

Département de l'Ardèche



GRAS

Carte Communale



I – Rapport de présentation



CROUZET URBANISME

4, Lot Les Lavandins Joliot-Curie - 26 130 Saint Paul Trois Châteaux

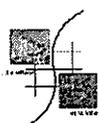
Tél. : 04.75.96.69.03 - Fax : 04.75.04.71.13

e-mail : stephane.crouzet@club-internet.fr

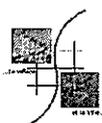
Dossier
d'approbation

Sommaire

<i>Principes d'aménagement et contexte juridique associé</i>	1
<i>Diagnostic communal</i>	3
<i>I. Situation géographique</i>	3
<i>II. Les distances aux principaux pôles urbains proches</i>	4
<i>III. Démographie</i>	5
A. Repère historique.....	5
B. Evolution du nombre d'habitants	5
C. Taux de variations annuels moyens	6
D. Les facteurs d'évolution	6
<i>IV. L'évolution de l'urbanisation et du rythme de la construction</i>	14
<i>V. Mise en perspective du développement démographique et urbain</i>	19
<i>VI. prévisions de développement</i>	20
B. Projections démographiques à 5 et 10 ans	22
C. Superficies urbanisables à prévoir sur la base des prévisions de développement.....	23
<i>VII. Agriculture</i>	24
A. S.A.U. et nombre d'exploitations	24
B. Nature de l'activité agricole.....	25
C. Age des Chefs d'exploitation	29
<i>VIII. L'activité économique</i>	31
<i>IX. Le tourisme</i>	31
<i>X. Les risques naturels</i>	33
A. Risque incendie	33
B. Risque inondation	33
C. Risque sismique.....	33



D.	Risque de mouvement de terrain	33
XI.	<i>Environnement naturel</i>	34
A.	Les Z.N.I.E.F.F.....	35
B.	Zone Natura 2000 : Basse Ardèche Urgonienne Z.P.S. (Zone de Protection Spéciale)/40	
C.	Zone Natura 2000 : Basse Ardèche Urgonienne	42
D.	Synthèse	47
XII.	<i>Paysages</i>	48
A.	Le plateau	49
B.	L'étage collinéen	49
C.	L'intimité du village	50
	<i>Choix retenus, notamment au regard des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme</i>	52
I.	<i>Rappel de l'article L 110 du code de l'urbanisme</i>	52
II.	<i>Rappel de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme</i>	52
III.	<i>Les Choix de la commune</i>	53
A.	Une remise à plat des zones constructibles de l'ancienne Carte Communale	54
B.	Le respect du paysage.....	57
C.	La préservation de l'activité agricole	58
D.	La préservation de l'environnement.....	59
E.	Les extensions du zonage proposées.....	60
F.	Le souhait de remplacer graduellement une logique foncière par une logique de projet	62
G.	L'Adéquation zones constructibles - réseaux.....	62
H.	Les risques naturels	63
	<i>Incidences des choix de la Carte Communale sur l'environnement et moyens mis en œuvre pour sa protection et sa mise en valeur</i>	64
IV.	<i>Activité agricole</i>	64
V.	<i>Paysages</i>	64



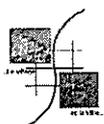
VI. L'environnement naturel 65

A. Interaction habitat / espaces naturels remarquables 65

Informations sur les différentes zones de la Carte Communale et les périmètres liés aux bâtiments d'élevage 66

VII. LES ZONES C..... 66

VIII. LES ZONES N..... 66



PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET CONTEXTE JURIDIQUE ASSOCIE

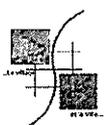
La Carte Communale traduit une politique locale volontariste en matière de planification urbaine et répond à une volonté de développement durable, au moyen de réponses qui tiennent compte des spécificités locales et des enjeux définis par la loi, notamment au travers des articles L110 et 121-1 du code de l'urbanisme.

Il s'agit pour la commune (en particulier au regard de l'article L 121-1) d'assurer :

- l'équilibre dans le renouvellement urbain, en laissant l'opportunité, lorsque cela est possible, de réhabiliter le bâti ancien, notamment à des fins d'habitat,
- un développement urbain maîtrisé, proscrivant le « saupoudrage » de constructions dans les espaces naturels et agricoles,
- la protection du paysage, en préservant les équilibres entre ses différentes composantes, en protégeant sa trame et en renforçant sa lisibilité,
- la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières,
- la protection des espaces naturels, notamment ceux qui ont été identifiés comme des écosystèmes abritant une faune ou une flore particulière.

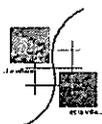
La Carte Communale sera établie dans un souci de développement durable.

C'est-à-dire, « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».



Conformément à l'article R 124-2 du code de l'urbanisme, le présent rapport :

- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement,
- explique les choix retenus par la Carte Communale,
- évalue l'incidence des choix retenus sur l'environnement et expose la manière dont la Carte Communale prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise valeur.



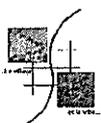
DIAGNOSTIC COMMUNAL

I. SITUATION GEOGRAPHIQUE

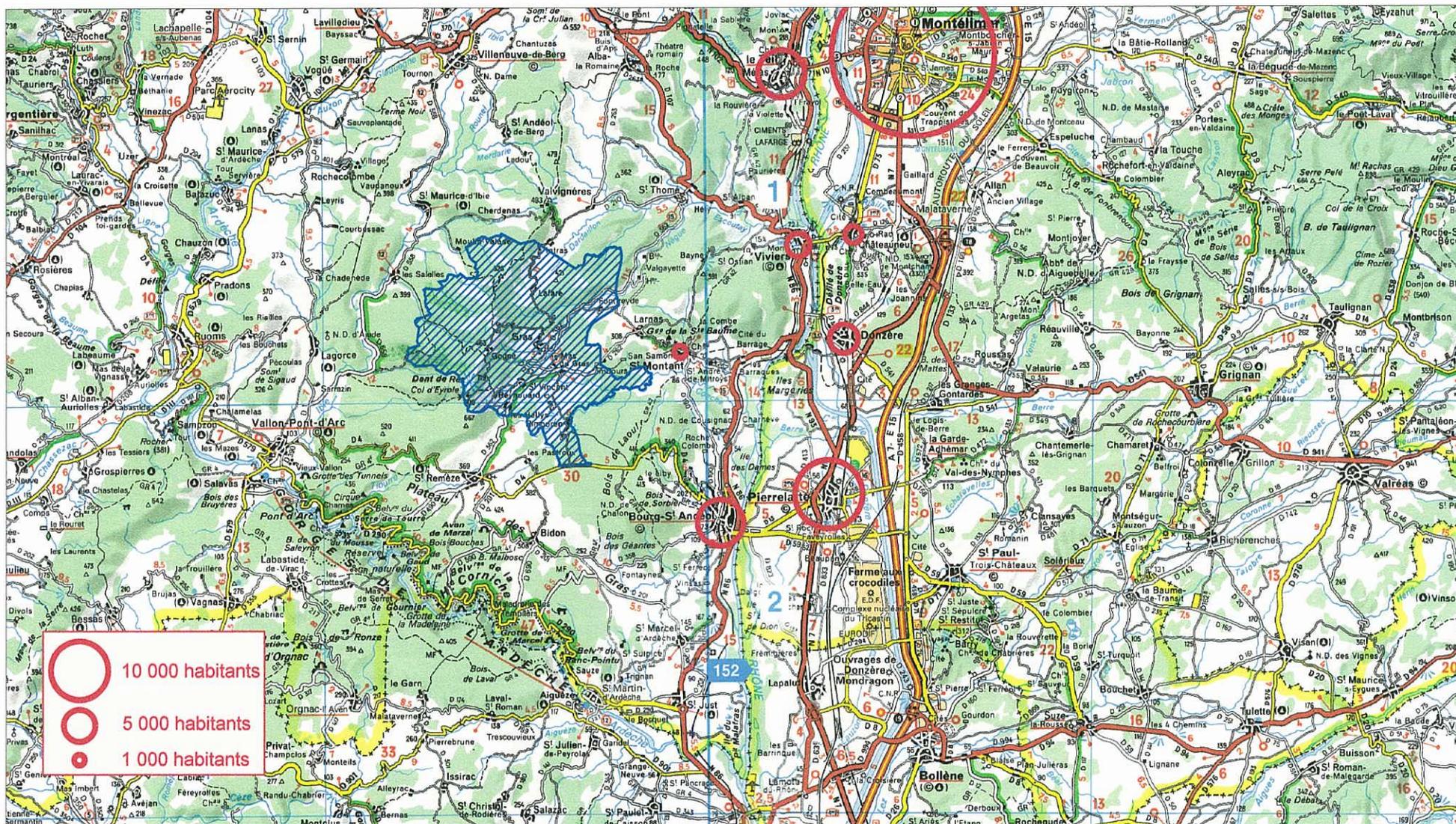
Située dans le Sud du département de l'Ardèche, sur la façade Ouest du couloir Rhodanien, Gras s'étend dans le massif du Bas Vivarais, à une dizaine de kilomètres à vol d'oiseau de la vallée du Rhône, au Sud des gorges de l'Ardèche. La topographie est dominée par les espaces de plateau calcaires et l'étage collinéen du Bas Vivarais d'une part et la moyenne montagne d'autre part, couverte de forêts et de landes, qui ne cèdent la place que localement aux espaces agricoles, dans les vallons, les petites dépressions et les pieds de coteaux.

La rupture géographique entre le massif du Bas Vivarais, sur lequel s'étend la commune et la vallée du Rhône, a quelque peu isolé la commune, qui ne possède pas d'accès direct à la vallée et ses pôles urbains, ses infrastructures routières : autoroute A7 et Route Nationale n°86 en particulier. Il faut d'abord emprunter les petites départementales que sont la R.D. 362 ou la R.D. 462, pour rallier la R.D. 4 au Sud ou la R.D. 107 au Nord pour ensuite atteindre la vallée.

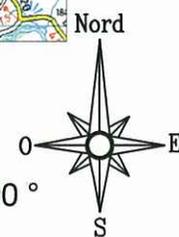
La R.D. 362 partage en deux le territoire communal sur un axe Est Ouest. Principal voie de la commune, elle constitue aujourd'hui « l'axe de vie » et a concentré les enjeux en terme de développement de l'habitat résidentiel.



LOCALISATION

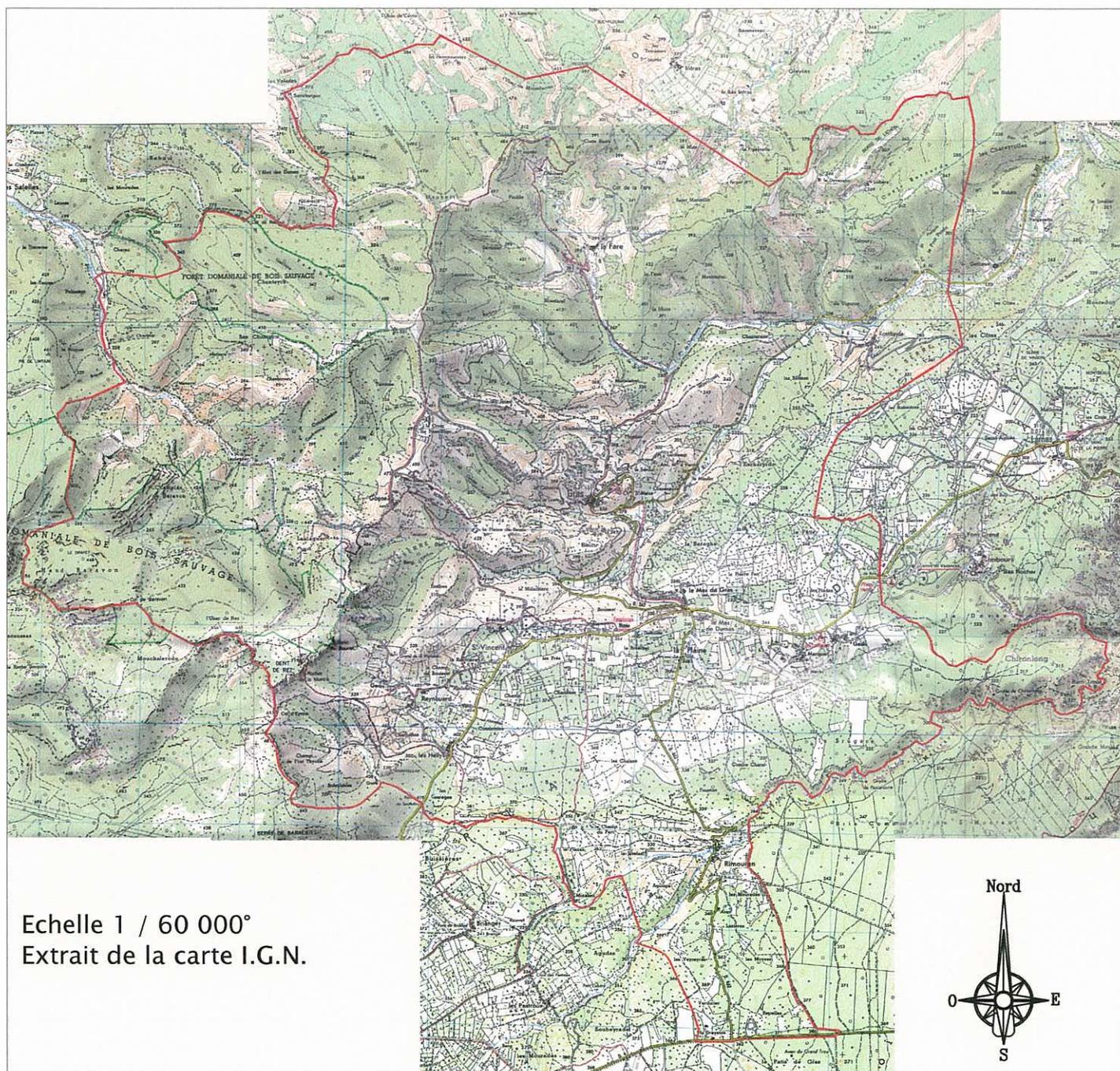


Principaux secteurs urbains. Les cercles sont proportionnels au nombre d'habitants.



Echelle 1 / 250 000 °

SITUATION



Echelle 1 / 60 000°
Extrait de la carte I.G.N.

II. LES DISTANCES AUX PRINCIPAUX POLES URBAINS PROCHES

(Compte tenu de l'étendue de Gras, ces distances sont à moduler suivant le hameau de départ) :

Pôle urbain	Distance	
Montélimar	31 Km	43 min
Bourg Saint Andéol	19 Km	36 min
Pierrelatte	26 Km	36 min

Les distances exprimées en temps de trajet, assez importantes, n'ont pas situé Gras dans la sphère d'influence de l'axe rhodanien dès les années soixante-dix, comme cela a été le cas pour les communes rurales implantées dans la vallée. On verra toutefois que l'allongement généralisé des distances domicile travail et le renchérissement des terrains dans la vallée a récemment changé la situation, avec en corollaire le développement de l'habitat résidentiel permanent.

Par ailleurs, la proximité des Gorges de l'Ardèche, site de renommée mondiale, a apporté une dimension touristique indéniable à la commune, qui s'est exprimée en premier lieu au travers du développement des résidences secondaires.

III. DEMOGRAPHIE

A. Repère historique

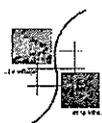
L'histoire ancienne de la commune est celle d'un territoire exclusivement rural. Les fermes, ont constitué les premiers points d'ancrage de l'urbanisation qui est restée jusqu'à très récemment intimement et directement liée à l'agriculture. Dans la deuxième moitié du XIX^{ième} siècle, la mise en route des grands travaux publics, le développement du chemin de fer, l'appel à la main d'oeuvre vers l'industrie et le phénomène urbain qui en a découlé, ont amorcé un exode massif des ruraux vers les villes. Gras n'a pas échappé à ce phénomène d'échelle nationale.

Plus récemment, entre 1968 et 1975, la commune a vécu son dernier repli démographique, même si à cette époque, Gras ne bénéficie pas encore de l'apport migratoire lié l'habitat résidentiel, qui ne concerne encore que les communes rurales les plus proches des pôles urbains.

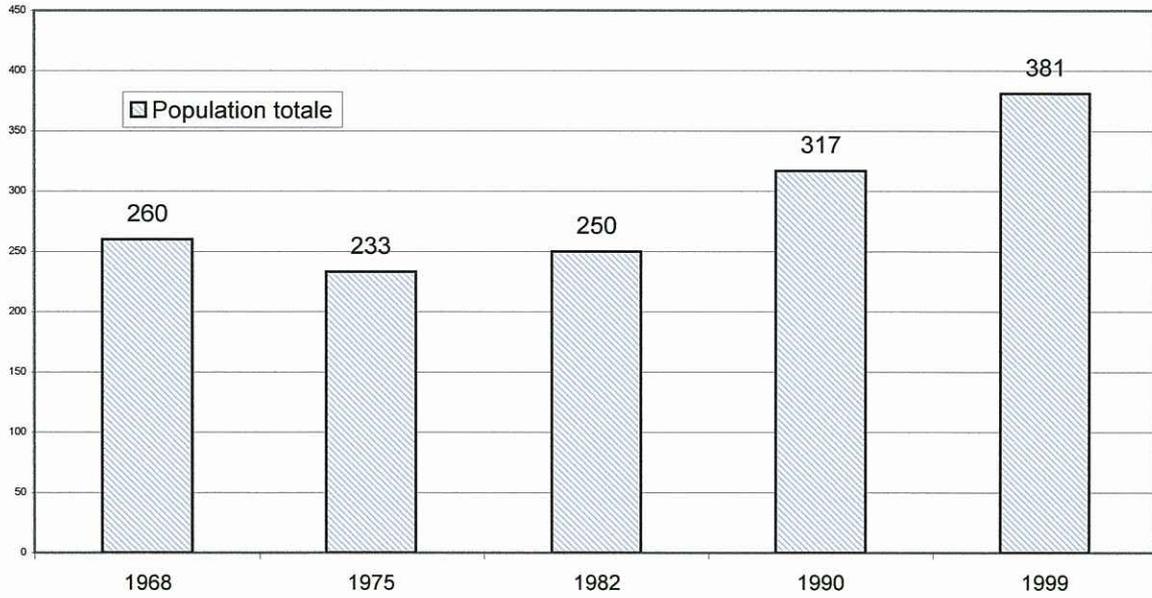
B. Evolution du nombre d'habitants

Année de recensement	1968	1975	1982	1990	1999
PSDC* de la commune	260	233	250	317	381
Canton	10 906	10 687	12 129	13 308	14 173

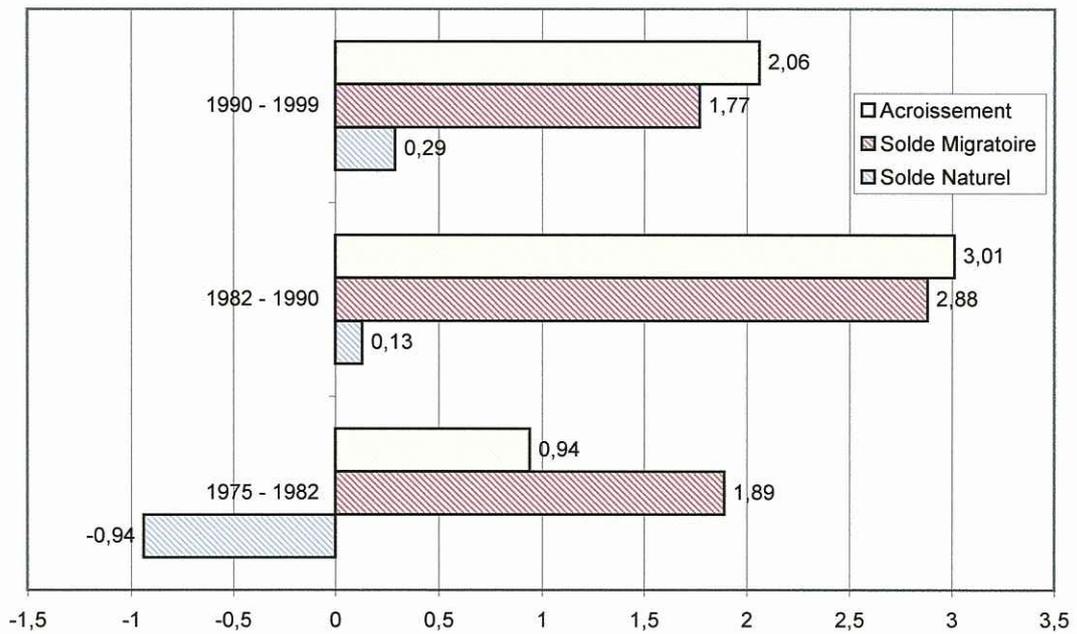
*Population Sans Double Compte – source : INSEE



Evolution de la population totale de 1968 à 1999



Evolutions des soldes naturels et migratoires de 1975 à 1999



C. Taux de variations annuels moyens

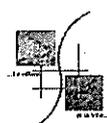
GRAS	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Dû au solde naturel (%)	-0,94	+0,13	+0,29
Dû au solde migratoire (%)	+1,89	+2,88	+1,77
Variations annuelles moyennes (%)	+0,94	+3,01	+2,06
CANTON DE BOURG ST ANDEOL	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Dû au solde naturel (%)	+0,27	+0,47	+0,24
Dû au solde migratoire (%)	+1,54	+0,70	+0,46
Variations annuelles moyennes (%)	+1,82	+1,17	+0,70

Source : INSEE

D. Les facteurs d'évolution

1. EXODE RURAL ET RESIDENTIALISATION

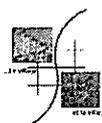
Entre 1975 et 1982, à l'issue d'une longue période de baisse liée à l'exode rural, débutée dans la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle, Gras renoue avec l'essor démographique (+7,3 % en 7 ans). C'est l'apport migratoire qui porte la croissance démographique, le solde naturel restant négatif. La commune se situe dans la mouvance démographique du canton, mais connaît un rythme de croissance deux fois moindre, lié à la différence entre les soldes naturels. Le solde naturel est positif dans le canton, car les communes proches de la vallée du Rhône ont connu un formidable essor démographique entre 1962 et 1968, lié au développement des infrastructures industrielles. Quelques années plus tard, cet apport migratoire a influé sur le solde naturel. Les communes plus éloignées, comme Gras, ont bénéficié d'un apport migratoire plus tardif et leur solde naturel est resté négatif entre 1975 et 1982.



