

UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE

Projet « Racines »

COMMUNE DE LA VALLA-EN-GIER, LIEU-DIT SOULAGES

Définition

Au sens de l'article L122-16 du Code de l'urbanisme, « *toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une “ unité touristique nouvelle ”* ».

Deux types d'UTN existent : les UTN dites structurantes, définies par les SCoT, et les UTN dites locales, définies par les PLU(i).

L'article R122-9 du Code de l'urbanisme vient apporter les critères de définition des unités touristiques « locales » :

3° Les opérations suivantes, lorsqu'elles ne sont pas situées dans un secteur urbanisé ou dans un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation :

La création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques.

Le projet « Racines »

Le projet Racines est né de la volonté de trois associés de proposer une offre touristique ancrée dans le territoire et reposant sur un principe de quasi auto-production locale.

L'UTN consiste en la création, dans l'emprise d'un bâti existant situé sur la parcelle cadastrée BN n°86, au 863 Route de Soulages à La Valla-en-Gier, d'une activité touristique ayant pour support une activité agricole, comprenant :

- un restaurant, d'une capacité de 30 couverts,
- 4 hébergements de type chambres d'hôtes,
- un abattoir pour volailles et un laboratoire de transformation,
- un logement de fonction.

Cet ensemble représente une superficie globale d'environ 800 m², compris dans l'enceinte du bâtiment existant. Une terrasse en extension du bâti, d'une surface approximative de 50 m² sera réalisée en continuité de la salle de restaurant (sur la partie de la parcelle cadastrée BN n°181, classée en Arb).

Aussi, ce projet relève des UTN locales au sens de l'article R122-9 du Code de l'urbanisme.

L'activité agricole, support de l'activité touristique, comprend deux volets :

- une ferme végétale : maraichage, arbres fruitiers et céréales,
- une ferme animale : élevage de 249 volailles, une dizaine de porcs, une vingtaine de brebis, 20 à 30 lapins.

Elle s'exercera sur les parcelles suivantes : BN n°59, 64, 66, 67, 68, 71, 77, 78, 82, 85 et 181.

L'exploitation agricole sera exclusivement destinée à alimenter l'activité touristique de l'auberge. Une partie de la production agricole sera réalisée en dehors du site de Soulages, sur la commune de Cellieu (fruits pour partie et céréales).

Pour les besoins de l'exploitation agricole, les constructions suivantes sont nécessaires :

- un abattoir pour volailles, qui permettra l'abattage d'une vingtaine de volailles par semaine environ,
- un laboratoire de transformation,
- trois poulaillers de 30 m² ainsi qu'un silo à grains, pour les 249 volailles. Ces constructions se situeront sur la parcelle cadastrée BN n°64,
- trois serres pour le maraichage, de 112 m² chacune. Ces constructions se situeront sur la parcelle cadastrée BN n°71,
- vingt cabanes à lapins, d'une emprise totale de 7,65 m², installées dans la cour du bâti situé sur la parcelle cadastrée BN n°86
- un carport, d'une emprise de 200 m², pour abriter les engins et le matériel agricole. Cette construction se situera sur la parcelle cadastrée BN n°64,

