



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Dérogation au principe
d'urbanisation limitée

MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°1

PRESCRIPTION de la modification de droit commun n°1 par Arrêté n°2023-014-A du 30/03/2023

OBJET DU DOSSIER

La Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône (CoPLER), a approuvé son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2022.

Par arrêté n°2023-014-A la modification de droit commun n°1 du 30 mars 2023 a été prescrite afin notamment de créer des STECAL pour deux activités existantes d'hébergements touristiques sur les communes de St Symphorien-de-Lay et de Victor sur Rhins.

Le présent dossier a pour objet la présentation d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée.

Cette demande doit ainsi démontrer que les projets touristiques envisagés :

- ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduisent pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génèrent pas d'impact excessif sur les flux de déplacements
- et ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services..

REFERENCES REGLEMENTAIRES

Article L142-4 du code de l'urbanisme

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L.4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

Article L142-5 du code de l'urbanisme

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Article L151-13 du code de l'urbanisme

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

1- Introduction

Suite à l'approbation du PLUi le 24 mars 2022 et à l'arrivée de nouvelles demandes de création de STECAL pour 2 activités existantes d'hébergements touristiques sur les communes de St Symphorien-de-Lay et de Victor sur Rhins, la CoPLER s'est positionnée de façon **favorable** à l'adaptation du zonage du PLUi.

En effet, la création de STECAL permet de répondre aux besoins du territoire en matière de développement d'hébergements touristiques et au maintien/diversification de ces deux activités existantes de manière encadrée.

Ces 2 nouveaux secteurs font l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée ainsi que l'objet d'un avis de la CDPENAF.

➤ Le projet de PLUi

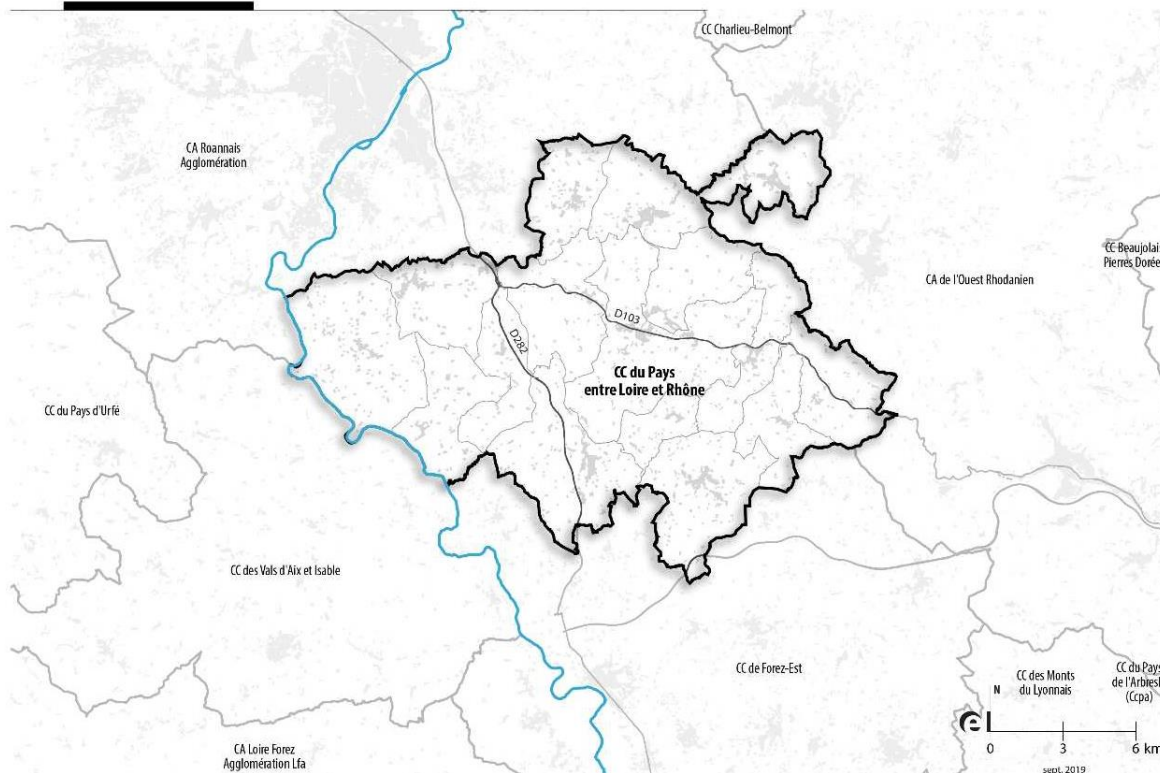
La Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône (CoPLER) est située au nord-est du département de la Loire, entre l'agglomération roannaise et la limite avec le département du Rhône. Elle est bordée sur toute sa partie Ouest par le fleuve Loire.

D'une superficie d'environ 252 km² pour une population de 14 082 habitants en 2020, ce territoire est à dominante rurale, avec une forte proportion d'espaces agricoles et naturels. En matière d'économie il est fortement industriel puisque plus de 30% des emplois sont dans ce secteur (1.100 emplois).

Aujourd'hui, cette intercommunalité est composée d'un réseau de 16 villages : Chirassimont, Cordelle, Croizet-sur-Gand, Fourneaux, Lay, Machézal, Neaux, Neulise, Pradines, Régnny, St-Cyr-de-Favières, St-Just-la-Pendue, St-Priest-la-Roche, St-Symphorien-de-Lay, St-Victor-sur-Rhins et Vendranges.

C'est une intercommunalité composée de petites communes. Cinq communes ont plus de 1 200 habitants : Neulise, Régnny, Saint-Just-la-Pendue, Saint-Symphorien-de-Lay et Saint-Victor-sur-Rhins. Ces 5 communes regroupent 54% de la population de la CoPLER.

