

DEMANDE D'AVIS DE LA CDNPS POUR UNE ÉTUDE DE DISCONTINUITÉ EN LOI MONTAGNE

CRÉATION D'UN STECAL A ST VICTOR SUR RHINS A DESTINATION D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE



NOTICE EXPLICATIVE

DOSSIER COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

JUIN 2023

SOMMAIRE

I. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

II. OBJET DU DOSSIER

III. LE SITE DANS SON CONTEXTE LARGE

III.A. CONTEXTE AGRICOLE ET PASTORALE

III.B. CONTEXTE FORESTIER

III.C. CONTEXTE PAYSAGER ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

IV. LE PROJET

IV. A. PRESENTATION DU SITE

IV. B LE PROJET ET SES IMPACTS

IV. PRÉCONISATIONS PAYSAGÈRES DANS LE CADRE DU PROJET

V. CONCLUSION

I. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La commune de St Victor sur Rhins est soumise à la loi montagne. Le site concerné par l'étude se situe en zone Am du PLUi

Le Secteur Am est un secteur agricole situé en zone de montagne et donc soumis à la réglementation Loi Montagne limitant les possibilités de construire aux exceptions du principe d'extension de l'urbanisation en continuité (cf encadré ci-dessous).

LOI MONTAGNE

Article L122-5

L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ce secteur peut intégrer des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ayant fait l'objet d'une étude de discontinuité. Ils correspondent à des activités économiques artisanales, de tourisme et de loisirs isolés (cf encadré à suivre).

LOI MONTAGNE

Article L122-7

I.- Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

A ce jour la règlement de la zone Am du PLUi intègre les dispositifs de la Loi Montagne (cf encadré à suivre)

PLUI

Sont admis en zone Am du PLUI

2.1.13. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUI aux conditions cumulatives suivantes :

- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire ;
- L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ;
- La surface de plancher initiale de l'habitation existante doit être supérieure à 60 m² ;
- L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti ou par aménagement d'un bâtiment existant contigu à l'habitation principale ;
- La surface de plancher de l'extension ne devra pas excéder 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU ;
- La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne devra pas dépasser 250 m² ;
- Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à la surface de l'existant à la date d'approbation du PLUI.

2.1.14. Les constructions annexes (piscine, garage, abri pour animaux, buanderie ...) à un bâtiment d'habitation existant, aux conditions cumulatives suivantes :

- Les constructions doivent être liées à une habitation existante ;
- Elles doivent être édifiées sur le même tènement et dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation ;
- Elles comprennent un seul niveau maximum ;

- L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m² (hors piscine).

2.1.15. Le changement de destination des bâtiments identifiés dans la liste figurant en annexe du règlement, dans la mesure où il ne compromet pas l'activité agricole.

2.1.16. La réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées

2.1.17. Les constructions, installations et aménagements directement liés et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole* par une exploitation agricole* (bâtiments techniques destinés au stockage de la production ou du matériel agricole, à l'élevage du cheptel animalier, à la production d'énergie de type méthanisation, structures

démontables de type tunnels, serres...).

2.1.18. Les aménagements des constructions et installations existantes pour une activité de tourisme à la ferme (gîtes, auberges, chambres d'hôtes.), aux conditions cumulatives suivantes :

- Ces activités s'inscrivent dans la continuité de l'acte de production et ont comme support l'exploitation : elles demeurent complémentaires et accessoires par rapport à l'activité agricole ;
- Les aménagements se font dans le volume des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) et disposant d'un caractère architectural ou patrimonial de qualité ;
- Seules les extensions nécessaires à la mise en conformité aux normes de sécurité et d'accessibilité sont autorisées.

2.1.19. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole, aux conditions cumulatives suivantes :