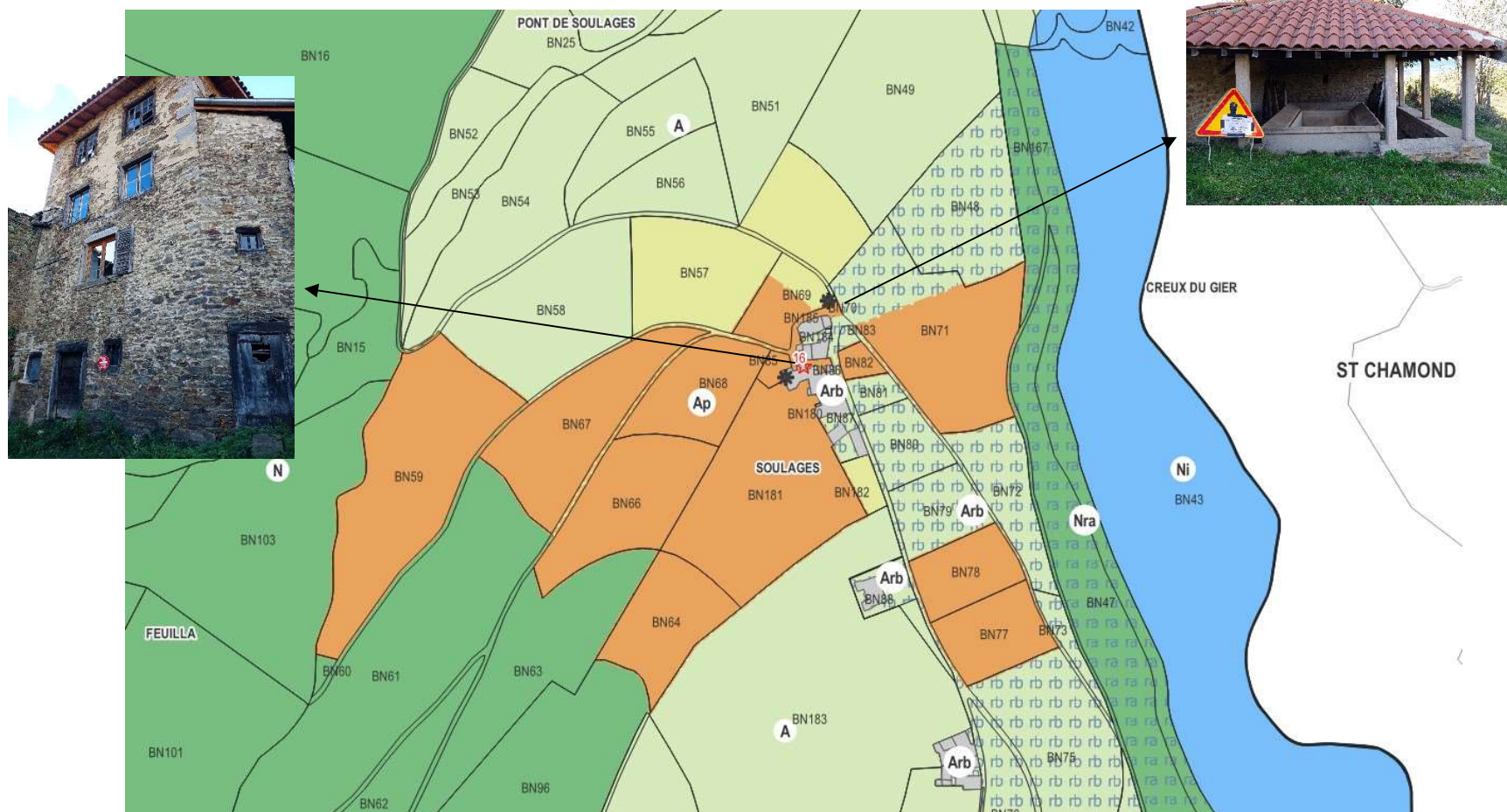
L'abattoir pour volailles et le laboratoire de transformation seront réalisés dans l'emprise du bâti existant situé sur la parcelle cadastrée BN n°86.

Les autres installations (poulaillers, serres, carport) seront autorisées dans le cadre du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) créé dans le cadre de la procédure de modification du PLU.

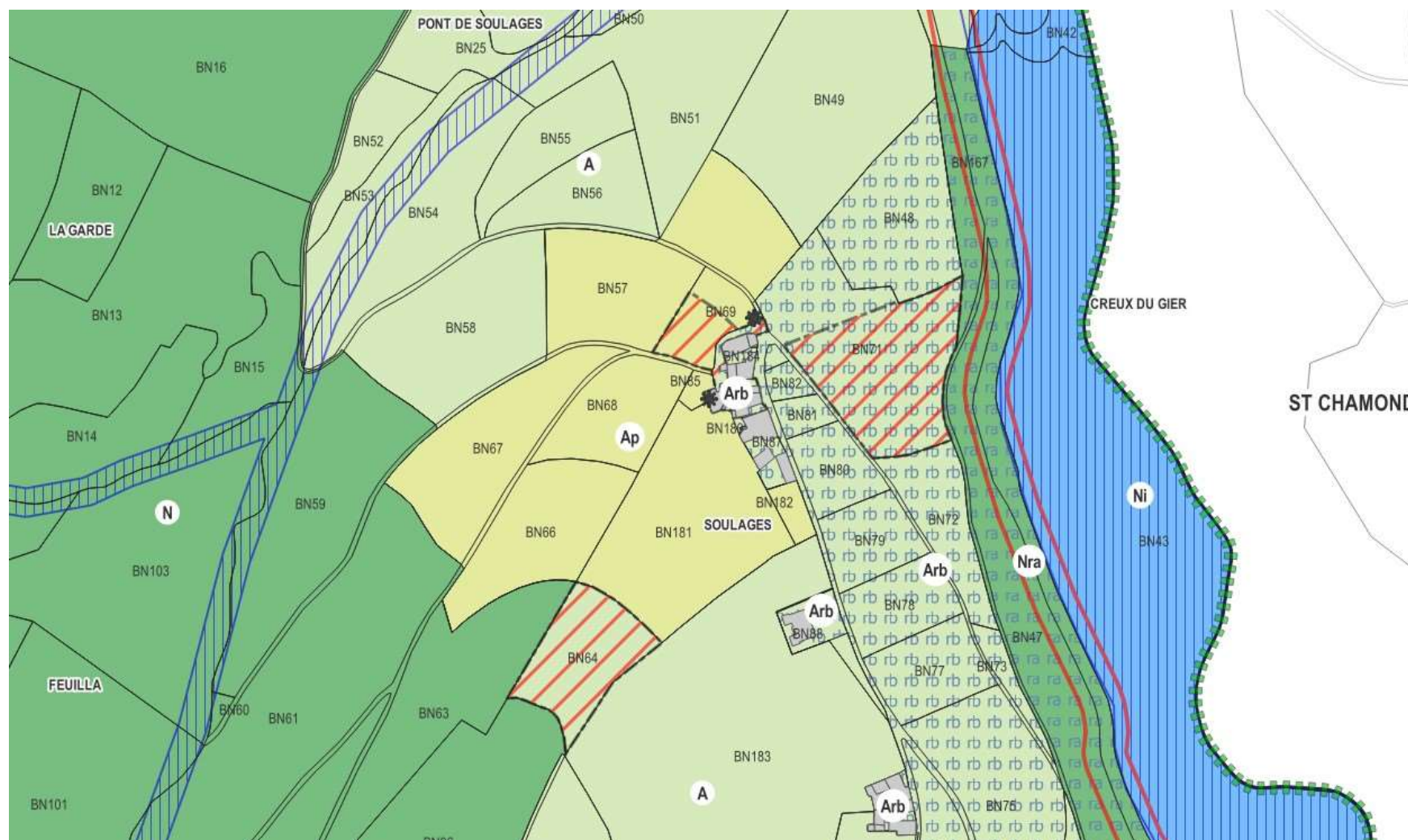
Il est à noter que les porcs seront élevés en plein air sur la parcelle forestière cadastrée BN n°59 et qu'aucune construction n'est nécessaire.