Localisation de la COPLER



De par sa localisation et son dynamisme économique, la CoPLER est attractive et cela se traduit notamment par son taux de croissance démographique de +0,4% par an (données INSEE entre 2014 et 2020).

La proximité de la métropole de Lyon rend la CoPLER facilement et rapidement accessible. Ceci entraîne une augmentation de la fréquentation des hébergements touristiques tant quantitativement qu'en termes de répartition de la fréquentation sur l'année.

Les 2 STECAL, objets de la présente demande de dérogation à l'urbanisation limitée, sont situés sur des communes très bien connectées aux infrastructures de déplacements : Saint-Symphorien-de-Lay avec la RN7 et l'A79, Saint-Victor-sur-Rhins avec la gare SNCF sur l'axe Roanne<->Lyon.

En matière de soutien de l'économie touristique, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) lui permettant de répondre à ses besoins se donne les objectifs suivants :

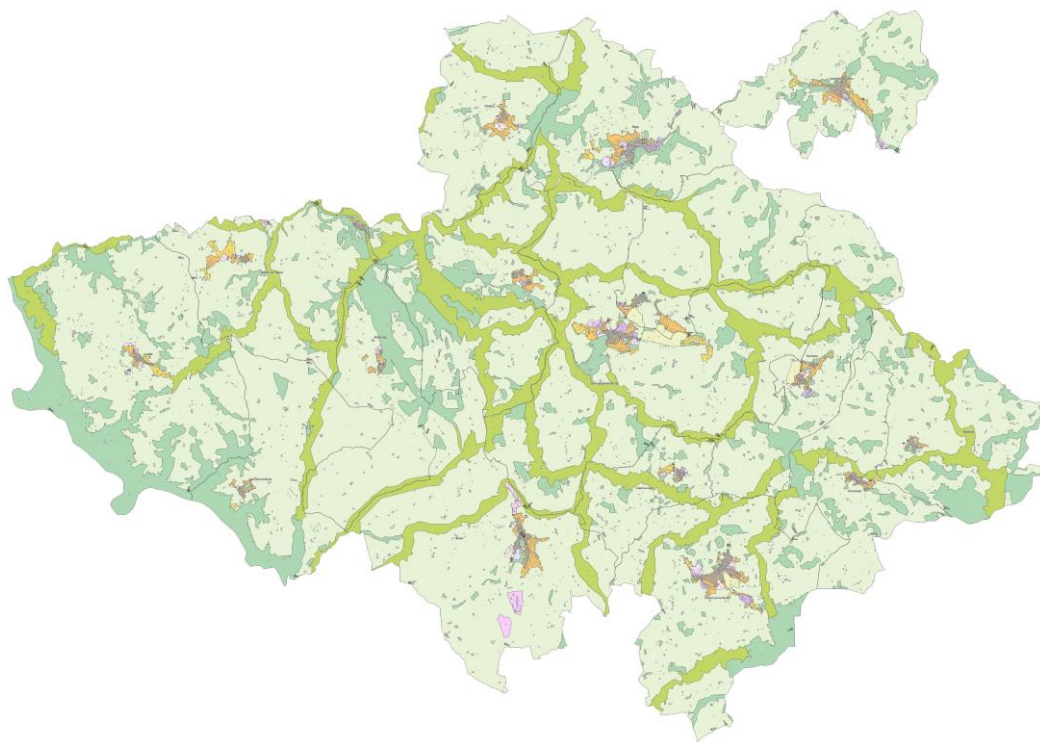
- **Orientation 12** : Identifier les sites touristiques et permettre leur développement, dans le respect de la qualité des espaces dans lesquels ils s'inscrivent
 - **Orientation 13** : Valoriser et développer les hébergements touristiques
- La valorisation et le développement des hébergements touristiques** sont nécessaires à un tourisme de plus longue durée que des visites à la journée, de type : gîtes (famille ou groupes), meublés dans les bourgs et les hameaux équipés, les hébergements diffus liés à une ferme (camping à la ferme, chambres d'hôtes, gîtes ruraux).

Le PLUi vise donc à répondre aux besoins de la population ainsi qu'aux entreprises tout en réduisant la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF). Concrètement, plus de 360 hectares de surfaces constructibles ont été reclassés en zones Agricoles et Naturelles. Et

la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette est pleinement programmée puisque **la consommation d'ENAF est réduite de 52% pour les 10 années à venir.**

CARTE DE ZONAGE GENERAL DU PLUI DE LA COPLER

en vert = Zones Agricoles et Naturelles



Seuls **2,5 %** du territoire sont classés en **Zones urbaines et à urbaniser** et **97,5%** en zones **Agricoles et Naturelles** (26,5 % en Zone Naturelle + 71 % en zone Agricole)

2- Description des 2 STECAL :

CARTE DE LOCALISATION DES STECAL DE LA MODIFICATION n°1



Création de 2 STECAL pour des activités existantes :

- Un Stecal à St Symphorien de Lay : surface 1.200 m²
- Un Stecal à St Victor sur Rhins : surface 3.500 m²

Surface totale représentée par les STECAL soit 4.700 m² (= 1.200 + 3.500) soit 0,001% du territoire

Superficie totale (en hectares)	25.138,59 ha			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	600,12	2,4%	600,12	2,4%
zones 1 AU	30,43	0,1%	30,43	0,1%
zones 2 AU	0	0	0	0
zones A	17.829,39	70,9%	17.829,39	70,9%
zones N	6.678,65	26,6%	6.678,65	26,6%
Total	25.138,59 ha	100%	25.138,59 ha	100%

a) **STECAL À SAINT SYMPHORIEN DE LAY – parcelle E 1502**

Projet : Création d'un espace de stockage pour du mobilier (chaises et tables) de 40 m² pour améliorer le fonctionnement du gîte existant.

