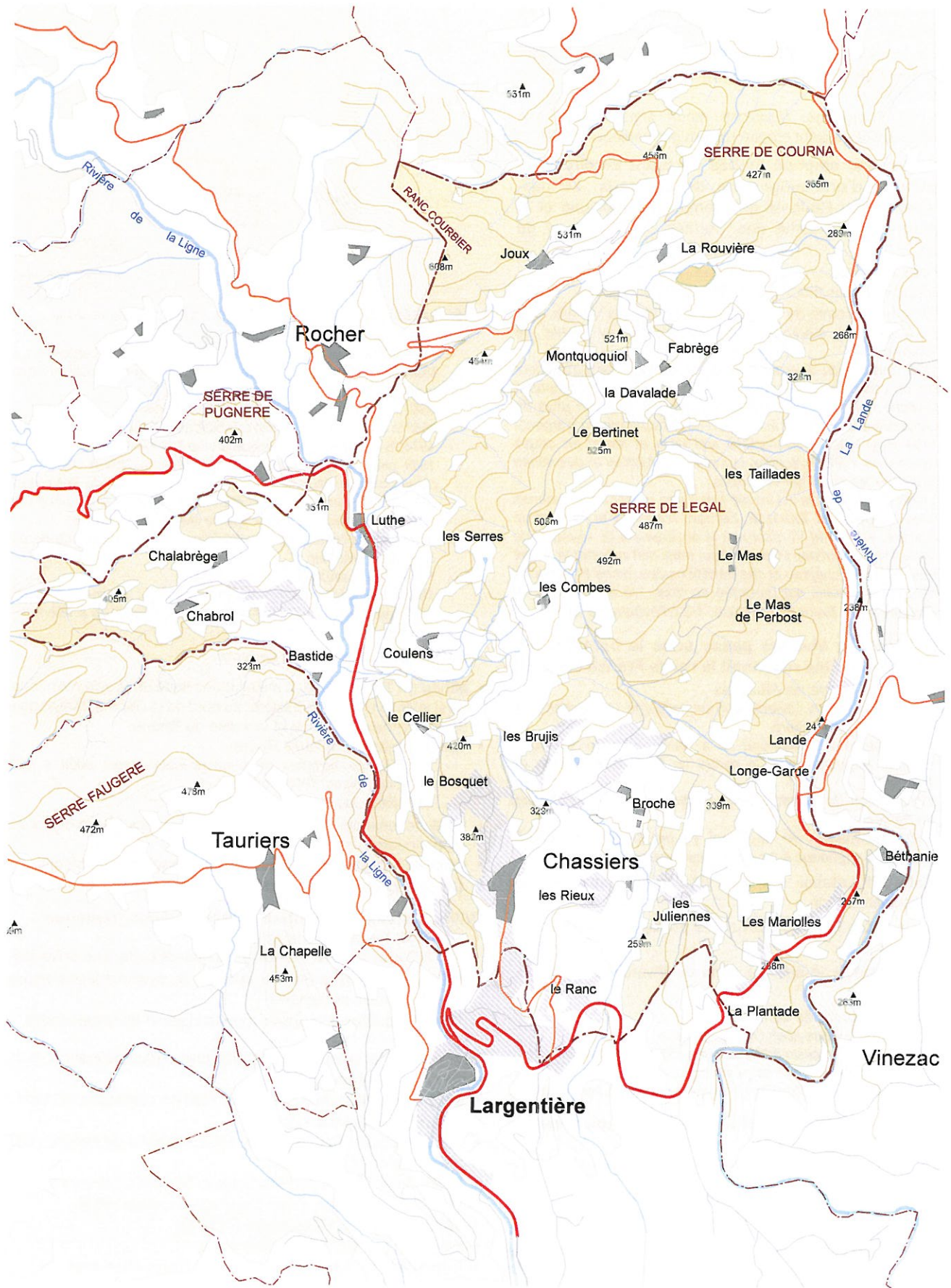
	Rés princ	RS	Vide	Gîte/ dort. ch.d'hotes	Hab. perm
Le Village	85	33	5	5	161
Le Ranc-Bouteille sud-les Fourniols	27	8	0	2	53
Le Bosquet-Peyrières-Couronnes ouest	29	6	0	0	61
la Combe du Bosquet	21	0	1	0	48
Couronnes-est, Brujis, Longe Garde, Valladier, Broche, Molière	55	16	0	8	119
la Plantade, Juliennes, Rieux, Bouteille nord,	43	9	0	1	100
Mariolles	20	8	0	2	53
Landes-Martinesche-Château de Rochemure	15	7	0	1	37
Bastide, Chambons, Pra Monteil, Chabrol, Chalabrèges, Moulinet, Moulina	30	13	0	12	73
Luth, Sauzèdes, Dèvés, Clos	20	10	0	2	48
Le Mas	10	2	0	3	22
Fabrège, Montcouquiol, la Davalade	19	7	9	1	35
La Rouvière	6	4	3	0	9
Joux, Mas Fayssier, les Coudères, Longue Faysolle	12	18	0	7	26
la Croix de Coulens, Coulens, les Combes	11	8	2	0	22
TOTAL	403	149	20	44	867

source: mairie.

Plusieurs gîtes peuvent être la propriété d'une même personne. De même n'ont pas été distingués chambres d'hôtes, gîtes et le dortoir du Mas des Faisses (Chalabrège)

1.4. Organisation du bâti et occupation du sol / aujourd'hui

Un développement pavillonnaire concentré dans le sud



Chronologie

Bas-Moyen-Âge:

- D'abord sous la domination des Visigoths, des Ostrogoths, l'Ardèche se trouve dans le royaume des Burgondes au V^{ème} siècle, puis en 534, après la victoire des Francs, devient terre franque.
- Sacré empereur en 800, Charlemagne organise son empire en 250 «pagus», ayant à leur tête un comte (compagnon du roi);
- Après le partage de l'empire carolingien, le Vivarais fait partie de la Lotharingie (843), puis du Royaume de Bourgogne et de Provence (879)
- Le roi de Bourgogne, Rodolphe meurt sans héritier, son royaume revient au saint empire romain germanique (1032),

A XI^{ème} siècle: une emprise limitée du Saint Empire et le développement d'une seigneurie de châteaux. Le bas-Vivarais passe sous l'autorité des comtes de Toulouse et le haut-Vivarais sous l'autorité des Comtes de Vienne et du Valentinois,

- Essor des abbayes
- Développement des moulins et greffe des châtaigniers
- Conflits entre le comte de Toulouse et l'Evêque de Viviers:
 - 1180 Bernard d'Anduze prête allégeance au comte de Toulouse
 - 1193 l'évêque du Vivarais et le comte de Toulouse s'accordent sur un compromis: les bénéfices des mines sont reconnus à l'évêché mais le comte prend sous sa protection le pays de Largentièrre et reçoit en échange 6 deniers par «marc d'argent»
 - 1194 Raymond VI succède à son père et remet en cause l'accord de 1193. Il réclame la moitié du château et des mines ainsi que les droits qui vont avec.
 - 1198 Un compromis est trouvé lors d'une rencontre à Aubenas avec le comte de Toulouse, Bernard d'Anduze et Aymard de Poitiers: Raymond VI reconnaît la suzeraineté de l'évêque de Viviers sur les mines et le château, mais doit inféoder la moitié des rentes du château et des bénéfices des mines à Raymond VI, L'autre moitié est partagée en trois: 1/3 à Raymond de Poitiers, 1/3 à Bernard d'Anduze, 1/3 à l'évêque de Viviers.

Au XIII^{ème} siècle le Vivarais passe sous le contrôle des évêques de Viviers, qui reconnaît le roi de France en 1305.

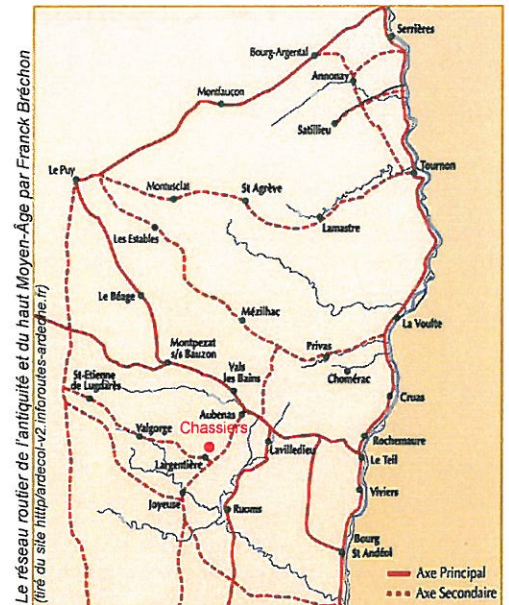
- **1208:** croisade contre les Albigeois
 - 1208: l'évêque de Viviers, Burnon, accorde une «charte de commun» à Largentièrre
 - 1213 défaite de Raymond VI à Muret près de Toulouse. Philippe Auguste confie le comté de Toulouse à Simon de Montfort
 - 1218 Simon de Montfort reçoit l'ordre de démolir le château de Fanjaux
 - 1229: capitulation de Raymond VII de Toulouse face à St Louis, le Languedoc échoit à la couronne de France.
- **1284 et 1291:** création des villes royales de Villeneuve-de-Berg, Boucieu-le-Roi
- **Traité de 1305:** le Rhône devient la frontière entre l'empire et la France
- **Mi-XIV^{ème} siècle** le baillage royal du Vivarais est mis en place
- **1337 à 1453:** guerre de cent ans.
 - 1347 trêve signée sous l'égide du pape
 - 1347 début de la peste à Marseille qui atteint Chassiers en 1348
 - 1360: deuxième accès de peste
 - 1396 début de l'édification de la nouvelle église paroissiale

XV^{ème} siècle : création des Etats particuliers du Vivarais,

- Essor des foires,
- Développement de la sériculture (au sud de l'Eyrieux).

XVI-XVII^{ème} siècle: répression du protestantisme.

- 1529: construction d'une muraille autour de Chassiers qui tiendra 4 siècles
- 1561: synode local créé à Largentièrre. Les deux co-seigneurs de Chassiers ayant décidé de rester catholiques, la paroisse le reste aussi contrairement à Tauriers



- **1562-1629:** les guerres de religion. 1572: massacre de la Saint Barthélémy
 - 1562 Combas, protestant, tenait les châteaux de Largentièrre et Montréal, massacré par les habitants de Bourg-st-Andéol qu'il avait assiégé, Largentièrre redevient catholique.
 - 1562-3: Chassiers est assiégée, l'église pillée.
 - 1568-9: Chassiers est attaquée et le château de la Motte à Chassiers pillé
 - 1574, le Château de la Vernade tombe aux mains des protestants
 - 1584 création de la Confrérie des Pénitents Bleus, association pieuse créée contre les protestants, fondée par M. de la Vernade revenant de Lyon où il avait été impressionné par les pénitents.
 - 1586: année des trois fléaux: guerre civiles, peste, famine.
 - 1598: édit de Nantes reconnaît à Aubenas et Villeneuve-de-Berg le droit de se protéger
 - 1619: Brison, protestant assiège Privas
 - 1622: trêve. Les protestants perdent la Dame et Villeneuve-de-Berg.
 - 1627: procession de la contre-rédormie de Chassiers à Villeneuve-de-Berg.
 - Introduction de la pomme de terre
 - **Milieu du XVII^{ème} siècle,** à moins d'une lieue de la ville d'Annonay s'est installé un moulin à papier au bord de la Deûme, Moulinages dans l'Eyrieux, la Cance et la vallée du Rhône;
 - **1670:** révolte de Jacques Roure:
 - 23 juillet les hommes de Castries interviennent 6000 à 9000 hommes), faisant 1000 morts
 - 29 octobre Jacques Roure est exécuté.
 - **1685:** révocation de l'Edit de Nantes par Louis XIV et début des dragonnades.
 - **mai 1720:** peste. septembre 1720 organisation d'un blocas.
 - **1702-1705:** guerre des camisards.
- XVIII^{ème} siècle: révolution et reprise démographique**
- 1780: Tauriers détaché de Chassiers
 - 1790: la commune englobe le hameaux de Luthe, Joux et Rouvière.
 - **1789-90:** prise de la Bastille, abolition du système féodal et droit de cité pour les protestants,
 - **1791-2:** abolition des ordres monastiques et de la monarchie.

XIX^{ème} siècle: apogée de l'agriculture, industrialisation et ouverture sur l'extérieur

- **1815:** restauration de la monarchie 1830-45: monarchie de Juillet
- **1852-70:** Second Empire
- **1850:** maladie de la pébrine, 1860: maladie de l'encre, 1863: phyloxéra, 1878 Mildiou
- **1855:** ligne Paris-Lyon-Marseille créée par plusieurs compagnies. 1857 création d'une compagnie unique: PLM
- **1870:** Troisième République (->1940)
- **1870-71:** guerre franco-allemande
- **juin 1881:** loi Jules Ferry instituant l'instruction gratuite.

1.4. Organisation du bâti / éléments d'histoire

Un développement lié aux mines de l'évêque de Viviers

Une origine encore sujette à débat

Pour Albin Mazon (alias Dr Francus) un monastère mérovingien serait à l'origine de la création du village de Chassiers. Il s'appuyait sur l'Histoire du Vivarais du chanoine Rouchier, publié vers 1850, qui citait la «Charta Vetus», compilation des bénéfices des églises du Vivarais commandée par l'évêque de Viviers en 950, aujourd'hui disparue. Henri Denis, dans son histoire de Chassiers, penche, pour une implantation du monastère au plus tôt au VIII^e siècle, lors de la paix carolingienne, mais cite aussi une autre hypothèse qui ferait remonter son origine à l'époque gallo-romaine, avec les fouloirs rupestres (présence du vin attestée à Vinezac à l'époque romaine et de «villae»), voire à la préhistoire.

D'un point de vue étymologique, son nom viendrait de «cassaria» et serait un antique lieu de chasse.

Un village qui profita du dynamisme de Largentière

Comme Tauriers, Vinezac, Montréal, Chassiers faisait partie de la ceinture défensive de Largentière et de ses mines de plomb argentifère. Celles-ci furent exploitées du Xe au XVe siècle par les évêques de Viviers (qui étaient barons de Largentière) et les comtes de Toulouse. Chassiers profita de la vitalité de Largentière.

Une église paroissiale et un bourg fortifiés, témoins d'époques difficiles

Le bourg est attaqué par les routiers pendant la guerre de cent ans et en 1563, 1568, 1574 par les protestants. Pour faire face à ces incertitudes, les édiles créent des défenses:

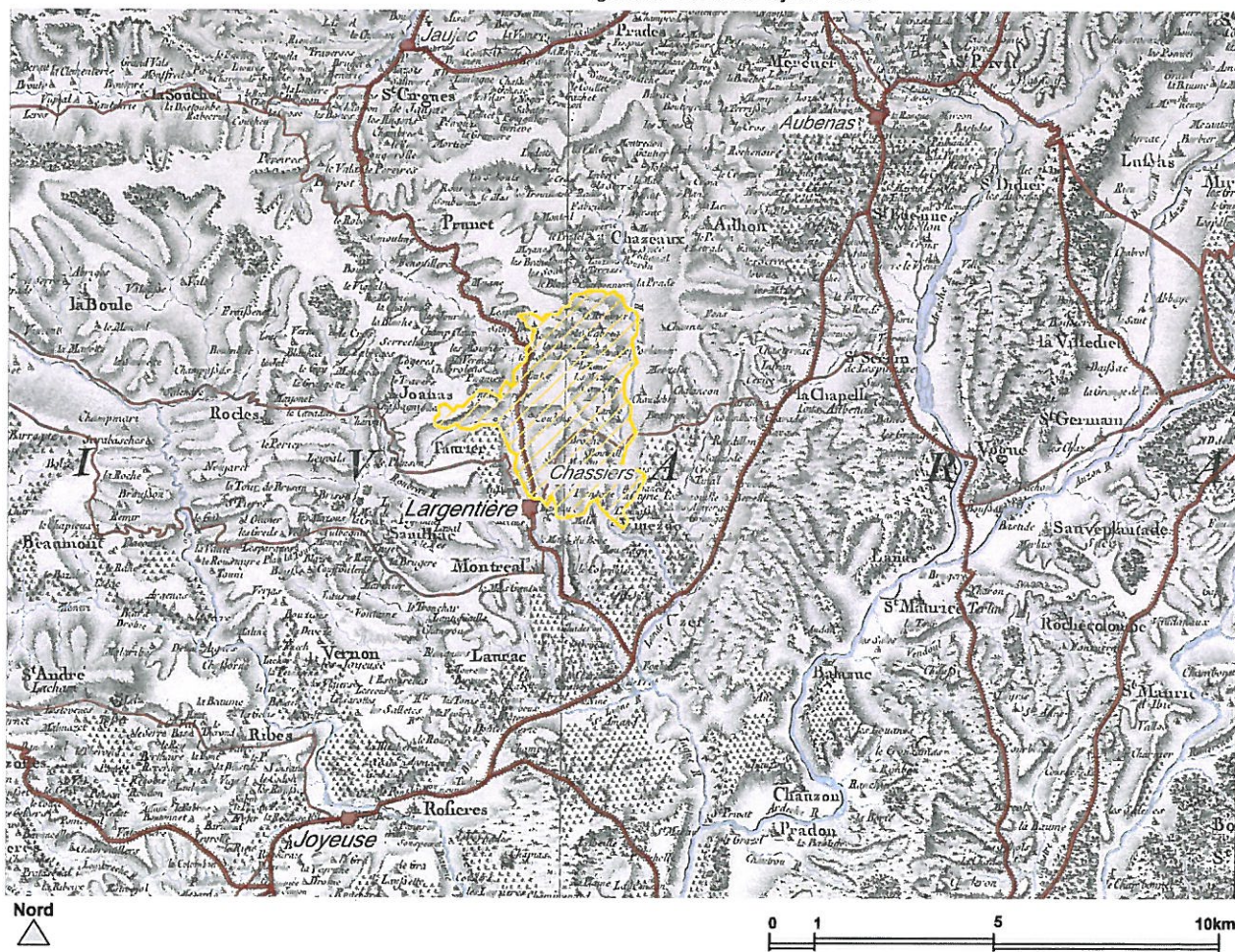
- En 1396, pendant la guerre de «cent ans», démarre la construction d'une église paroissiale fortifiée, (dans le cadre de la mise en défense « du royaume de France sur ordre de Charles V de Valois»).
- En 1529, les Chalendar-de-la-Motte et de la Vernade posent la première pierre de la muraille du bourg.

2 familles seigneuriales avec châteaux :

Le seigneur de Chassiers était l'Evêque de Viviers, mais aux XIII^e et XIV^e siècles, il y eut des coseigneurs de Chassiers. A partir du XIV^e siècle le village est sous la juridiction de deux familles de notables qui bâtissent 2 châteaux au XVe siècle: les familles de la Vernade (dont le château est l'actuelle mairie) et de Chalendar (de la Motte). Familles de notaires qui ont acheté leur titre, ils ont été associé à l'administration royale¹. Le mandement de Chassiers englobe alors la communauté de Chassiers et de Tauriers.

¹ Guigon de Chalendar acheta la seigneurie du Merzelet aux Servissas XV^e. et en 1448 l'essentiel de la seigneurie de Vinezac à la famille de Joannas; Aymes puis Guillaume Chalendar furent procureurs ou syndics des Etats du Vivarais. 1570, Pierre de Chalendar fut syndic de la province du Languedoc et prend le nom de La Motte. Jean de la Vernade, coseigneur de Laurac et Tauriers, acquiert la seigneurie de Blat le 3 juin 1467.

Carte de Cassini 1777



Un bourg, des hameaux et des petites exploitations régulièrement distribuées sur le territoire

Au XVIII^e siècle, la communauté de Chassiers connaît un important développement¹ qui se lit sur le cadastre napoléonien de 1833.

La vigne est la culture dominante mais produit peu: le Petit Ribier, la Blavette, le Maréchal, le Pouquet pour le rouge, la Clairette et le Muscat pour le blanc. Le cahier de doléances de 1789 reconnaît l'importance des châtaignes et de la pomme de terre qui «suppléent au blé qu'ils ne peuvent recueillir». Les animaux sont en effet peu nombreux (300 à 400 moutons, mais pas de chèvres ou de bovins) et le fumier manque pour améliorer les cultures.

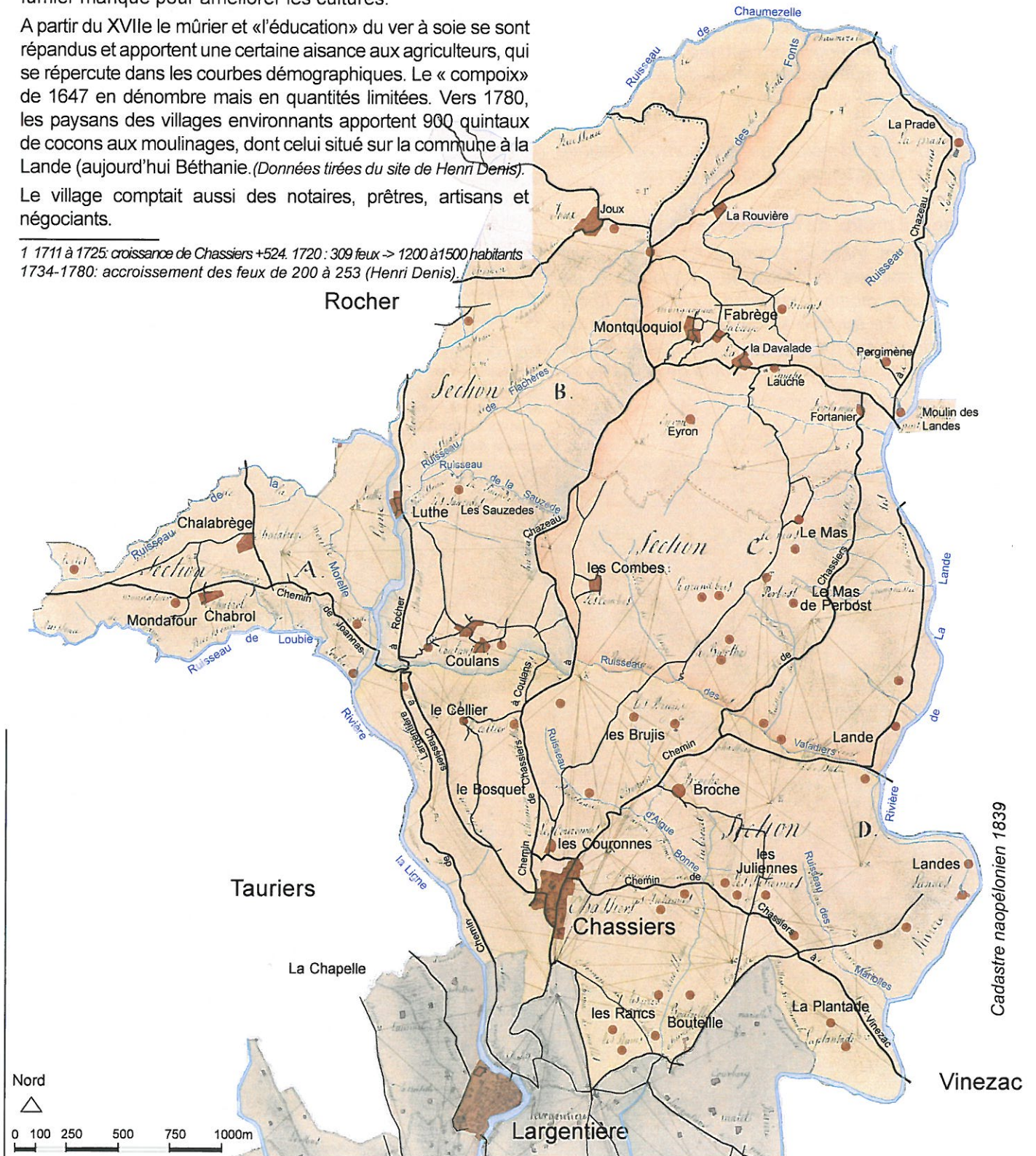
A partir du XVII^e le mûrier et «l'éducation» du ver à soie se sont répandus et apportent une certaine aisance aux agriculteurs, qui se répercute dans les courbes démographiques. Le « compoix » de 1647 en dénombre mais en quantités limitées. Vers 1780, les paysans des villages environnants apportent 900 quintaux de cocons aux moulins, dont celui situé sur la commune à la Lande (aujourd'hui Béthanie. (Données tirées du site de Henri Denis).

Le village comptait aussi des notaires, prêtres, artisans et négociants.

1 1711 à 1725: croissance de Chassiers +524. 1720: 309 feux -> 1200 à 1500 habitants
1734-1780: accroissement des feux de 200 à 253 (Henri Denis).

Sources :

- «Chassiers: Histoire ou des histoires?» de Henri Denis tiré de son site «ailleurs sur Toile» <http://henri.denis07.free.fr/wordpress/>
- Visites à travers le patrimoine ardéchois (BIB 8 art 138) F.Malartre, M.Carlat, Société de sauvegarde des Monuments Anciens de l'Ardèche, 1985
- «Halte à Chassiers et à Prunet», (Journée du Patrimoine de Pays - 13 juin 2009) tiré du site de la société de sauvegarde des monuments anciens de l'Ardèche http://www.patrimoine-ardeche.com/visites/chassiers_prunet_n.htm
- «Origine de la Chapelle et confrérie des Pénitents Bleus de St Benoit de Chassiers en Vivarais», de M. Payan
- «Ardèche terre de châteaux» de Michel Riou et Michel Risoan (2002)
- «Ardèche, terre de villages» de Michel Riou, Michel Risoan (2008)
- «Ardèche, terre d'histoire» de Michel Riou, Michel Risoan (2008)
- http://myriam.dechalendar.free.fr/famille_de_Chalendar.html
- Article Largentière de wikipedia.





On trouve une mention au début du XIIe siècle d'un prieuré conventuel des moines de St Chaffre du Monastier. Ces prieurés avaient pour mission d'approvisionner en vin, huile et peaux de moutons, St Chaffre et les autres prieurés de l'ordre. D'après le chanoine Rouchier, le monastère aurait compté 80 moines.

La chapelle St Benoît du XIIe dépendant du prieuré. Avec un pignon triangulaire, elle est constituée de 2 nefs se terminant par 2 absides, une polygonale, l'autre semi-circulaire, plus récente (début XIIIe). Bel appareil avec modillons sculptés soutenant la corniche

Entités archéologiques répertoriées par la DRAC:

- La Prade, Bastide: occupation (paléolithique)
- Bourg: monastère, prieuré, églises, chapelle, cimetière, maison forte, château fort, traitement du minerai (moyen âge), église, maison forte (moyen âge-époque moderne)
- Fourniol: mine (moyen âge ?)
- Bouteille: grange monastique (moyen âge)
- Non localisé: sanctuaire païen (gallo-romain)



Modillon de la chapelle St Benoît



Eglise St Hilaire, construite en un seul jet à la demande des «marguilliers» de la commune en 1394, en pleine guerre de cent ans. Les pierres de l'église romane précédente, probablement victime des routiers, ont été utilisées. Bretèche au-dessus du portail, échauguette encadrant la façade et le chevet dénotent son aspect défensif. Constituée d'une nef unique, trois travées, elle abrite sous le chevet la chapelle funéraire Notre-Dame-des-Roses.



DRAC Rhône-Alpes, service régional de l'archéologie - données issues de la carte archéologique, IGN Scan 23 et BD Cartho, juillet 2009
Diffusion et reproduction interdites hors d'un cadre conventionnel

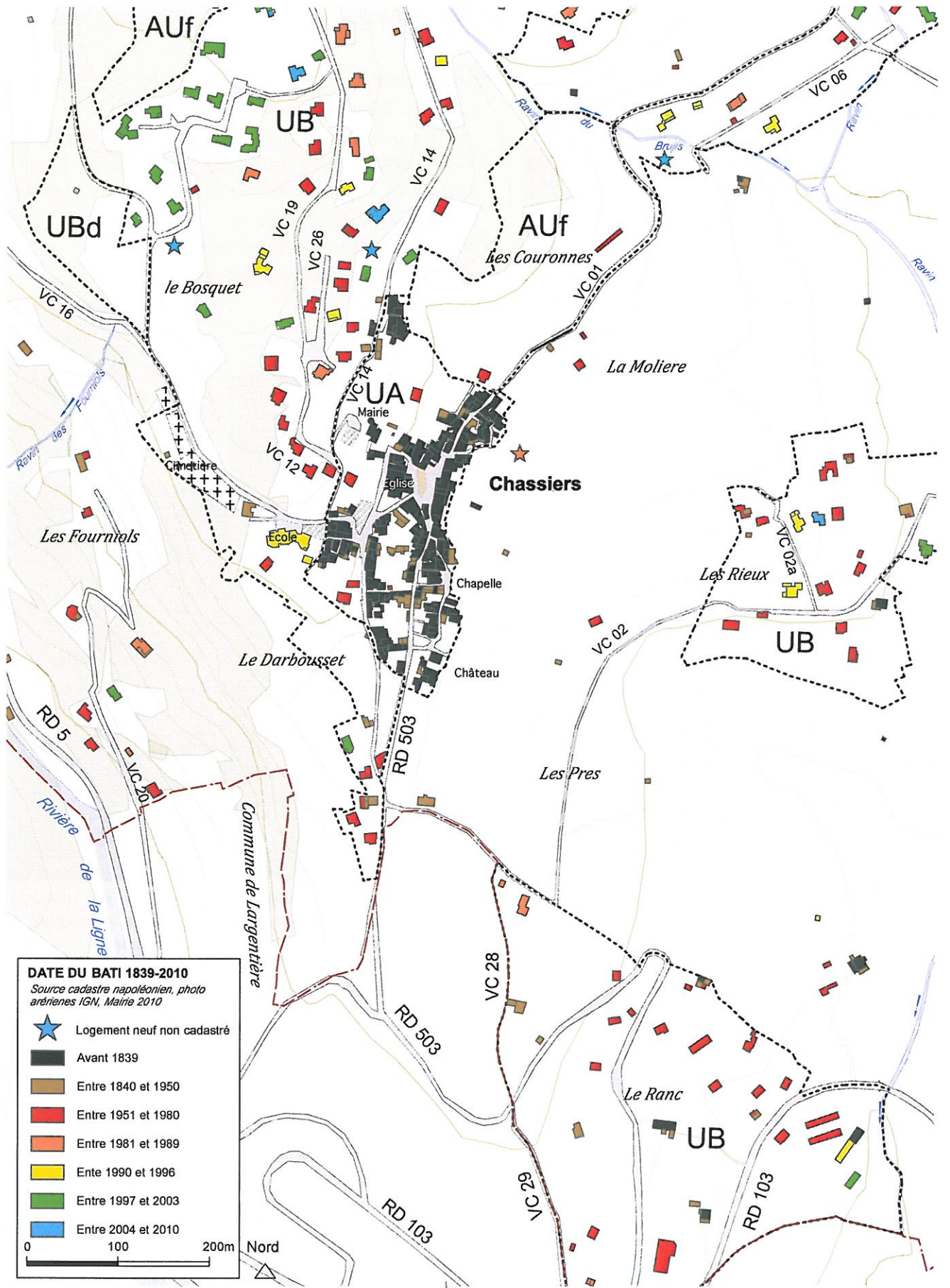
La chapelle Notre-Dame-de-Bonne- Rencontre près de Joux. Bel édifice en pierre avec un plafond voûté de plein cintre récemment rénové par la municipalité.



Chateaux de la Vernade et de la Mothe

Construits à partir du XVe siècle, ils ont été modifiés au cours des siècles, notamment le château de la Vernade, qui ressemble à l'est à une maison bourgeoise. Celui de la Mothe, qui a été pillé, brûlé en 1568 et reconstruit conserve ses tourelles et ses échauguettes.





Plan Local d'Urbanisme - Chassiers - mars 2013 - Prise en compte de l'enquête publique et de l'avis des PPA: déc.2013

1.4. Organisation du bâti / les hameaux aujourd'hui

Un village castral médiéval et son extension récente vers le Bosquet et Peyrières

Village: 161 habitants (85 RP-2RS-5 vacants- 5 gîtes)

La majeure partie du bourg-ancien est déjà présente sur le cadastre napoléonien de 1839 (voir ci-contre et sur la carte de gauche le bâti poché en noir) et remonte au moyen-âge. Comme on l'a vu, la création du bourg ne peut être datée avec précision: il s'est constitué autour d'un monastère, qui aurait été créé entre le VI^e et le XII^e siècle.

Bourg castral de 1529 à 1820, l'enceinte devait s'étendre de la place de l'église au château de Lamothe. Nous imaginons que la place de l'église devait être hors des murs et servir de marché. L'église paroissiale fortifiée de 1394 et les châteaux du XV^e devaient participer au système défensif.

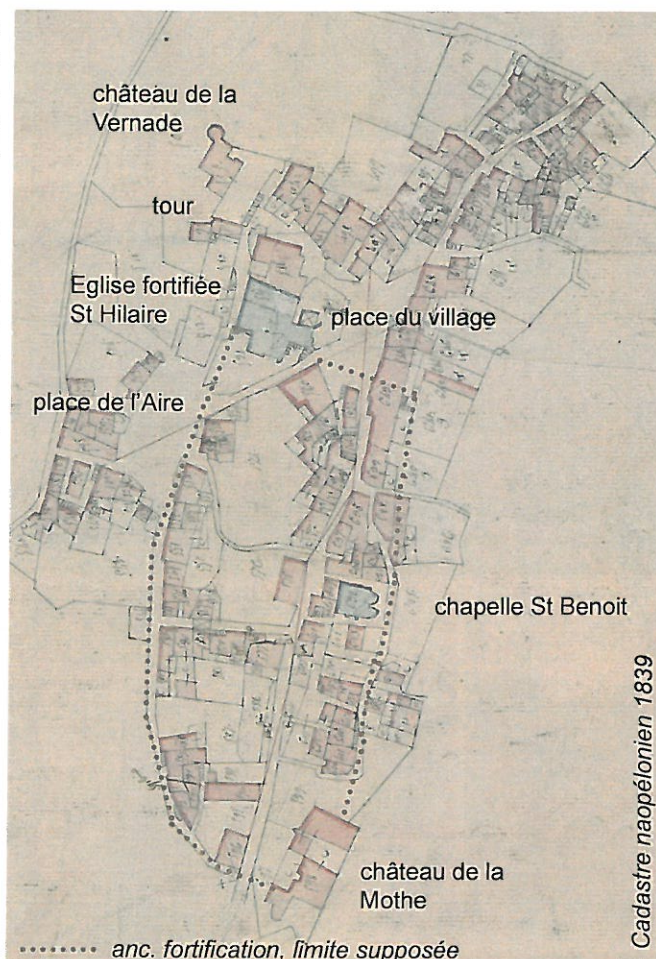
L'urbanisation s'est étendue sur les coteaux boisés et autour d'anciens mas, comme les Rieux, le Ranc, les Fourniols.... Ce quartier compte 3 agriculteurs, dont 2 stockent leur matériel dans le centre même, causant certains conflits d'usages.

Son histoire particulière, la richesse de son patrimoine et la qualité de ses espaces urbains lui ont valu d'être labellisé «Village de caractère».

Le Bosquet-Combe du Bosquet -Peyrières-Couronnes ouest: 109 hab. (50 RP -6 RS -1 vacant)

Extension pavillonnaire qui s'est frayé un chemin dans le massif boisé. Une forte pression s'y exerce toujours.

Le Ranc-Bouteille sud-les Fourniols 53 h. (27 RP, 8 RS, 2 gîtes) Urbanisation récente, diffuse avec de belles faïsses et des bois, tournée vers Largentière, dont le développement a été stoppé par la prescription du Plan de Prévention des Risques Miniers.



bâti de qualité en front de plaine



mairie-château de la Vernade

Un front urbain mis en valeur par la plaine agricole et viticole, dominé par l'église paroissiale, la silhouette des deux châteaux, des absides de la Chapelle St Benoît mais aussi par une architecture domestique de grande qualité. Le bourg compte en effet un important patrimoine architectural, qui lui a valu d'être classé «village de caractère» fin 2010.

Des espaces de «caractère», mais certains secteurs encore à aménager



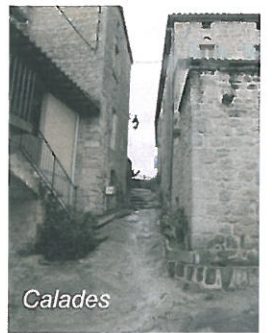
La place de l'Aire, dévolue au stationnement a un fort potentiel avec ses différents étages. Le jardin de la Cure, récemment rénové, s'ouvre sur elle. A la jonction avec VC n°12 on trouve une fontaine en coquille.



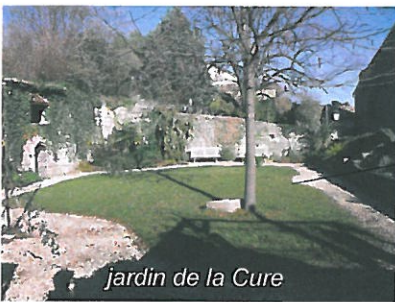
La place de l'Eglise, qui a fait l'objet d'aménagements récents.



Calade en coeur d'ilot



Calades



jardin de la Cure



Stationnement près de l'école. un peu indéfini.



Stationnement devant la chapelle

Dans le cadre de son projet de labellisation «village de caractère», la commune a engagé de nombreux projets d'aménagement. Le jardin de la Cure, la place de l'église et des calades ont été rénovés. A proximité du cimetière a été aménagé un point-collecte du tri-sélectif avec du stationnement. Toutefois, il reste encore des calades à rénover, dont certaines ont été fermées par des particuliers. Ce réseau peut encore être étendu. De même certains espaces périphériques pourraient faire l'objet d'aménagements supplémentaires, comme autour de l'école.

Une extension pavillonnaire récente qui a remonté le massif boisé à l'ouest et très peu dense

L'extension récente a suivi les voies existantes. La majorité a essaimé depuis le village le long des voies communales n°1, 14, 19, mais aussi sous forme de grappes le long de la VC2. Ce développement ayant été plutôt spontané la densité y est faible (1500 à 3000m²), sauf près de la mairie (500 à 1000m²). La volonté (louable) de préserver la plaine agricole a abouti à un mitage du massif boisé.

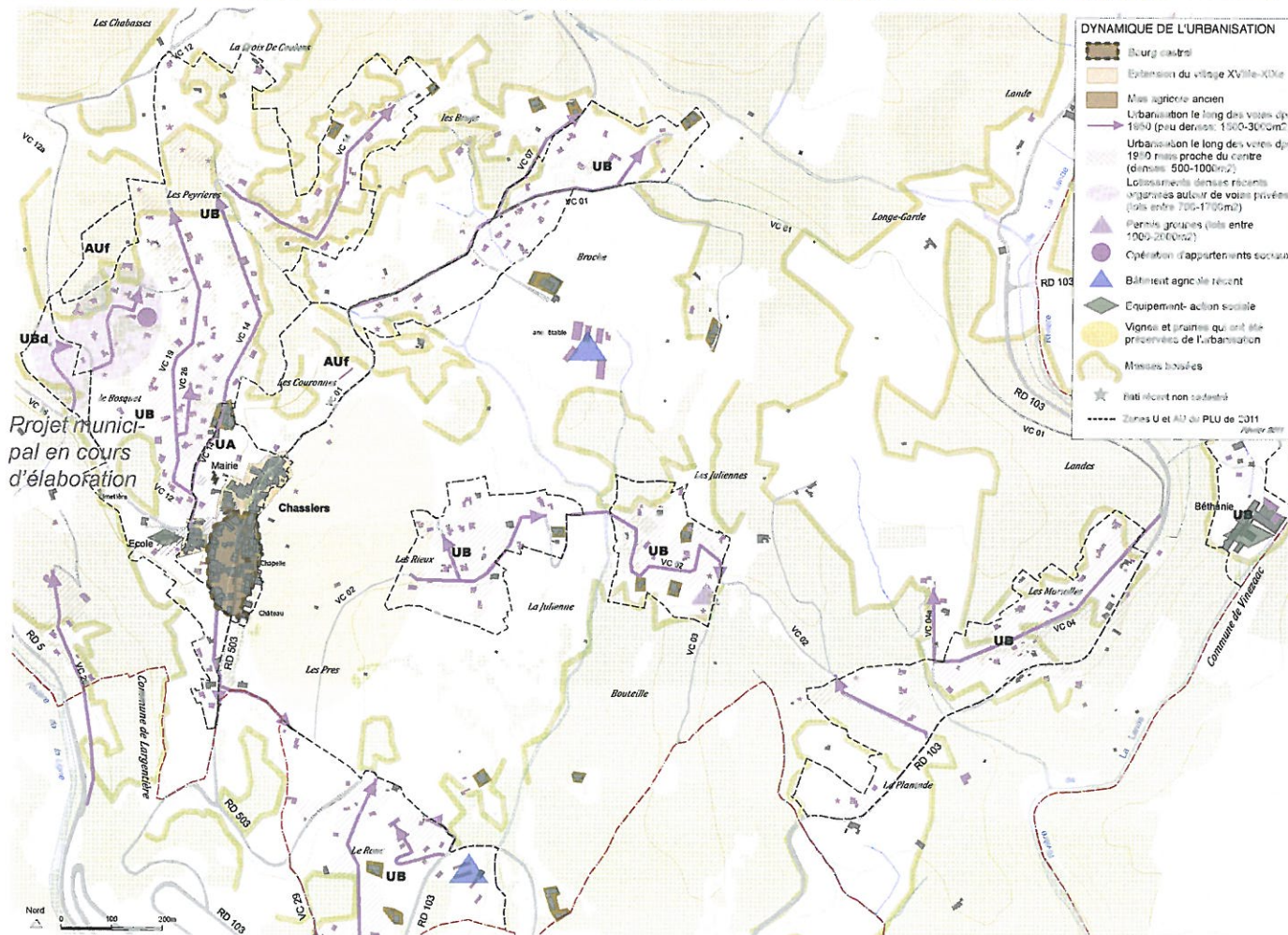
Seuls le lotissement de la Combe du Bosquet et le projet du quartier Pradel-Bosquet en cours d'élaboration sont organisés autour d'une voie nouvelle et permettent (permettront) une densité plus importante (entre 500 et 1000m² pour le lotissement existant). Le projet de Pradel-Bosquet prévoit 10 logements groupés locatifs, des logements pour personnes âgées et des lots en accession (voir p71 pour une description du projet).



Constructions récentes au coeur du massif boisé aux Peyrières



Constructions du lotissement Combe du Bosquet



Un bourg entre massif boisé et plaine agricole et viticole

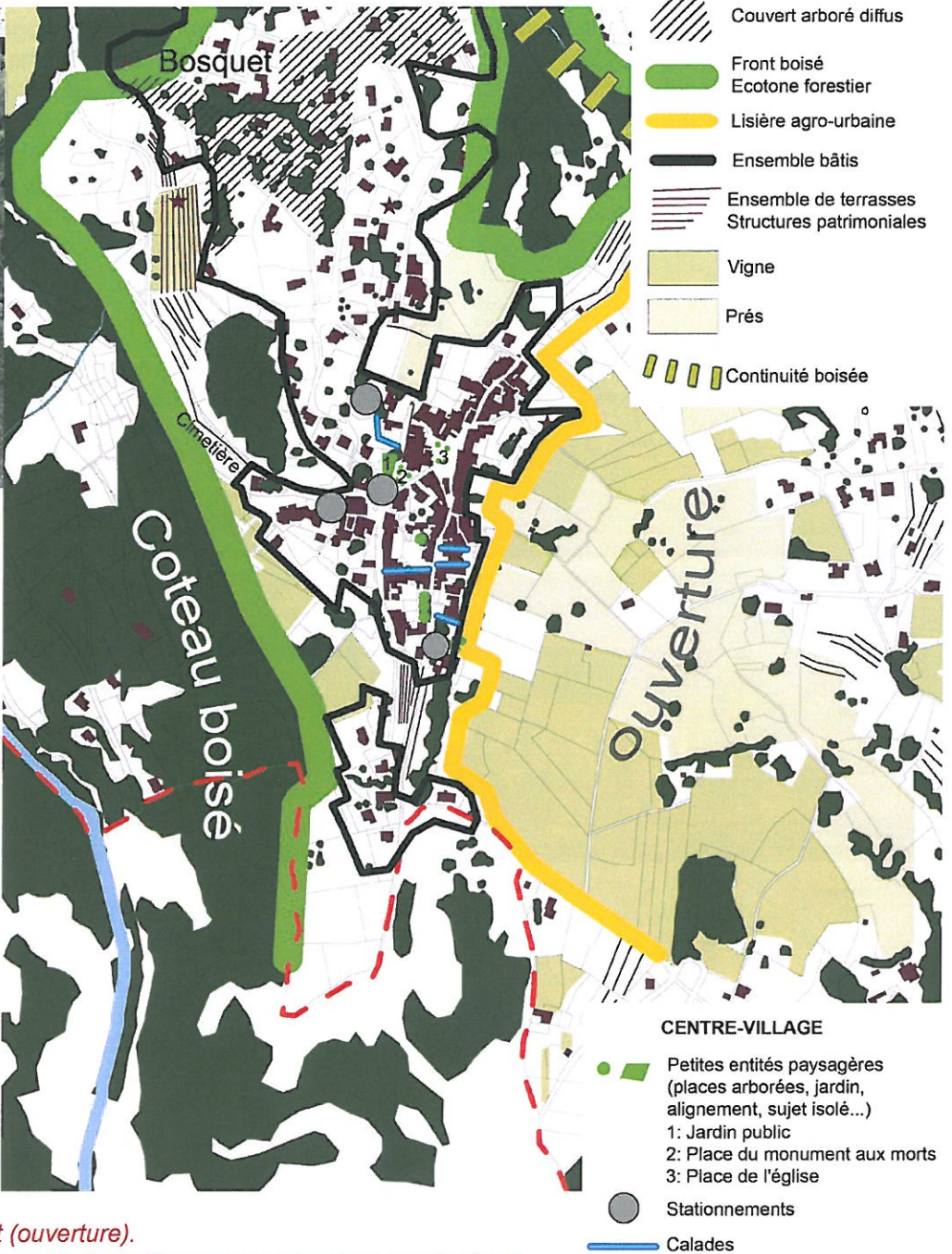


Enjeux urbains:

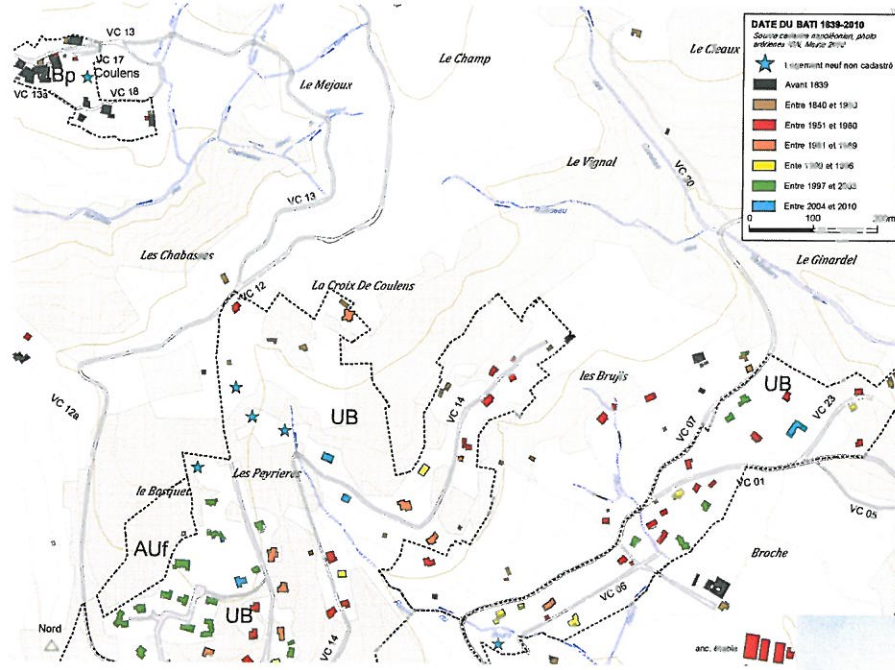
- poursuivre l'aménagement des espaces urbains un peu périphériques
- Réouvrir certaines calades et poursuivre leur aménagement.
- Protéger l'architecture domestique ancienne
- limiter l'urbanisation dans des secteurs à risques ou sous-équipés
- Faire cohabiter véhicules et dimension patrimoniale/paysagère (squares, jardins, calades)
- stationnement à intégrer

Enjeux paysagers et écologiques: Limiter l'étalement urbain pour préserver le couvert forestier et la plaine agricole.

