



Plan Local d'urbanisme



Communauté de communes des Pays entre Loire et Rhône.

Enquête publique - modification de droit commun N°1
du PLUi de la CoPLER

Communauté de communes des Pays entre Loire et Rhône.

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur : Patrick BREYTON, désigné par la Première vice-présidente du Tribunal administratif de Lyon, le 06 Février 2024.

Sommaire

	Pages :
Désignation commissaire enquêteur	1
<u>Généralité :</u>	
Rappel contexte sur l'élaboration du PLUi	2
Situation particulière de la CoPLER vis-à-vis du Scot	2
Rappel procédure et réglementation pour la création de Stecal	4 et 5
Description des 3 projets nécessitant une modification du PLUi	5
La création des 2 stecal	5 et 6
Rappel sur la doctrine de la CDEPENAF de la Loire	6 et 7
Les avis des PPA	7 et 8
Le Stecal de St Symphorien de lay	8
Le Stecal de St Victor sur Rhins	9 à 11
Changement de destination, commune St Just la Pendue	12 et 13
Suppression des trames « assainissement » pour les communes de Cordelle et Pradine.	14
<u>Consultation du public :</u>	
Composition du dossier soumis à l'avis du public	15
<u>Déroulé de l'enquête</u>	
Visites et dépositions	16
Analyse des avis des PPA	16
« « « favorables.	17 et 18
« « « défavorables.	18
	17
<u>Analyse du Commissaire Enquêteur :</u>	
Recommandations annonces dans le PV de synthèse	21
Réponse de la CoPLER	22
<u>ANNEXES :</u>	
Affichage public	23
Vérification fonctionnement adresse mail dédiée	24
Article de presse supplémentaire aux annonces légales	25
Simulation de réduction de surface des Stecal	26
Analyse demande de la famille JACQUET	27 et 28

Rappel du contexte :

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

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

Cinq de ces communes ont plus de 1 200 habitants : Neulise, Régny, Saint-Just-la-Pendue, Saint-Symphorien-de-Lay et Saint-Victor-sur-Rhins, et représentent 54% de la population, et les 4 principaux centres de la vie économique de la communauté.

D'une superficie d'environ 252 km² pour une population de 14 082 habitants en 2020, une densité de population de 55 habitants / km², ce territoire est à dominante rurale, avec une forte proportion d'espaces agricoles et naturels, avec 328 exploitations, une population agricole relativement jeune (11% de plus de 60 ans, contre 17% pour la Loire) et des espaces agricoles qui couvrent 74% du territoire.

Toutefois, son économie est aussi très industrielle, secteur qui représente plus de 30% des emplois (1.100 emplois).

Les maisons individuelles représentent 87% des logements, (contre 52% pour la Loire). Avec un taux de 6%, le taux des résidences secondaires reste assez faible.

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 (+0.5 % / an entre 2011 et 2016).

L'élaboration du PLUi (approuvé en Mars 2022), a permis que plus de 360 hectares de surfaces constructibles soient reclassés en zones Agricoles et Naturelles.

La trajectoire du Zéro Artificialisation Nette a été pleinement intégrée puisque la consommation d'ENAF a été réduite de 52% pour les 10 années à venir.

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).

Le PLUi de la CoPLER a été approuvé le 24 Mars 2022.

Scot :

Par suite des restructurations des communautés de communes, le Scot centre Sud a été mis en sommeil. La communauté de communes CoPLER n'est depuis plus couverte par un Scot, et se trouve donc soumise à la règle de « constructibilité limitée ».

L'élaboration d'un Scot du Roannais, concernant 5 communautés de communes, dont la CoPLER, a été actée par une décision du 22 Mars 2023, à la suite d'une réflexion engagée en 2021, qui avait abouti à un élargissement du périmètre du Scot Roannais, aux 5 EPCI du Roannais, avec effet au 1^{er} Janvier 2022. D'ici l'aboutissement de cette démarche pour un nouveau Scot, les règles en vigueur demeurent applicables, pour les deux Scot existant : Scot du Roannais, et Scot du Bassin de vie du Sornin, d'une part, et règles de « constructibilité limitée » pour le reste du territoire, dont celui de la CoPLER, d'autre part.

En cohérence avec cette situation, les deux Scot limitrophes ont été interrogés sur ce projet de modification, et notamment le Scot du Roannais, qui englobera à terme le territoire de la CoPLER. Celui-ci a donné un avis défavorable sur un des deux Stecal (celui de St Victor sur Rhin), en raison de sa consommation de foncier agricole.

Procédure :

La procédure suivie est celle des articles L-153-41 à L-153-44 du code de l'urbanisme.

Seules les 5 communes concernées par le projet de modification, sont concernées par l'enquête publique.

Rappel des articles encadrant les créations de Stecal :

- L'article L 142-4 : rappelle les règles applicables pour les communes non couvertes par un SCOT ;
- L'article L 142-5 : énonce les conditions dans lesquelles il peut être dérogé à l'article précédent ;
- L'article L 151-3 : précise dans quelles conditions des Stecal peuvent être autorisés.

Article L142-4

Version en vigueur depuis le 01 avril 2021

Modifié par Ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 - art. 4

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 régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution 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, et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er avril 2021.

Article L142-5

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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

Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 40

« 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 ».

Les trois projets de modification

La CoPLER a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun, N°1, en Mars 2023, portant sur trois points :

- 1) Communes de St Symphorien de Lay et St Victor sur Rhins : création de deux Stecal, (secteur de taille et capacité d'accueil limitée), concernant tous les deux des extensions de gîtes ruraux existants.
- 2) Commune de St Just la pendue : 1 demande de changement de destination, pour un bâtiment (ancien atelier de tissage), inclus dans le bourg, mais classé en zone naturelle, par erreur lors de l'élaboration du PLUi.
- 3) Communes de Pradines et Cordelle : suppression de la trame assainissement, dès lors que ces deux communes ont réalisés les travaux de mises aux normes des systèmes d'assainissement identifiés.

1) Création de deux Stecal :

La notion de Stecal, secteur de taille et capacité d'accueil limitée, en application de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, est appliquée dans le département de la Loire selon la doctrine de la Cdpenaf, rappelée ci-dessous :

La doctrine de la Cdpenaf : en son annexe 3, explicite sa politique pour le département de la Loire. Elle rappelle le caractère exceptionnel de ce type de classement, tout en précisant dans son analyse de l'article L 151-13 du CU, que tous les types de constructions peuvent y être autorisées, ce qui en fait un outil « permissif » et attractif, qui peut être utilisé lorsque les règles de droit commun ne permettent pas à la collectivité d'établir un règlement du PLU compatible avec son projet d'aménagement.

Elle rappelle ensuite qu'un Stecal est avant tout une zone A ou N. Pour chaque stecal, les règles de constructibilité doivent être précisées, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il doit aussi fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité. Dans tous les cas, la création d'un STECAL requiert l'avis simple de la CDPENAF.

La doctrine Cdpenaf rappelle qu'en zone A et N, hors stecal, des constructions restent possibles (bâtiment agricole, équipements collectifs, extension aménagement d'habitations existantes) ainsi que des changements de destination.

Enfin, la doctrine Cdpenaf indique qu'un STECAL doit :

- Permettre le développement des activités existantes isolées, en zones A ou N ;
- Permettre les activités incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- Permettre un projet intrinsèquement lié aux espaces agricole, naturel ou forestier ;

Le dossier devra justifier de ces spécificités, en présentant les détails du projet envisagé, notamment l'implantation des bâtiments prévus et les liens entre le projet et les espaces agricoles, naturelles ou forestiers, type d'activité, durée d'existence, viabilité économique, localisation et dimension des projets de nouvelles constructions,

Rappel sur les Stecal de la CoPLER :

Le règlement du PLUi indique, pages 115 à 124 les règles particulières applicables aux 32 stecal.

La liste des 32 stecal est rappelée ci-après. (lien : [reglement_ecrit2023.pdf \(copler.fr\)](#))

131

Numéro de STECAL	Commune	Nom de l'activité	Destination	Type d'activités	Type de STECAL	Projet
1	Chirassimont	Artisanale du bois	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
2	Cordelle	Domaine des Grands Cèdres - Changy	Hébergement hôtelier et touristique	Existante	Nouveau projet	Création d'un gîte
3	Cordelle	Domaine des Grands Cèdres - Changy	Hébergement léger de loisirs à vocation touristique	Existante	Nouveau projet	Création de cabanes (HLL)
4	Cordelle	La Grange des clarines	Hébergement hôtelier et touristique	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
5	Cordelle	Le Catalpa	Hébergement hôtelier et touristique	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant ou des chalets
7	Cordelle	Vitrierie Thelis	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
8	Cordelle	Camping de Mars	Hébergement léger de loisirs à vocation touristique	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment (accueil, sanitaires..) ou des emplacements
36	Cordelle	Le Rétro	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension des bâtiments existants
9	Croizet-sur-Gand	Transports du Gand	Entrepot	Existante	Nouveau projet	Création d'un abri pour le matériel
10	Fourneaux	Dubuis SARL	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
11	Neaux	Cyril Delombre TP	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
35	Neulise	Centrale à béton	Industrie	Nouvelle	Nouveau projet	Création d'une centrale à béton
13	Pradines	Abbaye de Pradines	Hébergement	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
15	Pradines	Aire de jeux et de sports	Équipements sportifs	Existante	Droit commun	Extension des vestiaires et du terrain
14	Pradines	Paysagiste	Entrepot	Nouvelle	Nouveau projet	Création d'un entrepot
16	Pradines	Marchand de bois	Entrepot	Existante	Nouveau projet	Création d'un abri pour le matériel
18	St Cyr de Favieres	Meubles Perron	Industrie	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
20	St Just la Pendue	Aire de jeux et de sports	Équipements sportifs	Existante	Nouveau projet	Création d'un terrain de sport synthétique et parking
39	St Just la Pendue	Carrosserie	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
23	St Priest la Roche	Relais du Château	Tourisme et loisirs	Existante	Tourisme	Diversification touristique
22	St Priest la Roche	Centre Roannais de vacances	Tourisme et loisirs	Existante	Tourisme	Diversification touristique
21	St Priest la Roche	Suez Organique	Industrie liée au traitement des boues de station d'épuration	Existante	Droit commun	Extension des bâtiments existants
27	St Symphorien de Lay	Garage Total	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension des bâtiments existants
28	St Symphorien de Lay	Casse automobile	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension des bâtiments existants
26	St Symphorien de Lay	Minoterie Cheignon	Industrie	Existante	Droit commun	Extension des bâtiments existants
24	St Symphorien de Lay	Site de la Roche - Partie Ouest	Tourisme et loisirs	Existante	Tourisme	Diversification touristique
25	St Symphorien de Lay	Site de la Roche - Partie Est	Tourisme et loisirs	Existante	Tourisme	Diversification touristique
34	St Symphorien de Lay	Garage	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
29	St Victor sur Rhins	Domaine du Vierre	Hébergement hôtelier et touristique	Existante	Droit commun	Extension des bâtiments existants
30	St Victor sur Rhins	Aire de jeux et de sports	Équipements sportifs	Existante	Droit commun	Extension des vestiaires et du terrain
31	St Victor sur Rhins	Gonin	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension des bâtiments existants
32	Vendranges	RMTP Terrassement	Artisanat	Existante	Droit commun	Création d'un abri à bois

2-Secteur de taille et de capacité d'accueil limités

Pour la création de ces deux nouveaux stecal, le rapport de présentation rappelle le règlement du PLUi, à propos de la protection des « éléments et sites bâtis d'intérêt architectural », et propose des règles applicables à chacun des stecal ou groupes de stecal.

La Copler indique que ces modifications à son PLUi se justifient par la proximité de la métropole de Lyon, qui rend la CoPLER facilement et rapidement accessible. Ceci entraîne une augmentation de la fréquentation des hébergements touristiques tant quantitativement qu'en terme de répartition de la fréquentation sur l'année. Les deux stecal sont liés à des hébergements de type Gîte.

Les deux projets de Stecal :

Dans le rapport de présentation de ces deux projets, la CoPLER indique que le règlement du PLUi avait, dès le début, convenu que seules les activités économiques existantes en zones Agricole et Naturelle, dont le projet est connu, détaillé et justifié, pourraient faire l'objet d'un Stecal.

Il précise également que la délimitation des stecal est faite sur la stricte emprise nécessaire au projet. Le tout s'accompagne d'un règlement spécifique à chaque projet.

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).

CARTE DE LOCALISATION DES STECAL DE LA MODIFICATION n°1



Ces deux Stecal représenteront l'impact suivant :

- Stecal à St Symphorien de Lay : surface 1.200 m², dont 40 M² seront construit.
- Stecal à St Victor sur Rhins : surface 3.500 m², les deux constructions, « Tiny house », représenteront 60 M² bâti, (2 fois 30 m²), plus 2 fois 12 m² de terrasse, soit un total de 84 m², plus un parking, existant, qui sera élargi.