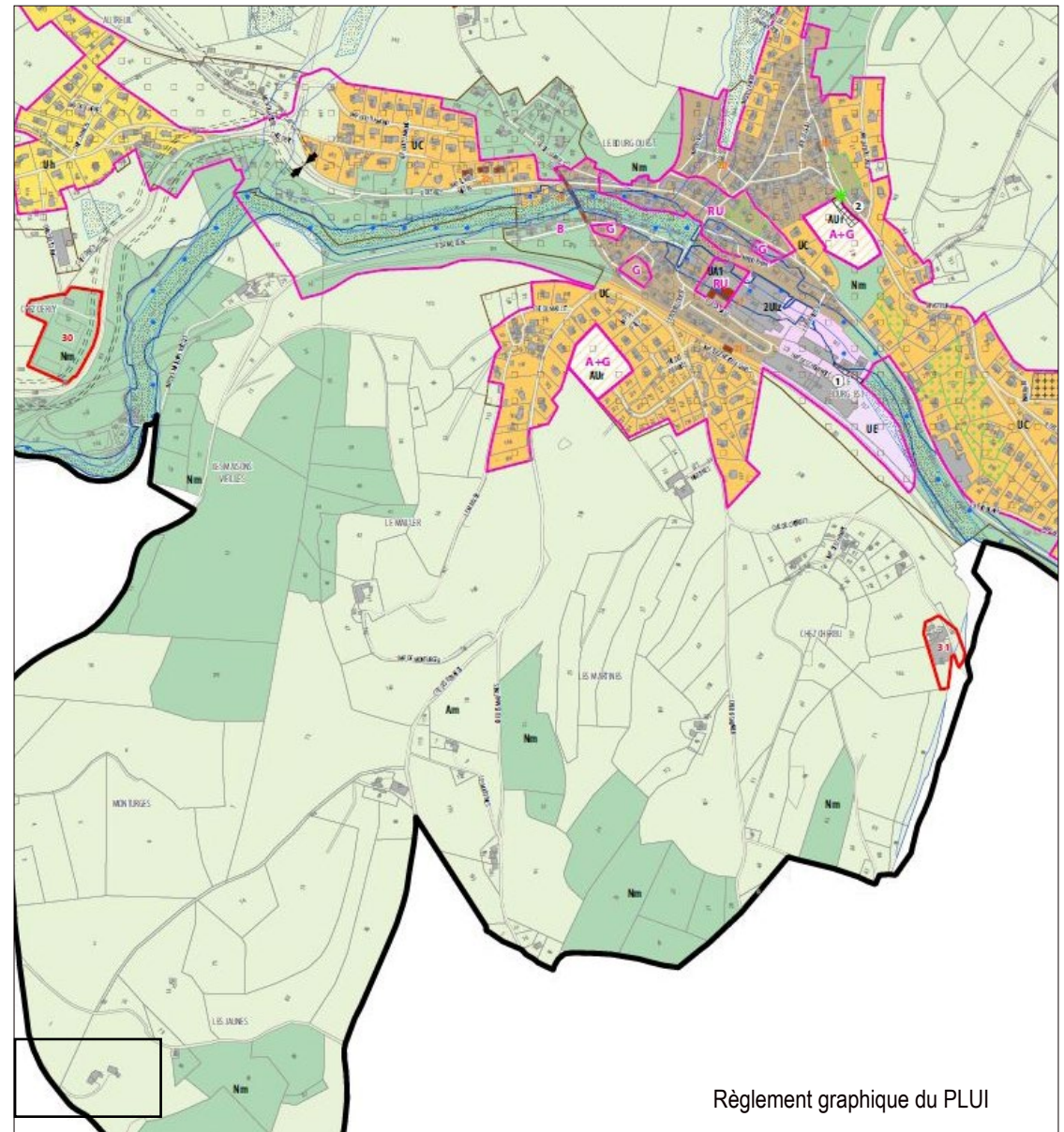
- L'habitation est destinée au logement des exploitants dont la présence permanente sur place est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et à l'exercice de l'activité agricole ; Pour la notion de nécessité à l'exploitation, se référer à la charte du foncier agricole de la Loire et la doctrine de la CDPENAF de la Loire.
- Les habitations nécessaires à l'exploitation agricoles seront privilégiées par réhabilitation du bâtiment existant
- Pour les constructions nouvelles, la surface de plancher totale de l'habitation ne devra pas excéder 130m² (hors annexes et hors piscine) ;
- pour les activités d'élevage, le logement doit être implanté à moins de 100 mètres du bâtiment principal de l'exploitation ;
- pour les autres productions, le logement doit être intégré aux installations de conditionnement et/ou de transformation des produits issus de l'exploitation. La surface de l'habitation ne peut être supérieure à celle des installations techniques.
- L'emprise au sol des annexes devra être inférieure à un total de 50 m² (hors piscine);
- Le projet ne doit pas nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics.