De 1982 à 1990, l'évolution démographique de la commune devient intrinsèquement liée à l'essor du bassin d'emploi de la vallée du Rhône. Les mouvements migratoires de grande ampleur vers cette vallée, qui ont profité aux villes comme Bourg Saint Andéol ou Pierrelatte dès les années soixante, touchent désormais les communes rurales de l'arrière pays. Une part non négligeable des nouveaux arrivants s'y fixe directement et notamment à Gras, sans passer par la phase d'habitat en ville (logement collectif et/ou locatif). Par rapport à l'essor démographique du canton qui se poursuit, mais à un rythme assez faible, la commune connaît une croissance très marquée, avec + 2,88% par an pour le solde migratoire contre +0,70 % dans le canton de Bourg Saint Andéol.

Entre 1990 et 1999, l'évolution démographique, bien que toujours positive, marque le pas et revient au niveau de la période 1975-1982, avec des facteurs d'évolution toutefois similaires (la croissance démographique reste portée par le solde migratoire, même s'il s'est affaibli). L'essoufflement de la croissance de la population semble paradoxal car le contexte socio-économique de Gras a peu changé (cadre de vie, accessibilité, offre de services...). Cette évolution doit donc être croisée avec la carence en terrains constructibles dans la commune ces dernières années, qui bride artificiellement la construction (carence essentiellement due à la rétention foncière). Parallèlement, le canton connaît une évolution démographique encore plus limitée (environ trois fois inférieure à celle de Gras), mais ce résultat doit être nuancé : avec un solde migratoire faible, l'évolution de Bourg Saint Andéol influe fortement sur les chiffres, car cette commune représente en 1999 plus de la moitié de la population du canton. En réalité, c'est la perte de population de Bourg Saint Andéol qui fait « plonger » les indicateurs démographiques du canton entre 1990 et 1999, les petites communes rurales de l'arrière pays continuant d'accueillir une population nouvelle, qui provient pour partie de Bourg Saint Andéol.

Même si le développement de la construction à Gras est plus faible que dans la période intercensitaire précédente, il reste important par rapport à la commune centre et très voisin de celui des autres communes rurales du canton. Depuis 1990, on assiste donc à une remontée de l'habitat résidentiel dans les communes rurales de l'arrière pays. Dans ces communes, dont Gras fait partie, le coût plus faible des terrains, malgré une demande moindre qu'à proximité immédiate de la vallée, a induit un développement notable de l'habitat. Par ailleurs la recherche d'une certaine qualité de vie relative au monde rural, l'aspiration à vivre en maison individuelle d'une majorité et le nombre croissant de véhicules



par ménage ont fait que la distance maximale acceptable pour effectuer les trajets journaliers pendulaires, ou pour accéder aux fonctions urbaines attachées aux villes importantes n'a cessé de croître.

Au regard de la tendance à la « remontée » de l'habitat résidentiel de la vallée vers l'arrière pays, on peut penser que la demande en terrains à bâtir existe bel et bien aujourd'hui et perdurera au moins à moyen terme, avec un véritable potentiel de développement et de croissance démographique à la clé. Il n'est donc pas nécessaire d'élargir au maximum l'offre pour « attirer » de nouveaux habitants, comme on peut parfois le pratiquer dans des communes de montagne trop éloignées des pôles urbains, où comme le zonage de l'ancienne Carte Communale l'a esquissé, avec des capacités surdimensionnées. Il s'agira plutôt, par le biais du zonage de la nouvelle Carte Communale, de réguler au mieux l'offre par rapport à une demande, potentiellement plus importante qu'auparavant.

2. AGE DE LA POPULATION

Gras

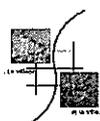
Age	1975	1982	1990	1999
0-19 ans	25,32%	24,70%	19,9%	23,6%
20-39 ans	19,31%	24,30%	26,2%	23,1%
40-59 ans	27,04%	23,11%	26,2%	26,5%
60-74 ans	18,88%	20,32%	19,6%	18,4%
75 ou plus	9,44%	7,57%	8,2%	8,4%

Source : INSEE

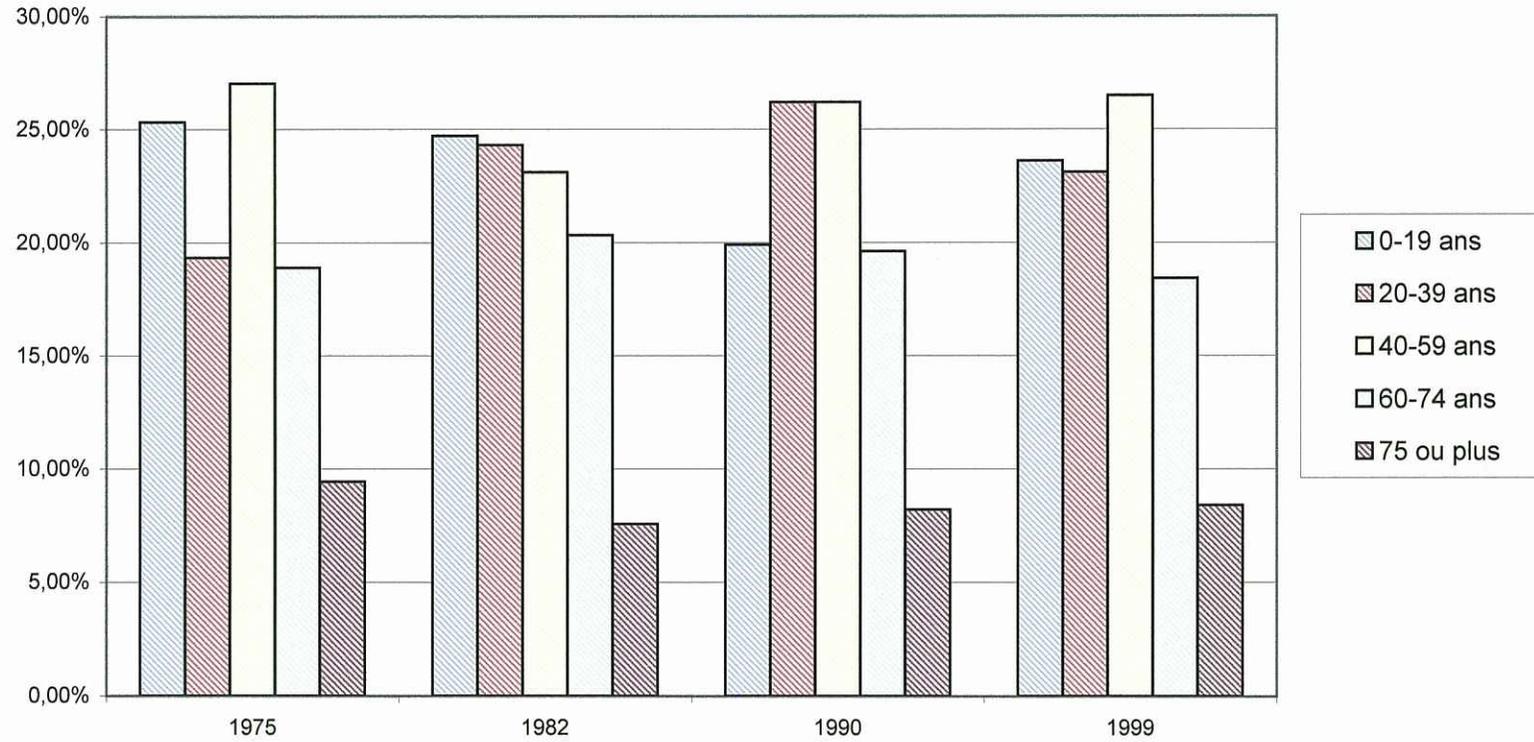
Canton de Bourg St Andéol

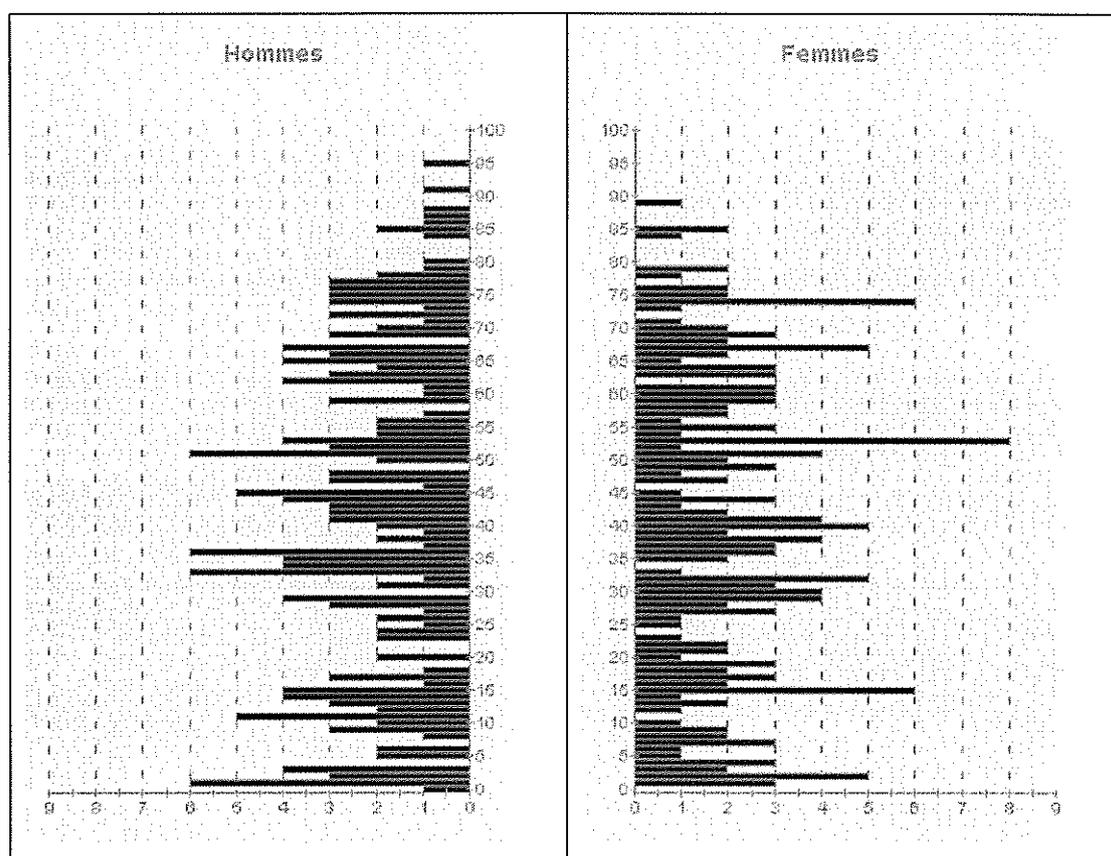
Age	1990	1999
0-19 ans	27,3%	25,9%
20-39 ans	28,8%	25,0%
40-59 ans	23,5%	26,5%
60-74 ans	13,4%	14,3%
75 ou plus	7,0%	8,3%

Source : INSEE



Evolution de l'âge de la population de 1975 à 1999



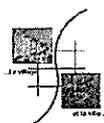


En 1975, la répartition par classe d'âge de la population est marquée par l'exode rural des années précédentes, avec une dépression visible dans la classe d'âge des 20 – 39 ans, alors que la part des 0-19 ans se situe à un niveau assez important.

Entre 1982 et 1990, la répartition par classe d'âge est marquée par le développement de l'habitat résidentiel, avec une proportion de 20-39 ans qui remonte très sensiblement par rapport à la période précédente. L'apport migratoire y a été pour l'essentiel composé de familles à peu près équivalentes dans leur structure, c'est-à-dire des ménages avec une moyenne d'âge de 35 ans, avec enfant(s).

Le revers de cet apport migratoire qui a rééquilibré la répartition par classes d'âge entre 1975 et 1982 a été l'apparition de nouveaux déséquilibres à partir de 1990 : avec l'affaiblissement de l'apport migratoire et le vieillissement des personnes arrivées entre 1982 et 1990, on note une baisse notable des 0-19 ans, l'augmentation des 20-39 ans et des 40-59 ans.

Ces évolutions dans les classes d'âge traduisent avant tout des mouvements démographiques conduits par un solde migratoire positif et un rôle minoritaire du solde naturel : on vient habiter à Gras, mais on travaille ailleurs. Si ce mode de croissance démographique a permis de redynamiser la démographie après le long exode rural qui s'est achevé dans les années soixante, il atteindra toutefois ses limites lorsque les enjeux agricoles ou environnementaux viendront à réduire notablement les possibilités d'extension des zones constructibles : si d'autres formes d'habitat (logements locatifs...), ne sont pas présentes sur la commune lorsque le terrain viendra à manquer pour assurer le développement très extensif de l'urbanisation (tel qu'il existe aujourd'hui), la population vieillira, faute de renouvellement possible et faute de pouvoir loger les jeunes ménages, ces derniers pouvant de moins en moins accéder directement à la maison individuelle la plupart du temps.



3. STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE

Population selon la catégorie socio-professionnelle	1982	1990	1999
<u>Agriculteurs</u>	48	28	32
<u>Artisans, commerc</u>	4	12	16
<u>Cadres, prof. Intel.</u>	4	0	0
<u>Professions inter.</u>	20	20	16
<u>Employés</u>	20	24	48
<u>Ouvriers</u>	20	32	28
<u>Retraités</u>	52	72	80
<u>Autres inactifs</u>	132	128	148
Total	300	316	368

Le faible effectif statistique rend difficile l'interprétation de ce tableau. On constate néanmoins que les agriculteurs, après une baisse importante de leur effectif entre 1982 et 1990, constituent encore en 1999 une partie assez importante des actifs dans la commune (presque un cinquième), alors que dans les communes plus proches de la vallée, cette proportion passe souvent sous la barre des 10%.

Depuis 1982, la part des retraités a fortement augmenté. La part des employés ou des ouvriers a aussi augmenté sensiblement, alors que l'activité économique autre agricole s'est peu développée. Ces évolutions mettent en évidence la vocation actuelle de Gras d'accueil de personnes qui continuent de travailler ailleurs que dans la commune, ou qui choisissent pour leur retraite un site proposant un cadre de vie rural.

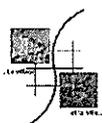
4. LA POPULATION ACTIVE ET LES TRAJETS DOMICILE-TRAVAIL

Trajets domicile-travail	1975	1982	1990	1999
Pop active ayant un emploi	77	104	109	138
Pourcentage/ à la pop. totale	33,0%	41,6%	34,4%	36,2%
Travaillant dans la commune	64	77	57	57
	83,1%	74,0%	52,3%	41,3%
Travaillant hors de la commune	13	27	52	81
	16,9%	26,0%	47,7%	58,7%

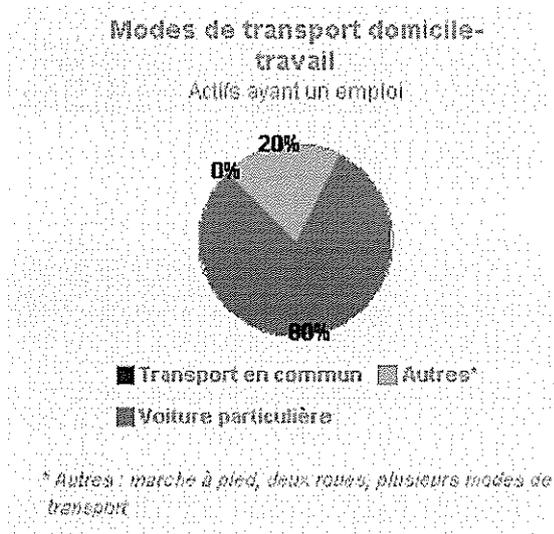
Source : INSEE

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	138	26,6 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	57	0,0 %
%	41,3 %	-11,0 points
* dans 2 communes différentes :	81	+55,8 %
- du même département	38	+52,0 %
- de départements différents	43	+59,3 %
Modes de transport Actifs ayant un emploi	1999	
	Nombre	part
Ensemble	138	100,0 %
Pas de transport	27	19,6 %
Marche à pied	8	5,8 %
Un seul mode de transport :	90	65,2 %
- deux roues	1	0,7 %
- voiture particulière	89	64,5 %
- transport en commun	0	0,0 %
Plusieurs modes de transport	13	9,4 %

L'évolution de la population active et de ses trajets domicile-travail corroborent le commentaire des éléments statistiques déjà présentés : l'essor démographique est le résultat d'un développement de l'activité économique de la vallée du Rhône associé au cadre de vie propre à Gras. Cette conjonction a drainé vers la commune une partie de l'apport migratoire qui s'est réparti sur la plupart des communes rurales limitrophes de ces secteurs urbains (en partie au détriment de ces derniers, avec une baisse de la population à Bourg Saint Andéol). De 1975 à 1999, la proportion de la population active ayant un emploi augmenté par rapport à la population totale, mais la part de ceux habitant et travaillant à Gras a baissé.



5. MODES DE TRANSPORT



L'automobile reste le vecteur ultra dominant des trajets domicile-travail et trahit, à Gras comme dans les autres communes rurales, le déphasage important entre le développement de l'urbanisation et son accompagnement par des infrastructures suffisamment dimensionnées, notamment de transport, car l'éclatement de l'espace bâti rend quasi impossible la création de dessertes régulières rentables par les transports en commun.

IV. L'EVOLUTION DE L'URBANISATION ET DU RYTHME DE LA CONSTRUCTION

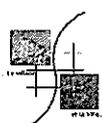
1. L'EVOLUTION ET LE RYTHME DE LA CONSTRUCTION

Résidences principales selon l'époque d'achèvement		
Epoque d'achèvement	1999	%
Ensemble	147	100,0 %
avant 1949	74	50,3 %
1949 à 1974	13	8,8 %
1975 à 1989	36	24,5 %
1990 ou après	24	16,3 %

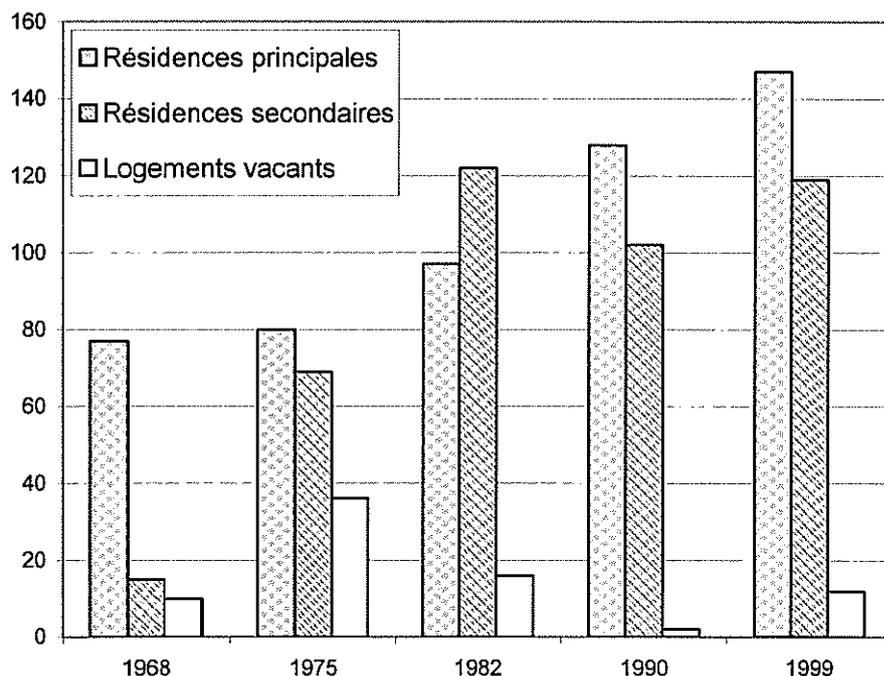
Source : INSEE

En 1999, la commune comptait 278 logements : 147 résidences principales et 119 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 12 logements sont déclarés vacants). Le parc de logements est ancien, moins de la moitié a été construite après la 1949. Cette proportion de logements récents, construits depuis un demi-siècle, est de 32,4% dans le canton et de 44,9% dans le département. Malgré le développement important de l'habitat résidentiel depuis 1982, la proportion de logements anciens reste forte, notamment dans et autour du village et dans les hameaux de l'étage collinéen, l'habitat récent s'étant implanté essentiellement le long la R.D. 362.

Evolution du nombre de logements	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	102	185	235	232	278
Résidences principales	77 75,5%	80 43,2%	97 41,3%	128 55,2%	147 52,9%
Résidences secondaires*	15 14,7%	69 37,3%	122 51,9%	102 44,0%	119 42,8%
Logements vacants	10 9,8%	36 19,5%	16 6,8%	2 0,9%	12 4,3%
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,4	2,9	2,6	2,5	2,6



Evolution du logement de 1968 à 1999



De 1968 à 1982, le parc de logements a fortement crû (il a plus que doublé). Dans cette période c'est l'augmentation très sensible du nombre de résidences secondaires qui porte la croissance et traduit principalement dans cette période :

- la situation géographique particulière de la commune, à la fois implantée dans un site naturel et rural en grande partie préservé et proche de Vallon Pont d'Arc, propice au tourisme vert, à une époque où la résidence secondaire constituait le principal vecteur d'hébergement saisonnier (l'offre alternative : gîtes, chambres d'hôtes...) ne s'étant véritablement développée que dans les années quatre vingt dix,
- le souhait d'un certain nombre d'anciens habitants de Gras, partis dans les années soixante lors de l'exode rural, de posséder un pied-à-terre dans leur commune d'origine (en y faisant bâtir une résidence secondaire, souvent sur un terrain familial). Pied-à-terre qu'ils ont d'ailleurs transformé en résidence principale plus tard, une fois retraités,
- l'éloignement relatif de la commune par rapport à la vallée, qui l'a écarté dans un premier temps de la pression foncière pour l'habitat résidentiel permanent.