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

Globalement, ces deux Stecal n'impactent pas les surfaces globales des diverses zones : U, 1AU, 2AU, A et N, qui restent inchangés.

Avis rendus par les PPA :

- La Cdpenaf a émis un avis favorable sur ces deux propositions de Stecal.
- La CDNPS a aussi émis un avis favorable sur le stecal de St Victor sur Rhin. La Cdnps précise que sur l'ensemble du PLUi ces projets porteront le nombre total de stecal à 34, soit 2.1 en moyenne par commune.
- La Chambre d'agriculture a émis un avis défavorable spécifiquement sur le projet de Stecal de St Victor sur Rhin, en raison d'une consommation de foncier classé en zone agricole et à proximité immédiate de parcelles déclarées à la PAC.
- Le Scot du Roannais, a émis un avis défavorable sur le projet de Stecal de St Victor sur Rhin, en raison d'une consommation anticipée du potentiel de terrains constructibles pour le futur Scot du Roannais, qui intégrera la CoPLER à ce nouvel ensemble, dans un avenir proche.
- Les autres PPA consultées et ayant répondu ont émis des avis favorables.

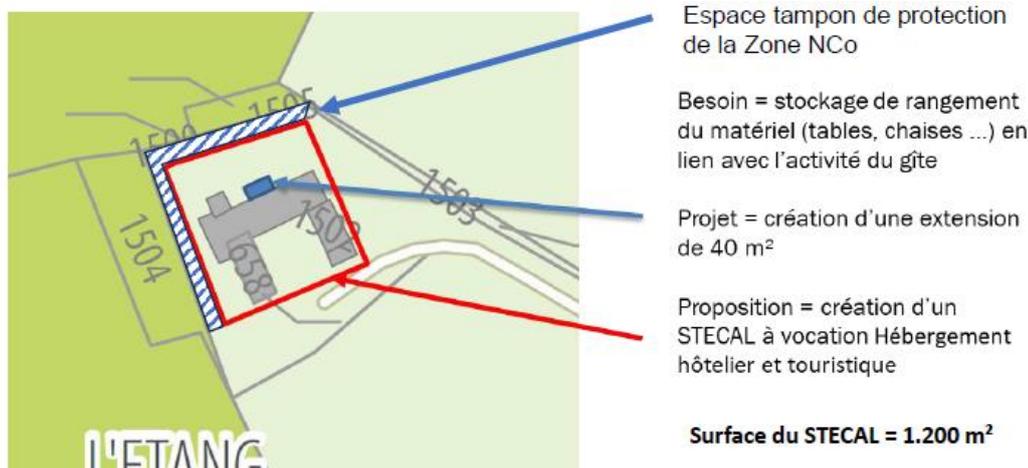
a) Le Stecal de St Symphorien de Lay : Gite de la Colombière : N° 40.

Il s'agit de la création d'un espace de stockage pour du mobilier (chaises et tables) de 40 M² pour améliorer le fonctionnement du gîte existant.

Le propriétaire de ce gîte explique qu'à l'occasion de certains événements (mariage, anniversaires,...) il doit manipuler beaucoup de mobilier, ce qui devient difficile à son âge (70 ans). Ce stockage se fait actuellement au fond d'un bâtiment, où il prend de la place. La création d'un espace de rangement de 40M², contiguë aux bâtiments existant (400 M²), lui simplifierait son activité.

Le PLUi interdit les extensions de bâtiment d'activité économique existant, en zone Agricole. La création d'un stecal permettra de résoudre la question. Celui-ci aura une surface globale de 1200 M².

Ci-après croquis et photos du projet :



Projet d'implantation de l'espace de stockage à l'arrière de la salle de réception

Le règlement du PLUi sera modifié pour :

- d'une part, rajouter le bâtiment existant à la liste des « éléments et sites d'intérêt architectural », dans l'article DG -5.1.3.2 du règlement, tel que prévu à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Enquête publique modification droit commun N° 1 PLUi CoPLER N° E2400017/69 Mars-Avril 2024

- D'autre part, l'aspect extérieur des constructions devra respecter les règles édictées pour le stecal N°2, dit « domaine des grands Cèdres (château), Changy » à Cordelle. Ce règlement prévoit des règles sur les ouvertures, l'intégration paysagère, le respect de l'architecture traditionnelle, son harmonie, les façades, les toitures,

b) Stecal de St Victor sur Rhins, N°41 :

Il s'agit de diversifier l'activité d'un gîte existant, avec le rajout de deux Tiny-houses, (bâtiment en bois), qui permettrait de diversifier l'offre touristique. Ceux-ci se situeraient à proximité des bâtiments existants, afin de réduire l'impact paysager, ainsi que pour l'agriculture et d'optimiser les réseaux et équipements existants. Des haies permettront d'intégrer les 2 tiny house au site et renforceront le caractère champêtre des lieux.

Ce projet de stecal sera d'une surface globale de 3500 M², qui englobera l'ensemble bâti actuel, ainsi qu'un pré attenant de manière à permettre l'implantation des 2 Tiny houses. Chaque Tiny house aura une surface de 30 M², plus 12 M² de terrasse. Le parking existant sera agrandi pour permettre l'accueil de voitures supplémentaires.

Leur implantation est prévue de façon à pouvoir utiliser les réseaux et équipements existants : eau, électricité, assainissement autonome. La parcelle n'est actuellement pas utilisée par l'agriculture, ni la forêt. Le projet n'est pas concerné par des risques particuliers. Enfin, l'intégration paysagère sera réalisée avec le rajout de haies.

Sur le plan réglementaire :

- le règlement du PLUi actuel interdit l'implantation de nouvelles constructions et activités d'accueil (accueil de camping-car) en complément des gîtes existants en zone Agricole. La création d'un stecal spécifique (périmètre et règlement) permettra de répondre favorablement à ce projet, en conformité avec le règlement actuel du PLUi concernant les stecal de droit commun, pour les règles d'implantation et d'aspect architectural.
- La commune de St Victor sur Rhin est située en « zone de montagne » et se trouve soumise de ce fait à la Loi montagne, et notamment la règle du principe de « l'urbanisation en continuité ».

La CDNPS (commission de la Nature, des Paysages et des Sites) a donc été consultée. Celle-ci a donné un avis favorable à ce projet, mais avec un vote défavorable du représentant de la profession agricole. L'avis émet une réserve pour que les faitages des deux Tiny House soient dans la continuité des courbes de niveau.

- La Cdepenaf a été consultée et a donné un avis favorable.
- La chambre d'agriculture, a émis un **avis défavorable**, considérant que ce projet était situé en zone agricole, classée Am (agriculture de montagne), à proximité immédiate de parcelles exploitées et déclarées à la PAC. Dans sa réponse, le président de la chambre d'agriculture rappelle que les terrains agricoles sont une ressource non renouvelable, qu'il est indispensable de préserver. Il émet donc un avis défavorable sur ce projet de stecal, et demande que ce projet soit installé sur des terrains qui le permettent actuellement.
- L'INAO, dans sa réponse, émet un avis favorable, mais signale la présence de parcelles exploitées en agriculture biologique de chaque côté de la route d'accès à ce projet.
- Le Scot du Roannais, a émis un **avis défavorable** sur le projet de Stecal de St Victor sur Rhin, en raison, d'un manque d'information sur l'opportunité et la viabilité économique de ce projet. Il met en avant également, la crainte que les deux constructions autorisées soient suivies d'autres projets, sans mesure de leurs impacts sur les paysages, et une possible contribution à une consommation excessive de foncier en zone A et N. Dans ces conditions, le Scot recommande de privilégier l'extension des bâtiments existants, plutôt que des constructions nouvelles. Dans le cadre des restrictions liées à la Loi ZAN Climat et résilience, le Scot estime que toute consommation de foncier dans les zones agri naturelles aura un impact direct sur le quota alloué au territoire du futur Scot commun aux 5 communautés, et doit donc être fortement limités, estimant qu'au rythme actuel de consommation cette enveloppe serait épuisée d'ici 2026 ou 2027.

Règlement spécifique de ce nouveau stecal N° 41 :

L'article S2 du règlement se verra rajouté des règles spécifiques au stecal 41 au paragraphe S2.11, de façon à admettre :

- Zonage dans le document graphique ;
- Limitation à 60 M² de l'augmentation de la surface plancher existante, pour des constructions, installations et aménagements destinés à l'hébergement à vocation touristique ;
- Aménagement des bâtiments existants, dont le clos et le couvert sont assurés ;
- Aires de stationnement nécessaires complémentaires et proportionnelles aux activités autorisées sur la zone ;
- Affouillement et exhaussement de sol liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone.

L'article S10 : sur les hauteurs des constructions sera modifié pour fixer :

- La hauteur maximale des constructions à 4.5 mètres.

L'article S11 sur les aspects extérieurs, sera modifiés pour les toitures :

- Toitures : rechercher à ce que les faitages des Tiny-houses correspondent aux courbes de niveau, et leur alignement devra s'intégrer aux volumes existants.

L'article S 13 sur les espaces libres et plantations sera modifié :

- Création des haies et bosquets champêtres, s'appuyant sur la végétation existante de manière à créer des continuités végétales, et minimiser l'impact visuel des stationnements et constructions. Les essences végétales seront choisies parmi celles présentes naturellement (prunelier, aubépines, fusain, érables champêtre, chêne,) avec quelques arbres d'ombrages, tels que tilleuls, ou noyers.

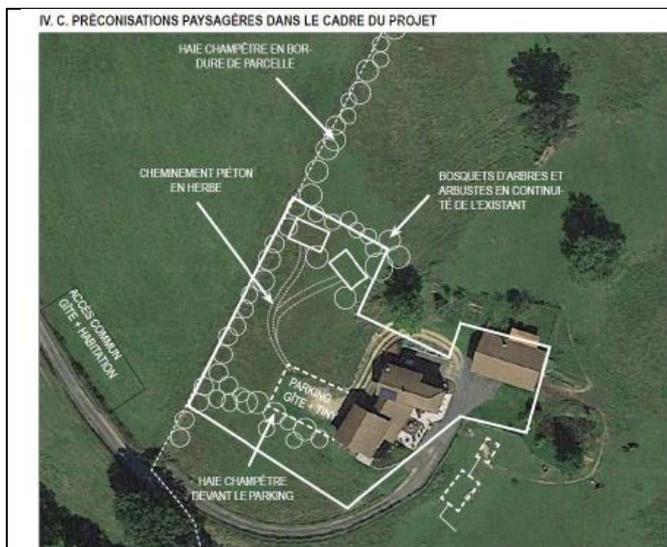
Projet de STECAL :



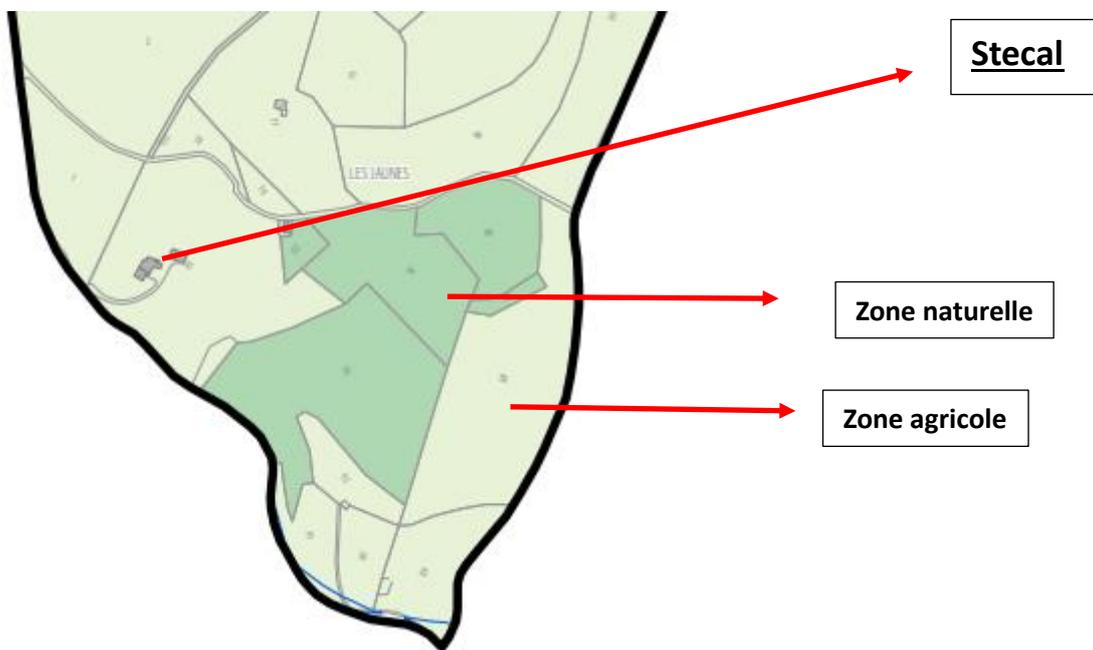
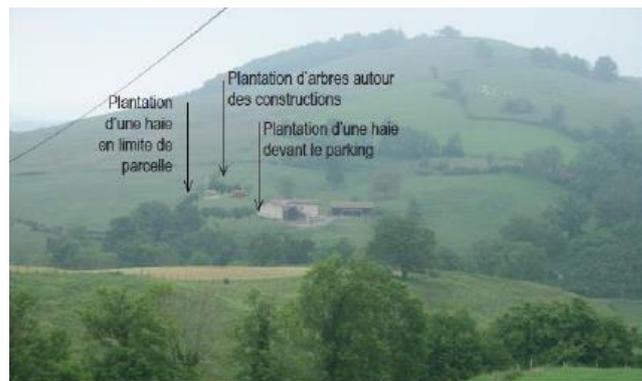
Projet = implantation de 2 tiny houses de 30 m² chacune

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

Surface du STECAL = 3.500 m²



Implantation sur un coteau :



Commentaire du commissaire enquêteur :

Les avis défavorables émis par : la Chambre d’agriculture, le Scot du Roannais, soulève une question de fond qui est traitée, dans le paragraphe analyse – pages 19 à 21 - et dans les conclusions motivées. (*Voir avis du CE*).