Il est à noter que les brebis pâtureront en rotation sur les parcelles sur différentes parcelles d'assiette du projet et également sur d'autres sites de la commune. Aucune construction n'est nécessaire dans le cadre du projet.

Périmètre du projet (en orange) :



Périmètre du STECAL, qui accueillera les constructions (en hachuré rouge) :



Les enjeux de la création de l'UTN

L'article L122-15 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Le développement touristique et, en particulier, la création ou l'extension des unités touristiques nouvelles prennent en compte les communautés d'intérêt des collectivités territoriales concernées et la vulnérabilité de l'espace montagnard au changement climatique. Ils contribuent à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant la diversification des activités touristiques ainsi que l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative des constructions nouvelles.

La localisation, la conception et la réalisation d'une unité touristique nouvelle doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels. »

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Loire approuvé le 19 décembre 2013 précise que les documents d'urbanisme locaux doivent se saisir des principes d'implantation pour créer des UTN dites de niveau local :

- intégration paysagère,
- préservation de la biodiversité,
- protection de la ressource en eau,
- gestion des déplacements,
- gestion de l'énergie,
- optimisation du foncier
- développement économique : avantages du projet au regard des activités économiques du territoire.

En l'espèce, le projet Racines répond à l'ensemble des objectifs imposés par le Code de l'urbanisme et le SCoT Sud Loire.

La prise en compte des communautés d'intérêt des collectivités territoriales concernées et de la vulnérabilité de l'espace montagnard au changement climatique

Le projet répond à divers intérêts de la commune notamment exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU communal :

- 1 - préserver la qualité des paysages et des ressources naturelles du territoire,
- 3 - revitaliser et valoriser le patrimoine bâti des hameaux,
- 4 - modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

Le projet répond également aux objectifs portés par la politique touristique de la Métropole. En effet, Saint-Etienne Métropole, en écho à la politique régionale de tourisme « PARTIR ICI » souhaite favoriser le développement d'une offre de tourisme raisonnable (petites unités touristiques, loin du tourisme de masse) et raisonnée (consommation locale, circuits courts etc.).

Aussi, ce projet s'inscrit dans cette optique, avec une offre de tourisme parfaitement adaptée à la demande croissante sur ce type de séjour. Il pourra profiter d'un bassin de potentielle clientèle conséquent (Métropoles stéphanoise et lyonnaise), tout en s'inscrivant dans les circuits touristiques déjà proposés au sein du PNR du Pilat.

Concernant la prise en compte de la vulnérabilité de l'espace montagnard au changement climatique, le PLU de La Valla-en-Gier a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration qui a notamment permis de justifier de sa compatibilité avec les enjeux environnementaux au sens large.

Au regard, d'une part, de l'échelle du projet (restaurant limité à 30 couverts et hébergements limités à 4 chambres d'hôtes) et, d'autre part, de sa nature (approvisionnement du restaurant via la production agricole sur site et à proximité (Cellieu), dans un objectif de production à terme en Haute Valeur Environnementale), le projet intègre les enjeux liés au changement climatique en proposant une offre de tourisme de proximité et limitant ses effets sur l'environnement et le milieu dans lequel elle s'insère.