Justifications du besoin : En fonction des besoins des occupants du gîte (nombre, évènement, danse, anniversaire, mariage etc ...) un mobilier spécifique est installé.

L'ensemble du mobilier est actuellement stocké dans le fond de l'un des bâtiments existants ce qui réduit son volume utilisable et oblige le propriétaire à faire une manutention importante et complexe.

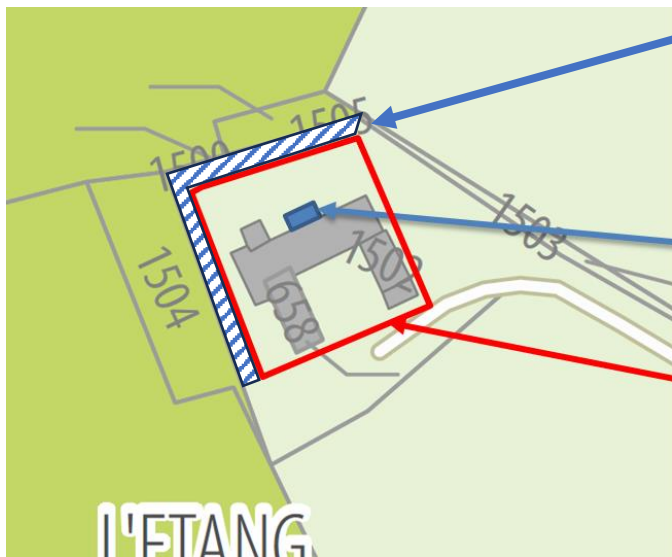
Actuellement âgé de plus de 70 ans, ces manipulations régulières sont de plus en plus difficiles pour le propriétaire.

Aussi, la création d'un espace de stockage directement connecté à la pièce de réception principale permettra d'améliorer les conditions de travail ainsi que l'aménagement des locaux.

Le corps de ferme est composé de 3 bâtiments qui ont une emprise au sol d'environ 400 m². L'extension de 40m² est faible et mesurée puisqu'elle ne représente que 10%.

Fondement de la création du STECAL : le règlement actuel interdit les extensions des bâtiments d'activité économique existants en zone Agricole. La création d'un STECAL (périmètre + règlement spécifique) permettra de répondre à ce besoin.

Afin de préserver et maintenir inconstructible l'espace agricole et naturel avoisinant et notamment la zone Naturelle de corridor écologique, un espace tampon est maintenu avec le périmètre du STECAL.



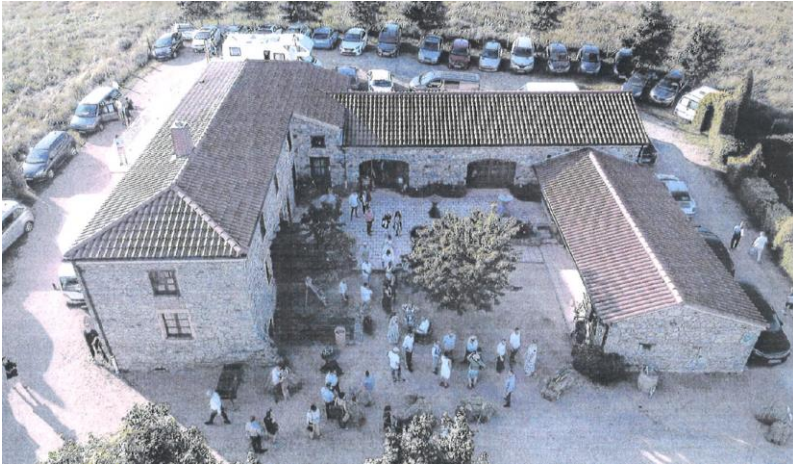
Espace tampon de protection de la Zone NCo

Besoin = stockage de rangement du matériel (tables, chaises ...) en lien avec l'activité du gîte

Projet = création d'une extension de 40 m²

Proposition = création d'un STECAL à vocation Hébergement hôtelier et touristique

Surface du STECAL = 1.200 m²



Gîte vu de face



Projet d'implantation de l'espace de stockage à

l'arrière de la salle de réception

Traduction dans le PLUi :

Le périmètre du STECAL sera délimité au plan graphique en étant au plus près du bâti existant et des espaces de stationnement déjà réalisés.

Il sera régi par les règles communes aux STECAL de droit commun, notamment en termes d'occupations des sols autorisées et de hauteur maximale des constructions.

Numéro de STECAL	Commune	Nom de l'activité	Destination	Type d'activités	Type de STECAL	Projet
40	Saint Symphorien de Lay	Gîte de la Colombière	Hébergement hôtelier et touristique	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant

Au vu de l'intérêt patrimonial du site, il est proposé d'intégrer des préconisations réglementaires spécifiques afin d'encadrer l'insertion paysagère des constructions, notamment :

- Protéger le bâtiment existant comme « Eléments et sites bâtis d'intérêt architectural »

Il sera identifié sur le règlement graphique du PLUi, avec des règles de protection définies dans les DG - 5.1.3.2 - Eléments de patrimoine à protéger pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux (L151-19).

Il figurera dans la liste des éléments patrimoniaux à protéger en annexe du PLUi.

