

Fiche d'examen au cas par cas

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE CHAMBOST LONGESSAIGNE

ANNEXE 5

Présentation de l'Unité Touristique Nouvelle en cours de réalisation

1. HISTORIQUE DU PROJET

Depuis 1983 la commune s'est engagée dans un projet de développement touristique en vue de l'aménagement d'un plan d'eau sur le ruisseau de l'Oise, au lieu-dit La Cote et a procédé à l'acquisition d'un tènement comprenant une ancienne ferme et 20ha.

Le Syndicat intercommunal du Lac de l'Oise est créé en 1985 et devient porteur d'un premier projet avec la création du lac comme point fort. L'étude d'impact révèle d'importantes difficultés pour la réalisation du plan d'eau et prévoit un cout très élevé. Le projet est revu à la baisse.

Le PLU approuvé en 2002 crée pour le projet UTN une zone 1AUL de 18.6ha et 39.5ha de zone Nt autour de la zone 1AUL pour « permettre à l'initiative privé de développer des activités en matière d'hébergement touristique.

Un second projet est élaboré en 2006 avec l'eau comme élément principal, la ferme comme lieu d'accueil, un swin golf en élément porteur et commercial et un hameau de gîtes. La conduite de l'opération doit être effectuée par la DDAF 42 après l'accord des préfets du Rhône et de la Loire.

De 2006 à 2008, d'autres projets sont proposés puis abandonnés pour des raisons de faisabilité.

En 2010 un nouveau projet est proposé à la commune. Par délibération du 14 avril 2011, le conseil municipal autorise Madame le Maire à déposer auprès du Préfet du Rhône un dossier d'UTN portant sur la réalisation d'un espace comprenant des hébergements en éco-gîtes, une salle de réception et un centre de soins pour chevaux sur le site de la Cote.

Après avis favorable de la Commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDNSP) réuni en formation UTN le 18 octobre 2011, l'UTN est créée sur la commune de Chambost par arrêté préfectoral n°2011-5444 du 17 novembre 2011, dont l'article 1 définit le contenu de UTN dans ces termes :

« Est autorisé la création d'une unité touristique nouvelle sur le territoire de la commune de Chambost-Longessaigne consistant en la réalisation de trois éco-gîtes pour une surface hors œuvre nette de 192 m², d'une salle de séminaires pour une surface hors œuvre nette de 110 m² et d'un complexe de remise en forme équestre comprenant huit boxes dont quatre destinés à l'administration de soins (shiatsu, boues chauffantes, douche et solarium) ainsi qu'une piscine et une carrière d'entraînement. »

Le 28 mars 2012, la commune signe avec les porteurs du projet une convention d'aménagement touristique concernant les conditions de réalisation de l'UTN.

En 2016, les premiers travaux prévus sont réalisés avec la restauration du bâti existant et la réalisation de la salle de séminaires.

L'autorisation préfectorale de création de l'UTN étant valide, le projet est inscrit dans le projet de SCOT des Monts du Lyonnais.

2. INTEGRATION DANS LE PLU

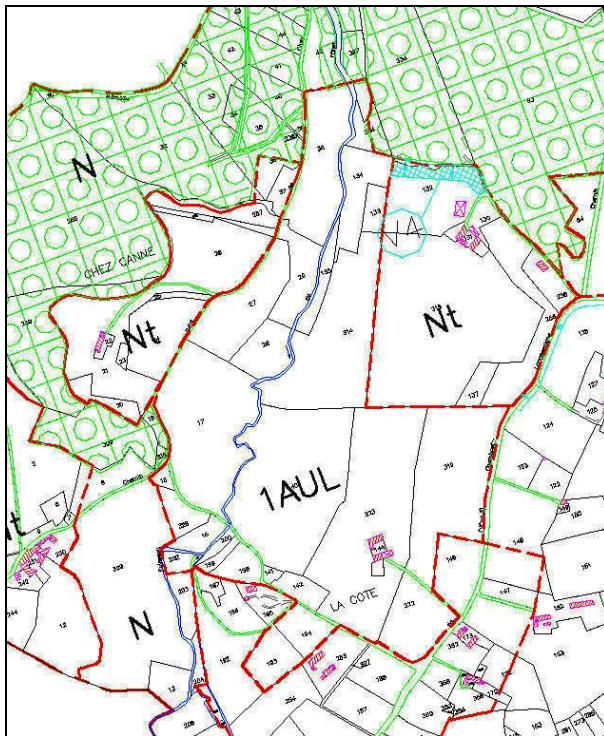
Le projet de PLU intègre l'UTN et prend en compte de nouvelles contraintes telles :