II. OBJET DU DOSSIER

Le présent dossier a pour objet la présentation d'une étude de discontinuité en Loi Montagne en vue de la création d'un STECAL pour une activité existante d'hébergements touristiques sur la commune de St Victor sur Rhins:

Cette étude doit ainsi démontrer que le projet touristique est compatible avec :

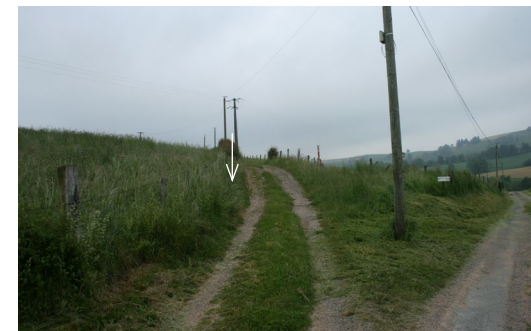
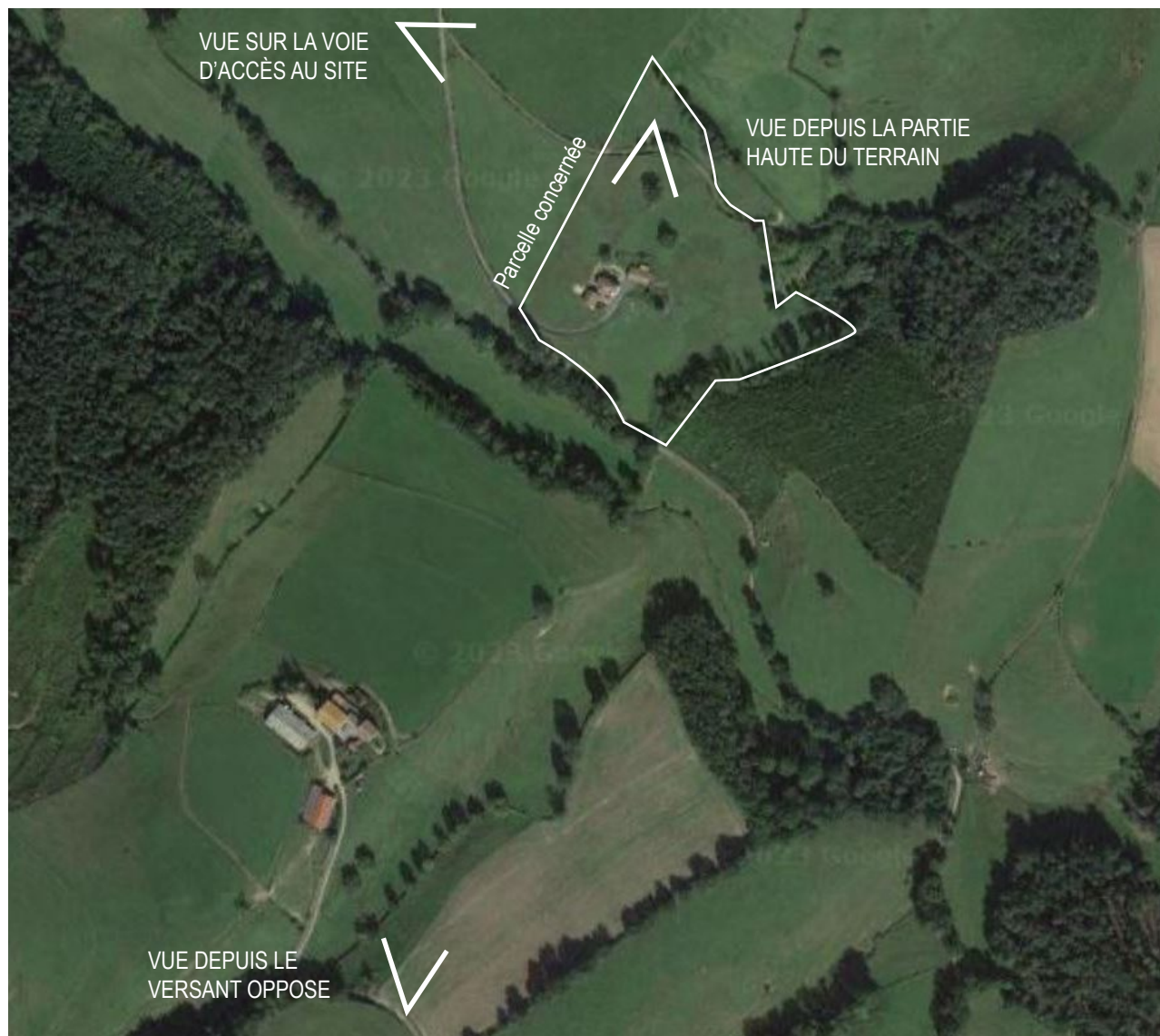
- le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières
- la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel
- la protection contre les risques naturels