Extrait du règlement

Eléments et sites bâtis d'intérêt architectural

La démolition totale ou partielle d'une construction, ensemble de constructions ou élément de patrimoine repérés est interdite à l'exception des travaux de conservation ou de remise en valeur. Pour les travaux effectués sur les constructions identifiées :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (culturelles, historiques et architecturales).
- Les éléments d'architecture ancienne ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration
- Autant que possible, les ouvrages en pierres devront conserver leurs aspects initiaux

Pour les extensions des constructions identifiées ou ses annexes :

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle
- Les extensions ou annexes doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
- Un soin particulier sera apporté à l'insertion, l'harmonie avec l'existant afin de ne pas dénaturer le caractère patrimonial du site, tant dans les matériaux utilisés, que les ouvertures, la toiture et la volumétrie.
- L'architecture contemporaine peut être admise sous réserve qu'elle mette en valeur le bâti traditionnel et soit en harmonie avec celui-ci.

- Réglementer l'aspect extérieur des constructions – Article S11

Il est proposé d'étendre les prescriptions du STECAL 2 du Domaine des Grands Cèdres – Changy à Cordelle au STECAL 40 du Gîte de la Colombière à Saint-Symphorien-de-Lay.

Extrait du règlement du PLUi

De plus, pour le STECAL 2 – Domaine des Grands Cèdres (Château) et le STECAL 40 – Gîte de la Colombière

Les ouvertures des bâtiments traditionnels ne devront ni être murées, ni dénaturées par un remplissage partiel.

L'aspect et l'implantation des constructions nouvelles et extensions doivent être conçus en considérant leur intégration dans le paysage naturel ou bâti existant de manière à ne pas compromettre la qualité architecturale des bâtiments anciens, l'ordonnancement des lieux dans le respect des éléments d'insertion paysagère présents sur le site.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle.

Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant. Les détails architecturaux en superstructure, toiture ou façade (cheminée, balcon, escalier...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.

Les éléments d'architecture ancienne présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Autant que possible les ouvrages en pierres devront conserver leurs aspects initiaux.

Façades

Il est recommandé, pour les immeubles anciens de construction saine, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin.

Les rejointoiements des façades dont l'appareillage sera laissé apparent devront être réalisés à base d'un mortier de chaux utilisant un sable de carrière foncé. Ils ne devront pas être traités en creux, en accord avec l'architecture traditionnelle.

Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades.

Les dimensions des ouvertures seront :

- Soit de plus en plus réduites avec l'élévation en étage,
- Soit identiques d'un étage à l'autre.

Les baies et fenêtres, autres que les vitrines commerciales et des portes cochères, pourront être au maximum 30 % plus larges que hautes.

Les ouvertures de type œil de bœuf sont autorisées.

Toitures

Les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, devront également présenter des pentes comprises entre 30 % et 50 %.

Les toitures des bâtiments seront exécutées avec des tuiles de couleur rouge sans panachage. Cette disposition ne s'applique pas aux couvertures de piscines, aux vérandas, aux serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

b) STECAL À SAINT VICTOR SUR RHINS – parcelle AP165

Projet : diversification et proposition de nouveaux produits touristiques par l'implantation de 2 tiny-houses

Justifications du besoin : Le projet d'installation de 2 Tiny Houses répond à un besoin de maintien de l'activité d'hébergements touristiques et de diversification en complément du gîte existant. Concernant l'implantation, elle se situe à proximité des bâtiments existants afin de réduire l'impact sur le paysage 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.

Fondement de la création du STECAL : Le règlement actuel interdit l'implantation de nouvelles constructions (tiny-house) en complément des gîtes existants en zone Agricole. La création d'un STECAL (périmètre + règlement spécifique) permettra de répondre à ce besoin.



Projet = implantation de 2 tiny houses de 30 m² chacune

Proposition = création d'un STECAL à vocation d'hébergement hôtelier et touristique

Surface du STECAL = 3.500 m²

NB : 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.

La Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) a donc été consultée (Cf. Annexe ÉTUDE DE DISCONTINUITÉ EN LOI MONTAGNE) et a rendu un avis favorable à la création de ce STECAL (cf. annexe AVIS de la CDNPS du 11 juillet 2023) sous réserve que « le faitage des Tiny-Houses correspondant aux courbes de niveau [soit] rechercher ».

D'une surface globale de 3 500 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 mutualiser l'accueil des 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 termes d'impact sur l'agriculture, le projet vient s'implanter sur une parcelle privative non concernée par l'activité agricole et forestière et non inscrite à la PAC.

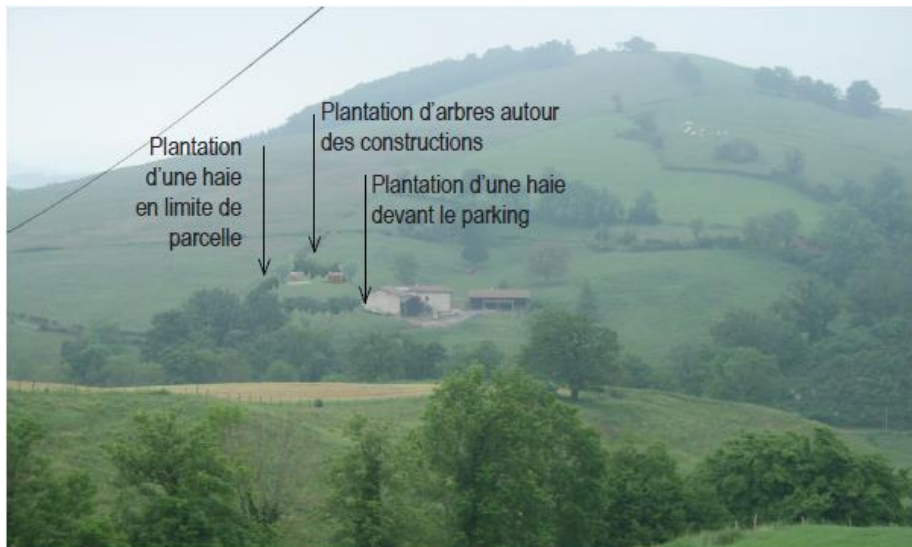
En termes d'impact lié au risque, le projet n'est pas concerné par des risques particuliers.