A partir de 1982, les facteurs d'évolution du parc de logements changent : l'accroissement continu de la distance domicile travail maximale acceptable, la motorisation des ménages (avec aujourd'hui plusieurs véhicules par ménage), le manque et le renchérissement des terrains dans les communes de la vallée ont fait que Gras est entrée dans la sphère d'influence de la vallée du Rhône, avec l'émergence d'une attractivité pour l'habitat permanent qui est allée croissante entre 1982 et 1990. Si la décohabitation avait été un vecteur important du développement (faible toutefois) des résidences principales avant 1982, après 1982, ce sont des personnes venues de l'extérieur de la commune qui font construire ou réhabilitent des maisons anciennes.

Entre 1990 et 1999, il a été construit presque autant de résidences principales que de résidences secondaires. Il s'agit ici d'une particularité propre à Gras, qui suscite depuis peu un intérêt pour l'habitat résidentiel, mais continue d'accueillir de nouvelles résidences secondaires, liées à l'attrait touristique continu et généralisé du Sud Vivarais (avec comme point d'orgue les gorges de l'Ardèche).

Concernant les logements vacants, après être passés de 10 à 36 entre 1968 et 1975 (alors que paradoxalement, la construction de logements neufs explosait), leur effectif a décliné brutalement en 1982, très vraisemblablement par la transformation de bâtisses inoccupées en résidences secondaires. Leur faible nombre actuel (12 en 1999), n'ouvre pas véritablement de perspective en terme d'offres alternative à la construction en neuf.

2. NATURE DES LOGEMENTS

<u>nbre logt/ immeuble</u>	<u>logements et population</u>	
	<u>nombre de logements</u>	<u>pop résid princip</u>
<u>1 seul logement</u>	145	374
<u>2 à 9 logements</u>	2	4
<u>10 logements ou plus</u>	0	///
Total	147	378

En 1999, l'habitat individuel constituait l'écrasante majorité avec 98,6 % du parc. La quasi-totalité des logements récents s'incarne dans la maison individuelle, construction qui se développe de manière isolée (il n'y a pas eu de lotissement dans la commune pour l'instant), avec des superficies de parcelles assez grandes, qui rompent avec la logique historique d'implantation de l'habitat, qui préservait les meilleurs terres agricoles pour des raisons économiques évidentes (qui ne le sont plus toujours aujourd'hui). La surface de ces logements est par définition importante. Même si entre 1990 et 1999, 7 T2 ont été construits (contre 5 T4 et 12 T5), on trouve peu de logements petits susceptibles d'intéresser des jeunes, des personnes âgées ou des familles monoparentales par exemple. Ce déséquilibre dans l'offre en logements ne pourra que s'accroître avec un développement de l'habitat conduit uniquement par le marché immobilier, qui ne produit en milieu rural bien souvent que de la maison individuelle standardisée pour la famille « type ».

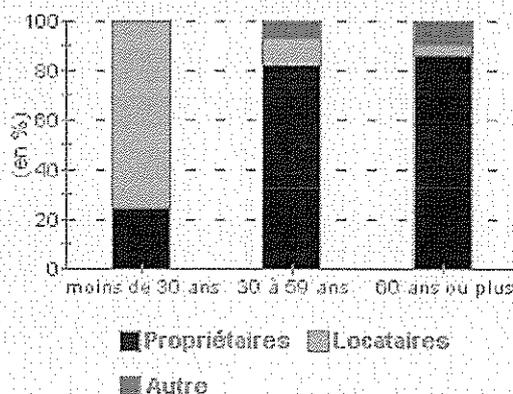
3. LE STATU DES OCCUPANTS

Résidences principales selon le statut d'occupation

	Logements		Evolution de 1990 à 1999	Nombre de personnes 1999
	1999			
	Nombre	%		
Ensemble	147	100,0 %	14,8 %	378
Propriétaires	119	81,0 %	13,3 %	319
Locataires	16	10,9 %	45,5 %	31
dont :				
Logement non HLM	10	6,8 %	11,1 %	20
Logement HLM	0	0,0 %	///	0
Meublé, chambre d'hôtel	6	4,1 %	200,0 %	11
Logés gratuitement	12	8,2 %	0,0 %	28

Plus de 80 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale, soit une proportion assez nettement supérieure à celle du canton (61,6%). Le faible taux de logements locatifs est à rapporter au caractère encore rural de Gras, même si à terme, il peut être préoccupant si la commune souhaite offrir une diversité de logements capable de satisfaire l'essentiel de ses habitants actuels ou potentiels et préserver un équilibre dans la pyramide des âges (le logement locatif accueillant des moins de 30 ans pour l'essentiel).

Statut d'occupation selon l'âge
de la personne de référence
(Résidences principales)



Ce graphe montre la forte corrélation entre âge et statut d'occupation : les logements locatifs accueillent les jeunes ménages (moins de 30 ans) alors que pour 80 % des logements en propriété, l'âge de la personne de référence est compris entre 30 et 59 ans.

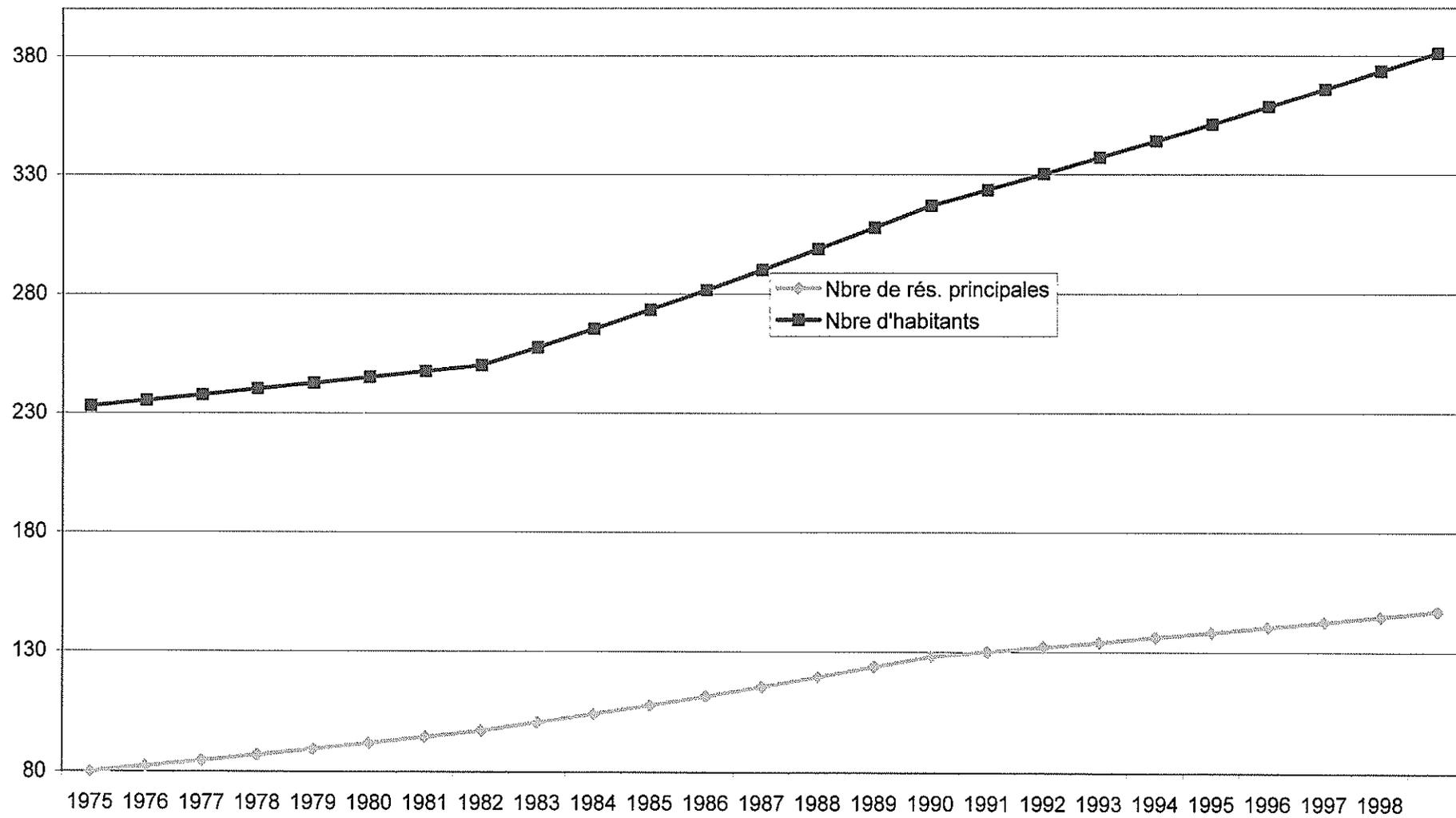
V. MISE EN PERSPECTIVE DU DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN

Contrairement à la période 1982-1990, entre 1990 et 1999, la part des résidences secondaires est restée stable : on a construit à Gras 19 logements permanents pour 17 résidences secondaires. La commune est désormais attractive pour l'habitat résidentiel, tout en continuant d'accueillir des logements non permanents (là où dans les communes de la vallée du Rhône, la pression foncière pour l'habitat permanent est telle qu'elle a étouffé le développement des résidences secondaires).

Au regard des évolutions les plus récentes, la tendance actuelle et certainement future dans la commune sera :

- la stabilité en effectif et la croissance en nombre des résidences secondaires,
- le développement de l'habitat résidentiel, lié au cadre rural et naturel de la commune, avec une pression foncière qui risque de s'accroître au fur et à mesure de la saturation des zones constructibles et de l'augmentation du coût du foncier dans les communes plus urbaines de la vallée du Rhône,
- une croissance démographique plus importante pour chaque logement créé (même si le nombre moyen de personnes par logement a baissé depuis 1975) : si la décohabitation a été le moteur de la croissance du parc de résidences principales entre 1975 et 1982 (et n'a donc pas induit de fort essor démographique lié à la construction de nouveaux logements), les évolutions démographiques récentes croisées avec le rythme de croissance du parc de logements montrent que les logements construits il y a peu « génèrent » chacun plus de trois habitants nouveaux dans la commune. (Cette approche ne vaut que si le solde naturel reste très inférieur au solde migratoire, ce qui a toujours été le cas depuis 1975).

Evolution comparée : population totale - résidences principales



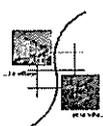
- les nouveaux arrivants dans la commune sont et seront des familles avec enfants, dont les adultes se situent le plus souvent dans la tranche d'âge 35 – 45 ans et au regard du mode d'habitat produit par le marché immobilier, (maisons individuelles), il est quasi certain que c'est sur ce type de cellule familiale que sera basée la croissance démographique.

	75-82	82-90	90-99
Résidences principales	17	31	19
Habitants	17	67	64
Hab. en plus à Gras par log. créé	1	2,2	3,4

VI. PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

Les projections démographiques présentées ci-après ont pour objectif d'estimer le nombre d'habitants à Gras aux horizons 2009 et 2014. Les prévisions sont basées sur une extrapolation des tendances récentes, pondérées d'une estimation de l'évolution de ces tendances décrites plus haut, au regard de ce que l'on peut raisonnablement prévoir des évolutions socio-économiques.

Pour ces estimations à 10 ans, on a émis l'hypothèse qu'il n'y aura pas de carence en terrains constructibles et l'évolution démographique ne sera donc pas contrainte par ce biais (actuellement cette carence est effective à cause principalement de la rétention foncière et malgré l'étendue des zones constructibles de l'ancienne Carte Communale, elle bride indéniablement le marché de l'habitat).



1. APPROCHE DU NOMBRE DE LOGEMENTS CREEES ET DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ASSOCIEE

Pour les projections à 10 ans, pour disposer d'un ordre de grandeur crédible de la croissance, il faudra donc trouver une valeur juste entre :

- décohabitation (qui va aller en diminuant),
- arrivée de nouveaux ménages : le cadre de vie que Gras propose et son entrée dans la sphère d'influence de la vallée du Rhône rendent la commune objectivement attractive sur le long terme, même si cette attractivité se manifeste avec un temps de retard par rapport aux communes de la vallée,
- répartition entre résidences principales et secondaires dans la création de logements,
- estimation de la rétention foncière pour les 10 ans à venir.

2. APPROCHE DU RYTHME GLOBAL DE LA CONSTRUCTION

il a été construit, entre 1990 et 1999, 36 logements, soit 4 par an en moyenne, mais cette évolution relativement faible est bridée par la carence en terrains à bâtir disponibles à la vente. A titre indicatif, entre 1982 et 1990, il a été construit 31 résidences principales. Au regard des évolutions décrites précédemment, on peut penser que les besoins en logements « bruts », c'est-à-dire qui résulteront vraisemblablement de la demande telle qu'elle se dessine seront d'environ 5 logements par an, avec 1 résidence secondaire pour 4 résidences principales créées les 5 premières années, puis de 6 logements par an, avec 1 résidence secondaire pour 5 résidences principales créées.

Au regard de la part croissance de l'habitat résidentiel dans la création de logements, on peut raisonnablement penser que la croissance démographique par résidence principale créé sera de 2,5 à 3 habitant (il s'agit d'un ratio moyen, qui intègre l'apport migratoire et les mouvements démographiques internes à la commune).

B. Projections démographiques à 5 et 10 ans

hypothèse : 4 permis de construire par an (résidences principales), pendant 5 ans, puis 5 permis de construire par an pendant 5 ans, avec un taux d'occupation par logement estimé à 2,5 à 3 personnes pour les 10 prochaines années.

Nbre total d'habitants	1999	2004	2009	2014
Fourchette basse	381 hab.	401 hab.	451 hab.	513 hab.
Fourchette haute	381 hab.	405 hab.	465 hab.	540 hab.

1. TAUX DE VARIATION ANNUELS MOYENS ASSOCIES

Croissance relative moyenne et par an de la population totale

	2004 - 2009	2009 - 2014
Fourchette basse	+ 2,38% par an	+ 2,49 % par an
Fourchette haute	+ 2,80% par an	+ 2,92 % par an

2. RAPPEL DES TAUX DE VARIATION ANNUELS MOYENS DES PERIODES PRECEDENTES

Croissance relative moyenne et par an de la population totale

1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
+0,94	+3,01	+2,06

En fourchette basse comme en fourchette haute, le rythme de croissance démographique annuel projeté est supérieur à celui de la période 1990-1999. En fourchette haute, on approche le palier des 3 % de croissance par an, qui n'a été atteint que dans la période 1982-1990. En valeur absolue, la commune reste sous la barre des 550 habitants à l'horizon 2014. En l'espace d'une dizaine d'années, la population risque d'augmenter d'environ un tiers.

C. Superficies urbanisables à prévoir sur la base des prévisions de développement

La Carte Communale n'a pas d'influence directe sur le mode d'habitat (simple définition d'un zonage) et au regard des périodes précédentes et du marché du logement dans la commune, on peut assez facilement penser que les logements neufs à venir seront dans leur quasi totalité des maisons individuelles. Dans les zones constructibles actuelles, la densité mesurée est voisine de 4 logements à l'hectare. Cette faible densité moyenne induit d'ailleurs une consommation de foncier importante pour peu d'habitations construites. Si on souhaite subvenir aux besoins mis en évidence par les prévisions de croissance démographique exposées plus haut, ce ratio de surface, associés au rythme annuel projeté de la construction dans la commune conduit à la définition de zones constructibles calculées dans le tableau suivant :

	Maisons indiv./an	Surface nécessaire par an	Coef. "Rés. secondaires"	Coef. « rétention foncière »	Surf. Moy consommée par an	Surf. totale à prévoir
De 2004 à 2009	4	1 ha	1,25	1,3	1,6 ha	8 ha
De 2009 à 2014	5	1,2 ha	1,2	1,3	1,9	9,4 ha

Soit un total d'environ 17 ha, avec une densité de 4 logements à l'hectare, en prenant en compte la réalisation de résidences secondaires dans la part totale des logements et une rétention foncière d'environ 30 % sur l'ensemble des terrains à bâtir.

Le rythme de la construction prévu, nécessite, pour les 10 années à venir, l'ouverture à l'urbanisation d'environ 17 ha, pour une **consommation effective de terrain d'environ 13 ha** et une croissance démographique théorique comprise entre 110 et 135 habitants

On peut constater que la surface totale à dégager est importante, compte tenu de la faible densité des logements. Elle conduit à une consommation importante de terrain. Dans le cadre de la Carte Communal il n'est toutefois pas possible d'agir sur la densité de l'urbanisation à venir.

VII. AGRICULTURE

A. S.A.U. et nombre d'exploitations

Le recensement montre un maintien du nombre d'exploitations agricoles entre 1979 et 2000, qu'elles soient professionnelles ou non professionnelles. Toutefois on constate parallèlement l'effondrement de la surface moyenne par exploitation, qui passe de 105 ha en 1988 à 44 ha en 2000, alors que dans le canton, cette surface moyenne est restée stable en oscillant entre 27 et 25 ha entre 1979 et 2000. Malgré cette forte baisse, la taille des exploitations agricole de Gras reste importante par rapport à la moyenne du canton. 9 exploitations sur 23 en 2000 utilisent une surface agricole supérieure à 50 ha.

Les exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune utilisent 1360 ha en tout. Comparés aux 1072 ha de la SAU totale de Gras, la part hors commune des terrains exploités par les agriculteurs de Gras est importante et semble liée à l'effondrement de la SAU communale entre 1988 et 2000 : les agriculteurs vont chercher dans les communes voisines des terres à cultiver et renoncent à l'exploitation de terrains agricoles situés à Gras les moins bien adaptés à l'exploitation (expositions, pentes...). Au regard de cette évolution, les terrains agricoles à forte valeur ajoutée de Gras présentent un intérêt tout particulier : parcelles facilement mécanisables et/ou en A.O.C. Côtes du Vivarais.

Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

Région : 82 - RHONE-ALPES
 Département : 07 - ARDECHE
 Canton : 04 - BOURG-SAINT-ANDEOL
 Commune : 099 - GRAS

Région agricole : 422 - BAS-VIVARAIS
 Zone défavorisée : 8 - Piémont
 Massif : 0 - Hors zone

1. Généralités

Population totale en 1990*	320	Superficie totale*	5 668 ha
en 1999*	385	Superficie agricole utilisée communale (7)	1 072 ha
		Superficie agricole utilisée des exploitations (1)	1 360 ha

* Source : INSEE, DGI

2. Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	27	18	23	79	105	44
Autres exploitations	25	22	20	16	7	17
Toutes exploitations	52	40	43	49	51	32
Exploitations de 50 ha et plus	11	4	9	178	390	97

3. Superficies agricoles

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	50	39	42	2 534	2 047	1 360
Terres labourables	43	33	26	247	235	277
dont céréales	29	26	11	47	66	39
Superficie fourragère principale (3)	41	33	25	2 214	1 754	921
dont superficie toujours en herbe	38	26	25	2 144	1 655	862
Cultures industrielles	31	18	21	117	53	173
Vignes	39	29	25	134	146	215
Vergers 6 espèces	5	0	0	1	0	0
Châtaigniers et amandiers	...	...	0	...	...	0
Jachères	10	12	3	10	17	7
Jardin et verger familiaux	42	22	13	1	2	0

4. Cheptel

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	c	c	3	c	c	95
dont total vaches	c	c	3	c	c	56
Total volailles	39	23	14	1 208	654	4 560
Vaches laitières	0	0	c	0	0	c
Total équidés	5	4	4	18	35	34
Chèvres	26	13	7	196	187	187
Ébélis mères	22	11	9	1 140	681	411
Agnelles de souche	11	5	7	181	69	64
Truies mères	0	0	0	0	0	0
Lapines mères	33	17	6	138	51	12
Poules pondeuses	...	22	12	...	265	109

5. Moyens de production

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fémage	23	20	25	654	1 407	797
Tracteurs	38	34	35	52	52	59
dont tracteurs de 80 ch DIN et plus	c	6	8	c	5	8
Superficie irrigable	3	c	0	4	c	0
dont irrigable par micro-irrigation	...	c	0	...	...	0
Réseau d'irrigation individuel	3	c	0	...	...	...
Superficie irriguée	3	c	0	2	c	0

6. Âge des chefs d'exploitation et des coexploitants

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	14	10	19
40 à moins de 55 ans	19	17	15
55 ans et plus	19	14	14
Total	52	41	48

7. Population -Main d'oeuvre

	Effectif ou UTA (4)		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	26	20	24
Pop. familiale active sur les expl. (5)	109	71	71
UTA familiales (4)	50	44	44
UTA salariés (4) (6)	13	3	2
UTA totales (y c. ETA-CUMA) (4)	64	47	46
Chefs et coexploitants pluri-actifs	11	6	8

8. Statut

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	52	39	40

9. Divers

	N ou C		
	1979	1988	2000
Exploitations ayant 1 UTA et plus (N)	37	23	25
Exploitations sous formes sociétaires (N)	0	c	3
Porcs à l'engraissement (C)	...	0	0
Poules pondeuses d'œufs de consommation (C)	...	0	0

Précisions méthodologiques

(1) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

(2) Exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

(3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.

(4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.

(5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.

(6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants.