2) Modification de la liste des « changements de destination » :

Pages 134 à 173 des annexes au règlement, sont listés les bâtiments pouvant changer de destination.

À la suite d'évolutions dans la situation des biens immobiliers (décès-succession, vente, évolution de famille,...), une demande de changement de destination a été faite à la CoPLER, sur le bourg de St Just la pendue.

La CoPLER explique qu'elle a suivi le même cheminement d'analyse que lors de l'élaboration du PLUi, à savoir :

- Bâtiment de 60M² minimum, clos et couverts assurés, d'une valeur patrimoniale et/ou architecturale, non utilisable pour l'agriculture, distant de plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole, desservi en électricité, eau et assainissement, accessible aux véhicules de secours.
- Réunissant ces conditions ci-dessus, le changement est possible, pour l'extension d'un bâtiment existant, ou pour la création d'un logement au sein d'un hameau et à moins de 30 mètres d'un logement.

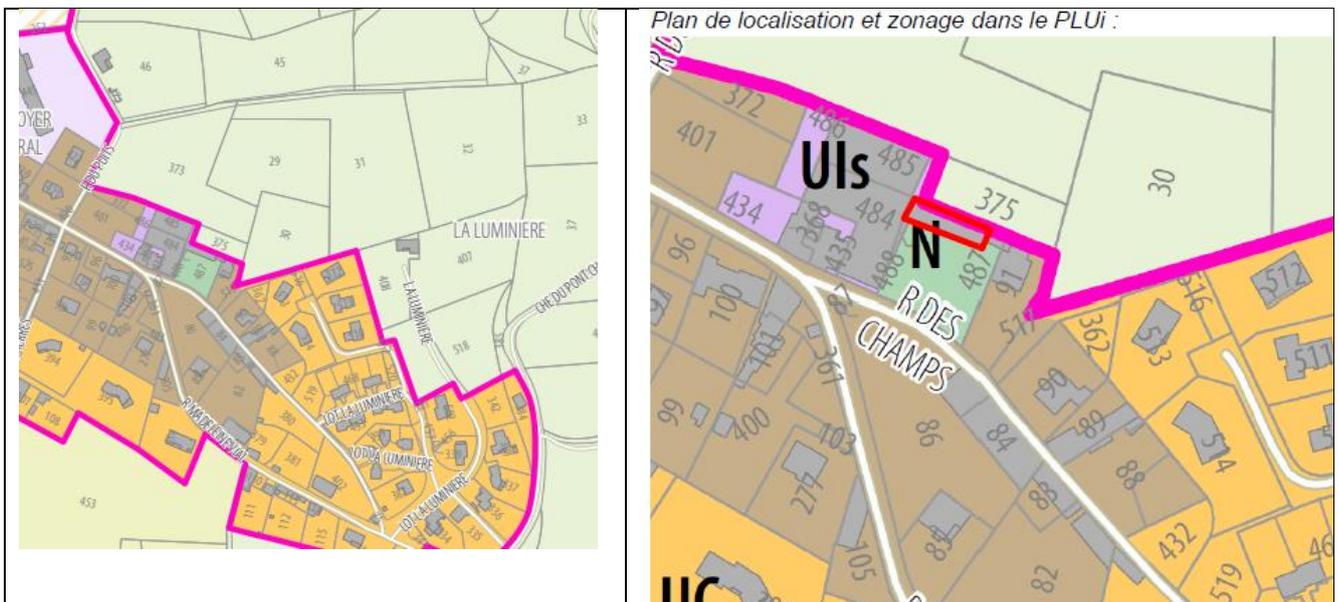
En l'occurrence, la demande concerne un bâtiment inclus dans le bourg, (surface non mentionnée dans le rapport, mais vérifiée via Geoportail = 140 M² environ), (parcelle AD 487, ancien atelier de tissage) distant de plus de 100 mètres de tous bâtiments agricoles, et sans impact sur l'activité agricole. Il est dans la zone Naturelle du PLUi.

Lors de l'élaboration du PLUi cette parcelle a été incluse dans la zone N, par erreur.

Sur le plan réglementaire :

L'avis de la Cdpenaf et de la CDNPS ont été sollicités, et les deux ont donné un avis conforme favorable.

Ce bâtiment est classé en zone naturelle, sous forme d'une enclave dans le bourg, notamment en raison d'une parcelle de jardin paysager classée en N. Par erreur de tracé du zonage initial, ce bâtiment, qui n'a aucune vocation agricole, puisque ancien atelier de tissage, se trouve inclus en N. Il est intégré au bourg sur trois côtés, et limitrophe d'une parcelle agricole exploitée sur un côté, elle-même contiguë d'autres bâtiments du bourg.





Au vu des plans cadastraux, il est évident que la parcelle AD 487, a été incluse par erreur en zone Naturelle, et que son inscription dans la liste « changement de destination », ne pose pas de problème, et permet de valoriser cet emplacement en logement .

3) Communes de Pradines et Cordelle : suppression de la trame assainissement

Lors de l'élaboration du PLUi, l'objectif de préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques avait été mis fortement en avant. Ainsi, 8 communes de la CoPLER sont concernées par des trames d'assainissement.

Cela s'est notamment traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi qu'avec l'emploi de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme.

Le PADD comporte 3 orientations qui concourent à la préservation et la gestion de la ressource en eau :

- Orientation 28 : Préserver la ressource en eau ;
- Orientation 29 : Améliorer la gestion des eaux usées ;
- Orientation 30 : Améliorer la gestion des eaux pluviales.

L'article R151-31 du code de l'urbanisme a permis de définir des secteurs où sont interdites les constructions et installations de toute nature au motif du dysfonctionnement de certains systèmes d'assainissement avec des impacts sur l'hygiène et la préservation des ressources naturelles.

Aujourd'hui, les communes de Cordelle et Pradines ont achevé les travaux de mise aux normes des systèmes d'assainissement identifiés, certifié par la fourniture d'attestations d'achèvement des travaux.

Il s'agit donc de considérer ces systèmes d'assainissement comme conformes aux normes et ainsi de supprimer la trame assainissement sur les bourgs de Cordelle et de Pradines.

Traduction dans le PLUi :

Cette suppression entraîne la mise à jour :

- Des annexes sanitaires ;
- Du rapport de présentation – Tome 4 – Justifications des choix – page 63 ;

La décision proposée est ainsi de supprimer ces deux communes de Cordelle et Pradines de la liste des communes « soumises à la *mise en œuvre d'une trame assainissement au titre du R151-31 du code de l'urbanisme* », les communes de Cordelle et Pradines, ainsi que la suppression des trames « assainissement » présentes sur les règlements graphiques de ces 2 communes.

Pour rappel : l'article R 131-31 indique que dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les espaces boisés classés définis à l'article [L. 113-1](#) ;

2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

La consultation du public

Le public a été informé selon les règles légales :

- Publication d'annonces légales dans les 15 jours précédents l'enquête : annonce dans les 2 journaux le Progrès et l'Essor, le 23 Février 2024, puis une deuxième annonce dans les deux mêmes journaux, les 14 et 15 Mars 2024.
- Affichage d'un avis au public par les 16 communes concernées par le PLUi.
- Mise à disposition des dossiers complets d'information au public dans les locaux de la CoPLER et les 5 communes concernées par ces modifications : St Symphorien de Lay, St Victor sur Rhins, Pradines, Cordelle et St Just la pendue.
- Le dossier a été mis en ligne le 08 Mars sur le site Internet de la CoPLER ;
- Une adresse électronique dédiée permettait au public de déposer également des doléances par mail.

J'ai vérifié le bon fonctionnement de la consultation sur le site internet de la CoPLER le 11 Mars avec succès, et celle de l'adresse mail le 11 Mars également, avec succès.

Permanences : 3 permanences ont été tenues : les 12 mars et 15 Avril au siège de la CoPLER à St Symphorien de Lay, et une à St Victor sur Rhins, le 05 Avril.

Composition du dossier mis à disposition du public :

- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique, mentionnant le site internet de la CoPLER (www.copler.fr) pour consulter le dossier complet, et une adresse mail dédiée (plui@copler.fr) permettant de déposer des observations de façon électronique ;
- Délibération de la CoPLER de modification du PLUI du 06 Avril 2023 ;
- Décision du tribunal administratif de désignation du commissaire enquêteur ;
- Arrêté de prescription d'une modification de droit commun du PLUi, portant sur les 5 modifications mises à l'enquête ;
- Notice explicative ;
- Carte de localisation des 5 modifications ;
- Attestation de réception des travaux sur la trame d'assainissement de Cordelle ;
- Attestation de réception des travaux sur la trame d'assainissement de Pradines ;
- Avis de la Cdpenaf sur demande de dérogation d'urbanisme limité ;
- Demande de dérogation au préfet de levée d'urbanisme limité pour les deux stecal ;
- Arrêté préfectoral donnant accord à la dérogation à l'urbanisme limité pour deux stecal ;
- Avis de la CDNPS sur la demande de création des stecal, notamment celui de St Victor sur rhins ;
- Etude sur la demande de discontinuité urbaine, stecal de St Victor sur Rhins ;
- Avis de la commune de Fourneaux sur la modification de droit commun du PLUi ;
- Délibération du conseil municipal de Pradine sur la demande de modification de droit commun du PLUi ;
- Courrier du Maire de Cordelle approuvant la demande de modification de droit du PLUi.
- Avis des PPA :
 - Préfecture, via la DDT ;
 - Préfecture réponse sur demande dérogation règles de constructibilité limitée ;
 - MRAE ;
 - Réponse de la SNCF ;
 - Dossier Géoportail, sur les servitudes des lignes SNCF ;
 - Note sur les prescriptions concernant les haies et talus à proximités des lignes de voies ferrées SNCF ;
 - Avis du Conseil Départemental ;
 - Avis de la chambre d'agriculture (défavorable) ;
 - Avis de la DDT ;
 - Avis de l'INAO ;
 - Avis du SCOT ROANNAIS (défavorable).
 - Avis du SCOT Sud Loire.
 - Réponses favorables de 3 communes.

Déroulé de l'enquête

Les 3 permanences se sont déroulées aux dates prévues, avec un succès extrêmement limité.

Visites et dépositions :

- Visites lors des permanences : **aucune.**

Il est regrettable qu'aucune des parties directement intéressées par ces modifications, notamment les demandeurs de Stecal, n'ai pris la peine de venir exposer leurs projets à l'occasion des 3 permanences.

- Dépositions par mail :

Une déposition par mail, le 10 Avril 2024 de Mr Bruno JACQUET, agissant également au nom de sa mère Marguerite JACQUET, de sa sœur Agnès PAGNIER et son frère Thierry JACQUET : portant sur une demande de classement en terrain constructible d'une parcelle sise sur la commune de St Symphorien de Lay, (N° G 355) classée constructible sur le précédent PLU, mais déclassée lors de l'élaboration du présent PLUi.

Avis du Commissaire enquêteur sur la déposition de la famille Jaquet :

Cette demande est hors du périmètre de la présente enquête publique. Il ne peut en être tenu compte dans l'avis à donner. Simple mention en est faite dans le rapport, pour information.

Lors d'une éventuelle autre révision ou modification, cette demande pourra éventuellement être étudiée, à la diligence de la collectivité territoriale.