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

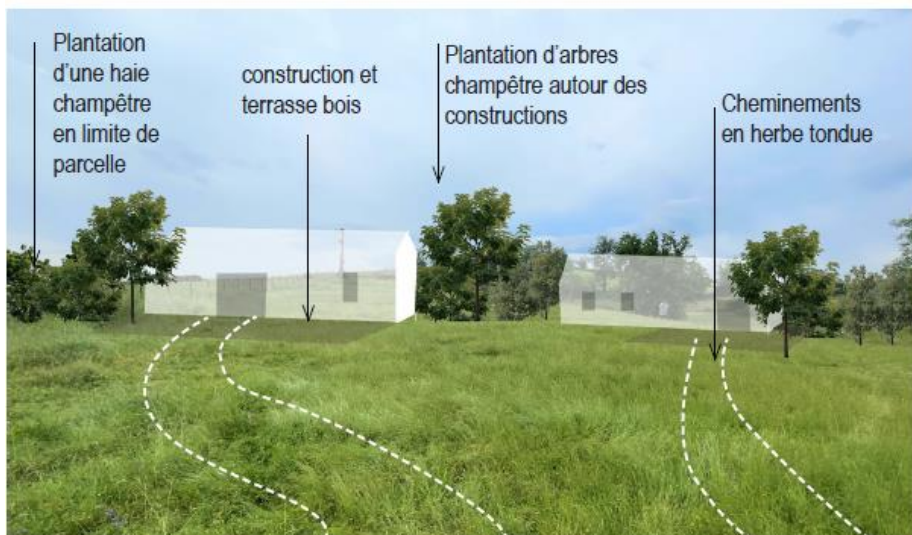
Le projet respectera le règlement actuel du PLUi existant (Chapitre STECAL de droit commun) en ce concerne l'ensemble des règles d'implantation et d'aspect architectural.

IV. C. PRÉCONISATIONS PAYSAGÈRES DANS LE CADRE DU PROJET





Vue lointaine avec projet



Vue proche avec projet

Traduction dans le PLUi :

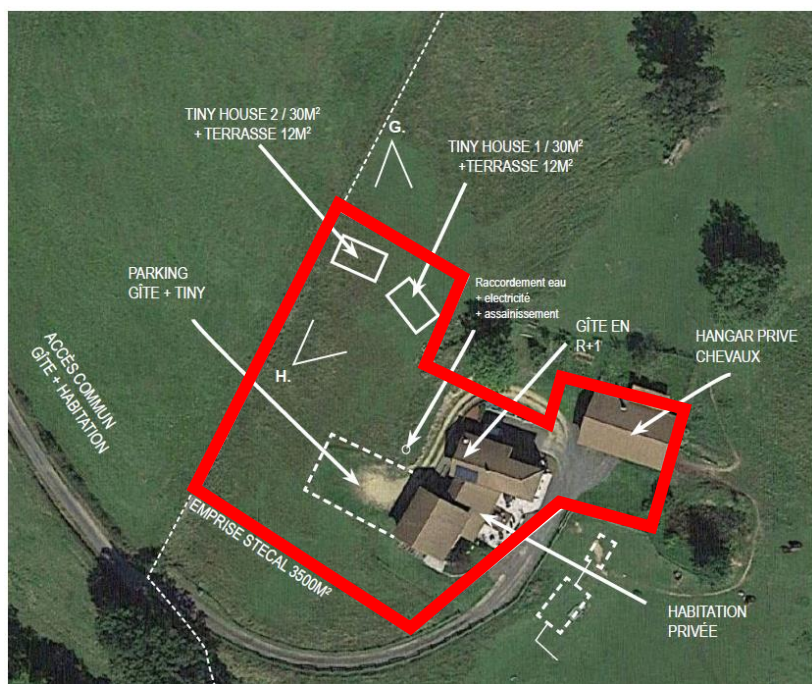
Création du STECAL n°41 – STECAL nouveau projet pour une destination d'hébergement touristique. Il sera ajouté au tableau des STECAL en annexe du règlement.

Numéro de STECAL	Commune	Nom de l'activité	Destination	Type d'activités	Type de STECAL	Projet
41	Saint Victor sur Rhins	Gite des Jaunes	Hébergement hôtelier et touristique	Existante	Nouveau projet	Création de 2 tiny-houses

Le STECAL fera l'objet d'une réglementation spécifique car il n'entre pas dans le cadre d'un STECAL de droit commun, du fait notamment de nouvelles constructions de surface et en discontinuité de l'activité existante.

Le périmètre du STECAL sera délimité au plan graphique.

Périmètre du STECAL et projet d'implantation des 2 Tiny-Houses



Extrait du règlement du PLUi

➤ **Modification de l'ARTICLE S2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.11. Sont admis dans le STECAL 41

- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement léger de loisirs à vocation touristique dans la limite de 60 m² d'augmentation de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et dans le périmètre d'implantation délimité sur le document graphique.
- L'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi dont le clos et le couvert sont assurés
- Les aires de stationnement nécessaires, complémentaires et proportionnelles aux activités autorisées sur la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone.

➤ **Modification de l'ARTICLE S10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans le STECAL 41 – Gîte des Jaunes, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4,5 mètres.

➤ **Modification de l'ARTICLE S11 – ASPECT EXTERIEUR**

Toitures

De plus, pour le STECAL 41 – Gîte des Jaunes, le faitage des Tiny-Houses correspondant aux courbes de niveau sera à rechercher, et l'alignement des Tiny-houses est possible afin de s'intégrer aux volumes existants.