- Village cadré par un massif boisé à l'ouest (fermeture) et une plaine agricole à l'est (ouverture).
- L'urbanisation s'étale vers le nord: disparition progressive du couvert arboré.



Une extension pavillonnaire récente dans le massif boisé à l'ouest et la plaine agricole



Couronnes-est, Brujis, Longe Garde, Valladier, Broche, Molière: 119 hab.
(55 RP - 16 RS - 8 gîtes/ch. d'hôte)

Prolongement de l'urbanisation du bourg le long de la VC1 et du massif boisé.

Broche compte une importante exploitation agricole et les bâtiments d'un ancien élevage bovin.

Ressource en eau limitée.

Enjeux urbains:

- préserver l'activité agricole,
- limiter l'urbanisation des secteurs boisés à risques et sous équipés



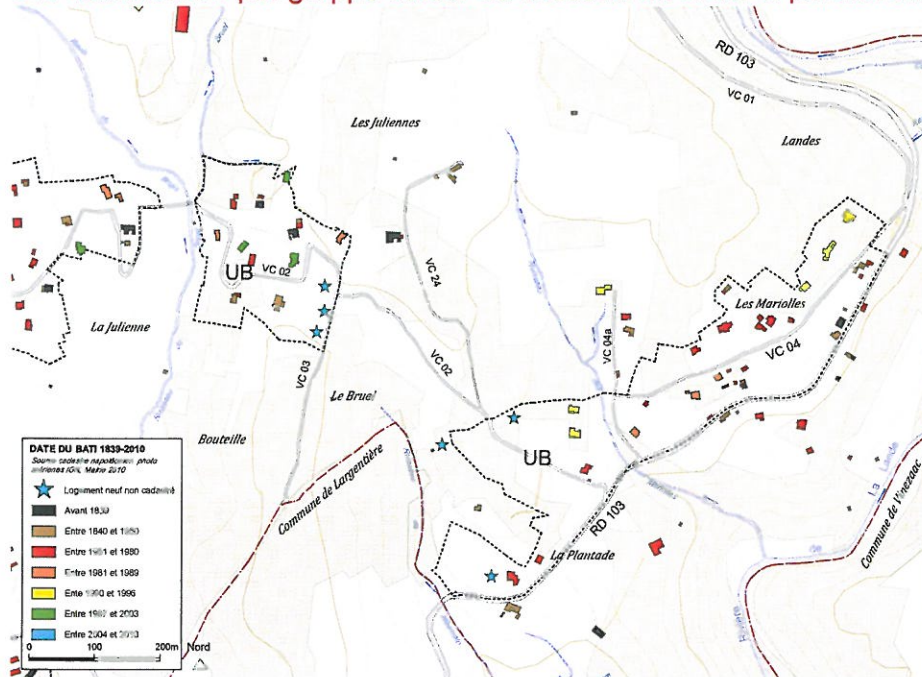
Enjeux paysagers et écologiques:

Limiter l'étalement urbain pour préserver les ouvertures et continuums

- Brujis et Bosquet: Interface entre secteur boisé au nord, et espace à dominance agricole au sud.
- Massif forestier en limite nord
- Grande ouverture sur la plaine au sud
- Ensemble de terrasses remarquable.



Une urbanisation par grappe autour du ruisseau du Bruel et parallèlement à la départementale



Rieux-Julienne-Bouteille-Mariolles-Plantade: 100 hab. (43 RP -9 RS -2 gîtes)



faïsses des Rieux-Julienne

L'urbanisation à l'est du bourg, s'est faite par grappes autour d'anciens mas aux Rieux et Julienne, situés de part et d'autre du ruisseau du Bruel. Le dernier éleveur de la commune fait paître ses moutons en face de Rieux. Pas de ressource suffisante en eau pour l'instant pour développer.

Nombreuses faïsses en bon état.

Aux Mariolles, l'urbanisation a suivi la VC4, parallèle à la RD 103.

Enjeux urbains:

- préserver l'activité agricole,
- limiter l'urbanisation des secteurs boisés à risques et sous équipés



Enjeux paysagers et écologiques:

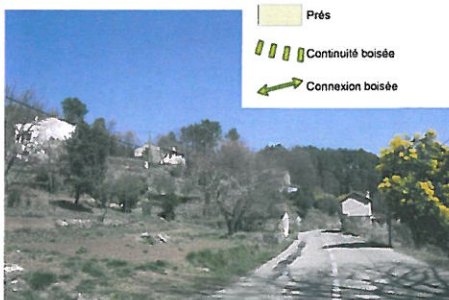
Limiter l'extension des ensembles bâtis, enclavés au sein du continuum forestier.

Autour des Juliennes:

- Continuités et connexions boisées
- Secteur de terrasses remarquables à l'ouest.

Autour des Mariolles:

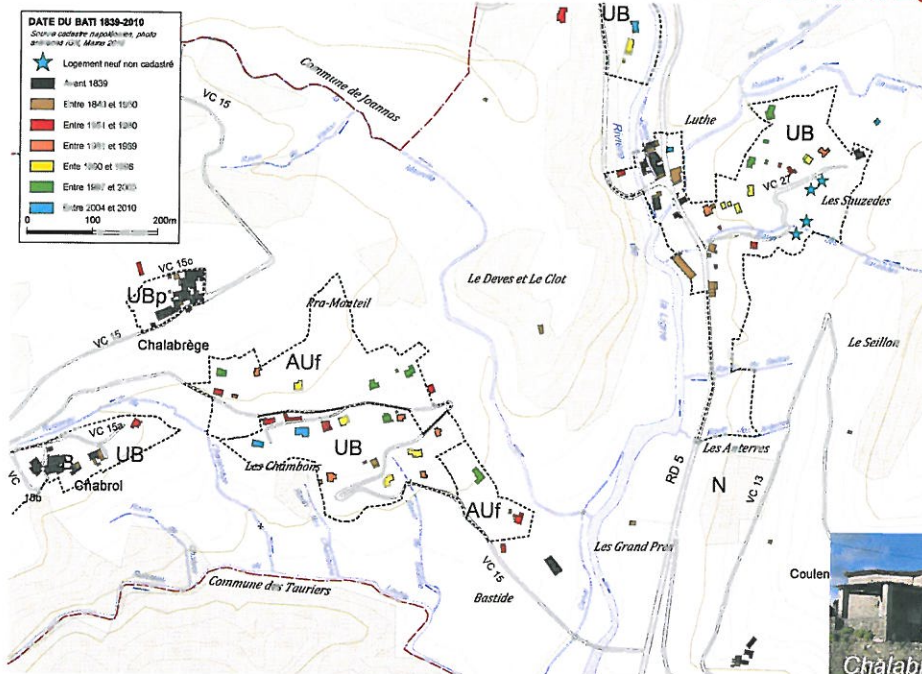
- Fronts boisés: ceinture du quartier (massifs boisés)
- Grand ensemble de parcelles de vigne en amont.



Bouteille et ses faïsses

Urbanisation récente sur la rive droite de la Ligne et un camping des Ranchisses

Bastide, Chambons, Pra Monteil, Chabrol, Chalabrège, Moulinet, Moulina: 73 hab. (30 RP -13 RS -12 gîtes ch. d'hôte)
 2 hameaux anciens et un secteur d'urbanisation récent, Chambons, en lisère de bois entre Chabrol et Bastide. Ce secteur compte de nombreux gîtes, dont certains tenus par des agriculteurs. La ressource en eau est problématique.
 Le quartier compte un camping 4 étoiles de 225 places avec une centaine d'habitations légères de loisirs, terrains de sport et baignade.



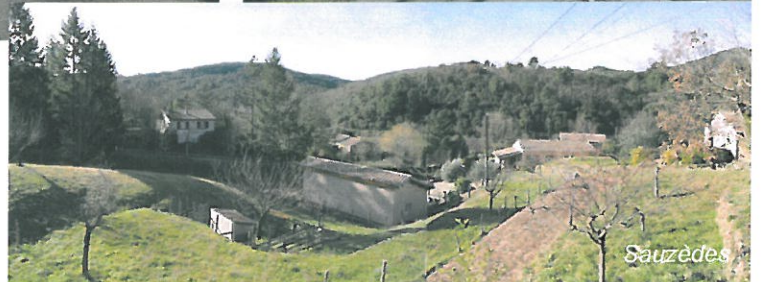
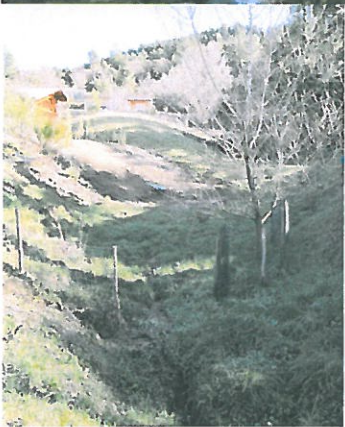
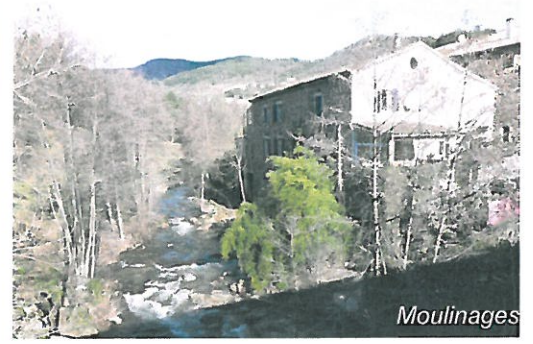
Enjeux urbains:
 - préserver l'activité agricole,
 - limiter l'étalement urbain des Chambons



Enjeux paysagers et écologiques:
 Conserver la diversité paysagère des entités urbaines.
 - Ensemble agricole hétérogène enclavé: une identité à part à préserver.
 - Limiter le mitage de cette entité paysagère (Chambons).

Luthe: Hameau ancien, lié à une activité de moulinage sur la Ligne, qui s'est urbanisé en amont

Luthe, Sauzèdes, Dévès, Clos:
48 hab. (20 RP -10 RS -2 gîtes)



L'urbanisation de Luthe remonte au XVIIIe-XIXe siècle et est liée à des activités proto-industrielles activées par l'eau et au pont.

Aujourd'hui, le quartier des Sauzèdes, situé sur les coteaux qui surplombent Luthe, a été fortement urbanisé récemment, malgré une zone humide importante et des bois.

Enjeux urbains:

- Limitier l'étalement urbain pour préserver les ouvertures et continuums
- Préserver l'architecture ancienne de Luthe, notamment les moulinages

Enjeux paysagers et écologiques:

- Conserver la diversité paysagère des entités urbaines.
- massif forestier rapproché
- Continuité du milieu humide en fond de vallée;
- vallon humide habité avec ruisseau canalisé par endroits



Nombreux hameaux au nord de la commune, préservés jusqu'à ici de l'urbanisation

La commune compte au nord 5 hameaux anciens qui ont été préservés de l'urbanisation. La ressource en eau potable y est très limitée.



Joux



Joux, Mas Fayssier, les Coudères, Longue Faysolle, 26 habitants permanents 12 RP, 18 RS, 7 gîtes. 1 agriculteur y est implanté et un deuxième est en cours d'installation.



← Des hameaux adaptés à la pente. Les différents bâtiments s'étagent dans la pente et se relient avec les faïsses qui les entourent formant un ensemble cohérent qui s'étire jusqu'à la châtaigneraie. Tout en formant un ensemble reconnaissable, chaque bâti jouit d'une certaine indépendance (vues, ensoleillement, intimité, accès, jardins...)



Place autour de la fontaine, récemment réaménagé à la Davalade

la Davalade, Fabrège, Montcouquiol, 35 habitants, 19RP, 7 RS, 3 gîtes.



La Rouvière: 9 habitants, 6 RP, 4 RS

Enjeux urbains:

- Préserver les hameaux anciens et leurs abords

Des parements issus du sous-sol

Les constructions traditionnelles bâties en moellons ou en pierre de blocage grès. Ils donnent cet aspect beige clair uniforme au village, virant au gris au bout de quelques années sans ravalement. Les linteaux et tableaux sont dans un grès gris plus fin ou calcaire, plus faciles à tailler.



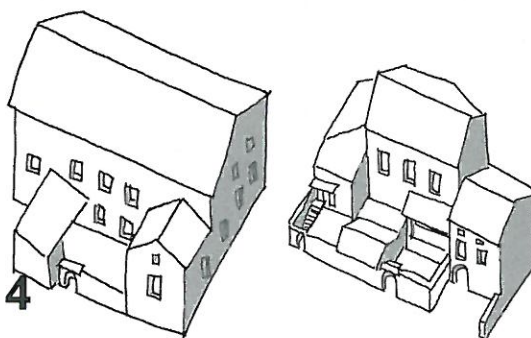
Des escaliers couverts et des terrasses voûtées, qui deviennent un élément important de la composition architecturale. Ils sont dûs à la position de l'habitat, situé à l'étage, réservant le rez-de-chaussée aux besoins de la viticulture ou de l'élevage.



Enjeux: Préserver l'architecture ancienne tout en leur permettant des extensions bien intégrées

1.4. Organisation du bâti / typologie du bâti - composition - matériaux

Des volumes massifs savamment composés, des constructions récentes à rez-de-chaussée, éloignées de la typologie traditionnelle



Mas agricoles anciens:

Une composition de volumes massifs simples qui composent avec des extensions

Les bâtiments agricoles étaient généralement situés sous l'habitation

1/ Maison de village (Luthe)

2/ Parallélépipède simple avec cour (Davalade)

3/ Mas bloc (Mas de Lauche)

4/ Parallélépipèdes composés avec cours (Chabrol et Rouvière)

Maisons contemporaines: Des formes, matériaux et couleurs éloignées des modèles traditionnels.



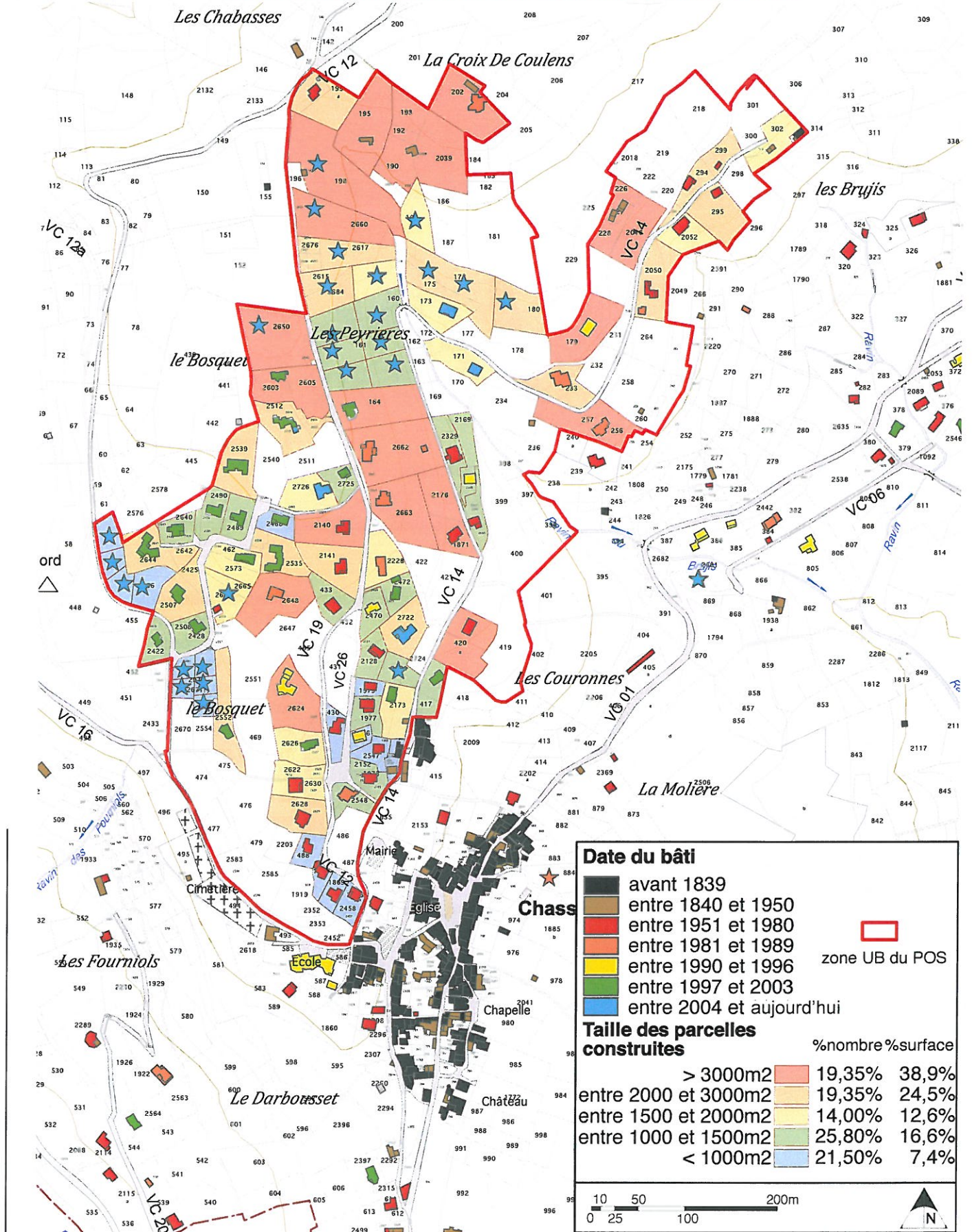
Des maisons modernes, des maisons de constructeurs, pas toujours adaptés à la pente (de plain-pied), que l'on trouve dans la plaine provençale, voire des chalets. En dehors d'une opération de maison groupées à Bouteille, elles sont implantées au milieu de leur jardin, mais l'absence de clôtures est adaptée au site. ←



Il existe peu de bâtiments agricoles récents sur la commune. Les seuls que l'on trouve sont situés à Broche et ne sont plus utilisés. ↑

Enjeux: Permettre une bonne insertion des constructions neuves dans leur environnement

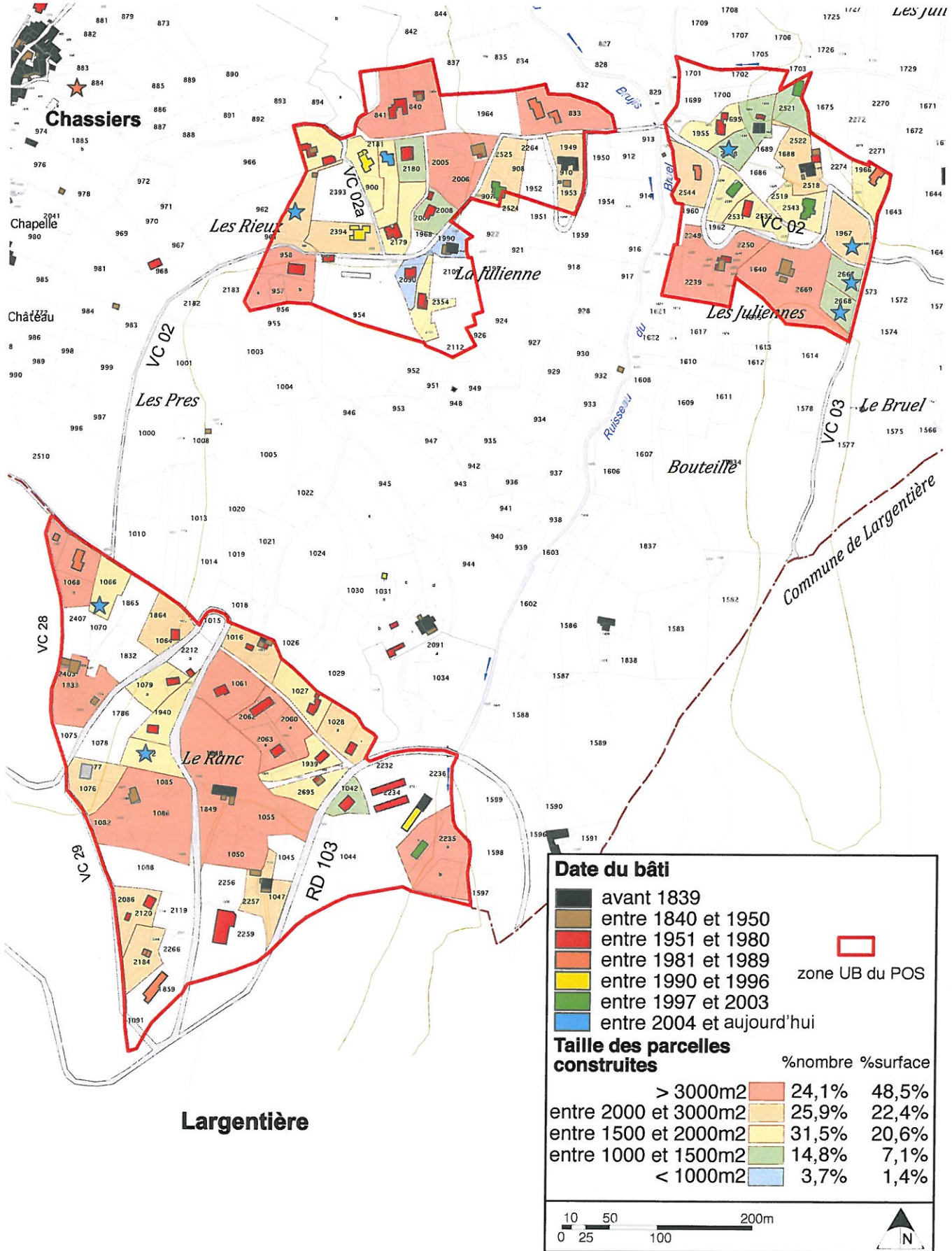
Analyse de la zone UB des quartiers Bosquet-Peyrières-Brujjs: l'urbanisation entre les années 1950 et 1980, s'est faite au nord-ouest du bourg centre le long de la VC12. Cette urbanisation était peu consommatrice, avec une majorité de petites parcelles. L'urbanisation plus récente s'est poursuivie le long des voies existantes, notamment aux Peyrières a été plus gourmande en espace, en partie à cause de la pente importante de ce secteur. Le quartier du Bosquet organisé autour d'une voie nouvelle est par contre plus compacte. 39% des parcelles ou unités foncières de ces quartiers font plus de 2000m².



Plan Local d'Urbanisme - Chassiers - mars 2013 - Prise en compte de l'enquête publique et de l'avis des PPA: déc. 2013

1.4. Organisation du bâti /urbanisation récente et taille des parcelles de grandes parcelles et une organisation principalement dictée par les chemins existants

Le Ranc, les Rieux et les Juliennes sont encore moins denses, 50% des parcelles ou unités foncières de ces quartiers font plus de 2000m². La présence de grands mas, qui ont servi à justifier l'urbanisation de leurs abords, explique en partie cette faible densité.



Le chêne, espèce feuillue majoritaire, souvent associée à d'autres feuillus ou au pin

Le chêne pubescent est l'espèce la mieux représentée dans le cortège arboré feuillu de Chassiers. Les boisements monospécifiques sont rares (deux poches au sud-est aux environs de Béthanie), mais on le retrouve souvent associé au pin, au châtaignier et autres feuillus...



Boisement de chênes pubescents



Aux environs de Béthanie

Le chêne vert, espèce à connotation méditerranéenne est présent très ponctuellement: principalement sur les pentes est du serre de Courna et sur les pentes du ruisseau de Loubie et de la Ligne.



Boisement de chênes verts vers les Chambons



Pentes de chênes verts sur la D223 (nord)

Des pinèdes en progression

On peut constater l'extension de la forêt spontanée de pins maritimes sur la commune qui remplace progressivement les autres boisements et qui contribue à la fermeture du paysage...

Les vergers aujourd'hui abandonnés sont envahis par cette espèce introduite et bien adaptée aux conditions locales. Elle forme des boisements étendus souvent clairs (mêlangés de taillis de châtaignier) qui représentent la moitié du couvert forestier localisés principalement au sud de la commune.



Boisement de pins sur les pentes est du Serre de Legal

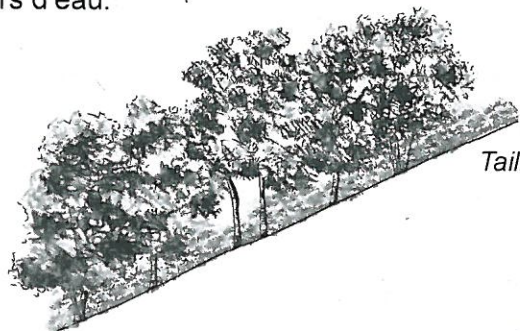
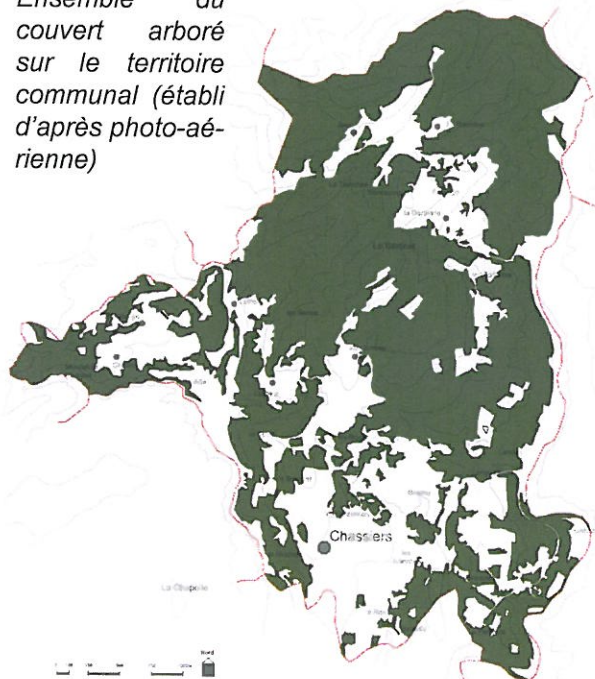


Boisement de pins

1.4. Les différents milieux / Couvert boisé Un couvert boisé mixte, à dominance de pins et chênes

Ensemble du couvert arboré sur le territoire communal (établi d'après photo-aérienne)

Les boisements occupent plus de la moitié du territoire communal. Ils sont concentrés sur les pentes des reliefs qui ponctuent la commune, c'est donc une large partie nord qui est densément boisée. Le sud de la commune présente un couvert forestier plus morcelé que l'on retrouve sous forme de bosquets ou de cordons liés aux cours d'eau.



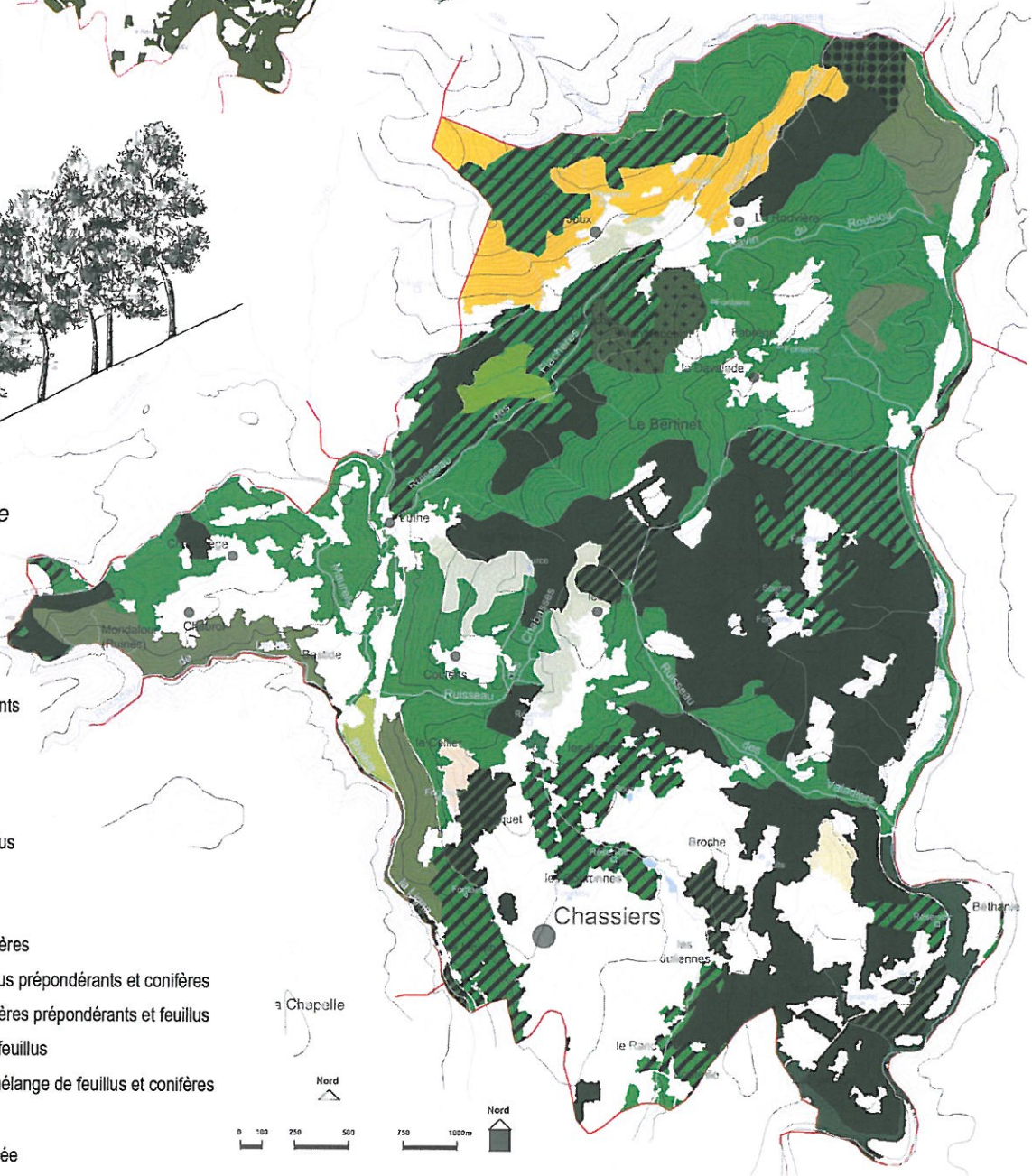
Taillis de Chêne



Pinède sur pente

Répartition des types forestiers (source: IFN)

- Chênes pubescents
- Chênes verts
- Châtaignier
- Autre feuillu
- Mélange de feuillus
- Pin maritime
- Mélange de pins
- Mélange de conifères
- Mélange de feuillus prépondérants et conifères
- Mélange de conifères prépondérants et feuillus
- Forêt ouverte de feuillus
- Forêt ouverte à mélange de feuillus et conifères
- Lande ligneuse
- Formation herbacée



La lande, un paysage de transition

La déprise agricole et l'abandon des terres a entraîné l'apparition de lande à genêts, bruyères, genévriers, buis, leur progression est constante. Ces strates basses évoluent ensuite en boisements de pins maritimes.



Lande en formation



Bruyères et pinède



Colonie de pins en formation

La lande, un paysage de transition

La lande est marquée par différents stades évolutifs et largement dominée par le genêt et le pin:

- Le premier stade, après la pelouse, est la formation d'espèces diverses telles que les bruyères, genêts... toujours basses et persistantes
- Le deuxième stade est marqué par la dominance d'une espèce, la callune, le genet ou la fougère clairsemé de quelques pins,.. qui annoncent la future strate arborée
- Troisième stade: pinède

Une végétation méditerranéenne invasive

L'apparition et le développement de plantes invasives remontant du sud : le mimosa marque à la fois le caractère méditerranéen de Chassiers mais aussi l'absence d'entretien de certains espaces abandonnés.



Mimosas en fleurs aux Brujis bas



Opuntia étalé aux abords de Joux

1.4. Les différents milieux / Couvert arboré

Des châtaigniers et mûriers en régression



Châtaigniers à la Rouvière

Les boisements de châtaigniers se localisent principalement au nord de la commune: sur les pentes du Ranc Courbier et du Serre de Courna. On les retrouve aussi bien en masses boisées qu'en plantation sur terrasses et parfois en alignements. Ce sont majoritairement de vieux sujets. Témoins d'un passé où ils étaient cultivés tout comme les mûriers, ces arbres font aujourd'hui partie d'un patrimoine culturel en péril...



7 agriculteurs continuent à récolter leurs fruits, mais la maladie de l'encre fait des ravages. Les mûriers étaient cultivés pour nourrir les vers à soie, dont «l'éducation» a été arrêtée après la première guerre mondiale.



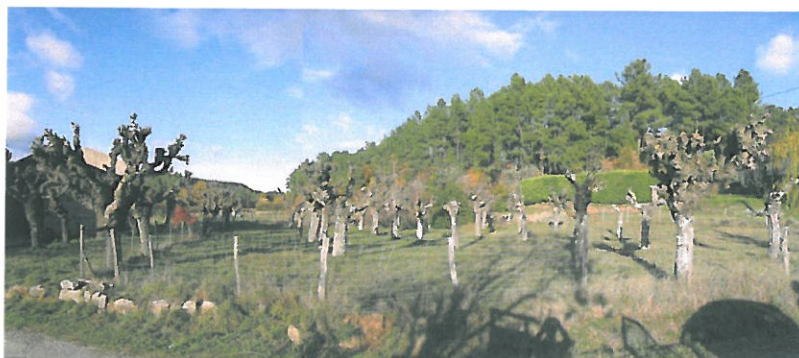
Châtaigniers à Joux



Châtaigneraie en terrasses en limite communale avec Rocher



Châtaigniers en alignement - lieux-dit «Le Ciel»



Mûriers à Julienne

Aire Géographique AOC Châtaigne d'Ardèche

■ Limites départements
■ Aire validée par le CNPA du 19 mai 2005



Gard Source: chataigne-ardeche

Chassiers est inscrite dans l'aire géographique AOC Châtaigne d'Ardèche.

Plusieurs objectifs pour cette aire AOC du point de vue paysager dont le principal vise à conserver la multifonctionnalité d'une châtaigneraie entretenue :

- **Respecter l'environnement** du fait de l'absence de produits phytosanitaires.
- **Entretien l'espace rural**, permet d'éviter l'érosion des sols pentus et évite la propagation des incendies.
- **Conserver les paysages emblématiques de l'Ardèche.**

La Lande: une ripisylve épaisse et continue

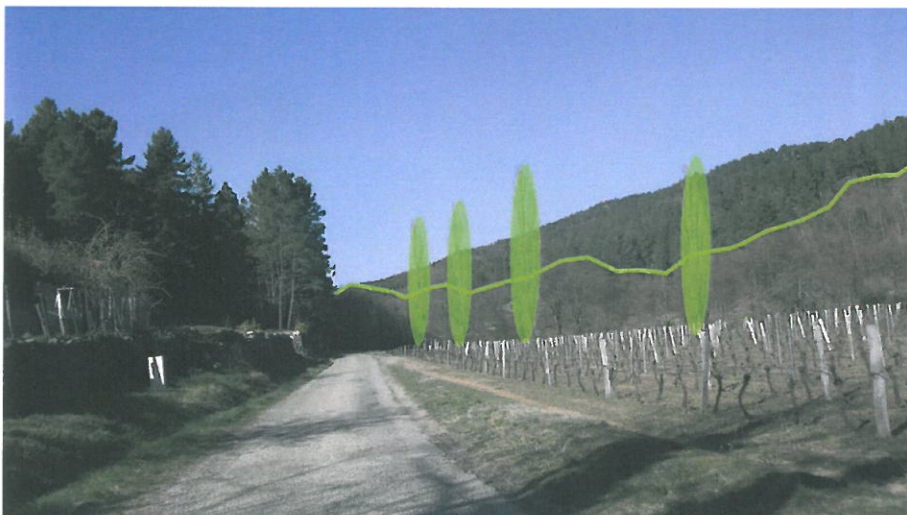
La ripisylve est le boisement d'accompagnement des cours d'eau qui se caractérise par un mélange de feuillus.

Elle se compose d'espèces de milieux humides : érables, frênes, aulnes, saules, peupliers...

Végétation riveraine des cours d'eau La Lande est marquée par une ripisylve dense contrastant avec les forêts de pinède, elle est un marqueur du paysage.



Strates paysagères : Pinède/Ripisylve/prés



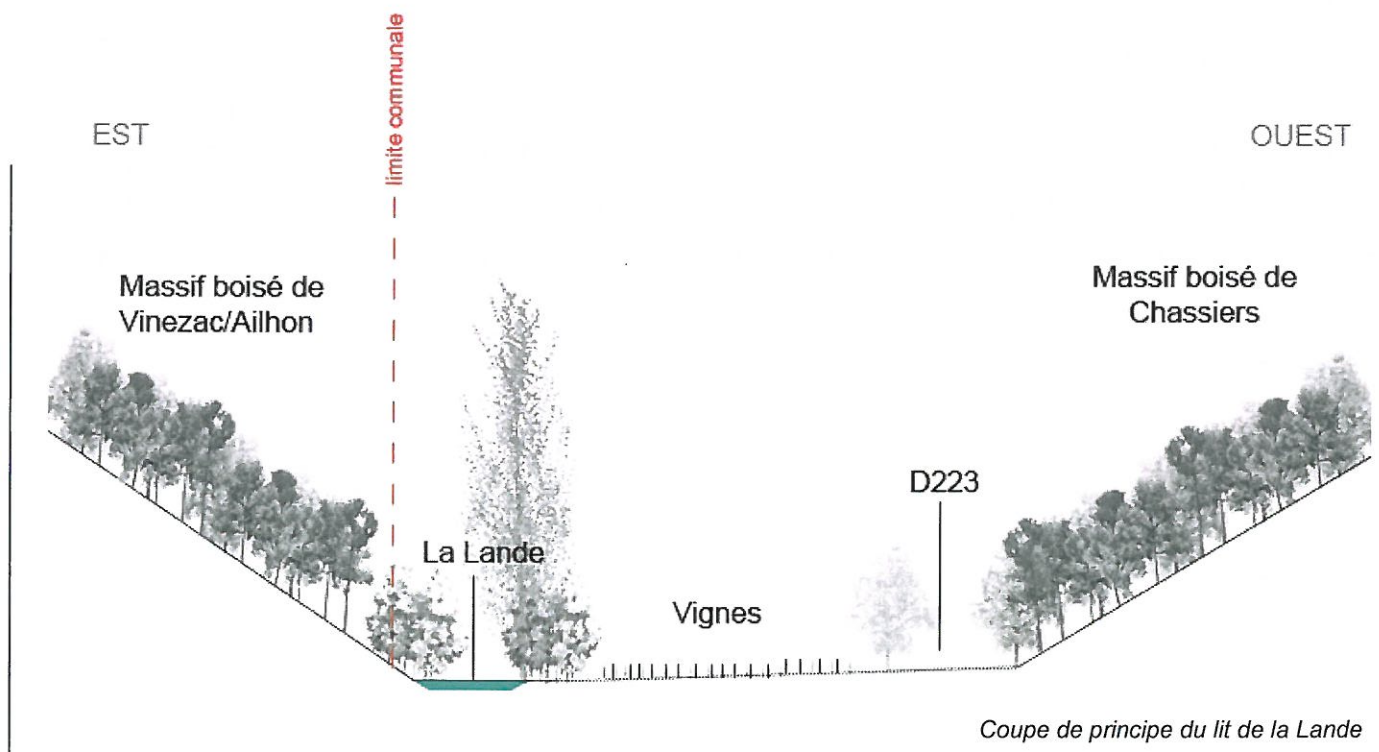
Strates paysagères : Pinède/Ripisylve/vignes

Les peupliers noirs sont les verticales ponctuelles du paysage qui rythment cette petite vallée alluviale au caractère homogène.

L'encaissement moyen lui confère une atmosphère confidentielle qui en fait une entité à part dans le paysage.

Le fond de vallée, lorsqu'il n'est pas cultivé, se compose de prairies humides.

Cette ripisylve et son espace d'influence représente un vecteur écologique majeur.



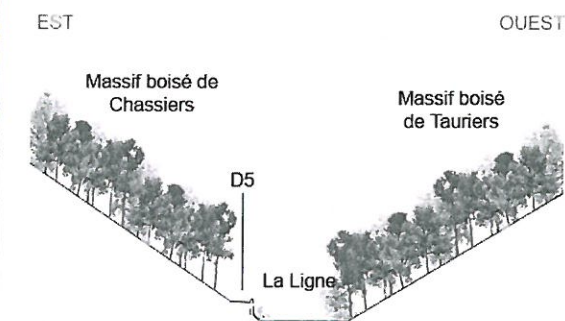
Coupe de principe du lit de la Lande

1.4. Les différents milieux / Milieux humides et Ripisylves

La Ligne: une ripisylve séquencée



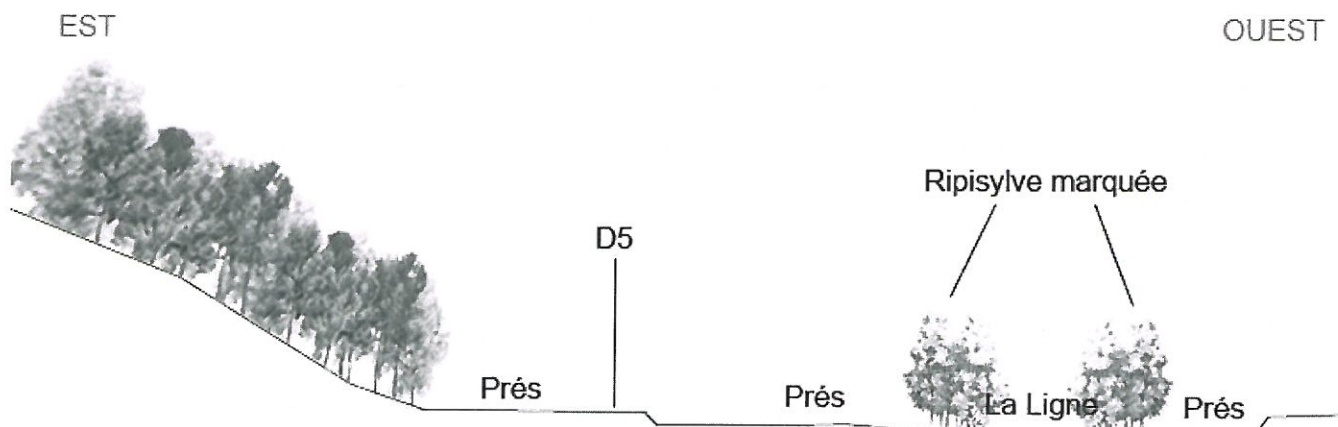
Ripisylve de la Ligne aux environs de Luthe



Coupe de principe du lit de la Ligne en zone boisée

En amont, dans la vallée, entre Rocher et les gorges, la ripisylve est fine et continue. Elle se caractérise par une strate arborée claire et l'absence de strate arbustive.

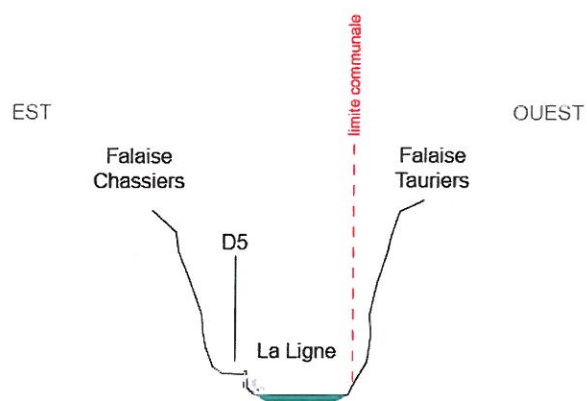
A l'aval, dans les gorges pour rejoindre Largentière, la Ligne est accompagnée d'une strate arbustive discontinue. Cette ripisylve de zone escarpée ou de gorges, très fine et aléatoire, se compose d'espèces herbacées et arbustives: carex, jonc, petits saule, aulne... Le cordon boisé est lui aussi discontinu, ce qui s'explique par la configuration du lit, escarpé et étroit, qui ne permet pas à la végétation de perdurer.



Coupe de principe du lit de la Ligne en zone ouverte



Les gorges de la Ligne



Coupe de principe du lit de la Ligne en zone de gorges

Pâturages

Les prés se trouvent aussi bien en grandes étendues comme au sud de la commune, sur les hauteurs (Les Combes), qu'en petites parcelles en pente (Chalabrèges). Cette strate herbacée participe à la diversité de l'occupation du sol et à l'ouverture du paysage.



Elevage bovin à Chalabrège



Prairie ouverte en plaine au Brugis bas

Des productions fruitières en déclin, des paysages en mutation



Culture d'oliviers en terrasses



Vestige de verger en terrasses

Chassiers est aujourd'hui une commune principalement viticole, la vigne remplaçant progressivement les diverses autres cultures.

Comme indiqué plus haut, le châtaignier n'est plus exploité que par quelques agriculteurs. L'arboriculture a été plus ou moins abandonnée par les agriculteurs aujourd'hui et l'olivier ne s'est pas vraiment remis du gel de l'hiver 1956.

Les vergers sont à préserver afin de conserver les structures en terrasses et retenir les terres contre le ruissellement et les glissements de terrain.

Les châtaigniers et autres fruitiers deviennent rares, et certaines terrasses peu entretenues tendent à disparaître.



Murets envahis par la végétation, un petit patrimoine en péril

1.5. Les différents milieux / Agriculture et élevage

Des paysages construits par la viticulture, activité agricole dominante et l'élevage



Vignoble au pied du village

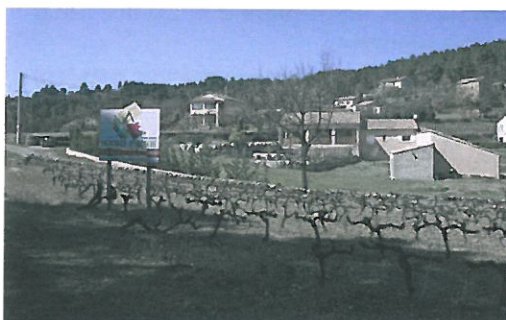
Les vignes ponctuent l'ensemble du territoire communal, on les retrouve principalement aux alentours du village de Chassiers, sur le bas de pentes des reliefs sous forme de terrasses, et en limite est de la commune, sur les rives de la Lande. La viticulture est une activité qui se maintient à Chassiers appuyant l'image de marque du village, mais au détriment d'autres cultures...