Toutefois, l'examen sommaire de la situation de la parcelle G 355, dont il est demandé le reclassement en zone constructible, montre que c'est l'ensemble des parcelles de ce même secteur, auparavant constructibles, qui ont été reclassées en « A » agricole. Il n'y a donc pas de traitement spécifique particulièrement défavorable qui ai été fait pour ce ténement.

Analyse des avis des PPA

1) Les avis favorables :

- Préfecture via la DDT ;
- Accord de la Préfecture pour la dérogation aux règles de constructibilité limitée ;
- Cdpenaf.
- CDPNS ;
- Réponse de la SNCF
- Dossier Géoportail, sur les servitudes des lignes SNCF ;
- Note sur les prescriptions concernant les haies et talus à proximités des lignes de voies ferrées SNCF ;
- Avis du Conseil Départemental ;
- Avis de la DDT ;
- Avis de l'INAO ;
- Avis du SCOT Sud Loire.
- 3 communes voisines : Cordelle, Fourneau, et Pradines.
- La MRAE.

2) Les avis défavorables :

- Avis de la chambre d'agriculture (défavorable, Stecal St Victor sur Rhins) ;
- Avis du SCOT ROANNAIS (défavorable, Stecal St Victor sur Rhins).

Analyse des avis favorables :

- **Avis de la Préfecture** : par courrier du 21 janvier 2024, le service du pôle aménagement et planification, a émis un avis favorable, avec les commentaires suivants :
 - concernant les deux stecal de St Symphorien de Lay et St Victor sur Rhins : leur programmation semble opportune, compte tenu du fait que les activités à vocation touristiques existent déjà sur place, et que la délimitation de ces stecal semble correspondre aux réels besoins des activités et avoir un impact relativement faible sur les espaces naturels et agricoles environnants, et avec une bonne intégration paysagère.
 - Concernant la suppression des trames assainissement sur Pradines et Cordelle : la mise aux normes ayant été réalisées sur les deux communes, la Préfecture valide la proposition de modification du PLUi, et invite à poursuivre cette politique pour les autres trames d'assainissement restantes.
 - Elle rappelle que pour le changement de destination sur la commune de St Just la Pendue, que les permis de construire ne doivent pouvoir concerner que des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination dans les documents graphiques et écrits du règlement, et que ces permis de construire sont de plus soumis à un examen pour avis conforme de la CDPENAF et / ou CDNPS.
- Dérogation au **principe d'urbanisation limitée, du fait de l'absence de Scot** : **la préfecture**, par un arrêté du 12 février 2024, a répondu favorablement à la demande d'ouverture à l'urbanisation pour les deux stecal de St Symphorien de Lay et de St Victor sur Rhins, considérant que ces projets ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ni à une consommation excessive de l'espace, ni par un impact excessif des flux de déplacements, ni de répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services.
- **La Cdpnaf** a été consultée et a donné un avis favorable, pour les deux Stecal N° 40 et 41, en raison de leur impact négligeable sur l'environnement et les continuités écologiques, l'absence d'activités agricoles sur les parcelles concernées, la consommation d'espace très limitée, l'impact négligeable sur les flux de déplacement, et l'absence d'impact sur la répartition entre emplois, habitat, commerces et services.
- Le **Conseil Départemental** : par lettre du 25 Janvier 2024, son vice-président a émis un avis favorable, après examen par ses services.
- **L'INAO**, dans sa réponse du 15 Décembre 2023, indique que le projet concerne plusieurs aires géographiques protégées : AOC Bœuf de Charolles, et IGP « volailles du Forez », « Comités Rhodaniens », et « Urfé ». a émis un avis favorable, au vu du faible impact agricole, mais signale la présence de parcelles exploitées en agriculture biologique de chaque côté de la route d'accès à ce projet.
- La **CDNPS** (commission de la Nature, des Paysages et des Sites) a été consultée sur le stecal de St Victor sur Rhin, le 05 Septembre 2023, et a émis un avis favorable. Mais il est à noter le vote défavorable du représentant de la profession agricole. Consultée dans le cadre du contrôle de la continuité de l'urbanisation, inscrite dans la Loi Montagne, l'avis émet une réserve pour que les faitages des deux Tiny House soient dans la continuité des courbes de niveau. La Cdnps précise que sur l'ensemble du PLUi ces projets porteront le nombre total de stecal de 32 à 34, soit 2.1 en moyenne par commune.
- Le **SCOT Sud Loire** : a émis un avis favorable, par courrier du 14 novembre 2023, sur l'ensemble des modifications.
- **La SNCF**, par courrier du 08 Novembre 2023, a répondu expliquant qu'une voie ferrée traversait 3 communes de la CopLER : St Symphorien de Lay, St Victor sur Rhins et Pradines. Elle demande que soit matérialisée sur le plan graphique le passage de cette voie et que les riverains soient ainsi informés de la servitude T1, dont le contenu est remis avec une annexe au dit courrier. Le courrier rappelle que les talus, remblais et déblais des voies, doivent respecter des règles d'entretien et de maintenance, et ne doivent pas faire l'objet de classement de type espaces boisés classés ou protégés, sauf exception. Le courrier rappelle aussi l'instruction de permis de construire jouxtant des plates formes ferroviaires. Elle indique également qu'il convient d'informer le public qui choisirait de s'installer à proximité du domaine de la SNCF, qu'il en supportera les inconvénients, ou devra prendre les mesures nécessaires à sa protection par des mesures d'isolation acoustique. Deux notes : sur les servitudes de type T1 et sur les bois classés et talus classés paysagers protégés, sont jointes à la réponse.

- Avis de 3 **communes voisines** :
 - La commune de Cordelle a répondu à la demande de consultation le 09 novembre 2023, en émettant un avis favorable.
 - La commune de Pradines a répondu le 05 Décembre 2023, en émettant un avis favorable.
 - La commune de Fourneau, a répondu le 12 Décembre 2023, et émis un avis favorable.

- **La MRAE** : par un avis conforme, délibéré le 22 Décembre 2023, la MRAE estime que l'évolution du PLUi de la CopLER n'intercepte aucun zonage d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel, ainsi que de zonage humide connu. Pour le Stecal de ST Victor sur Rhins, la MRAE se range derrière l'avis de la CDNPS et ses réserves sur l'alignement des faitages des deux Tiny house sur les courbes de niveau. Elle considère que les mesures ERC (éviter, réduire, compenser) pour les deux stecal comprennent des mesures suffisantes, en termes de plantation de haies champêtres pour le gîte de St Victor sur Rhins, et de protection du bâtiment existant pour le gîte de St Symphorien de Lay. Ainsi, elle conclut que la modification N°1 du PLUi de la CoPLER n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et donc ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

<u>Analyse des réponses et avis défavorables des PPA :</u>

- La **chambre d'agriculture**, a émis un **avis défavorable**, uniquement sur le projet de Stecal de **St Victor sur Rhin**, et favorable sur le reste des modifications, considérant que ce projet était situé en zone agricole, classée Am (agriculture de montagne), à proximité immédiate de parcelles exploitées et déclarées à la PAC. Dans sa réponse, le président de la chambre d'agriculture rappelle que les terrains agricoles sont une ressource non renouvelable, qu'il est indispensable de préserver. Il émet donc un avis défavorable sur ce projet de stecal, en raison d'une consommation de foncier classé en zone agricole et à proximité immédiate de parcelles déclarées à la PAC et demande que ce projet soit installé sur des terrains qui le permettent actuellement.

- Le **Scot du Roannais**, a émis un **avis défavorable**, uniquement sur le projet de Stecal de St Victor sur Rhin, en raison, d'un manque d'information sur l'opportunité et la viabilité économique de ce projet, la crainte que les deux constructions autorisées soient suivies d'autres projets, sans mesure de leurs impacts sur les paysages, et une possible contribution à une consommation anticipée excessive de terrains constructibles pour le futur Scot du Roannais, de plus en zone de foncier classé en zone A et N. Dans ces conditions, le Scot recommande de privilégier l'extension des bâtiments existants, plutôt que des constructions nouvelles. Dans le cadre des restrictions liées à la Loi ZAN Climat et résilience, le Scot estime que toute consommation de foncier dans les zones agri naturelles aura un impact direct sur le quota alloué au territoire du futur Scot commun aux 5 communautés, que la CoPLER s'est engagée à intégrer dans un avenir proche, et doit donc être fortement limités, estimant qu'au rythme actuel de consommation cette enveloppe serait épuisée d'ici 2026 ou 2027.

Analyse du commissaire enquêteur sur les réponses des PPA

- 1) **Concernant les avis favorables**, il est à noter une divergence de vue entre la Cdpenaf et la CDNPS, d'une part, et la Chambre d'agriculture, d'autre part, sur le Stecal de St Victor sur Rhins, concernant la consommation de foncier en zones Agricole et ou Naturelle.

Il est regrettable que les notions de réduction potentielle des surfaces épandables pour les effluents d'élevage et de traitement phytosanitaire sur les parcelles adjacentes, n'aient pas été pris en compte dans les avis.

- 2) **Concernant les avis défavorables** : ceux-ci portent uniquement sur le projet de Stecal de St Victor sur Rhins, avec une approche différente, entre la Chambre d'agriculture et le SCOT du Roannais.

Deux arguments sont mis en avant :

- **Pour la chambre d'agriculture** : une consommation de foncier agricole inutile, alors, que selon elle, le même projet pourrait se faire sur une autre partie du ténement en propriété des demandeurs.

Avis : la parcelle visée pour l'implantation des deux Tiny house, n'est pas exploitée par l'agriculture actuellement. Aussi, la perte de potentiel agricole invoquée reste théorique. Cependant, le risque de perte de surface d'épandage pour les effluents agricoles, sur les parcelles exploitées limitrophes et déclarées à la PAC, est cependant réel, même s'il n'est pas mis en avant par la Chambre d'agriculture. Il s'agit de prairies naturelles, en pente, visiblement n'ayant pas vocation à être retournées. Or, la réglementation indique clairement que les gites, sont assimilés à des « tiers », notamment les règles régissant les installations classées, sauf cas où l'exploitant du gite est lui-même agriculteur et en a la jouissance, ce qui ne semble pas être le cas ici. Ainsi, les implantations des 2 Tiny Houses, prévues à l'écart des bâtiments actuels, en bordure de la zone du stecal, vont inévitablement réduire la surface potentielle d'épandage pour les agriculteurs exploitants les parcelles voisines. (*interdiction d'épandre des effluents d'élevage, avec des distances variables par rapport aux habitations, selon le type d'effluents, le statut de l'exploitant agricole – relevant du RSD, règlement sanitaire départemental, ou installation classée. Le problème des traitements phytosanitaires pourrait aussi se poser, mais de façon beaucoup plus théorique, les parcelles voisines étant en prairies, visiblement naturelles, donc sans besoin de traitement normalement*).

La solution proposée par la Chambre d'agriculture d'installer les deux Tiny House sur d'autres terrains, mérite d'être examinée.

Par ailleurs, aucun agriculteur voisin n'est venu aux permanences, ou n'a effectué de déposition, ou déposé de revendication sur ce thème, bien que l'enquête publique et les dates des permanences aient été annoncées par un article dans le journal agricole, le Paysans de la Loire, du 15 Mars.

- **Pour le SCOT du Roannais** : celui-ci a émis un avis défavorable, avec pour principal argument, que le projet de construction permis par le stecal allait empiéter de façon anticipée et excessive le quota de terrains constructibles pour le futur Scot du Roannais.

L'enjeu porte sur 60 M² de construction, et une consommation d'ENAF de 3500 M².

Le détail des arguments du SCOT du Roannais :

- Le dossier ne fournirait pas suffisamment d'informations permettant d'évaluer l'opportunité réelle du projet et sa viabilité économique. L'absence d'une analyse approfondie de ces aspects rend difficile la justification de la création d'un stecal dans ce contexte.
- La superficie du secteur constructible pourrait à terme, permettre l'implantation de nouvelles constructions sans mesure de l'impact sur les paysages. Ce qui soulèverait des inquiétudes quant à la préservation des milieux et une possible contribution à la consommation excessive de foncier d'espaces naturel et forestier.
- En conclusion, le Scot recommande fortement de privilégier l'extension des constructions existantes, plutôt que la création de nouvelles constructions. Ceci permettrait d'en minimiser l'impact sur le paysage tout en favorisant une intégration plus cohérente de l'habitat en secteur de montagne.

- Enfin, le Scot rappelle la loi Climat et résilience et l'objectif d'atteindre « zéro artificialisation nette » d'ici 2050. Selon lui, chaque mètre carré aménagé dans les espaces agri naturels depuis 2021 a un impact direct sur le quota global alloué au territoire du Scot jusqu'en 2031. A ce rythme de consommation actuel, cette enveloppe pourrait être épuisée vers 2026 ou 2027, compromettant ainsi la possibilité de mener à bien un véritable projet de territoire. Le Scot déclare ainsi anticiper cette nouvelle réalité en adoptant une approche rigoureuse à l'égard des nouveaux projets susceptibles d'affecter les espaces agri naturels, et encourage la CopLER à faire preuve de vigilance et à prendre le cas échéant toutes les mesures nécessaires pour éviter une urbanisation non justifiée des espaces naturels et forestiers, et appelle à la solidarité de toutes les communes et EPCI pour la réussite future du Scot.