➤ **Modification de l'ARTICLE S 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

De plus, pour le STECAL 41 – Gîte des Jaunes, 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.

3- Analyse des impacts des projets :

a) *STECAL À SAINT SYMPHORIEN DE LAY – parcelle E 1502*

Parcelles cadastrales : E 1502.

Superficie de la parcelle : 3.469 m²

Classement dans le PLUi : Agricole (A)

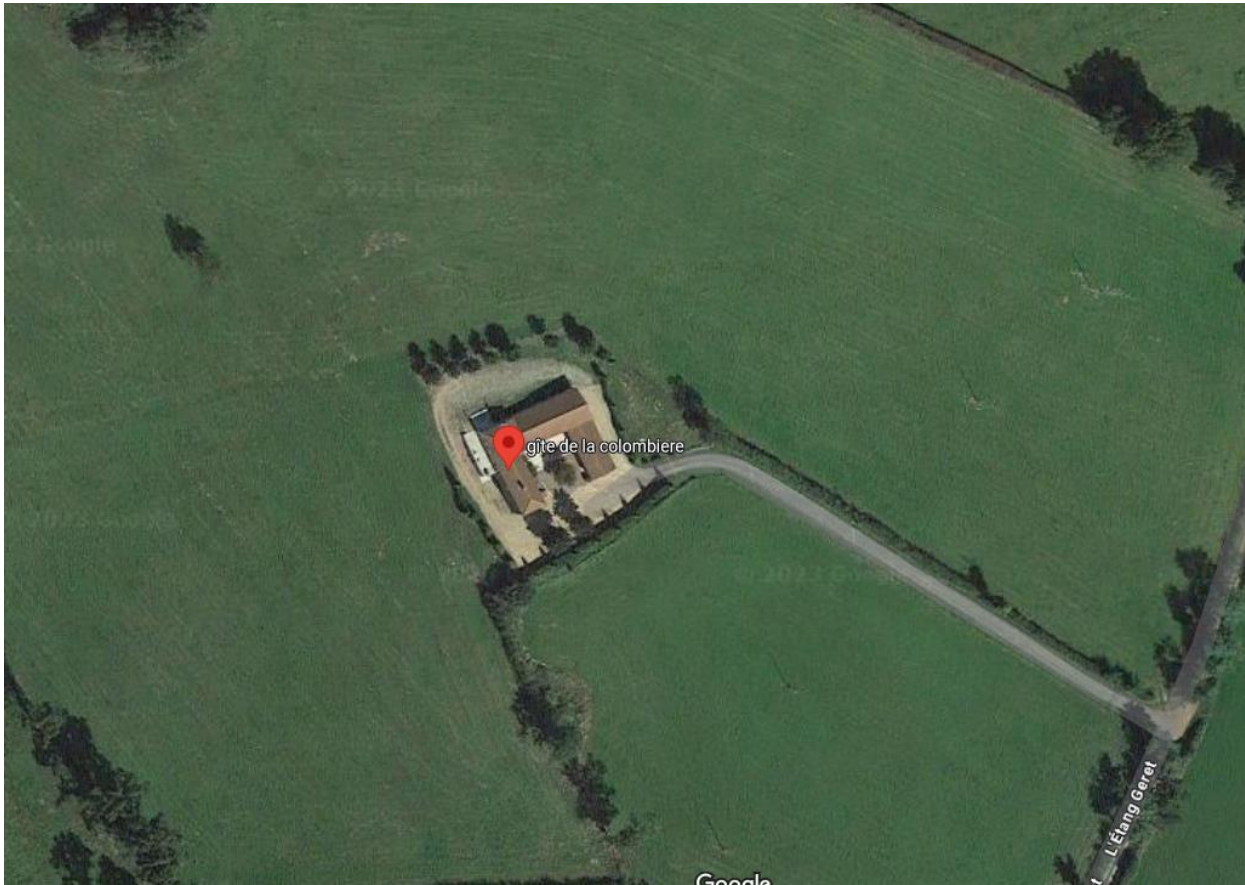
Localisation et proximité : Ce gîte existant est situé à 5 km de Saint Symphorien-de-Lay et à 4 km de Neulise dans un écrin de verdure qui attire les touristes et fait son charme.

Zoom sur le secteur :

Plan cadastral :



Photo aérienne :



Extrait du zonage du PLUi :



Projet de STECAL :



Besoin = stockage de rangement du matériel (tables, chaises ...) en lien avec l'activité du gîte

Projet = création d'une extension de 40 m²

Proposition = création d'un STECAL à vocation Hébergement hôtelier et touristique

Surface du STECAL = 1.200 m²

Impact sur l'environnement et les continuités écologiques : L'état initial de l'environnement recense un corridor écologique à proximité. Compte-tenu de la modestie du projet (extension de 40 m² à l'arrière du bâtiment existant), le périmètre du STECAL est réduit au strict minimum car il est calé sur les bâtiments, circulations et parkings existants, soit une surface de 1.200 m².

Ce périmètre réduit permet ainsi de créer un espace tampon entre l'activité touristique et le corridor écologique, renforçant sa protection.

Le projet n'entraîne donc pas d'impacts sur la préservation et la continuité écologique.

Impact paysager : Compte-tenu de la qualité architecturale du bâtiment existant des règles spécifiques sont inscrites dans le règlement écrit du PLUi afin d'encadrer l'insertion paysagère des constructions (Cf. 2. Description des STECAL ci-avant)

Le projet entraîne un faible impact paysager mais qui est réduit par la création de règles architecturales dans le règlement du PLUi

Impact sur l'activité agricole : La parcelle n'a pas de vocation ni activité agricole. Elle n'est pas inscrite à la PAC et la construction de 40 m² sera adossé au bâtiment existant.