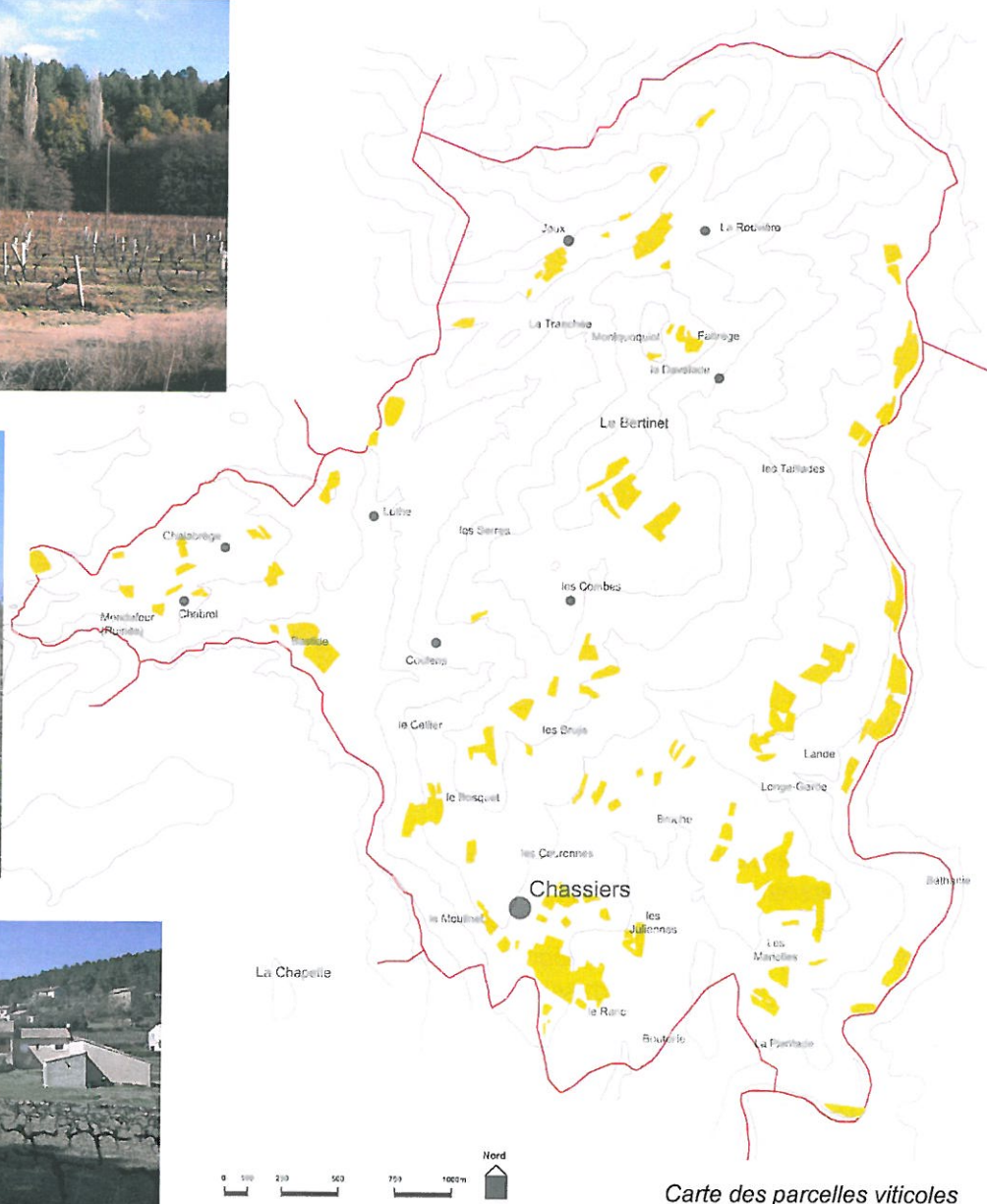
Vigne sur les rives de la Lande



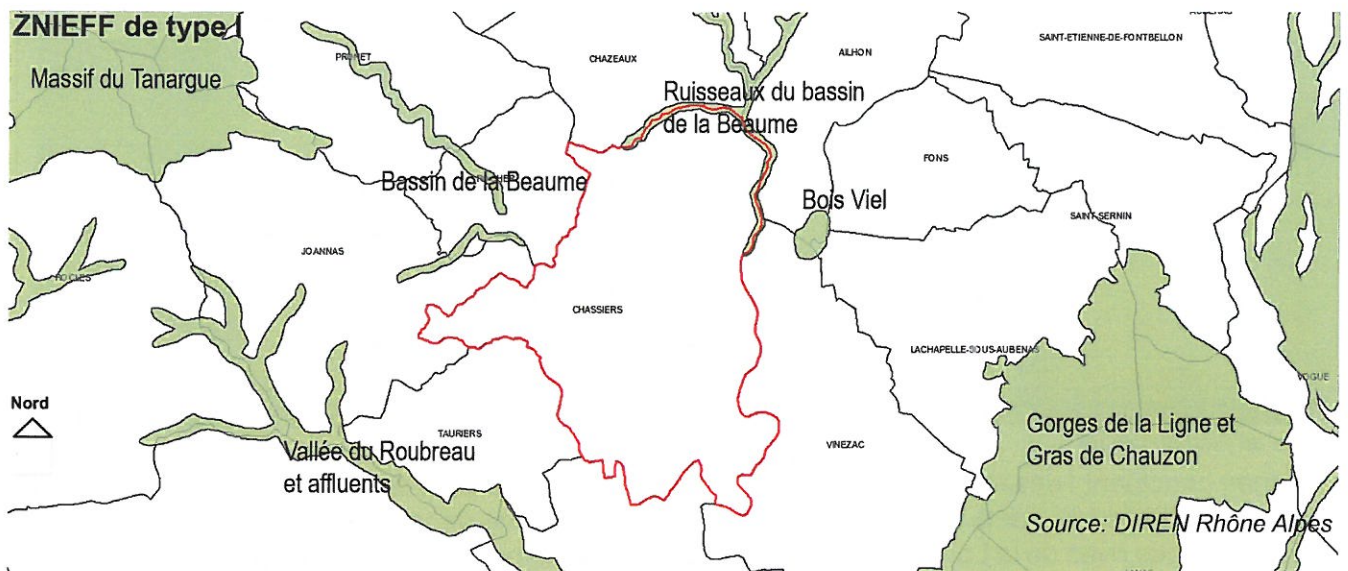
En terrasses (Joux)



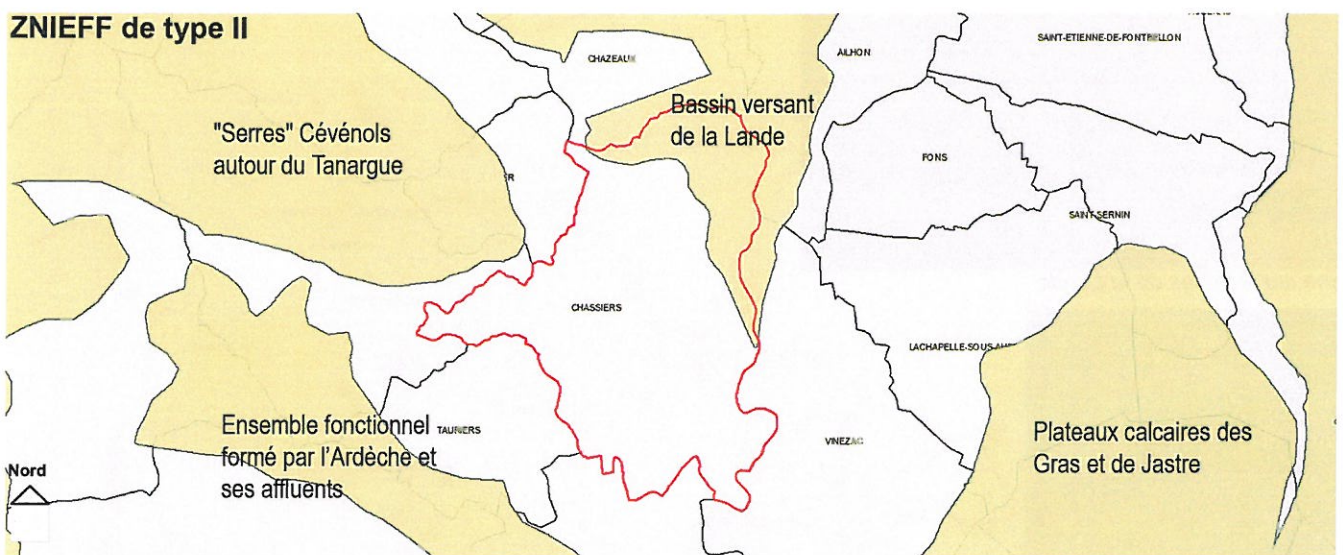
En plaine (Broche)



Carte des parcelles viticoles



- 1 ZNIEFF de type I sur le territoire communal (en limite nord): «Ruisseaux du bassin de la Beaume»
- 3 ZNIEFF de type I aux alentours proches: «Bois Viel à l'est», «Bassin de la Beaume» à l'ouest et «Vallée du Roubreau et affluents» au sud-ouest
- 2 grandes ZNIEFF de type I plus éloignées mais influentes: «Massif du Tanargue» à l'ouest et «Gorges de la Ligne et gras de Chauzon» à l'est.



- 1 ZNIEFF de type II sur le territoire communal : «Bassin versant de la Lande»
- 2 ZNIEFF de type II aux alentours proches: «« Serres » Cevenols autour du Tanargue» à l'ouest et «Ensemble fonctionnel formé par l'Ardèche et ses affluents (Ligne, Beaume, Drobie, Chassezac...)» au sud-ouest.
- 1 ZNIEFF de type II plus éloignée: «Plateaux calcaires des Gras et de Jastre» à l'est.

Les cours de la Lande (cours d'eau de la Cévenne ardéchoise affluent de la Ligne) en limite est de la commune et du ruisseau de Chaumezelle en limite nord sont inscrits en ZNIEFF de type I, en raison d'un peuplement piscicole intéressant (Barbeau méridional...), d'une richesse en milieux favorables à la Loutre mais surtout de la présence d'une population remarquable d'Ecrevisses à pattes blanches.

Le zonage de type II délimite le bassin versant de la Lande, il souligne le bon état de conservation général de ce bassin.

Faune caractéristique

Faune vertébrée:

Mammifère: Loutre

Poisson: Barbeau méridional

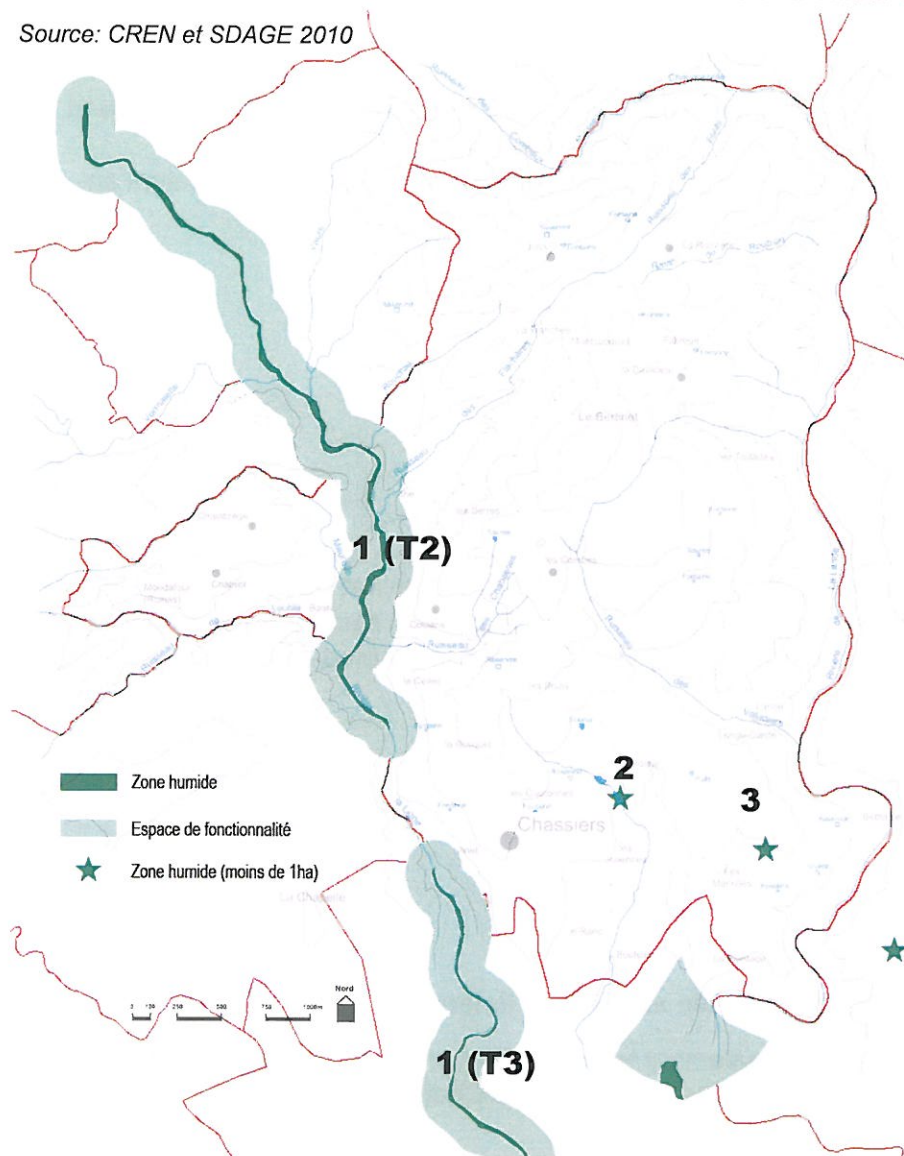


Faune invertébrée:
Crustacé: Ecrevisse à pattes blanches

1.5. Les inventaires, mesures de protection et de gestion

Des inventaires liés à la valeur écologique de la Lande et la Ligne

Source: CREN et SDAGE 2010



Les zones humides répertoriées sur la commune:

- 1. La Ligne (séquences T2 et T3)**
De typologie SDAGE 5: «bordures du cours d'eau»
(L'interruption du zonage correspond aux gorges.)
- 2. Entité humide de typologie SDAGE 13:** «Zone humide artificielle», correspondant à un réservoir d'eau (code du site: 442).



Réservoir aux environs de Broche

- 3. Entité humide de typologie SDAGE 11:** «Zone humide ponctuelle», correspondant à une mare (code du site: 787)



La Lande et sa végétation



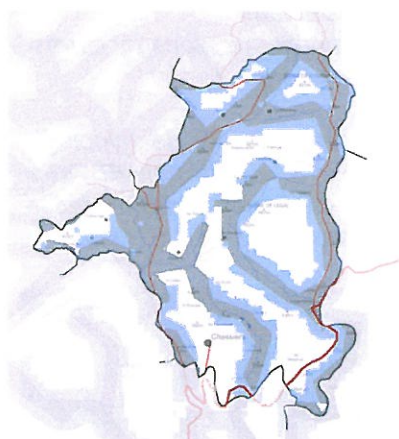
La ligne à Luthe, bâti et ripisylve

Des réseaux écologiques répertoriés par la RERA (Réseau Ecologique Rhône-Alpes):



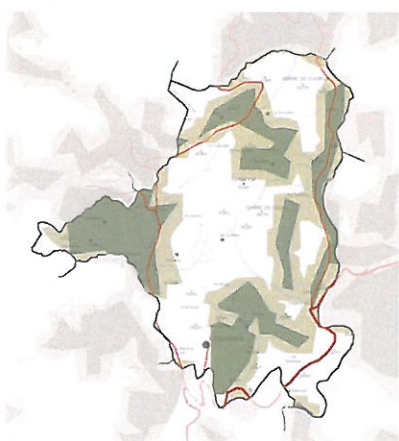
Continuum forestier de basse altitude

Couvre l'ensemble du territoire, sauf l'agglomération de Chassiers et le secteur de Chalabrège-Luthe-Chambon.
Cet espace de fonctionnalité traduit la cohérence forestière sur l'ensemble du territoire communal.



Continuum aquatique et humide

Couloirs écologiques interconnectés quadrillant l'ensemble du territoire.
Le village de Chassiers est ceinturé par un réservoir écologique.
Une zone nodale importante sur le secteur Luthe-Chambon.



Continuum agricole extensif et lisière

Localisé principalement le long de la Lande, à l'est du village (Juliennes-Broche), sur le secteur Chalabrège-Chabrol-Chambon et sur les pentes des reliefs (Davalade, Joux...)
Entités écologiques discontinues.



Continuum des milieux thermophiles secs

Localisé sur l'ouest du territoire, sur les versants sud et ouest des reliefs: Chalabrège-Luthe-Coulens-les Combes...
Entité écologique isolée à l'échelle du grand territoire.

1.5. Les inventaires, mesures de protection et de gestion

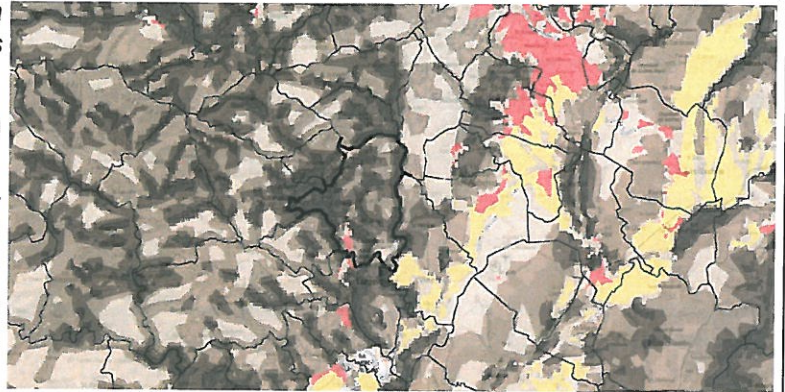
Trame écologique potentielle

La Région Rhône-Alpes a établi en 2009 un relevé des réseaux écologiques existants, potentiels et des obstacles empêchant la migration de la faune. Un corridor écologique est un ensemble de structures généralement végétales, en milieu terrestre ou aquatique qui permet la dispersion des espèces animales ou végétales entre différents habitat.

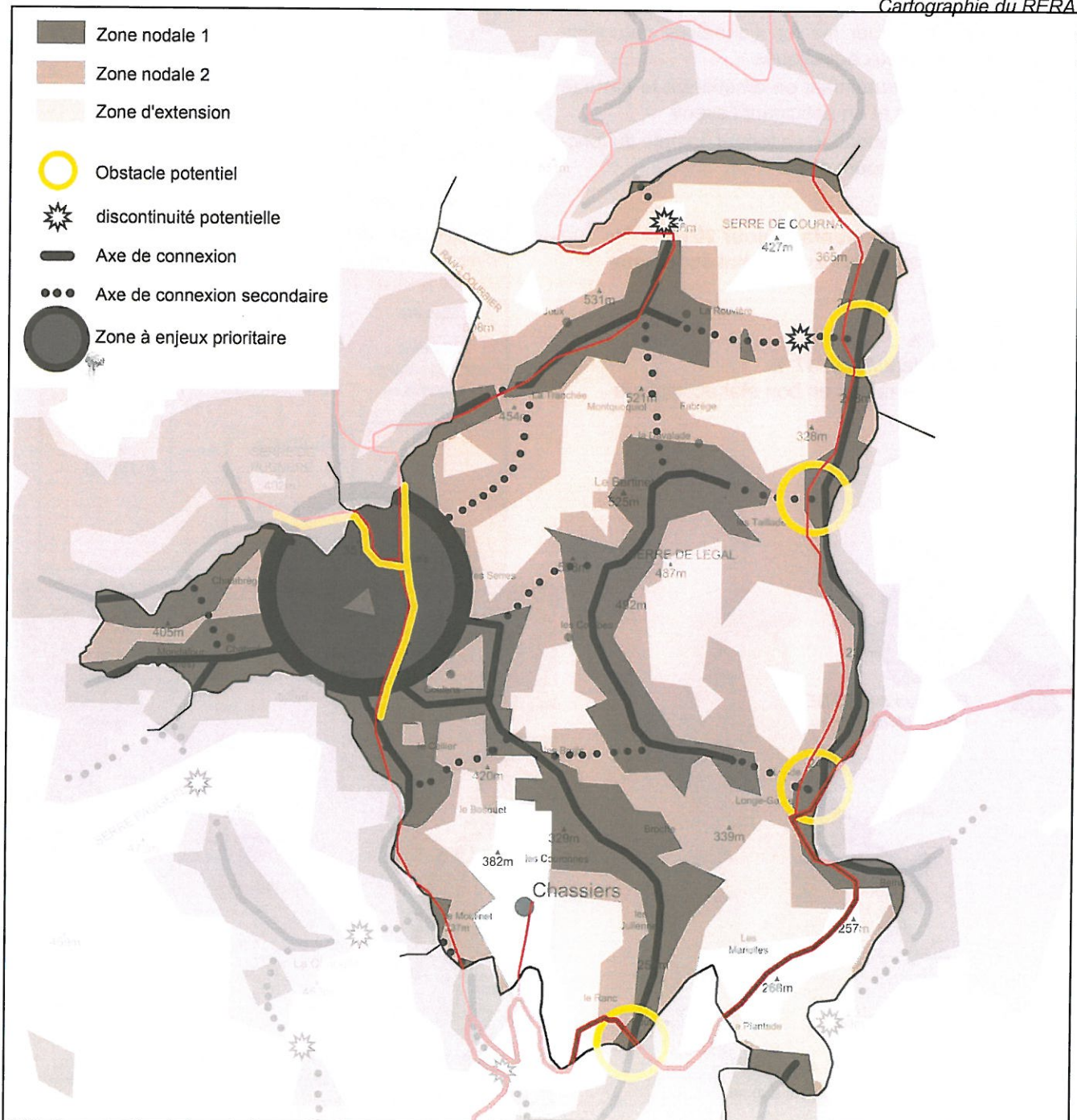
Interprétation de la synthèse du RERA (Réseau Ecologique Rhône-Alpes) sur la commune:

Le secteur Luthe-Chalabrège-Chambon apparaît comme une zone à enjeux prioritaires, à Chassiers comme à l'échelle du grand territoire.

La Lande représente un couloir écologique nord-sud important, limite de zone nodale avant Aubenas.



Cartographie du RERA



SDAGE du bassin rhône-méditerranée

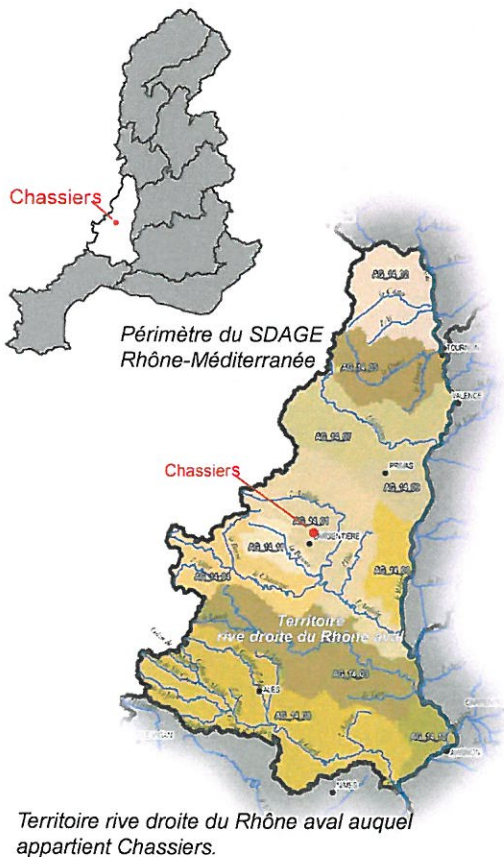
Le SDAGE Rhône-Méditerranée (2010-2015) fixe les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin ainsi que les objectifs de qualité des eaux à atteindre d'ici à 2015.

Huit orientations fondamentales

1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
2. Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
3. Intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux
4. Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.
5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les substances dangereuses et la protection de la santé
6. Préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
8. Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau

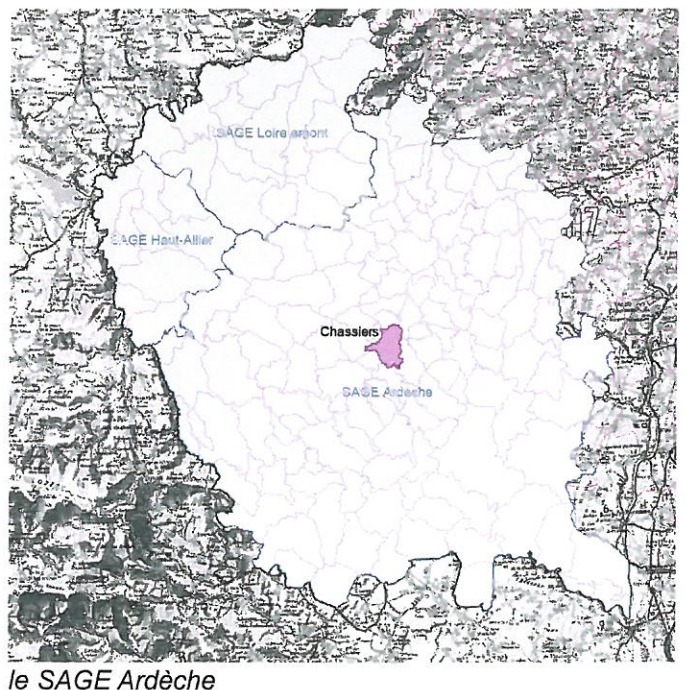
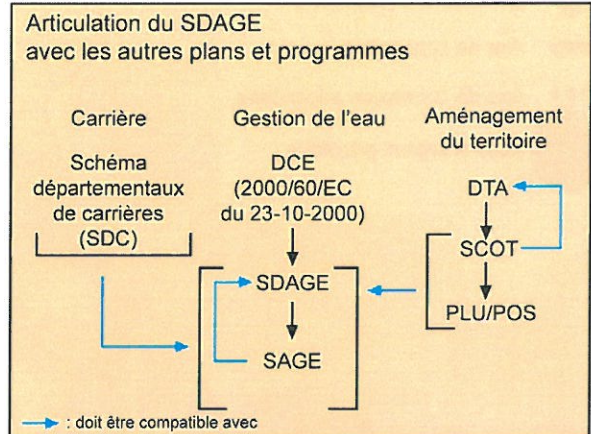
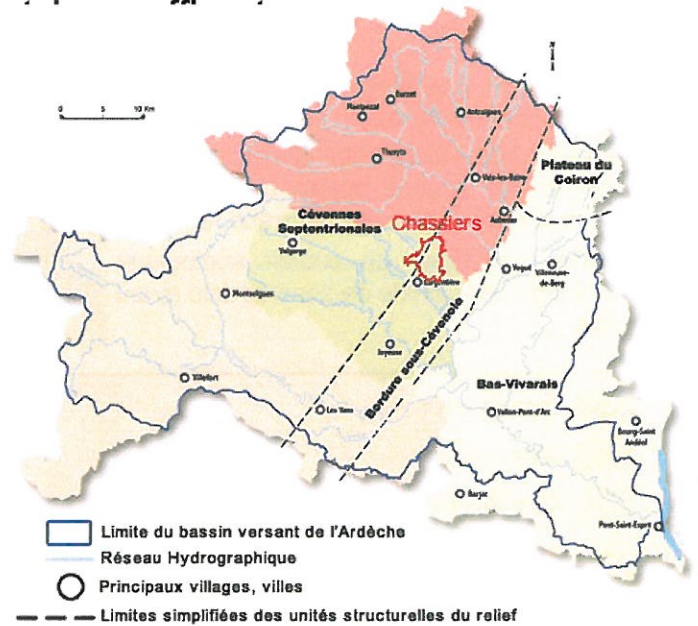
Les objectifs environnementaux pour 2015

- 66 % des eaux superficielles en bon état écologique
- Cours d'eau : 61 %
- Plans d'eau : 82 %
- Eaux côtières : 81 %
- Eaux de transition (lagunes) : 47 %
- 82 % des eaux souterraines en bon état écologique



Sources: Programmes de mesures du SDAGE 2010
Stratégie du SAGE Ardèche
www.bassinversant-ardeche.fr
Site PNR des Monts d'Ardèche

Le bassin versant de l'Ardèche



1.5. Les inventaires, mesures de protection et de gestion

Une commune couverte par un SDAGE, inscrite dans un SAGE et située dans le PNR des Monts d'Ardèche

SAGE Ardèche

Le territoire du SAGE correspond à une unité hydrographique cohérente : le bassin versant de l'Ardèche (voir carte page de gauche)

La commune est entièrement inscrite dans le périmètre du SAGE Ardèche

Agence de l'eau concernée : Rhône-Méditerranée et Corse

Etat d'avancement : en phase d'élaboration

Structure porteuse: Syndicat Ardèche Claire

Les étapes d'élaboration:

Arrêté de composition de la C.L.E.: 14/10/03

Dernier arrêté de modification de la CLE: 20/10/09

Réunion institutive : 30.10.2003

Validation Etat des Lieux : 25.04.2005

Validation Diagnostic : 25.04.2005

Validation Tendances et scénarios : 7.02.2008

Validation Choix de la stratégie : 7.02.2008

Synthèse des objectifs liés aux cours d'eau sur la commune:

• Agriculture: Lande

Favoriser l'agriculture irriguée sur les zones desservies par les axes ré-alimentés et dans le respect des objectifs de débit (Concerne la Lande mais elle est en dehors des axes réalimentés).

• Objectifs pour le fonctionnement global du bassin versant (Ligne et Lande), inscrites en zone «Bordure sous Cévenole»

- Maîtriser les pollutions chimiques d'origine agricole
- Maîtriser l'urbanisation prioritairement sur ces secteurs (SCOT)
- Maîtriser les rejets de phosphore dans les bourgs situés dans les zones sensibles à l'eutrophisation
- Maîtriser le ruissellement urbain

• Objectifs de quantité des eaux de surface et des eaux souterraines: (Ligne et Lande)

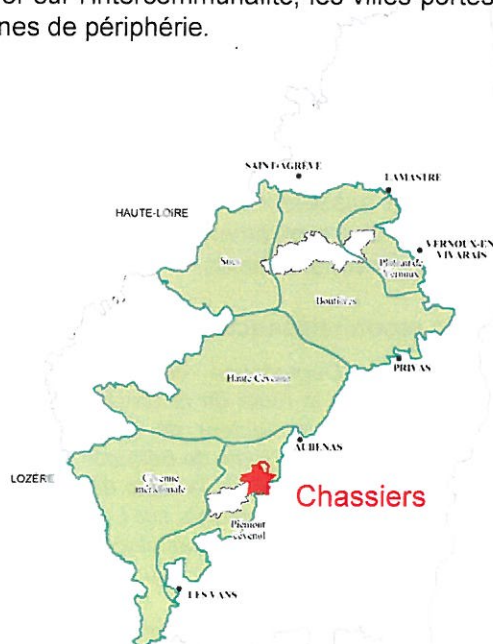
Respect de l'équilibre quantitatif (bon état quantitatif) pour toutes les masses d'eau souterraine naturelle. Ligne et Lande sont inscrites en zone d'aquifères potentiellement stratégiques.

Une commune du Parc Naturel des Monts d'Ardèche:

La commune de Chassiers a adhéré à la charte du Parc et s'est engagée sur 10 ans sur un projet commun de territoire. Une nouvelle charte est en cours d'élaboration.

La Charte du Parc des Monts d'Ardèche, signée le 9 avril 2001 définit les grands axes d'actions suivants:

- **Un territoire d'exception** (valorisation des ressources)
 - identifier et valoriser les paysages ;
 - identifier, gérer et préserver le patrimoine naturel ;
 - préserver et valoriser le patrimoine géologique ;
 - connaître, gérer et préserver les patrimoines culturels et bâti.
- **Un territoire vivant** (développement durable des activités)
 - promouvoir une agriculture de qualité aux fonctions multiples ;
 - favoriser une forêt de qualité aux fonctions multiples ;
 - soutenir et valoriser l'artisanat, le commerce et l'industrie ;
 - participer au développement d'un tourisme intégré, de qualité ;
 - accompagner le développement de certains sports et loisirs de pleine nature ;
 - coordonner et encourager les activités culturelles et l'expression artistique ;
 - encourager les économies et la diversification des énergies ;
 - participer au maintien et au développement des services à la population ;
 - soutenir les initiatives pour la création et l'amélioration du logement.
- **un environnement préservé** (maîtrise des activités)
 - encourager un urbanisme cohérent ;
 - maîtriser l'affichage publicitaire ;
 - favoriser l'intégration des réseaux ;
 - maîtriser les sports motorisés ;
 - participer à la gestion de l'eau ;
 - participer à une gestion optimum des déchets ;
 - maîtriser les créations ou extensions de carrières et la recherche minière.
- **Un projet compris et partagé** (démocratie participative)
 - développer l'action éducative ;
 - informer et communiquer ;
 - s'appuyer sur l'intercommunalité, les villes-portes et communes de périphérie.



Le PLU devra être compatible avec les orientations du SDAGE, du SAGE et de la charte du PNR

Un risque d'incendie de forêts très élevé :

La commune qui possède un important massif boisé sensible aux incendies de forêts est exposée à un risque très élevé. Son taux de boisement est de 67 % du territoire communal, auquel s'ajoutent diverses formations végétales (landes, garrigues) méditerranéennes qui portent le taux de couverture végétale à 74%.

Entre 1973 et 2010, la commune a connu 55 feux pour un total de surface incendiée de 51.000 ha (Prométhée). Les principaux sont:

- Le 27/08/1974: 2 ha (village)
- Le 26/03/1976: 6 ha (village, cause: malveillance)
- Le 07/03/1994: 2 ha (la Plaine)
- Le 17/09/2000: 2,5 ha (la Tranchée)
- Le 06/07/2003: 7,8 ha (Coulens)
- Le 17/09/2003: 5ha (la Barthe -Granges; malveillance)
- Le 11/07/2005: 7,5 ha

Les causes des feux entre (73-2004): 4 feux liés à la malveillance, 3 à la foudre, ainsi qu'à des travaux forestiers et agricoles. La fréquentation estivale importante (augmentation de la population de 86% de la population) est un facteur de risque et une vingtaine d'habitations isolées est située à proximité de zones combustibles. Les principaux hameaux sont le Mas de Perbost, le hameau de Joux et la Rouvière. Les abords de la RD 5 sont aussi des secteurs sensibles.

Equipement de défense contre l'incendie: la commune possède 18 poteaux ou bouches d'incendie, 5 citernes et des conventions de lacs collinaires. La commune compte 1,3km de pistes DFCI et une citerne de 30m3 au départ de la piste de Joux (*voir § eau potable et voirie pp82 et 86*).

Le plan cantonal de DFCI prévoit la création d'une piste DFCI au départ de la Barthe pour desservir le massif de pins maritimes avec une citerne DFCI.

Un risque d'inondation du ruisseau de la Ligne:

Une étude géomorphologique réalisée par BCEOM en 1994 a délimité le lit majeur. Elle relève aussi que le pont de Luthe a été détruit par une crue (date?).

En l'absence d'étude hydraulique le porter à connaissance de l'Etat dans le cadre de la révision du PLU rappelle que les terrains situés dans le lit majeur sont susceptibles d'être inondés lors d'événement pluvieux exceptionnels et sont donc inconstructibles.

Les talwegs et ruisseaux de la commune sont également susceptibles d'être rapidement submergés et leurs abords devront rester inconstructibles.

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

- 07/09/ 2010: *Dégradation du chemin des Fourniols. Effondrement de la route de la Davalade à la chapelle de Bon Rencontre à la hauteur de l'ancienne école. Début d'effondrement sur la Route de Béthanie à Chassiers*
- 12/5/ 2010: *Dégradation de la route des Fourniols; Eboulement de la route des Fourniols sur Largentière, obligeant à rouvrir un chemin partant du camping des Ranchisses.*
- 2008 *éboulements des rochers au Mas d'Eyro (en arrivant de la Davalade)*
- *Auparavant, plusieurs glissements de terrain en 1989 et 2008 à la Davalade, situés juste avant le hameau en venant de Chassiers.*

Un risque de mouvements de terrain lié aux mines de Largentière:

Une partie de la concession minière exploitée par Pennaroya-Metaleurop entre 1964 et 1982 est située sur le territoire de la commune (procédure d'arrêt: arrêté préfectoral n°2009-71-15 du 12 mars 2009).

L'existence de risques liés à cette exploitation a justifié la prescription d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM) prescrit le 13 janvier 2006 et approuvé le 27 juillet 2011. Il constitue une servitude d'urbanisme annexée au PLU et définit des contraintes d'urbanisme, qui s'imposent aux constructeurs.

Le zonage du PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers), qui s'impose au PLU, définit trois types de zones:

- *une zone ponctuelle inconstructible fortement exposée (classée en zone A),*
- *une zone moyennement exposée, ou les constructions sont autorisées sous conditions. Elle comprend la zone UBa du Ranc*
- *une zone faiblement exposée dans la pointe sud du Ranc (zone UF), constructible sans conditions.*

Un inventaire départemental des mouvements de terrain.

Dans le cadre de l'alimentation de la base de donnée nationale, le BRGM a inventorié les mouvements de terrain les cavités de la commune. Ils devront rester inconstructibles.

Exploitation de carrières: la commune est concernée par une carrière de grès exploitée par l'entreprise CESA. Cette carrière est abandonnée. Elle se trouvait dans les parcelles proches des «Combes» au lieu-dit «Serre de Legal» et/ou «Les Flachères Hautes».

Risque sismique: faible

Suivant le décret n°2010-1255 du 22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français la commune est classée en zone de type 2 (faible). Des règles de construction parasismique s'appliqueront aux constructions neuves et éventuellement aux bâtiments anciens.

Risque de plomb: l'ensemble de l'Ardèche est déclaré zone d'exposition au plomb (arrêté préfectoral n°2003-217-8).

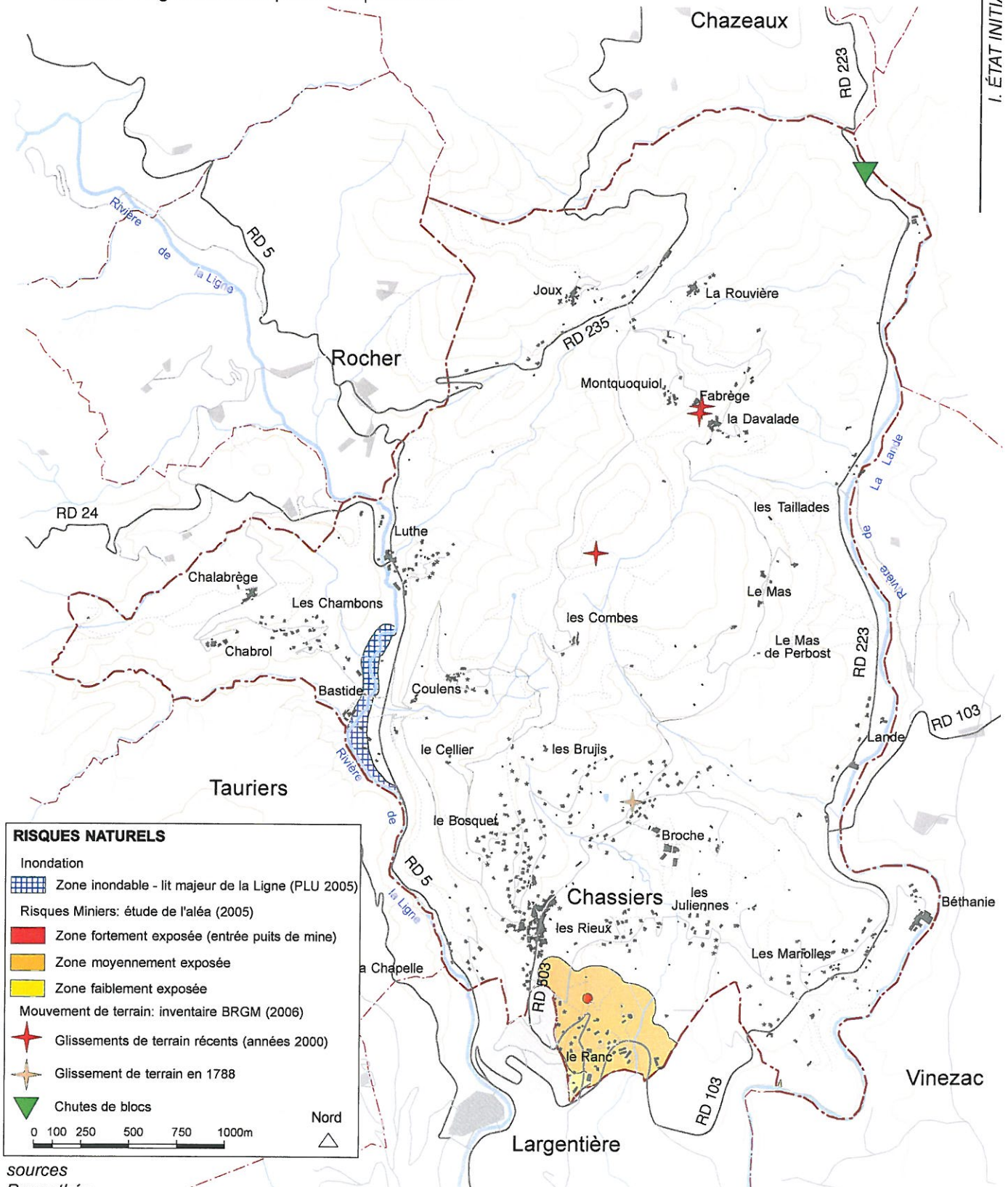
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations, coulées de boue et glissements de terrain	14/10/1983	14/10/1983	15/02/1984	26/02/1984
Inondations et coulées de boue	02/11/1989	03/11/1989	09/03/1990	22/03/1990
Inondations et coulées de boue	04/10/1995	05/10/1995	08/01/1996	28/01/1996
Inondations et coulées de boue	17/08/2004	17/08/2004	11/01/2005	15/01/2005
Inondations et coulées de boue	07/09/2010	08/09/2010	02/12/2010	05/12/2010










1.6. Les risques

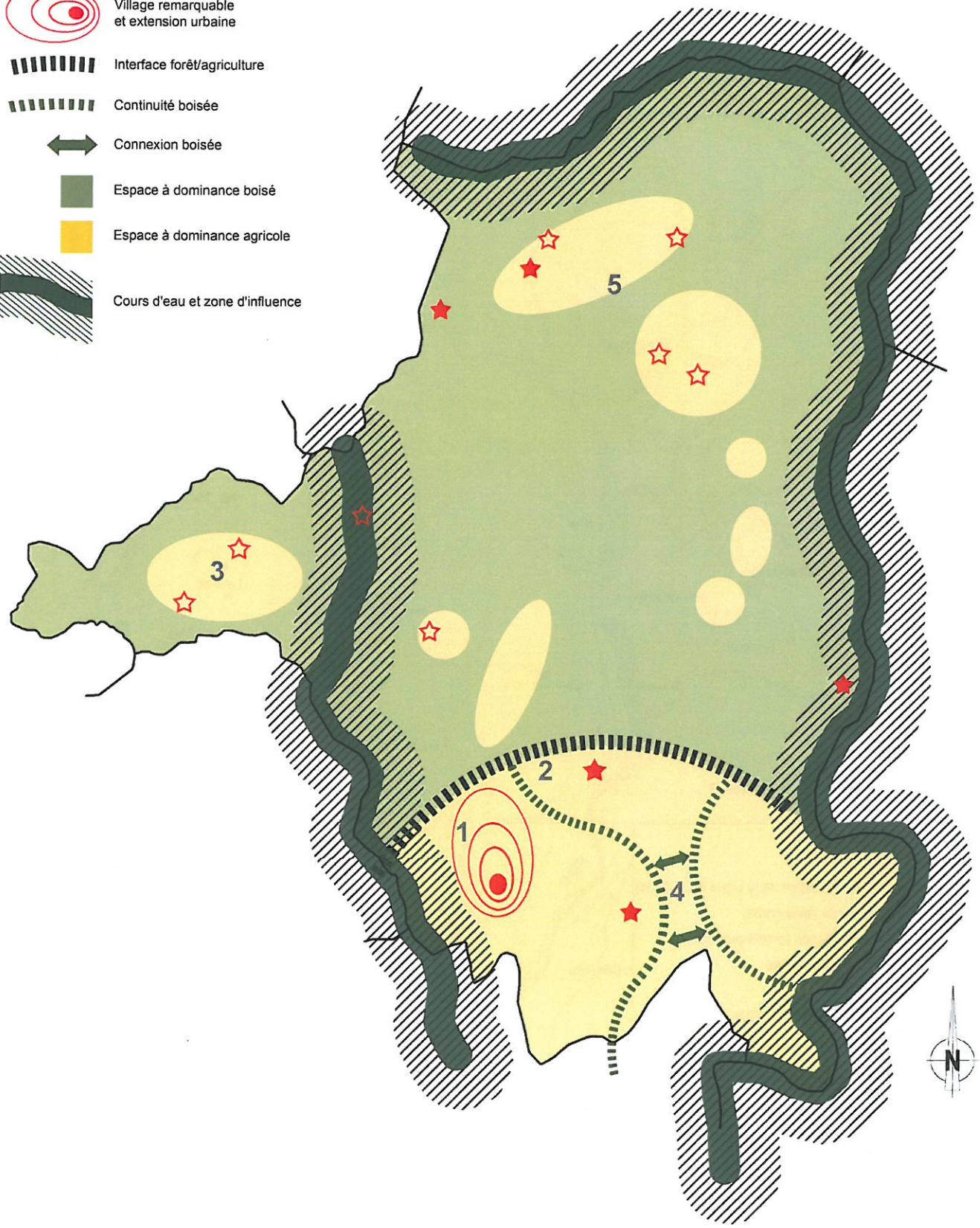
Des risques circonscrits

La commune est concernée par les risques suivant (prim.net)

- Affaissement minier
- Feu de forêt
- Mouvement de terrain
- Séisme: Règlementation parasismique 2010: 2



-  Hameaux remarquables
-  Terrasses remarquables
-  Village remarquable et extension urbaine
-  Interface forêt/agriculture
-  Continuité boisée
-  Connexion boisée
-  Espace à dominance boisé
-  Espace à dominance agricole
-  Cours d'eau et zone d'influence



CONSTAT

Deux cours d'eau et leur zone d'influence cadrent la commune: valeur écologique et paysagère

Le territoire communal se compose d'un vaste espace à dominance boisé (nord) et d'un espace à dominance agricole (sud)

Des ponctuations agricoles dans le milieu boisé: ouvertures et lieux habités

Des continuités boisées dans le milieu agricole qui séquentent la plaine.

Chassiers, village patrimonial labellisé de «caractère», qui s'étale vers le nord et l'est sous forme pavillonnaire

- Des espaces publics de qualité, mais certains aménagements qui pourraient être prolongés au-delà du centre ancien
- Des hameaux remarquables préservés: Joux, Rouvière, la Davalade, Luthe et Coulens, Chalabrèges et une architecture ancienne de grande qualité

Une urbanisation diffuse (Peyrières, Bosquet, Brujis, Broche, Chambon, Sauzèdes, Rieux, Juliennes, Bouteille et Mariolles)

Des ensembles de terrasses remarquables: Joux et Juliennes

Un risque de feux de forêts très important et un risque d'inondation autour du lit majeur de la Ligne

ENJEUX

Concentrer l'urbanisation au nord du village de Chassiers.

Préserver le réseau écologique: cours d'eau, bois, espaces agricoles.

Préserver les ouvertures: ponctuations agricoles et plaine.

Conserver et valoriser l'agriculture: vignes, élevage, arboriculture.

Maintenir et valoriser les ensembles remarquables: architecture ancienne hameaux, terrasses.

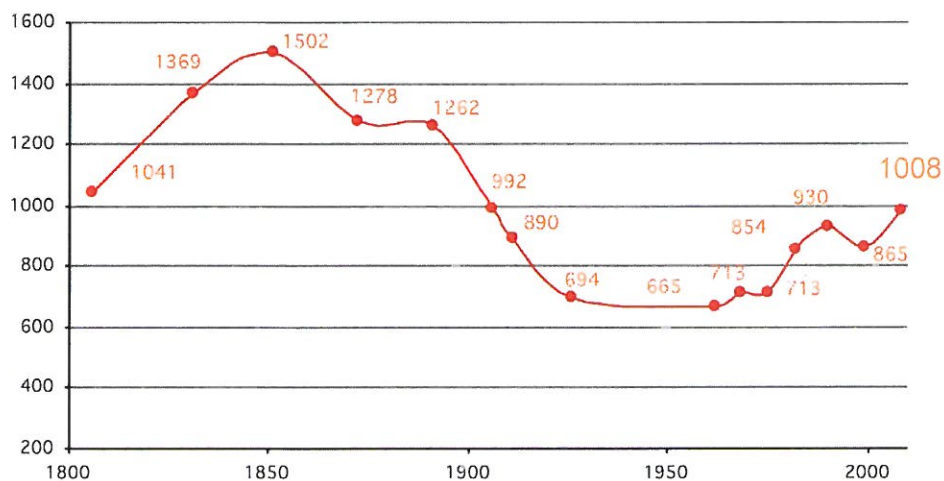
Prendre en compte les risques dans la délimitation des zones et la définition de leurs équipements et aménagements

Secteurs à enjeux:

1. Chassiers village et Bosquet
2. Quartier des Brujis
3. Ensemble Chabrol-Chalabrège-Chambons
4. Quartier des Mariolles et des Juliennes
5. Hameaux remarquables du nord

II. DIAGNOSTIC

Variation de la population 1806-2012 (INSEE -site cassini EHESS)



Taux d'évolution annuel depuis 1968 (INSEE RGP99 popa et recens.09)

	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2009
%	+1,17	0	+2,6	+1,1	-0,8	+1,5

Evolution de la population sur le canton entre 1982 et aujourd'hui

(INSEE RGP99 popa et recens. 2007)

	1982	1990	1999	2007	% global depuis 1982
Chassiers	854	930	865	982	+15
Chauzon	210	224	257	317	+51
Chazeaux	124	86	104	104	-16
Joannas	214	224	304	331	+55
Largentière	2 373	1 990	1 942	1820	-23
Laurac-en-V.	797	789	790	888	+11
Montréal	324	381	463	498	+54
Prunet	113	103	104	133	+18
Rocher	244	260	227	275	+13
Rocles	181	177	208	206	+14
Sanilhac	291	343	346	378	+30
Tauriers	147	156	166	178	+21
Uzer	337	368	333	393	+17
Vinezac	686	856	991	1 144	+67
Total	6 895	6 887	7 101	7 645	+11

2.1. Contexte démographique: les tendances

Une commune qui s'est largement repeuplée depuis 50 ans en se donnant une vocation résidentielle

Une reprise conséquente depuis 1962

Chassiers a subi un exode rural continu depuis la moitié du XIX^{ème} siècle jusqu'aux années soixante.