Analyse de ce contexte :

Le gîte en question se situe non pas à 4 km de Neulise, notamment de la 4 voies desservant Roanne, mais plutôt à 17 ou 18 km, et plutôt à 8 ou 9 km de St Symphorien de Lay, au lieu des 5 km indiqués dans le dossier. (Il y a probablement eu inversion de distance avec le Gîte de St Symphorien de Lay).

Les avis donnés par : la MRAE, la Préfecture quant à la dérogation au principe d'urbanisation limitée, la Cdpenaf et la CDPNS, sont tous favorables à la création de ce Stecal, ou avec une réserve très limitée, sur l'orientation des toitures.

Les craintes du Scot Roannais sur une consommation anticipée de foncier, amputant ainsi le quota constructible à venir, sont recevables, mais au regard des avis portés par l'administration et diverses commissions censées prévenir les consommations inutiles de foncier, cette crainte apparaît sous un autre angle. Dans son rapport de présentation de la présente modification N°1 de son PLUi, la COpLER indique que lors de l'élaboration du PLUi, (lequel a été approuvé en Mars 2022), la loi Climat et résilience, et notamment l'objectif de réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, a été prise en compte, avec une trajectoire du Zéro Artificialisation Nette pleinement programmée, puisque la consommation d'ENAF a été réduite de 52 % sur les 10 années à venir.

La pertinence du projet économique lié à la création de deux Tiny House, critiquée par le Scot, est entendable, aucune étude de marché, même sommaire, ne venant en appui à ce projet, au-delà de la volonté de la CoPLER de faciliter le développement de l'accueil touristique sur son territoire, ce qui est, par ailleurs, tout à fait soutenable.

Les critiques à propos de l'impact sur le paysage de ce projet de deux Tiny House, apparaissent peu étayées.

Il est regrettable que, malgré une permanence tenue le 05 Avril à la Mairie de St Victor sur Rhins, le pétitionnaire du projet de stecal, n'ai pas cru utile de venir expliciter celui-ci. Il en est de même pour celui de St Symphorien de Lay.

Rappel sur les notions de consommation d'espaces et de calendrier de la Loi ZAN - Climat et résilience :

La mise en œuvre de cet objectif « zéro artificialisation nette » en 2050, se fait selon un calendrier en deux tranches principales :

- 2021 – 2030 : diminution de 50 % de la consommation de sols ENAF (espace Naturels, Agricoles et Forestier).
- 2031 – 2050 : arriver à « 0 » artificialisation nette en 2050.

Dans la première période, sont uniquement comptabilisés les pertes de sols Naturels, Agricoles et Forestiers, avec un objectif de diminution de ces pertes de 50% sur ces 10 ans, par rapport aux consommations de foncier ENAF des 10 années précédentes.

Dans la seconde période, c'est la notion d'artificialisation nette des sols qui est prise en compte, selon un solde net à « 0 » entre artificialisation et renaturation de sol. (artificialisation = +/- imperméabilisation). De plus, il semblerait que les constructions agricoles pendant ces laps de temps ne seraient pas comptabilisées de la même façon : les M² de bâtiments agricoles et abords construits avant 2030 ne seraient pas comptabilisés en consommation d'ENAF, mais seraient comptabilisés dans les M² artificialisés après 2031.

Ainsi, dans le cas d'espèce du stecal de St Victor de Rhins, pour la première période, ce sont 3500 M² qui sont comptabilisés, pour 60M² effectivement bâtis, (et 1200 M² pour le stecal de St Symphorien de Lay, pour 40 M² effectivement construit). Dans la seconde période, les M² réellement imperméabilisés seraient comptabilisés, en complément de la comptabilisation de la consommation d'ENAF.

Aussi, l'anticipation de consommation de foncier pour le quota de surface constructible pour le Scot Roannais, sera amputé de : 3500 + 1200 M² soit 4700 M², dans la perspective de l'échéance de 2030.

Recommandations effectuées dans le PV de synthèse transmis à la CoPLER :

Dans ce contexte particulier, où les collectivités doivent concilier une obligation réglementaire forte, avec deux échéances, 2030 et 2050, mais des modes de comptabilisation différents, et une intégration du territoire de la CoPLER dans le Scot du Roannais, d'ici quelques années, il est paradoxal de se retrouver dans une situation aussi peu claire.

Je recommande à la Copler de prévoir, dans son règlement graphique et écrit du PLUi, des conditions d'implantation pour le stecal de St Victor sur Rhins qui réduise l'impact sur les surfaces épandables voisines, d'une part, et sur la surface de consommation d'ENAF, d'autre part. Ainsi, les 3500 M² du Stecal de St Victor sur Rhins devraient pouvoir être réduits, assez facilement, de 1000 à 1500 M² au moins, soit une consommation de 2000 à 2500 M² in fine.

Pour le gestionnaire du gîte, il s'agira ainsi d'implanter les deux Tiny Houses le plus près possible des bâtiments existants, ou en contre bas de la parcelle, de façon à diminuer significativement l'impact sur les surfaces, tant pour les surfaces épandables pour les exploitants agricoles, que de consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, vis-à-vis de la Loi ZAN – Climat et Résilience.

Suivant la même logique, le Stecal de St Symphorien de Lay, doit aussi être analysé de la même façon, et je recommande de réduire le Stecal de 1200 M² prévus, à 800 M² environ.

Fait le 09 mai 2024,

Le Commissaire enquêteur,



Patrick BREYTON.

Réponse de la CoPLER au PV de synthèse du 30 Avril 2024 :

Réponse de la CoPLER

Pour rappel, le PLUi de la CoPLER répond dès son approbation (24 mars 2022) aux objectifs de réduction des consommations des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) puisque « La consommation d'espaces agri-naturels prévue par le PLUi est d'environ 82 ha pour répondre à l'ensemble des besoins du territoire » (Source PADD / 8-1- La consommation des espaces agricoles et naturels – page 20). Soit une réduction de -52% par rapport à la précédente décennie et la restitution de 380 hectares de surfaces constructibles à l'agriculture et la nature.

Le territoire est au final composé de 2,5% de zones urbanisées et de 97,5% de zones agricoles et naturelles.

Les projets de STECAL représentent une faible surface de 4.700 m² (= 1.200 + 3.500) soit 0,001% du territoire.

Néanmoins, dans la perspective de poursuivre sa politique de préservation des ENAF, la CoPLER s'engage à porter aux débats du conseil communautaire la réduction des surfaces des 2 STECAL. En outre de la réduction des surfaces, ces nouvelles propositions de périmètres devront permettre la réalisation des projets actuels et assurer les capacités d'évolution futures de ces activités économiques.

Le 30/04/2024

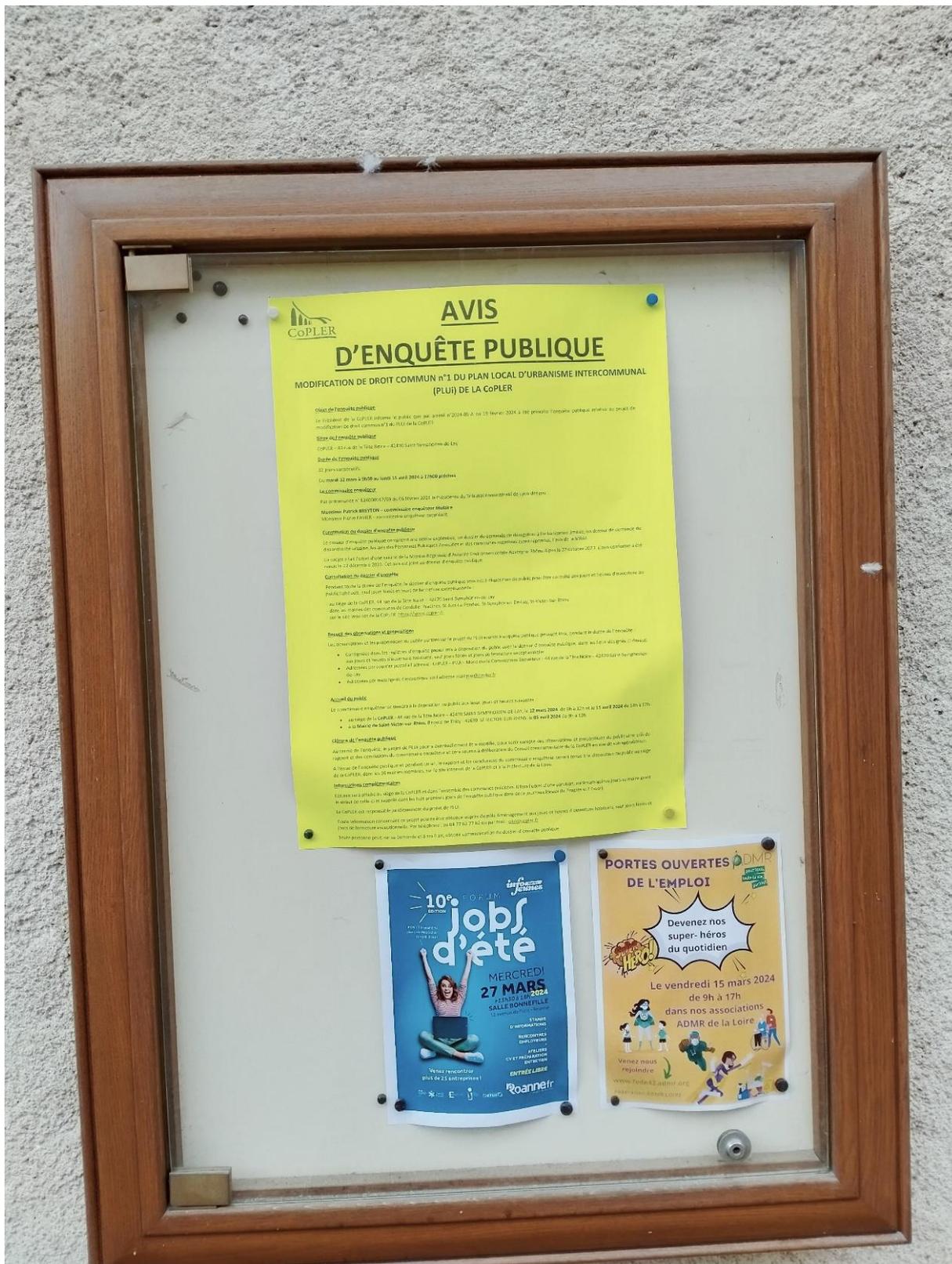
Le Président de la CoPLER
Jean-Paul CAPITAN



ANNEXES :

Affichage avis au public :

Exemple d'affichage effectué sur les sites prévus à cet effet, dans les communes concernées par l'enquête publique, ainsi que les autres communes de la Copler.



Vérification de l'utilisation de l'adresse électronique dédiée :

Ci-dessous : échanges de mail pour vérifier le bon fonctionnement de l'adresse électronique dédiée à l'enquête publique, daté du 09 Mars 2024.

Bonjour Monsieur Breyton,

Test positif pour la fonctionnalité de la boîte mail.

Bonne journée et à demain.

Vincent ROGER

Responsable du Pôle aménagement

CoPLER

44 rue de la Tête Noire

42470 Saint-Symphorien-de-Lay

vroger@copler.fr

std : 04 77 62 77 62

direct : 04 77 62 77 74

De : patrickbreyton484@gmail.com <patrickbreyton484@gmail.com>

Envoyé : samedi 9 mars 2024 15:55

À : Vincent Roger <vroger@copler.fr>

Objet : TEST fonctionnement adresse mail

Bonjour,

Ce mail est un test du bon fonctionnement de l'adresse électronique.

Le commissaire enquêteur,

Patrick BREYTON.

SAINT-SYMPHORIEN-DE-LAY

Enquête publique du 12 mars au 15 avril. - La Copler a décidé d'engager une procédure de modification de son PLUi, avec enquête publique, portant sur trois points : création de deux Stecal, (Secteur de taille et capacité d'accueil limitée), concernant des extensions de gites ruraux existants à Saint-Symphorien-de-Lay et Saint-Victor-sur-Rhins ; une demande de changement de destination, pour un bâtiment (ancien atelier de tissage), inclu dans le bourg, mais classé par erreur en zone naturelle, lors de l'élaboration du PLUi à Saint-Just-la-Pendue ; la suppression de la trame assainissement à Pradines et Cordelle, dès lors que ces deux communes ont réalisés les travaux de mises aux normes des systèmes d'assainissement identifiés.