La contribution à l'équilibre des activités économiques et de loisirs en favorisant la diversification des activités touristiques ainsi que l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative des constructions nouvelles

Le projet propose une offre touristique nouvelle à l'échelle de la commune et de la Métropole qui n'entre pas en concurrence avec les autres activités économiques et de loisirs du territoire. Le projet ne consiste pas en une diversification d'activité d'une exploitation agricole existante (type ferme auberge ou camping à la ferme) mais propose un modèle inédit sur le territoire : une exploitation agricole au service d'un projet touristique mettant en valeur le terroir, les savoirs-faire locaux, les paysages et le patrimoine bâti du territoire et pourvoyeur d'emplois locaux (une dizaine).

Le projet permet ainsi une diversification des activités touristiques en proposant :

- Un mode de restauration nouveau basé sur un principe de quasi auto-production sur place et à proximité (commune de Cellieu),
- Un mode d'hébergements de type chambre d'hôtes. Bien que ce modèle d'hébergement existe déjà sur le territoire, celui-ci proposera les petits déjeuners et la possibilité de se restaurer sur place en profitant des produits de la ferme.

A noter que le projet reposera sur le montage suivant : création d'une SCI, propriétaire des locaux, création d'une SAS pour la partie touristique et création d'une SCEA pour la partie exploitation agricole.

Enfin, le projet prévoit une utilisation très rationnelle du patrimoine bâti existant puisque l'intégralité des surfaces existantes dans le bâti situé sur la parcelle cadastrée BN n°86 va être affectée au projet :

- Les niveaux rez-de-chaussée et premier étage accueilleront cuisine et salle de restauration,
- Les deuxième et troisième étage seront dédiés aux chambres d'hôtes
- L'ancienne étable accueillera l'abattoir pour volailles et le laboratoire de transformation,
- L'espace de stockage au-dessus de l'ancienne étable sera réservé au logement de fonction.
- Les caves seront conservées en tant que tel, pour permettre la conservation et le séchage.

Seule la terrasse du restaurant, d'une surface de 50 m², sera réalisée en extension du bâti sur une partie de la parcelle cadastrée BN n°181. L'ensemble des espaces dits « techniques » (buanderie, chaufferie, stockage) est intégré dans l'enceinte du bâti. Le projet

prévoit également d'utiliser le lavoir communal existant, repéré au titre des éléments patrimoniaux du PLU pour le lavage/rinçage des récoltes.

L'intégration paysagère du projet

Le projet Racines, situé au lieu-dit « Soulages » doit s'intégrer dans un secteur à forte sensibilité paysagère, le bâtiment principal du projet étant repéré au titre des éléments patrimoniaux du PLU et les parcelles attenantes étant classées en zone Ap, zone de protection au titre des paysages.

Extrait de la liste des bâtiments ayant valeur de patrimoine du PLU :

7- Soulages (section BN parcelle n°86)



Ancienne ferme composée de beaux bâtiments de pierre, et de toitures à deux pans en tuile canal pour les dépendances, grange et écurie. L'habitation est couverte d'une toiture à quatre pans en tuile canal. L'ensemble est resté intact à ce jour.

Extrait du rapport de présentation du PLU :

Zone Ap

Motifs de délimitation

*Situation : il s'agit d'une zone remarquable par son intérêt paysager, pour laquelle le principal risque de dégradation réside dans la perte de la lisibilité et de la perception des éléments du paysage. C'est une zone de protection paysagère et de préservation des points de vue intéressants. Elle est délimitée là où les équilibres paysagers doivent être maintenus, autour d'une douzaine de hameaux (**Soulages**, Chomiol, Maisonnnettes, Laval, Le Coin, La Barbanche, La Boirie, Surchette, Vasseras, Pervenche, La Cognière, La Scie du Bost, Le Crozet, Le Planil) et autour du bourg, notamment jusqu'à Luzernod (afin de préserver la coupure verte exprimée dans le PADD).*

Morphologie : la zone couvre des espaces ouverts autour des hameaux et du bourg, sans inclure de bâtiments existants.

Equipement : idem zone A.

Vocation : la pratique de l'agriculture y est très souhaitable, mais la construction agricole n'est pas autorisée.

Aussi, le projet a été conçu en tenant compte des enjeux paysagers du site :

- D'une part, la réhabilitation du bâti existant sur la parcelle cadastrée BN n°86 sera respectueuse des caractéristiques patrimoniales ; les façades en pierre seront maintenues, aucune adjonction de volume nouveau n'est prévue, les ouvertures existantes seront conservées. Seules de nouvelles ouvertures seront créées sur la partie du bâtiment qui accueillera l'abattoir pour volailles, le laboratoire de transformation et le logement de fonction. Les murets en pierre seront également préservés.