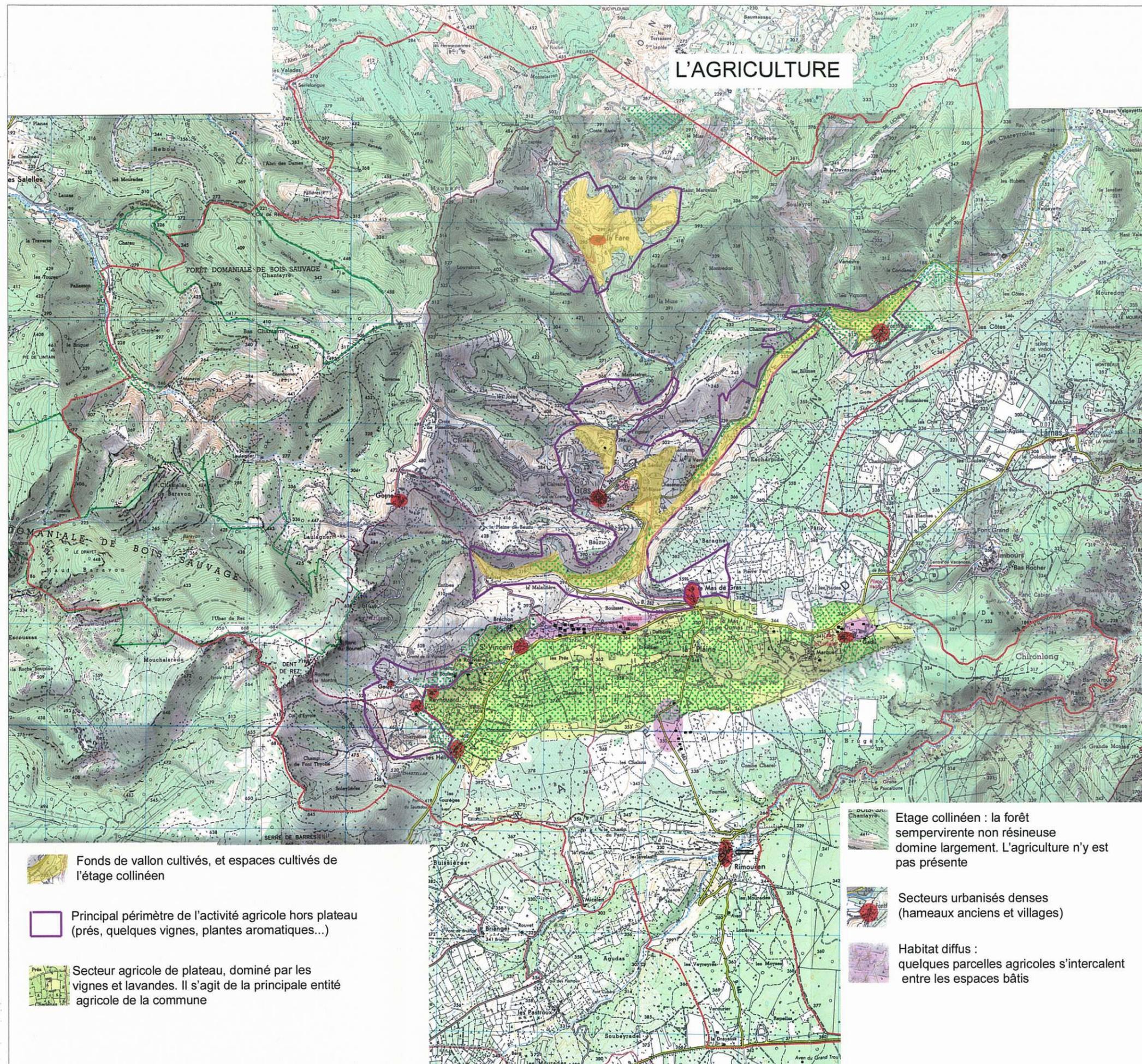
(7) Les superficies renseignées ici sont celles qui sont localisées sur la commune

Signes conventionnels

... Résultat non disponible

c Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

L'activité agricole



 Zones A.O.C. "Côtes du Vivarais"



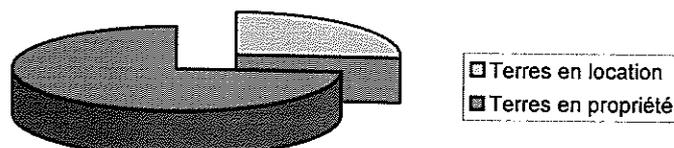
Echelle 1/38 000

-  Fonds de vallon cultivés, et espaces cultivés de l'étage collinéen
-  Principal périmètre de l'activité agricole hors plateau (prés, quelques vignes, plantes aromatiques...)
-  Secteur agricole de plateau, dominé par les vignes et lavandes. Il s'agit de la principale entité agricole de la commune

-  Etage collinéen : la forêt sempervirente non résineuse domine largement. L'agriculture n'y est pas présente
-  Secteurs urbanisés denses (hameaux anciens et villages)
-  Habitat diffus : quelques parcelles agricoles s'intercalent entre les espaces bâtis

1. LE FONCIER

Répartition de la S.A.U. entre terres en propriété et terres en location en 2000



Presque les trois quarts de la Superficie Agricole Utilisée sont en propriété, ce qui donne une bonne stabilité à l'assise foncière des exploitations.

B. Nature de l'activité agricole

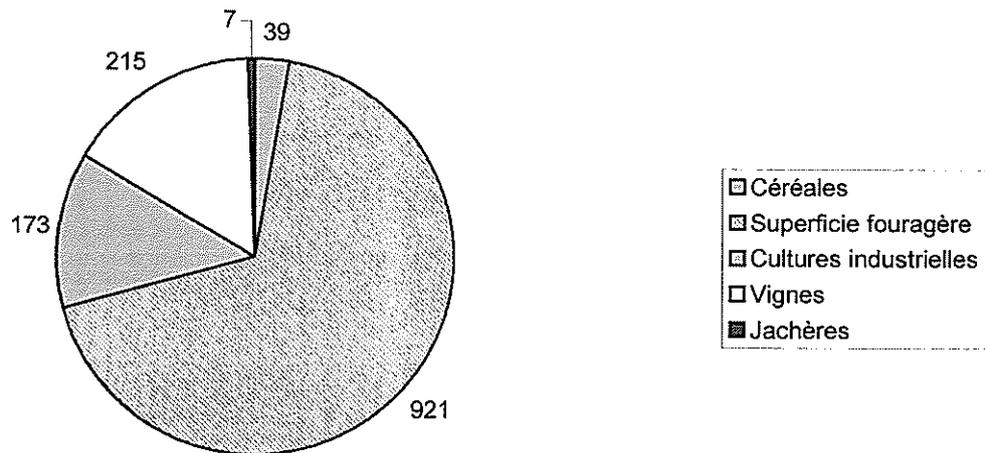
Le terroir de Gras est l'un des plus vaste du canton (la S.A.U. de Gras représente à elle seule près du quart de la S.A.U. totale du canton en 2000). Le territoire agricole se concentre essentiellement sur le plateau, mais des parcelles cultivées et des prés de fauche occupent la plupart des fonds de vallon et les pieds de coteau dans les collines qui surplombent le plateau.

- les terres du plateau sont exploitées en cultures annuelles de type céréales ou sont occupées par la viticulture,
- dans les vallons et les coteaux, le vignoble s'est développé dans les secteurs A.O.C., mais l'essentiel des terrains sont en prés de fauche, où s'intercalent parfois de petites parcelles de plantes aromatiques ou de céréales.

1. LES PRODUCTIONS VEGETALES

L'évolution 1979-1988-2000 montre une baisse significative de l'ensemble des productions de céréales et la division par deux des superficies fourragères, qui ont subi l'essentiel de l'avancée de la friche et la chute de la S.A.U. entre 1988 et 2000. A l'opposé, les cultures industrielles et la vigne se sont fortement développées ces 10 dernières années.

Occupation agricole des sols (superficies en ha)



2. LA VITICULTURE

Une partie du territoire communal est classé en A.O.C. « Côtes du Vivarais ». Les terrains en A.O.C. se situent essentiellement dans la moitié Nord du plateau, jusqu'à la R.D. 362, mais aussi dans quelques pentes le long de vallons.

Avec les cultures industrielles, la viticulture progresse très sensiblement entre 1988 et 2000, où on passe de 146 ha à 215 ha exploités. En faisant abstraction de la question des droits de plantation, il reste encore une bonne marge de progression à cette activité, puisqu'environ 370 ha sont classés en A.O.C. dans la commune, même parmi cette surface totale on compte approximativement 8 ha urbanisés ou au sein de secteurs en grande partie bâtis. il reste donc en théorie environ 140 hectares mobilisables en A.O.C.

La valeur ajoutée de la viticulture pour la commune est importante, en premier lieu par ses retombées économiques, qui permettent à l'agriculture locale d'être pérennisée. Elle n'a toutefois pas empêché l'avancée de la friche dans les secteurs où elle n'a pas de prise (c'est à dire sur la grande majorité du territoire agricole communal). Si le bilan du développement de la viticulture reste donc incontestablement positif, il ne doit pas faire oublier la déprise sur d'autres productions. En outre, si pendant longtemps, la zone A.O.C. a joué un rôle de rempart en préservant de l'urbanisation les meilleurs terrains agricoles, l'augmentation de la pression foncière et de la valeur vénale du terrain à bâtir qui l'accompagne a affaibli ce rôle de rempart. Il paraît donc nécessaire de renforcer la protection des zones A.O.C. même si localement, sur des terrains perdus pour l'agriculture (au sein des zones déjà bâties, par exemple) et sur de faibles emprises, il paraîtrait cohérent de définir tout de même des zones constructibles, au regard d'autres enjeux (proximité des réseaux, par exemple).

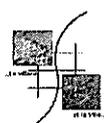
3. L'ELEVAGE

L'élevage est également présent dans la commune, mais de manière assez instable :

- l'élevage bovin, quasi inexistant dans la commune, au moins depuis 1979, est apparu en 2000, avec une centaine de vaches,
- l'élevage de volailles a également connu un pic en 2000, avec environ 4600 unités (pour moins de 1000 en 1988),
- l'élevage caprin est stable depuis 1979, mais reste peu présent (moins de 200 animaux),
- l'élevage de brebis, plus «traditionnel » dans le Bas Vivarais, connaît un déclin assez net (1140 brebis en 1979 pour 411 en 2000).

Ces évolutions du cheptel montrent que l'élevage perd du terrain, dans tous les sens du terme :

- la chute de la SAU est principalement due à la friche sur d'anciennes pâtures ou prés de fauche (avec en filigrane, la fermeture du paysage),
- l'élevage de brebis, présent traditionnellement dans la commune, semble sur le déclin et l'émergence de l'élevage bovin ne paraît pas aujourd'hui constituer une alternative véritable à ce déclin.



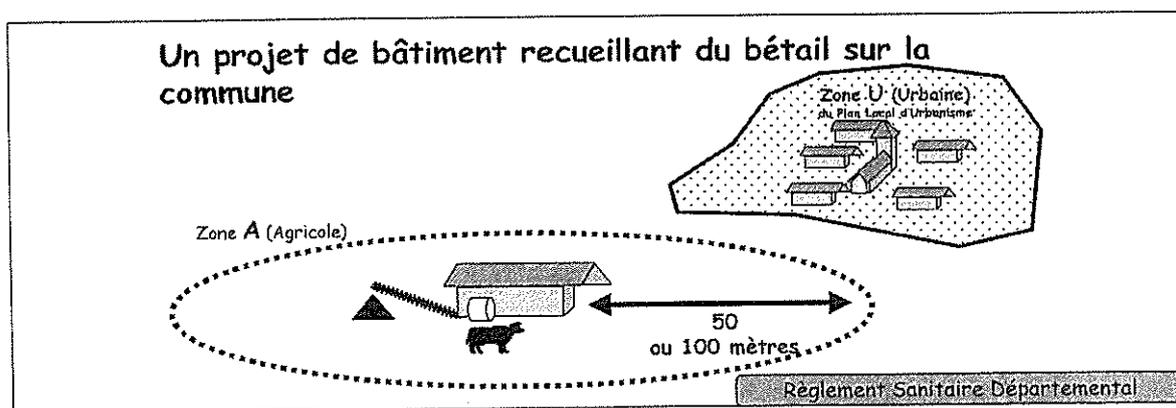
4. LES BATIMENTS AGRICOLES GENERATEURS DE PERIMETRES INCONSTRUCTIBLES

Ces bâtiments sont très peu nombreux dans la commune. On n'en dénombre que trois, dont un seul à proximité de zones construites : il s'agit de la bergerie en contrebas du village, au « Sagadou »

Rappel de l'article L113 du code rural :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers



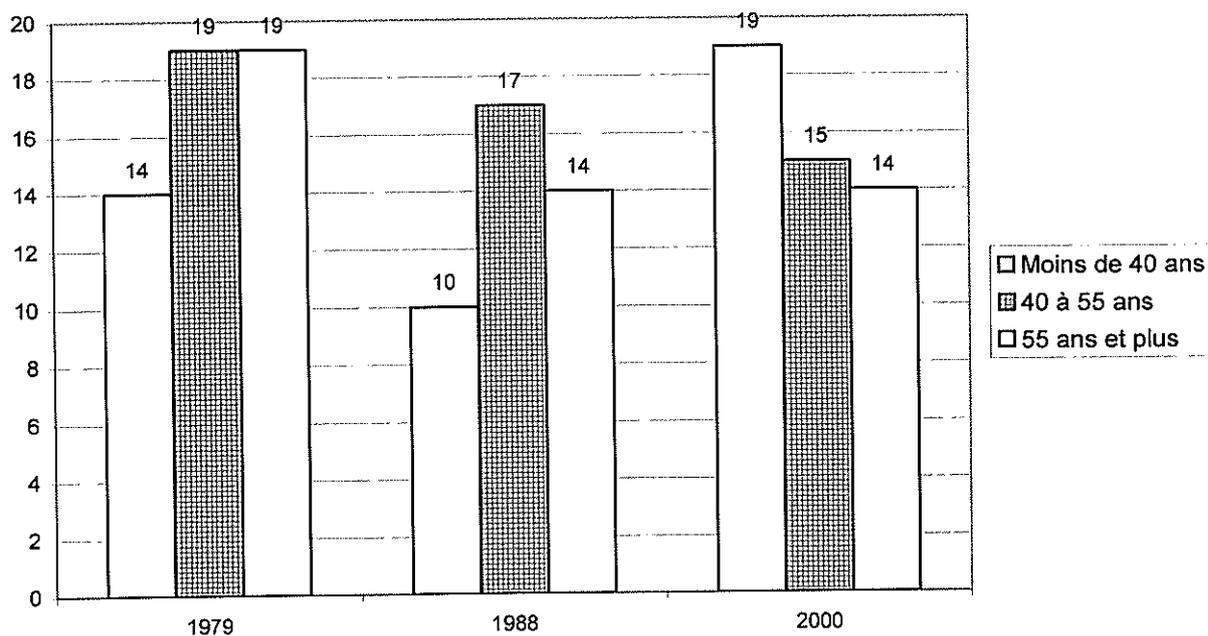
C. Age des Chefs d'exploitation

GRAS	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	26,9% 14	24,4% 10	39,6% 19
40 à 55 ans	36,5% 19	41,5% 17	31,3% 15
55 ans et plus	36,5% 19	34,1% 14	29,2% 14
TOTAL	52	41	48

Canton de BOURG	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	22,7%	25,1%	27,8%
40 à 55 ans	37,5%	31,1%	37,6%
55 ans et plus	39,8%	43,8%	34,6%

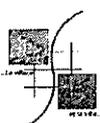
L'effectif des exploitants agricoles est resté stable entre 1979 et 2000.

Evolution de l'âge des chefs d'exploitation agricole de la commune



L'évolution de l'âge moyen des chefs d'exploitations et du pourcentage d'entre eux à temps complet (stable), montrent une bonne santé de l'activité agricole grâce au renouvellement qui s'est opéré dans les années quatre vingt dix. Actuellement près de 40 % des chefs d'exploitations ont moins de 40 ans. A moyen terme au moins, la pérennité des exploitations agricoles est assurée.

Les actifs agricoles représentent aujourd'hui la moitié du total des actifs ayant un emploi dans la commune (79), malgré le développement relativement récent de l'habitat résidentiel. L'agriculture reste le moteur économique de Gras et notamment la viticulture. A ce titre elle doit être préservée comme élément majeur de la vie socio-économique. L'âge moyen (encore jeune), des chefs d'exploitation et le nombre d'actifs agricoles encore important permet de relativiser la forte baisse de la S.A.U. entre 1988 et 2000. Plus qu'un déclin marqué de l'agriculture, elle traduit un redéploiement de l'activité vers les productions les plus rentables et notamment la viticulture et une « extériorisation » des exploitations : de plus en plus d'agriculteurs de Gras cultivent des parcelles en dehors de la commune, sur des terrains qui correspondent aux besoins liés à leurs productions principales. L'aspect négatif de cette restructuration sur le territoire communal est l'abandon des terrains non adaptés à l'agriculture moderne et notamment les prés, souvent pentus, autrefois destinés à la production de fourrage. Dans le paysage, cela s'est traduit par l'avancée de la friche à l'étage collinéen. La concentration des productions sur une plus faible partie du territoire a aussi eu comme conséquence une plus grande vulnérabilité des exploitations face au développement de l'urbanisation, qui bien souvent « lorgne » sur les meilleurs terrains agricoles, car ils sont aussi la plupart du temps les meilleurs terrains pour l'implantation d'une maison individuelle (terrains plats ou en coteau peu pentu, bonne exposition, terrain filtrant...). De ce point de vue, la Carte Communale devra veiller à ne pas trop empiéter sur les terres agricoles du plateau.

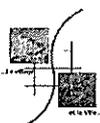


VIII. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Gras ne possède pas véritablement de structure commerciale ni artisanale. La proximité de Saint Remèze, ou de Bourg Saint Andéol qui proposent les fonctions commerciales de base permet toutefois aux habitants de disposer d'un éventail correct de services, via l'incontournable voiture. Compte tenu de l'éparpillement des habitations dans le territoire communal et de sa scission topographique, il semble difficile d'imaginer le développement rentable de commerces dans le village ou à proximité de la mairie. On note toutefois la présence d'un café sur la place du village. Un maçon, entrepreneur de bâtiment et travaux publics est également implanté dans la commune, entre Bréchon et le Mas de Gras.

IX. LE TOURISME

Gras est à la fois très proche des Gorges de l'Ardèche, site touristique de renommée mondiale et propose un cadre naturel et agricole en très grande partie préservé. Le territoire communal exerce donc une attractivité touristique importante, qui a grandi en même temps que l'essor « du tourisme vert », au milieu des années quatre vingt dix. Ce développement du tourisme s'est d'abord exprimé au travers de la création de résidences secondaires. On en comptait 119 en 1999, soit plus de 40 % du parc de logements. Après l'essor des résidences secondaires, s'est développé une nouvelle forme d'hébergement parallèlement, avec la création de nombreux gîtes et chambres d'hôtes réparties dans la plupart des hameaux de la commune. On note aussi la présence d'un camping (15 à 20 emplacements), au hameau de Gadis, au bord de la R.D. 362. Outre le patrimoine architectural, naturel et agricole, on doit aussi souligner la présence du Fauniscope, situé entre le Mas de Gras et Saint Vincent, sur la R.D. 362. Il constitue une attraction touristique importante, avec un musée de la faune regroupant 200 oiseaux et mammifères, 15000 insectes naturalisés, un vivarium d'insectes vivants et de rongeurs. On y trouve également une mini ferme avec chèvres africaines, dindons sauvages, pintades, poules...

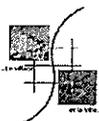


Répartition de l'offre en hébergement touristique

Hameau	Capacité d'accueil des gîtes ou chambres d'hôtes
Le village	4
Fontfreyde	4
Mas de Gras	12+20
Gadis	8
Marquet	10
Saint Vincent	12
Bréchon	4
Les Apostolys	8
Reynouards	4
Rimourin	4+24+8
TOTAL	122 personnes
Aire de camping naturel (Gadis)	50 (15 emplacements)

L'activité touristique dans la commune est développée en terme de capacité d'accueil, même si elle en présente peu de « signes extérieurs », puisque la quasi-totalité des gîtes et chambres d'hôtes ont été construits dans des bâtiments anciens et son donc intégrés de fait à l'environnement

Gras a développé une offre en hébergement touristique assez importante mais discrète (la capacité d'hébergement dans les gîtes et le camping représente à elle seule plus du tiers de la population permanente de la commune), permettant ainsi de préserver ce qui fait l'essentiel de son attractivité : les paysages naturels et agricoles. Finalement, ce sont certaines résidences secondaires qui présentent localement des défauts d'intégration. Le camping, de taille modeste bien qu'au bord de la R.D. 362, ne s'impose pas dans le paysage.



X. LES RISQUES NATURELS

A. Risque incendie

La commune, comme l'ensemble du département est concernée par les impératifs de protection de la forêt méditerranéenne tels qu'ils résultent de la circulaire 87-71 du 20/08/1987. L'ensemble du Département est concerné par cette directive. Chaque commune se doit de maîtriser l'urbanisation dans les espaces forestiers afin d'éviter les risques de feux sans toutefois exclure des projets d'aménagements tenant compte des particularités locales. Ces projets doivent intégrer les spécificités de la forêt, sa valeur écologique et la protection des sites et des paysages. Aucune zone constructible n'a été créée au sein ou en limite d'un massif boisé

B. Risque inondation

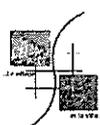
Actuellement, il n'existe aucun élément sur la connaissance de risque inondation sur Gras commune. Toutefois, une attention toute particulière a été portée sur les territoires situés à proximité des talwegs des ruisseaux, car ces espaces sont susceptibles d'être rapidement submergé lors de l'occurrence d'événements pluvieux exceptionnels. De ce fait, la Carte Communale n'y a créé aucune zone constructible. Les secteurs constructibles de l'ancienne Carte Communale, situés dans les lits de ruisseaux, ou trop proches des berges ont été supprimés.

C. Risque sismique

Gras se trouve sur le canton de Bourg Saint Andéol soumis au décret relatif à la prévention du risque sismique entant que zone 1A.. Les constructions sur le territoire de la commune devront respecter les règles de construction définies par le décret n° 91-461 du 14 mai 1991, l'arrêté du 10 mai 1993 et l'arrêté du 29 mai 1997.

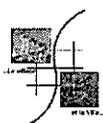
D. Risque de mouvement de terrain

A ce jour il n'existe aucun élément sur la connaissance des glissements de terrain sur le territoire de la commune. Faute d'étude spécifique, les zones qui ont été jugées comme soumise au risque de glissement ont été classées en zone naturelle.