Le commissaire enquêteur tiendra trois permanences : les 12 mars et 5 avril de 9 à midi et le 15 avril de 14 heures à 17h30 auxquelles toutes personnes intéressées pourront se rendre. Le dossier de l'enquête est consultable sur le site internet de la CoPLER et dans les Mairies concernées et au siège de la CoPLER, et des cahiers de doléance sont à disposition du public. ■

Simulation réduction surface des Stecal :

Exemples de redécoupages du stecal de st Victor sur Rhins : (réalisé sur base Géoportail). Simulation de réduction possible de la surface du Stecal de 1000 à 1500 M².



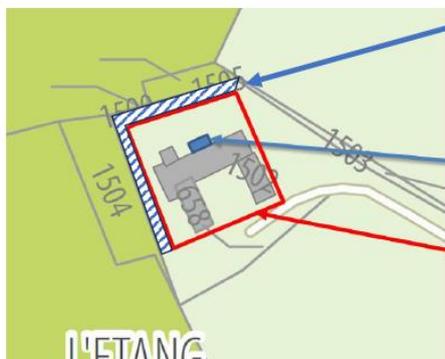
IV. C. PRÉCONISATIONS PAYSAGÈRES DANS LE CADRE DU PROJET



Cas du Stecal de St Symphorien de Lay : réduction du stecal de 1200 à 800 M².



Cas du Stecal de St Symphorien de Lay : réduction du stecal de 1200 à 800 M (suite)



Espace tampon de protection de la Zone NCo

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

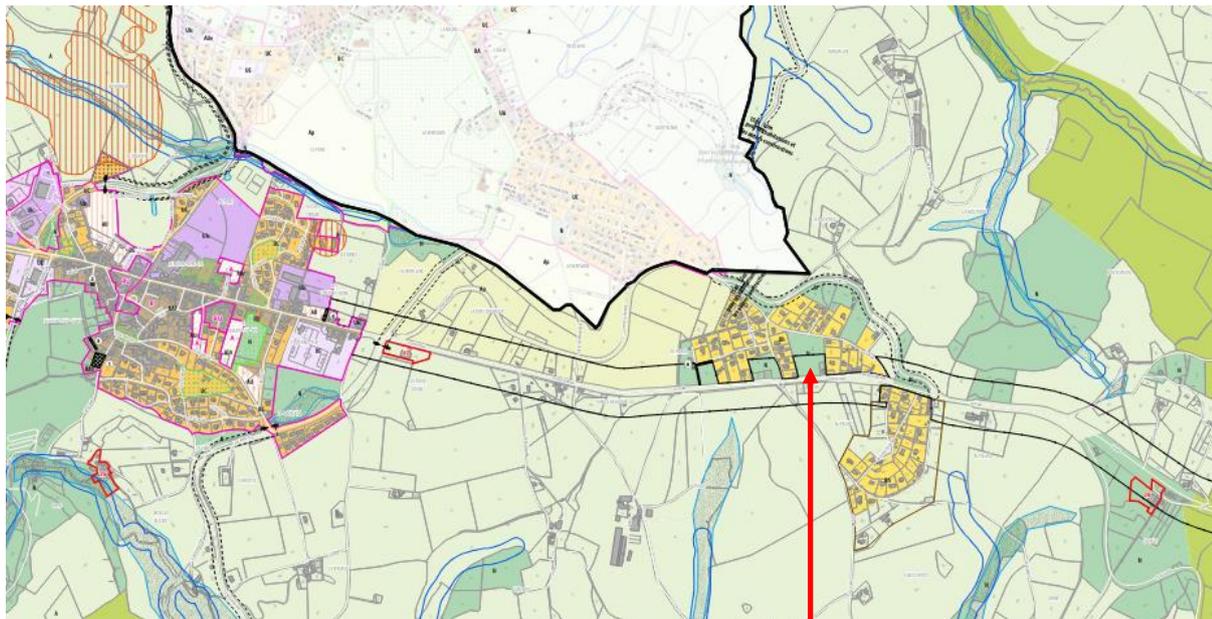
Projet = création d'une extension de 40 m²

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

Surface du STECAL = 1.200 m²

Analyse mail famille JAQUET :

Zonage parcelle G 355 demande mail Mr JACQUET Bruno et famille.



Parcelle N° G 355

Avis : cette demande est hors du périmètre de l'enquête publique.

Par ailleurs, la parcelle en question, se situe effectivement en zone Naturelle, et le long de la N7, tout comme les autres parcelles identiques de ce quartier. Elle contient 11 950 M².

Ci-dessous mail échangé avec le dépositaire :

Bonjour,

J'ai bien reçu votre mail concernant l'enquête publique du PLUi de la CoPLER, concernant la parcelle N° G355, sur la commune de St Symphorien de Lay.

Votre requête sera traitée dans le cadre de mon rapport et de mes conclusions.

Toutefois, j'attire votre attention sur le fait que cette modification du PLUi soumise à enquête publique est limitée dans son périmètre.

Cordialement.

Le commissaire enquêteur,
Patrick BREYTON.

Sujet : Révision PLUi de St Symphorien de Lay - Parcelle G355 - Demande de modification de classement

Date : Wed, 10 Apr 2024 09:01:40 +0200

De : Bruno et Colette JACQUET <bc.jacquet38300@sfr.fr>

Pour : plui@copler.fr

Copie à : agnespagnier1956@sfr.fr, t.jacquet@sfr.fr

Bonjour M. Le Commissaire Enquêteur,

Je prends contact avec vous dans le cadre de la révision du PLUi de St Symphorien de Lay et au nom de ma maman Mme Marguerite JACQUET, de ma sœur Agnès PAGNIER et de mon frère Thierry JACQUET.

La parcelle G355 du PLU de St Symphorien de Lay, était classée constructible jusqu'en 2021, date de la dernière révision du PLU. Pour différentes raisons, notamment de santé, ma maman et mes frères et sœurs, avons manqué de vigilance à cette époque et sommes tombés devant le fait accompli qui classait cette parcelle en zone non constructible, sans que nous en ayons compris la raison ; c'est toujours le cas aujourd'hui.

En effet , comme le montre très clairement les documents graphiques du PLU actuel, cette parcelle se trouve entourée (sauf côté nationale 7 bien évidemment) de parcelles constructibles et construites. Ce retour au classement initial nous apparaît donc tout à fait justifié, d'autant plus que cette zone ne comporte aucun risque pour l'environnement et possède toutes les infrastructures nécessaires.

Nous espérons que notre demande recevra toute votre attention.

Sincères salutations.

Bruno JACQUET 0688056722

PS : pourriez-vous m'accuser réception de ce mail



Plan Local d'urbanisme



Communauté de communes des Pays entre Loire et Rhône.

Enquête publique - modification de droit commun N°1
du **PLUi** de la CoPLER

Communauté de communes des Pays entre Loire et Rhône.

Conclusions motivées du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur : Patrick BREYTON, désigné par la Première vice-présidente du Tribunal administratif de Lyon, le 06 Février 2024.

Sommaire

	Pages :
Désignation commissaire enquêteur	1
Rappel synthétique contexte	3
Scot : absence de Scot et explication contexte	3
Objet de l'enquête	4
Composition du dossier	4 et 5
Déroulé de l'enquête	5
<u>Conclusions motivées :</u>	
Avis sur le respect des normes juridiques	6
Information du public	6 et 7
Avis sur déposition du public	8
Réponses des PPA : avis favorables	9
Avis sur le rajout des deux Stecal	10 à 14
Avis changement de destination	15
Avis sur suppression trame assainissement	16

Rappel du contexte

La Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône (CoPLER) est située au nord-est du département de la Loire, entre Roanne et le département du Rhône. Elle est composée de 16 communes, dont cinq ont plus de 1 200 habitants : Neulise, Régny, Saint-Just-la-Pendue, Saint-Symphorien-de-Lay et Saint-Victor-sur-Rhins, qui représentent 54% de la population, et les 4 principaux centres de la vie économique de la communauté.

D'une superficie d'environ 252 km² pour une population de 14 082 habitants en 2020, une densité de population de 55 habitants / km², ce territoire est à dominante rurale, avec une forte proportion d'espaces agricoles et naturels, avec 328 exploitations, une population agricole relativement jeune (11% de plus de 60 ans, contre 17% pour la Loire) et des espaces agricoles qui couvrent 74% du territoire.

Toutefois, son économie est aussi très industrielle, secteur qui représente plus de 30% des emplois (1.100 emplois).

Les maisons individuelles représentent 87% des logements, (contre 52% pour la Loire). Avec un taux de 6%, le taux des résidences secondaires reste assez faible.

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 (+0.5 % / an entre 2011 et 2016).

L'élaboration du PLUi (approuvé en Mars 2022), a permis que plus de 360 hectares de surfaces constructibles soient reclassés en zones Agricoles et Naturelles.

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

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).

Le PLUi de la CoPLER a été approuvé le 24 Mars 2022.

La communauté de communes n'est plus couverte par un SCOT.

Scot : fin du Scot Centre Sud et projet Scot Roannais

Par suite des restructurations des communautés de communes, le Scot centre Sud a été mis en sommeil. La communauté de communes CoPLER n'est depuis plus couverte par un Scot, et se trouve donc soumise à la règle de « constructibilité limitée ».

L'élaboration d'un Scot du Roannais, concernant 5 communautés de communes dont la CoPLER, a été actée par une décision du 22 Mars 2023, suite à une réflexion engagée en 2021, qui avait abouti à un élargissement du périmètre du Scot Roannais, aux 5 EPCI du Roannais, avec effet au 1^{er} Janvier 2022. D'ici l'aboutissement de cette démarche, les règles en vigueur demeurent applicables, pour les deux Scot existant : Scot du Roannais, et Scot du Bassin de vie du Sornin, d'une part, et passent sous le régime des règles de « constructibilité limitée » pour le reste du territoire, dont celui de la CoPLER.

En cohérence avec cette situation, les deux Scot limitrophes ont été interrogés sur ce projet de modification, et notamment le Scot du Roannais, qui englobera à terme le territoire de la CoPLER. Celui-ci a donné un avis défavorable sur un des deux Stecal (celui de St Victor sur Rhin), en raison de sa consommation de foncier agricole.

La Préfecture a accordé la dérogation au principe de « constructibilité limitée » par courrier du 12 février 2024, en répondant favorablement à la demande d'ouverture à l'urbanisation pour les deux stecal de St Symphorien de Lay et de St Victor sur Rhins.

Objet de de l'enquête publique

La CoPLER a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun, N°1, en Mars 2023, portant sur trois points :

- 1) création de deux Stecal, sur les communes de St Symphorien de Lay et St Victor sur Rhins : concernant tous les deux des extensions de gites ruraux existants.
- 2) demande de changement de destination, sur la commune de St Just la pendue, pour un bâtiment (ancien atelier de tissage), inclus dans le bourg, mais classé en zone naturelle, par erreur lors de l'élaboration du PLUi.
- 3) suppression de la « trame assainissement » pour les deux communes de Pradines et Cordelle, dès lors que ces deux communes ont réalisés les travaux de mises aux normes des systèmes d'assainissement identifiés.

Composition du dossier mis à disposition du public

- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique, mentionnant le site internet de la CoPLER (www.copler.fr) pour consulter le dossier complet, et une adresse mail dédiée (plui@copler.fr) permettant de déposer des observations de façon électronique ;
- Délibération de la CoPLER de modification du PLUi du 06 Avril 2023 ;
- Décision du tribunal administratif de désignation du commissaire enquêteur ;
- Arrêté de prescription d'une modification de droit commun du PLUi, portant sur les 5 modifications mises à l'enquête ;
- Notice explicative ;
- Carte de localisation des 5 modifications ;
- Attestation de réception des travaux sur la trame d'assainissement de Cordelle ;
- Attestation de réception des travaux sur la trame d'assainissement de Pradines ;
- Avis de la Cdenaf sur demande de dérogation d'urbanisme limité ;
- Demande de dérogation au préfet de levée d'urbanisme limité pour les deux stecal ;
- Arrêté préfectoral donnant accord à la dérogation à l'urbanisme limité pour deux stecal ;
- Avis de la CDNPS sur la demande de création des stecal, notamment celui de St Victor sur rhins ;
- Etude sur la demande de discontinuité urbaine, stecal de St Victor sur Rhins ;
- Avis de la commune de Fourneaux sur la modification de droit commun du PLUi ;
- Délibération du conseil municipal de Pradine sur la demande de modification de droit commun du PLUi ;
- Courrier du Maire de Cordelle approuvant la demande de modification de droit du PLUi.
- Avis des PPA :
 - Préfecture, via la DDT ;
 - Préfecture réponse sur demande dérogation règles de constructibilité limitée ;
 - MRAE ;
 - Réponse de la SNCF ;
 - Dossier Géoportail, sur les servitudes des lignes SNCF ;
 - Note sur les prescriptions concernant les haies et talus à proximités des lignes de voies ferrées SNCF ;
 - Avis du Conseil Départemental ;
 - Avis de la chambre d'agriculture (défavorable) ;
 - Avis de la DDT ;
 - Avis de l'INAO ;
 - Avis du SCOT ROANNAIS (défavorable).
 - Avis du SCOT Sud Loire.
 - Réponses favorables de 3 communes.