**SITE CONCERNE
PAR LA DEMANDE**

Règlement graphique du PLUI

III. LE SITE DANS SON CONTEXTE LARGE



Vue sur la voie d'accès au site



Vue depuis la partie haute du terrain






Vue depuis le versant oppose

III.A. CONTEXTE AGRICOLE ET PASTORALE



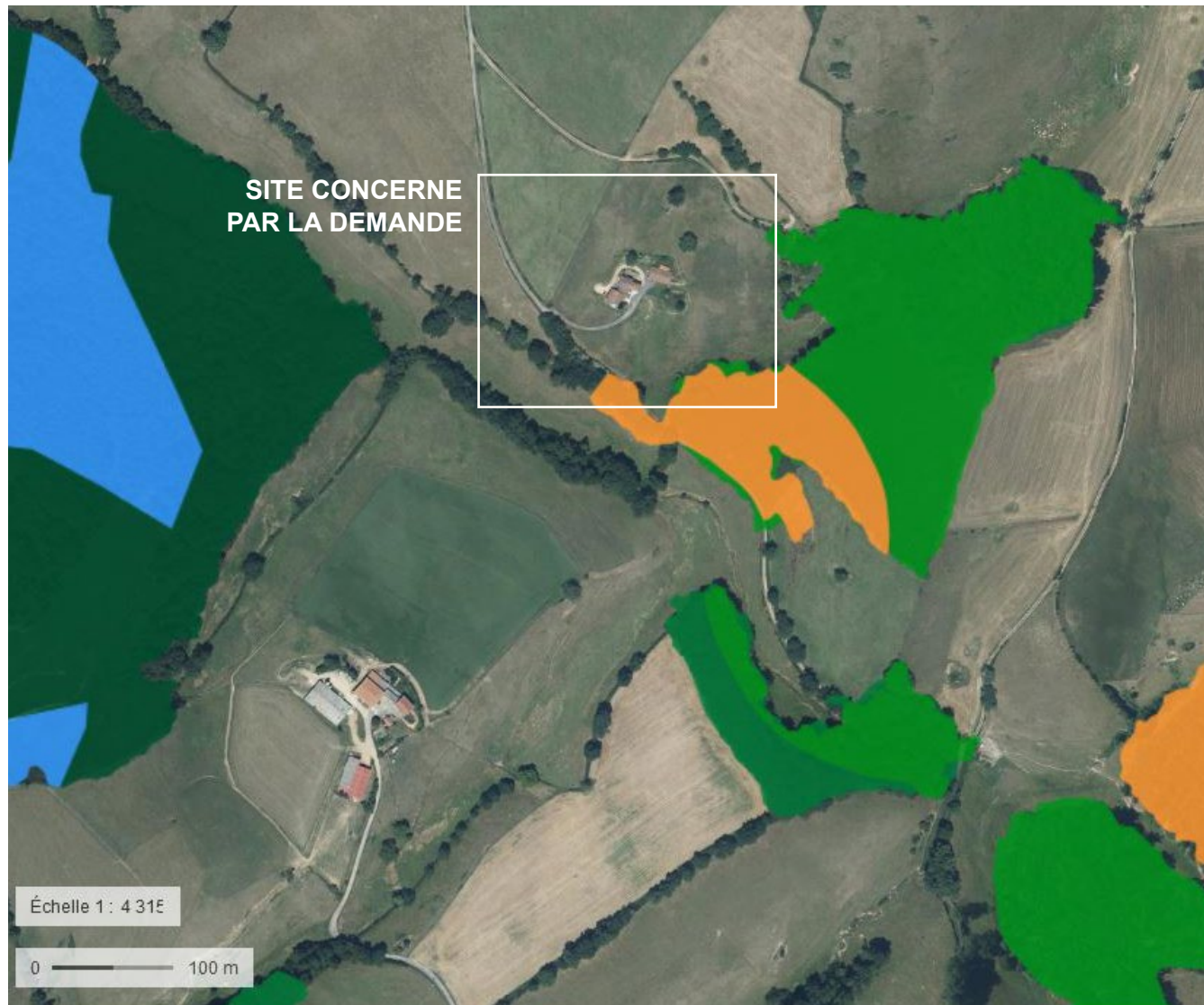
AGRICULTURE

-  PRAIRIES PERMANENTES
-  PRAIRIES TEMPORAIRES
-  CULTURES CÉRÉALIÈRES






Le paysage agricole environnant est marqué majoritairement par l'élevage bovin et l'élevage équin. Les parcelles attenantes au site sont dédiées aux pâturages et aux prairies permanentes pour le fourrage.