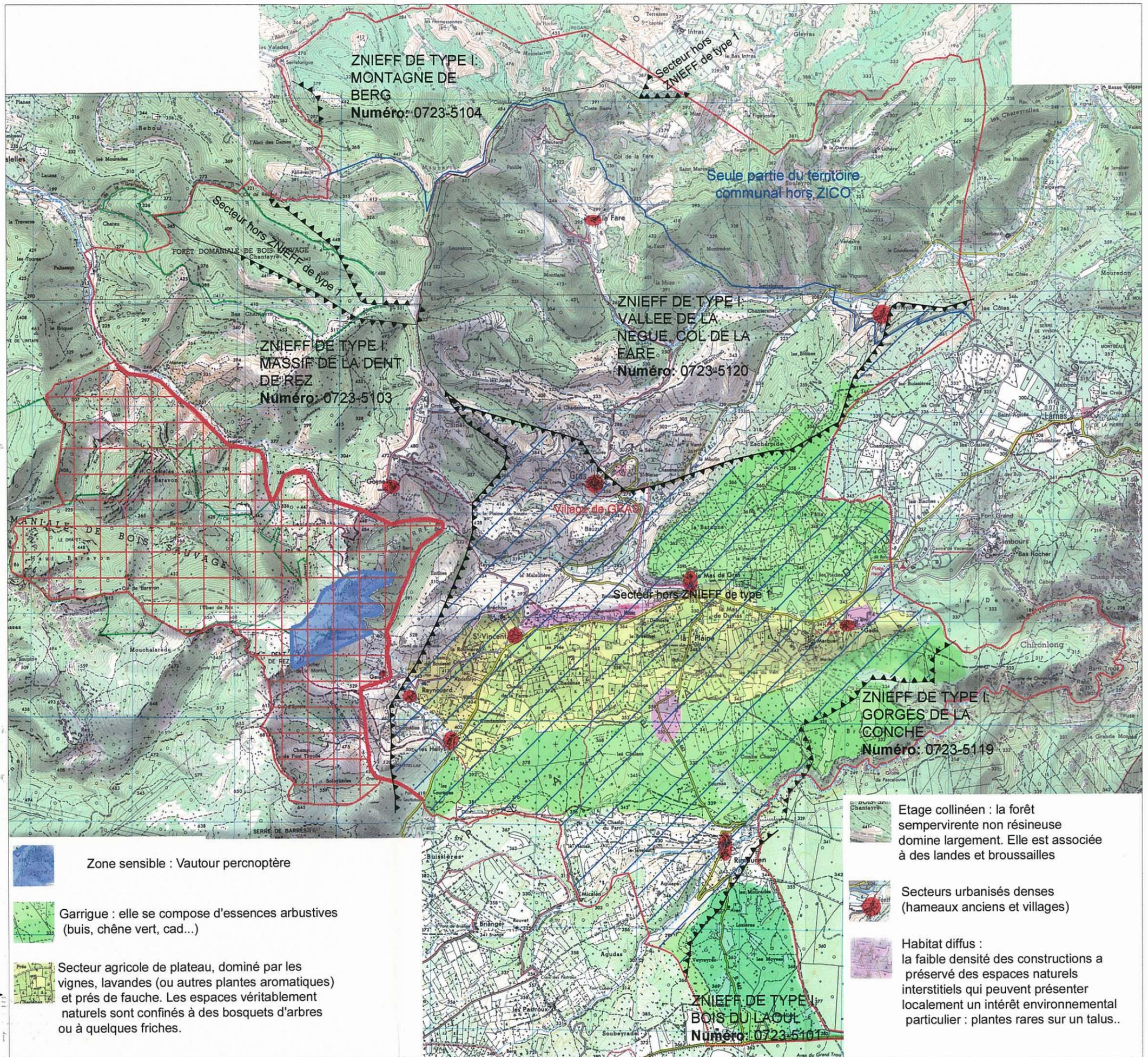


XI. ENVIRONNEMENT NATUREL

Le territoire communal s'inscrit dans un site exceptionnel d'un point de vue environnemental, avec plusieurs secteurs identifiés comme possédant un intérêt environnemental particulier : arrêté de protection biotope, plusieurs Z.N.I.E.F.F., une Zone de Protection Particulière, deux sites Natura 2000... Ci-après sont recensés l'ensemble de ces secteurs spécifiques.



L'environnement naturel



 Périmètre de l'arrêté de protection de biotope de la Dent de Rez et des zones Natura 2000

 Principal secteur de la commune non concerné par une zone de protection particulière, en dehors de la ZNIEFF de type 2 de la Basse Ardèche (qui occupe toute la commune) et de la ZICO

 Limites des ZNIEFF de type 1



Echelle 1/38 000

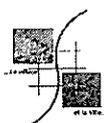
A. Les Z.N.I.E.F.F.

Plusieurs Z.N.I.E.F.F. ont été créées sur le territoire communal. Elles ont le caractère d'un inventaire, sans portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'elles recensent constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte au cours de la révision du P.L.U. Les Z.N.I.E.F.F. de type 1 sont des sites particuliers qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Elles correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.

Z.N.I.E.F.F. DE TYPE 2 N°0723 - BASSE ARDECHE

Typologie : lande, garrigue, maquis, friche	Surface (en ha) : 105 054
Altitude inférieure : 50	Altitude supérieure : 946

Intérêt : ce vaste secteur karstique a été pris en compte comme une seule zone pour tenir compte de l'homogénéité d'ensemble apportée par le milieu karstique. D'autre part, les problèmes de pollution de nappe phréatique et leurs effets différés dans le temps et dans l'espace doivent souvent être appréhendés à l'échelle de tout un massif. Cette zone constitue la limite Nord de répartition pour un grand nombre d'espèces de plantes ou d'insectes méditerranéens. Les principales stations sont bien inventoriées, mais parfois une espèce rare pour la région est repérée sur un talus routier, dans un village, sur un mur de pierres sèches, ou près d'un petit point d'eau. C'est la raison pour laquelle une vaste zone a été prise en compte afin de ne pas négliger ce patrimoine naturel diffus. Il est tout à fait évident que cette zone très vaste inclus de nombreux villages et hameaux, des zones agricoles, qu'il faut respecter; mais l'intérêt écologique et touristique globale de la basse Ardèche impose de toujours programmer les aménagements en recherchant une cohérence d'ensemble et un respect du cadre naturel exceptionnel. Des secteurs d'intérêt particulier ont été pris en compte par les zones de type 1 au sein de ce grand ensemble Certaines sont très localisées : petite résurgence, station de plantes rares, mais beaucoup sont situées à l'échelle d'une vaste zone de gras, ou d'un massif très peu fréquenté où les stations botaniques sont nombreuses. Une typologie des sites peut être proposée, mais certaines zones combinent plusieurs intérêts :



- sites d'intérêt botanique marqué (certains massifs, certaines zones de gras, des résurgences)
- intérêt du milieu karstique. De nombreuses grottes et avens abritent des espèces d'insectes rares (certaines espèces troglobies ne sont connues que d'une seule grotte en basse Ardèche, où elles ont été découvertes et décrites, (Balazuc comm. pers.)
- l'avifaune est très typée. Des espèces extrêmement rares pour la région Rhône-Alpes se reproduisent dans cette région. Certains rapaces comme l'aigle de Bonelli ou le vautour percnoptère très menacés voient ici l'un de leurs derniers sites de nidification en France. Ils occupent un vaste territoire et imposent de protéger strictement leur falaise de nidification, mais aussi de respecter un certain équilibre sur tout le territoire qu'ils exploitent pour leur alimentation
- un très grand intérêt entomologique peut être mis en évidence si on signale qu'une nouvelle espèce d'hyménoptère a été découverte et écrite en 1985 et que de nombreuses espèces trouvent ici leur unique station française. De nombreuses découvertes sont sans doute encore à faire dans ce domaine, ou la prospection est rendue très difficile par l'irrégularité de la présence des insecte (espèces ayant une courte phase d'apparition saisonnière, présentes seulement certaines années, se déplaçant en fonction des sites rendus favorables par le mode d'exploitation du milieu...)

Z.N.I.E.F.F. DE TYPE 1 N°0723 – 5101 BOIS DU LAOUL

Typologie : forêt, bois	Surface (en ha) : 4 735
Altitude inférieure : 167	Altitude supérieure : 414

Intérêt : cette vaste forêt formée de chênaies pubescentes et de pinèdes à pin maritime regroupe un certain nombre de stations de très grand intérêt botanique ou entomologique. Les principales sont : le ravin de Sainte, les Gorges de la Conche, la combe de Chalon. D'un point de vue botanique, des stations de plantes rares sont signalées : *Paeonia officinalis* (près de la chapelle de Chalon), *Silene brachypoda*, *Carex muricata* ssp. *lamprocarpa*. La Société botanique de l'Ardèche note au bois Redon en 1983 : dans la strate suffrutescente :

Rhamnus alaternus, *Cornus sanguinea*, *Phillyrea latifolia*, *Juniperus communis*, *Juniperus oxycedrus*, *Cistus salviaefolius*, *Lonicera implexa*, *C. albidus*, *L. etrusca*, *Quercus coccifera*. Dans la strate herbacée : *Carex humilis*, *Thymus vulgaris* - *Rubia peregrina*, *Lavendula latifolia*, *Salvia officinalis*, *Smilax aspera*, *Origanum vulgare*, *Helichrysum stoechas*, *Sedum nicaense*, *Fumana ericoïdes*, *Bonjeania hirsuta*, *Limodorum abortivum*, *Osyris alba*, *Euphorbia characias*, *Ophrys scolopax*, *Bromus erectus*, *Clematis flammula*, *Catananche caerulea*, *Psoralea bituminosa*, *Ruscus aculeatus*. En ce qui concerne la faune, la genette semble particulièrement fréquente dans ce site.

Z.N.I.E.F.F. DE TYPE 1 N°0723 – 5102 PLATEAUX DES GRAS

Typologie : lande, garrigue, maquis, friche	Surface (en ha) : 1 877
Altitude inférieure : 230	Altitude supérieure : 424

Intérêt : le plateau des gras est formé de calcaire urgonien, il est couvert de garrigue à chêne vert et à buis uniforme entrecoupée, près des villages, ou dans les dolines, de cultures de céréales. Autrefois le pâturage ovin contribuait à maintenir des milieux de pelouses, actuellement de plus en plus colonisés par les ligneux. De nombreuses espèces de plantes rares en Ardèche sont citées dans ce secteur :

Carduus pycocephalus, *Scorzonera hispanica*, *Verbascum chaixii*, *Falcaria vulgaris*, *Pimpinella tragium*, *Phlomis herba ventis*, *Teucrium flavum*, *Erodium ciconium*, *Erodium malacoïdes*, *Cleistogenes serotina*, *Echinaria capitata*, *Melica bauhini*, *Piptatherum paradoxum*, *Onosma fastigiata*, *Herniaria incana*, *Silene brachypoda*, *Aethionema saxatile*, *Ophrys scolopax* ssp. *scolopax*, *Orobanche amathystea*, *Astragalus purpureus*, *Genista pulchrella*, *Ononis striata*, *Vicia onobrychioides*, *Astragalus hamonus*, *Juniperus phoniceaj*, *Urtica pilulifera*, *Stipa offneri*, *Cistus albidus*, *Melica bauhini*, *Teucrium flavum*, *Parentucelia latifolia*, *Cerasium caespitosum*, *Helianthemum apenninum*, *Hutchinsia petraea*, *Thlaspi perfoliatum*, *Erophila verna*, *Narcissus juncifolius*, *Valeriana tuberosa*. L'avifaune est caractéristique des garrigues de la zone méditerranéenne: on note de nombreuses fauvettes (fauvette passerinette, f. pitchou, f. orphée..), pies grièches, écorcheurs, mésanges bleues et charbonnières. L'engoulevent est commun.

Z.N.I.E.F.F. DE TYPE 1 N°0723 – 5103 MASSIF DE LA DENT DE REZ

Typologie : forêt, bois	Surface (en ha) : 4 570
Altitude inférieure : 230	Altitude supérieure : 719

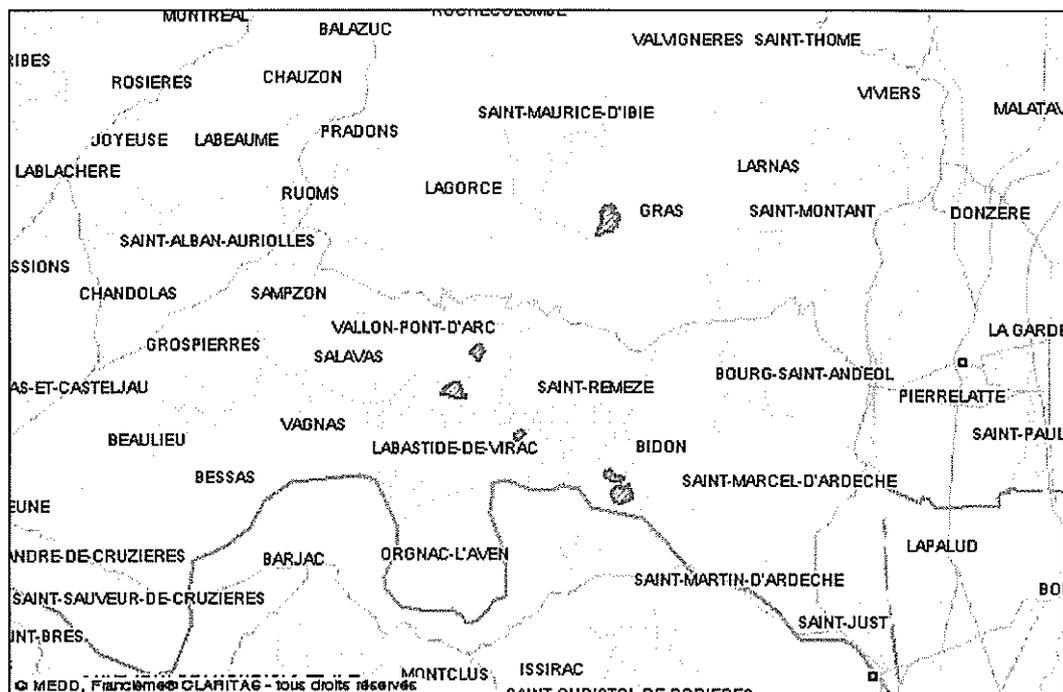
Intérêt : des zones telles que la serre de Bravan ou la serre de Barres ont été prises en compte dans cette zone. Ce secteur très prospecté par les anciens botanistes est souvent mentionné comme station d'espèces rares. B. Descoings y signale actuellement des plantes telles que : *Arenaria aggregata*, *Dianthus subacaulis*, *Ononis striata*, *Iris lutescens*, *Ophrys lutea*, *Iberis saxatilis*, (d'après Revol). En ce qui concerne la faune, la dent de Rez est l'un des principaux sites de reproduction du vautour percnoptère depuis de nombreuses années. Remarquons que cette espèce extrêmement rare, fréquente un vaste territoire de chasse autour de son site de reproduction. Le maintien de cette espèce dépend donc de l'évolution du milieu et de la fréquentation sur une grande partie des gras, en basse Ardèche. L'aigle de Bonelli est aussi fréquemment observé dans ce secteur.

Z.N.I.E.F.F. DE TYPE 1 N°0723 – 5104 MONTAGNE DE BERG

Typologie : forêt, bois	Surface (en ha) : 2 402
Altitude inférieure : 300	Altitude supérieure : 493

Intérêt : la montagne de Berg assure la transition entre le sud du plateau du coiron et le plateau des gras en basse Ardèche. Ce massif ouvert de pelouses rases et de garrigues plus ou moins denses n'est pas parmi les zones les plus riches du Sud de l'Ardèche d'un point de vue botanique. Seulement quelques stations de plantes rares sont mentionnées dans la littérature scientifique. *Fumana thymifolia* est présent à Valvignère. D'un point de vue entomologique Balazuc conduit actuellement des campagnes de prospection qui permettent de découvrir des espèces intéressantes.

B. Zone Natura 2000 : Basse Ardèche Urgonienne Z.P.S. (Zone de Protection Spéciale)/



-  site Natura 2000
-  commune
-  département
-  région
-  réseau routier
-  zone urbaine
-  zone boisée
-  hydrographie

Localisation

Départements : Ardèche (70 %), Gard (30 %)

Superficie : 207 ha

Altitude minimale : 69 m

Altitude maximale : 719 m

Région biogéographique : Méditerranéenne

La surface de ce site intersecte la proposition de Site d'Importance Communautaire suivante :
FR8210114 BASSE ARDECHE URGONNIENNE

Description

Soumise au climat méditerranéen, la Basse Ardèche est un vaste plateau calcaire, entrecoupé de profondes gorges creusées par la rivière Ardèche et ses affluents. Ces gorges ont une renommée internationale par les paysages grandioses qu'elles offrent et leur caractère sauvage, l'accès n'étant autorisé qu'à pied ou à l'aide d'embarcations légères.

Autrefois pâturée, la Basse Ardèche a connu une très forte déprise agricole qui a conduit à une importante fermeture du milieu naturel. Dans un souci de maintien d'espaces ouverts, territoires de chasse des rapaces, des opérations de débroussaillage et de réintroduction d'élevage ovin sont actuellement menées.

La Basse Ardèche est le site de nidification le plus septentrional en France, et le seul en Rhône-Alpes, pour l'Aigle de Bonelli et le Vautour percnoptère, deux espèces menacées.

Cette zone apparaît par ailleurs propice à une réinstallation d'autres espèces de vautours, régulièrement observées, qui empruntent cette voie lors de transits entre les Alpes et le Massif Central.

Enfin, le Faucon pèlerin s'est récemment réinstallé dans ces gorges particulièrement favorables aux rapaces.

Composition du site :

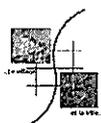
Forêts sempervirentes non résineuses	30 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	25 %
Pelouses sèches, Steppes	25 %
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	19 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1 %

Espèces présentes : Oiseaux

<u>Aigle de Bonelli</u> (<i>Hieraaetus fasciatus</i>) ⁽³⁾	Résidente.
<u>Faucon pèlerin</u> (<i>Falco peregrinus</i>) ⁽³⁾	Résidente.
<u>Vautour percnoptère</u> (<i>Neophron percnopterus</i>) ⁽³⁾	Reproduction.

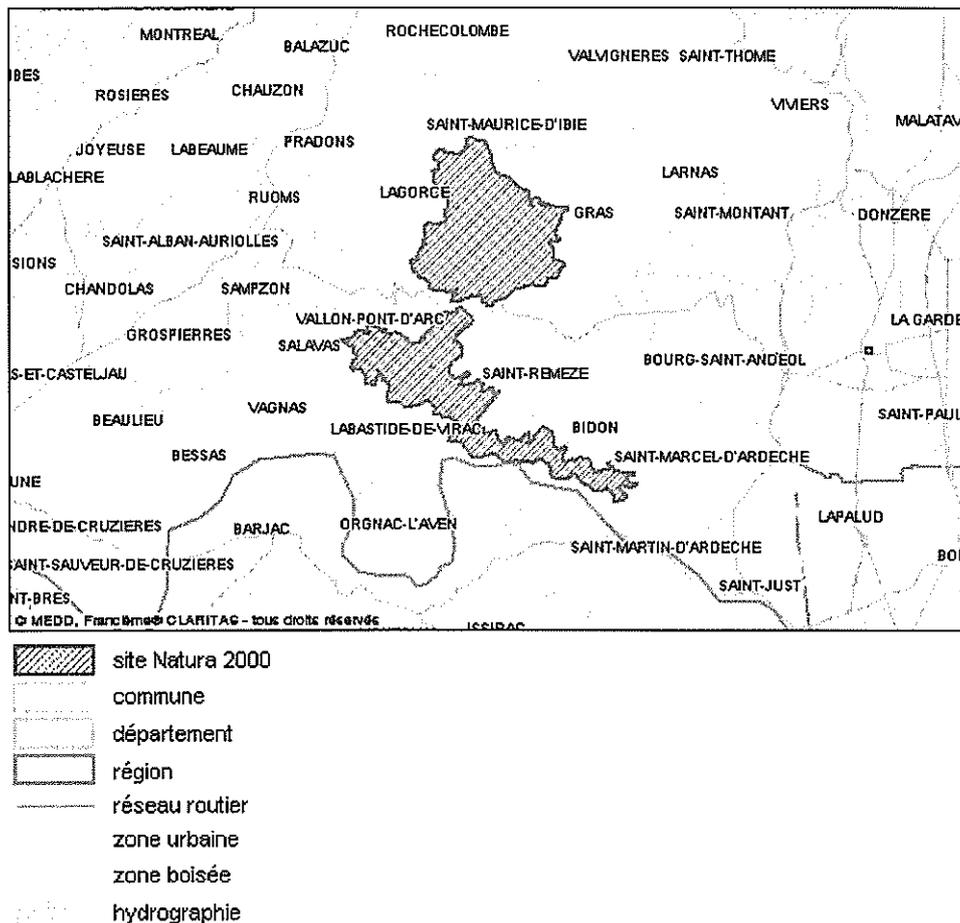
⁽³⁾ *Espèces inscrites à l'annexe I : espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.*

Le ministère de l'écologie et du développement durable alimente ce service pour rendre accessible au public les



informations sur la contribution française à la constitution du réseau Natura 2000. Les informations contenues dans cette page sont un extrait simplifié de celles transmises à la Commission européenne au 25 mai 2003. Le contour du site représenté sur la carte ci-dessus est celui transmis à la Commission européenne. En revanche, le fond cartographique n'est pas celui de référence et doit être considéré comme schématique.

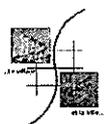
C. Zone Natura 2000 : Basse Ardèche Urgonienne



Identification

Code : FR8201654
Appellation : BASSE ARDECHE URGONIENNE
Date de compilation : 12/1995
Mise à jour : 05/1998
Historique : Date de proposition comme SIC : 03/1999

Localisation



Département s : Ardèche (94 %), Gard (6 %)

Superficie : 6030 ha

Altitude minimale : 46 m

Altitude maximale : 719 m

Région biogéographique : Méditerranéenne

La surface de ce site intersecte la Zone de Protection Spéciale suivante :

FR8210114 Basse Ardèche Urgonienne

Description

Ce site est très riche en espèces de plantes, oiseaux et insectes.

De nombreuses espèces méditerranéennes trouvent là leur limite nord d'aire de répartition.

Le site comporte un écosystème aquatique remarquable, au fonctionnement peu altéré (rare en milieu méditerranéen), important pour les espèces de poissons de l'annexe II.

Beaucoup de milieux différents sont représentés: pelouses, Chênaies vertes et chênaies pubescentes, landes, prairies humides, petits ruisseaux intermittents,... plus ou moins dispersés. Les pelouses à orchidées, par exemple, sont morcelées dans le paysage.

La faune cavernicole (dont les chauves-souris) y est exceptionnelle.

La basse Ardèche est le territoire de chasse de l'Aigle de Bonelli qui niche dans les gorges de l'Ardèche, tandis que le massif de la Dent de Rez abrite un couple de vautours Percnoptères.