Depuis 1962 la population a crû de 48%, retrouvant son niveau de la fin du siècle, mais reste loin du pic de 1850, qui correspond à la période faste d'une civilisation agricole.

Les périodes intercensitaires de 1975-82 et de 1999-2007 se caractérisent par une augmentation importante de la population grâce à un fort apport de population nouvelle (voir page suivante).

Ce renouvellement reste important: 18,2% de la population de 2007 (âgée de plus de 5 ans) n'habitait pas la commune en 1999.

La reprise de l'activité minière sur Largentière en 1964 et son arrêt en 1982 ne semble pas avoir eu une forte influence sur ces évolutions; d'après la mairie, il n'y avait pas plus de 10 familles de Chassiers travaillant à la mine (contrairement à Largentière où 1000 habitants ont été touchés par la fermeture de la mine). Chassiers profite également de la proximité d'Aubenas dont l'activité économique s'est développée, ce qui a pu la protéger du déclin de Largentière.

La montée des prix des terrains à construire, mais aussi la modernisation et la restructuration de l'Oeuvre de Béthanie qui a diminué sensiblement le nombre de ses lits expliqueraient la baisse constatée en 1999.

Mais un développement tout juste supérieur à la moyenne cantonale ←

La commune se situe bien en-dessous des taux de développement de communes comme Chauzon, Joannas, Sanilhac, communes moins importantes qu'elle, mais également Vinezac qui, bien que moins habitée en 1982, l'a aujourd'hui dépassé.

Une migration qui permet de compenser la faible natalité →

Les tableaux ci-contre montrent bien que le développement de Chassiers est surtout entraîné par l'arrivée d'habitants nouveaux. Les périodes de forte augmentation correspondant, comme nous l'avons dit plus haut, à celle où le solde migratoire est le plus important (rapport entre les sorties et entrées).

Cet apport permet de compenser une natalité qui a tendance à diminuer alors que la mortalité a augmenté pendant la dernière période intercensitaire.

Une vocation résidentielle: la plupart des habitants actifs travaille hors de la commune,

Si le nombre des habitants travaillant sur la commune a peu bougé, leur part a baissé.

La part des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi travaillant hors de la commune est passé de 74% en 1999 à 78% en 2007.

Le nombre d'agriculteurs et les effectifs de Béthanie a baissé et les nouveaux habitants travaillent hors de la commune.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone (INSEE RGP99 popa et recens.07)

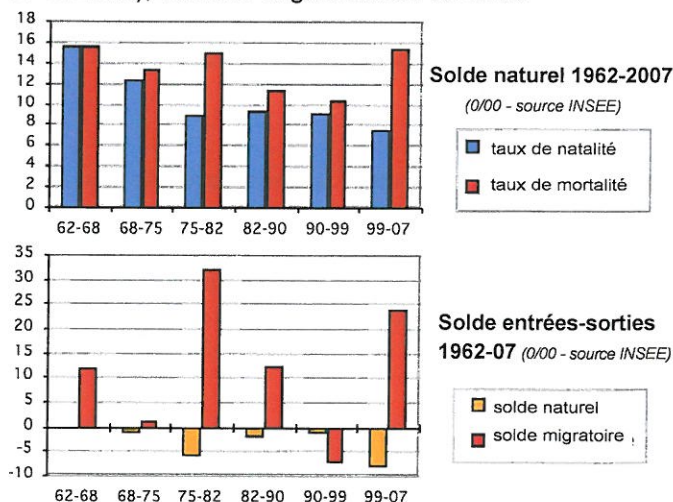
	2007	%	1999	%
Ensemble	337	100,0	273	100,0
Travaillant dans la commune	74	22,1	71	26
Travaillant dans une autre commune	263	77,9	202	74,0
<i>dans le même département</i>	233	69,2	190	69,6
<i>autre</i>	29	8,7	12	4,5

Une densité un peu supérieure à la moyenne

La densité en 2007 était de 80,1 habitants/ km² (70,6 en 99). Si l'on compare avec les communes voisines, Rocher et Vinezac sont comparables:

- Largentière :252,0 h/km²
- Chazeaux: 22,5 h/km²
- Joannas: 27,7 h/km²
- Rocher: 89,0h/km²
- Tauriers: 39,4h/km²
- Vinezac: 104,9h/km
- Moyenne du canton: 58,8h/km²

Une fréquentation estivale qui porte la population à 1500 habitants (chiffre 1999 tiré du plan cantonal DFCI 2005), soit une augmentation de 86%.



Une pyramide des âges qui reste déséquilibrée et qui est liée à l'arrivée de nouveaux habitants →

L'apport des trente dernières années n'a pas permis d'améliorer la base et le sommet de la pyramide des âges : entre 1982 et 2007, on constate une nette baisse de la classe d'âge 0 à 19 ans qui est passée de 33% de la population à moins de 20%. Parallèlement il y a eu une augmentation des plus de 60 ans, passant de 20,6 à 24,8%, bien que le dernier recensement constate une légère diminution par rapport à 1999.

Plus finement, si l'on considère les trois derniers recensements, la part des 45-59 ans a beaucoup augmenté et va peser sur la pyramide des âges à l'avenir: 12,5% en 1999, contre 24,8% en 2007.

A contrario la part des 15-29 ans a continuellement baissé: 32,8% en 1999, contre 15,2% en 2007. La tranche d'âge 0-14ans a elle fluctué baissant entre 1990 et 99, augmentant légèrement depuis.

Les améliorations de la classe d'âge 0-14 ans sont directement corrélés avec les périodes où le solde migratoire est positif.

Une modification affirmée des catégories socio-professionnelles des habitants (1982-99)

Entre 1982 et 1999, les catégories socio-professionnelles ont fortement évolué, reflétant l'évolution de l'activité économique sur la commune, mais aussi l'installation de personnes travaillant sur le bassin d'emploi alentours, mais attirées par le cadre.

Le nombre d'agriculteurs et leur famille active sur l'exploitation a diminué, passant de 4,1 à 1,4% entre 1982 et 99. Le nombre des ouvriers est resté stable, leur proportion baissant un peu (de 9,1 à 8,4% de la pop.). La part des employés-professions intermédiaire et des cadres a doublé, passant 12,2% de la population en 1982 à 23,9% aujourd'hui. Les retraités ont augmenté en nombre et proportions (passant de 23,4 à 24,8%) et les autres inactifs ont baissé (de 48,7 à 39,3%). →

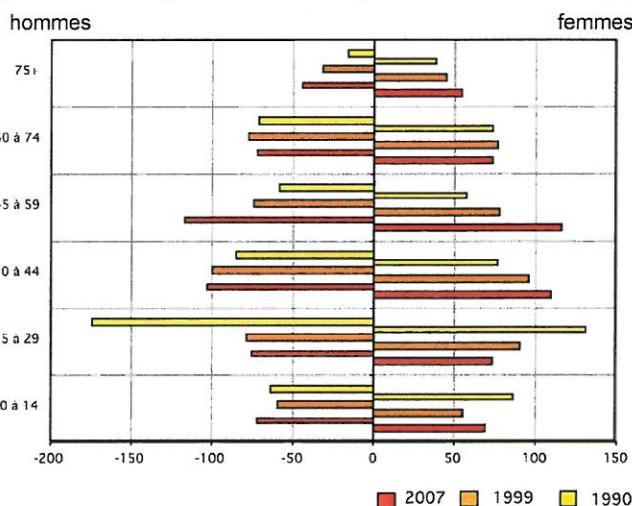
Des revenus des foyers fiscaux proche de la moyenne cantonale et une majorité de ménages non imposés

Le revenu net imposable moyen est inférieur à celui du canton (17.288€ contre 17.451€). La proportion des foyers non imposables est identique (57,5%). INSEE 2007 rev T1

Enjeux: rééquilibrer la pyramide des âges et avoir un développement démographique en rapport avec ses équipements

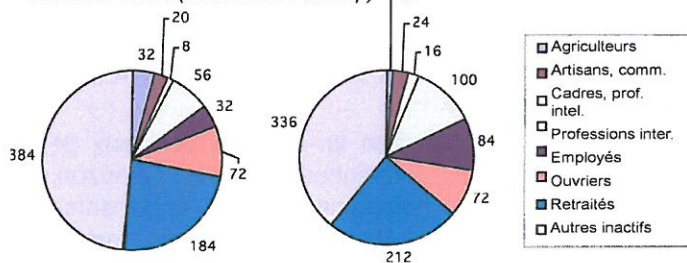
	2007	% de la pop	1999	%	1990	%	1982	%
0-19 ans	193	19,7	176	20,3	281	30,2	284	33,3
plus de 60 ans	244	24,8	232	26,8	198	21,3	176	20,6

Pyramide des âges 1990 et 2007 (INSEE rec.2007+RGP99 popb)



	2007	% de la pop	1999	%	1990	%
0-14 ans	141	14,3	115	13,2	150	16,1
15-29	149	15,2	169	19,5	305	32,8
30-44	213	21,7	196	22,7	162	17,4
45-59	233	23,7	153	17,7	116	12,5
plus de 60 ans	244	24,8	232	26,8	198	21,3

Evolution des catégories socio-professionnelles entre 1982 et 1999 (INSEE RGP99 mrrp)



Des ménages un peu plus petits que ceux du canton

INSEE rec.2007 fam G1M

A Chassiers, les ménages ont toujours eu un dixième de point en moins que le canton.

	Chassiers	canton
1968	3,1	3,2
1975	3,0	3,0
1982	2,8	2,7
1990	2,4	2,6
1999	2,3	2,4
2007	2,2	2,3

Données générales sur le bassin d'habitat LARGENTIÈRE – JOYEUSE (données DDT07 2009)

Chassiers se situe dans un bassin d'habitat dont les caractéristiques démographiques sont les suivantes:

- Une forte dynamique démographique, portée notamment par les communes sous l'influence d'Aubenas, mais Largentière et Valgorge poursuivent leur déclin.
- Un accroissement fort du nombre de ménages (+13%) générant des besoins en logements supplémentaires.
- La croissance provient d'un net excédent migratoire, mais la population est vieillissante (1/3 > 60ans).

Emploi dynamique tourné vers le tertiaire mais chômage supérieur à la moyenne ardéchoise

- Un tissu d'emploi dynamique, dominé par le tertiaire
- L'emploi progresse vite et le territoire se caractérise par un tissu économique à dominante tertiaire. Le bassin d'emploi est assez peu dépendant des bassins limitrophes (1 emploi / 1,1 actifs).
- Un taux d'activité réduit et un chômage plus important que dans le reste de l'Ardèche.

Fortes disparités sociales et nombreux ménages à bas revenus:

- Le revenu moyen par ménage est inférieur au niveau ardéchois mais masque une forte disparité entre les ménages.
- 78% des ménages pourraient entrer dans un logement social et 48% dans un logement très social.
- Des indicateurs de précarité défavorables : 31% de ménages vivent de minima sociaux et 47% ont de bas revenus.

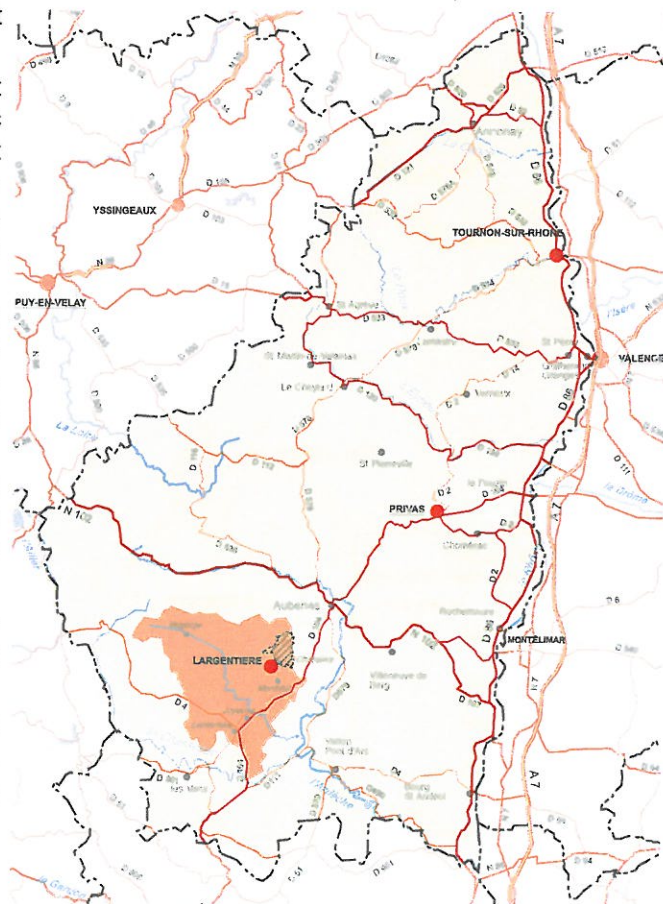
Une importante construction neuve tournée vers l'individuel - un parc social très réduit - un habitat potentiellement indigne conséquent - un habitat spécialisé adapté (personnes âgées, handicapés):

- Une intense dynamique de construction (+17% en 1999 et 2006), essentiellement en individuel, favorisant les résidences secondaires (RS: +25%) au détriment des résidences principales (RP: +13%).
- 69% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires, le parc locatif n'a que très faiblement progressé (26% des RP). Le parc est essentiellement composé de grands logements (T4 et +).
- Le parc privé potentiellement indigne concernerait plus de 12% des résidences principales. Ce parc inconfortable a connu une forte progression; il est notamment marqué sur les bourgs et concerne a priori davantage les centres anciens de ces derniers (à corréliser avec le développement centrifuge des communes).
- Le parc social se compose de près de 300 logements représentant à peine 5% des résidences principales ; ce parc a nettement progressé entre 2000 et 2007 (+30%). 68 demandes en 2008 dont 5 anormalement longues (74%).

La part des petits logements sociaux est faible (12%), alors même que la demande exprimée est composée de près de 60% de ménages de 1 à 2 personnes.

L'offre en logements très sociaux est constituée de près de 100 logements, essentiellement des logements sociaux publics.

- L'offre d'hébergement à destination des personnes âgées (456 places) semble plutôt bien dimensionnée.
- Le territoire accueille aussi une offre d'hébergement adaptée aux personnes handicapées.

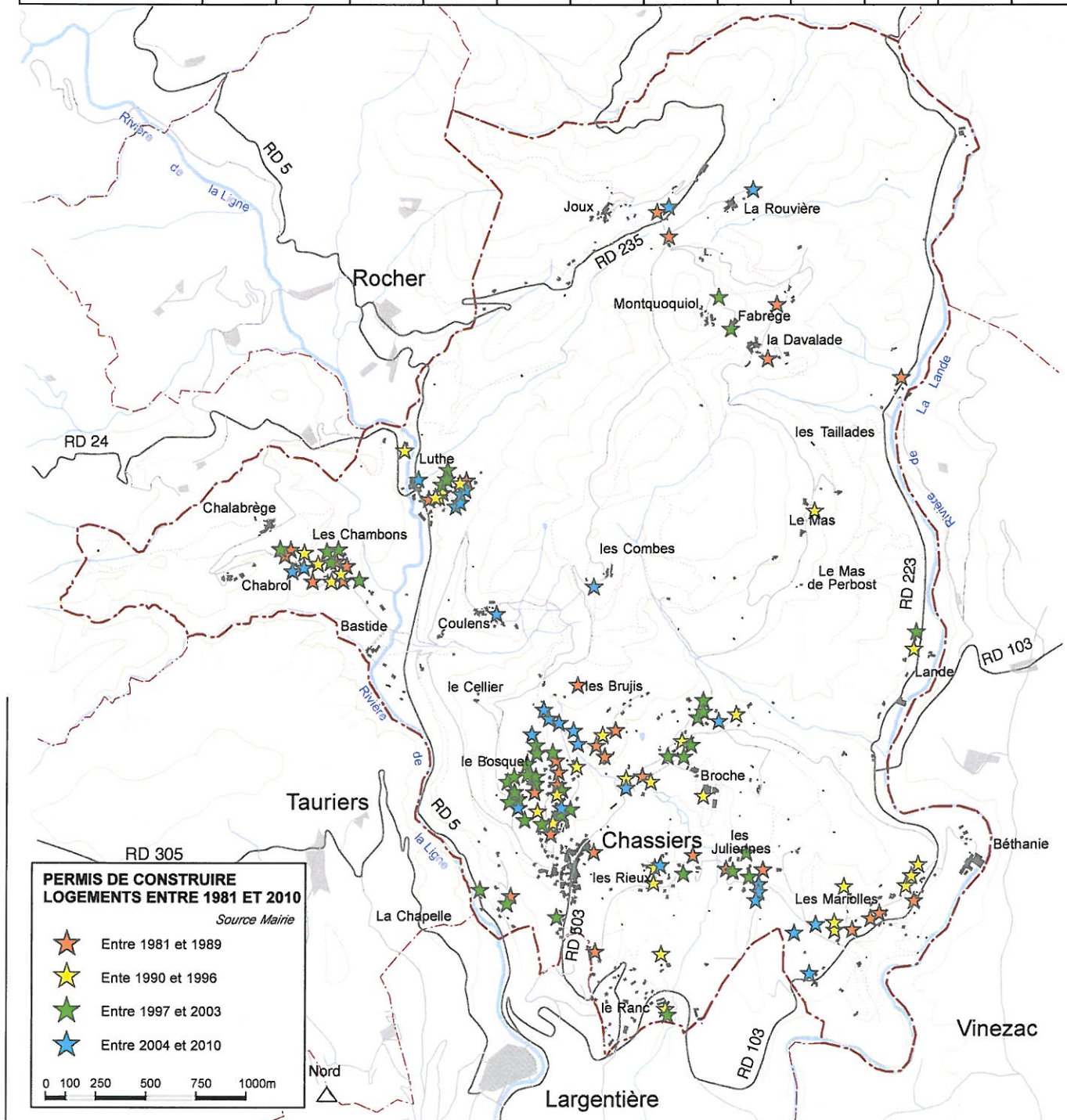


Des résidences secondaires en forte augmentation

Le parc de logement est constitué à plus de 60% de résidences principales. Toutefois entre 1999 et 2006, les résidences secondaires ont presque doublé et leur importance dans le parc a augmenté (35,8% contre 28,5 en 1999, 32,2 en 1990). Le taux d'appartements a doublé pendant la dernière période intercensitaire.

Les logements vacants sont devenus quasi inexistants. On s'aperçoit qu'ils ont contribué à créer les résidences secondaires des années 75-82.

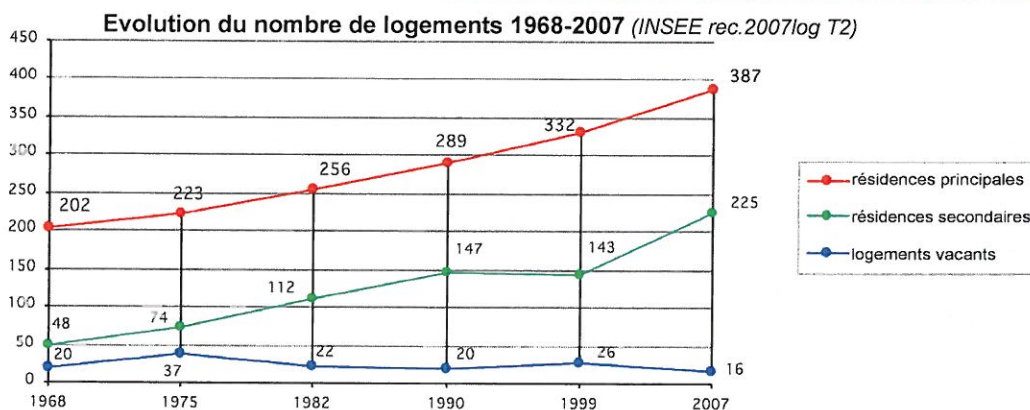
	2007	%	1999	%	1990	%	1982	%	1975	%	1968	%
Ensemble	629	100	501	100	456	100	390	100	334	100	240	100
Résidences principales	387	61,6	332	66,3	289	63,4	256	65,7	223	66,7	202	74,7
Résidences second. et occasionnelles	225	35,8	143	28,5	147	32,2	112	28,7	74	22,2	48	17,7
Logements vacants	16	4,9	26	5,2	20	4,4	22	5,6	37	11,1	20	7,2
Maisons	504	80,2	476	95,0								
Appartements	54	8,6	20	4,0								



Enjeux: diversifier l'offre d'habitat et maintenir la mixité sociale

2.1. Contexte immobilier / construction neuve

Une construction neuve modérée mais constante



← **Une urbanisation le long des voies.** Après guerre les constructions se sont faites le long des voies communales qui rayonnent du bourg (VC 26 et VC 14), mais aussi aux Brujis aux Rieux, à Bouteille et aux Mariolles, ainsi que dans le prolongement de Largentière: au Ranc et aux Fourniols (voir § bourg et hameaux pp30 à 39).

Dans les années 80 l'urbanisation de ces secteurs se poursuit. A partir des années 97, avec les révisions du POS et du PLU (voir plus loin), le Bosquet s'urbanise autour d'une voie de desserte interne créée pour l'occasion et à partir de 2004 plusieurs constructions neuves se font dans les Peyrières, secteur boisé et peu équipé.

Un taux de construction neuve assez constant

Entre 1981 et 96, le taux de constructions annuelles de logements est un peu supérieur à 4, puis s'accélère jusqu'en 2003 (6/an), pour enfin retrouver une moyenne de 4 logements créés par an entre 2004 et 2010.

Le renchérissement du foncier explique le ralentissement de ces dernières, car nous verrons plus loin que la commune ne manque pas de terrains à construire, au contraire. La fin de la bulle immobilière devrait relancer la construction.

Constructions neuves logement (mairie)

	1981-1989	1990-1996	1997-2003	2004-2010
Nombre de constructions neuves logement	33	31	43	28
Taux de construction neuve annuel	4,1	4,3	6,1	4

Un parc constitué en grande majorité de maisons avec 20% de locataires, un projet social à venir →

Le parc de logement est constitué à plus de 80% de maisons. mais le taux d'appartements s'est nettement amélioré pendant la dernière période intercensitaire (8,6 contre 4% en 1999).

Si le nombre de locataires a augmenté, son poids relatif a diminué (21,1 contre 21,7 en 1999). La commune ne possède pas de logement locatif, mais devrait rénover prochainement un appartement situé au-dessus de la mairie. Il existe 11 logements conventionnés et Vivarais Habitat possède 4 logements HLM au Bosquet.

Le logement social, ainsi que la part des appartements et des locataires devrait augmenter avec le projet de quartier groupé au Bosquet-Pradel, ce projet initié par la commune comprend, en plus d'une douzaine de logements en accession, 10 logements sociaux nouveaux et 10 logements pour les personnes âgées qui seront réalisés par Vivarais Habitat (voir p71 plus loin).

Une très importante majorité de grands logements →

76,% des résidences principales ont 4 pièces ou plus. Il y a 1% d'une pièce et 5% de 2 pièces. Alors que nous avons vu que ce besoin est important sur le bassin d'habitat.

Un niveau de confort qui s'améliore

En 1999, 41,2% des résidences principales n'avaient pas de chauffage central ou électrique, ils ne sont plus que 32,2% en 2006. Ils sont 97,1% à avoir une baignoire (contre 98,2% en 99). La commune a fait l'objet de deux OPAH entre 1980 et 2002.

Une décohabitation qui augmente →

En 1999, il y avait une moyenne de 2,8 occupants par logements contre 2,5 sur le canton.

Part des propriétaires en 2007 (INSEE rec 2007 logt)

	2007	1999
Ensemble des résidences principales	387	332
Propriétaires	296	240
locataires	81	72
dont HLM	4	1
logés gratuitement	6	10
Part des propriétaires (%)	76,6	72,3
Part des locataires (%)	21,1	21,7

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2007	%	1999	%
Ensemble	387	100	332	100
1 pièce	4	1,1	1	0,3
2 pièces	20	5,3	16	4,8
3 pièces	66	17,1	52	15,7
4 pièces	100	25,8	102	30,7
5 pièces ou plus	197	50,8	161	48,5

Dates des résidences principales (INSEE rec 2007 logt)

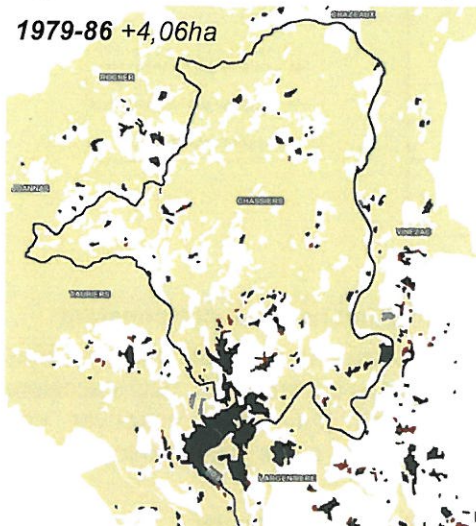
	Nombre	%
Construits avant 2005	378	100
Avant 1949	163	43,1
De 1949 à 1974	54	14,3
De 1975 à 1989	88	23,2
De 1990 à 2003	73	19,4

Nombre moyen d'occupants par logement (INSEE RGP99 papa)

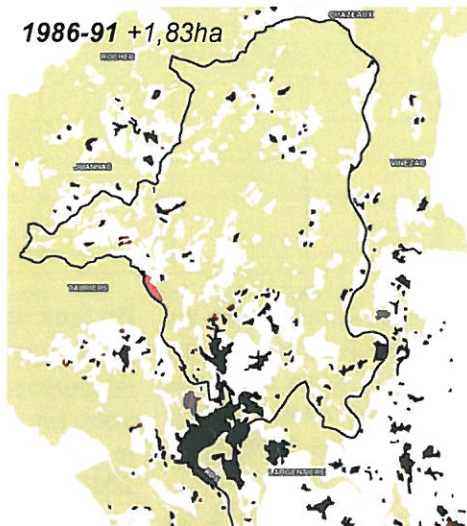
	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre	3,1	3,0	2,8	2,4	2,3

Une construction s'accompagnant d'une consommation de l'espace un peu supérieure à la région naturelle des Cévennes (source DDT07).

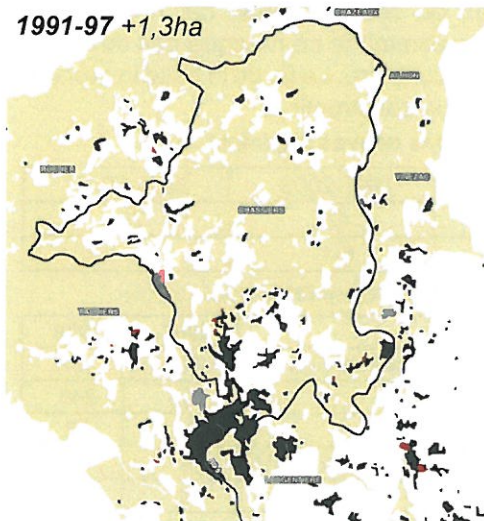
1979-86 +4,06ha



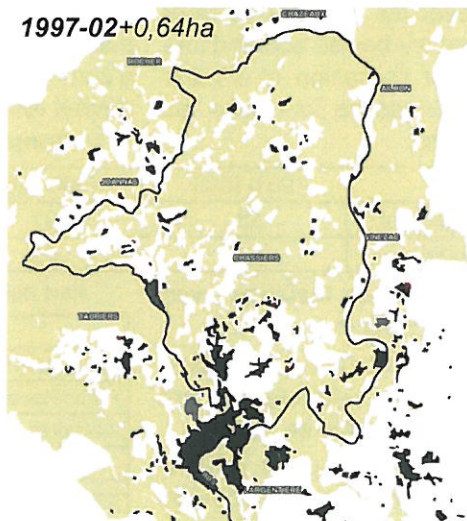
1986-91 +1,83ha



1991-97 +1,3ha



1997-02 +0,64ha



12,5ha ont été urbanisés entre 1979 et 2007 (surfaces rouges), soit une augmentation de 32,24% (23,17% sur les Cévennes). 3,6ha d'espaces agricoles (en blanc) ont disparus sur cette période, soit une diminution de -1,75% qui est moindre que sur les Cévennes (3,71%). Espace naturel: -0,88% (Cévennes: -20%) .

Les évolutions du document d'urbanisme depuis 1987

Le premier document d'urbanisme a été approuvé en 1987, il a depuis connu trois révisions majeures et une modification récente. Voici résumé les objets principaux de ces évolutions:

- Les objectifs assignés au POS approuvé en 1987 étaient de favoriser les capacités d'accueil du centre-bourg, définir l'extension du bourg et des écarts (en UC et les Brujis en zone d'urbanisation future 1NA fermée). Il a créé un périmètre agricole protégé à l'est du village.
- La révision de 1996 s'est inscrite dans la démarche «village de caractère», en prévoyant certains aménagements du centre-bourg. Elle a étendu la zone UC et ouvert des zones d'urbanisation futures (2NA). Elle étendit aussi la zone du camping.
- La révision du POS en PLU de 2005 a intégré une partie des Brujis et le Ranc en zone urbaine et a limité l'urbanisation autour des écarts de la Davalade, Montcouquiol, Rouvière et Chambon. Zone du camping étendue avec une orientation d'aménagement spécifique.
- La modification de 2011 a ouvert à l'urbanisation la zone à urbaniser AUF du Bosquet-Pradel (devenue UBd). Cette opération comprend un lotissement communal de 11 lots destinés à la vente, une réserve foncière pour des équipements. 6 logements sociaux et 4 logements pour personnes âgées (qui seront gérés par Vivarais Habitat). Le permis d'aménager pour la partie habitat individuel (11 lots) et le permis de construire (VH) ont été accordés.

2.1. Le POS de 1987 et le PLU de 2005 / les zones et leurs règles

Une consommation de l'espace qui a été forte avant 1986. Une surface constructible stable depuis 1996

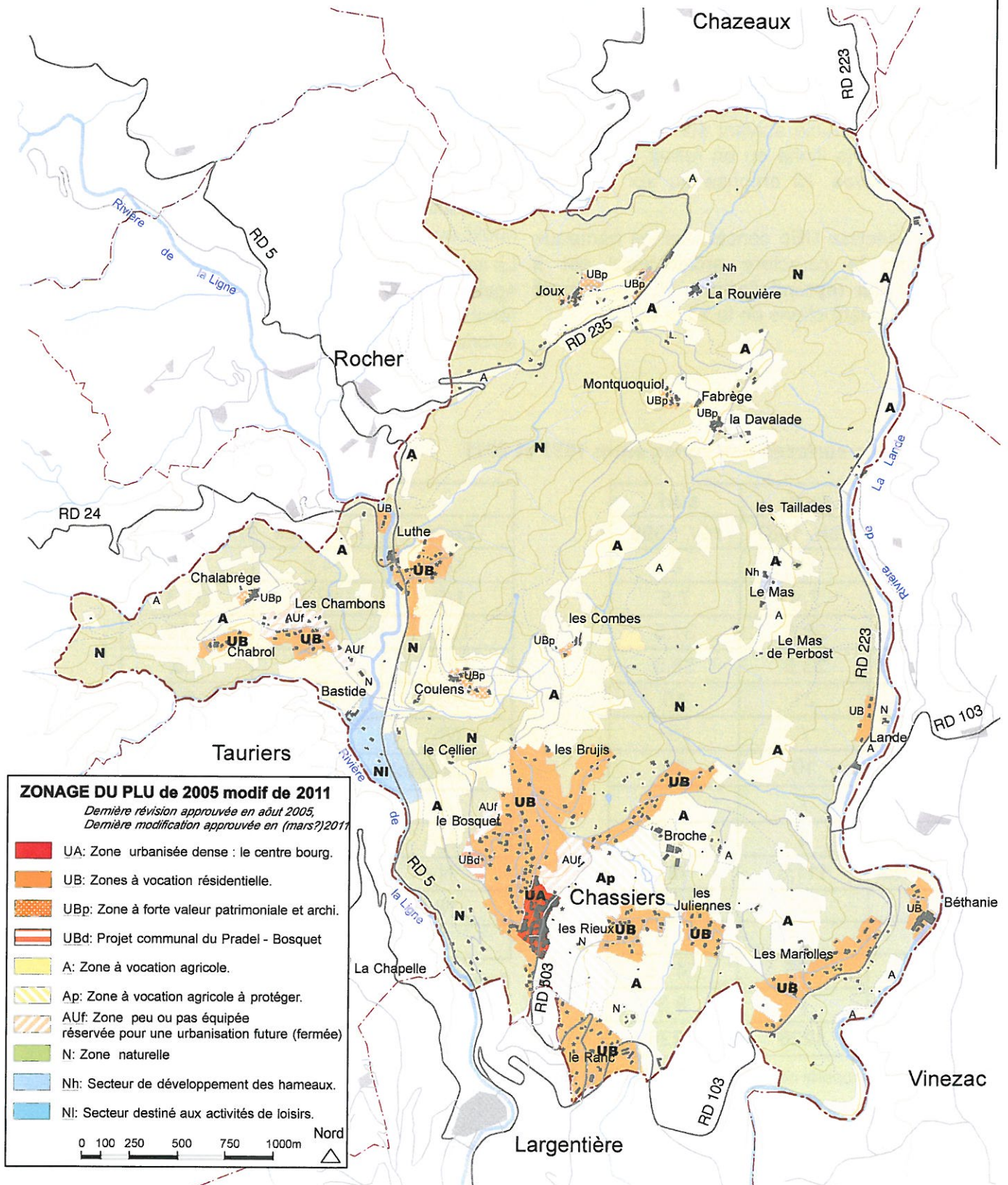
Localisation des zones du PLU de 2005- modifié en 2011:

Une zone urbaine dense UA sur le centre-bourg.

Des zones UB d'habitat diffus: Peyrières, Brujis, Rieux, Juliennes, Mariolles, le Ranc, Béthanie, Landes, Luthe, Chambon et Chalabrège. Des zones UBp pour les écarts à protéger: Joux, Fonts, Montcouquiol, Fabrège, Davalade, Chalabrège, Combes et Coulens.

4 secteurs à urbaniser fermés (AU): Pra-Monteil, Bastide, Bosquets et Couronnes.

Une zone agricole protégée devant le front bâti est du centre-bourg (Ap).



Les règles du PLU en 2011:

La zone UA correspond au bâti ancien dense du centre-bourg, où l'on doit s'implanter à l'alignement (ou avec un mur de clôture de 1,5m mini). Implantation en limite ou en retrait ($D=H/2 > 3m$). Il n'y a ni emprise au sol ni de COS (coefficient d'occupation du sol). Hauteur identique aux constructions voisines.

La zone UB concerne les extensions pavillonnaires du centre et les hameaux de Chassiers. Elle n'impose pas de surface minimale, mais une implantation en retrait de l'alignement (12,5, 8 et 4m de l'axe de la voie suivant son statut) et une implantation sur la limite ou en retrait de 3m des limites séparatives. Ni emprise au sol ni COS. $H=8m$ maxi.

Il existe un secteur UBp concernant les hameaux anciens dont le caractère architectural est à protéger, et qui reprend l'article 11, concernant l'aspect des constructions de la zone UA.

La zone AUf est une zone peu ou pas équipée réservée à une urbanisation future subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Les voies et réseaux existants en périphérie de la zone ont une capacité insuffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone A, agricole, permet toutefois, l'extension limitée à 180m² de SHON des constructions existantes, le changement de destination et toutes constructions nécessaires à l'activité agricole. La zone NCc concerne les carrières.

Il existe un secteur Ap qui correspond à l'espace agricole situé face au front bâti est du village et qui est à protéger pour des raisons paysagères. Toute construction autre que celles nécessaires au service public ou d'intérêt collectif est interdite.

La zone N couvre les zones naturelles, mais comprend également un secteur Nh, où des constructions et réhabilitations sont permises et un secteur NL où sont autorisés les campings.

Evolutions des surfaces des zones entre 1987 et 2011

Zone	surf. élab. 1987	surf. rév. 1996
UA	8	8
UB	7,5	7,5
UC	28,5	31,5
UCa	33,5	33,5
1NA	21	15
2NA	/	9
NAR	10	10
NAT	/	2,5
NB	3	8,5
sous-total	111,5	121
NC	352	347,5
NCa	7,5	7,5
ND	755	741,5
NDL	/	8,5
Total	1226	1226

Tableau tiré des rapports de présentation de 1987 et 96.

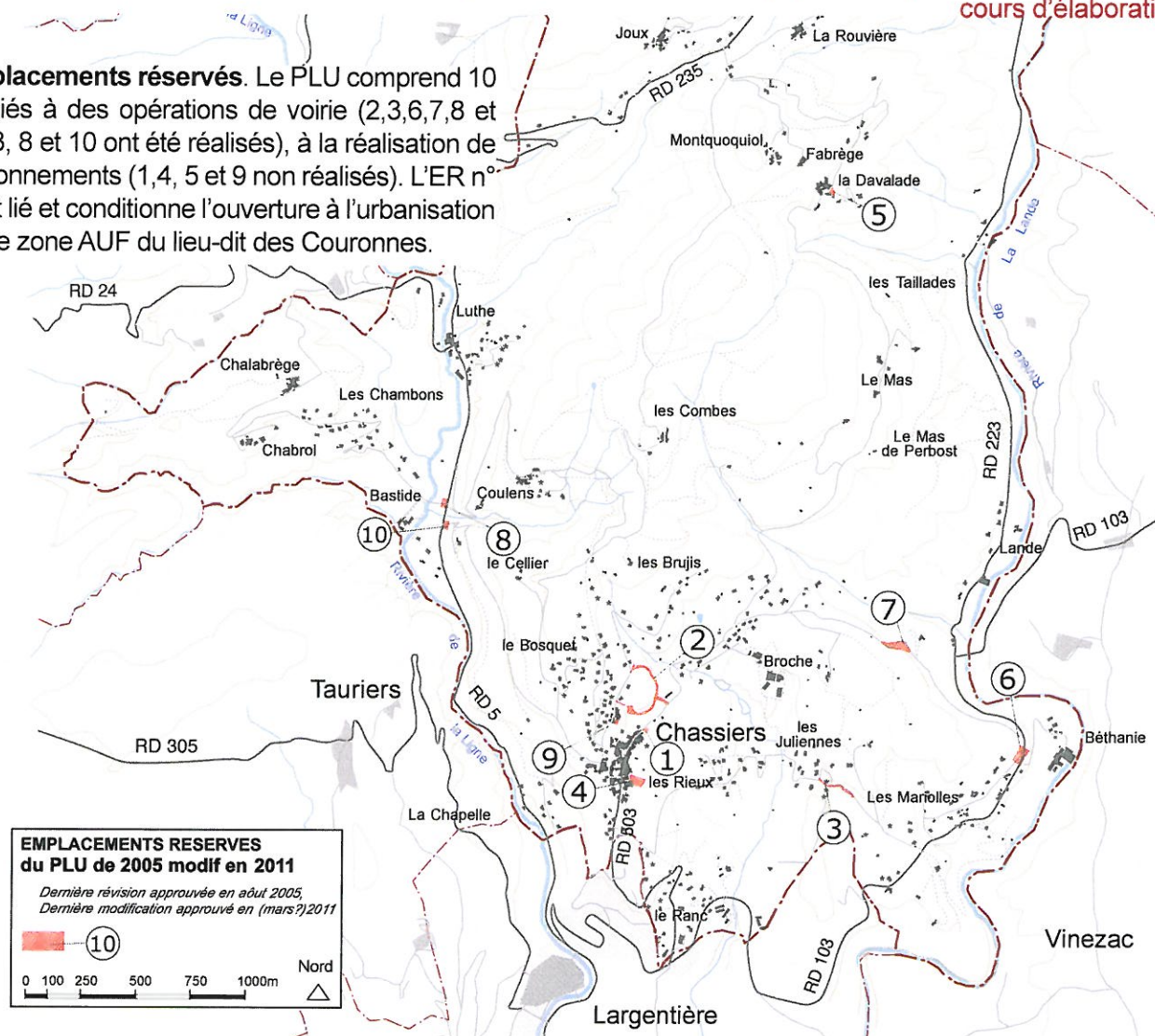
Zone	surf. rév. 2005	surf. modif. 2011
UA	4,8	4,8
UB	97,7	94,3
UBp	6,75	6,75
UBd	/	1,5
AUf	12,5	10,6
Nh	1,5	1,5
sous-total	121,4	119,5
A	302,7	302,7
Ap	30,3	30,3
N	761,2	763,1
NI	10,7	10,7
Total	1226	1226

Surfaces tirées du cadastre numérisé (avec application d'un coefficient de 0,98 pour obtenir la surface totale de 1226ha).

Enjeux: limiter la consommation d'espace et permettre la réalisation de projets de quartiers cohérents et diversifiés

Surfaces des zones du POS - les emplacements réservés - le projet municipal Bosquet -Pradel en cours d'élaboration

Emplacements réservés. Le PLU comprend 10 ER liés à des opérations de voirie (2,3,6,7,8 et 10/ 3, 8 et 10 ont été réalisés), à la réalisation de stationnements (1,4, 5 et 9 non réalisés). L'ER n° 2 est lié et conditionne l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUF du lieu-dit des Couronnes.



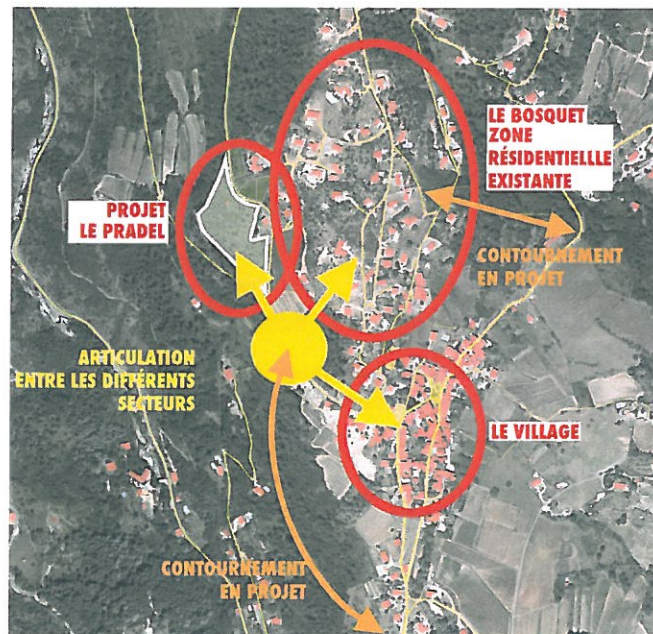
Un projet communal du Bosquet Pradel élaboré avec Vivarais-Habitat et le CAUE

La commune de Chassiers a acquis en 2009, 1ha78a43ca de terrains au nord-ouest du village, en deux unités foncières. Ils ont été l'objet de la dernière modification du PLU.

La commune a souhaité que l'urbanisation de ces terrains soit l'occasion d'un projet d'aménagement d'ensemble ambitieux et exemplaire, qui s'inscrit harmonieusement dans son contexte et amène une diversification de l'offre d'habitation (logements locatifs, accession sociale, personnes âgées...).

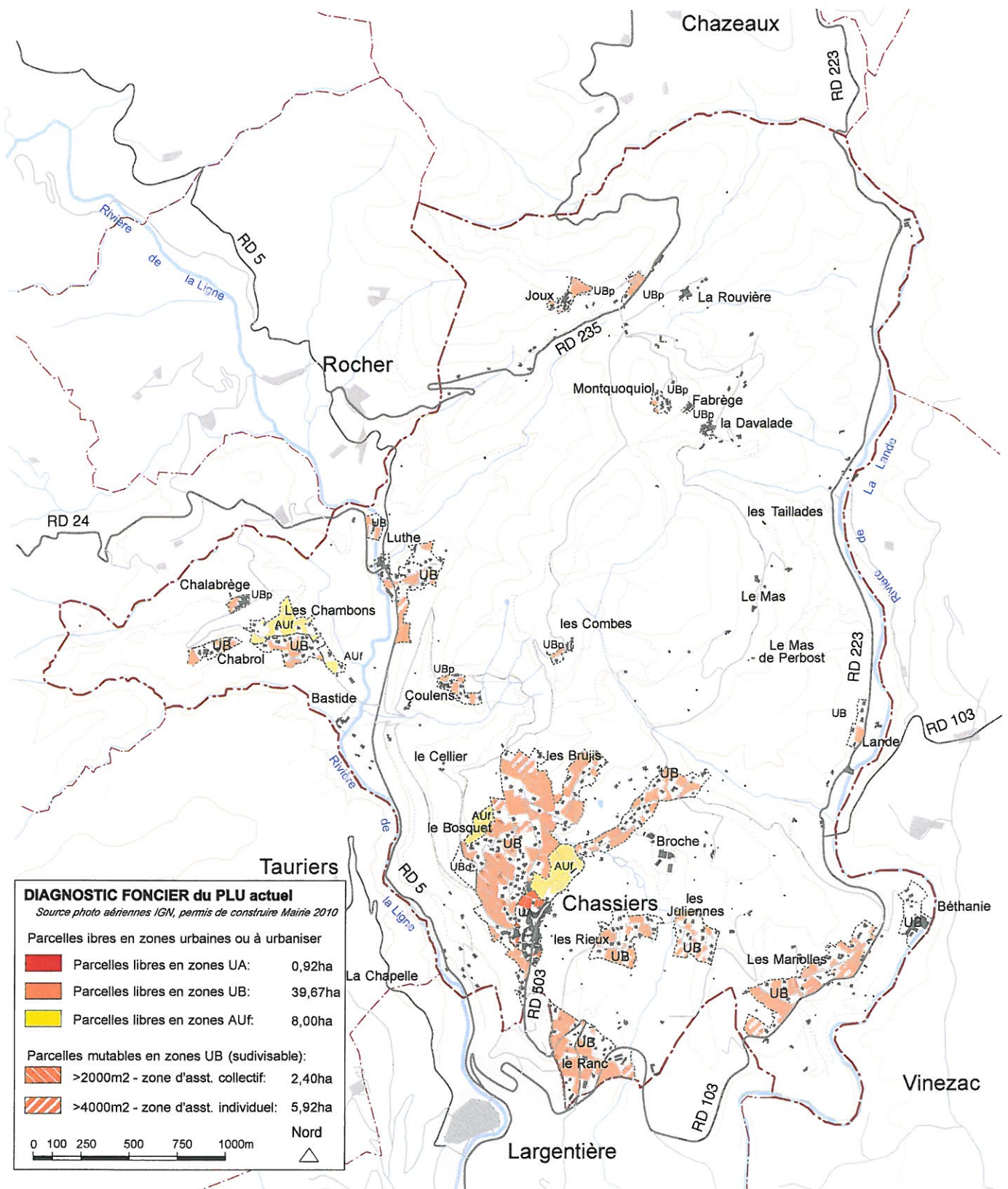
Une étude d'urbanisme pilotée par le CAUE en association avec Vivarais Habitat en 2011 a abouti au dépôt d'un permis d'aménager sur le secteur habitat individuel (11 lots) et d'un permis de construire pour Vivarais Habitat sur le programme personnes âgées/ logements sociaux (6 sociaux, 4 pour personnes âgées), qui ont été accordés.