III.B. CONTEXTE FORESTIER



FORET

-  FORET FERMÉE A MÉLANGE DE FEUILLUS
-  FORET FERMÉE DE FEUILLUS PUR
-  FORET OUVERTE A MÉLANGE DE FEUILLUS ET CONIFÈRES
-  FORET FERMÉE DE DOUGLAS PURS
-  FORET FERMÉE DE CHÊNES DECIDUS PURS

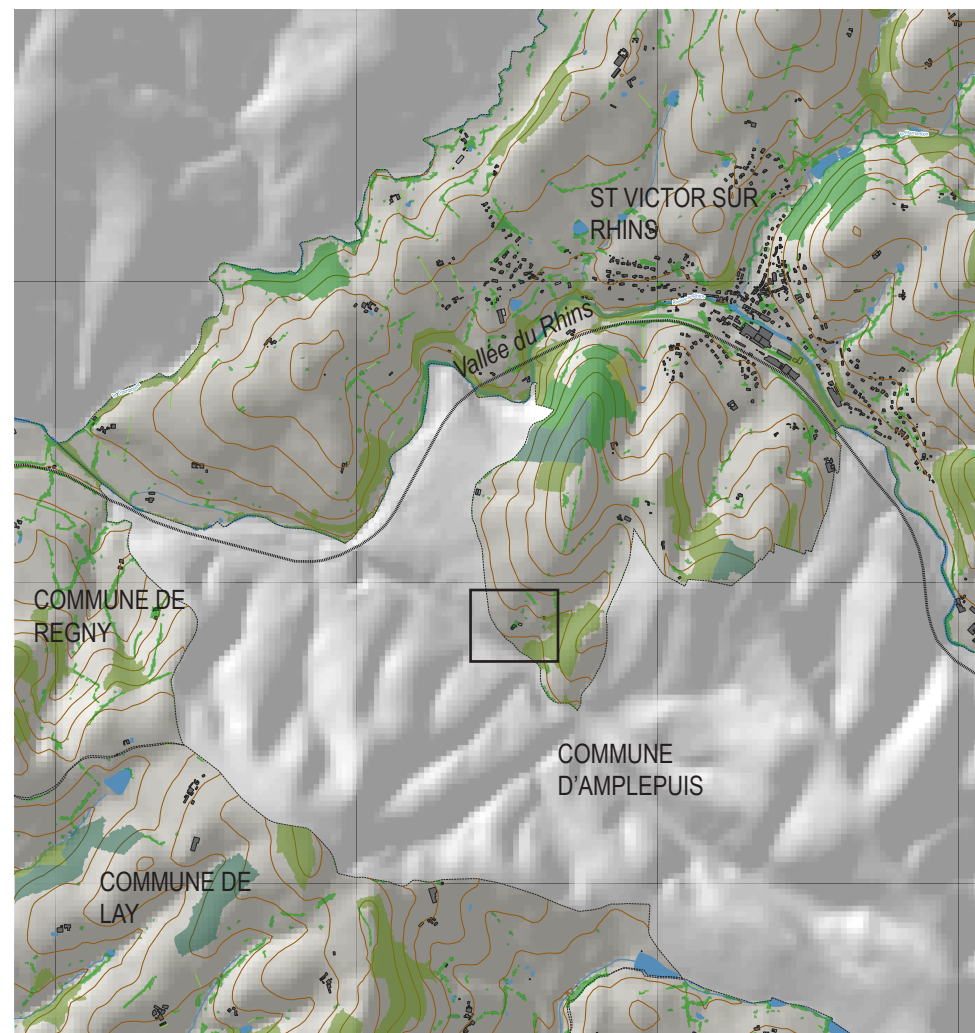


III.C. CONTEXTE PAYSAGER ET MILIEUX CARACTÉRISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

La commune de Saint Victor sur Rhins se situe dans un paysage de collines marqué par la présence du Rhins, le long duquel le village et les activités économiques se sont développées. Le lieu dit Les jaunes, objet de l'étude en cours, se situe à l'extrémité sud de la commune, en lisière du département et de la commune d'Amplepuis (hameau de St Claude Huissel). Les pentes sont particulièrement prononcées sur ce secteur, le gîte se trouvant actuellement sur un versant exposé au sud. Le site est bordé de pâturage à chevaux et à bovins, ainsi que de prairies permanentes. Le gîte est visible depuis le versant opposé, les bâtiments actuels, d'ancien bâtiments en pierre ainsi que le hangar en bois sont relativement discrets dans le paysage.