Déroulé de l'enquête

Les 3 permanences se sont déroulées aux dates prévues, avec un succès extrêmement limité.

Permanences : 3 permanences ont été tenues : les 12 mars et 15 Avril au siège de la CoPLER à St Symphorien de Lay, et une à St Victor sur Rhins, le 05 Avril.

Visites et dépositions :

- **Visites lors des permanences** : **aucune.**

Il est regrettable qu'aucune des parties directement intéressées par ces modifications, notamment les demandeurs de Stecal, n'ai pris la peine de venir exposer leurs projets à l'occasion des 3 permanences.

- **Dépositions par mail** :

Une seule déposition par mail, le 10 Avril 2024 de Mr Bruno JACQUET, agissant également au nom de sa mère Margueritte JACQUET, de sa sœur Agnès PAGNIER et son frère Thierry JACQUET : portant sur une demande de classement en terrain constructible d'une parcelle sise sur la commune de St Symphorien de Lay, (N° G 355) classée constructible sur le précédent PLU, mais déclassée lors de l'élaboration du présent PLUi.

Conclusions motivées

1) Avis sur le respect des formes juridiques

La présente enquête publique avait pour objet la modification de droit commun N°1, du PLUi de la Communauté de communes des Pays entre Loire et Rhone, la CoPLER, lequel avait été approuvé le 24 Mars 2022.

Cette modification portait sur trois points :

- 1) création de deux Stecal, sur les communes de St Symphorien de Lay et St Victor sur Rhins : concernant tous les deux des extensions de gites ruraux existants.
- 2) demande de changement de destination, sur la commune de St Just la pendue, pour un bâtiment (ancien atelier de tissage), inclus dans le bourg, mais classé en zone naturelle, par erreur lors de l'élaboration du PLUi.
- 3) suppression de la « trame assainissement » pour les deux communes de Pradines et Cordelle, dès lors que ces deux communes ont réalisés les travaux de mises aux normes des systèmes d'assainissement identifiés.

Cette modification de droit commun, a été menée sur la base des articles L 153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme. Elle était limitée aux 5 communes territorialement concernées : St Symphorien de Lay, Cordelle, St Victor sur Rhins, Pradines et St Just la pendue.

En amont, le projet de modification a été transmis aux PPA, personnes publiques associées, et aux Maires des communes concernées, lesquelles ont répondu, dans le délai de 3 mois. Leurs avis ont été inclus dans le dossier mis en consultation du public.

La MRAE, la Cdepenaf, la CDNPS, ont aussi été consultées, et ont rendu des avis, également communiqués dans le dossier soumis à l'enquête.

La Préfecture a été consulté à propos de la Loi Montagne, pour autoriser la dérogation au principe de « l'urbanisation en continuité ».

Du fait de l'absence de Scot, la Préfecture a aussi été consultée et a donné son accord à la dérogation au principe d'urbanisation limitée.

La procédure de modification de droit commun, avec enquête publique, est justifiée par les modifications induites du règlement du PLUi, en application de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

L'article L 153-42 permet de limiter l'enquête publique aux territoires des communes concernées par les modifications prévues.

L'enquête publique a été réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

Information du public :

Le public a été informé selon les règles légales :

- Publication d'annonces légales dans les 15 jours précédents l'enquête : annonce dans les 2 journaux le Progrès et l'Essor, le 23 Février 2024, puis une deuxième annonce dans les deux mêmes journaux, les 14 et 15 Mars 2024.
- Affichage d'un avis au public par les 16 communes concernées par le PLUi.
- Mise à disposition des dossiers complets d'information au public dans les locaux de la CoPLER et les 5 communes concernées par ces modifications : St Symphorien de Lay, St Victor sur Rhins, Pradines, Cordelle et St Just la pendue.
- Le dossier a été mis en ligne le 08 Mars sur le site Internet de la CoPLER ;
- Une adresse électronique dédiée permet au public de déposer également des doléances par mail.

De plus, j'ai sollicité plusieurs organes de presse afin qu'ils annoncent dans leurs colonnes les 3 dates des permanences, et au moins un, le journal Paysans de la Loire, hebdomadaire de la profession agricole, a publié l'article transmis, le 15 Mars, dans les rubriques du canton de St Symphorien de Lay.

J'ai vérifié le bon fonctionnement des possibilités de consultation du dossier et de sa complétude sur le site internet de la CoPLER le 11 Mars avec succès, et de même pour l'adresse électronique dédiée à l'enquête publique, avec succès également.

Conclusions du commissaire enquêteur :

l'ensemble des règles de consultation et information du public ont été respectées.

2) Avis sur les dépositions du public :

Une seule déposition a été reçue.

Dépositions par mail de Mr JACQUET Bruno :

Une déposition par mail, le 10 Avril 2024 de Mr Bruno JACQUET, agissant également au nom de sa mère Margueritte JACQUET, de sa sœur Agnès PAGNIER et son frère Thierry JACQUET: portant sur une demande de classement en terrain constructible d'une parcelle sise sur la commune de St Symphorien de Lay, (N° G 355) classée constructible sur le précédent PLU, mais déclassée lors de l'élaboration du présent PLUi.

Avis du Commissaire enquêteur :

Cette demande est hors du périmètre de la présente enquête publique. Il ne peut en être tenu compte dans l'avis à donner.

Simple mention, avec mes commentaires, en est faite dans le rapport et ses annexes, pour information.

3) Les réponses des PPA :

1) Concernant les avis favorables,

Il est à noter que la CDNPS pour le Stecal de St Victor sur Rhins, émet une réserve pour que les faitages des deux Tiny House soient dans la continuité des courbes de niveau.

Concernant la dérogation au « principe d'urbanisation limitée », pour les deux stecal, lié au fait que la CoPLER n'est pas soumise à un Scot, qui a fait l'objet d'un avis favorable de la Préfecture, celui-ci s'appuie sur les notions de : protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou à la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ni à une consommation excessive de l'espace, ni par un impact excessif des flux de déplacements, ni de répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et services. La Cdpenaf a émis un avis favorable, avec le même argumentaire.

Il est regrettable que les notions de réduction potentielle des surfaces épanchables pour les effluents d'élevage et de traitement phytosanitaire sur les parcelles adjacentes, n'aient pas été pris en compte dans leur avis.

Mais, le fait qu'aucun agriculteur ne se soit manifesté sur ce sujet à l'occasion de l'enquête publique, et que ce point n'a pas été soulevé dans l'avis de la Chambre d'agriculture, m'incite à penser qu'au vu du relief accidenté et de la prépondérance des prairies naturelles dans ce secteur, le problème des surfaces d'épandage est mineur pour la profession agricole.

Concernant les avis motivés favorables des PPA :

j'approuve la demande de la CDNPS à propos de prévoir l'orientation des faitages de deux Tiny house dans la continuité des courbes de niveau.

Je n'ai pas d'autres commentaires sur les avis et réponses favorables des autres PPA, hormis la non prise en compte des risques de réduction des surfaces épanchables d'effluent d'élevage.

Rajout de 2 Stecal :
Analyse et avis du commissaire enquêteur sur :
La pertinence de ces 2 stecal
et
les réponses défavorables de deux des PPA : Chambre d'agriculture et Scot
du Roannais.

Analyse de la pertinence des deux Stecal

L'article L 142-5 indique qu'il peut y avoir dérogation aux règles d'urbanisme hors Scot, 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 ».

Ces principes sont ceux repris par la doctrine Cdpénaf, qui explicite ainsi sa politique : « pour chaque stecal, les règles de constructibilité doivent être précisées, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il doit aussi fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité. Dans tous les cas, la création d'un STECAL requiert l'avis simple de la CDPENAF ». Elle indique que le dossier devra justifier de ces spécificités, en présentant les détails du projet envisagé, notamment l'implantation des bâtiments prévus et les liens entre le projet et les espaces agricoles, naturelles ou forestiers, type d'activité, durée d'existence, viabilité économique, localisation et dimension des projets de nouvelles constructions,

Ainsi, il est nécessaire de vérifier que les critères demandés pour la création de ces deux stecal sont bien réunis, en ce sens qu'ils ne nuisent pas à :

- à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : hormis la consommation, minime de foncier, non utilisé, à cet instant, par les agriculteurs locaux, les deux projets n'apportent pas de « nuisance » identifiables à la protection des espaces agricoles, naturels ou forestiers.
- à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques : celles-ci ne sont pas impactées de façon manifeste ou disproportionnées par les deux projets.
- à une consommation excessive de l'espace : la consommation de foncier, comme il est dit plus haut, est minime, sachant que la distinction entre consommation réelle, 60 M² dans un cas, 40 M² pour l'autre, et la surface affectée à ces stecal, 3500 M² et 1200 M², portent sur deux notions différentes, d'application distinctes dans le temps. La consommation au titre des surfaces ZAN est conséquente. Toutefois la réduction potentielle de surface d'épandage pour les effluents agricoles est à noter. (*voir avis du CE*).
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements : la circulation supplémentaire induite par l'extension des gites, ne peut être considérée comme excessive, puisque l'augmentation du nombre de lits sera de 2 à 4, au maximum.
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services : aucun impact vis-à-vis de ces critères ne paraît identifiable de prime abord.

En ce qui concerne la grille d'analyse de la doctrine Cdpénaf, les points à clarifier portent sur :

- liens entre le projet et les espaces agricoles, naturelles ou forestiers : outre l'emprise sur des surfaces de prairie, l'impact négatif principal qui ressort, est la réduction potentielle des surfaces d'épandage des effluents agricoles. (*voir avis du CE*).
- type d'activité, durée d'existence : ce point n'appelle pas de commentaire particulier, puisque l'accueil de personnes se fera dans des gites pré existant,

- viabilité économique : l'activité économique d'accueil en gîte étant pré existante, on peut regretter qu'il y ait trop peu d'éléments dans le dossier pour se faire une opinion sur le marché pour ces agrandissements. Mais leur faible importance ne justifie pas une étude de marché, à l'évidence. Il s'agit d'investissement autant d'ordre économique que patrimoniaux.
- localisation et dimension des projets de nouvelles constructions : idem commentaires ci-dessus.

Par ailleurs, il est à noter que les instances spécialisées, permettant d'apporter des réponses consensuelles entre le monde administratif et le monde économique et politique, à savoir Cdpneaf, CDNPS, notamment, mais aussi, Conseil départemental, MRAE, ont toutes donné des avis favorables, sans réserve, au-delà de l'orientation des toitures.

Seuls le Scot Roannais, et la Chambre d'agriculture ont donné un avis défavorable sur le stecal de St Victor sur Rhins (*voir avis*).

Avis du commissaire enquêteur :

La proposition de créer ces deux Stecal est pertinente, et valablement justifiée.

Analyse des avis défavorables de la Chambre d'agriculture et du Scot du Roannais :

- 2) **Concernant les avis défavorables** : ceux-ci portent uniquement sur le projet de Stecal de St Victor sur Rhins, avec des motivations différentes de leur avis, entre la Chambre d'agriculture et le SCOT du Roannais.

Deux arguments sont mis en avant :

- **Pour la chambre d'agriculture** : une consommation de foncier agricole inutile, alors, que selon elle, le même projet pourrait se faire sur une autre partie du ténement en propriété des demandeurs.

Avis : la parcelle visée pour l'implantation des deux Tiny house, n'est pas exploitée par l'agriculture actuellement. Aussi, la perte de potentiel agricole invoquée reste théorique. Par contre, le risque de perte de surface d'épandage pour les effluents agricoles, sur les parcelles exploitées limitrophes et déclarées à la PAC, est par contre réel, même s'il n'est pas mis en avant par la Chambre d'agriculture. Il s'agit de prairies naturelles, en pente, visiblement n'ayant pas vocation à être retournées. Or, la réglementation indique clairement que les gîtes, sont assimilés à des « tiers », notamment les règles régissant les installations classées, sauf cas où l'exploitant du gîte est lui-même agriculteur et en a la jouissance, ce qui ne semble pas être le cas ici. Ainsi, les implantations des 2 Tiny Houses, prévues à l'écart des bâtiments actuels, en bordure de la zone du stecal, vont inmanquablement réduire la surface potentielle d'épandage pour les agriculteurs exploitants les parcelles voisines. (*interdiction d'épandre des effluents d'élevage, avec des distances variables par rapport aux habitations, selon le type d'effluents, le statut de l'exploitant agricole – relevant du RSD, règlement sanitaire départemental, ou installation classée. Le problème des traitements phytosanitaires pourrait aussi se poser, mais de façon beaucoup plus théorique, les parcelles voisines étant en prairies, visiblement naturelles, donc sans besoin de traitement normalement*).