Une étude hydrologique pour la gestion des eaux



dessin: cahier des charges CAUE

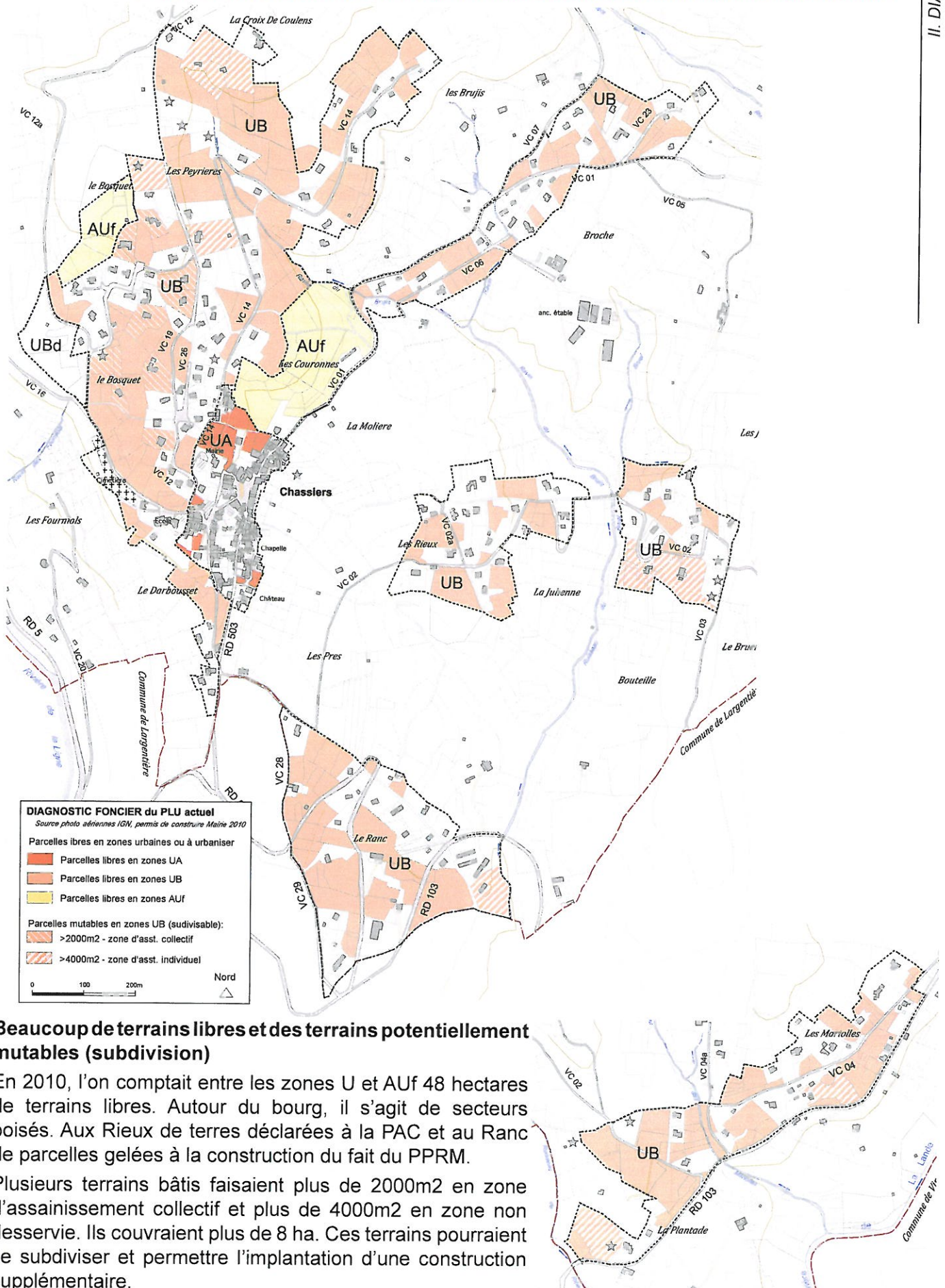
pluviales a été réalisée pendant l'étude.



Enjeux: diminuer les surfaces constructibles et les encadrer de prescriptions architecturales et paysagères qualitatives

2.1. Le POS de 1999 / les zones et leurs règles

Un urbanisme consommateur d'espace mais aussi une certaine rétention des terrains



Beaucoup de terrains libres et des terrains potentiellement mutables (subdivision)

En 2010, l'on comptait entre les zones U et AUF 48 hectares de terrains libres. Autour du bourg, il s'agit de secteurs boisés. Aux Rieux de terres déclarées à la PAC et au Ranc de parcelles gelées à la construction du fait du PPRM.

Plusieurs terrains bâtis faisaient plus de 2000m² en zone d'assainissement collectif et plus de 4000m² en zone non desservie. Ils couvraient plus de 8 ha. Ces terrains pourraient se subdiviser et permettre l'implantation d'une construction supplémentaire.

Sources: rencontre avec les agriculteurs,
La vie rurale en Vivarais, Pierre Bozon, 1963

Historiquement, une polyculture orientée vers la vigne, le châtaignier et le vers à soie, auxquels s'est ajouté l'arboriculture et l'élevage laitier

La châtaigner avait rendu les Cévennes habitables au moyen-âge, il a longtemps été indispensable pour nourrir animaux et humains.

Mais c'est surtout le développement de la vigne, et du ver à soie qui apporteront une certaine aisance au pays. La pébrine (1856), maladie de l'encre (1860), le phylloxéra (1876-77) y mettra fin et initiera l'exode rural. On trouve encore des mûriers sur la commune et l'éducation des vers à soie continuera jusqu'à l'entre-deux-guerres.

Le 20ème siècle voit le développement de l'arboriculture (pomme, cerises, olives, puis pêches), mais la concurrence induit le quasi abandon de l'arboriculture intensive.

L'olivier fût très touché par l'hiver 56.

Après la deuxième guerre mondiale, apparaît l'élevage laitier (lié à Béthanie), arrêté dans les années 2000.

Aujourd'hui une majorité de viticulteur et plusieurs châtaigneraies fruitières

Sur les 14 exploitants:

- 8 sont viticulteurs (4 qui ne font que cela),
- 6 ramassent des châtaigne (mais seuls deux ont une production importante)
- 3 font de l'arboriculture (dont 1 sur Joannas et un faisant des fruits rares),
- 1 maraîchage
- 1 plantes médicinales
- 1 élevage ovin (50-80 brebis)

1 élevage laitier (bâtiments encore visibles à Broche) et un élevage de chèvres avec fromagerie ont été arrêtés respectivement en 1992 et 2006.

2 exploitations sont plutôt orientées vers l'agrotourisme (ferme auberge et chambre d'hôtes de Chalabrèges)

Localisation et description sommaire des exploitations situés sur la commune:

- **Les Broches:** 2 exploitations dont un retraité
 - Installé en 1973 (a repris l'exploitation familiale, quatrième génération). Vignes (coopérative).
- **Joux:** Une exploitation et une en cours de constitution
 - Installation en 1994 (reprend l'exploitation des grands-parents). Châtaigne (bio/ transforme la farine sur l'exploitation). Vignes (coopérative).
 - Projet d'installation: projet de poulailler (poules pondeuses), récolte de châtaigne et ferme pédagogique.
- **Chalabrèges:** 2 exploitations:
 - Installation en 2000. Châtaignes et olives. Atelier de transformation de confitures. Chambres d'hôte + table d'hôte.
 - Installation en 1999. Maraîchage, fruits-légumes (fraises, abricot, pomme, poire, fruits sauvages). Transformation (confitures, liqueurs, sirops). Vente directe. Ferme-auberge, gîte d'étape, chambre d'hôte.
- **Combes:** Installation en 1985 (reprend l'exploitation familiale/ troisième génération). Vigne (coopérative).
- **Village:** 3 exploitations
 - Installation en 2002. Vigne (coopérative). Pas de salariés. CUMA de Gamay. .
 - Installation en 1981 (3ème génération). Vigne (coopérative), arboriculture (poire, kiwi, pommes, cerises)
 - Installation en 1983 (a repris exploitation du père créé après guerre). Elevage ovin.
- **la Davalade:** Installé en 2006 (reprend l'exploitation de son conjoint), plantes médicinales (vente directe: marché bio d'Aubenas, foires, Amap).
- **Montcouquiol:** A repris l'exploitation de son conjoint à sa retraite. Vignes (coopérative UVICA), châtaignes (Vivacoop), oliviers (transformé au Moulin de Vans).
- **Lande:** installation en 1980. Vignes (coopérative UVICA).

Exploitations situés hors la commune mais y travaillant:

- **Joannas:** installation en 2007 (en GAEC avec son père; 4ème génération d'agriculteurs). Vignes (coopérative), arboriculture (pêches, cerises/vente directe, kiwi bio vendu à Vivacoop, nectar de kiwi transformé et vendu sur place), châtaigniers.



Vignes vers Joux

recensement agricole de 2000 et 2010

	Nombre d'exploitations	Exploit. prof (ou grande et moyenne exploit à partir de 2000)	SAU moyenned des exploit. prof.	SAU moyenne de toutes les exploit.	SAU totale (ha)	Superrficie en fermage
2010	13	(7)	-	-	136	-
2000	28	(9)10	15	7	193	71
1988	36	8	13	5	167	42
1979	56	12	14	6	351	67

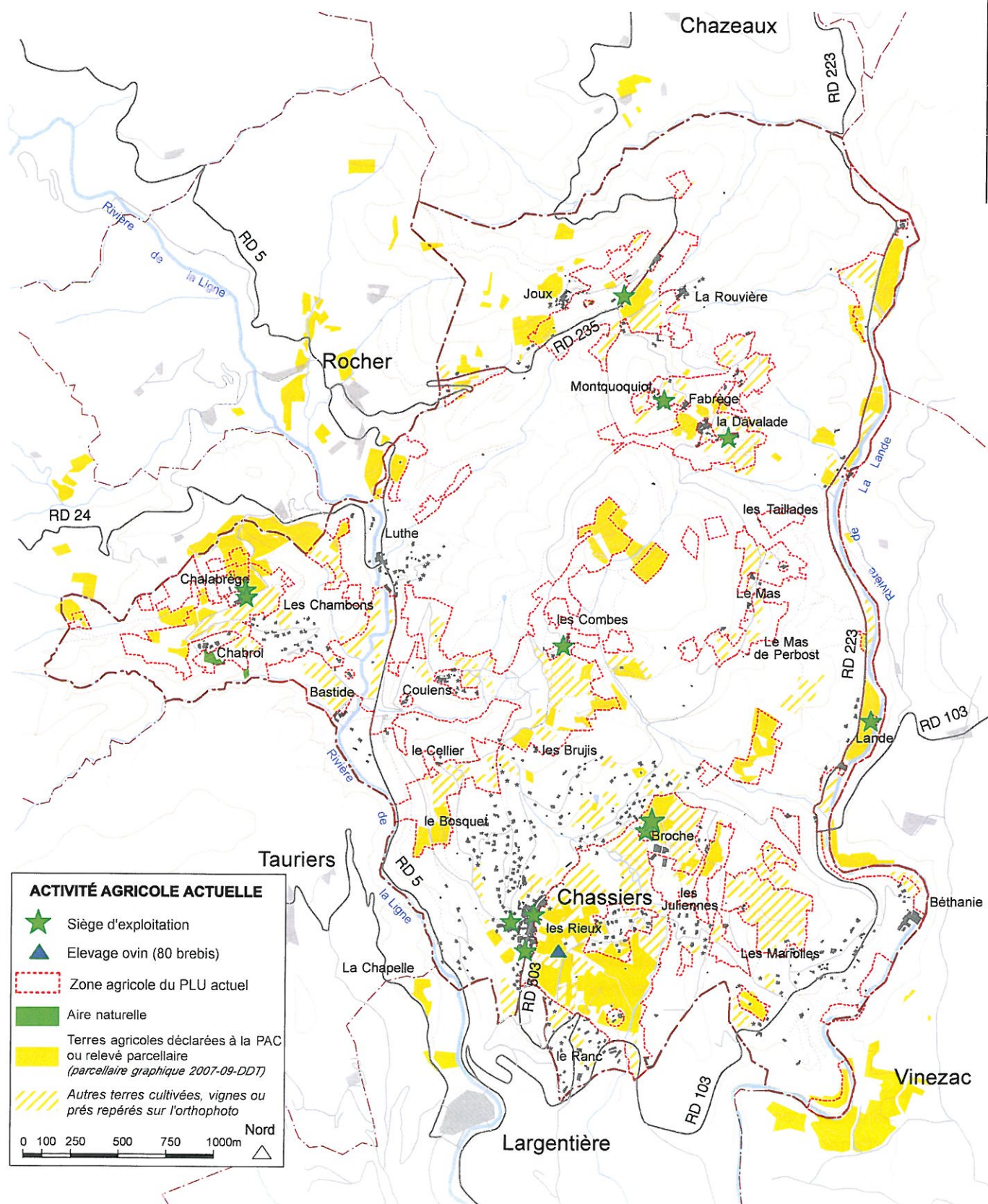
	terres labou-rables	Céréales	Surface four-ragère princ.	vignes	Vergers 6 esp.	châtaignier	jard et verger familiaux
2000	2	0	16	92	5	0	1
1988	8	0	19	85	11	nc	1
1979	12	0	31	102	26	nc	2

	Total bovins	Vaches laitières	Total Volailles	Poules pondeuses	Equidés	Chèvres	Brebis mère	Agnelles pour la s.	truiès mères	lapines mères
2000	c	c	13	11	c	11	78	0	0	c
1988	51	c	75	65	c	76	81	9	0	12
1979	c	47	472	nc	8	95	165	11	c	96

2.2. Agriculture / l'activité agricole et les exploitations

Une polyculture touchée par plusieurs crises

La réalisation de l'étude a été l'occasion de rencontrer en 2010 14 exploitants (dont un retraité et un en cours d'installation), qui ont leur siège sur la commune ou sur Joannas. Ces rencontres ont permis aux agriculteurs de nous décrire leur activité et de nous faire part de leurs projets (page 77).



Une baisse du nombre d'exploitants: le recensement agricole de 2000 comptabilisait 28 exploitations, dont 10 professionnelles.

Une légère baisse de la surface agricole utilisée:

En 2000, on comptabilisait une SAU communale de 142 ha. Aujourd'hui on comptabilise environ 87 ha déclarés à la PAC, mais l'observation de la photo aérienne montre près d'une centaine de prairies et pâturages non comptabilisés.

Un tissu d'exploitations de taille limitées

Sur les 11 exploitants actifs qui ont leur siège sur la commune:

- 3 ont moins de 10 hectares;
- 6 entre 10 et 19;
- 3 entre 20 et 30 ha.

Fonctionnement :

Sur les 12 exploitations actives (dont celle de Joannas): 2 ont des salariés permanents, (2x1 mais pour l'un il s'agit d'un travail lié à l'auberge de la ferme). 8 travaillent seuls (dont 1 femme chef d'exploit avec mari retraité) ; 1 en couple et un en GAEC (Joannas). Double actif : 1
2 exploitants ont des gîtes.

6 exploitants vont aller à la retraite dans les 10 prochaines années

Sur les 12 exploitants actifs (dont celle de Joannas):

- 3 ont plus de 55 ans
- 7 ont entre 40 et 54 ans;
- 2 ont moins de 40 ans

6 exploitants prendront leur retraite dans les dix prochaines années. Leurs exploitations, comptant pour un peu plus de 60 ha (40%), devraient changer de main sur cette période. Sur ces 6 exploitations, seul 1 a aujourd'hui un repreneur.

Modes de distribution:

Vente directe: farine de châtaigne, fruits et maraîchage

Vin: L'UVICA (Union des Vignerons des Coteaux de l'Ardèche) : née de plusieurs regroupements entre 1967 et 94, est une Union coopérative regroupant quasi toutes les caves de l'Ardèche Méridionale (21 caves, 65 salariés). La production des 2000 vignerons coopérateurs revient à ces caves (apport total/ caves particulières : 7% de la production). La cave coopérative de Largentière, qui en fait partie depuis 67 a été créée en 1954. (2 salariés aujourd'hui). Vinézac n'en fait plus partie. Chiffres suivants tirés du site de l'UVICA (2005):

- 1er producteur de Vins de Pays de la région Rhône-Alpes (70% des volumes dans cette catégorie)
- Superficie du Vignoble : 9 500 hectares
- Production annuelle en 2005 : 520 000 hectolitres en moyenne (dont 80% de Vins de pays et 10% en A.O.C.)
- Nombre de cols : 13 millions / Bib (Bag-in-Box) : 76 461 hectolitres
- L'AOC Vivarais a du mal à se développer. Une indication de géographie protégée sera créée avec l'Europe. Projet aussi de créer un vin de pays de la Méditerranée (source M.A Mercier, président de l'UVICA).

Fruits: VIVACOOP: importante coopérative fruitière créée en 1945 (locaux situés à St Sernin, les Vans, Rosières). A décliné à partir des années 80, sous la concurrence de la plaine de la Crau et des pays du sud, mais également du climat (grêle) et du tourisme. Ne transforme plus que 1600 tonnes de fruits (400 tonnes de kiwis et 1100 tonnes de châtaignes) contre 30.000 en 1980. Jus de fruits, farine de châtaignes, confitures, crèmes de fruits alcoolisés.

CUMA. Gamay, de Chassiers (épandeur, tracteur, tarière broyeur) , CUMA de la Ligne (machine à vendanger)

Problématiques agricoles: l'urbanisation, les différentes crises de productions et les pistes d'avenir

- **Foncier rare :** Pas de terres libérables sur la commune (hormis les faïsses qui ne sont plus exploitées sauf à Joux), les exploitants souhaitant s'agrandir doivent chercher en dehors de la commune, mais les viticulteurs ont peu de besoins (entre 10 et 20 ha nécessaires à un exploitant).
- **Climat et sol favorables à la vigne.** 300m d'altitude, pas de rosées. Toutefois, la commune souffre parfois de la sécheresse ; la terre est légère (grès) et ne retient pas l'eau. Les oliviers ont été particulièrement touchés en 1956 et ont disparu à cette occasion dans plusieurs exploitations.
- **Viticulture :** Maladie du mildiou l'année dernière et sécheresse cette année. Bonne année pour le Merlot. Chatus : ce cépage, pourtant peu productif (rendement limité naturellement : 90hecto par hectare) se vend mal et rapporte peu aux viticulteurs : seuls 30% de la production ont été vinifiés l'année dernière sous cette appellation. Se fait dans des conditions difficiles : faïsses avec muret de pierre sèches, pas vraiment mécanisables, récolte à la main.
- **Arboriculture extensive** a été abandonnée par bcp d'exploitations pour cause de rentabilité. Mais l'arboriculture semble pouvoir se perpétuer à travers des niches (fruits rares, confitures,...). Le kiwi n'est plus rentable.
- **L'élevage a quasi disparu pour cause de rentabilité** mais pourrait revenir sous forme de bio (Joux) ou intégré (à la Croix de Coulens).
- **Châtaignier :** victime de la maladie de l'encre sur les versants sud. Pas de remède pour l'instant, même si l'INRA fait des recherches et que des hybrides plus résistants existent. Serait aussi victime du réchauffement.
- **Conflits d'usage:** la localisation des bâtiments agricoles de deux exploitations implique la traversée du village
- **L'eau est un problème pour une exploitation.**

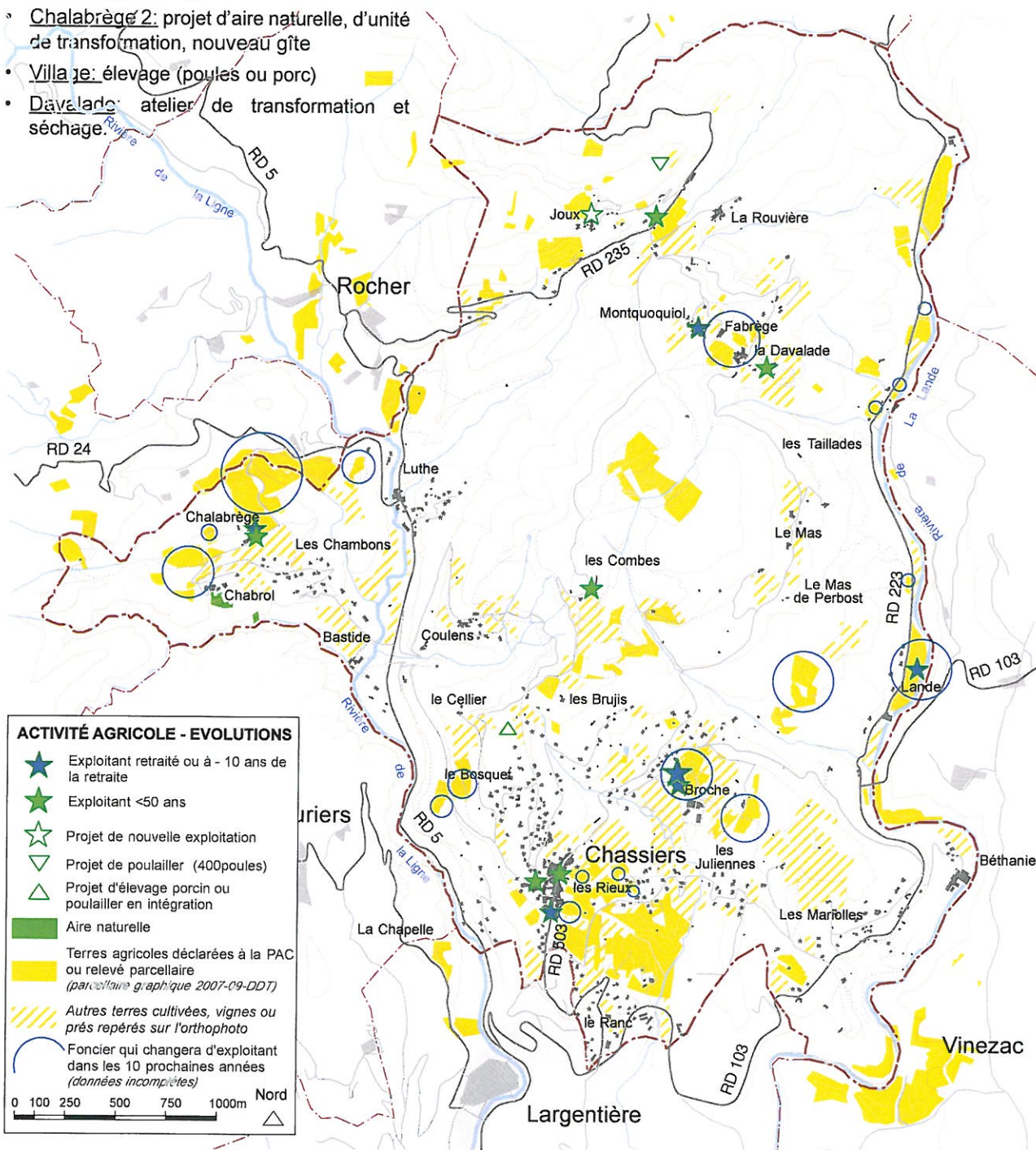
2.2. Agriculture /Évolution et problématiques de la profession

Une légère baisse de la SAU, des agriculteurs plutôt âgés, mais une recherche dynamique de solutions à la crise

Projets des exploitants:

- Joux 1: installation
- Joux 2: cave pour vente directe
- Chalabrège 1: 2 gîtes
- Chalabrège 2: projet d'aire naturelle, d'unité de transformation, nouveau gîte
- Villa je: élevage (poules ou porc)
- Davalade: atelier de transformation et séchage.

SAU communale=142ha
SAU exploitations=193ha
38 ha irriguable



Population agricole							
	chefs et co-exploitants	Chefs et co-expl. à temps plein	Chefs et co-expl. pluri-actifs	pop familiale active	UTA familiales	UTA salariés	UTA totales
2000	30	12	4	49	26	6	32
1988	38	12	10	63	33	3	36
1979	57	24	18	112	50	8	58

Ages des chefs d'exploit. et des co-exploitants			
	<40 ans	entre 40 et moins de 55	>55 ans
2000	4	14	12
1988	8	5	25
1979	6	21	30

Enjeux: préserver et développer l'activité agricole, limiter la fermeture de l'espace par le boisement naturel et entretenir les espaces ouverts, améliorer l'insertion des constructions agricoles

Sur Chassiers la forêt est constituée :

- 830 hectares (source IFN/ 534ha au cadastre)
- 366 propriétaires privés (source cadastre)
- 1143 parcelles (surface moyenne 0.47ha),

La lande (cadastre):

- 135ha de surface de lande ,
- 234 propriétaires,
- 688 parcelles (surface moyenne 0.20ha)

les vergers (cadastre):

- 17ha de vergers, 33 propriétaires, 66 parcelles (surface moyenne 0.26ha)

Comparé avec les autres communes du massif: Chassiers est:

- la deuxième commune en surface forestière (derrière Sanilhac : 1257ha)
- la commune qui compte le plus de propriétaires forestiers
- fait parti des communes ayant le moins de surface en landes
- une des communes qui compte le moins de vergers

Chassiers fait parti des communes les plus boisées :

- 67% de son territoire en bois
- 7% en landes et garrigues
- Avec une surface à vocation forestière de 919ha
- Soit un taux de recouvrement de 74%

Répartition foncière (source cadastre)

533ha de forêt privé dont 366 propriétaires :

- 80 propriétaires avec une surface de moins de 1ha
- 198 propriétaires avec une surface comprise entre 1 et 4ha
- 186 propriétaires avec une surface comprise entre 4 et 10ha
- 68 propriétaires avec une surface comprise entre 10 et 25ha
- 0 propriétaire avec une surface >25ha

Il n'y a pas de regroupement forestier sur la commune, ni plan de gestion ni de bois domaniaux.



2.2. Exploitation de la forêt

Une ressource sous-exploitée

Plan de massif

Le CRPF a réalisé en novembre 2010 un plan de massif de Largentière couvrant 14 communes (Chassiers, Chauzon, Chazeaux, Joannas, Largentière, Laurac, Montréal, Prunet, Rocher, Rocles, Sanilhac, Tauriers, Uzer et Vinezac).

Il fait un état des lieux de la forêt, de sa gestion actuelle et de ses potentialités:

Principalement constituée de feuillus, sa forêt est sous exploitée mais constitue une ressource en bois importante. Il n'y a pas de scierie sur le massif et la forêt représente un risques d'incendie.

Types de forêt

7,7% de la surface totale des 14 communes est à vocation forestière, soit 10.166ha (y compris garrigue non boisée, lande, pelouse pastorale et friche).

La surface boisée productive est de 7.400ha.

Les feuillus occupent 60% de cette surface, dont 18% de châtaigniers et les résineux occupent 40% de cette surface : le pin maritime domine (20% de la surface boisée). Les reboisements récents occupent 500ha, soit 5% de la surface boisée

Infrastructure

Le réseau communal sur le massif est bien développé mais les routes sont étroites avec des limitations de charges (à cause du prix de réfection des chaussées), ce qui constitue un frein à l'exploitation de la forêt (impose un premier chargement avec un petit camion avant de rejoindre un grumier).

Le nord et l'ouest du massif a fait l'objet d'aménagement et de créations de pistes DFCI, qui sont structurantes. Le plan cantonal de DFCI a listé les pistes à créer ou élargir sur 10 ans. Une hiérarchisation pourrait se faire en fonction de l'exploitation des forêts et de la desserte des terrains agricoles.

Morcellement

Le conseil général de l'Ardèche incite aux échanges forestiers en aidant les propriétaires à hauteur de 80% des frais de géomètre et de notaires. La constitution d'unités forestières plus grandes est indispensable à une bonne gestion et permet des aides publiques et la possibilité de recours à un gestionnaire professionnel...

Planification, gestion et regroupement de la gestion

5 propriétés de plus de 25ha disposent d'un Plan Simple de Gestion agréé (PSG).

5 forêts de plus de 25ha sont placés dans le Régime Spécial d'Autorisation Administrative de coupes (RSAA). (Depuis 2010, le seul tènement n'est plus une condition à l'obligation d'un PSG pour les forêts de plus de 25ha).

5 propriétés, d'une surface comprise entre 2 à 10ha, appliquent un Code de Bonne Pratique Sylvicole (CBPS).

Les groupements de Prunet et Rocher sont sous contrat FFN et donc disposent du service forestier de la DDT comme gestionnaire technique.

Les documents de gestion servent à la planification des interventions et donc à la bonne gestion forestière.

Enjeux: ressource peu exploitée et génératrice de risques d'incendie

La COFORET (coopérative de gestion et de commercialisation) est présente sur le secteur et est intéressée à valoriser les produits des petites et moyennes propriétés.

Le massif est concerné par 3 associations qui bénéficient de l'appui technique du CRPF:

- Association des Sylviculteurs d'Aubenas et de la Montagne (ASAM loi 1901)
- Association Syndicale Libre du Serre (parcelles sur Chazeaux)
- Association Syndicale de gestion forestière du Mont Brigou (créée pour réaliser une desserte à Joannas)

Exploitation forestière

La sylviculture sur le massif est peu dynamique : les châtaigneraies sont généralement abandonnées, les plantations de douglas et laricio connaissent de gros retard d'éclaircissement et les peuplements 'naturels' de pins et de chênes sont sous exploités.

Exploités pour produire de la palette et des emballages les peuplements de pins maritime sont aujourd'hui délaissés depuis la tempête de 1999 malgré leur potentialités : exempts de parasite et atteignant une production de 5 à 9m³/ha/an ce qui n'est pas négligeable. Les belles billes de pied livrées peuvent atteindre 90€/m³ (étude CRPF 2010).

On estime à 20'000m³/an la récolte potentielle sans décapitaliser les peuplements. En pratique, 11'000m³/an peut être envisagée si la filière et les propriétaires le souhaitent, ce qui permettrait de faire travailler les entreprises locales (bûcheronnage, débardage, transport, sciage et commerce)

La gestion des châtaigneraies fait l'objet de suivi et d'expérimentations, en particulier avec le PNR des Monts d'Ardèche.

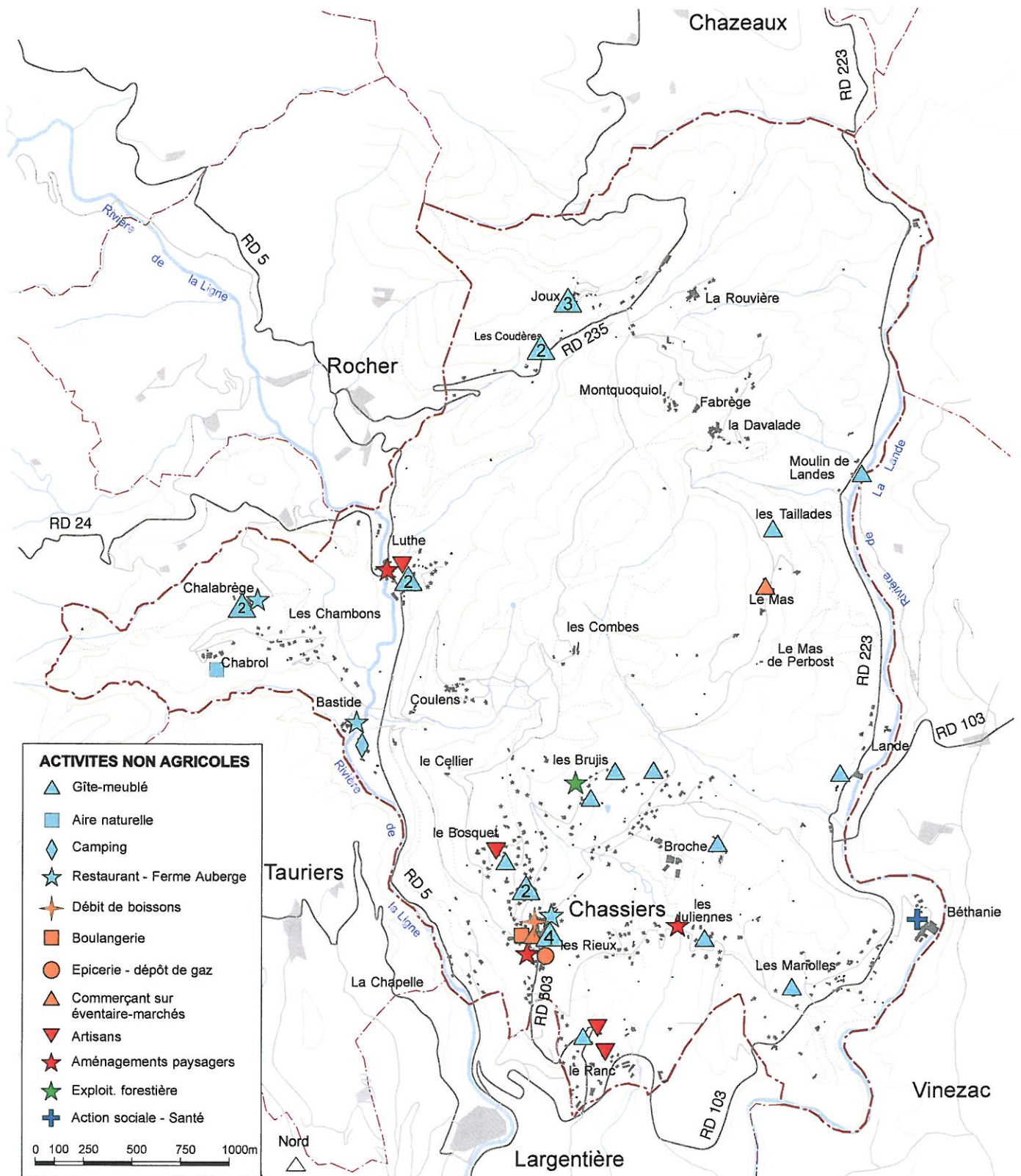
Le bois de chauffage bûche est un excellent débouché.

La filière bois sur le secteur

- Une pépinière forestière à Joannas produit des résineux
- Des entrepreneurs forestiers
- Peu de scieries : à Lavilledieu, Pont de Labeaume, Saint Etienne de Lugdarès et Lanarce. *Spécialisation dans la charpente, la palette et l'emballage : production faible faute d'approvisionnement.*
- Deux entreprises de sciage mobiles
- Un commerce de bois de chauffage
- La chaufferie collective d'Aubenas (mise en route 2010-2011) doit donner un débouché au bois de dernière qualité

Pistes de travail possible

- Mise en place d'une association type ASGF sur le pin maritime et le châtaignier
- Opérations d'éclaircissage, dépressage et balivage
- Mobilisation de 11'000m³ de bois par an
- Rénovation de la châtaigneraie fruitière et le sylvo-pastoralisme
- Entretien, élargissement et création de pistes multifonctionnelles + recensement et analyse de la desserte forestière



Enjeux: maintenir et développer les activités tournées vers le tourisme, le commerce de proximité et le social (Béthanie)

2.3. Contexte économique non agricole

Le centre Béthanie et le tourisme constituent les activités non agricoles les plus importantes

Les principales activités économiques sur la commune sont liées à l'association Béthanie (accueil d'adultes handicapés), qui comprend d'après l'INSEE deux établissements de plus de 50 salariés.

La mairie emploie 10 personnes (1 secrétaire de mairie, 1 adjoint administratif, 3 adjoints techniques et 5 agents mis à disposition de l'école publique).

A part l'agriculture, déjà abordée, on trouve sur la commune les activités suivantes, comptant 4 salariés au total (*source: CCI et mairie*):

- 4 artisans: menuiserie-charpente, menuiserie, peinture, maçonnerie, électricien, travaux-publics
- 3 services d'aménagement forestier
- 1 exploitation forestière
- 2 commerçants ambulants
- 1 transporteur
- 32 gîtes, 6 chambres d'hôte, 2 meublés
- Un restaurant (2 salariés), 1 café et deux fermes auberge
- 1 camping (2 salariés) et une aire naturelle



Aire de sport du camping des Ranchisses



épicerie du village



café du village

Des actifs travaillant dans les communes voisines

En 2007, les résidents travaillant sur la commune comptaient pour 22,1% des actifs. Il s'agit principalement des employés de Béthanie, de la mairie, des agriculteurs et des activités énoncées ci-dessus. En 1999 ils comptaient pour 26%.

Les autres travaillent sur les communes voisines et sur les pôles d'activités autour d'Aubenas,...

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone (*INSEE RGP99 popa et recens.07*)

	2007	1999
Ensemble	337	273
Travaillent et résident		
<i>dans la même commune</i>	74	71
%	22,1	26
<i>dans deux communes différentes</i>	263	202
%	77,9	74

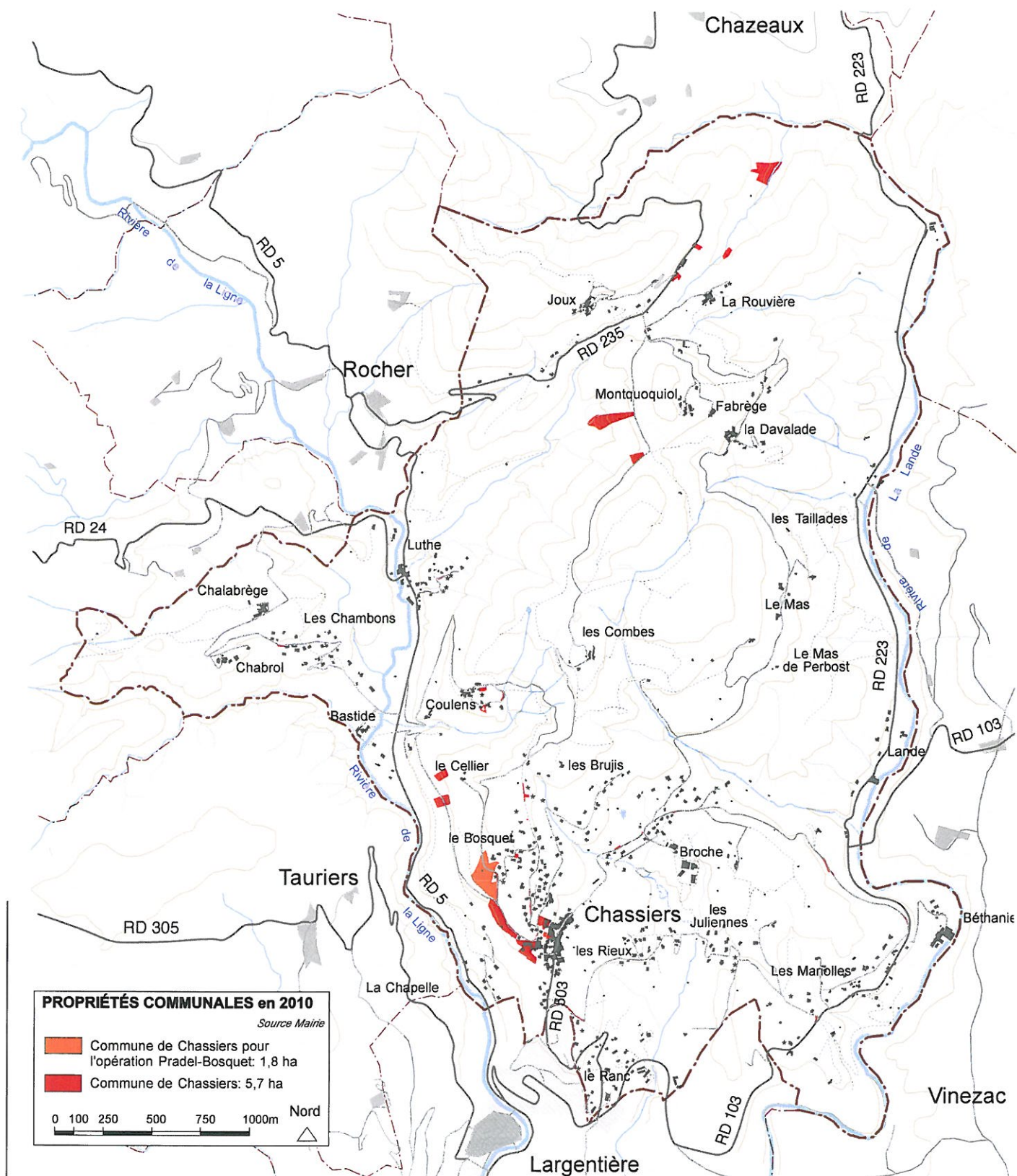
Un nombre d'actifs en augmentation; un nombre de chômeur qui augmente mais reste inférieur à celui du canton

Le nombres d'actifs occupés a augmenté (51,9%/ taux inférieur à celui du canton qui est de 56,2%), ainsi que celui des chômeurs, passant à 7,8% des actifs (canton: 9,5%).

La part des retraités (de moins de 64ans) baisse, celle des élèves et étudiants (de plus de 15 ans) augmente.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité (*INSEE recensement 2007*)

	2007	1999
Population	644	561
Actifs	59,7%	55,6%
<i>dont actifs occupés</i>	51,9%	48,3%
<i>dont chômeurs</i>	7,8%	7,1%
Inactifs	40,3%	44,4%
<i>dont retraités ou pré-retraités</i>	8,4%	10,0%
<i>élèves, étudiants, stagiaires non rémunérés</i>	6,2%	8,6%
<i>autres inactifs</i>	25,8%	25,8%



Le foncier communal couvrait 7,5ha en 2010. Il comprend les parcelles de l'école, de la mairie, de l'église, des squares alentours, du cimetière, des créations ou agrandissements de voirie, mais aussi des bois isolés.

Il comprend surtout la réserve foncière nécessaire au projet communal du Pradel-Bosquet, dont nous avons parlé plus haut.

2.4. Équipements - propriétés communales - services

Des services de proximité situés dans le chef-lieu

Commerces: le village compte une épicerie, une boulangerie, un bistrot-crêperie et une auberge renommée. Sinon, les habitants vont à Largentière et Aubenas pour des courses plus importantes.



terrain de sport

Équipements: la mairie, d'abord localisée dans la crypte de l'église, a été transférée au château de la Vernade en 1993.

La nouvelle école publique du village a été ouverte en 1990 et agrandie récemment. Auparavant elle était située dans le château

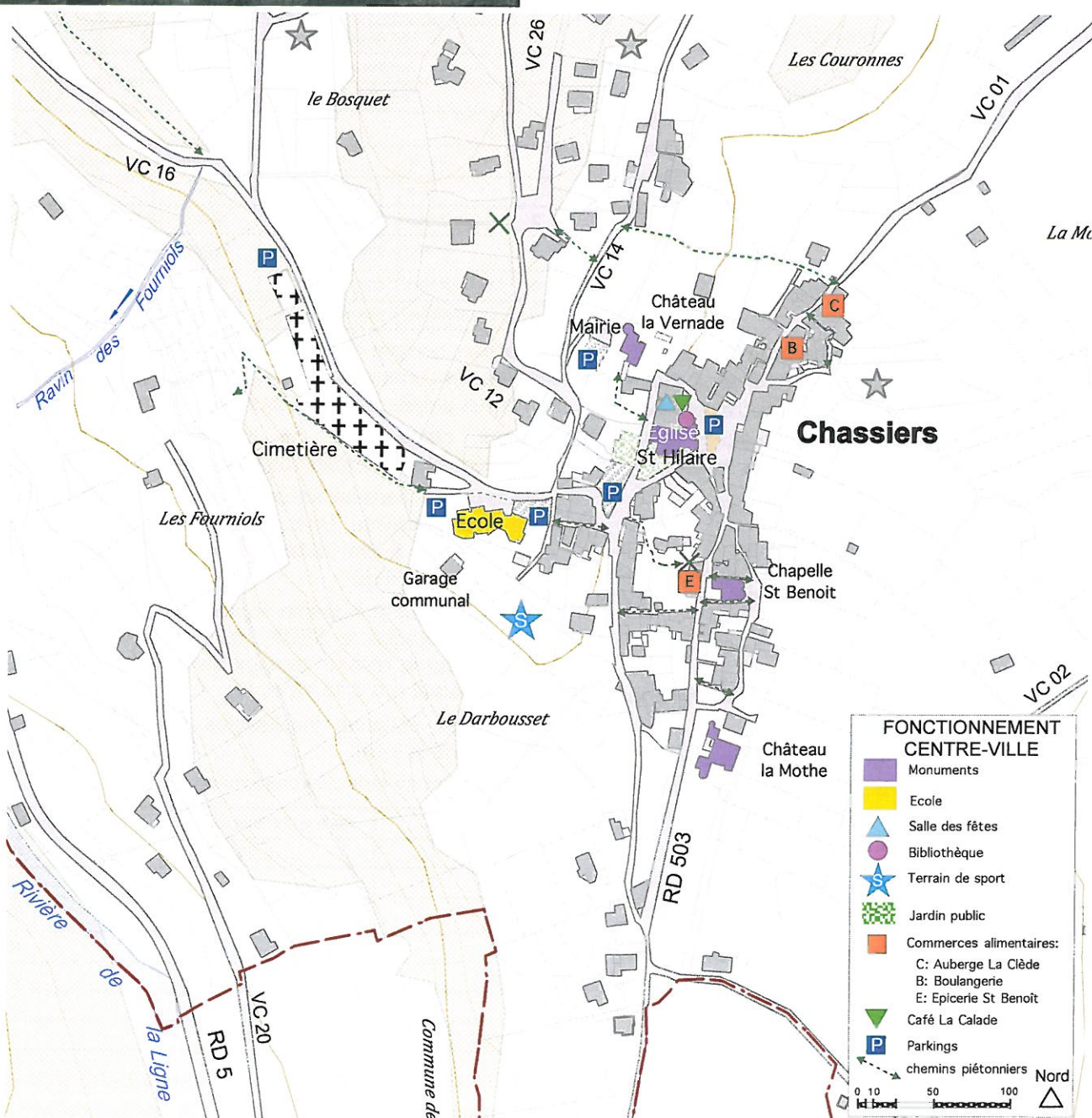
A côté de l'école, il y a un terrain multi-sports.

Le cimetière est situé à l'ouest du village.

Scolarisation: 155 enfants scolarisés en 2009

- **Primaire : 91** enfants scolarisés à Chassiers
- **Collège : 43** dont 32 à Largentière et 11 à Aubenas
- **Lycée : 23** dont 22 à Aubenas et 1 à Valence

Un bus de ramassage scolaire du département effectue 23 arrêts sur la commune (voir carte p85).



Sources :

Mairie

SEBA, rapport de présentation du POS de 1997

Une ressource fournie à l'extérieur de la commune

La commune n'a pas de ressource propre, mais est fournie par le SEBA. L'eau provient de Semoline (commune du Prunet), de Croix de Rocles (Laboule) et Champ du Cros (Joannas).

Un réseau d'eau géré par le SEBA et affermé à la SAUR qui dessert toute la commune

Créé à partir des années 70, il dessert toutes les habitations de la commune et 521 abonnés.

Le réseau est long de 26 km (+ 5km de refoulement).

Il est composé principalement de deux circuits qui peuvent être reliés entre eux, ainsi que des antennes venant de Largentière, Vinezac et du Rocher.

- Le circuit principal part du réservoir de la Croix de Coulens (2 x125m³) et dessert le bourg de Chassiers, Rieux, Juliennes, Mariolles, Lande, Brujis et Coulens. L'eau provient de Laboulle (en été) et de Champ du Cros (hiver) via Joannas et une conduite de 125 dessert le réservoir de Largentière, dit de la Mine. Le SEBA prévoit prochainement de couper ce réseau, ce qui augmentera la ressource de Chassiers. Sur ce circuit les Juliennes et Mariolles la conduite ne peut accueillir de nouveaux branchements. Celui de Peyrières pourra accueillir une dizaine de constructions. Broche, Brujis et le Bosquet une quinzaine.
- Le deuxième circuit part du réservoir de Joux (100m³) Joux, la Rouvière, Montcouquiol, Fabrège, Davalade, les Combes et le Mas. La ressource est faible en étiage et le réseau est presque saturé. D'après le SEBA le nombre de branchements potentiels sont limités.

Les antennes:

- Moulin de Lande est desservi via Vinezac (source Pont de Veyrières). Peut accueillir de nouveaux branchements.
- Béthanie idem
- Les Fourniols est desservi par une antenne de Largentière
- Chalabrège, Chabrol et Bastide est desservi depuis Joannas. Du fait du diamètre et de la longueur du circuit, le réseau est saturé et ne peut accueillir de nouveaux branchements.
- Luthe et Coulens sont desservis en gravitaire. Peuvent accueillir de nouveaux branchements.

Un schéma directeur d'adduction en eau potable en cours d'élaboration. Commandé par le SEBA, le diagnostic sera validé courant 2011, ainsi que les choix d'investissements.