Par sa faible dimension, sa localisation contre le bâtiment existant, le projet n'entraîne donc pas d'impacts sur l'activité agricole.

Impact sur la consommation d'espace : Le périmètre réduit de 1.200 m² correspond à l'emprise constatée des bâtiments, circulations et parkings existants.

Par sa faible dimension, sa localisation contre le bâtiment existant, le projet n'entraîne donc pas de consommation d'espace.

Impact sur les flux de déplacements : Le projet de stockage de matériel n'augmente pas l'activité existante.

Le projet n'entraîne donc pas d'impacts sur les flux de déplacements.

Impact sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services : Du fait de l'activité existante, le projet ne modifie en rien la répartition existante entre emploi, habitat, commerces et services.

Le projet n'entraîne donc pas d'impacts sur l'équilibre.

b) STECAL À SAINT VICTOR SUR RHINS – parcelle AP165

Parcelles cadastrales : AP 165.

Superficie de la parcelle : 31.516 m²

Classement dans le PLUi : Agricole montagne (Am)

Localisation et proximité : Ce gîte existant est situé à 5 km de Saint Symphorien-de-Lay et à 4 km de Neulise dans un écrin de verdure qui attire les touristes et fait son charme.

Zoom sur le secteur :

Plan cadastral :

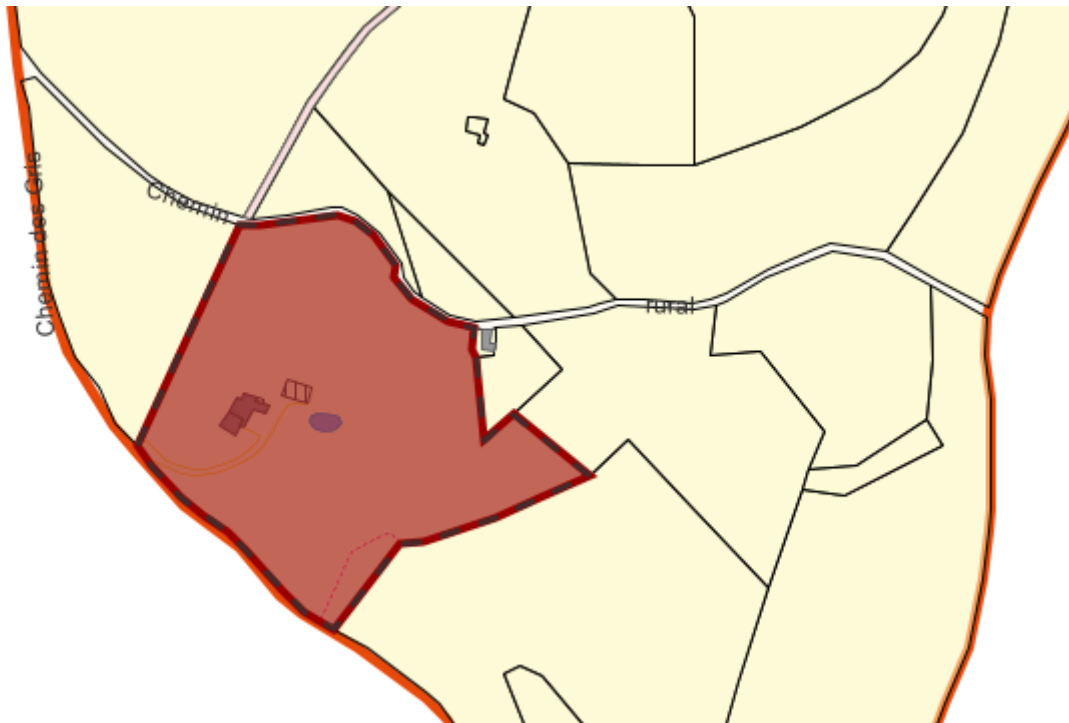
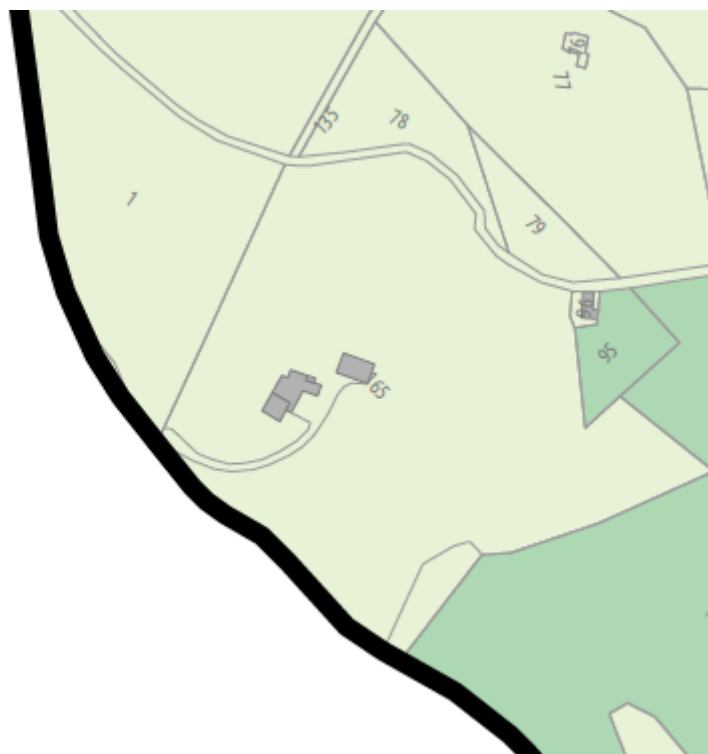


Photo aérienne :



Extrait du zonage du PLUi :



Projet de STECAL :



Projet = implantation de 2 tiny houses de 30 m² chacune

Proposition = création d'un STECAL à vocation d'hébergement hôtelier et touristique

Surface du STECAL = 3.500 m²

Impact sur l'environnement et les continuités écologiques : L'état initial de l'environnement ne recense pas de corridor écologique à proximité. Compte-tenu de la modestie du projet (création de 2 tiny houses de 30 m² chacune), le périmètre du STECAL est réduit car il est calé sur les bâtiments, circulations et parkings existants, soit une surface de 3.500 m².