Maintien de l'ordonnancement de la façade et des ouvertures et préservation des murets en pierre :





- D'autre part, la construction de nouveaux bâtiments sur la parcelle cadastrée BN n°64 (un carport de stockage, 3 poulaillers et un silo à grains pour les volailles) feront l'objet de mesures d'intégration paysagères prévues dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ci-jointe.
L'implantation de ces constructions ne compromettra pas les vues sur le grand paysage, ni sur le barrage de Soulagès.
Cabanès volailles : toitures à deux pans et bardage.

La préservation de la biodiversité, la protection de la ressource en eau et l'optimisation du foncier

Le projet n'est pas situé dans une ZNIEFF de type 1 à préserver de l'urbanisation conformément aux dispositions du SCoT Sud Loire et de la Charte du PNR du Pilat.

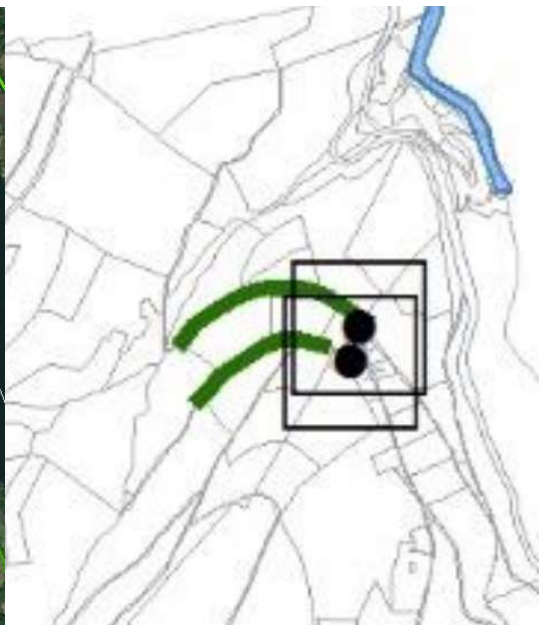
Le projet est situé dans la ZNIEFF de type 2 Contreforts septentrionaux du Massif du Pilat qui n'interdit pas l'urbanisation mais atteste de la richesse écologique des milieux naturels.

Aucune zone humide n'est recensée sur le site du projet ou à proximité immédiate.

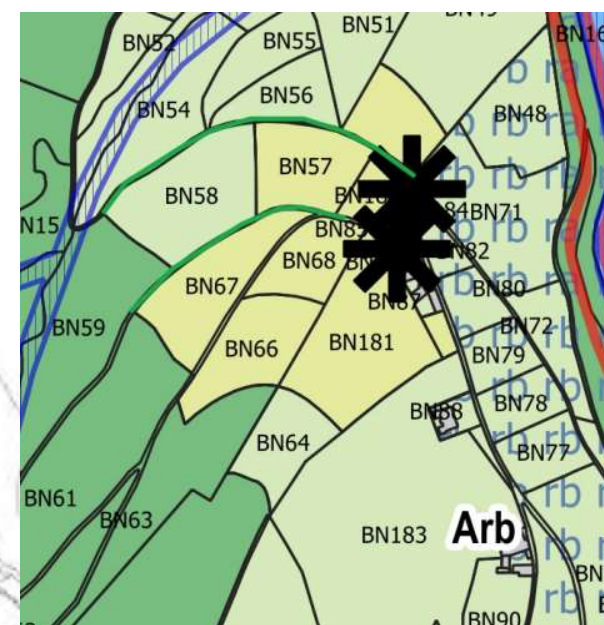
En revanche, des haies d'intérêt écologique moyen à fort ont été identifiées et intégrées dans le PLU au titre des éléments à préserver :