La forêt de Bois Sauvage, essentiellement domaniale, est d'une grande richesse entomologique.

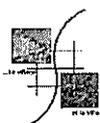
La Basse Ardèche Urgonienne forme un vaste plateau karstique de calcaire gris et blanc, homogène sur toute sa surface d'une altitude moyenne d'environ 400 m.

Composition du site :

Forêts sempervirentes non résineuses	47 %
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	20 %
Forêts caducifoliées	13 %
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	10 %
Pelouses sèches, Steppes	6 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	2 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	2 %

Types d'habitats présents	% couv. SR⁽¹⁾	
<u>Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia</u>	40 %	C
<u>Matorrals arborescents à Juniperus spp.</u>	18 %	C
<u>Dehesas à Quercus spp. sempervirents</u>	12 %	C
<u>Parcours substeppiques de graminées et annuelles du Thero-Brachypodietea*</u>	6 %	C
<u>Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles du Alysso-Sedion albi*</u>	4 %	C
<u>Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco Brometalia)(*sites d'orchidées remarquables)*</u>	3 %	C
<u>Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba</u>	3 %	C
<u>Rivières permanentes méditerranéennes à Glaucium flavum</u>	2 %	B
<u>Éboulis ouest-méditerranéens et thermophiles</u>	1 %	C
<u>Grottes non exploitées par le tourisme</u>	1 %	C
<u>Sources pétrifiantes avec formation de travertins (Cratoneurion)*</u>	1 %	C
<u>Rivières intermittentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion</u>	1 %	C
<u>Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique</u>	1 %	C

Espèces présentes : Invertébrés	PR⁽²⁾
<u>Agriion de Mercure (Coenagrion mercuriale)</u>	C
<u>Cordulie à corps fin (Oxygastra curtisii)</u>	C
<u>Cordulie splendide (Macromia splendens)</u>	C
<u>Damier de la Succise (Euphydryas aurinia)</u>	C



<u>Gomphe à cercoïdes fourchus</u> (Gomphus graslinii)	C
<u>Grand capricorne</u> (Cerambyx cerdo)	C
<u>Laineuse du prunellier</u> (Eriogaster catax)	C
<u>Lucane cerf-volant</u> (Lucanus cervus)	C

Espèces présentes : Mammifères **PR⁽²⁾**

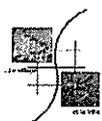
<u>Barbastelle</u> (Barbastella barbastellus)	C
<u>Castor d'Europe</u> (Castor fiber)	C
<u>Grand Murin</u> (Myotis myotis)	C
<u>Grand Rhinolophe</u> (Rhinolophus ferrum-equinum)	C
<u>Minioptère de Schreibers</u> (Miniopterus schreibersi)	C
<u>Petit Murin</u> (Myotis blythii)	Etape migratoire. C
<u>Petit Rhinolophe</u> (Rhinolophus hipposideros)	C
<u>Rhinolophe Euryale</u> (Rhinolophus euryale)	C
<u>Vespertilion à oreilles échancrées</u> (Myotis emarginatus)	C
<u>Vespertilion de Bechstein</u> (Myotis bechsteini)	Hivernage. C

Espèces présentes : Poissons **PR⁽²⁾**

<u>Alose feinte</u> (Alosa fallax)	Reproduction. C
<u>Apron</u> (Zingel asper)	C
<u>Barbeau méridional</u> (Barbus meridionalis)	C
<u>Blageon</u> (Leuciscus souffia)	C
<u>Toxostome</u> (Chondrostoma toxostoma)	C

⁽¹⁾ Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%); B=site très important pour cet habitat (2 à 15%); C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%).

⁽²⁾ Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site



très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

Habitats ou espèces prioritaires (en gras) : habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière. Le ministère de l'écologie et du développement durable alimente ce service pour rendre accessible au public les informations sur la contribution française à la constitution du réseau Natura 2000. **Les informations contenues dans cette page sont un extrait simplifié de celles transmises à la Commission européenne au 25 mai 2003.** Le contour du site représenté sur la carte ci-dessus est celui transmis à la Commission européenne. En revanche, le fond cartographique n'est pas celui de référence et doit être considéré comme schématique.

(*)Site devant faire l'objet d'une nouvelle transmission à la Commission européenne.

D. Synthèse

La zone la plus riche d'un point de vue environnemental est le quart Sud Ouest du territoire communal, qui cumule une zone Natura 2000, une zone de Protection Spéciale (ZPS), un arrêté de protection de biotope, une Z.N.I.E.F.F. de type 1 et une zone sensible (site de reproduction du Vautour percnoptère). Cette zone est excentrée par rapport au plateau proprement dit, qui concentre l'essentiel de l'urbanisation et de l'activité agricole. Le projet de développement lié à la Carte Communale n'interférera pas avec les périmètres de protection environnementaux.

D'une manière générale, (et fort logiquement), les zones de protection de l'environnement spécifiques (Z.N.I.E.F.F. de type 1, zones Natura 2000...), n'englobent pas le secteur central du territoire communal (c'est-à-dire, pour l'essentiel, le plateau), dans lequel s'est développée l'activité humaine et l'essentiel de l'urbanisation récente. Ce dernier n'est concerné que par la ZNIEFF de type 2 de La Basse Ardèche, qui englobe l'ensemble du territoire communal et la Z.I.C.O qui comprend la quasi-totalité de la commune, (à l'exception de son extrémité Nord).

XII. PAYSAGES

Le paysage communal se scinde en plusieurs entités. Deux ou trois grands ensembles paysagers se distinguent, produits la diversité topographique de Gras :

le plateau, cultivé dans sa partie Nord et en garrigue dans sa partie Sud,

l'étage collinéen, avec ses hameaux préservés, des espaces de prés de fauche et quelques cultures en partie basse

la forêt en partie haute de la commune.

LEGENDE (entités paysagères)



Plateau de Gras : d'une très vaste superficie, il constitue l'une des principales entités paysagère et topographique de la commune.



Partie en garrigue du plateau : elle est dominée par une végétation méditerranéenne de garrigue, typique du Bas Vivarais. Entre les bosquets de chênes verts, on trouve des essences arbustives comme le Cad ou le genévrier. Des murets en pierres sèches (parfois écroulés), entourent les parcelles. ce paysage, plutôt fermé possède une typicité à préserver



Partie cultivée du plateau (notamment en vigne), en contrebas de la R.D. 362, l'ouverture actuelle des paysages souffrirait beaucoup d'une urbanisation diffuse.



Parties très vallonnées de la commune. Les paysages sont souvent fermés par la topographie torturée, mais plusieurs fenêtres visuelles donnant sur les hameaux préservés ou le village sont d'une grande qualité et doivent être préservées.



Secteur de l'étage collinéen dominé par la forêt méditerranéenne, parfois arbustive. Les paysages sont fermés.



Principaux hameaux,



Hameaux présentant un cachet particulier (forte valeur identitaire et patrimoniale)



Principales vues à préserver sur les hameaux les plus remarquables

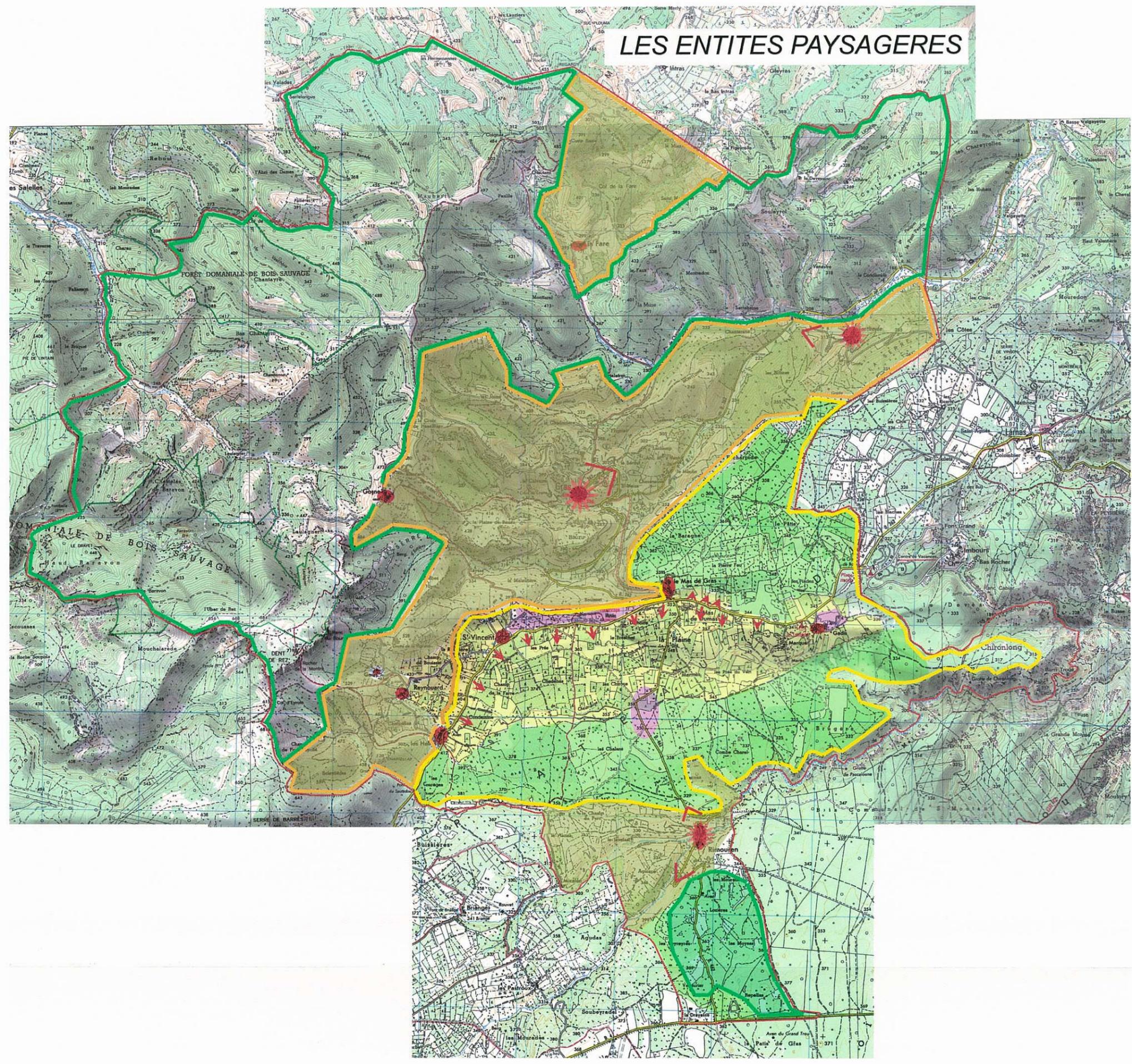


Urbanisation résidentielle diffuse, développée en marge de certains hameaux, ou déconnectée de toute urbanisation initiale. Ces secteurs sont assez peu visibles depuis les routes d'accès principales à la commune, mais en vision rapprochée ils rompent avec la dominante paysagère de la commune, faite de contrastes entre vignes, coteaux rocheux et hameaux ancien dense, pour y substituer un espace bâti banalisé et homogène.



Ouvertures paysagères sur la plateau cultivé, observé depuis la route départementale

LES ENTITES PAYSAGERES



A. Le plateau

Dans sa partie cultivée, le plateau se caractérise par une grande ouverture des paysages, avec plusieurs vues lointaines vers le Sud, notamment lorsqu'on chemine sur la R.D. 362. C'est cette ouverture qui fait sa qualité et sa lisibilité. Dans sa partie Nord, le plateau perd sa dominante agricole, même si quelques pâtures subsistent. La garrigue se développe jusqu'à la faille de Rimourin, avec une végétation arbustive, juste assez haute pour fermer les perspectives.

Au Nord de la route départementale, l'urbanisation récente s'étire tout le long de la route, sur une superficie importante. L'habitat y est peu dense et décalé par rapport au mode d'implantation des hameaux. La différence de niveau entre la R.D. 362 et les terrains bâtis rend toutefois discrète cette urbanisation récente, qui a encore assez peu altéré le paysage d'ensemble.

Au-dessus du hameau de Bréchon, au Nord, le plateau cède la place à un coteau dont la partie basse a été partiellement urbanisée. On y dénombre de nombreux clapas qui quadrillent les prés pentus.

B. L'étage collinéen

La topographie tourmentée dégage peu de larges vues ouvertes dans ces espaces faits de vallons assez étroits. Le paysage y est souvent fermé. Cependant, localement, plusieurs vues, présentent un grand intérêt paysager. Les hameaux de l'étage collinéen (dont le village), particulièrement bien préservés (peu de maisons nouvelles sont venues troubler la lisibilité du paysage d'ensemble) sont mis en scène par leur position dominante (en ligne de crête, sur un éperon rocheux) et par l'ouverture des paysages alentours. Ces vues forgent un paysage préservé et typique, qui constitue une part importante de l'identité communale. Il convient de les préserver.

Les paysages « urbains » de la commune correspondent à deux modes d'occupation du sol radicalement différents et à une répartition géographique assez facilement identifiable.

I. LE VILLAGE VU D'EN HAUT



1

En vue aérienne, on distingue nettement et lisiblement le vieux village, très dense, bâti sur un modèle radio-concentrique et dominé par l'église, légèrement excentrée (contrairement à l'organisation « classique » d'un village, où l'église est en position centrale). Le bâti ancien, regroupé, en pierres apparentes, se love sur un replat en ligne de crête, dans un paysage d'ensemble largement dominé par les collines et les landes (on distingue toutefois des parcelles agricoles au loin). Sur cette photo, l'espace bâti du village « s'insère dans le paysage naturel sans s'y opposer », par sa faible empreise, son regroupement, il respecte le site et compose avec lui.



2

Sur la photo n°2, qui met en évidence le village et ses principaux accès, on constate qu'il n'y a pas eu d'étalement de la construction et le contraste entre village dense, homogène et prés ouverts, élément fondamental de la lisibilité du paysage et donc de sa qualité, a été préservé. Il est assez facile de s'imaginer l'effet désastreux qu'aurait l'essaimage de maisons individuelles dans les terrains situés dans le cône de perception visuelle depuis la route principale d'accès. L'image regroupée et dense du village, encore lisible malgré le développement de la construction aux alentours constitue un élément identitaire fort de la commune. D'un point de vue paysager, il faut conserver cette image. Il est donc nécessaire d'éviter le développement d'une urbanisation résidentielle (petites maisons sur de grandes parcelles) en continuité directe du village.



3

Ce plan élargi montre le village et son site d'implantation. En bas de la photo, on voit la route d'accès, qui contourne la crête masquant le village jusqu'au dernier virage. La route poursuit ensuite son cheminement en ligne droite pour mener au village, les terrains agricoles ouverts dominent sur son tracé. Accrochées sur les pentes, quelques maisons ont été construites, de manière diffuse, sans créer de quartier résidentiel à proprement parler. A l'exception de ces deux ou trois constructions, les alentours du village ont été préservés. En regroupant sur une même vue le village ancien et le développement récent, le cliché permet aussi d'apprécier la rupture flagrante entre bâti ancien et nouveau, tant sur le plan de la logique d'implantation des constructions que sur la densité ou l'aspect architectural. Le bâti récent apparaît comme « colonisateur » de terrains agricoles, en quadrillant l'espace et en consommant beaucoup de foncier pour peu de logements, alors que le village semble « enserré » sur un îlot, cerné par l'espace agricole.

II. LES PRINCIPAUX ANGLES DE VUES ELOIGNES SUR LE VILLAGE



1

Depuis les principales routes d'accès, si la lisibilité du paysage d'ensemble s'étirole par rapport aux vues aériennes, l'image du village dense dominé par son clocher continue de prévaloir. Avec le panorama n°1, on peut facilement concevoir que le développement de l'urbanisation sur le coteau à droite du village changerait fortement la physionomie du paysage d'ensemble, en substituant à un paysage lisible, encore dominé par le village, un paysage plus confus, où l'habitat diffus deviendrait l'entité paysagère dominante, en rupture avec l'identité rurale de la commune, dont le village préservé constitue un élément emblématique.



2

Sur le panorama n°2 est mis en évidence le coteau ouvert qui longe la principale route d'accès au village. D'un point de vue paysager, il paraît évident qu'il faut de préserver de l'urbanisation diffuse ce coteau, car là aussi, dans le cas contraire, on détruirait la lisibilité du paysage d'ensemble.



3

A l'instar des deux panoramas précédents, ce cliché met en évidence l'importance de préserver intacte la juxtaposition sans interférence des entités paysagères, telle qu'elle a perduré jusqu'à aujourd'hui : le bâti regroupé du village, les terres agricoles ouvertes, qui forment « un parvis vert », qui met en valeur le village et autour, les coteaux calcaires sur lesquelles s'accrochent landes et garrigues. Cette photo montre également que l'évolution du paysage ne dépend pas uniquement du bâti. La haie de thuyas taillée au cordeau, forme un « mur » vert sombre, qui segmente les parcelles cultivées en étolant ainsi la lisibilité du paysage.

III. LES HAMEAUX



Rimourin

A la pointe Sud de la commune, Rimourin s'est développé de part et d'autre d'un ruisseau. Comme toujours le bâti ancien s'insère parfaitement dans le paysage d'ensemble, en s'adaptant au site (et non le contraire) tout en prélevant un minimum de terres agricoles. Très peu de constructions nouvelles se sont développées en continuité du hameau et l'ensemble a conservé son cachet originel. D'un point de vue paysager, il serait dommage de juxtaposer aux constructions anciennes un bâti diffus.



Rimourin

Depuis le haut du vallon dans lequel se love Rimourin, on perçoit une grande homogénéité dans la couleur des façades et les toitures.

Au-dessus du village, en ligne de crête une maison récente isolée domine le paysage. Elle attire le regard et à elle seule déstructure le paysage de proximité. Cette construction à la fois éloignée du hameau et très perceptible dans le paysage d'ensemble constitue la caricature d'un mode de développement à ne pas reproduire au travers de la Carte Communale.



Fontfreyde



Fontfreyde

Si l'ensemble des hameaux anciens constituent un modèle d'intégration aux contraintes du site et aux lignes de force du paysage d'ensemble, Fontfreyde en est un des meilleurs exemples : implanté linéairement sur une ligne de crête, tout l'espace disponible est occupé. La composition de ce type de paysage, très lisible et porteur d'identité pour la commune pose la question quasi-insoluble de son évolution par l'urbanisation : au regard du mode de développement de l'habitat dans la commune, plutôt diffus, il est assez facile d'imaginer les dégâts de l'implantation de constructions nouvelles en co-visibilité avec ce hameau. D'un point de vue paysager, à Fontfreyde, comme au village ou dans quelques autres hameaux de l'étage collinéen, il serait sage d'éviter l'urbanisation, en cas telle qu'elle se développe actuellement, c'est-à-dire sur un modèle diffus.



Mas de Gras



Gadis



Mas de Gras

Voisin du Mas de Gras, Gadis se trouve le long de la R.D. 362. L'urbanisation ancienne y est quasi absente et l'essentiel des constructions est récente. Situé sur le plateau, les terrains y sont plats et les maisons neuves sont bien moins visibles que dans des secteurs beaucoup plus sensibles, comme le village. D'un point de vue paysager, l'enjeu majeur est de ne pas renvoyer, vue depuis la R.D. 362, l'image d'une urbanisation linéaire, avec des constructions qui s'égrèneraient le long de la route départementale. En cas de développement de l'urbanisation dans ce secteur, il est donc nécessaire de ménager une marge de recul importante entre la R.N. 362 et les premières constructions et de favoriser l'urbanisation autour du chemin de desserte du hameau (on l'aperçoit sur la photo, en forme de demi-cercle).

Avec Mas de Gras ou Gadis, on touche une typologie et une évolution du paysage différente de celle du village, de Fontfreyde ou de Rimourin. Ces secteurs, proches des infrastructures routières, plats, sur lesquels l'urbanisation ancienne n'est représentée souvent que par une faible emprise bâtie, souffrent moins du développement de l'urbanisation récente, car le paysage initial présente moins de lignes de forces.

Au Mas de Gras, l'urbanisation récente s'est développée à l'écart du hameau ancien, en entourant un espace agricole cultivé. L'impact paysager des dernières constructions (en haut sur la photo) est très limité du fait de leur éloignement par rapport aux voies principales. Par contre, l'unique construction récente, en bordure de la R.D. 362 est très visible, car les terrains se situent sensiblement au même niveau que la route. D'un point de vue paysager, en bordure de R.D., si la construction de nouveaux bâtiments entre le hameau et la maison récente ne serait pas dramatique pour le paysage d'ensemble, le développement d'un habitat diffus le long de la voie, vers l'Est serait très visible depuis cette dernière et ternirait l'image actuelle d'un paysage agricole et naturel.





Mermez

Le secteur de Mermez constitue l'exemple le plus frappant de développement ex-nihilo : dans un secteur de landes pour l'essentiel, sans construction ancienne au départ.

Il existe toutefois peu de points de vue (si ce n'est en aérien), où le « groupe de constructions » puisse être saisi d'un seul regard. La densité y étant très faible, les constructions ne forment pas de hameau. Le long des chemins qui jouxtent la zone ou la desservent, les maisons nouvelles surgissent subitement, alors que rien dans le paysage amont ou aval, composé de prés souvent entourés de murs de pierres sèches, de landes et de bosquets de chênes verts n'aurait pu le laisser présager.

D'un point de vue paysager, cette zone apparaît insolite au regard du vaste paysage naturel dans lequel elle s'inscrit. Il serait prudent de mesurer toute extension de l'urbanisation dans ce secteur, car elle ne correspond à aucune logique de développement historique et paysagère. Par son côté insolite au regard de son environnement, elle constitue un exemple magistral du « mitage ».