1. Concernant la limitation de la consommation d'espace

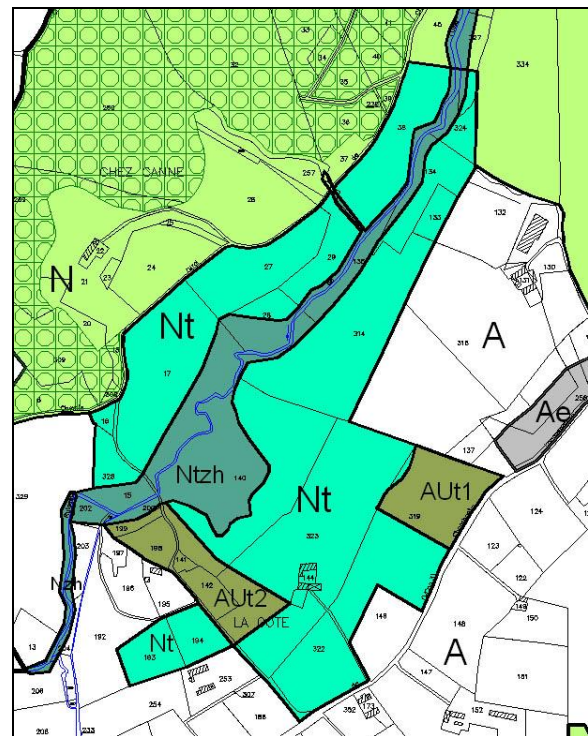
Le PLU 2002 classait intégralement en zone à urbaniser le périmètre UTN, soit près de 19 ha en zone AUL.

Le projet de PLU limite la surface des zones d'implantation des constructions autorisées. Il prend en compte les zones humides à protéger ainsi que les aléas de glissement de terrain.