Extrait du SIG métropolitain



Extrait de l'évaluation environnementale du PLU



Extrait du règlement graphique du PLU

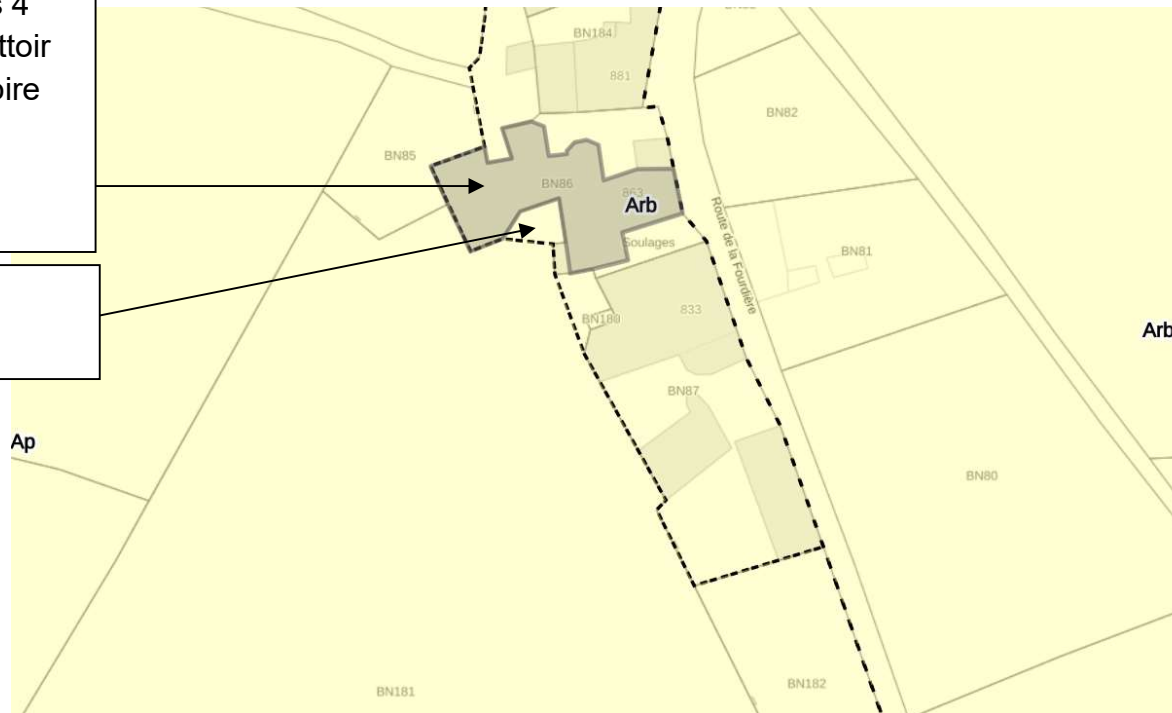
Le projet prévoit ainsi de conserver les continuités boisées et l'ensemble des haies existantes, repérées ou non.

Par ailleurs, le projet optimise au maximum le foncier existant, limite la consommation et l'imperméabilisation des sols :

- Le nombre de constructions nouvelles nécessaires au projet est limité : un carport, d'une emprise totale de 200 m², 3 poulaillers, d'une surface de 30 m² chacun, soit 90 m², 3 serres de maraichage de 112 m² chacune, soit 336 m²,
- La zone de stationnement ne sera pas imperméabilisée, mais restera enherbée et sera paysagée,
- L'ensemble du bâti existant sur la parcelle cadastrée BN n°86 sera conservé et utilisé par le projet, sans besoin d'extension, à l'exception de la terrasse du restaurant, d'une surface approximative de 50 m².

Création du restaurant, des 4 chambres d'hôtes, de l'abattoir pour volailles, d'un laboratoire de transformation et du logement de fonction dans l'enceinte du bâti

Création de la terrasse du restaurant



Aussi, l'impact du projet sur la fonctionnalité écologique des sols est très faible.

En outre, le projet a pour objet de diversifier l'agriculture (maraichage, élevage), les terrains d'assiette du projet étant jusqu'ici utilisés pour de la pâture.

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le projet est sans impact négatif sur la biodiversité.

S'agissant de la ressource en eau, une partie des parcelles d'assiette du projet est concernée par le périmètre de protection rapproché du barrage de Soulages, et sont, à ce titre, soumises à l'arrêté préfectoral n°2011-069 du 9 septembre 2011.

En l'espèce, le projet est conforme à cet arrêté et notamment :

- il ne prévoit aucune installation, dépôt, stockage, épandage sur les parcelles d'assiette du projet,
- les constructions agricoles sur la parcelle cadastrée BN n°71 consisteront en l'installation de serres de maraichage,
- au regard du nombre de brebis envisagé et de la surface des parcelles, le pâturage ne peut pas être qualifié d'intensif et/ou permanent,
- le projet sera raccordé au réseau public d'assainissement existant qui est conforme,