La solution proposée par la Chambre d'agriculture d'installer les deux Tiny House sur d'autres terrains, mérite d'être examinée.

Par ailleurs, aucun agriculteur voisin n'est venu aux permanences, ou n'a effectué de déposition, ou déposé de revendication sur ce thème, bien que l'enquête publique et les dates des permanences aient été annoncées par un article dans le journal agricole, le Paysans de la Loire.

- **Pour le SCOT du Roannais** : celui-ci a émis un avis défavorable, avec pour principal argument, que le projet de construction permis par le stecal allait empiéter de façon anticipée et excessive le quota de terrains constructibles pour le futur Scot du Roannais.

L'enjeu porte sur 60 M² de construction, et une consommation d'ENAF de 3500 M².

Le détail des arguments du SCOT du Roannais :

- Le dossier ne fournirait pas suffisamment d'informations permettant d'évaluer l'opportunité réelle du projet et sa viabilité économique. L'absence d'une analyse approfondie de ces aspects rend difficile la justification de la création d'un stecal dans ce contexte.
- La superficie du secteur constructible pourrait à terme, permettre l'implantation de nouvelles constructions sans mesure de l'impact sur les paysages. Ce qui soulèverait des inquiétudes quant à la préservation des milieux et une possible contribution à la consommation excessive de foncier d'espaces naturel et forestier.
- En conclusion, le Scot recommande fortement de privilégier l'extension des constructions existantes, plutôt que la création de nouvelles constructions. Ceci permettrait d'en minimiser l'impact sur le paysage tout en favorisant une intégration plus cohérente de l'habitat en secteur de montagne.

- Enfin, le Scot rappelle la loi Climat et résilience et l'objectif d'atteindre « zéro artificialisation nette » d'ici 2050. Selon lui, chaque mètre carré aménagé dans les espaces agri naturels depuis 2021 a un impact direct sur le quota global alloué au territoire du Scot jusqu'en 2031. A ce rythme de consommation actuel, cette enveloppe pourrait être épuisée vers 2026 ou 2027, compromettant ainsi la possibilité de mener à bien un véritable projet de territoire. Le Scot déclare ainsi anticiper cette nouvelle réalité en adoptant une approche rigoureuse à l'égard des nouveaux projets susceptibles d'affecter les espaces agri naturels, et encourage la CopLER à faire preuve de vigilance et à prendre le cas échéant toutes les mesures nécessaires pour éviter une urbanisation non justifiée des espaces naturels et forestiers, et appelle à la solidarité de toutes les communes et EPCI pour la réussite future du Scot.

Analyse de ce contexte :

Le gîte en question se situe non pas à 4 km de Neulise, notamment de la 4 voies desservant Roanne, mais plutôt à 17 ou 18 km, et plutôt à 8 ou 9 km de St Symphorien de Lay, au lieu des 5 km indiqués dans le dossier. (Il y a probablement eu inversion de distance avec le Gîte de St Symphorien de Lay).

Les avis donnés par : la MRAE, la Préfecture quant à la dérogation au principe d'urbanisation limitée, la Cdpenaf et la CDPNS, sont tous favorables à la création de ce Stecal, ou avec une réserve très limitée, sur l'orientation des toitures.

Les craintes du Scot Roannais sur une consommation anticipée de foncier, amputant ainsi le quota constructible à venir, sont recevables, mais au regard des avis portés par l'administration et diverses commissions censées prévenir les consommations inutiles de foncier, cette crainte apparaît sous un autre angle. Dans son rapport de présentation de la présente modification N°1 de son PLUi, la COPLER indique que lors de l'élaboration du PLUi, (lequel a été approuvé en Mars 2022), la loi Climat et résilience, et notamment l'objectif de réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, a été prise en compte, avec une trajectoire du Zéro Artificialisation Nette pleinement programmée, puisque la consommation d'ENAF a été réduite de 52 % sur les 10 années à venir.

La pertinence du projet économique lié à la création de deux Tiny House, critiquée par le Scot, est understandable, aucune étude de marché, même sommaire, ne venant en appui à ce projet, au-delà de la volonté de la CoPLER de faciliter le développement de l'accueil touristique sur son territoire, ce qui est, par ailleurs, tout à fait soutenable.

Les critiques à propos de l'impact sur le paysage de ce projet de deux Tiny House, apparaissent peu étayées.

Il est regrettable que, malgré une permanence tenue le 05 Avril à la Mairie de St Victor sur Rhins, le pétitionnaire du projet de stecal, n'ai pas cru utile de venir expliciter celui-ci. Il en est de même pour celui de St Symphorien de Lay.

Rappel sur les notions de consommation d'espaces et de calendrier de la Loi ZAN - Climat et résilience :

La mise en œuvre de cet objectif « zéro artificialisation nette » en 2050, se fait selon un calendrier en deux tranches principales :

- 2021 – 2030 : diminution de 50 % de la consommation de sols ENAF (espace Naturels, Agricoles et Forestier).
- 2031 – 2050 : arriver à « 0 » artificialisation nette en 2050.

Dans la première période, sont uniquement comptabilisés les pertes de sols Naturels, Agricoles et Forestiers, avec un objectif de diminution de ces pertes de 50% sur ces 10 ans, par rapport aux consommations de foncier ENAF des 10 années précédentes.

Dans la seconde période, c'est la notion d'artificialisation nette des sols qui est prise en compte, selon un solde net à « 0 » entre artificialisation et renaturation de sol. (artificialisation = +/- imperméabilisation). De plus, il semblerait que les constructions agricoles pendant ces laps de temps ne seraient pas comptabilisées de la même façon : les M² de bâtiments agricoles et abords construits avant 2030 ne seraient pas comptabilisés en consommation d'ENAF, mais seraient comptabilisés dans les M² artificialisés après 2031.

Ainsi, dans le cas d'espèce du stecal de St Victor de Rhins, pour la première période, ce sont 3500 M² qui sont comptabilisés, pour 60M² effectivement bâtis, (et 1200 M² pour le stecal de St Symphorien de Lay, pour 40 M² effectivement construit). Dans la seconde période, les M² réellement imperméabilisés seraient comptabilisés, en complément de la comptabilisation de la consommation d'ENAF.

Aussi, l'anticipation de consommation de foncier pour le quota de surface constructible pour le Scot Roannais, sera amputé de : 3500 + 1200 M² soit 4700 M², dans la perspective de l'échéance de 2030.

Avis du commissaire enquêteur sur les réponses défavorables de la Chambre d'agriculture et le Scot du Roannais

Dans ce contexte particulier, où les collectivités doivent concilier une obligation réglementaire forte, avec deux échéances, 2030 et 2050, mais des modes de comptabilisation différents, et une intégration du territoire de la CoPLER dans le Scot du Roannais d'ici quelques années, il est paradoxal de se retrouver dans une situation aussi peu claire.

Recommandations :

Je recommande à la Copler de prévoir, dans son règlement graphique et écrit du PLUi, des conditions d'implantation pour **le stecal de St Victor sur Rhins** qui réduise l'impact sur les surfaces épandables voisines, d'une part, et sur la surface de consommation d'ENAF, d'autre part. Ainsi, les 3500 M² du Stecal de St Victor sur Rhins devraient pouvoir être réduits, assez facilement, de 1000 à 1500 M² au moins, soit une consommation de 2000 à 2500 M² in fine.

Pour le gestionnaire du gîte, il s'agira ainsi d'implanter les deux Tiny Houses le plus près possible des bâtiments existants, ou en contre bas de la parcelle, de façon à diminuer significativement l'impact sur les surfaces, tant pour les surfaces épandables pour les exploitants agricoles, que de consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, vis-à-vis de la Loi ZAN – Climat et Résilience.

Suivant la même logique, le **Stecal de St Symphorien de Lay**, doit aussi être analysé de la même façon, et je recommande de réduire le Stecal de 1200 M² prévus, à 800 M² environ.

Dans sa réponse à mon Procès-Verbal de synthèse, la CoPLER rappelle divers éléments, et notamment qu'elle a réduit de 52 % la consommation d'espaces Agricoles et Naturels, en remettant 380 ha de surfaces constructibles, en zone A et N. Elle indique également que les consommations prévues des deux Stecal, soit 4700 M², représenteront 0.001 % de son territoire.

Néanmoins, elle s'engage à porter aux débats du Conseil Communautaire la réduction des surfaces des deux Stecal, que j'ai recommandée. Elle précise que ces nouvelles propositions de périmètres devront permettre la réalisation des projets actuels et assurer les capacités d'évolution futures de ces activités économiques.

Avis du commissaire enquêteur sur les deux Stecal et les 2 avis des défavorables :

Les avis de la Chambre d'agriculture et du SCOT du Roannais, doivent être entendus. La nécessaire cohérence avec la Loi Climat et Résilience et l'objectif ZAN, zéro artificialisation nette, en 2050, doit être prise en compte.

Toutefois, ces installations d'accueil touristique étant préexistantes, leur développement économique, cohérent avec le PADD du PLUi, ne peut être bloqué.

Mes recommandations, sont prises en compte, dans leur esprit, dans la réponse de la COPLER.

Aussi, je donne un avis favorable aux deux Stecal, sous réserve d'une réduction significative de leur empreinte globale.

Je n'ai pas de remarques particulières sur le projet de modification du règlement du PLUi pour ces deux stecal, cohérent avec les autres Stecal.

3) Avis sur la demande de changement de destination :

Pour la commune de St Just la pendue, une demande de changement de destination, pour un bâtiment (ancien atelier de tissage), inclus dans le bourg, mais classé en zone naturelle par erreur lors de l'élaboration du PLUi, est demandée dans le cadre de cette modification du PLUi.

La demande concerne un bâtiment inclus dans le bourg, (parcelle AD 487, ancien atelier de tissage) distant de plus de 100 mètres de tous bâtiments agricoles, et sans impact sur l'activité agricole. Sa surface de ce bâtiment, non mentionnée dans le rapport, que j'ai pu vérifier via Géoportail est d'environ 140 M², donc conforme au règlement.

La Cdpnaf et de la CDNPS ont été sollicités, et les deux ont donné un avis conforme favorable à cette demande.

Il est rappelé que les permis de construire concernant les changements de destination, seront, d'une façon générale, soumis à un examen pour avis conforme de la CDPENAF.

Ce bâtiment est classé en zone Naturelle, sous forme d'une enclave dans le bourg, notamment en raison d'une parcelle de jardin paysager classée en N. Par erreur de tracé du zonage initial, ce bâtiment, qui n'a aucune vocation agricole, puisque ancien atelier de tissage, se trouve inclus en zone N. Il est intégré au bourg sur trois côtés, et limitrophe d'une parcelle agricole exploitée sur l'autre côté, elle-même contiguë d'autres bâtiments du bourg.

Lors de l'élaboration du PLUi cette parcelle a été manifestement incluse dans la zone N, par erreur. Son inscription dans la liste des « changements de destination », ne pose pas de problème particulier.

Avis du commissaire enquêteur :

Favorable à cette demande d'inscription dans la liste des changements de destination.

4) Avis sur les demandes de suppression des trames d'assainissement

Pour les deux communes de Pradines et Cordelle, une demande de suppression de la trame assainissement, est demandée, dès lors que ces deux communes ont réalisés les travaux de mises aux normes des systèmes d'assainissement concernés.

Lors de l'élaboration du PLUi, l'objectif de préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques avait été mis fortement en avant, et une protection au titre de l'article R 131-51 du code de l'urbanisme a été instituée. Ainsi, 8 communes de la CoPLER sont concernées par des trames d'assainissement.

L'article R151-31 du code de l'urbanisme a permis de définir des secteurs où sont interdites les constructions et installations de toute nature au motif du dysfonctionnement de certains systèmes d'assainissement avec des impacts sur l'hygiène et la préservation des ressources naturelles.

Depuis, les communes de Cordelle et Pradines ont achevé les travaux de mise aux normes de leurs systèmes d'assainissement, cela étant certifié par la fourniture d'attestations d'achèvement des travaux.

La décision proposée est ainsi de supprimer ces deux communes de Cordelle et Pradines de la liste des communes « soumises à la *mise en œuvre d'une trame assainissement au titre du R151-31 du code de l'urbanisme* », ainsi que la suppression des trames « assainissement » présentes sur les règlements graphiques de ces 2 communes.

Avis du commissaire enquêteur :

Favorable à ces deux demandes.

Fait le 09 Mai 2024,

Le Commissaire enquêteur,



Patrick BREYTON.