De nombreux poteaux et citernes incendie créés ou mis en conformité récemment (mis à jour déc.2013)

n°	lieu-dit	type	diamètre	débit
1	le Ranc	bouche	F125	C
2	Place du village	bouche	F125	C
3	Les Couronnes	bouche	F125	C
4	Les Broches	bouche	F80	NC
5	Village-Chateau la Motte	bouche	F125	C
6	Village face épicerie	bouche	F125	C
7	Les Brujis	bouche	F80	NC
8	Le Bosquet	bouche	PI100	
9	Coulens	bouche	F125	C
10	Luthe	bouche	F125	C
11	Le Moulinet	bouche	F125	C
12	Béthanie	poteau	F100	NC
13	Le Bosquet vers Pradel	poteau	FD100	NC
14	Les Sauzèdes	poteau	F125	C
15	La Rouvière	bouche	F80	NC
16	Les Juliennes	bouche	F80	NC
17	Les Mariolles	bouche	F80	NC
18	Les Broches	aspirtn	-	C

NC: non conforme

C: conforme

n°	lieu-dit	type	contenance	observations
1	Joux	citerne bois	30m ³	
2	Les Brugis	citerne bois	60m ³	complète PI7
3	Pradel	citerne souple	120m ³	complète PI13
4	Les Sauzèdes	citerne souple	60m ³	
5	Les Mariolles	citerne souple	80m ³	complète PI5 et17

Le réseau compte 18 poteaux ou bornes incendie et 5 citernes. La commune a engagé ces dernières années de nombreux projets d'amélioration de la défense incendie:

- quatre citernes ont été installées en 2013. Deux supplémentaires devraient être installées fin 2103-début 2014
- Trois conventions ont été conclues avec des propriétaires de lacs collinaires. Une autre est en négociation. Une canalisation a été installée avec un poteau incendie d'aspiration (PI18)
- Deux poteaux à incendie supplémentaires doivent être installés lorsque le SEBA aura terminé des travaux prévus sur le réseau; travaux qui amélioreront le débit des poteaux n°4,7,13,16 et 17.
- Certaines bouches inutilisables ont été supprimées (retirés de la liste)

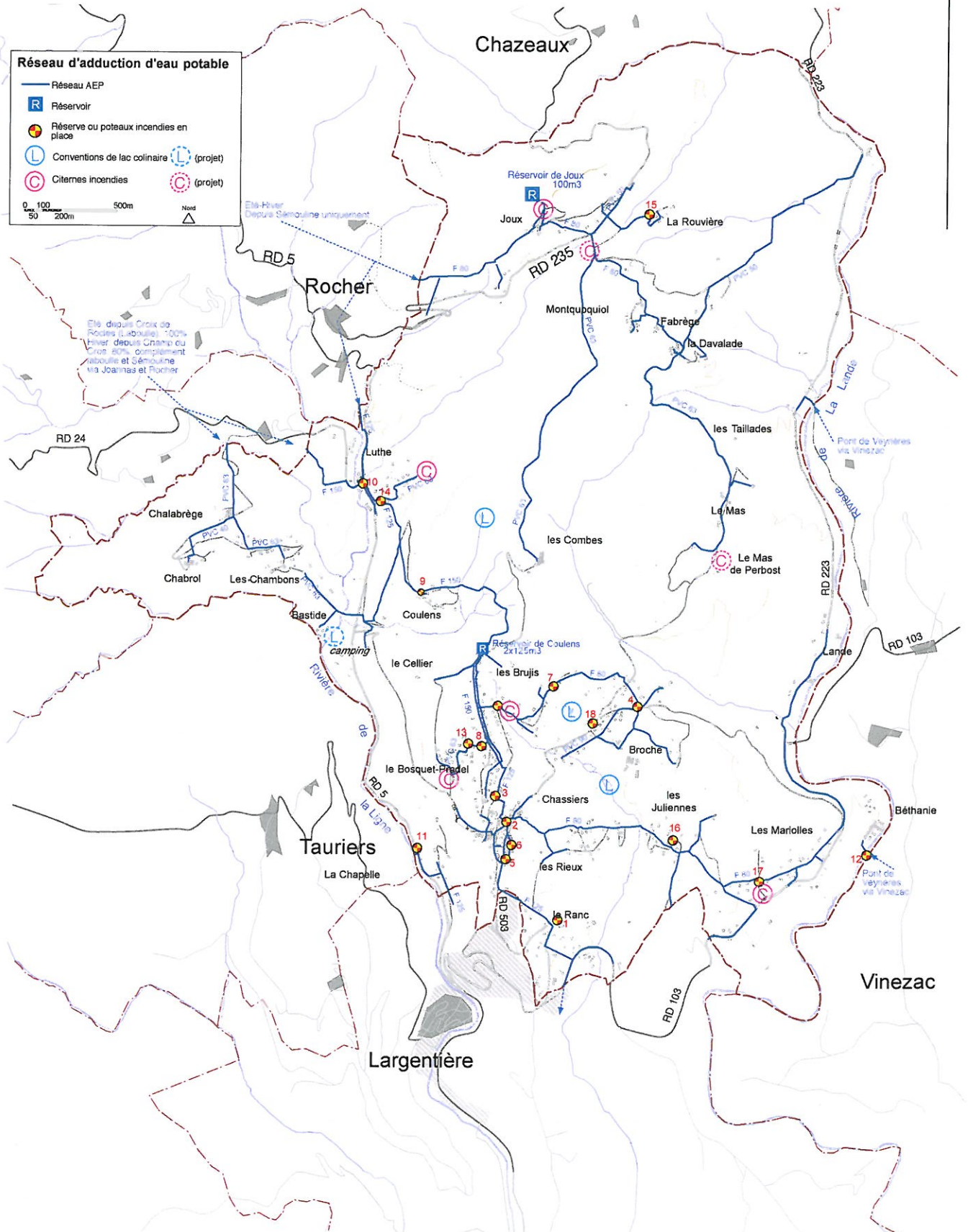
Détermination du ratio de consommation

	volume distribué (m ³)	Nb de compteurs
2004-5	72 116	436
2005-6	70 211	447
2006-7	(?) 36 097	459
2007-8	85 743	483
2008-9	118 021	496
2009-10	64 735	521
Moyenne (sans 2006)	58 584	

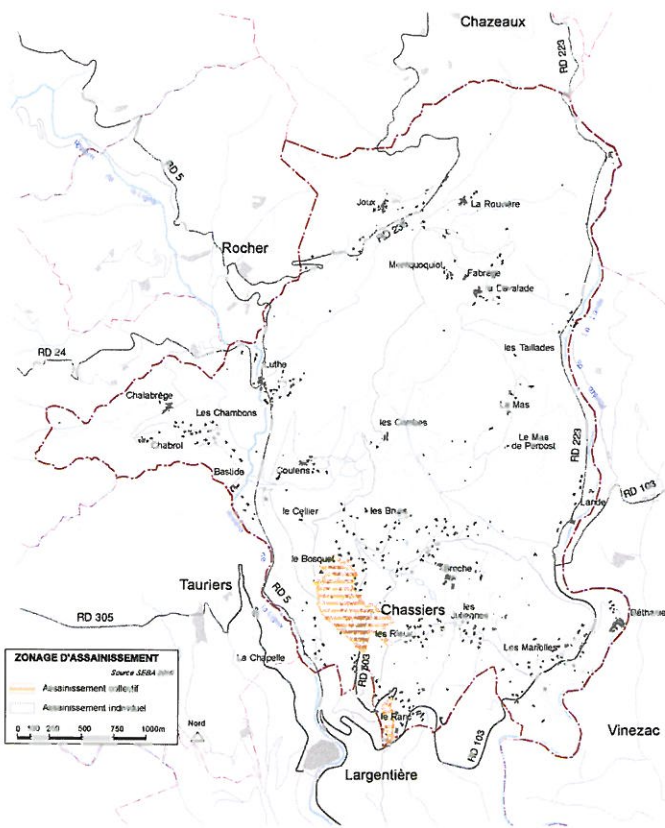
Enjeux: une ressource insuffisante à répartir par ordre de priorités, mais qui devrait s'améliorer sur le sud de la commune et une protection incendie améliorée

2.4. Équipements / ressource en eau et réseau d'eau potable

Un réseau géré par la SAUR pour le compte du syndicat Intercommunal des Eaux de la basse-Ardèche - une ressource limitée et inégalement répartie



Sources :
Mairie, SEBA,
Schéma général d'assainissement Phase 1 à 3, SESEAR-
OPQIBI, juillet 2007- août 2008



Une station existante datant de 1977 qui va être réhabilitée

2 zones de collecte:

- Un réseau de 3,6km collecte sur le bourg et ses alentours (Couronnes, Peyrières), 163 logements soit un tiers des foyers ou 375 EH (Équivalent Habitant), vers une station datant de 1977 de capacité 500 EH. (Chiffres 2007)
Les rapports AQUAE notent un fonctionnement difficile, du à l'ancienneté de la conception de l'ouvrage et à un excès d'eaux pluviales y arrivant. Le schéma directeur (voir plus bas) a préconisé la réhabilitation de la station.
- Une deuxième zone est collectée: le quartier du Ranc, il s'agit d'une antenne du réseau de Largentière.

Eaux pluviales: La collecte est en bonne partie unitaire sur le centre-bourg, des parties de réseau destinées aux eaux pluviales existent cependant sur le bourg de Chassiers. La commune prévoit de créer des bassins de rétention à l'est du village.

Un schéma directeur d'assainissement approuvé en 2009

La loi sur l'eau du 30 décembre 2006 a renforcé la responsabilité des communes qui doivent assurer la collecte dans les zones urbanisées et le traitement des effluents de l'assainissement collectif et assurer le contrôle des systèmes non collectifs (ANC).

La commune a transféré ses compétences au SEBA. Celui-ci a fait réaliser un schéma général d'assainissement en 2007, arrêté en février 2008 et approuvé en juin 2009. Le SEBA, a mis en place en 2006 un service public de l'assainissement non collectif (SPANC) chargé de vérifier la conformité des dispositifs privés.

Le diagnostic du schéma directeur a analysé les installations existantes et les sols afin de dessiner le zonage d'assainissement. La Communauté de Communes n'a pas validé la proposition de mise en réseau collectif du hameaux de Joux et de Luthé, ni le raccordement du Moulinet au réseau de Largentière. Il prône la réhabilitation de la station d'épuration (non réalisé encore).

Le zonage délimite deux secteurs: assainissement collectif autour du bourg et au Mas du Ranc et assainissement autonome sur le reste de la commune. Il a été soumis à enquête publique.

Des installations existantes nombreuses et des terrains plutôt favorables à l'ANC.

L'étude de GEO SIAPP en 2000 a réalisé un état des lieux des dispositifs autonomes et de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Sur 281 habitations concernées, 112 ont répondu à l'enquête. Ce qui permet de caractériser ces installations:

- 96% des abonnés possédaient une fosse septique
- 73% de ces installations avaient moins de 25 ans
- 3% rejetaient directement dans le milieu naturel (fossé)
- 12% des rejets étaient visibles
- 5% se plaignaient de mauvaises odeurs (en été)

Des analyses d'aptitude des sols intégrant une analyse de la perméabilité des sols, du relief ont permis de déterminer la filière à utiliser sur l'ensemble du territoire: voir tableau.

	Aptitude des sols	Contraintes d'habitat	Sensibilité du milieu	Problèmes d'hygiène publique	Perspectives de développement	Type de filière conseillé
Chalabrège Chabrol Les Chambons	à			ponctuels	Auf	SD
Luthé	à			oui	nulles	Est: TS ou SD Ouest: SD ou S
Couzens Les Combes				non	très limitées	SD ou S
Broche				non	limitées	S
Les Brujis				non	limitées	Est: SD ou S Ouest: TS ou SD
Les Couronnes				non	Auf	SD ou S
Les Juliennes				non	limitées	SD ou S
Les Fourniols Le Darbousset Le Ranc		localisées		non vus	limitées	SD ou S
Les Mariolles La Plantade				non vus	limitées	SD ou S
Béthanie				non	privées	TS ou SD
Moulin de Lande Lande				non	nulles	SD ou S
La Davalade Montcouquiol Le Mas Le Mas des Bruges Le Mas Perebost				non	nulles	SD ou S
Joux				ponctuels	nulles	SD ou S
La Rouvière				non	nulles	SD ou S

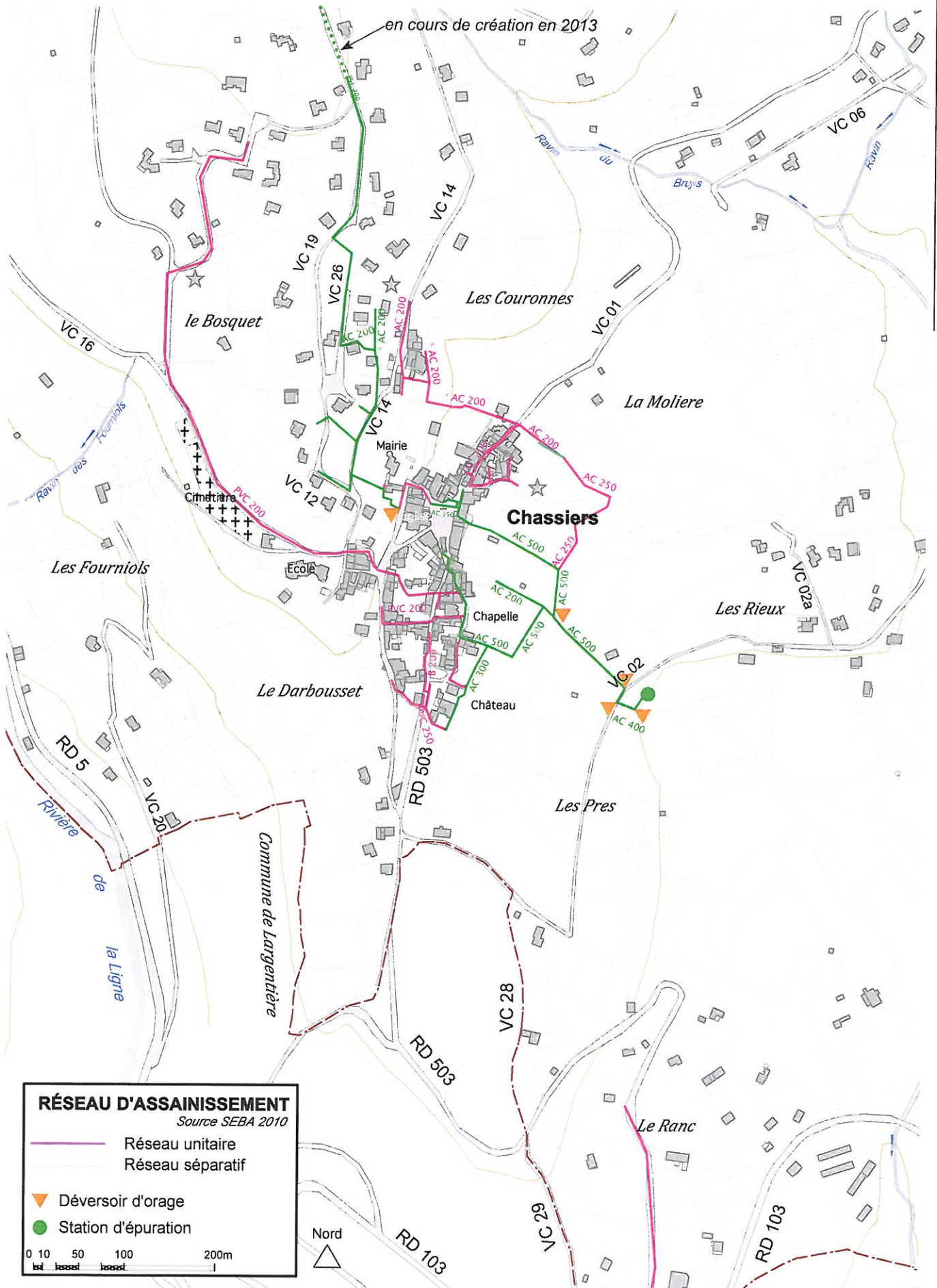
● bonne à correcte
● moyenne ● mauvaise
● nulles ou rares ● faibles
● assez fortes à très fortes
● faible
● moyenne ● forte

AUF: Envisagées pour une urbanisation future
TS: Tranchées d'épandage surdimensionnées drainées
S: Filtre à sable non drainé
SD: drainé

Enjeux: un réseau correctement dimensionné mais une station à rénover

2.6. Équipements / l'assainissement

Un schéma d'assainissement réalisé et une station d'épuration programmée sur le village



Déchets: la CC du Val de Ligne a pris la compétence "collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés". Elle est adhérente au SIDOMSA (syndicat intercommunal de destruction des ordures ménagères du secteur d'Aubenas), qui regroupe 98 communes et gère 230 de points de collecte

Elle organise une collecte hebdomadaire au porte à porte.

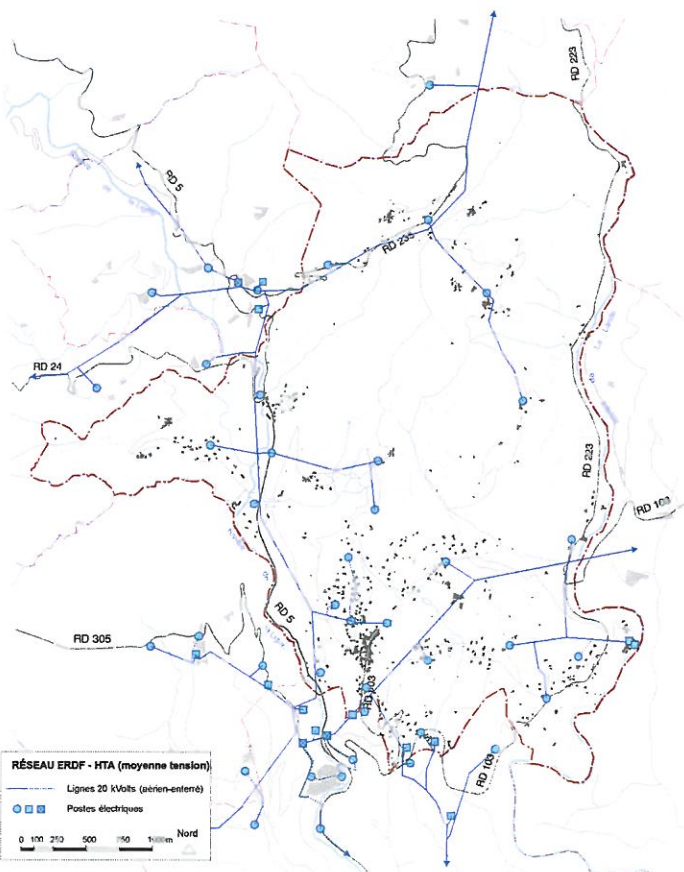
En plus des ordures ménagères, elle établit un tri sélectif: emballages ménagers recyclables (plastique, métal, cartonnette et brique : poubelle jaune). Collecte tous les 15 jours. Localisation: cimetière, Mas Fayssier, Ranchisses.

- Les ordures ménagères sont acheminées à l'usine de traitement du SIDOMSA par la société Plancher.
- Les emballages ménagers recyclables sont déchargés au centre de tri des établissements Plancher qui les conditionne et les transporte vers des usines de transformation. Le papier est envoyé aux papeteries Globey dans les Vosges.
- le verre est recueilli par la société IPAQ qui l'achemine à Labégude (BSN)

La déchetterie de Largentière est réservée aux particuliers et aux communes (six jours 6/7).

Les entreprises et industriels acheminent leurs déchets vers les établissements Plancher à Lavilledieu.

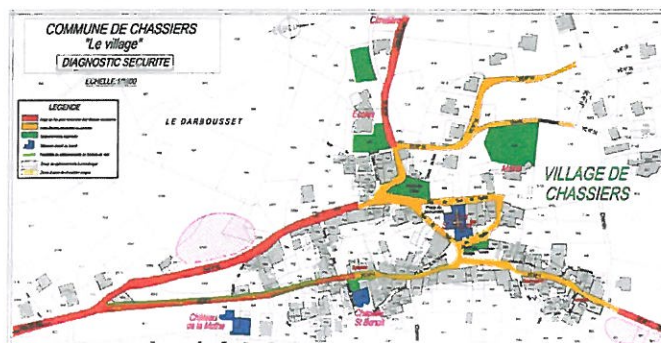
Electricité: pas de problèmes ou de projets d'extension ou renforcement programmés. Une partie du réseau a été enterrée au village.



Val de Ligne (4634 habitants)	Tonnage 2007	kg/ hab/ an
Ordures ménagère	1309 tonnes	282
Verre	178t.	38
Papier/ journaux/ magazines	112 t.	24
Emballages ménagers recyclables	102 t.	22
TOTAL	1 702 tonnes	367

Voirie et déplacements:

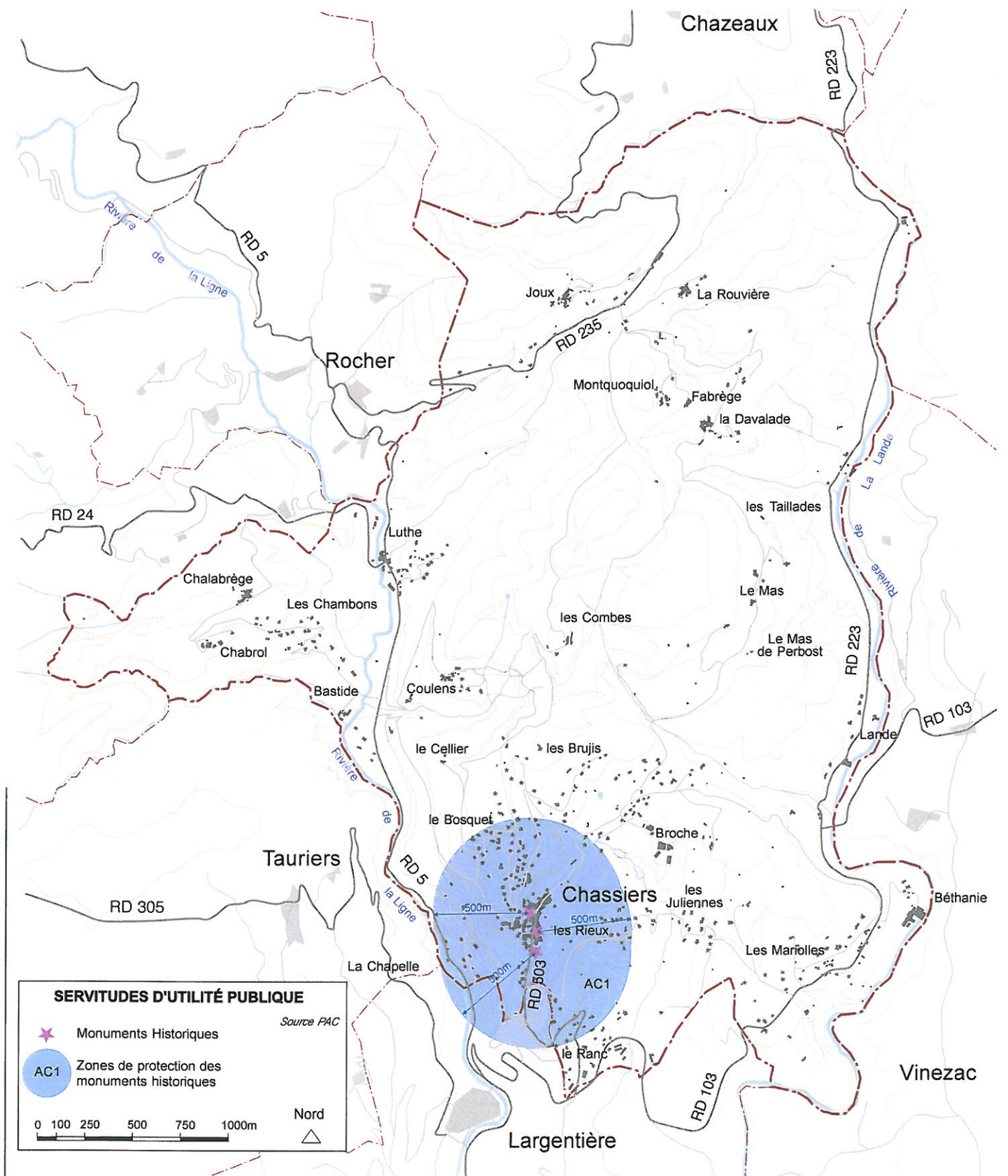
- Position: la commune profite d'une situation de proximité avec Largentière, mais surtout Aubenas (16km-18min.).
- La commune gère plus de 30 km de voies communales carrossables. Parfois étroites certaines voies mériteraient d'être prolongées ou élargies.
- 14 km de routes départementales passent sur la commune. la RD 5 et 103 sont classés dans le réseau d'Intérêt économique et Touristique au SDR départemental et les RD 5, 223, 235 et 503 dans le réseau d'Intérêt Local.
- Accidentologie: 3 accidents corporels entre 2000 et 2010 (1 en agglomération, deux hors/ 3 blessés non hospitalisés et un mort)
- Elle n'est pas desservie par une ligne de bus collectif. Le transport scolaire est assuré par le département et fait 23 arrêts sur la commune.
- La part des ménages disposant au moins d'une voiture est de 97,9% en 2006 (contre 98,1% en 1999, source INSEE), ce qui laisse 4 ménages sans voiture.
- Déplacements doux: la commune est traversée par 17 km de sentiers de Petite Randonnée. Ces chemins sont inscrits au PDIPR (en attente données du CG). Il n'y a pas de piste cyclable sur la commune.
- Il y a deux pistes DFCI (défense de la forêt contre l'incendie) de Joux (1,1km) et de Roure (0,2km) qui partent de Joux vers le nord, longeant le Ranc Courbier en direction de Chazeaux. Voir §Risques.



Étude d'amélioration de la sécurité routière, DDT 2009

Constatant des problèmes de sécurité routières et des conflits d'usages, la commune a commandé une étude à la DDT. Réalisée en 2009 (voir carte au-dessus), cette étude prône l'aménagement d'aires de stationnements aux entrées du village, une circulation à sens unique sur la VC1 dans le village, l'interdiction des caravanes et gros-gabarit.

A la suite de cette étude, la commune étudie la réalisation de deux déviations du village.



2.5. Servitudes et autres contraintes couvrant à la commune

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents et orientations suivantes (L123-1-9) :

Schéma de COhérence Territorial (SCOT) : la commune n'est pas concernée pour l'instant par un SCOT.

La commune est située à moins de 15 kilomètres de l'agglomération d'Aubenas et doit donc demander une dérogation à l'article L 122.2 du Code de l'urbanisme et la règle de constructibilité limitée auprès du Préfet (en l'absence de périmètre arrêté) ou de l'EPCI chargé de son élaboration dès lors que son périmètre est arrêté. Rappelons qu'en l'absence de SCOT approuvé ou de dérogation, «le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle» sans demander une dérogation».

Charte de parc naturel ou régional ou d'un parc national: la commune est située dans le parc naturel régional des MONTS D'ARDECHE (PNR06) Cette commune est concernée pour 96.25% de sa superficie et son PLU devra être compatible avec les orientations de la charte du parc.

Plan de Déplacement Urbain (PDU) : la commune n'est pas concernée pour l'instant par un PDU.

Programme local de l'Habitat (PLH) : la commune n'est pas concernée pour l'instant par un PLH.

SDAGE-SAGE: la commune est comprise dans le SDAGE RMC mais n'est pas concernée par un SAGE.

Plan de gestion des risques d'inondation: la commune n'est pas concernée par un plan de gestion des risques d'inondation (L. 566-7 du code de l'environnement).

Il doit prendre en compte les documents suivants (L123-1-9) :

SRCE: la commune n'est pas encore couverte par un schéma régional de cohérence écologique, mais la région a réalisé un inventaire des réseaux écologiques à l'échelle de la commune qui le préfigure en partie.

Plan climat-énergie territorial: la commune n'est pas encore couverte par un tel plan.

Il annexera servitudes suivantes :

Servitudes d'Utilité publiques. La commune est assujettie aux servitudes d'utilité publique suivantes:

- **monuments historiques:**
 - Chapelle double des Pénitents (Classé MH le 1/7/1907)
 - Eglise (Classé MH le 14/4/1909)
 - Château de Lamothe: façades et toitures; parcelles D 797 et 798 (Inscription à l'inventaire supplémentaire des MH le 11 octobre 1988)

Plan de prévention des risques(L.562-2 du Code de l'Environnement): voir § risques

La commune est concernée par un plan de prévention des risques miniers, prescrit par arrêté préfectoral le 13 janvier 2006 et approuvé le 27 juillet 2011. Son périmètre est reporté sur le zonage à titre d'information.

Autres données de référence:

Agriculture et forêt:

- La commune est incluse dans les périmètres AOC/AOP «Châtaigne d'Ardèche», «Picodon», IGP «Jambon de l'Ardèche», «Saucisson de l'Ardèche», IGP viticoles «Ardèche-côteaux de l'Ardèche», «Comtés Rhodaniens», «Méditerranée».
- Il n'y a pas de Document de Gestion de l'espace agricole et forestier (article L.112-1 du Code Rural),
- Il n'y a pas de zone agricole protégée (article L.112-2 du Code Rural)
- Installations classées: la commune ne compte pas d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à déclaration ou à autorisation.

Entités archéologiques: voir § patrimoine. Liste des entités archéologiques répertoriées par la DRAC:

- La Prade, Bastide: occupation paléolithique
- Bourg: monastère, prieuré, églises, chapelle, cimetière, maison forte, château fort, traitement du minerai (moyen âge), église, maison forte (moyen âge-époque moderne)
- Fourniols: mine (moyen âge ?)
- Bouteille: grange monastique (moyen âge)
- Non localisé: sanctuaire païen (gallo-romain)

Instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. En application de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 et des circulaires n°8784 du 12 octobre 1987 et n°2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumis à des prescriptions visant la protection du patrimoine archéologique.

2.6. Synthèse du diagnostic

CONSTAT

Une démographie qui a renoué avec le développement depuis 1962, mais dépendant de l'apport de nouveaux habitants; une pyramide des âges déséquilibrée

- Des pôles d'emploi situés dans les communes voisines: bassin d'Aubenas,...
- Une importante population estivale (86% d'augmentation)

Un taux de construction neuve annuelle stable 4/an

- Des résidences secondaires qui augmentent plus vite que les résidences principales
- 78% de propriétaires résidents, 11 logements conventionnés, 4 appartements HLM, un projet de maisons groupées locatives et de résidences pour personnes âgées au Bosquet-Pradel
- Une majorité de maisons individuelles (80%) et de grands logements (7% >4 pièces)
- Une consommation de l'espace un peu supérieure à celle des Cévennes

Un PLU :

- qui a préservé la plaine viticole et agricole, mais dirigé le développement vers les massifs boisés et avec des secteurs pas toujours équipés
- Un PLU qui a prévu des secteurs à urbaniser fermés pour des opérations d'ensemble
- Un grand nombre de terrains restant libres ou potentiellement mutables dans les zones U et AU

Une agriculture, axée principalement sur la viticulture et le châtaignier, dont la superficie utilisée diminue et qui va connaître prochainement de profonds bouleversements générationnels

Un gros employeur (Béthanie) et des activités liées au tourisme qui se développent (camping, gîtes, fermes-auberges)

Une ressource en eau limitée, inégalement répartie et des ressources en eau contre l'incendie à améliorer ou créer

Un assainissement répondant aux besoins communaux, mais dont la station doit être réhabilitée à terme

Des problématiques de stationnement, de traversée du village et de sécurité routière dans le centre - projet de déviations à l'étude.

ENJEUX

Attirer des nouveaux habitants permanents, notamment des jeunes actifs pour rééquilibrer la pyramide des âges

Diversifier l'offre d'habitat à cette fin et maintenir la mixité sociale

Préserver et développer l'activité agricole, limiter la fermeture de l'espace par le boisement naturel et entretenir les espaces ouverts,

Proportionner les zones constructibles aux capacités des réseaux

III. LES DISPOSITIONS DU PLU

3.1. Synthèse et enjeux déduits de l'état initial de l'environnement et du diagnostic

Justification des choix retenus pour établir le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression du projet municipal pour les années à venir et définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement que porte la municipalité.

Il croise, en un ensemble cohérent, les différentes thématiques urbaines :

«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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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, dont les grandes lignes sont rappelées ci-après.

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 d'urbanisme (voir introduction du présent rapport et du PADD).

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.

Le PADD a fait l'objet d'un débat en conseil municipal.

3.1.1. Dynamiques démographiques et de l'urbanisation

Constat du diagnostic: Nous avons vu que la commune connaît :

- Une démographie qui a renoué avec le développement depuis 1962, après un siècle d'exode rural. Mais dépendant de l'arrivée de nouveaux habitants: le solde naturel est négatif depuis 50 ans, seule l'immigration contribue au développement de la commune. Une pyramide des âges qui reste déséquilibrée (19,7% de -20 ans, 23,7% de 45-59 en forte augmentation; 24,8% de +60 ans). Et une structure socio-culturelle qui a fortement évolué : moins d'agriculteurs et plus d'employés, de cadres et de retraités (données INSEE 82-99).
- Une construction neuve assez stable (autour de 4 constructions neuves par an), située le long des voies et qui consomme beaucoup d'espace (nombre important de parcelles bâties avec une surface entre 1.500 et 4.000m²); Des résidences secondaires minoritaires (35,6% en 2007) mais qui augmentent plus vite que les résidences principales (61,6%)
Un parc constitué de logements individuels (80% de maisons), de grande taille (76% >4 pièces) et occupés à 78% par des propriétaires. 21,1% de locataires en 2007 (légère baisse)
11 logements conventionnés, 4 HLM et un projet engagé de maisons groupées locatives et de résidences pour personnes âgées au Bosquet-Pradel avec Vivarais Habitat
- Une consommation de l'espace un peu supérieure à celle des Cévennes et pour les constructions d'après guerre une majorité de parcelles supérieures à 2000m²
- Contexte du bassin de vie Largentièr-Joyeuse: tissu d'emploi tertiaire dynamique et construction individuelle

dynamique, mais uniquement axée sur le logement individuel.

Un parc social limité (5%), un manque de petits logements sociaux mais une offre à destination des personnes âgées bien dimensionnée.

- Un emploi se trouvant principalement dans les pôles voisins (bassin d'Aubenas); seuls 22% des actifs travaillent sur place. Un gros employeur (Béthanie) et des activités liées au tourisme qui se développent (camping, gîtes, fermes-auberges)
- Le PLU précédent a préservé la plaine viticole et agricole, mais dirigé le développement vers les massifs boisés et des secteurs pas toujours équipés. Il a également pérennisé l'important mitage du territoire avec des zones urbaines surdimensionnées et où les densités sont souvent très faibles (parcelles souvent > 2000m²). Il reste un grand nombre de terrains libres dans les zones U et AU
- Une ressource en eau extérieure à la commune, fournie par le SEBA (Syndicat des eaux de la Basse Ardèche) en quantité limitée, inégalement répartie et des poteaux incendie pas aux normes: l'eau est très limitée dans le nord et l'ouest de la commune, sans espoir d'amélioration, à court ou moyen terme. Dans les quartiers des Rieux, Juliennes et Mariolles, la situation devrait s'améliorer prochainement avec la déconnexion avec le réseau de Largentièr.
- Un assainissement répondant aux besoins communaux, mais dont la station devra être réhabilitée à terme (compétence SEBA)
- Des problématiques de stationnement, de traversée du village et de sécurité routière dans le centre - projet de déviations à l'étude.

Enjeux et besoins repérés :

- ▶ Continuer d'attirer de nouveaux habitants afin de pouvoir maintenir les équipements communaux (écoles, restaurant, café et épicerie) et rééquilibrer la pyramide des âges
- ▶ Diversifier l'offre d'habitat à cette fin et maintenir la mixité sociale
- ▶ Limiter l'étalement urbain et diminuer la forte consommation de l'espace par l'urbanisation.
- ▶ Proportionner les zones constructibles aux capacités des réseaux et des ressources
- ▶ Élaborer un projet prenant en compte les enjeux agricoles, paysagers, patrimoniaux et environnementaux et correspondant mieux aux

spécificités de chaque quartier, notamment : le tissu dense du village et des hameaux anciens, les zones humides, les secteurs boisés, les terres agricoles de qualité en général et surtout celle à l'est du village

- ▶ Besoins - équipements nécessaires:
 - Station d'épuration à réhabiliter à moyen terme
 - Les différentes situations au regard de la ressource en eau devront être prises en compte. Ressource disponible aujourd'hui au village et Luthe, à court terme aux Rieux, Juliennes, Mariolles ou à très long terme: nord et ouest de la commune
 - Protection incendie à améliorer prioritairement dans les quartiers non couverts ou insuffisamment couverts qui auront vocation à être urbanisés ou maintenus en zone constructible

▶ **Orientation n°1 Permettre un développement raisonné qui limite l'étalement urbain, prend en compte les équipements existants et diversifie l'habitat**

La commune a choisi de limiter l'augmentation de la population à 1,9% /an, soit un accroissement de 209 habitants et 1217 habitants en 2022 (2012 INSEE: 1008 habitants). Ce taux est un peu supérieur à celui de l'évolution démographique de ces dernières années (1,6%/an entre 1999 et 2008), mais se justifie par la volonté de réaliser un urbanisme cohérent avec des opérations d'ensemble portées ou encadrées par la commune.

En conséquence, la commune prévoit un peu moins de 105 constructions nouvelles sur 10 ans, soit 10 environ par an en moyenne, en s'appuyant sur une hypothèse de décohabitation de 2,0 habitants par maison neuve prolongeant les tendances récentes (INSEE: 2,1 personnes par logement en 2009, 2,3 en 1999, 2,8 en 82).

L'étalement urbain sera limité en privilégiant principalement deux modes d'urbanisation:

- **opérations d'ensemble encadrées par la commune:** une part importante de ce développement se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble située dans le quartier du Bosquet et encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP/ grande étoile sur la carte ci-contre). Avec le projet d'éco-quartier du Bosquet-Pradel, propriété communale, dont l'aménagement est déjà engagé avec Vivarais Habitat (Permis d'aménager et de construire délivrés/ aplat rose sur la carte à gauche), ces deux secteurs grouperont 42 logements avec une densité de plus de 16 logements à l'hectare (respectivement 15 et 19). 42% de l'objectif de développement se situera donc dans des secteurs encadrés par la collectivité (1AU et opération Bosquet-Pradel classée en zone UB). Les tènements privés de la zone 1AU font l'objet d'emplacements réservés en vue de faire de l'habitat dans un objectif de mixité sociale et garantiront avec les OAP la cohérence des projets (voir plus loin).
- **les dents creuses dans le tissu urbain déjà constitué:** 60 logements environ sont prévus dans les «dents creuses» ou périphérie immédiate des zones urbanisées, soit 58% des logements attendus.

Au total, en prenant en compte toute la superficie constructible disponible, la densité moyenne prévue est légèrement inférieure à 11 logements à l'hectare.

Comment a été pris en compte le «tissu urbain déjà constitué»: du fait du mitage important, ont été considérés comme tissu constitué les secteurs comprenant au moins 8 constructions et où la densité existante était d'au moins 4-5 maisons à l'hectare avec une potentialité d'atteindre 6-8 m/ha à terme. Les mas anciens et les faïsses proches n'ont pas été intégrés dans ces ensembles, pour des raisons de protection patrimoniale.

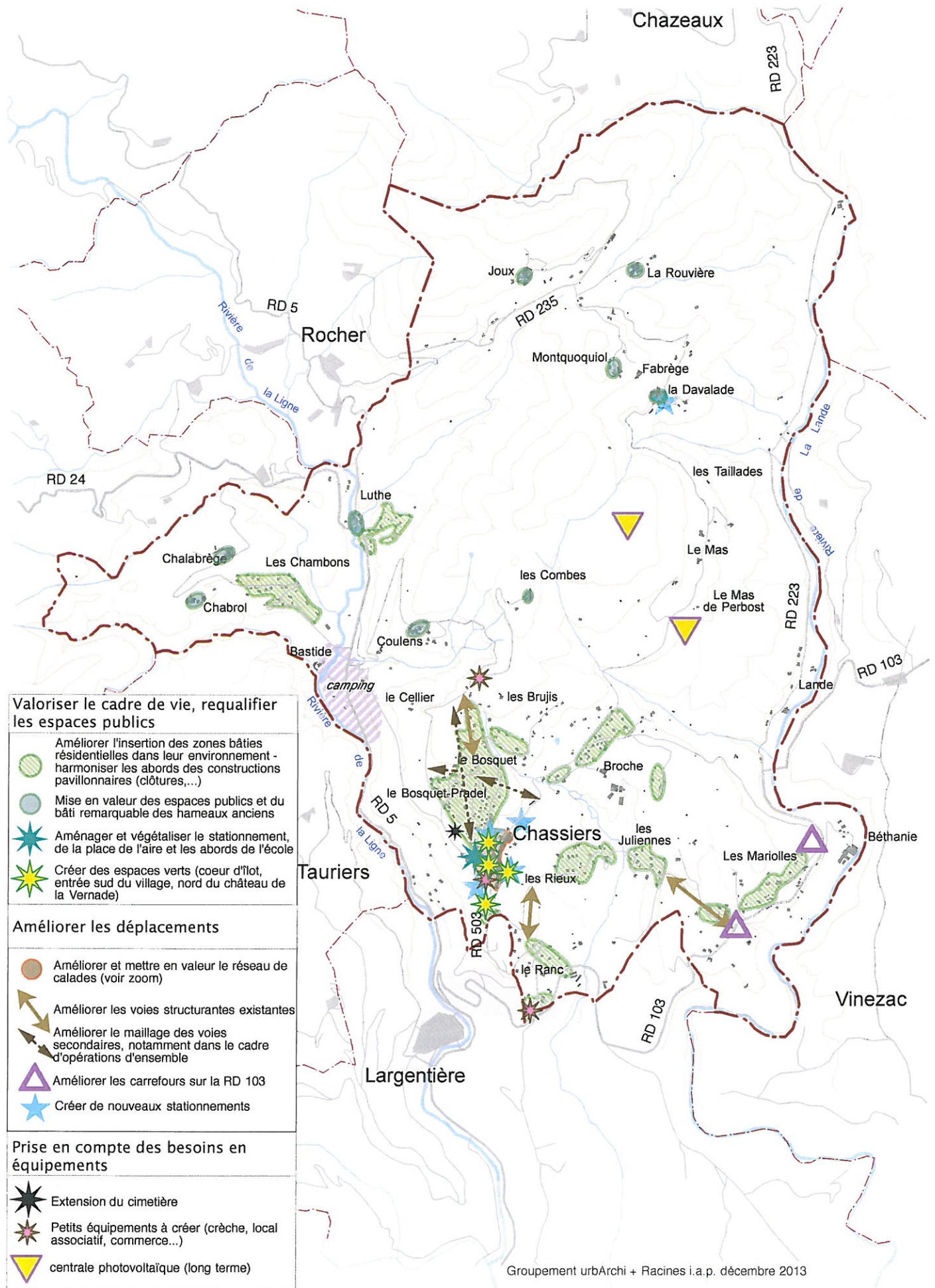
Prise en compte des ressources et réseaux: le développement des quartiers mal desservis par le réseau d'eau sera limité à court et long terme. En effet, il faut attendre la mise en oeuvre du programme d'amélioration de la ressource et du réseau au sud de la commune engagé par le SEBA. Échéancier: un peu plus d'un an env. pour les Rieux, les Juliennes et Mariolles. Les Chambons et les hameaux anciens sont bloqués à long terme en l'absence de programmation d'investissements importants.

Le développement prendra en compte les typologies bâties, fonctions existantes et les projets:

- confortement du tissu ancien du village et préservation des hameaux anciens,
- prise en compte des spécificités des grands secteurs de tourisme (camping), du complexe médico-social (Béthanie) et des équipements communaux (école, atelier municipal).
- Création d'une nouvelle zone d'activité et de petits équipements et services.

Le développement prendra en compte son contexte et des risques: la plaine viticole et agricole bordant le village, qui met en valeur sa façade est, les coupures agricoles ou humides entre les zones urbaines et les grandes masses boisées seront préservées. Les constructions aux abords des rivières, des zones boisées seront limités ou interdits et le projet prend en compte le plan de prévention des risques miniers arrêté en juillet 2011.

Le développement prévoira une diversification de l'habitat et un maintien de la mixité sociale: les secteurs de densification seront adaptés aux logements collectifs et d'une réserve pour la réalisation de logements répondant à un objectif de mixité sociale sont prévues (au titre de l'article L123-2-b du Code de l'urbanisme)



3.1.2. Cadre de vie

Constat:

- Un «village de caractère» labellisé avec un patrimoine ancien très important: chapelle St Benoit, église fortifiée, châteaux de la Vernade et de la Mothe,...
- Des espaces publics de qualité dans le bourg: calades, jardins, place, mais certains aménagements qui pourraient être prolongés au-delà du centre ancien et un coeur d'îlot qui mériterait d'être aménagé
- Des hameaux anciens de grande qualité, en harmonie avec leur site (faïsses), mais pouvant facilement être dénaturés par des constructions plus récentes; avec des petits espaces publics.
- Des services et des équipements localisés dans le bourg centre: école (5 classes), mairie, terrain muti-sport, salle communale, mais aussi épicerie, boulangerie, café et restaurant.
- Des maisons contemporaines aux formes, matériaux et couleurs éloignés des modèles traditionnels ; pas d'harmonisation de l'aspect et des clôtures des pavillons

- Un manque de maillage entre les quartiers pavillonnaires et des cheminements piétons qui ne vont pas au-delà du vieux village. Un passage obligé par le bourg centre lorsque l'on vient du nord est ou nord ouest et des stationnements insuffisants dans le village.

Enjeux :

- ▶ Poursuivre la mise en valeur les espaces publics du centre mais aussi dans les hameaux
- ▶ Dévier la circulation du centre du village et améliorer le maillage de la voirie secondaire
- ▶ Améliorer l'offre commerciale et son accessibilité
- ▶ Mettre en valeur les liaisons douces dans et autour du village
- ▶ Harmonisation de l'aspect et des abords des constructions neuves
- ▶ Anticiper et coordonner l'implantation des nouveaux équipements

► Orientation n°2 Valoriser le cadre de vie, requalifier les espaces publics et améliorer les déplacements

Valoriser le cadre de vie et requalifier les espaces publics: en renforçant le rôle d'espace de centralité du bourg-centre, en améliorant les aménagements urbains et paysagers des espaces publics et l'intégration paysagère du stationnement, tout en renforçant l'offre d'habitat près du bourg (axe 1).

Il s'agit aussi d'améliorer la présence de la voiture et de s'inscrire dans la démarche de mise en valeur du label «village de caractère» (qui sera prolongée par l'élaboration de l'aire de mise en valeur du patrimoine qui est en cours)

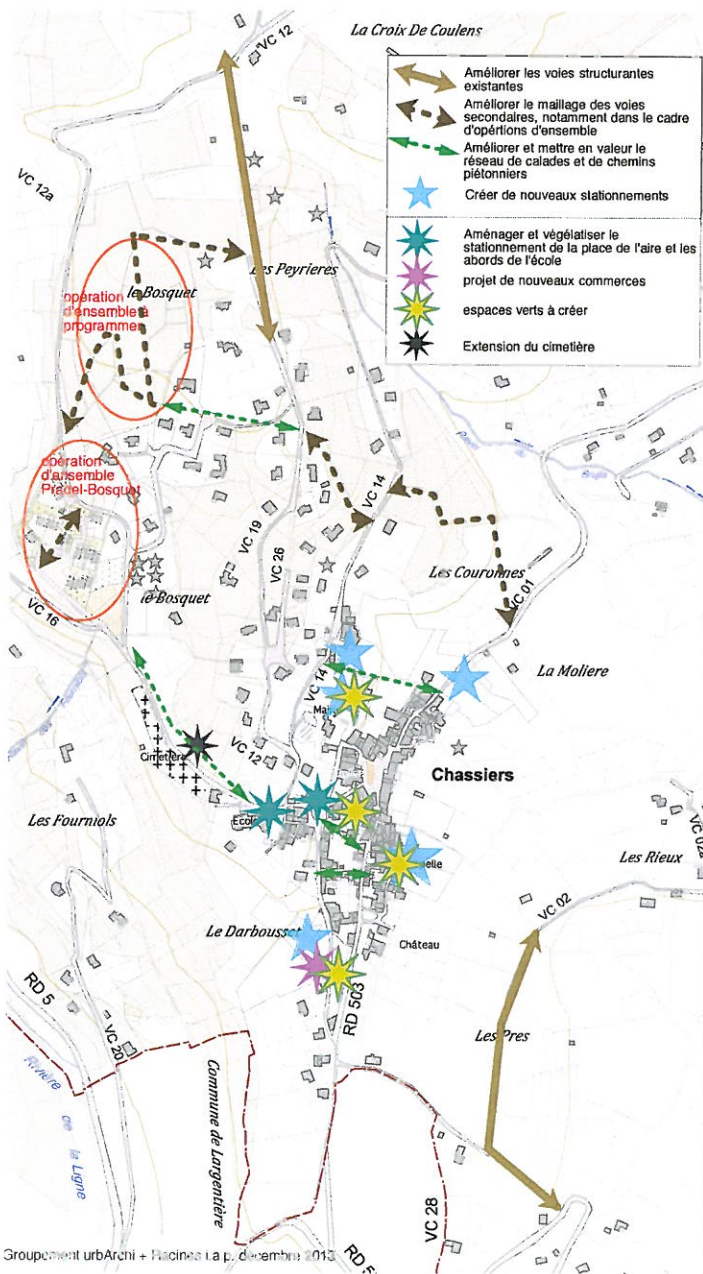
Il prévoit la mise en valeur d'un coeur d'îlot remarquable desservi par une calade, mais qui a été obstruée au fil des ans, ainsi que la création d'espaces verts au nord du château de la Vernade, sous la chapelle St Benoit et à l'entrée sud du village.