Extrait du SIG métropolitain

La gestion des déplacements et de l'énergie

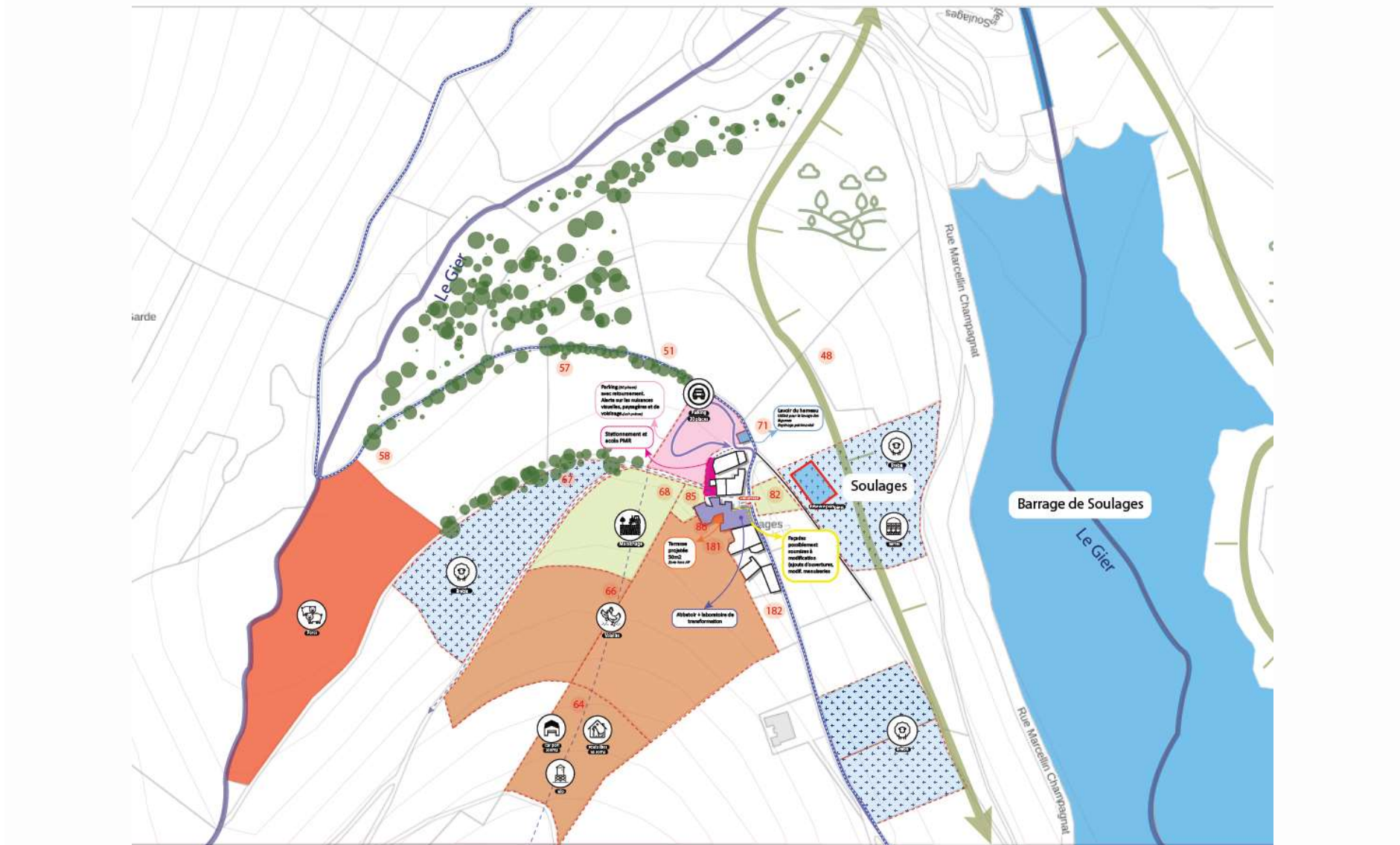
Les déplacements générés par le projet seront gérés à l'échelle du site :

- la parcelle cadastrée BN n°69 accueillera une aire de stationnement dimensionnée pour 30 véhicules, équipée d'une borne de recharge électrique et permettant le retournement des véhicules. Conformément aux préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ci-jointe, cette aire ne sera pas imperméabilisée et restera enherbée. Elle sera paysagée pour limiter sa visibilité depuis les maisons d'habitation mitoyennes du projet.
- Une place PMR sera aménagée devant l'entrée du restaurant.