Le projet n'entraîne donc pas d'impacts sur la préservation et la continuité écologique.

Impact paysager : Compte-tenu de la qualité paysagère du site des règles spécifiques sont inscrites dans le règlement écrit du PLUi afin d'encadrer l'insertion paysagère des constructions (Cf. 2. Description des STECAL ci-avant)

Le projet entraînera un faible impact paysager qui sera maîtrisé par des nouvelles règles inscrites dans le règlement du PLUi (hauteur, plantation de haie, surface constructible, implantation).

Impact sur l'activité agricole : La parcelle n'a pas de vocation ni activité agricole. Elle n'est pas inscrite à la PAC et la surface construite de 60 m² est très faible.

Par sa faible dimension le projet n'entraîne donc pas d'impacts sur l'activité agricole.

Impact sur la consommation d'espace : Le périmètre réduit à 3.500 m² correspond à l'espace nécessaire pour implanter les tiny houses et garder un espace préservé en aval afin d'offrir une jolie vue aux touristes. Ce périmètre comprend également l'emprise des bâtiments, circulations et parkings existants.

Par sa faible dimension (60 m²), l'absence d'usage agricole du site d'implantation, le projet n'entraîne donc pas de consommation d'espace.

Impact sur les flux de déplacements : Le projet induira une légère augmentation des flux de déplacements suite à cette augmentation de capacité de 4 personnes.

Le projet entraîne un impact faible les flux de déplacements.

Impact sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services : Du fait de l'activité existante, le projet ne modifie en rien la répartition existante entre emploi, habitat, commerces et services.

Le projet n'entraîne donc pas d'impacts sur l'équilibre.

4- Conclusions :

Analyse des incidences des projets :

Objets de la demande de dérogation	Protection et consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	Continuité écologique Milieux naturels et biodiversité	Paysages ou patrimoine bâti	Air, énergie et climat Flux de déplacements	Equilibre emploi, habitat, commerces, services
ST SYMPHORIEN DE LAY - Gîte existant Création de STECAL – construction d'une extension de stockage 40 m ²	Absence d'incidences Car construction de seulement 40m ² en extension d'un bâtiment sur un site à vocation existante touristique. + Parcelle sans usage agricole ni inscrite à la PAC	Absence d'incidences Car pas d'augmentation de l'activité déjà existante + Pas dans un périmètre Natura 2000 ni ZNIEFF ni ZH + Périmètre du STECAL réduit (1.200m ²) afin de créer un espace tampon protecteur de la zone NCo	Faible incidence Car extension mesurée du bâtiment existant (10%) + Mesure de réduction : création de règles et écrites pour encadrer la qualité architecturale du projet compte tenu du caractère patrimonial du bâtiment.	Absence d'incidences Car pas d'augmentation de l'activité déjà existante	Absence d'incidences Car activité déjà existante
ST VICTOR SUR RHINS - Gîte existant Création de STECAL – Implantation de 2 tiny houses de 30 m ² chacune	Absence d'incidences Car construction de seulement 60m ² sur un site à vocation existante touristique + Parcelle sans usage agricole ni inscrite à la PAC	Absence d'incidences Car éloigné de tout périmètre Natura 2000, ZNIEFF ou ZH ou corridor écologique	Faible incidence + Mesure de réduction : création de règles écrites pour encadrer la surface constructible, les hauteurs et l'insertion et la qualité paysagère du projet compte tenu du site.	Faible incidence Car légère augmentation de la fréquentation déjà existante Mesure de réduction : promotion du train pour venir	Absence d'incidences Car activité déjà existante

ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

ZH : Zone Humide

Considérant que les activités des 2 gîtes sont déjà existantes

Considérant qu'il y a lieu de créer des STECAL pour leur permettre de maintenir leur activité et la diversifier (pour celui de St Victor-sur-Rhins)

Considérant la localisation des 2 STECAL hors de tous périmètres de protections environnementales et zones humides

Considérant l'absence d'activités agricoles et/ou forestières sur les parcelles concernées par les projets.

Considérant la faible surface représentée par les STECAL soit 4.700 m² (= 1.200 + 3.500) soit 0,001% du territoire ainsi que de la faible dimension des projets (40 m² d'extension pour l'un et 60m² pour l'autre),

Considérant l'adéquation des projets avec les ressources (eau et électricité) et les systèmes de gestion des déchets et effluents (installations d'assainissements non collectifs conformes)

Considérant les règles rajoutées au règlement écrit du PLUi pour prendre en compte d'une part la qualité architecturale des bâtiments existants (STECAL de St Symphorien de Lay) et d'autre part l'insertion paysagère (STECAL de St Victor sur Rhins)

La création de 2 STECAL n'a pas d'incidence notable sur les diverses thématiques considérées.

La somme des incidences n'est pas non plus notable compte tenu de la faible dimension des projets (40 m² d'extension pour l'un et 60m² pour l'autre), de leur localisation hors de zones sensibles ainsi que des règles rajoutées au règlement écrit pour encadrer les projets.

En conclusion, au vu des éléments décrits ci-dessus, le projet de création des 2 STECAL pour des activités déjà existantes :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;**
- ne nuit pas à la préservation et la remise en état des continuités écologiques ;**
- ne conduit pas à une consommation de l'espace excessive ;**
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;**
- ne nuit pas à la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.**