Paysage avec fortes pentes, quelques haies et boisements



IV. LE PROJET

IV. A. PRÉSENTATION DU SITE



Le site abrite une activité existante de gîte touristique depuis 2017.

Le gîte peut accueillir 4 personnes dans le corps du bâtiment où se trouve l'habitation. Afin de se diversifier et maintenir son activité, le propriétaire souhaite installer deux Tiny Houses à proximité de son bâtiment. Ce projet nécessite la création d'un STECAL.

En matière d'assainissement, l'installation existante sur le site est dimensionnée pour un équivalent 10 habitants.



A. Vue sur le bâtiment d'habitation depuis la route d'accès au sud



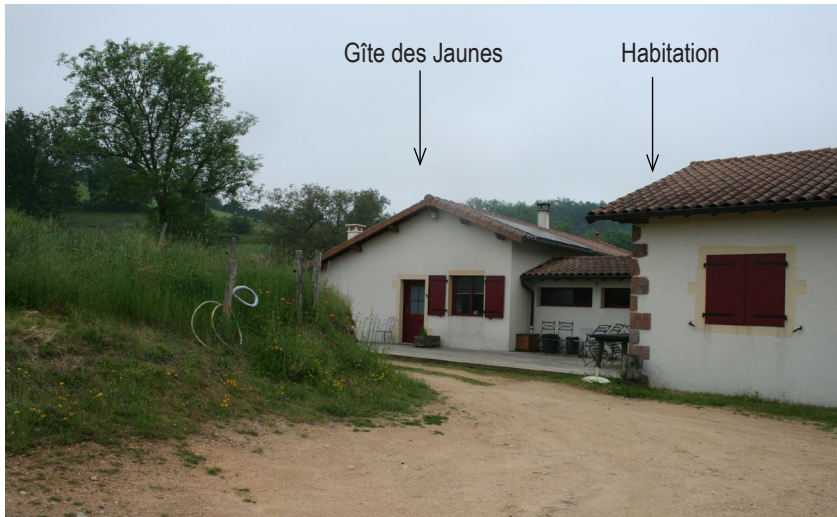
B. L'habitation principale



C. A droite, la voie d'accès vers le gîte en R+1



D. Le hangar existant



E. Vue depuis le haut du terrain, le gîte, sa terrasse et le parking



F. Vue sur le terrain lié au projet de Tiny-Houses

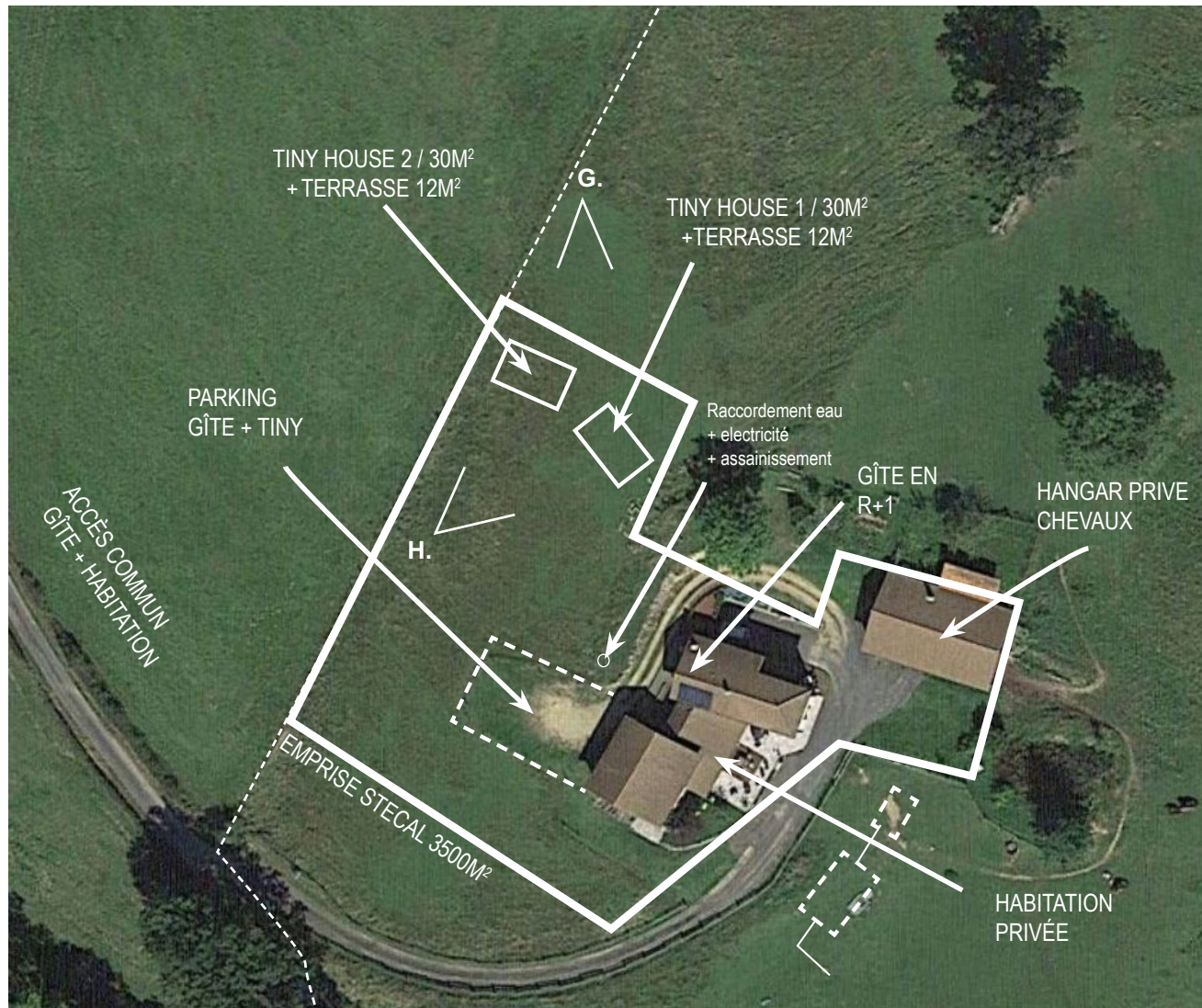


G. Vue sur le terrain lié au projet de Tiny-House



H. Vue sur le terrain lié au projet de Tiny-House

IV. B LE PROJET ET SES IMPACTS



D'une surface globale de 3500 m², le projet de STECAL vient englober l'ensemble des bâtiments ainsi qu'une partie du pré attenant de manière à permettre l'implantation de 2 structures de type Tiny House. Chaque tiny house d'une surface de 30m² sera implantée de manière à profiter du sud et de l'ouest avec une terrasse de 12m². Le parking existant sera élargi de manière à pouvoir accueillir les voitures liées aux tiny-houses en plus des voitures liées au gîte.