Reynouard



Les Heyllis

Reynouard et Les Hellys sont les deux hameaux situés à la frange Ouest du plateau de Gras, au pied de l'étage collinéen. Ils s'inscrivent dans un paysage assez tourmenté d'un point de vue topographique, où alternent prés, bosquets et haies, donc moins lisible qu'ailleurs. Une urbanisation récente s'est développée à la marge du bâti ancien. Elle est restée assez confidentielle en volume et relativement discrète. L'enjeu ici est d'éviter le développement de l'urbanisation en coteau, au-dessus des hameaux, car elle deviendrait la partie la plus visible de l'occupation humaine, au détriment des constructions anciennes

L'urbanisation récente de plaine



Le long de la R.D. 362, en rive Nord pour l'essentiel, entre Le Mas de Gras à l'Est et Bréchon à l'Ouest, s'étale sur un trentaine d'hectares une vaste zone constructible (définie dans l'ancienne Carte Communale), où s'est développée une urbanisation récente diffuse, qui a fini par englober les hameaux anciens de Bréchon et Saint Vincent. Cette zone, en grande partie bâtie, ne forme pas de quartier ni de hameau à proprement parler, il s'agit plutôt de la juxtaposition de parcelles bâties sur un modèle similaire : un grand terrain au milieu duquel on a construit une maison individuelle. On assiste plutôt à l'interpénétration entre espaces naturels et bâtis qui forment un ensemble hétérogène assez confus.

Depuis la R.D. 362, il faut toutefois noter que la plupart des maisons sont peu visibles, ce qui a permis de conserver une dominante naturelle au secteur, malgré sa « colonisation » par l'habitat résidentiel. Il en va différemment pour les constructions situées en contrebas de la route, en rive Sud, très visibles par le surplomb de la route et la grande ouverture du paysage agricole dans lequel s'insèrent les constructions.

Si le mode d'urbanisation de la zone « Mas de Gras –Bréchon » est typique de l'habitat résidentiel diffus et a dilué la lisibilité du paysage communal, la zone bâtie reste toutefois assez discrète vue depuis la route. Par ailleurs, le choix de l'urbanisation dans ce secteur a permis de préserver le cadre paysager du village et des hameaux de l'étage collinéen, qui aurait été irréversiblement détruit si le mode d'urbanisation de la zone de Mas de Gras –Bréchon y avait été transposé. Dans cette zone, le principal enjeu paysager consiste à ne pas faire déborder l'urbanisation en rive Sud de la route départementale et à inciter à la densification de la zone bâtie existante autour de l'îlot agricole qui a subsisté à l'Est du hameau de Bréchon (bien lisible sur la photo ci-dessus). Cette densification renforcera le contraste entre ces terrains agricoles ouverts et l'urbanisation existante et améliorera ainsi la lisibilité du paysage.

C. L'intimité du village



La porte de l'église : Ce cliché met en évidence un appareil de pierre beaucoup plus régulier que celui des maisons. Le typan de la porte d'entrée (et la porte elle-même), dégagent, par leurs proportions et leur composition une harmonie difficilement définissable



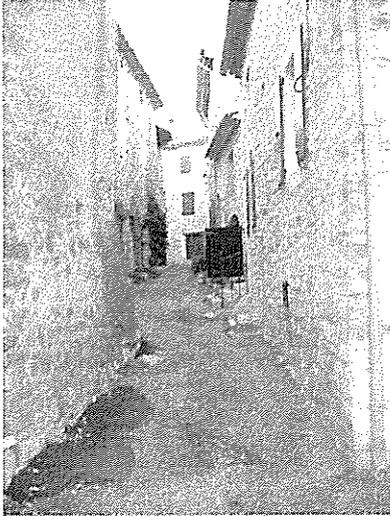
L'entrée du village : la pierre apparente, la grande minéralité, l'étagement des volumes sur les lignes de pente donnent une grande homogénéité à l'ensemble



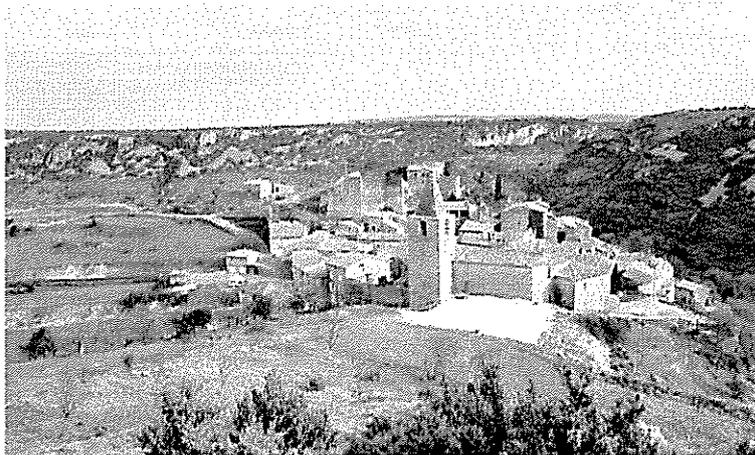
Ces clichés permettent d'apprécier la très forte densité du village, où la place disponible a été rentabilisée au mieux. Les rues sont très étroites et ce sont les pleins qui définissent les vides



La place centrale du village : l'ordre continu des constructions et les traboules ferment la place et lui donnent un caractère intimiste. Si la pierre apparente domine, certaines constructions portent les traces d'un enduit aux couleurs vives, qui s'appliquait souvent sur les commerces. La patine du temps a largement contribué à homogénéiser la place dans ses couleurs.



En format « portrait », ces clichés renforcent la dominante verticale du village, où les constructions, bâties sur un replat de faible emprise, ont due s'élever et se densifier



Cette photo permet d'apprécier le village inséré dans les espaces naturels et agricoles qui l'entourent. Il apparaît comme un îlot bâti homogène et dense, mis en valeur par l'ouverture des paysages alentours, l'homogénéité des teintes des façades et des toitures renforcent son caractère insulaire.

CHOIX RETENUS, NOTAMMENT AU REGARD DES ARTICLES L 110 ET L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

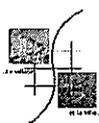
I. RAPPEL DE L'ARTICLE L 110 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

II. RAPPEL DE L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eau,*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*



Les articles L 110 et L 121-1 s'appliquent aux S.Co.T., P.L.U. et Cartes Communales. Ces documents d'urbanisme s'appliquent toutefois à des échelles de territoires très différentes. La Carte Communale correspond au document le plus simple, dont l'objectif est d'assurer une bonne gestion du développement urbain à moyen terme, par la définition d'un zonage qui détermine les zones constructibles et les zones non constructibles. On comprend donc que certains objectifs énoncés dans les articles L 110 et L 121-1 sortent quelque peu du champ de compétence de la Carte Communale.

III. LES CHOIX DE LA COMMUNE

Au-delà des principes généraux énoncés ci-dessus et en cohérence avec ces derniers, la commune a choisi, de au travers de sa carte communale :

- d'assurer une croissance démographique contrôlée en créant suffisamment de terrains à bâtir au regard des besoins répertoriés et en prenant en compte la rétention foncière qui s'est exercée sur une grande partie des terrains à bâtir de l'ancienne Carte Communale,
- de favoriser une organisation du développement cohérente avec le niveau d'équipement de Gras (situation des réseaux),
- de définir des zones « réellement » constructibles, en supprimant notamment les secteurs à bâtir de l'ancienne Carte Communal à l'évidence inconstructibles techniquement (lits de ruisseaux, pentes abruptes et rocheuses...)
- de préserver les terres agricoles et notamment les terres en A.O.C. cultivées,
- de préserver les paysages les plus remarquables de la commune, en particulier les hameaux de l'étage collinéen et le village,
- d'éviter, par un découpage adapté des zones constructibles, qui ne suit pas toujours les limites de parcelles, le « gâchis » de terrain, ou *a contrario* d'éviter la surdensification, avec, par exemple, une opération d'ensemble de plusieurs dizaines de lots sur une seule grande parcelle,

Ces choix se sont traduits par une remise à plat de l'ensemble des zones constructibles définies dans l'ancienne Carte Communale (avec en corollaire la suppression de plusieurs zones à bâtir) et par la création de quelques nouveaux secteurs urbanisables.

A. Une remise à plat des zones constructibles de l'ancienne Carte Communale

Préalablement à la réflexion sur l'extension des zones à bâtir dans le cadre de la nouvelle Carte Communale, la détermination des zones constructibles dans l'ancien document appelle plusieurs commentaires :

- Il a été défini une surface totale constructible sans commune mesure avec les besoins de l'époque : la somme des surfaces constructibles s'élevait à près de 170 ha, dont environ 75 hectares sont encore vierges de construction. Présentés bruts, ces chiffres pourraient d'ailleurs laisser penser qu'il est inutile d'agrandir les zones constructibles dans le projet de nouvelle Carte Communale.
- Une approche fine de la délimitation des zones constructibles de l'ancienne Carte Communale, hameau par hameau a aussi montré, dans plusieurs cas, le décalage flagrant entre la définition des terrains à bâtir et leur constructibilité effective :
 - plusieurs hectares de zones à bâtir se situent sur de fortes pentes, ne sont pas desservies par les réseaux d'eau potable ou d'électricité, ou sont situés en zone inondable ou sur des terrains rocheux, laissant planer un fort doute sur la possibilité d'y réaliser un assainissement non collectif aux normes. Le premier choix de la commune, sur la base des investigations de terrain, a été de supprimer dans le nouveau zonage les terrains théoriquement urbanisables dans la Carte Communale actuelle, mais dont l'urbanisation effective était très discutable, avec notamment un risque d'obligation pour la commune de faire des investissements colossaux pour créer des réseaux.
 - la nature même du découpage des zones constructibles dans l'ancienne Carte Communale est également critiquable, car elle s'appuie essentiellement sur les limites de parcelles, en faisant souvent abstraction des limites naturelles telles que les ruisseaux, les ravins ou plus simplement les haies. Il en a résulté la

constructibilité de très grande parcelle, (d'une superficie parfois supérieure à 1 ha), incompatible avec la notion de développement mesuré, gradué et la notion de préservation des terres agricoles et du paysage, prônées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 : si les zones constructibles englobent de grandes parcelles d'un seul tenant et qu'une opération d'ensemble y est mise en œuvre, on aura une cohérence d'ensemble des aménagements mais aussi un accroissement brutal de la population, avec la question des équipements publics à réaliser pour accompagner cette croissance. A l'opposé, si sur une grande parcelle constructible, le propriétaire ne souhaite pas faire d'opération d'ensemble, on court le risque d'un vaste « gâchis de terrain » où on aura consommé 5000 ou 6000 m² pour une ou deux maisons. L'ensemble de ces éléments, croisés avec l'analyse de l'état initial de l'environnement a conduit à organiser les zones constructibles de manière à éviter le gâchis de terrain ou une croissance démographique brutale par des opérations d'ensemble non maîtrisées : les zones à bâtir englobant de vastes unités foncières dans l'actuelle Carte Communale ont été redécoupées et réduites.

- Une partie des zones constructibles actuelles et notamment celles en visibilité avec le village, ou celles en ligne de crête, par exemple, posaient à l'évidence des problèmes d'intégration paysagère, avec à terme, le risque de voir se développer un habitat résidentiel diffus dans des sites jusqu'alors préservés et d'une grande valeur patrimoniale et identitaire. Les zones constructibles dont le développement se heurtait de front avec le principe de préservation du paysage ont été supprimées. Autour du village, cette suppression s'est faite en concertation avec l'association de préservation du patrimoine bâti du village.

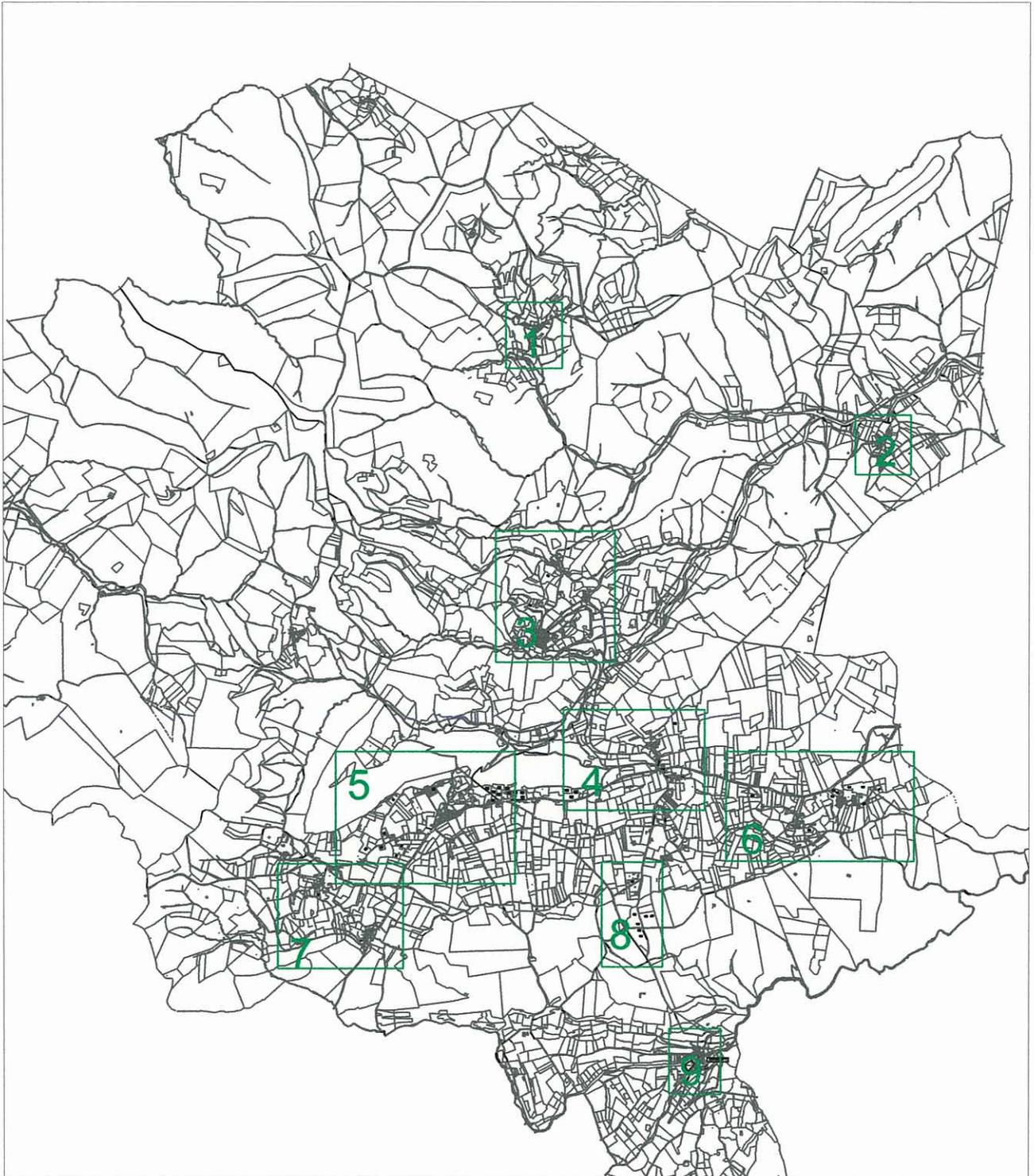
Avant de réfléchir à l'extension des zones constructibles, la première démarche a donc été de faire l'inventaire des zones constructibles existantes et de supprimer :

- celles qui présentaient des conditions d'urbanisation incompatibles avec le niveau de desserte par les réseaux,
- celles dont l'urbanisation, en particulier sur un modèle d'habitat résidentiel diffus, aurait irrémédiablement altéré les parties les plus représentatives et emblématique du paysage communal, à savoir les abords du village et des hameaux de l'étage collinéen,

On a aussi réduit les zones constructibles sur les grands tènements fonciers, pour écarter l'éventualité d'une ou plusieurs opérations d'ensemble trop vastes, qui auraient rompu l'équilibre entre l'activité agricole, les espaces naturels et habitat résidentiel.

Globalement, les zones constructibles, par rapport à l'ancienne de la Carte Communale ont été réduites de près de 30 ha, soit plus d'un tiers des surfaces constructibles et non bâties existantes. Malgré cette révision à la baisse de la surface totale constructible, il a été conservé environ 49 hectares non bâtis et à bâtir. Il s'agit des terrains qui ne présentent pas d'impossibilité technique, ne posent pas de gros problème d'un point de vue paysager, dont le morcellement foncier assure globalement un développement gradué (sans vaste opération d'ensemble) et qui évite de gâcher de terrain lorsque le projet est modeste (construction d'une ou deux maisons seulement). Il reste toutefois vrai qu'en terme d'offre, on se situe bien au-delà de l'évaluation de la demande telle qu'elle a été estimée dans la partie diagnostic (dans un rapport de 1 à 4 environ). D'un point de vue arithmétique, les surfaces à bâtir maintenues sont donc toujours en décalage avec les besoins. Il faut néanmoins tempérer ce décalage : même si la pression foncière pour l'habitat permanent va certainement aller croissante, il est peu probable qu'elle mobilise sur un court laps de temps l'ensemble des zones constructibles maintenues. D'ailleurs, malgré l'abondance des terrains à bâtir, Gras n'a pas connu une envolée de son urbanisation.

Éléments de définition du zonage



Eléments de problématique du nouveau zonage

Le nouveau zonage a visé globalement :

à sortir des zones constructibles les terrains qui à l'évidence ne pourraient pas être bâtis du fait de leurs caractéristiques (pentes notamment)

à sortir des zones constructibles les terrains dont l'urbanisation serait manifestement préjudiciable au paysage

à limiter la capacité d'accueil de chaque parcelle constructible à 1 à 4 droits à construire sachant que dans 99 % des cas, les propriétaires n'ont pas de projet de plus grande ampleur (la réduction des zones constructibles ne signifie donc pas réduction de la capacité à construire réelle des parcelles et permet de se prémunir du "parachutage" éventuel d'un "gros" lotissement sur une parcelle trop vaste

à définir des zones constructibles sur des terrains dont on sait qu'ils ne sont pas sujets à la rétention foncière (et permettront ainsi à la commune de se développer, y compris à court terme)

Légende des planches

Secteurs en zone constructible dans l'ancienne Carte Communale qui ont été reclassés en zone non constructible (sauf pour l'activité agricole ou forestière et réserve faite du changement de destination et du remontage des ruines qui restent possibles si l'électricité et l'eau potable sont à moins de 100 m)



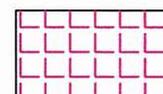
Parties anciennement constructibles, mais exclues pour des raisons techniques (pentes, lits de ruisseaux...)



Parties anciennement constructibles, mais exclues pour des raisons de capacité à construire trop importantes (on a laissé 1 à 4 droits à construire)



Secteurs anciennement constructibles supprimés pour des raisons paysagères : lignes de crêtes, ligne de ciel du village, proximité des voies les plus circulées...



Secteur constructibles créés par la Carte Communale



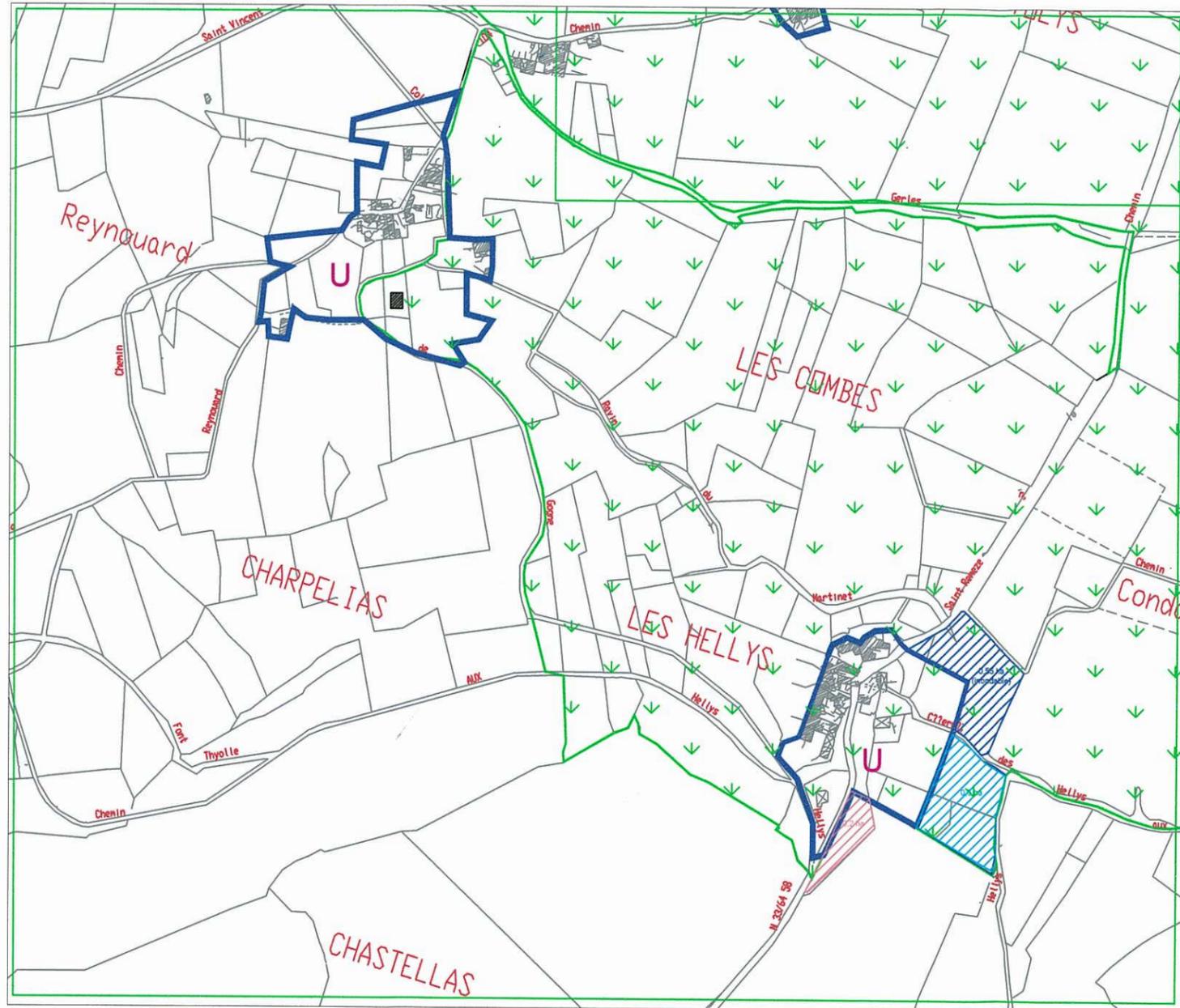
Périmètre des zones constructibles

N.B. : quand des terrains sont hachurés de plusieurs manières différentes, c'est que les motivations qui conduisent à les sortir de la zone constructible sont de plusieurs ordres : par exemple, les terrains sont techniquement inconstructibles et présentent aussi un intérêt paysager

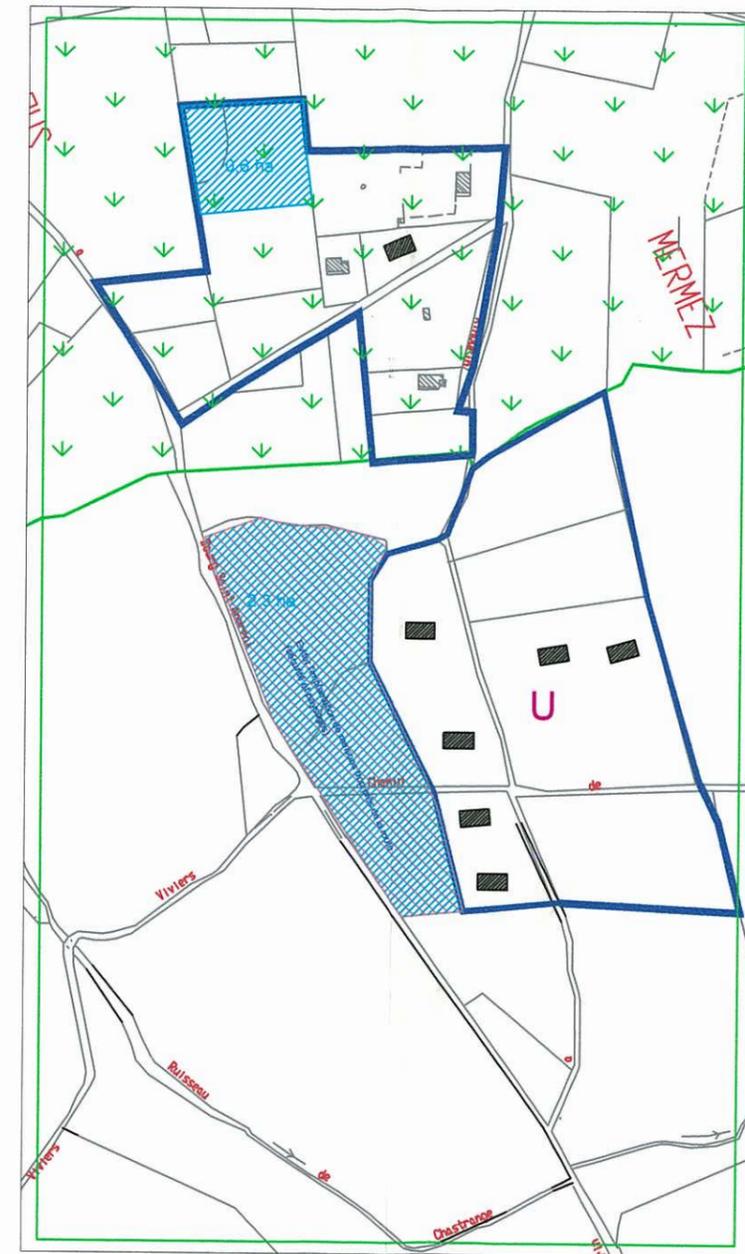


Secteurs classés en A.O.C.