PLU 2002



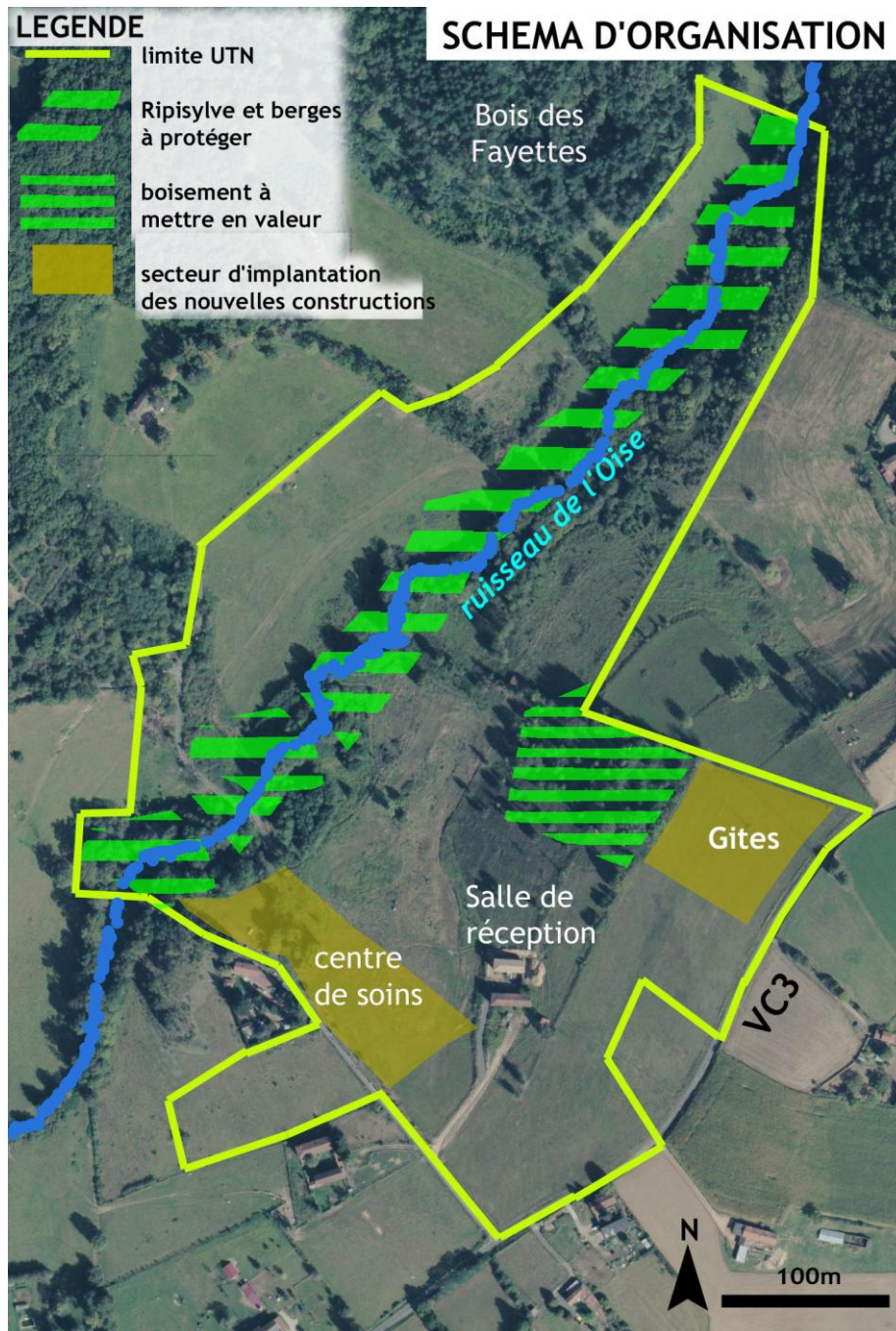
PROJET DE REVISION DU PLU



2. OAP POUR L'UTN

Afin d'encadrer plus précisément la mise en œuvre de cet ensemble, le périmètre d'UTN fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'unité touristique nouvelle UTN créée par l'arrêté préfectoral n° 2011-5444 du 17 novembre 2011 couvre un périmètre de 18.68ha. La présente OAP reprend les éléments du dossier UTN ayant reçu un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et Des paysages le 18 octobre 2011.



Caractéristiques du site :

- Situation : ouest de la commune, à 1 km du bourg
- Surface : 18.70 ha
- Pente générale ouest-Est- de l'ordre de 0 à 5% en rive droite (nord de la zone) et de 15% en rive gauche du ruisseau de l'Oise (sud de la zone)
- Occupation actuelle : prés, boisement en bosquets et le long du ruisseau .
- Environnement bâti : habitat diffus, anciens bâtiments agricoles aménagés en habitat,

Contraintes à prendre en compte dans l'aménagement

Le site de l'UTN est impacté partiellement par

- La zone humide suivant le cours d'eau. (Inventaire SAGE)
- les aléas de risques géologiques liés au ravinement et écoulement des eaux de surfaces.

Accès :

- Depuis la voie communale VC3

Programme :

- Réhabilitation des bâtiments agricoles anciens existant dans la zone pour la rénovation du logement existant et la création d'une salle de réception d'environ 110m² de surface de plancher
- Construction de 3 éco-gites d'environ 64m² de surface de plancher
- Centre de soins pour chevaux pour une surface de plancher d'environ 200m²
- Aménagement d'une carrière d'entraînement

Trame verte

L'ensemble de la zone doit conserver son caractère de trame verte comprenant les éléments particuliers suivants :

- ripisylves le long du ruisseau de l'Oise
- boisement existant à conserver
- utilisation du sol dominante : près (favoriser les prairies naturelles)
- équipements d'assainissement autonome plantés
- utilisation de haies et bosquets à créer pour accompagner les nouvelles constructions et aménagement, en favorisant les plantations de type rustique et d'espèces locales

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra intégrer la création d'espaces végétalisés le long des dispositifs d'écoulement à ciel ouvert participant de la trame verte.

Une partie du site est classé en zone humide et les prescriptions réglementaires s'appliquent. Se reporter au règlement de la zone N.

Gestion des déchets

Le projet devra comprendre un espace dédié à la collecte sélective des déchets adaptés aux contraintes de collecte et incitatifs pour les usagers (emplacement, aménagement et maintenance) ;