Afin d'optimiser les équipements existants tels que le système d'assainissement autonome et les réseaux d'eau et d'électricité, le lieu d'implantation des Tiny Houses a été choisi à proximité du gîte existant. Ceci a pour effet de minimiser la taille du STECAL et l'impact du projet sur l'environnement et le paysage.

En terme d'impact sur l'agriculture, le projet vient s'implanter sur une parcelle privée non concernée par l'activité agricole et forestière.

En terme d'impact lié au risque, le projet n'est pas concerné par des risques particuliers.

En terme d'impact sur les paysages, le projet prévoit une intégration de qualité en terme d'architecture et de paysage.

IV. C. PRÉCONISATIONS PAYSAGÈRES DANS LE CADRE DU PROJET



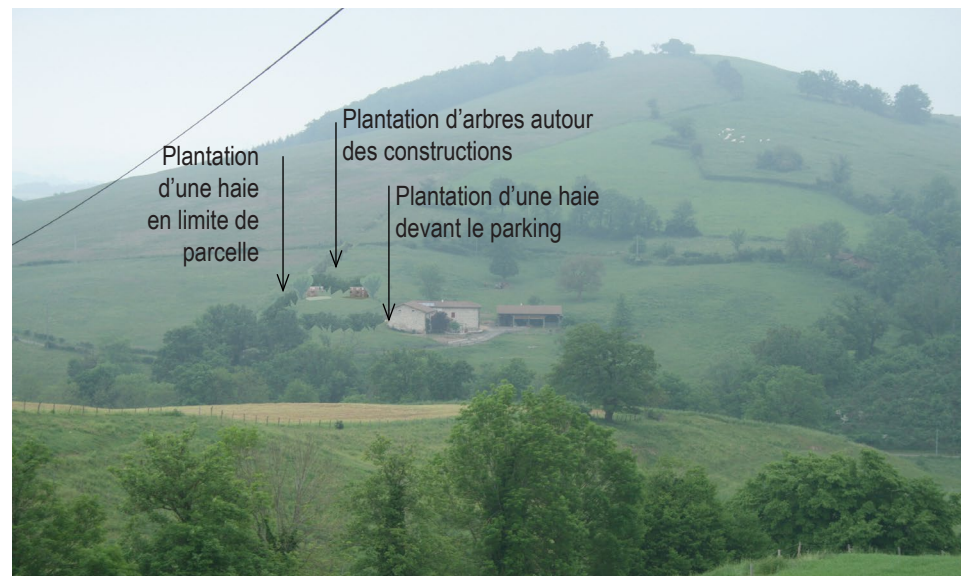
Le projet d'implantation des Tiny Houses sera accompagné de plantations de haies et de bosquets champêtres, en s'appuyant sur la végétation existante de manière à créer des continuités végétales. Ces plantations permettront de minimiser l'impact visuel des stationnements et constructions en les «attachant» au réseau de haies et d'arbres existants. Les essences végétales choisies seront celles présentes naturellement (prunellier, aubépine, fusain, érables champêtre, chênes, etc. avec quelques arbres d'ombrages tels que des tilleuls. Des noyers déjà présents sur site pourront également être plantés.