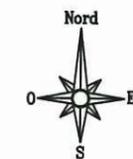
Reynouard & Les Hellys, Mermez - redéfinition du zonage



7



8



Echelle 1/5000°

Secteurs	Superficies constructibles actuelles (ha)	Superficies constructibles actuelles et non bâties (ha)	Parties sorties des zones constructibles pour des raisons :			Zones constructibles créées
			techniques	de capacité d'accueil	paysagères	
La Farre	5,7	5	1,37	2,42	0,7	La Chadegnaire 1,4
Fontfreyde	0,87	0,34	0,34			Chasseneuve 0
Village-Chapelle	8,5	6,65	1,26	0	2,94	Brechon 1,9
Sagadou-Cour de Revers	8,8	6,7	1,35	3,45	1,77	Gadis Sud 1,1
Friquet	4,9	4,9		0,85	2,4	Mermez 0,25
Brechon-St Vincent et Mas de Gras	35,8	35,3	1,9	0,8	0,2	Brechon - Apost. 1,1
Champ de Buisset	5,6	1,5				Marquet 0,43
Reynouard	2,5	1,75				
Les Hellys	3,2	2,1	0,55	0,5		
		1,66				
Mermez	12,7		1,15	1,8		
Marquet Nord	1,6	1,6				
Marquet Sud	4,4	1,8	1,2			
Gadis	10	3,1		0,65	1,35	
Rimourin	48	2,55	1,85	0,7		
TOTAUX	152,57	74,95	10,97	11,17	9,36	
				SOMME :	31,5	

surf. constructibles créées - surf. constructibles supprimées =

-25,32 ha

BILAN : globalement, la superficie des zones constructibles diminue de 25 ha soit -33 % par rapport aux superficies urbanisables libres aujourd'hui, avec un impact très faible sur la capacité à construire effective dans les zones constructibles qui ont été réduites

B. Le respect du paysage

La définition des zones constructibles s'est appuyée sur l'identité du paysage communal, décrite dans la partie diagnostic : d'un point de vue paysager et urbain, l'espace communal se scinde en deux parties distinctes : l'étage collinéen, au Nord de la R.D. 262 et le plateau, au Sud de cette route.

Dans la partie Nord, les hameaux et le village ont conservé leur structure ancienne et peu de constructions nouvelles sont venues « parasiter » les panoramas, très lisibles et très ouverts, dans lesquels les hameaux anciens, dont la structure bâtie a été préservé surmontent des espaces naturels et agricoles très ouverts. Ces ensembles forment forgent pour une bonne part l'identité de la commune. Au regard de leur qualité, il a été décidé de les préserver de toute urbanisation nouvelle.

A contrario, les abords de la R.D. 362 (en rive Nord), ont déjà accueilli l'essentiel de l'urbanisation récente. La différence de niveau entre la route et les terrains déjà bâtis ou à bâtir fait que globalement, l'urbanisation nouvelle dans ce vaste secteur présente une relative innocuité pour le grand paysage. C'est dans ce secteur que se concentrent la plus grande part des zones à bâtir.

C. La préservation de l'activité agricole

Le territoire de Gras se compose en grande partie de forêts et de garrigue. Une partie de l'activité agricole se trouve dans quelques vallons de l'étage collinéen (avec surtout des prés de fauche), mais l'essentiel du territoire agricole se situe dans la moitié Nord du plateau de la commune, au Sud de la R.D. 363. Cette route marque une limite franche entre les zones urbanisées et les espaces agricoles. La préservation de cet espace agricole s'est traduite dans la Carte Communale par la fixation des zones à bâtir au Nord de la départementale, pour empêcher toute amorce de mitage de l'ensemble homogène agricole, pour l'essentiel classé en A.O.C. Côtes du Vivarais.

Les zones à bâtir créées dans la Carte Communale ont évité les parties du territoire communal présentant un intérêt agricole marqué. Seules de faibles superficies incluses en zone A.O.C. ont été classées en zone constructible. Il s'agit d'une très faible emprise dans le prolongement de la zone de Marquet, qui existait dans la Carte Communale actuelle (1300 m² environ) et de parties classées en A.O.C. dans le secteur de Bréchon, mais non plantées et qui s'inscrivent souvent au sein d'espaces bâtis, dans des parcelles en friches. Ici, le classement en A.O.C. est plus virtuel que réel du point de vue de la nature du sol et de l'urbanisation existante. A Bréchon, la répartition entre espaces bâtis et espaces agricoles cultivés est très lisible dans le paysage : l'urbanisation entoure une enclave cultivée d'environ 13 hectares d'un seul tenant. La définition des zones constructibles a préservé cette unité agricole : elle n'a pas été entamée par la zone constructible, qui s'est contentée de s'inscrire dans le prolongement du bâti existant, sans excroissance.

D. La préservation de l'environnement

Globalement, le zonage de la Carte Communale a reclassé en zone naturelle et agricole une grande superficie anciennement constructible. Les extensions de secteurs à bâtir créés par le document d'urbanisme sont restées modestes et portent sur des parcelles en continuité de l'urbanisation existante. D'un point de vue environnemental, la suppression d'une part non négligeable de terrains constructibles va dans le sens de la préservation des grands équilibres, matérialisés par la Z.N.I.E.F.F. de type 2 de la Basse Ardèche et la Z.I.C.O.

A une échelle plus fine, le croisement entre le périmètres des zones identifiant des secteurs particuliers à préserver : zones Natura 2000, Z.N.I.E.F.F. de type 1, périmètre de l'arrêté de protection de biotope, montre que les zones constructibles n'entament aucun de ces secteurs.

A l'échelle de la commune, on a donc assuré une compatibilité entre le périmètre des zones constructibles et la protection de l'environnement, qu'il s'agisse des grands équilibres ou des secteurs spécifiques identifiés pour leur intérêt environnemental particulier.

E. Les extensions du zonage proposées

Malgré la très vaste étendue de zones constructibles, Gras se retrouve paradoxalement face à une pénurie de terrains à bâtir. Si le projet de zonage a de manière très sensible supprimé des zones constructibles de la Carte Communale actuelle, il s'est posée également la question du développement de court terme, aujourd'hui bloqué par la rétention foncière (même si à moyen terme, la pression foncière et la valeur vénale des terrains à bâtir allant croissante, une partie des terrains de la Carte Communale actuelle seront certainement mis sur le marché).

Les secteurs choisis pour les nouvelles zones constructibles ont pour objet d'apporter une solution au blocage foncier actuel, en intégrant les variables :

- agricoles, avec le souhait de ne pas accroître la pression foncière sur des secteurs agricoles cultivés,
- paysagère, en définissant des zones à bâtir qui évitent les co-visibilités avec le village et les hameaux les mieux préservés,

La plupart des secteurs rendus constructibles sont desservis par les V.R.D. (excepté le réseau d'assainissement) et sont situés pour l'essentiel dans le prolongement Ouest de la grande zone constructible actuelle de Saint Vincent – Brechon.

1. LE SECTEUR DU VILLAGE

Les terrains choisis pour développer l'urbanisation à proximité du village se situent en continuités des zones constructibles existantes, mais séparés visuellement de ce dernier. L'urbanisation de cette zone ne nuira pas à l'ensemble formé par le village ancien et les terrains ouverts qui l'entourent, tout en permettant d'assurer un développement proche du centre historique, alors que depuis une vingtaine d'années, c'est le vaste secteur qui longe la R.D. 362, entre Brechon et le Mas de Gras, qui a accueilli l'essentiel de l'urbanisation. Sur un plan technique, si la majorité des zones sont mobilisées, il faudra renforcer le réseau d'eau potable et la voirie.

2. LE SECTEUR DE CHAMP BUISSET

Cette zone se situe dans le prolongement d'une zone constructible dont l'essentiel des terrains non bâtis est propriété de la commune. Bien qu'inclus dans le périmètre A.O.C. Côtes du Vivarais, les terrains sont aujourd'hui dans un état de friche avancée et en partie occupés par des Clapas (murets de pierre). Une bande constructible a été définie le long du chemin communal. Cette bande ne va pas au-delà du pied de coteau à proprement parler. Les constructions à venir resteront suffisamment proches du chemin pour être peu visibles dans le paysage d'ensemble.

Concernant les accès : cette zone ne peut pas être bâtie en l'état. Elle nécessite un sérieux élargissement du chemin communal qui la borde ainsi que son bitumage. On pourrait envisager le prolongement du chemin à créer jusqu'aux grands terrains communaux, actuellement en zone constructible, et assurer ainsi un maillage du quartier.

Plusieurs parcelles proches du principal secteur constructible créé complètent la zone. Elles sont pour l'essentiel insérées dans des secteurs déjà bâtis.

3. GADIS

Le secteur constructible de Gadis se situe dans le prolongement des maisons récentes, desservi par un chemin rural. La zone s'éloigne des abords de la route départementale, de sorte que les constructions ne seront pas ou peu visibles depuis cet axe majeur.

F. Le souhait de remplacer graduellement une logique foncière par une logique de projet

La commune n'a pas souhaité revenir sur la constructibilité des terrains ne posant pas ou peu de problème pour être bâtis, notamment d'un point de vue technique ou du paysage, dans un souci d'assurer une transition graduée et concertée entre la logique foncière qui avait guidé la première Carte Communale et une logique de développement durable, replaçant au centre de la réflexion la préservation de l'espace naturel et agricole. En supprimant près du tiers des surfaces à bâtir, la commune a envoyé un signal fort, qui marque sa préoccupation d'assurer un développement mesuré et raisonné de son territoire, tout en évitant un virage trop brutal. De ce point de vue, le nouveau zonage de la Carte Communale constitue le premier jalon qui mène la commune vers la définition d'une politique d'aménagement.

G. L'Adéquation zones constructibles – réseaux

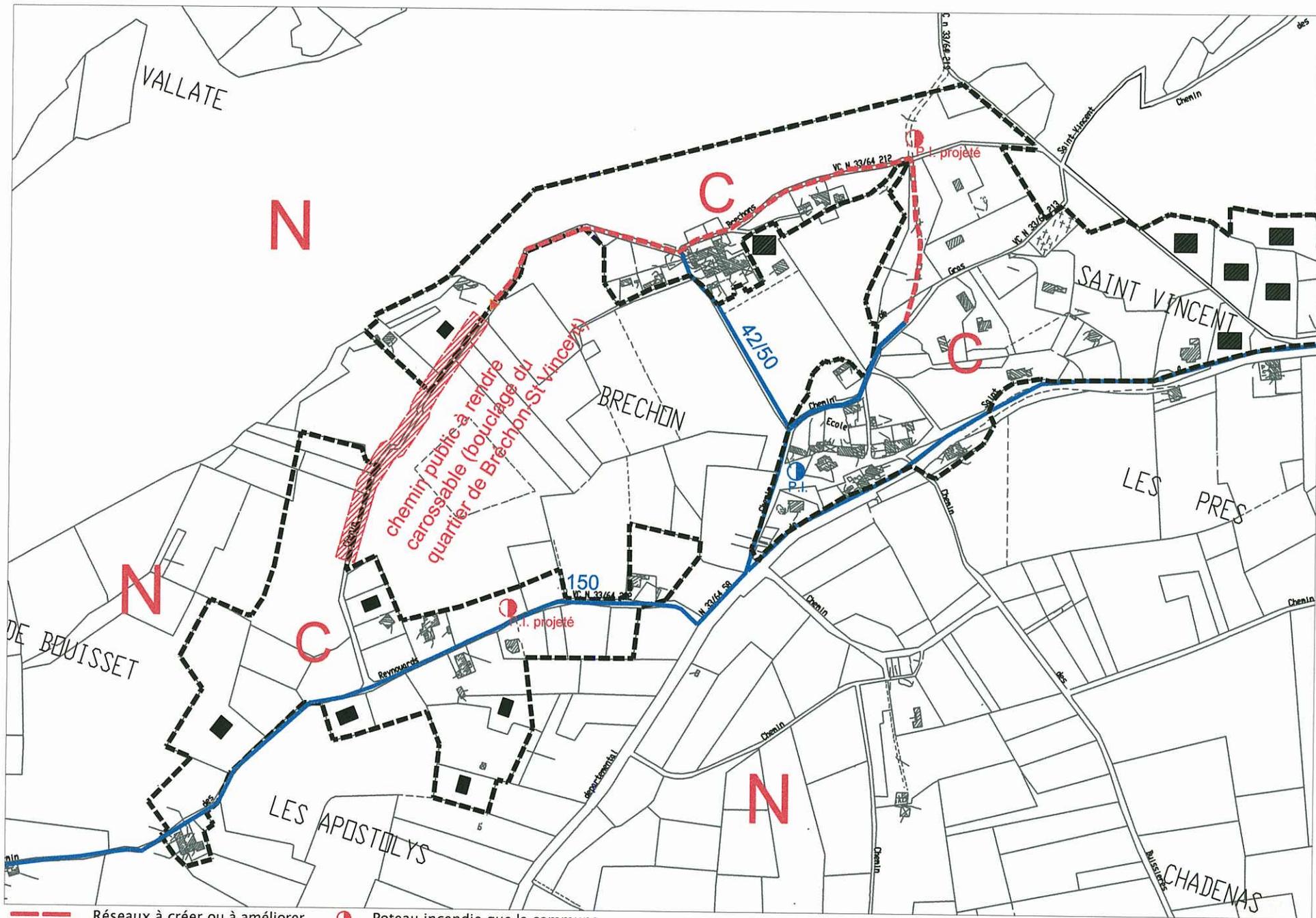
Malgré l'effort important de suppression de zones à bâtir de l'ancienne Carte Communale, trop vastes ou posant des problèmes techniques ou paysagers importants, des zones constructibles ont subsisté dans des secteurs qui présentent des carences en terme de voirie et réseau. Il a été décidé de maintenir leur constructibilité au regard de leur intérêt dans le cadre du projet communal (qui s'articule notamment sur une notion de développement qui préserve les paysages, l'identité rural et les meilleures terres agricoles de la commune). En contre partie, la commune s'engage à réaliser les réseaux publics nécessaires à l'implantation des maisons futures (voirie, électricité, eau potable) notamment par la mise en place de Participation pour création de Voirie et Réseaux (P.V.R.)

Son concernés :

- le réseau de voirie et d'eau potable pour la zone constructible de Champ de Bouisset,
- la voirie et l'eau potable pour les zones constructibles situées au Nord du village,
- le réseau d'eau potable à Mermez.

Améliorations et extensions des réseaux projetées à court terme

Brechon - Champs de Buisset



— Réseaux à créer ou à améliorer
— Réseaux d'eau potable
● Poteau incendie

P.I. Poteau incendie que la commune s'engage à créer avant le 31/12/2004

C Zones constructibles

Echelle 1/5000°

1. L'ASSAINISSEMENT ET L'EAU POTABLE:

Voir note de synthèse : pièce n°4 du dossier de Carte Communale.

H. Les risques naturels

En l'absence d'étude spécifique sur les risques naturels (inondation et mouvements de terrain notamment), le zonage de la Carte Communale a exclu une partie des secteurs constructibles lorsque manifestement, ils étaient situés dans des zones à risques (talwegs, lits des ruisseaux...).

INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MOYENS MIS EN ŒUVRE POUR SA PROTECTION ET SA MISE EN VALEUR

Les choix résultent de l'analyse de l'état initial, de la prise en compte des besoins mis en évidence en terme de surfaces constructibles à créer et de la répartition de ces zones sur le territoire au regard des souhaits en matière de démographie, d'organisation du territoire, de paysage, de capacité des réseaux. Les principales incidences de ces choix sont présentées ci-après.

IV. ACTIVITE AGRICOLE

Sauf exceptions motivées par la prise en compte d'autres impératifs (le souhait d'un développement en continuité des hameaux existants notamment), la quasi-totalité des zones qui ont été identifiées comme importante pour l'activité agricole, ont été classées en zone N dans la Carte Communale et notamment les zones A.O.C.. L'incidence directe de ce choix sera de ne pas fragiliser davantage les exploitations agricoles en place. En désignant clairement les terrains qui devront, au moins à moyen terme, rester agricole, l'outil de travail principal des exploitants et notamment des fermiers sera pérennisé. L'identité rurale de la commune sera en outre préservée.

V. PAYSAGES

L'impact du projet de zonage actuel a été approché dans l'étude paysagère. Le développement des zones constructibles telles qu'elles sont projetées, même avec une densité relativement faible, contribuerait à renforcer la lisibilité du paysage par la préservation des hameaux de l'étage collinéen, qui forment pour une grande part l'identité de la commune.

On a aussi évité la jonction des secteurs bâtis pour préserver la lisibilité du paysage, qui se définit en premier lieu par des séquences bien identifiables « secteurs bâtis denses » - « espaces agricoles ouverts » - « secteurs bâtis denses ». En outre, les éléments de trame du

paysage, telles que les bandes boisées qui accompagnent les ruisseaux n'ont pas été inclus en zone constructible.

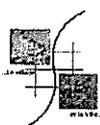
L'incidence principale du zonage, malgré la superficie importante classée en zone constructible, sera de conforter l'image de Gras en tant que commune rurale bien identifiable depuis la vallée. L'essentiel des zones à bâtir se situe dans des secteurs d'habitat diffus mais peu visibles depuis les axes principaux. Le mitage, perceptible par endroit, ne sera pas accentué par la Carte Communale.

VI. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

A. Interaction habitat / espaces naturels remarquables

L'ensemble du territoire communal est classé en Z.N.I.E.F.F. de type 2 et presque sa totalité en ZICO. En dehors de ces zones (dont l'enjeu est une préservation des grands équilibres et non une protection « dure »), où compte tenu de leur emprise, (qui englobe déjà les espaces bâtis de la commune), il a été impossible de ne pas définir de zone à bâtir, l'ensemble des Z.N.I.E.F.F. de type 1, zones Natura 2000, zones de protection spéciale ou périmètre d'arrêté de protection ont été préservées du développement de l'urbanisation.

Le zonage de la Carte Communale aura donc un impact très minime sur l'environnement naturel par une localisation des zones constructibles éloignée des zones de protection des espaces naturels. Par ailleurs, la révision à la baisse du total des surfaces constructibles par rapport à l'ancienne Carte Communale participe également à la préservation des espaces naturels.



INFORMATIONS SUR LES DIFFERENTES ZONES DE LA CARTE COMMUNALE ET LES PERIMETRES LIES AUX BATIMENTS D'ELEVAGE

Les documents graphiques de la Carte Communale délimitent :

VII. LES ZONES C

- où les constructions sont autorisées, (sans distinction dans leur nature, exception faite des installations nuisantes).

VIII. LES ZONES N

- où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception :
 - de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
 - des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

En outre, est autorisé en zone C le changement de destination des constructions existantes (y compris par remontage des ruines dont il reste l'essentiel des murs porteurs), sous réserve de l'application de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Il va également de soi que le changement de destination des bâtiments existants n'est pas autorisé lorsqu'il s'agit de transformer en habitation des installations agricoles techniques, de type hangar en tôle, par exemple.