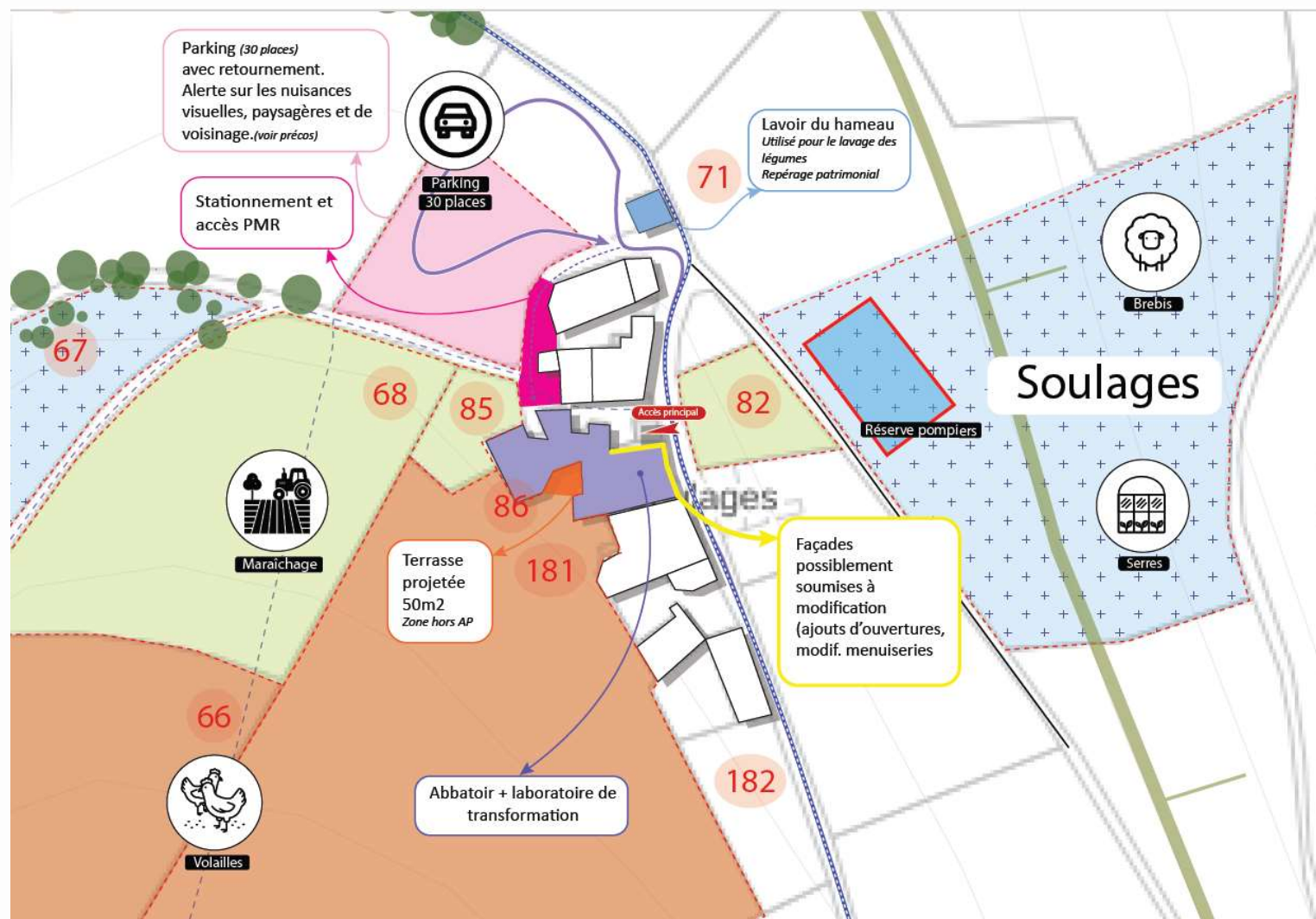
Compte tenu de la nature du projet qui vise un objectif de quasi auto-production, le projet n'induirait pas de livraison.

Concernant la gestion de l'énergie, la compacité du projet, réunit dans un même bâtiment sur plusieurs niveaux permettra la mise en place d'un système commun pour l'ensemble du bâtiment qui optimisera les consommations. Par ailleurs, la réhabilitation permettra une isolation complète du bâti respectueuse des qualités intrinsèques des matériaux constructifs anciens.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Soulages - Plan graphique



Orientation d'Aménagement et de Programmation Soulages - Plan graphique – Zoom



Orientation d'Aménagement et de Programmation Soulages – Légende et préconisations



Cônes de vues



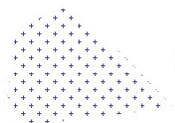
Alignements boisés à conforter



Ouvertures horizontales paysagères



Silhouettes paysagères à conforter



Pâturages



Maraîchage



Volailles et poulaillers



Cochons



Stationnement / parking



Bâtiment concerné par le projet



Accès principaux aux espaces de stationnement



Chemins et accès aux parcelles

Parking (30 places)

avec retournement.

Alerte sur les nuisances visuelles, paysagères et de voisinage.

Préconisations d'aménagement :

L'enjeu de paysage est majeur sur ce site et pour ce type d'aménagement (et vu le nombre de places envisagées dans un hameau très petit avec un voisinage proche)

>Privilégier un travail des haies et de la végétation pour masquer au maximum les voitures

>Envisager un travail/ revêtement du sol adapté à l'usage (voir références) > privilégier un traitement du sol non imperméables et le plus cohérent possible avec les enjeux de paysages : gravillons, stabilisé etc...

RÉFÉRENCES STATIONNEMENT - La Valla en Gier - Projet Racines Pilat



RÉFÉRENCES STATIONNEMENT - La Valla en Gier - Projet Racines Pilat



Mélange terre-pierre - type «herbe renforcée»



Mélange terre-pierre - type «herbe renforcée»



Sol stabilisé

Traduction OAP en format PLU CNIG