Le projet prévoit aussi d'harmoniser la volumétrie et les abords des constructions neuves pavillonnaires et favoriser l'usage de procédés et de matériaux durables au travers du règlement. Ainsi que la mise en valeur des espaces publics et du bâti remarquable des hameaux anciens en protégeant ces lieux patrimoniaux, qui sont par ailleurs mal desservis par l'eau potable et éloignés du centre bourg, donc peu propices à un développement urbain.

Améliorer les déplacements: le projet prévoit d'améliorer le maillage dans les tissus pavillonnaires (voir tracés), ainsi que la mise en valeur des calades dans le village et d'étendre les cheminements piétons au-delà du vieux village.

Il prévoit de créer de nouvelles offres de stationnement sur le pourtour du village, ainsi que d'améliorer l'entrée sud du village et des carrefours.

Prendre en compte les besoins en équipements et d'énergie renouvelable: extension du cimetière, amélioration de la défense incendie des secteurs de développement, création d'équipements et de services nouveaux : crèche, local associatif, petit commerce, développement des NTIC. Le projet prévoit sur le long terme la réalisation de fermes photovoltaïques, pour diversifier son approvisionnement en énergie. Du fait que le projet nécessite encore des études, il ne trouvera pas sa transcription dans le zonage et fera l'objet d'une révision simplifiée quand il sera suffisamment mûr.



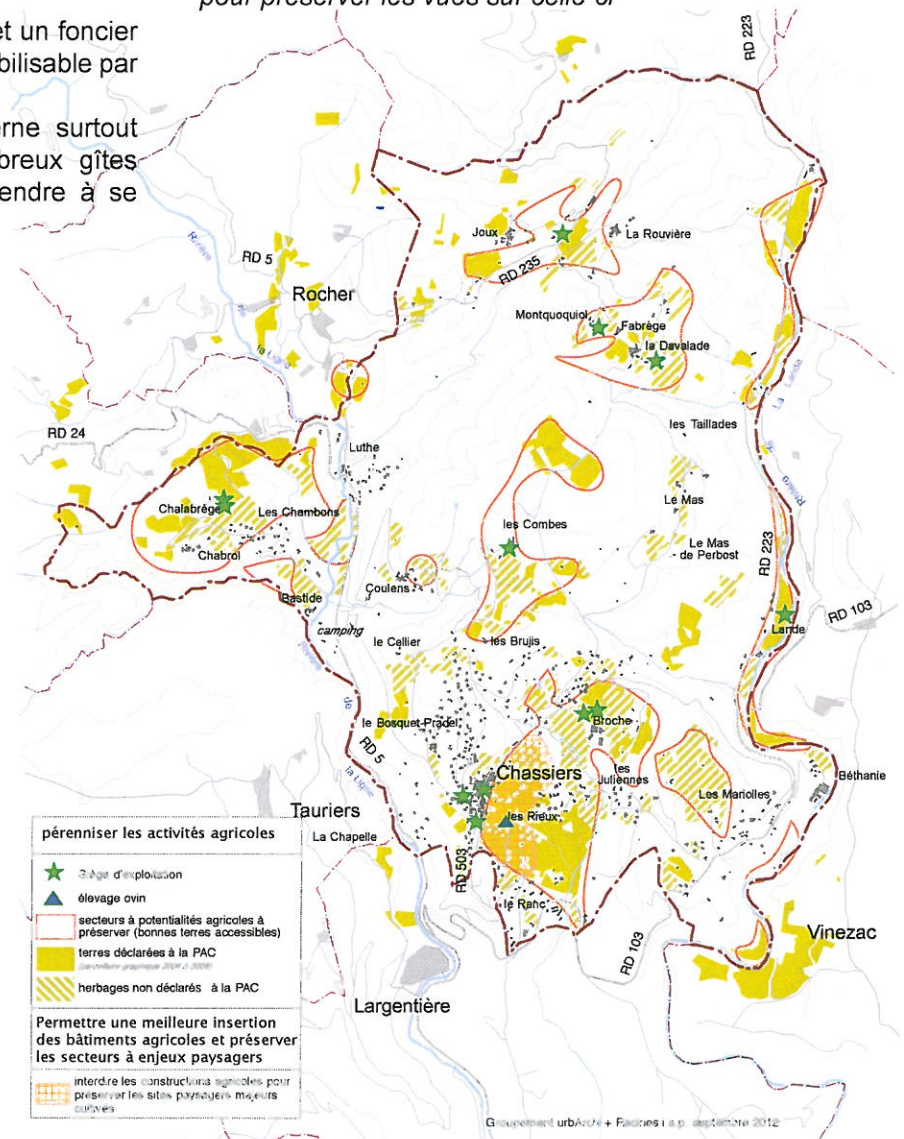
3.1.3. Activité agricole

Constat:

- Des exploitations de taille limitée, majoritairement tournées vers la vigne et la châtaigne.
- Une agriculture en fort déclin: SAU de 136ha en 2010 contre 351 en 1979 et un nombre d'exploitations professionnelles en baisse continue: 7 moyennes ou grandes exploitations contre 12 pro en 1979 (toutes exploitations: 13 contre 28 en 2000, 36 en 1988 et 56 en 1979)
- Un bouleversement générationnel à prévoir (retraites)
- Une rétention foncière importante et un foncier agricole morcelé et difficilement mobilisable par les jeunes agriculteurs
- une activité touristique qui concerne surtout un camping mais aussi de nombreux gîtes et 2 fermes-auberges et qui va tendre à se développer

Enjeux :

- ▶ Préserver et développer l'activité agricole/ favoriser l'implantation de nouveaux exploitants alors que de nombreux exploitants s'approchent de la retraite
- ▶ Préserver les terres agricoles de qualité de l'urbanisation
- ▶ Limiter la fermeture de l'espace par le boisement naturel, entretenir les espaces ouverts et améliorer la gestion des bois
- ▶ Permettre le développement d'activités touristiques liées à l'agriculture afin d'augmenter les revenus des exploitations;
- ▶ Améliorer l'insertion des constructions agricoles et préserver la plaine agricole à l'est du village de toute construction pour préserver les vues sur celle-ci



▶ Orientation n°3 Pérenniser les activités agricoles, mieux les inscrire dans leur environnement et favoriser les activités touristiques

Pérenniser les activités agricoles: limiter l'urbanisation sur les terres agricoles, conserver celles qui sont cultivées aujourd'hui ainsi que celles qui ont un potentiel. Bien que connaissant une forte déprise, des grands ensembles culturels pouvant être remis en valeur ont été repérés avec les professionnels de la commune et seront préservés dans le projet. Le projet vise à favoriser la création de nouvelles exploitations sur la commune pour pallier la diminution des exploitations et remplacer la génération qui s'approche de la retraite

Mieux inscrire l'activité dans son environnement: le projet vise parallèlement à améliorer l'insertion des bâtiments agricoles par des prescriptions qualitatives dans le règlement et préserver les secteurs à enjeux paysagers forts en y limitant les constructions (façade est du village).

Favoriser l'activité touristique, notamment la création, le maintien et le développement de structures d'accueil (camping, gîtes, aires naturelles). Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien et l'espace public (démarche «Village de caractère»)

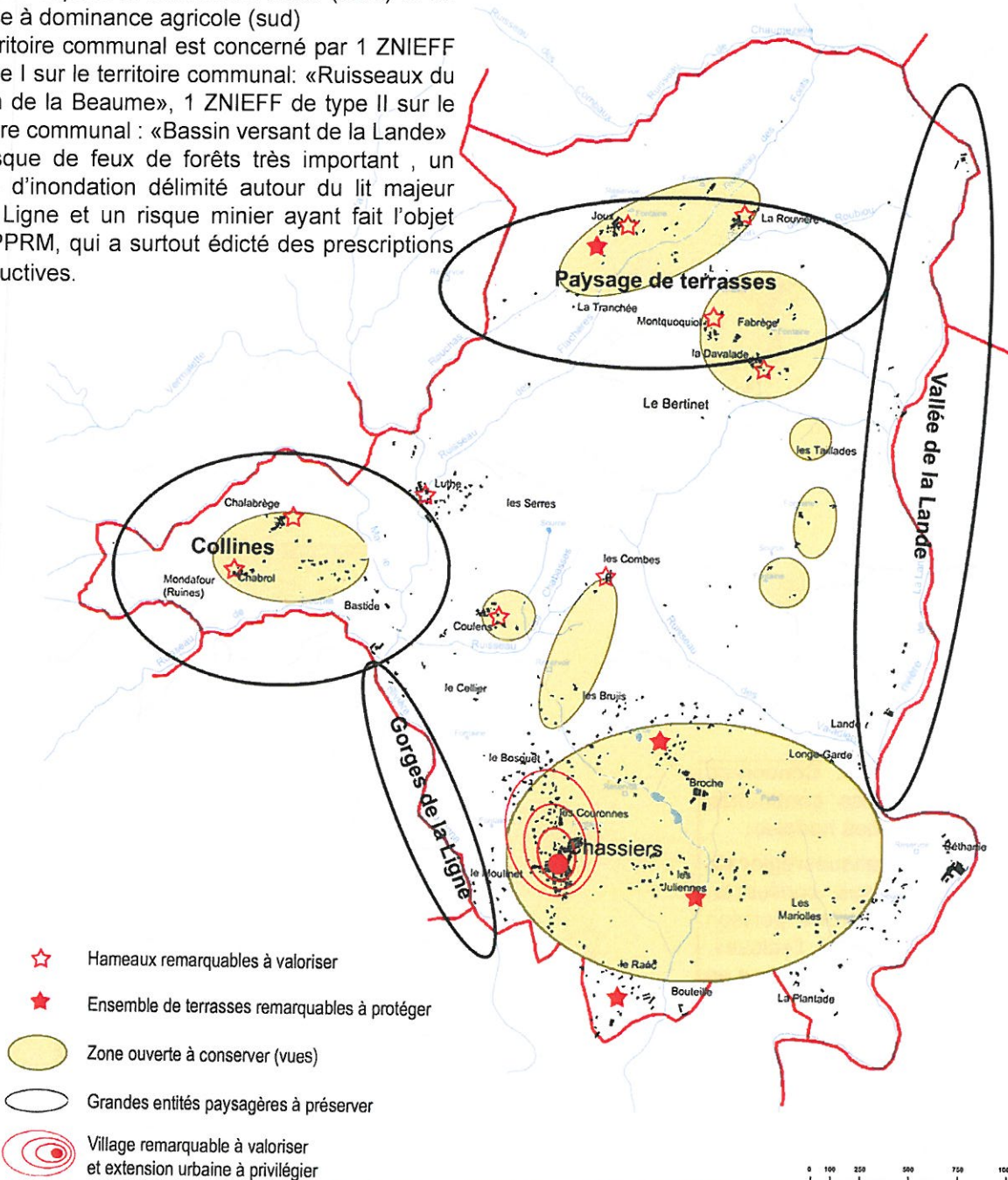
3.1.4. Paysage et environnement

Constat: L'étude de l'état initial de l'environnement de la commune a relevé les points suivants:

- Deux cours d'eau importants, les rivières de la Ligne et la Lande, et leurs zones d'influence qui encadrent la commune et ont une valeur écologique et paysagère. + petits affluents. 3 zones humides inventoriées: Ligne et deux zones ponctuelles
- Et un territoire communal qui se décompose en un vaste espace à dominance boisé (nord) et un espace à dominance agricole (sud)
- Le territoire communal est concerné par 1 ZNIEFF de type I sur le territoire communal: «Ruisseaux du bassin de la Beaume», 1 ZNIEFF de type II sur le territoire communal: «Bassin versant de la Lande»
- Un risque de feux de forêts très important, un risque d'inondation délimité autour du lit majeur de la Ligne et un risque minier ayant fait l'objet d'un PPRM, qui a surtout édicté des prescriptions constructives.

Enjeux :

- ▶ Conserver et mettre en valeur les continuités écologiques: cours d'eau, bois, espaces agricoles.
- ▶ Préserver les massifs boisés mais aussi les ouvertures: ponctuations agricoles dans les bois et les plaines.
- ▶ Préserver les ZNIEFF de type I et II



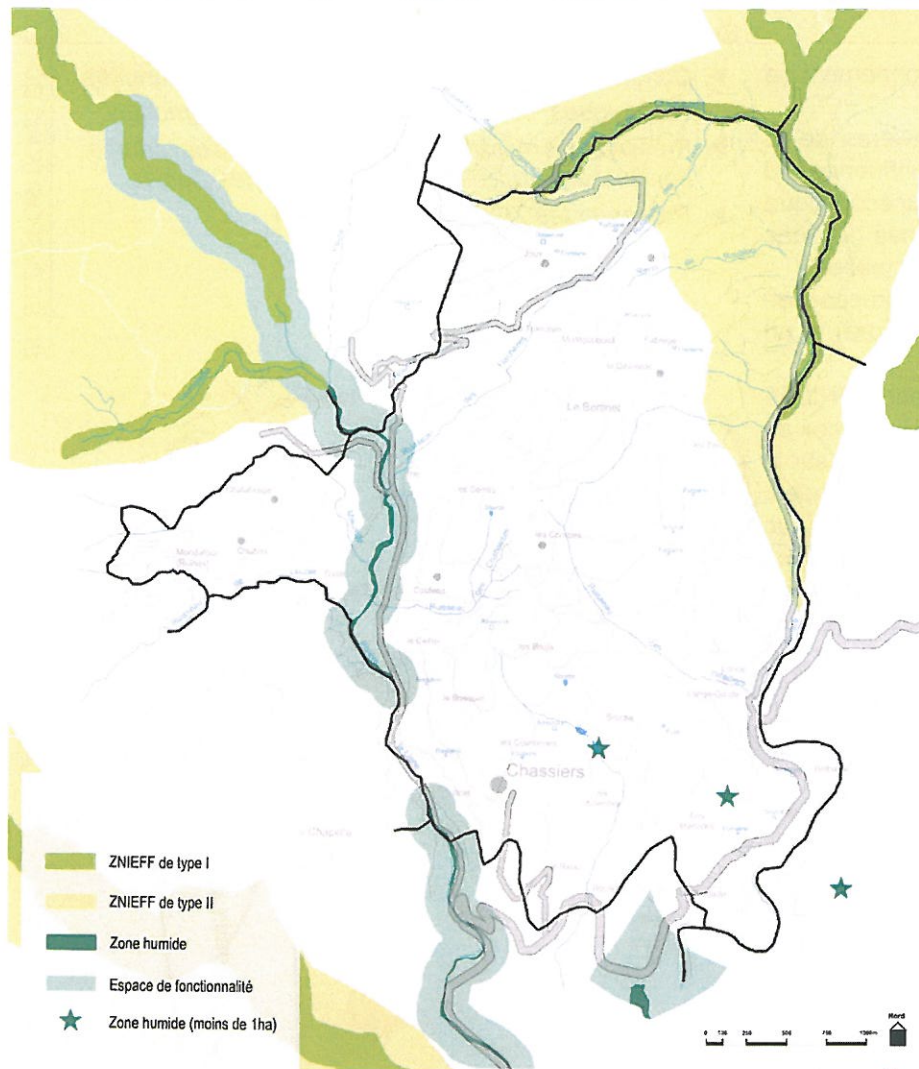
▶ **Orientation n°4.1 Préserver et valoriser le paysage et le patrimoine bâti**

Conserver les structures végétales identitaires en préservant les ripisylves de la Lande et la Ligne, les principaux boisements, la culture du châtaigner de l'urbanisation, tout en limitant l'avancée des friches par une approche plus rationnelle des terres agricoles (délimitation des grands ensemble orientation n°3).

Préserver les vues et cadrages: ouvertures ponctuelles offrant des vues sur le paysage (notamment au sud-est du village)

Préserver les entités paysagères: conserver l'identité de la vallée de la Lande et des gorges de la Ligne, grands ensembles de terrasses (faïsses: Joux, Juliennes,...), paysage particulier (Chalabrège-Chabrol)

Préserver les entités bâties remarquables: identité forte du village et des hameaux remarquables (Joux, la Rouvière, la Davalade, Luthe, Chabrol, Chalabrège, Montquoquiol les Combes, Coulens).

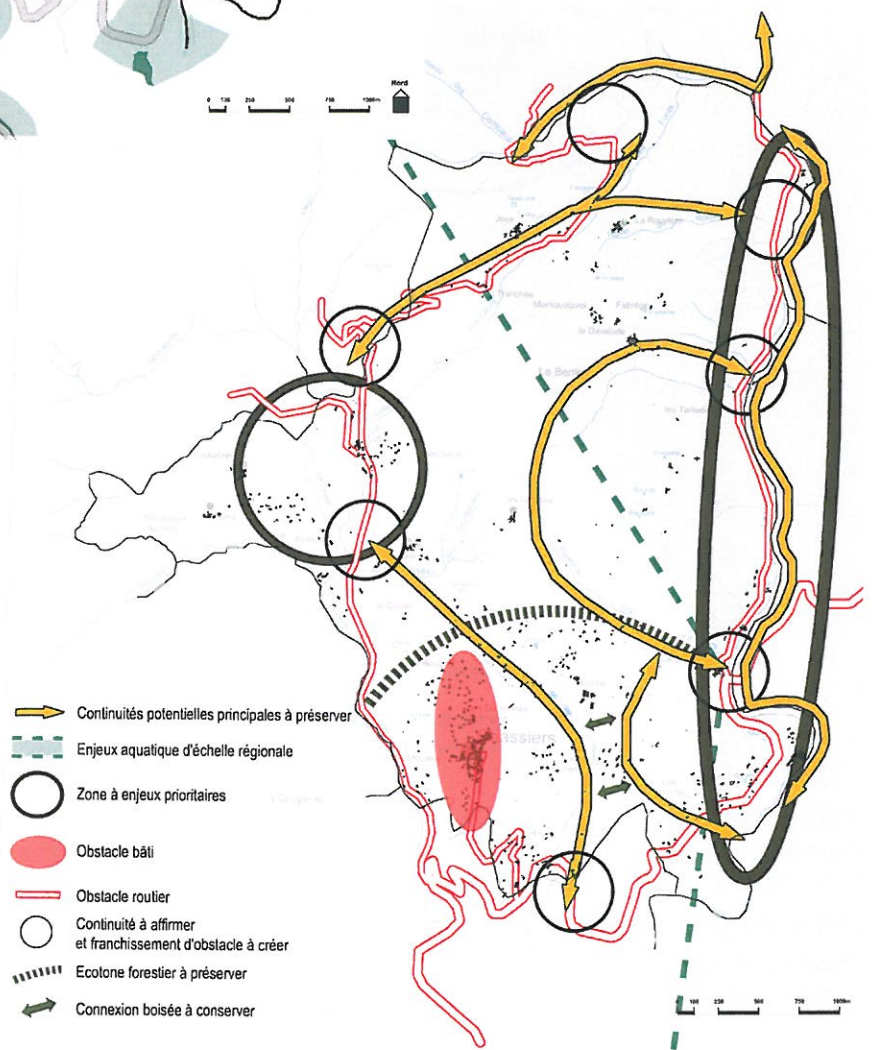


► Orientation n°4.2 Préserver les sites naturels d'intérêt écologique:
 Protéger les ZNIEFF de type I (Ruisseau du bassin de la Beaume) et II (Bassin versant de la Lande).
 Protéger les zones humides répertoriées par le CREN, notamment autour de la rivière de la Ligne, ainsi que leur espace de fonctionnalité, en limitant leur urbanisation et l'imperméabilisation de zones déjà urbanisées.

► Orientation n°4.3: Conserver, faciliter et valoriser les continuités écologiques et les zones nodales:
 Une zone à enjeux aquatiques régionale liée au Rhône et ses confluent, (avec présence de l'«apron», poisson en voie de disparition et l'«alose», poisson migrateur de mer qui pond en rivière.)
 Une trame écologique potentielle avec plusieurs zones à enjeux prioritaires à préserver et mettre en valeur:

- Le secteur Luthe-Chalabrège-Chambons: intérêts écologiques aquatiques et agricoles, milieu thermophile sec.
- La Lande et ses abords: couloir écologique nord-sud de milieu humide, agricole et forestier.

Limiter les obstacles bâti ou routier aux continuités: en créant par exemple des franchissements pour assurer les déplacements de la faune sur la RD5.



3.2. Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

Des règles définies pour permettre la réalisation du projet communal

Le plan de zonage est la partie graphique du règlement du PLU, qui délimite sur le territoire communal le champ d'application des différentes règles d'urbanisme qui s'imposeront aux projets d'aménagement, d'occupation et d'utilisation du sol. Les zones se répartissent dans les quatre grandes catégories définies à l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme: zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et dont le contenu est défini par les articles R.123-5 à 8.

3.2.1. Le zonage

- **Les zones urbaines (U)**, correspondent suivant la définition de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La commune compte 2 zones U à vocation généraliste qui se distinguent par leurs capacités constructibles et les formes souhaitées (UA, UB), une zone UF à vocation d'activité économique, une zone UG d'équipements communaux ou d'intérêt général..

La zone **UA** proprement dite couvre les zones urbaines denses et historiques comprenant le bourg centre historique et le sous-secteur UAp, correspond aux périmètres des hameaux historiques, protégés pour des raisons paysagères, mais où le développement peut également être limité en raison de la ressource en eau. La superficie du sous-secteur UAp est de ce fait plus réduite que dans les zones UBp du zonage précédent.

La zone **UB** est une zone urbaine moins dense avec des constructions organisées en ordre discontinu, constituée principalement d'habitat individuel, mais permet également de petits collectifs. Elle correspond aux zones pavillonnaires récentes déjà urbanisées et se décompose ainsi:

- **UB**, située au nord du village et reliée au réseau d'assainissement
- **UBa**, non reliée au réseau d'égout communal et où l'assainissement autonome est imposé (Brujis-Broche, une partie des Peyrières, l'entrée sud du village),
- **UBb**, où le développement est limité dans l'attente des travaux d'amélioration du réseau d'eau potable: à court terme pour les Rieux, les Juliennes et les Mariolles, dont la situation sera débloquée grâce à la déconnexion des réseaux de Largentière et de la commune. Chambon est bloquée à long terme, dans l'attente de l'installation de nouvelles conduites d'adduction adaptées au nombre d'habitations et se trouve de ce fait classé en zone Nh ainsi que les Sauzèdes qui est situé dans les bois et au sol peu favorable à l'assainissement (voir plus loin).

Comme indiqué plus haut (§3.1.1.), ces zones urbaines ont été délimitées en s'appuyant sur un certain niveau de densité minimum: au moins 8 constructions groupées avec une densité actuelle de 4-5 maisons à l'hectare et une potentialité d'atteindre 6-8 m/ha à terme. N'ont pas été intégrés aux zones urbaines les mas anciens trop détachés et les faïsses de valeur patrimonial proches.

La zone **UF** se situe en limite avec Largentière, à côté de bâtiments d'activités existants. Elle permet l'installation d'activités artisanales mais aussi des industries de taille limitée (voir description du règlement plus loin).

La zone **UG** couvre les équipements communaux existants ou en projet. Elle intègre des terrains autour

de l'école actuelle et des ateliers municipaux, autour du centre médico-hospitalier de « Béthanie », ainsi que dans le coeur d'îlot du centre à mettre en valeur, où existe aussi un emplacement réservé pour réaliser un espace public. En limite de Largentière un secteur UG est prévu pour la création d'une crèche intercommunale (avec un emplacement réservé au profit de la commune). Au nord dans un secteur accidenté est prévu la réalisation d'un local pour les chasseurs avec du stationnement (également couvert par un emplacement réservé).

- **Les zones à urbaniser (AU)** sont des « secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation ». Le code de l'urbanisme, article R.123-6, prévoit 3 cas de figures (équipements en périphérie insuffisants: possibilité de conditionner leur ouverture à une modification ou une révision du PLU/ équipements suffisants: ouverture au fur et à mesure de la réalisation des équipements ou sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble).

Le PLU de Chassiers ne compte qu'une zone **1AU** qui couvre le secteur situé au nord du quartier du Bosquet où est souhaité un habitat groupé et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement d'ensemble sur tout le secteur, dans le respect des orientations d'aménagement de secteur (voir plus loin). Les formes bâties et vocations sont semblables à UB. La zone fait par ailleurs l'objet d'une réserve pour la réalisation de logements répondant à un objectif de mixité sociale (au titre de l'article L123-2-b du Code de l'urbanisme)

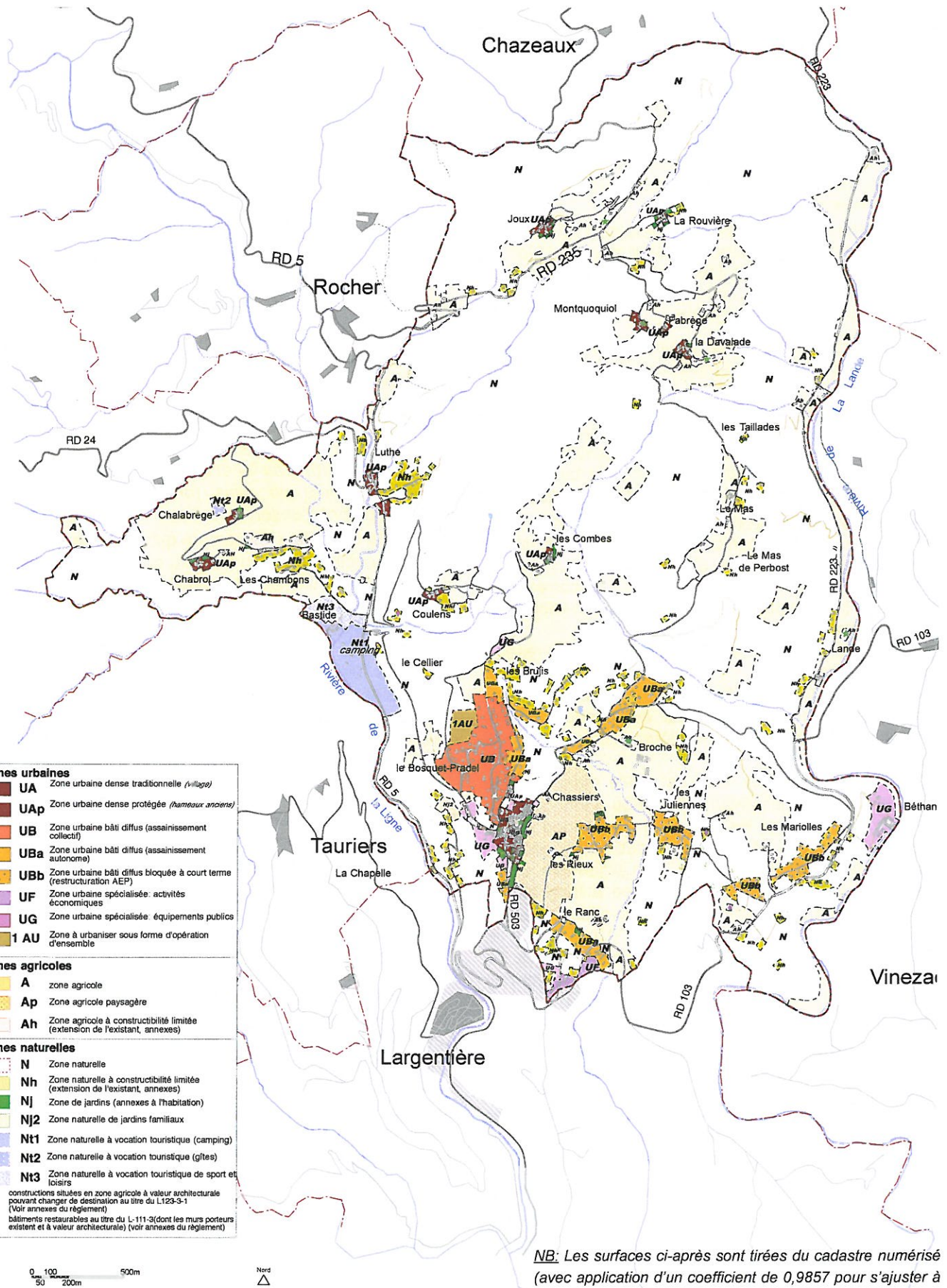
- **les zones agricoles (A)**. Définition du Code de l'Urbanisme: «secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

«En zone A, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations 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»

Sont permis toutefois, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au site et activités agro-forestières (article L.123-1-5).

La délimitation des zones sur Chassiers prend en compte les terres actuellement cultivées mais également celles ayant un potentiel agronomique que la municipalité souhaite préserver. Ces sites ont été délimités avec des professionnels de la commune afin de prendre en compte les sites ayant un potentiel et qui soient adaptés aux



- Zones urbaines**
- UA** Zone urbaine dense traditionnelle (*villages*)
 - UAp** Zone urbaine dense protégée (*hameaux anciens*)
 - UB** Zone urbaine bâti diffus (assainissement collectif)
 - UBa** Zone urbaine bâti diffus (assainissement autonome)
 - UBb** Zone urbaine bâti diffus 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
- ◆ constructions situées en zone agricole à valeur architecturale pouvant changer de destination au titre du L123-3-1 (Voir annexes du règlement)
- ◇ bâtiments restaurables au titre du L-111-3(dont les murs porteurs existent et à valeur architecturale) (voir annexes du règlement)

NB: Les surfaces ci-après sont tirées du cadastre numérisé (avec application d'un coefficient de 0,9857 pour s'ajuster à la surface officielle de la commune 1226ha).

conditions de travail actuelles (les terrains pentus, difficiles d'accès et faïsses trop étroites n'ont pas été pris en compte, même s'ils ont pu être cultivés il y a 50 ans).

Le PLU de Chassiers distingue 3 types de zones agricoles:

- les zones **A** agricoles normales où toute construction nécessaire à une exploitation est permise
- le sous-secteur **Ap**, où pour des raisons paysagères les constructions agricoles sont fortement limitées (superficie et emprise inférieure à 10m² pour stockage de petit matériel, pompes...). Il correspond aux abords viticoles du village, qui sont préservés pour mettre en valeur la remarquable façade 'est' de celui-ci et qui justifie la 'labellisation' en «village de caractère».
- le sous-secteur **Ah**, correspondant aux habitations isolées existantes en zone A, où conformément à l'article L.123-1-5, on permet des extensions mesurées des constructions non agricoles existantes (habitations et activités économiques). Ils s'agit de secteurs peu denses, «mités», empiétant sur les zones agricoles et n'ayant pas vocation à se développer. Ils ont été délimités en s'appuyant sur une analyse de la photo aérienne et les usages actuels ou à venir de ces constructions.
- La zone A inclut 2 constructions identifiées dans le document graphique où le **changement de destination est permis au titre du L.123-3-1** (valeur architecturale et pas de gêne pour une exploitation/ voir photos annexés au règlement). Leur restauration est toutefois conditionnée à la possibilité d'amener l'eau potable.

• **Les zones naturelles (N)** Définition de l'article R-123-8: «les zones naturelles et forestières » sont « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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 zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, avec les mêmes conditions qu'en zone A»

Sont aussi permis, comme en zone A des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Dans le PLU de Chassiers, la zone naturelle principale correspond aux zones boisées, aux landes localisées sur les reliefs et autour des cours d'eau (Ligne et Lande).

Elle comprend aussi les sous-secteurs:

- **Nh**, (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels les constructions existantes ont la possibilité de s'étendre et les annexes à l'habitat sont permises), concerne comme en Ah des secteurs «mités». Dans le zonage précédent certains avaient pu être en zone urbaine et en ont été retirés afin de recentrer l'urbanisation sur le centre ou des secteurs véritablement urbains. Ceux situés dans les bois et mal desservis (voirie, eau potable, incendie...), comme les Champons et les Sauzèdes sont classés en Nh.
- **Nt1 et Nt2** correspondant à des secteurs à vocation de camping existants (Nt1) et à des projets de construction de gîtes (Nt2)
- **Nt3** correspond à un secteur à vocation de terrains de sports en projet pour le camping existant.
- **Nj** correspond à des jardins, annexes à des habitations, situés en limite de secteurs à enjeux paysagers.

La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée (voir règlement).

- **Nj2** correspondant à des jardins potagers dont la réhabilitation est encouragée par la commune.
- La zone Nh comprend des **bâtiments à valeur architecturale restaurables au titre du L-111-3** dont les murs porteurs existent et qui ont une valeur architecturale. Leur restauration est toutefois conditionnée à la possibilité d'amener l'eau potable.

3.2.2. Autres périmètres limitant les occupations et utilisations du sol (article R.123- 11 du C.U.)

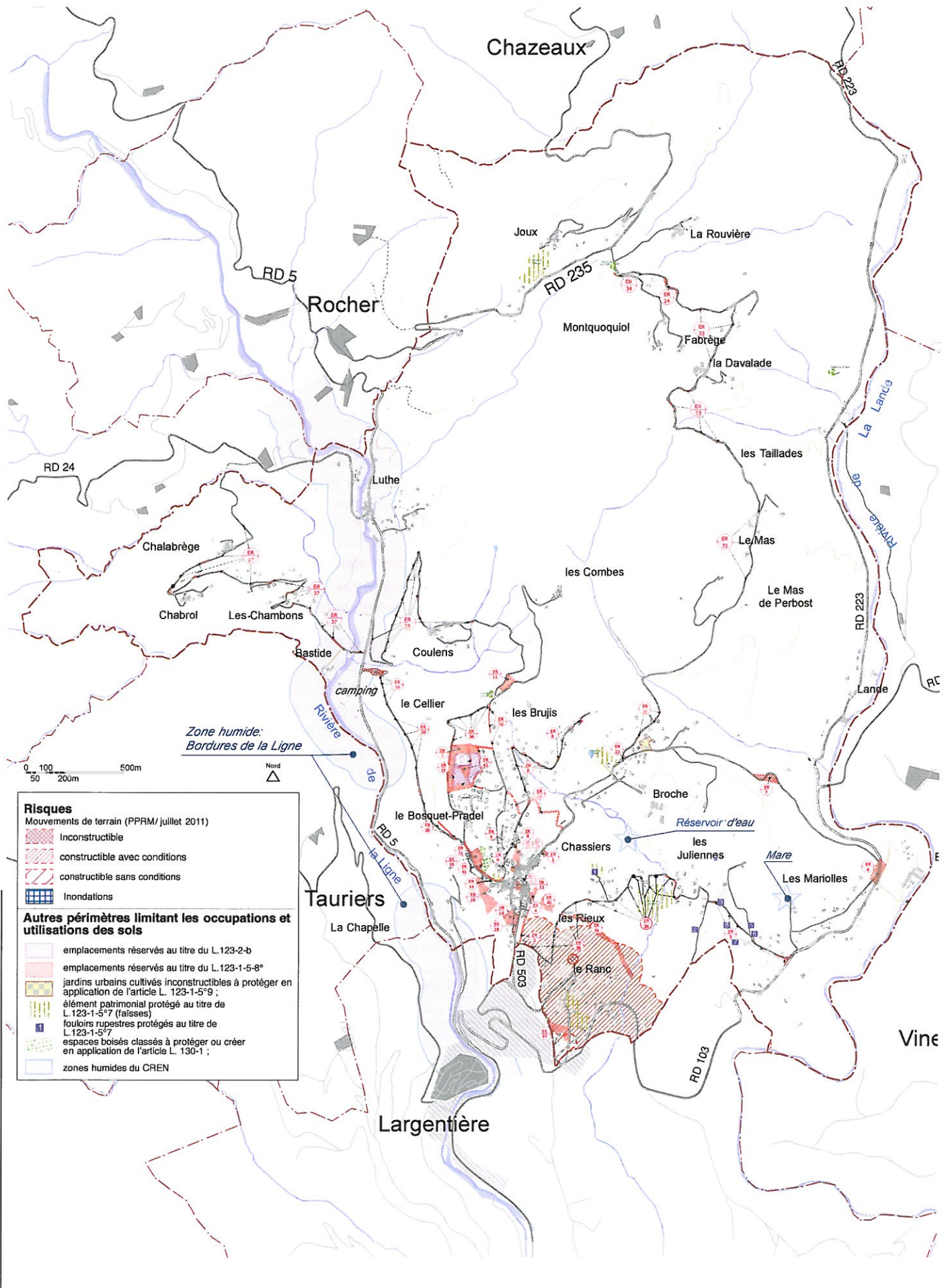
- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L123-1-5-8°).** et en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes (article L123-2-b). Voir pages suivantes.
- **Les jardins urbains cultivés qui bien que situés dans des secteurs urbanisés sont protégés et inconstructibles en application de l'article L. 123-1-5°9 du C.U.**
- **Les éléments patrimoniaux protégés au titre de l'article L.123-1-5°7 :** son aire comprend des cuves vinaïres/fouloirs rupestres, des faïsses et des chapelles (liste et localisation annexés au règlement)... à préserver pour des raisons patrimoniales et historiques.
- **Zones humides et inondables:** elles sont repérées sur les zones humides délimitées par le CREN à protéger pour leur valeur écologique, ainsi que la zone inondable de la Ligne délimitée par le BCEOM en 1994.
- **Les espaces boisés classés à protéger ou à créer (art L130-1)** Sur ces périmètres des règles spécifiques s'ajoutent à celles des zones, notamment UAp, UB, UG, N et A.

3.2.3. Superficie des zones du PLU et évolutions par rapport au dernier document

Les zones urbaines d'habitat constructibles ont été beaucoup réduites au profit des zones naturelles/agricoles, elles sont ainsi ajustées aux capacités limitées du réseau et de la ressource en eau potable, ainsi que pour s'inscrire dans l'objectif de limitation de l'étalement urbain du Grenelle II. Des zones spécialisées d'équipement public et d'activités ont été créées. Les zones agricoles baissent légèrement, car elles n'ont pas repris les secteurs pentus et des terres proches de zones d'équipement stratégiques.

	surf.	surf.
Zone	rév. 2005	modif. 2011
UA	4,8	4,8
UB	97,7	94,3
UBp	6,75	6,75
UBd	/	1,5
AUf	12,5	10,6
Nh	1,5	1,5
sous-total	121,4	119,5
A	302,7	302,7
Ap	30,3	30,3
N	761,2	763,1
NI	10,7	10,7
Total	1226	1226

Zone 2013	surf.
UA	4,00
UAp	5,73
UB	15,97
UBa	13,55
UBb	12,43
1AU	2,28
sous-total	53,95
Nj	2,19
Ah	12,15
Nh	25,16
sous-total	39,51
UF	1,80
UG	7,98
sous-total	9,78
A	281,31
Ap	20,12
N	806,32
Nj	0,92
Nt	14,09
Total	1226,00



Plan Local d'Urbanisme - Chassiers - mars 2013 - Prise en compte de l'enquête publique et de l'avis des PPA: déc.2013

3.2.4. les emplacements réservés prévus par le projet

pour la réalisation d'ouvrages et d'équipements mais aussi de programmes de logements

Conformément à l'article L.123-1-5 alinéa 8°, le PLU peut «fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts» au profit de collectivités ou de services publics. L'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme permet, en zone urbaine ou à urbaniser, des servitudes en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute utilisation différente de celle justifiant la réserve. En contrepartie le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par le bénéficiaire de l'emplacement réservé (article L.123-17 du Code de l'Urbanisme).

La commune de Chassiers est concernée par 39 emplacements réservés au bénéfice de la commune. Il s'agit de création et d'agrandissement de voiries secondaires et d'espace verts au titre du L.123-1, de création de stationnements, d'aires de croisements et d'équipements d'intérêt général.

Elle compte aussi deux réserves situées sur les zones 1AU, en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements. **Au Bosquet: emplacement réservé pour créer 5 logements locatifs dans la zone 1AU (env. 1,4ha)**

		réserves aux titre du L. 123-1-5-8°	Surface approx.(ha)	Bénéficiaire
1	Nord du centre-village	aménagement d'une aire de stationnement + aménagement paysager	0,08	Commune
2	Village	voie piétonne/cycliste du nord du château au carrefour RD503/chemin des Juliennes	0,09	"
3	Le Bruel-Plantade	création d'aires de croisement sur la voie des Juliennes aux Plantades	0,16	"
4	Village	aménagement de l'espace public, d'une aire de stationnement sous la chapelle St Benoît avec aménagement paysager et petit équipement	0,15	"
5	Village	Interface débroussaillée avec accès pompiers en bordure de zone 1AU	0,96	"
6	Landes	Aménagement du carrefour de Béthanie	0,32	"
7	Longe-Garde	rectification des virages, route du village à Béthanie	0,32	"
8	Chemin des Brujis	réalisation d'aires de croisement et de retournement	0,17	"
9	Couronnes	aire de stationnement au nord du centre-village	0,02	"
10	Peyrières-Croix de Coulens	aménagement du chemin des Péyrières (élargissement entre 6 et 8m)	0,03	"
11	Croix-de-Coulens	Création d'une zone d'équipements communaux (associations)	0,31	"
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 Vernade	0,21	"
14	Village-ouest	Village-ouest: élargissement/amélioration de carrefour	0,08	"
15	Couronnes-Brujis-Bosquet-Peyrières	création d'une voie publique ; route de Béthanie - ch des Brujis - ch des Peyrière	0,37	"
16	Village	Extension du cimetière	0,25	"
17	Village	réhabilitation partielle et aménagements de voirie	0,01	"
18	Darbousset- ouest du village	création d'une aire de stationnement avec aménagement paysager et petit équipement public à vocation d'information touristique	0,28	"
19	Darbousset- ouest du village	élargissement de la zone d'équipements communaux (extension de l'école, création d'une aire de stationnement...)	0,72	"
20	Le Ranc	équipement public (crèche, halte-garderie...)	0,45	"
21		supprimé		"
22	Village-Bosquet	voie piétonne et cycliste	0,24	"
23	Les Brujis	élargissement du carrefour de la VC1 du village à «Béthanie/route de la Davalade»	0,03	"
24	Chaudenage-Serre de Coucouru	rectification des virages de la route de la Davalade à la Chapelle Bon Rencontre	0,08	"
25	Village	aménagement d'un espace vert dans le coeur d'îlot	0,12	"
26	Tour à bossage	équipement public	0,04	"
27	Le Bosquet	création d'une voie publique pour la zone 1AU (8-10m)	0,45	"
28	Village	aménagement d'un espace vert à l'entrée sud du village	0,18	"
29		supprimé		"
30	Route du Pradel	réalisation d'aires de croisement	0,59	"
31	Les Brujis-route de la Davalade	réalisation d'aires de croisement	0,03	"
32	Le Mas	réalisation d'aires de croisement	0,02	"
33	La Davalade	réalisation d'aires de croisement	0,09	"
34	Bonne Rencontre	réalisation d'aires de croisement	0,02	"
35	Route de Coulens	réalisation d'aires de croisement	0,11	"
36	Pradel, Chapelle St Joseph,	élargissement de la voie (entre 8 et 10m) et réalisation d'aires de croisement	0,15	"
37	Bastide, les Chambons, Chabrol, Chalabrège	réalisation d'aires de croisement	0,14	"
38	Les Prés, Les Rieux, La Julienne	réalisation d'aires de croisement	0,13	"
39	Les Rieux	ouvrages et aménagements des berges du ruisseau pour gérer les eaux pluviales	0,98	"
40	Village	ouvrages de rétention des eaux pluviales	0,37	"
41	Village	espaces verts/ stationnement/ sanitaires à proximité de l'extension du cimetière	0,09	"
42	Le Bosquet	Espaces verts et cheminements doux pour la zone 1AU du Bosquet	0,44	"
		TOTAL:	environ 9ha	

3.2.5. Les capacités constructibles des zones du PLU: nombre de constructions attendues et et surfaces disponibles

Un projet limitant l'étalement urbain: le projet communal prévoit une superficie constructible, permettant de réaliser un peu moins de 105 habitations nouvelles, conformément aux orientations du PADD.

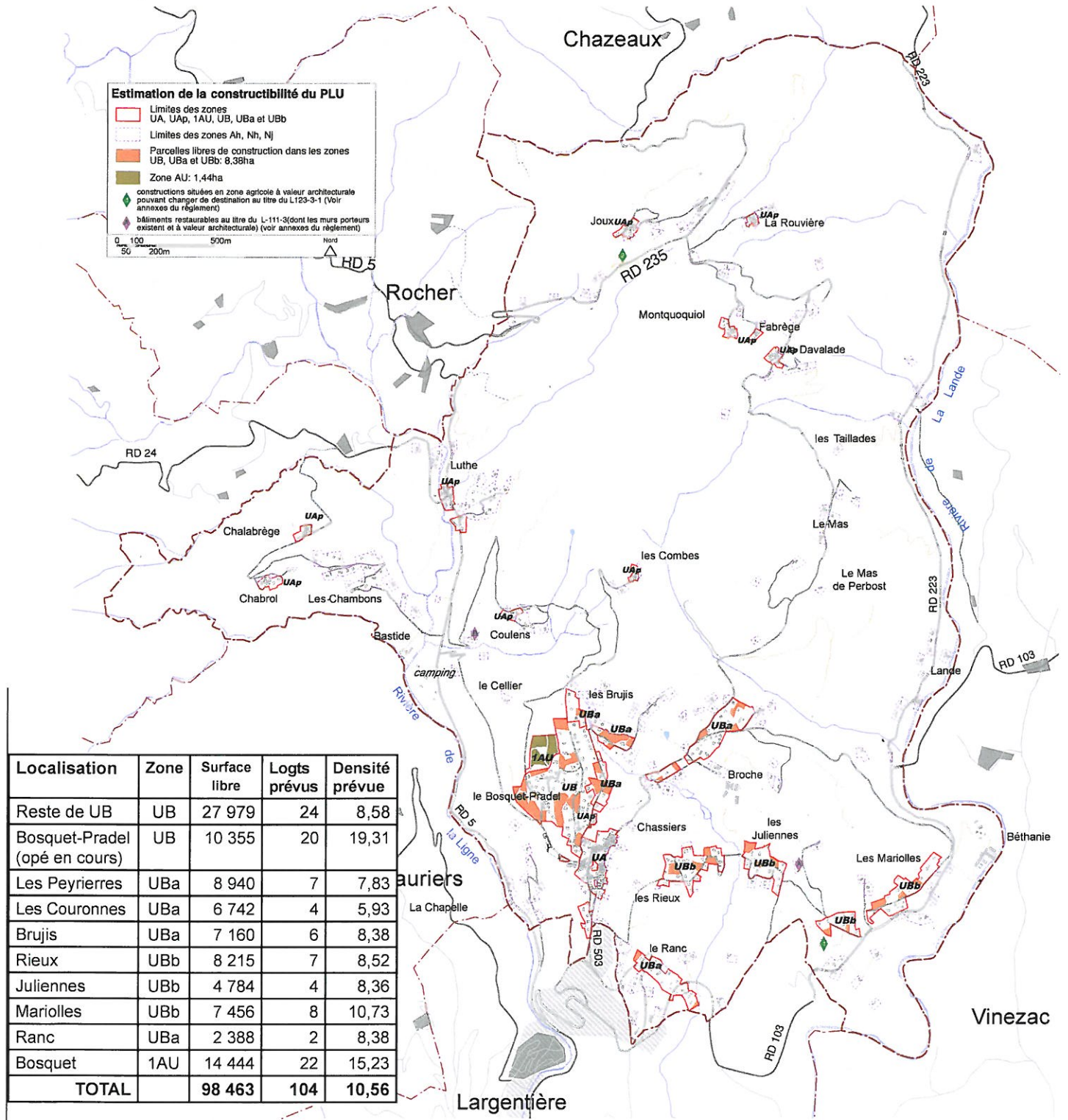
Comme indiqué plus haut, une grande partie de l'urbanisation s'inscrit en zone 1AU (couverte par des orientations d'aménagement) et le projet du Bosquet-Pradel engagé par la commune (Permis d'aménager déposé) qui ont pour objectif de réaliser un habitat groupé plus dense répondant aux objectifs de limitation de l'étalement urbain et de la consommation des espaces naturels et agricoles du Grenelle II de l'environnement ,

ainsi que de mixité sociale.