Les cheminements desservant les constructions seront uniquement piétons, par des allées en herbe tondues dans la prairie existante. Les constructions des Tiny Houses utiliseront des matériaux naturels tels que le bois, les couleurs des menuiseries seront neutres, mêlées de gris conformément aux règles énoncées dans le PLUi.

Le projet respectera le règlement actuel du PLUi existant (Chapitre STECAL de droit commun) en ce concerne l'ensemble des règles d'implantation et d'aspect architectural.



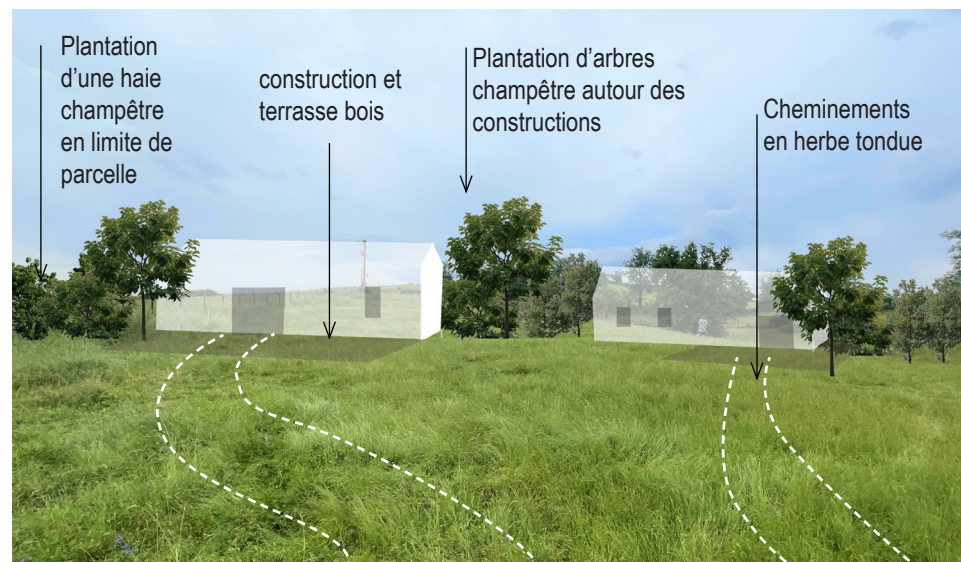
Vue lointaine existante



Vue lointaine avec projet



Vue proche existante



Vue proche avec projet

NOTICE EXPLICATIVE

DOSSIER COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

V. CONCLUSION

Le projet d'installation de 2 Tiny Houses répond à un besoin de diversification et de maintien de l'activité d'hébergements touristiques en complément du gîte existant.

Concernant l'implantation, elle se situe à proximité des bâtiments existants afin de réduire l'impact sur le paysage, l'agriculture et d'optimiser les réseaux et équipements existants.

Le porteur de projet cherche à offrir un nouveau type de logement dans lequel les occupants pourront profiter de ce cadre privilégié. C'est pourquoi il s'attachera à planter des haies champêtres qui intégreront les Tiny Houses dans le site et renforceront le caractère champêtre des lieux.

Enfin le STECAL reste le seul outil mobilisable pour permettre une activité existante isolée en zone agricole. Quant au caractère exceptionnel des STECAL, celui-ci est atteint puisqu'avec la création de 2 nouveaux STECAL (objets de la modification de droit commun) dont celui du gîte des Jaunes, le nombre total de STECAL sera porté à 34 soit une moyenne de 2,1 STECAL par commune.