

Céline JANET

Direction / Service : Service Planification territoriale

Tél : 04 27 40 54 21

Courriel : celine.janet-gache@saint-etienne-metropole.fr

NOTE AUTO EVALUATION ENVIRONNEMENTALE PROCEDURE MODIFICATION DU PLU

La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Valla-en-Gier a pour objet :

- D'autoriser la création d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) au lieu-dit Soulages pour permettre la réalisation d'un projet touristique comprenant la création d'une auberge, de quatre hébergements de type chambres d'hôtes, et l'installation d'une exploitation agricole support de l'activité touristique,
- Dans le cadre de l'UTN, l'ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- De créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), d'une surface de 18 124 m², sur les parcelles cadastrées BN n°64, BN n°69 (pour partie), BN n°71 (pour partie) pour permettre des aménagements et constructions nécessaires à la réalisation du projet,
- D'autoriser dans le règlement de la zone A et à l'intérieur du STECAL, sous conditions :
 - o les constructions nécessaires au fonctionnement du projet touristique,
 - o les destinations « restauration », « hébergement touristique » et « logement »,
- D'inscrire la possibilité de changer la destination du bâtiment situé sur la parcelle cadastrée BN n°86, ancien bâtiment à destination agricole, qui comprendra l'auberge, les hébergements de type chambres d'hôtes, l'abattoir pour volailles et le laboratoire de transformation, ainsi qu'un logement.

Les potentielles incidences du projet sont à mesurer au regard des diverses protections environnementales applicables aux parcelles d'assiette du projet :

- Les parcelles cadastrées BN n°71, BN n°77, BN n°78, BN n°82 et BN n°86 sont comprises dans le **périmètre de protection rapprochée du barrage de Soulages Zone B** instauré par l'arrêté préfectoral du n°2011-069 du 9 septembre 2011 (zonage Arb du PLU). Ces parcelles sont destinées au maraîchage en plein air et sous serre et à la pâture des brebis. La parcelle cadastrée BN n°71 accueillera en sus une réserve d'eau nécessaire à l'activité de maraîchage et une réserve d'eau pour couvrir les besoins en matière de défense extérieure contre la sécurité incendie,



- Les parcelles cadastrées BN n°66, BN n°67, BN n°68, BN n°69 et BN n°85, BN n°181, sont concernées par une **protection au titre des paysages** instituée par le PLU pour limiter la perte de lisibilité et la perception des éléments de paysage autour d'une douzaine de hameaux (zonage Ap),
- Le bâti situé sur la parcelle cadastrée BN n°86 est concerné par une **protection patrimoniale** au titre de l'ancien article L123-1-5 III du Code de l'urbanisme abrogé par une ordonnance du 23 septembre 2015 (correspondance avec l'actuel article L151-19 du Code de l'urbanisme).

En l'espèce, le projet :

- est conforme à l'arrêté préfectoral du n°2011-069 du 9 septembre 2011, et notamment :
 - o il ne prévoit aucune installation, dépôt, stockage, épandage sur les parcelles d'assiette du projet,
 - o les constructions agricoles sur la parcelle cadastrée BN n°71 consisteront en l'installation de serres de maraichage,
 - o 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,
 - o le projet sera raccordé au réseau public d'assainissement existant qui est conforme,
- est conforme au zonage Ap puisque les constructions et extensions autorisées dans le cadre du STECAL ne porteront que sur les parcelles cadastrées BN n°64, BN n°71 et BN n°86 respectivement situées en zone A et Arb,
- est conforme à la protection patrimoniale instaurée sur le bâti de la parcelle cadastrée BN n°86. En effet, le projet prévoit une réhabilitation du bâti respectueuse des caractéristiques constructives :
 - o pas d'ajout de nouveau volume, l'aménagement est compris à l'intérieur des murs d'enceinte encore présents. Seule la terrasse du restaurant, d'une surface approximative de 50 m², sera réalisée en extension,
 - o l'ordonnancement de la façade sera très peu modifié ; ouvertures maintenues sur le corps de bâti principal, création de nouvelles ouvertures sur la partie logement.