La zone 1 AU du Bosquet prévoit ainsi un minimum de 22 logements et une densité de 15 logements à l'hectare (parcelles de 660m² en moyenne).

L'opération pilotée par la commune au quartier du Bosquet-Pradel (zone UB) devrait accueillir 20 logements ce qui donnerait une densité de 19 logements par hectare.

La densité générale attendue pour l'ensemble des zones constructibles disponibles est d'un peu moins de 11 logements en moyenne à l'hectare (parcelles de 927m²).



3.2.6. Le règlement

Un règlement avec des prescriptions architecturales qualitatives

Le contenu du règlement est quant à lui défini très précisément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Il permet de définir la nature et les modes d'occupations du sol autorisées dans chaque zone.

Les zones urbaines généralistes UA et UB:

• Les articles 1 et 2 encadrent les occupations et utilisations du sol, afin préserver le caractère résidentiel de la zone:

- Sont interdites les constructions destinées à l'industrie, l'exploitation agricole et forestière, ainsi que les aménagements pour les campeurs, caravanes et habitations légères de loisirs (HLL) et les décharges.
- Les constructions pour des activités artisanales de moins de 250m² sont admises si elles n'induisent pas de nuisances. Il en va de même pour les installations classées pour l'environnement liées à des activités de service, de commerce ou d'artisanat compatibles avec la vocation de la zone.
- En UAp ne sont permis que les installations et constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements d'infrastructure, l'extension limitée des constructions existantes (33%) et les annexes, ouvrages non accolés à l'habitation (garage, abris de jardins, piscines, petit éolien, bassins, citernes...): à proximité de celles-ci et dans la limite de 40m²
- De même, seules les extensions et annexes sont possibles en UBb tant que la ressource en eau n'aura pas été améliorée par le SEBA;

• Les articles 3 et 4 définissent les conditions de desserte par les voies et réseaux. Branchement au réseau AEP obligatoire. En UA et UB le branchement à l'égout est obligatoire; en UBa, et UBb la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux besoins de la construction et aux prescriptions du Schéma général d'assainissement (SGA).

• Article 5: Aucune superficie minimale de terrain n'est imposée

• Les articles 6 à 10 et 14 définissent l'implantation et le volume des constructions:

- UA: zone urbaine dense. Implantation à l'alignement et possibilité de s'implanter sur limites séparatives. Pas de coefficient d'occupation du sol (COS, qui est le rapport entre les surfaces de plancher avec celui du terrain), pas d'emprise au sol, hauteur maxi 12m. En UA, il pourra être demandé une hauteur identique au bâti voisin pour des questions d'harmonisation.

- UB: zone urbaine moins dense, de type pavillonnaire. Implantation à l'alignement ou en retrait de 1 m, hauteur maxi à l'égout ou l'acrotère de 6m, au faitage de 8m, comptée à l'amont de la construction pour celles situées à flanc de coteaux (à cause du relief sur la commune). En UBa, UBb, implantation à 3m mini car l'on est un peu en périphérie; hauteur idem. Pas de COS, pas d'emprise au sol (CES).

• L'article 11 définit l'aspect et les abords des constructions. Les prescriptions de cet article doivent permettre une meilleure insertion de la construction, rattachant sa volumétrie, ses couleurs aux constructions locales. Il s'attache à encadrer l'aspect des façades, les formes de baies et des toitures, ainsi que les clôtures et les haies.

• L'article 12 impose en UB de réaliser le stationnement nécessaire aux constructions, selon leur occupation: 2 places par logement non conventionné, 1 pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, 1 place pour 100m² de plancher de bureaux, artisanat, commerce ou pour 3 chambres d'hôtel ou 5 couverts de restauration.

En UA, il n'est pas fixé de règle du fait de l'exiguïté des parcelles et de l'absence de terrain disponible.

• L'article 13 encadre les espaces libres et les plantations: En UB, il est demandé que 50% des espaces libres soient traités en espaces verts. Il préconise des essences indigènes et interdit les plantes exotiques envahissantes (robinier, renouée du Japon,...)

La zone artisanale (UF): constructions industrielles de moins de 1000m², bureau, activités commerciales et artisanales:

- Seuls sont permis les logements de gardiennage (<50m² de plancher)
- Pas de COS, pas d'emprise au sol et h<12.
- Les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement végétal. Les volumes importants devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiment (>80m de long et >25m de large) et être accompagnés d'arbres de haute de tige. La pente des toits est limitée à 50% maxi pour des raisons d'insertion paysagère.

La zone d'équipements publics ou d'intérêt général (UG): qui a vocation à accueillir des équipements publics, espaces verts... Comme en UF, seuls sont permis les logements de gardiennage. Pas de COS, pas d'emprise au sol et h<12.

Zone à urbaniser (1AU)

• 1AU: Conditions d'ouverture à l'urbanisation: une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé...) qui suivra les orientations d'aménagement et de programmation de secteur (voir pages suivantes). Ni COS, ni CES, h idem UB.

Zone agricole. Seules y sont permises:

- Les installations et constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. La hauteur y est limitée à 12m, avec la possibilité ponctuellement de monter jusqu'à 15m (pour des silos à grains par ex...)
- Les volumes importants devront être décomposés en plusieurs corps de bâtiment (>80m de longueur et >25m de large) et la pente des toits est limitée à 50% maxi pour des raisons d'insertion paysagère.
- Les installations classées et les autres élevages doivent être implantés, à plus 100m des zones U et 50m des zones AU, Ah et des habitations de tiers, afin qu'ils ne grèvent pas la constructibilité de celles-ci.

Dans la zone Ah sont permises les mêmes utilisations du sol qu'en UAp (extensions, annexes...).

En Ap les constructions agricoles d'une emprise ou d'une surface supérieures à 10m² sont interdites pour des raisons paysagères et de mise en valeur de la façade sud du village.

Zone naturelle (N). Dans la zone N sont permises les installations et constructions à caractère technique nécessaires au fonctionnement des services publics ou à l'exploitation de la forêt (bâti limité à 100m² de surface de plancher)

- En zone Nt1, aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL, l'aménagement de sanitaires, les logements de fonction, gardiennage, dans la limite de 900m² de plancher créés (hors changement de destination).
- En zone Nt2, gîtes et sanitaires nécessaires, dans la limite de 200m² de surface de plancher.
- En zone Nt3: les aires de jeux, de jardin public et de sports sans création de surface de plancher
- En zone Nj: les annexes des habitations existantes comme définis en UAp (dans la limite de 40m² de plancher, h<3m)
- Nj2: installations et aménagements nécessaires aux jardins cultivés, abris de jardins de <5m²; h<3m
- En zone Nh sont permises comme Ah, les extensions des habitations, ainsi que leurs annexes

Dans l'espace de la zone inondable et zones humides, seuls sont permis l'amélioration des constructions existantes (surélévation, création de niveau refuge...) et l'entretien des berges.

Les éléments patrimoniaux protégés au titre du L.123-1-5^{°7} (faïsses, fouloirs...) **et les jardins cultivés** sont à protéger.

Les constructions restaurables (au titre du L.111-3) ou ceux dont un changement de destination est permis au titre du L.123-3-1 sont repérés dans les documents graphiques en zone Nh ou Ah sous conditions de respecter l'architecture d'origine et que le réseau d'adduction en eau potable le permette.

Des orientations d'aménagement et de programmation venant préciser par des schémas les règles dans les quartiers à enjeux

3.2.5. Les orientations d'aménagement

Les secteurs d'urbanisation nouvelle ou de renouvellement urbain, qui présentent de forts enjeux en termes d'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation de quartier, en application des articles L.123-1 et L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

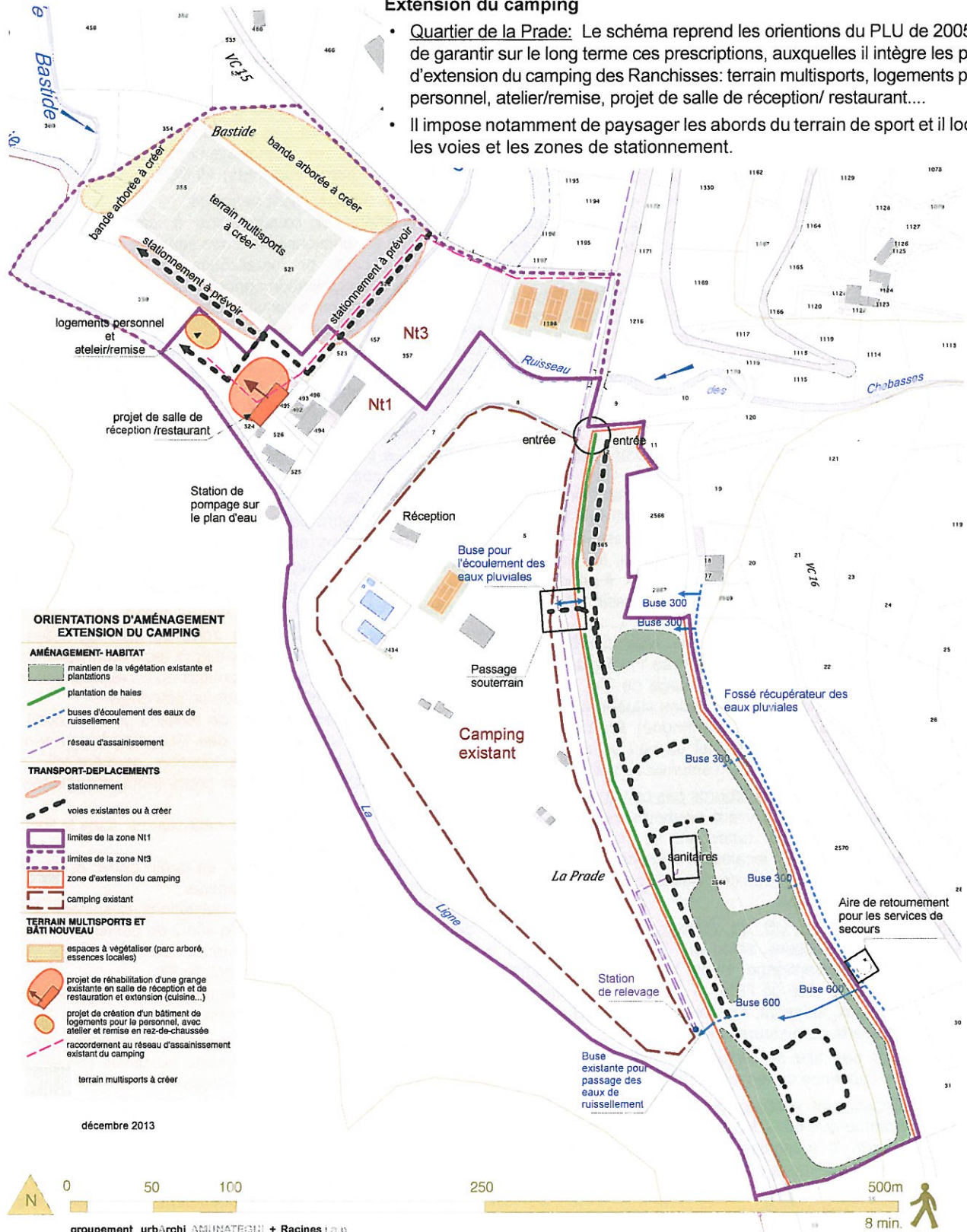
Ces orientations viennent préciser les orientations du PADD sur les secteurs d'habitat groupé à créer, ainsi que l'extension du camping, afin de garantir la cohérence de l'aménagement.

Elles explicitent les modes d'urbanisation et les aménagements nécessaires au quartier en termes de formes bâties, de desserte et d'aménagement

Rappelons que conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, lotissements et installations classées doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement (c'est-à-dire en respecter l'esprit).

Extension du camping

- **Quartier de la Prade:** Le schéma reprend les orientations du PLU de 2005, afin de garantir sur le long terme ces prescriptions, auxquelles il intègre les projets d'extension du camping des Ranchisses: terrain multisports, logements pour le personnel, atelier/remise, projet de salle de réception/ restaurant....
- Il impose notamment de paysager les abords du terrain de sport et il localise les voies et les zones de stationnement.



Secteurs d'habitat groupé: Quartier du Bosquet:

L'orientation indique la quantité de logements conditionnant l'ouverture à l'urbanisation (22 logements) et leur mode de groupement (individuel, jumelé ou groupé), le sens du faitage et certains aménagements paysagers. Il indique aussi la localisation approximative de la nouvelle voie de desserte interne, ainsi qu'un chemin piéton-vélo et une bande débroussaillée avec un chemin pompier, qui font l'objet d'emplacements réservés au profit de la commune.

L'objectif de cette opération est de permettre de répondre aux objectifs de développement et de diversifier l'offre d'habitat qui est limitée (peu de locatif, surtout des grands logements...). L'ensemble de la zone fait ainsi l'objet d'une réserve en vue de la réalisation de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale (voir §3.2.2)

QUARTIER DU BOSQUET

AMÉNAGEMENT- HABITAT

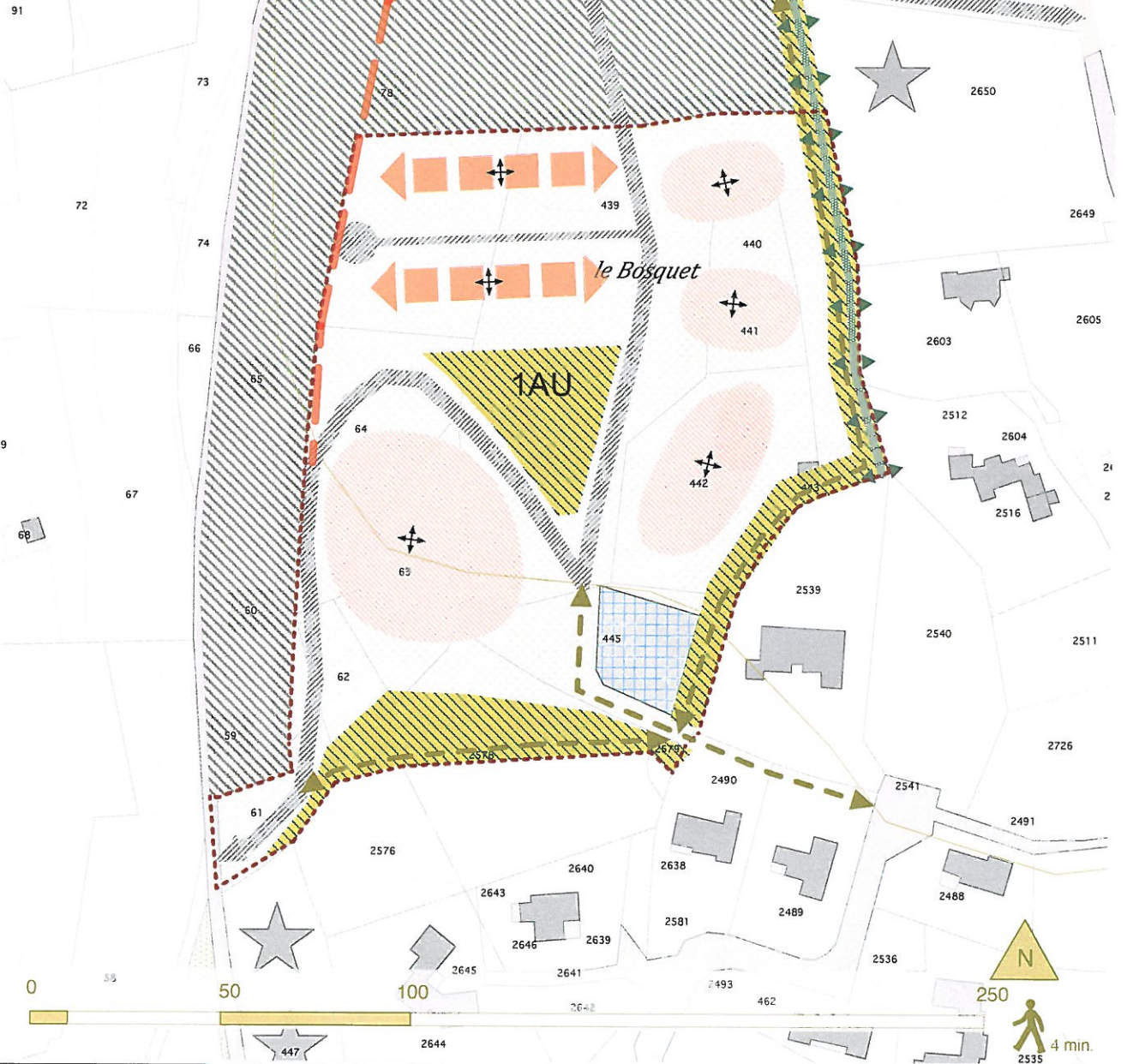
Ouverture du secteur 1AU sous forme d'opération d'ensemble compatible avec un aménagement cohérent et les orientations suivantes:

- 22 logements mini, selon la répartition mentionnée graphiquement (localisations approximatives):
 - logements individuels ou jumelés (11logements mini dont au moins 8 groupés 2 par 2)
 - maisons en bande (11 mini en 2 ensembles)
- sens de faitages
- préserver la crête de toute construction
- espaces verts et aménagements paysagers (aires de jeux, abords des cheminements piétons/vélos)
- bassin de rétention
- bande à débroussailler (protection contre les incendies)

TRANSPORT-DEPLACEMENTS

- voirie à créer
- desserte avec retournement
- accès pompiers à réaliser
- cheminement piéton/vélo à créer ou mettre en valeur
- 1AU zone à urbaniser

décembre 2013



3.3. Incidences sur l'environnement et prise en compte du contexte

• Des milieux préservés par le projet

- Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, préservation des terres agricoles (voir carte p110 et 114)

25% du territoire communal est classé en zone A (hors Ah) et 66% en zone N ce qui correspond à la proportion de zones naturelles ou boisées sur la commune (hors Nh, Nt, Nj).

La superficie des zones naturelles a augmenté depuis le dernier document. Les zones agricoles, si elles ont un peu diminué, correspondent aujourd'hui à des secteurs plus cohérents et ayant un véritable potentiel agricole. Leur mitage a été stoppé par la mise en place de zones Nh et Ah, qui ne permettent que l'extension d'habitations existantes.

Afin de limiter la consommation de l'espace, l'urbanisation projetée se situe dans les «dents creuses» du tissu existant, aux abords immédiats ou dans des périmètres prévus pour des opérations d'aménagement d'ensemble pilotées ou encadrées par la mairie (nord du village). Ces dernières compteront pour 42% des habitations neuves projetées et sont couvertes par des orientations d'aménagement (sauf l'éco-quartier Bosquet-Pradel situé en zone UB et qui est déjà engagé/ permis d'aménager et de construire délivré).

La densité générale attendue pour la centaine de logements prévus par le projet est de **10,5 logements en moyenne à l'hectare** (parcelles de 947m² en moyenne/ en prenant en compte les parcelles libres de constructions en zone U et AU). Cette moyenne marque un progrès important par rapport à la situation actuelle, (majorité entre 1500m² et 4000m², soit entre 2,5 et 7 habitation à l'hectare).

La zone 1AU du Bosquet et l'opération Bosquet-Pradel déjà engagée permettront d'atteindre une densité de plus de **16 logements à l'hectare** (parcelles de 590 m² en moyenne).

Les secteurs «mités», c'est-à-dire, peu denses et dont on ne peut attendre vraisemblablement une densification ont été sortis des zones urbaines et classées en zone Ah ou Nh.

Le PLU de 2005, modifié en 2011, comptabilisait 119,5ha de zones urbaines pour de l'habitat (U, AU et Nh, soit 9,7% du territoire). Ces secteurs dans le PLU actuel (U et AU sans les zones spécialisées) couvrent 54ha, soit 4% du territoire et dont seulement 9,8 ha sont libres pour la construction.

- Préservation de la biodiversité, des milieux naturels et des continuités écologiques:

La totalité des périmètres des inventaires précis a été classée en zone naturelle ou agricole (ZNIEFF de type 1 et 2 et zones humides) et les zones U en sont très éloignées. Les abords de la Ligne répertoriée par le CREN comme zone de fonctionnalité ont été globalement classés en zones naturelles ou agricoles, qui sont inconstructibles. Hormis le quartier de Luthe qui est déjà bâti, les zones urbaines sont très éloignées de la zone de fonctionnalité. Une extension du camping des Ranchisses est prévue (zone Nt1-3) pour réaliser un terrain de sport et des locaux ponctuels et l'imperméabilisation des sols sera limitée.

Les zones Ah et Nh, contenant déjà des constructions n'offrent que des possibilités très limitées (extensions).

Le projet intègre la préservation des continuités écologiques boisées, humides et des franges agricoles et permettra dans le cadre de la réalisation des nouvelles voies de transit de créer des passages pour la faune.

Le projet n'aura pas d'effet notable sur ces milieux (ZNIEFF de type 1 et 2 et zones humides) et très peu sur les zones de fonctionnalité.

- Préservation de la ressource en eau et de la qualité des eaux

La commune n'a aucun captage sur son territoire, l'eau fournie par le syndicat des Eaux de la Basse Ardèche (SEBA) est inégalement disponible suivant les quartiers, les captages et les réseaux qui les desservent. Le projet prend en compte la rareté de cette ressource dans le calcul et le phasage du développement (UBb, Ah et Nh).

- Réduction des gaz à effet de serre: la concentration du développement sur le bourg-centre, proche de Largentière permettra de limiter les déplacements et l'allongement des réseaux, œuvrant par là à la réduction des gaz à effets de serre et générera des économies d'investissements.

- Amélioration des performances énergétiques: le document d'urbanisme permet l'emploi d'énergies renouvelables sur les constructions et leurs abords. Il prévoit, sur le long terme au travers du PADD, mais sans l'intégrer au zonage, la réalisation de centrales photovoltaïques autour du lieu-dit Le Mas.

• Un cadre de vie et des déplacements améliorés

- préservation du paysage et patrimoine culturel

La plaine agricole à l'est du Village est protégée (zone Ap). Les faïsses des quartiers du Ranc, des Juliennes, de Broche et de Joux, ainsi que les cuves vinaires et fouloirs rupestres sont préservés au titre des éléments de paysage à protéger (L.123 1-5 alinéa 7 et R.123- 11 alinéa 'h') et certains terrains cultivés, vergers sont à protéger et inconstructibles (L.123 1-5 alinéa 9).

Les quartiers anciens font l'objet d'un règlement spécifique et l'article 11 (zones UA et UAp) inclut des prescriptions à même de permettre une meilleure insertion des constructions nouvelles dans leur environnement. Ces quartiers anciens seront par ailleurs intégrés dans une aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP), que la commune réalise parallèlement au PLU.

- amélioration de la vie sociale et de l'offre en équipements, services et loisirs. Les principaux secteurs constructibles sont proches du centre village et vont ainsi contribuer à améliorer son rôle de pôle social. Le projet prévoit également de nouveaux équipements (crèche, petit commerce, local associatif), ainsi que la mise en valeur des cheminements piétons et calades, qui seront prolongés hors du centre.

- maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile. Le projet prévoit un meilleur maillage des voies desservant les quartiers pavillonnaires.

De même le projet prévoit l'amélioration de carrefours sur la route départementale et l'aménagement de déplacements doux autour et dans le bourg centre.

- Des besoins en assainissement collectif et en eau potable couverts pour les zones U et 1AU desservies par le réseau collectif. La station du village pourrait recevoir sur le court-moyen terme les effluents d'une soixantaine de constructions nouvelles (20 dans l'opération du Bosquet-Pradel déjà engagée, 25 dans les dents creuses du restant de la zone UB et 22 dans la zone 1 AU), ce qui correspond à ses capacités.

L'eau potable est fournie par le SEBA et connaît des problèmes de ressource: les zones de développement ont été mises en relation avec les possibilités de branchements nouveaux (zone UBb bloquée à court terme dans l'attente de la déconnexion des réseaux de la commune et de celui de Largentière et Chambon est bloquée à long terme dans l'attente d'investissement importants pour changer les conduites d'adduction).

• **Une mixité sociale et fonctionnelle confortée**

Le projet prévoit la diversification de l'offre d'habitat avec des opérations d'ensemble et des emplacements réservés pour la réalisation de programmes d'habitat (5 logements locatifs en 1AU).

Il prévoit en outre une zone d'activité en bordure de Largentière et des secteurs pour de nouveaux équipements publics autour de l'école et des ateliers municipaux existants.

3.3.2. Prise en compte des risques

• **Risques naturels**

- Prise en compte des risques d'inondations:

La rivière de la Ligne présente des risques d'inondations dans son lit majeur (étude géomorphologique BCEOM 1994) les terrains compris dans ce périmètre sont donc inconstructibles, ainsi que les berges de la Lande.

- Prise en compte des risques d'incendies:

Les zones d'urbanisation sont pratiquement toutes desservies par des dispositifs de défense contre l'incendie. La commune a d'ailleurs fait un grand travail de mise aux normes des ressources en eau (voir carte ci-contre) et va améliorer les voies avec des aires de croisement qui font l'objet d'un emplacement réservé pour améliorer l'accès des engins de secours.

• **Prise en compte des risques miniers:**

Le zonage du PPRM approuvé le 27 juillet 2011 (Plan de Prévention des Risques Miniers), qui s'impose au PLU, définit trois types de zones:

- une zone ponctuelle inconstructible fortement exposée (classée en zone A),
- une zone moyennement exposée, ou les constructions sont autorisées sous conditions. Elle comprend la zone UBa du Ranc
- une zone faiblement exposée dans la pointe sud du Ranc (zone UF), constructible sans conditions.

Le projet ne prévoit pas de zone urbaine dans la zone inconstructible.

3.3.3. Prise en compte des orientations supra-communales et des communes voisines

• Prise en compte du SDAGE

Le PLU de Chassiers assure la cohérence entre urbanisation et gestion de l'eau, lutte contre les pollutions de la ressource en eau potable et gère les risques d'inondation:

- coup de frein à l'étalement urbain
- préservation des abords de la Ligne et de la Lande
- Rejets des constructions neuves pris en compte par les structures d'assainissement collectif existantes,
- ressource en eau concertée dans le cadre du syndicat des eaux

• Prise en compte du bassin de vie et de la commune de Largentière

La commune n'est pas actuellement couverte par un SCOT ou un PLH, toutefois, sa programmation d'habitat, s'est appuyée sur une analyse des tendances repérées sur le bassin de vie Joyeuse-Largentière (voir page 65)

Elle a pris en compte le zonage de Largentière au sud de la commune pour définir son zonage.

La commune étant située à moins de 15 kilomètres de l'agglomération d'Aubenas, elle doit donc demander une dérogation à l'article L 122.2 du Code de l'urbanisme et la règle de constructibilité limitée auprès du Préfet, afin de garantir que les avantages de ce projet pour la commune sont supérieurs aux inconvénients pour l'environnement, l'agriculture et es communes voisines.

conclusion: un projet qui aura globalement des effets positifs et qui s'inscrit dans les orientations du Grenelle de l'Environnement

La révision du document d'urbanisme permettra de mieux limiter l'étalement urbain et une maîtrise plus fine de l'urbanisation, au travers d'une opération d'ensemble avec des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les opérations d'ensemble, la densification des zones autour du village et l'amélioration du réseau viaire permettront de limiter effets les négatifs de l'urbanisation en réduisant les déplacements, en améliorant le cadre de vie et en renforçant la centralité du village.

Le PLU n'aura pas d'effets directs ou indirects sur les secteurs à enjeux écologiques, les communes voisines et préserve l'espace et l'outil agricole.

u r b A r c h i
A M U N A T E G U I
ARCHITECTES - URBANISTES
39 av.de l'Arrousaire 84000 AVIGNON
Avec l'assistance de Clément Pascal

AGENCE RACINES I.A.P.
INGÉNIEURS HESSE ARCHITECTURE DU PAYSAGE
13 rue Veuve Besset 26300 Bourg de Péage

Mars 2013
cor.14 mars 2013

Commune de Chassiers Révision du PLU

Projet arrêté le : 12 mars 2013
Projet approuvé le :
Dépôt en préfecture le:

PIECE n°8 : note de présentation conforme à l'alinéa 2 de l'article R.123-8 du code de l'environnement

« En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu».

1. coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme: M. le maire de Chassiers (07)

2. l'objet de l'enquête: révision du PLU de la commune de Chassiers

3. les caractéristiques les plus importantes du projet: choix du Projet d'Aménagement et de développement durables (PADD)

Orientation n°1 Permettre un développement raisonné qui limite l'étalement urbain, prend en compte les équipements existants et diversifie l'habitat

La commune a choisi de limiter l'augmentation de la population à 2% /an, soit un accroissement de 221habitants et 1229 habitants en 2022 (2012 INSEE: 1008 habitants).

En conséquence, la commune prévoit un peu moins de 110 constructions nouvelles sur 10 ans, soit 10-11 par an en moyenne, en s'appuyant sur une hypothèse de décohabitation de 2,0 habitants par maison neuve prolongeant les tendances récentes (INSEE: 2,1 personnes par logement en 2009, 2,3 en 1999, 2,8 en 82).

L'étalement urbain sera limité en privilégiant principalement deux modes d'urbanisation:

- **opérations d'ensemble encadrées par la commune:** une part importante de ce développement se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble située dans le quartier du Bosquet et encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Avec le projet d'éco-quartier du Bosquet-Pradel, propriété communale, dont l'aménagement est déjà engagé avec Vivarais Habitat, ces deux secteurs grouperont 42 logements avec une densité de plus de 16 logements à l'hectare (respectivement 15 et 19).

A cela s'ajoute une petite opération d'ensemble à la Rouvière (4 logements) au nord de la commune qui fait l'objet également d'OAP (petites étoiles sur la carte ci-contre).

43% environ de l'objectif de développement se situera donc dans des secteurs encadrés par la collectivité (1AU, 3AU et opération Bosquet-Pradel classée en zone UB).

Les tènements privés de ces secteurs font l'objet d'emplacements réservés en vue de faire de l'habitat dans un objectif de mixité sociale et garantiront avec les OAP la cohérence des projets (voir plus loin).

Le projet prévoit également le développement du quartier de Longe Garde (zone 2AU) au fur et à mesure de la réalisation des équipements AEP nécessaires.

- **les dents creuses dans le tissu urbain déjà constitué:** 56 logements environ sont prévus dans les «dents creuses» ou périphérie immédiate des zones urbanisées, soit 52% des logements attendus.

Au total, en prenant en compte toute la superficie constructible disponible, la densité moyenne prévue est proche de 11 logements à l'hectare.

Comment a été pris en compte le «tissu urbain déjà constitué»: Du fait du mitage important, ont été considérés comme tissu constitué les secteurs comprenant au moins 8 constructions et où la densité existante était d'au moins 4-5 maisons à l'hectare avec une potentialité d'atteindre 6-8 m/ha à terme. Les mas anciens et les faïsses proches n'ont pas été intégrés dans ces ensembles, pour des mesures de protection patrimoniale.

Prise en compte des ressources et réseaux: le développement des quartiers mal desservis par le réseau d'eau sera limité à court et long terme. En effet, il faut attendre la mise en oeuvre du programme d'amélioration de la ressource et du réseau au sud de la commune engagé par le SEBA. Échéancier: 1 à 2 ans env. pour les Rieux, les Juliennes et Mariolles. Les Chambons et les hameaux anciens sont bloqués à long terme en l'absence d'investissements importants. La petite opération d'ensemble de la Rouvière prévue au nord (3AU) s'ouvrira à l'urbanisation selon la disponibilité de la ressource en eau et le quartier de Longe-Garde (2AU) se développera après extension du réseau AEP..

Le développement prendra en compte les typologies bâties, fonctions existantes et les projets:

- confortement du tissu ancien du village et préservation des hameaux anciens,
- prise en compte des spécificités des grands secteurs de tourisme (camping), du complexe médico-social (Béthanie) et des équipements communaux (école, atelier municipal).
- Création d'une nouvelle zone d'activité et de petits équipements-services.

Le développement prendra en compte son contexte: la plaine viticole et agricole bordant le village, qui met en valeur sa façade est, les coupures agricoles ou humides entre les zones urbaines et les grandes masses boisées seront préservées.

Le développement prévoira une diversification de l'habitat et un maintien de la mixité sociale: les secteurs de densification seront adaptés aux logements collectifs et des réserves pour la réalisation de logements répondant à un objectif de mixité sociale sont prévue (au titre de l'article L123-2-b du Code de l'urbanisme)

Orientation n°2 Valoriser le cadre de vie, requalifier les espaces publics et améliorer les déplacements

Valoriser le cadre de vie et requalifier les espaces publics: en renforçant le rôle d'espace de centralité du bourg-centre, en améliorant les aménagements urbains et paysagers des espaces publics et l'intégration paysagère du stationnement, tout en renforçant l'offre d'habitat près du bourg (axe 1).

Il s'agit aussi d'améliorer la présence de la voiture et de s'inscrire dans la démarche de mise en valeur du label «village de caractère» (qui sera prolongée par l'élaboration de l'aire de mise en valeur du patrimoine qui est en cours)

Il prévoit la mise en valeur d'un coeur d'îlot remarquable desservi par une calade, mais qui a été obstruée au fil des ans.

Le projet prévoit aussi d'harmoniser la volumétrie et les abords des constructions neuves pavillonnaires et favoriser l'usage de procédés et de matériaux durables au travers du règlement. Ainsi que la mise en valeur des espaces publics et du bâti remarquable des hameaux anciens en protégeant ces lieux patrimoniaux, qui sont par ailleurs mal desservis par l'eau potable et éloignés du centre bourg, donc peu propices à un développement urbain.

Améliorer les déplacements: le projet prévoit de réaliser une déviation à l'ouest du village permettant d'éviter de traverser le centre-bourg et d'améliorer le maillage dans les tissus pavillonnaires (voir tracés), ainsi que la mise en valeur des calades dans le village et d'étendre les cheminements piétons au-delà du vieux village.

Il prévoit de créer de nouvelles offres de stationnement sur le pourtour du village et près de la place principale, ainsi que d'améliorer l'entrée sud du village et les carrefours de la RD503.

Prendre en compte les besoins en équipements et d'énergie renouvelable: extension du cimetière, amélioration de la défense incendie des secteurs de développement, création d'équipements et de services nouveaux : crèche, local associatif, petit commerce, développement des NTIC. Le projet prévoit sur le long terme la réalisation de fermes photovoltaïques, pour diversifier son approvisionnement en énergie. Du fait que le projet nécessite encore des études, il ne trouvera pas sa transcription dans le zonage et fera l'objet d'une révision simplifiée quand il sera suffisamment mûr.

Orientation n°3 Pérenniser les activités agricoles, mieux les inscrire dans leur environnement et favoriser les activités touristiques

Pérenniser les activités agricoles: limiter l'urbanisation sur les terres agricoles, conserver celles qui sont cultivées aujourd'hui ainsi que celles qui ont un potentiel. Bien que connaissant une forte déprise, des grands ensembles culturels pouvant être remis en valeur ont été repérés avec les professionnels de la commune et seront préservés dans le projet. Le projet vise à favoriser la création de nouvelles exploitations sur la commune pour pallier la diminution des exploitations et remplacer la génération qui s'approche de la retraite

Mieux inscrire l'activité dans son environnement: le projet vise parallèlement à améliorer l'insertion des bâtiments agricoles par des prescriptions qualitatives dans le règlement et préserver les secteurs à enjeux paysagers forts en y limitant les constructions (façade est du village).

Favoriser l'activité touristique, notamment la création de petites structures d'accueil (camping à la ferme, gîtes, aires naturelles). Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien et l'espace public (démarche «Village de caractère»)

Orientation n°4.1 Préserver et valoriser le paysage et le patrimoine bâti

Conserver les structures végétales identitaires en préservant les ripisylves de la Lande et la Ligne, les principaux boisements, la culture du châtaigner de l'urbanisation, tout en limitant l'avancée des friches par une approche plus rationnelle des terres agricoles (délimitation des grands ensemble orientation n°3).

Préserver les vues et cadrages: ouvertures ponctuelles offrant des vues sur le paysage (notamment au sud-est du village)

Préserver les entités paysagères: conserver l'identité de la vallée de la Lande et des gorges de la Ligne, grands ensembles de terrasses (faïsses: Joux, Juliennes,...), paysage particulier (Chalabrège-Chabrol)

Préserver les entités bâties remarquables: identité forte du village et des hameaux remarquables (Joux, la Rouvière, la Davalade, Luthe, Chabrol, Chalabrège, Montquoquiol les Combes, Coulens).

Orientation n°4.2 Préserver les sites naturels d'intérêt écologique:

Protéger les ZNIEFF de type I (Ruisseau du bassin de la Beaume) et II (Bassin versant de la Lande).

Protéger les zones humides répertoriées par le CREN, notamment autour de la rivière de la Ligne, ainsi que leur espace de fonctionnalité, en limitant leur urbanisation et l'imperméabilisation de zones déjà urbanisées.

Orientation n°4.3: Conserver, faciliter et valoriser les continuités écologiques et les zones nodales:

Une zone à enjeux aquatiques régionale liée au Rhône et ses confluent.

Une trame écologique potentielle avec plusieurs zones à enjeux prioritaires à préserver et mettre en valeur:

- Le secteur Luthe-Chalabrège-Chambon: intérêts écologiques aquatiques et agricoles, milieu thermophile sec.
- La Lande et ses abords: couloir écologique nord-sud de milieu humide, agricole et forestier.

Limitier les obstacles bâti ou routier aux continuités: en créant par exemple de franchissements pour assurer les déplacements de la faune sur la RD5.

4. Résumé des principales raisons, notamment du point de vue de l'environnement, pour lesquelles le projet soumis à enquête a été retenu

- **Un projet qui répond aux besoins de développement de la commune sans augmenter la superficie des zones constructibles**

- Une croissance modérée de 2% par an, un peu supérieur à celui de l'évolution démographique de ces dernières années (1,6%/an entre 1999 et 2008), mais qui se justifie par la volonté de réaliser un urbanisme cohérent avec des opérations d'ensemble portées ou encadrées par la commune. Le projet devrait amener 221 nouveaux habitants sur la commune sur 10 ans et une centaine de logements neufs.

Le PLU de 2005, modifié en 2011, comptabilisait 119,5ha de zones urbaines pour de l'habitat (U, AU et Nh, soit 9,7% du territoire). Ces secteurs dans le PLU actuel (U et AU sans les zones spécialisées) couvrent 61ha, soit 5% du territoire et dont seulement 10ha sont libres pour la construction.

- Une densification s'inscrivant dans les prescriptions du Grenelle II

L'urbanisation se situe dans les «dents creuses» du tissu existant, aux abords immédiats ou dans des périmètres prévus pour des opérations d'aménagement d'ensemble pilotés ou encadrés par la mairie (nord du village, éco-quartier du Bosquet-Pradel et abords de la Rouvière). Les opérations d'ensemble compteront pour 43% des habitations neuves projetées et sont couvertes par des orientations d'aménagement (sauf l'éco-quartier Bosquet-Pradel située en zone UB et qui est déjà engagée).

La densité générale attendue pour la centaine de logements prévus par le projet est de près de 11 logements en moyenne à l'hectare (parcelles de 927m² en moyenne/ en prenant en compte les parcelles libres de constructions en zone U et AU). Cette moyenne marque un progrès important par rapport à la situation actuelle, (majorité entre 1500m² et 4000m², soit entre 2,5 et 7 habitation à l'hectare).

La zone 1AU du Bosquet et l'opération Bosquet-Pradel déjà engagée permettent d'atteindre une densité de plus de 16 logements à l'hectare (parcelles de 590 m² en moyenne).

Les secteurs «mités», c'est-à-dire, peu denses et dont on ne peut attendre vraisemblablement une densification ont été sortis des zones urbaines et classés en zone Ah ou Nh.

- **Un cadre de vie et des déplacements améliorés**

- préservation du paysage et patrimoine culturel

La plaine agricole à l'est du Village est protégée (zone Ap). Les faïsses des quartiers du Ranc, des Juliennes, de Broche et de Joux, ainsi que les cuves vinaires et fouloirs rupestres sont préservés au titre des éléments de paysage à protéger (L.123 1-5 alinéa 7 et R.123- 11 alinéa 'h') et certains terrains cultivés, vergers sont à protéger et inconstructibles (L.123 1-5 alinéa 9).

Les quartiers anciens font l'objet d'un règlement spécifique et l'article 11 (zones UA et UAp) inclut des prescriptions à même de permettre une meilleure insertion des constructions nouvelles dans leur environnement. Ces quartiers anciens seront par ailleurs intégrés dans une aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP), que la commune réalise parallèlement au PLU.

- amélioration de la vie sociale et de l'offre en équipements, services et loisirs. Les principaux secteurs constructibles sont proches du centre village et vont ainsi contribuer à améliorer son rôle de pôle social. Le projet prévoit également de nouveaux équipements (crèche, petit commerce, local associatif), ainsi que la mise en valeur des cheminements piétons et calades, qui seront prolongés hors du centre.

- maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile. Le projet prévoit un meilleur maillage des voies desservant les quartiers pavillonnaires et une déviation qui permettra d'éviter de passer par le centre. De même le projet prévoit des améliorations des carrefours sur la route départementale et l'aménagement de déplacements doux autour et dans le bourg centre.

- Des besoins en assainissement collectif et en eau potable couverts pour les zones U et 1AU desservies par le réseau collectif. La station du village pourrait recevoir sur le court-moyen terme les effluents d'une soixantaine de constructions nouvelles (20 dans l'opération du Bosquet-Pradel déjà engagée, 25 dans les dents creuses du restant de la zone UB et 22 dans la zone 1 AU), ce qui correspond à ses capacités. Il est à noter que des travaux d'améliorations du fonctionnement de la station existante vont être entrepris prochainement (eaux pluviales parasites...).

L'eau potable est fournie par le SEBA et connaît des problèmes de ressource: les zones de développement ont été mises en relation avec les possibilités de branchements nouveaux (zone UBb bloquée à court terme dans l'attente de la déconnexion des réseaux de la commune et de celui de Largentière et UBc bloquée à long terme dans l'attente d'investissement importants pour changer les conduites d'adduction). La zone 3 AU de la Rouvière, ainsi que la zone 2AU de Longe-Garde sont également bloquées en l'attente de la réalisation du réseau ou des améliorations qui vont être apportés à la gestion de la ressource par le SEBA.

- **Une mixité sociale et fonctionnelle confortée**

Le projet prévoit la diversification de l'offre d'habitat avec des opérations d'ensemble et des emplacements réservés pour la réalisation de programmes d'habitat (5 logements locatifs en 1AU et 4 en accession sociale dans la 3AU à la Rouvière).

Il prévoit en outre une zone d'activité en bordure de Largentière et des secteurs pour de nouveaux équipements publics autour de l'école et des ateliers municipaux existants.

• **Des milieux préservés par le projet**

- Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, et urbains, préservation des terres agricoles

24% du territoire communal est classé en zone A (hors Ah) et 66% en zone N ce qui correspond à la proportion de zones naturelles ou boisées sur la commune (hors Nh, Nt, Nj). La superficie des zones naturelles a augmenté depuis le dernier document. Les zones agricoles, si elles ont un peu diminué, correspondent aujourd'hui à des secteurs plus cohérents et ayant un véritable potentiel agricole. Leur mitage a été stoppé par la mise en place de zones Nh et Ah, qui ne permettent que l'extension d'habitations existantes.

- Préservation de la biodiversité, des milieux naturels et des continuités écologiques:

La totalité des périmètres des inventaires précis a été classée en zone naturelle ou agricole (ZNIEFF de type 1 et 2 et zones humides) et les zones U en sont très éloignées.

Les abords de la Ligne répertoriée par le CREN comme zone de fonctionnalité ont été globalement classés en zones naturelles ou agricoles, qui sont inconstructibles. Hormis le quartier de Luthe qui est déjà bâti, les zones urbaines sont très éloignées de la zones de fonctionnalité. Une extension du camping des Ranchisses est toutefois prévue (zone Nt3) pour un terrain de sport mais sans création de surface de plancher et une imperméabilisation très limitée.

Les zones Ah et Nh, contenant déjà des constructions n'offrent que des possibilités très limitées (extensions).

Le projet intègre la préservation des continuités écologiques boisées, humides et des franges agricoles et permettra dans le cadre de la réalisation des nouvelles voies de transit de créer des passages pour la faune.

Le projet n'aura pas d'effet notable sur ces milieux (ZNIEFF de type 1 et 2 et zones humides) et très peu sur les zones de fonctionnalité.

- Préservation de la ressource en eau et de la qualité des eaux

La commune n'a aucun captage sur son territoire, l'eau fournie par le syndicat des Eaux de la Basse Ardèche (SEBA) est inégalement disponible suivant les quartiers, les captages et les réseaux qui les desservent. Le projet prend en compte la rareté de cette ressource dans le calcul et le phasage du développement (UBb, UBc, 2AU et 3AU)

- Réduction des gaz à effet de serre: la concentration du développement sur le bourg-centre, proche de Largentière permettra de limiter les déplacements et l'allongement des réseaux, œuvrant par là à la réduction des gaz à effets de serre et générera des économies d'investissements.

- Amélioration des performances énergétiques: le document d'urbanisme permet l'emploi d'énergies renouvelables sur les constructions et leurs abords. Il prévoit, sur le long terme au travers du PADD, mais sans l'intégrer au zonage, la réalisation de centrales photovoltaïques autour du lieu-dit Le Mas.

• **Un projet qui prend en compte des risques**

- Prise en compte des risques d'inondations:

La rivière de la Ligne présente des risques d'inondations dans son lit majeur (étude géomorphologique BCEOM 1994) les terrains compris dans ce périmètre sont donc inconstructibles.

- Prise en compte des risques d'incendies:

Les zones d'urbanisation sont pratiquement toutes desservies par des dispositifs de défense contre l'incendie. Bon nombre de poteaux ne sont cependant pas réglementaires du fait du trop petit diamètre des canalisations. Le projet intègre des améliorations du système existant et la création de nouveaux poteaux ou citernes DFCI pour le compléter et couvrir les zones de développement (Les Chambons, Chabrol, le Pradel, Zone 1AU du Bosquet, Les Brujis, Les Juliennes, Les Mariolles, Chapelle Bon Rencontre).

- Prise en compte des risques miniers:

Le zonage du PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers), qui s'impose au PLU, définit trois types de zones:

- une zone ponctuelle inconstructible fortement exposée (classée en zone A),
- une zone moyennement exposée, ou les constructions sont autorisées sous conditions. Elle comprend la zone UBa du Ranc
- une zone faiblement exposée dans la pointe sud du Ranc (zone UF), constructible sans conditions.

Le projet ne prévoit pas de zone urbaine dans la zone inconstructible.

• **Un projet qui prend en compte les orientations supra-communales et communes voisines**

- Prise en compte du SDAGE

Le PLU de Chassiers assure la cohérence entre urbanisation et gestion de l'eau, lutte contre les pollutions de la ressource en eau potable et gère les risque d'inondation:

- coup de frein à l'étalement urbain
- préservation des abords de la Ligne et de la Lande
- Rejets des constructions neuves pris en compte par les structures d'assainissement collectif existantes,
- ressource en eau concertée dans le cadre du syndicat des eaux

- Prise en compte du bassin de vie et de la commune de Largentière

La commune n'est pas actuellement couverte par un SCOT ou un PLH, toutefois, sa programmation d'habitat, s'est appuyée sur une analyse des tendances repérées sur le bassin de vie Joyeuse-Largentière.

Elle a pris en compte le zonage de Largentière au sud de la commune pour définir son zonage.

La commune étant située à moins de 15 kilomètres de l'agglomération d'Aubenas, elle doit donc demander une dérogation à l'article L 122.2 du Code de l'urbanisme et la règle de constructibilité limitée auprès du Préfet, afin de garantir que les avantages de ce projet pour la commune sont supérieurs aux inconvénients pour l'environnement, l'agriculture et es communes voisines.