



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHENAS (69)

Liste des changements de destination



Procédures antérieures	Approbation	Rendu exécutoire le
M1 approuvée le 19/12/2019 M2 approuvée le 06/02/2020 M3 approuvée le 22/10/2020 M4 approuvée le 09/06/2022		

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire de la Communauté de Communes
Saône-Beaujolais du XXXX 2023.*

Introduction

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme permet au règlement du PLU d'identifier dans les zones agricole (A) et naturelle (N), « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site ».

À ce titre, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Beaujolais indique que, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, les possibilités de changements de destination sont autorisées à condition de respecter les prescriptions suivantes dans l'ordre hiérarchique suivant :

2

1. L'intérêt architectural ou patrimonial :

Cet intérêt a été mesuré au regard du caractère identitaire des bâtiments soit sur le plan de l'architecture, de l'histoire ou sur le plan culturel. Il s'agit des anciens bâtiments ruraux attachés ou non à des habitations. Ce critère tient compte de la qualité de construction : bâtiments en pisée ou pierres et constructions mixant les différents modes de construction. Pour certains bâtiments il est tenu compte de la présence de détails architecturaux (piliers, linteaux de pierres etc.). L'état de conservation a aussi été un des critères, en effet les bâtiments à l'état de ruines n'ont pas été pris en compte, leur remise en état relevant de la construction neuve.

Dans certains cas, ce caractère patrimonial a été apprécié au regard de la cohérence architecturale et urbaine pour un ensemble de constructions (constructions contigües, architecture vernaculaire...).

2. L'existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés

Les changements de destination ont été examinés au regard de la capacité des voiries et réseaux actuels à répondre aux besoins induits par ces changements de destination : assainissement collectif ou individuel possible, électricité, adduction en eau, sécurité incendie, voiries et capacité de stationnement suffisantes.

3. La localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage

Les changements de destination sont autorisés à la condition qu'ils soient éloignés d'au moins 100 mètres d'une exploitation d'élevage. Ce troisième critère est mis en place pour pallier aux éventuels problèmes de voisinages engendrés par les nuisances de l'activité d'élevage.

4. L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.

Les zones agricoles ayant vocation à favoriser l'activité agricole, les changements de destination ne doivent pas gêner cette dernière ni créer des conflits d'usage.

5. L'existence d'une sécurité incendie adaptée

Pour des raisons de sécurité publique, les changements de destination sont autorisés uniquement si des bornes incendies sont existantes sur site ou à proximité.

6. L'absence de risques forts de glissement de terrain

Les changements de destination sont analysés et confrontés aux cartographies des risques identifiés au PLU. Afin de garantir la sécurité des futurs habitants, ils sont autorisés uniquement s'ils se situent dans un secteur non concerné par le risque « fort » de glissement de terrain.

7. La préservation de l'identité architecturale originelle du bâti

La préservation de l'identité architecturale originelle du bâti est primordiale pour ne pas dénaturer l'âme du bâtiment visé par le changement de destination. Le futur projet doit composer avec l'existant.

Conclusion : Seuls les bâtiments répondant à la fois à ces sept critères sont pris en compte pour un changement de destination.


N° de repérage sur le PLU : 1

Adresse :	AU MICHELON
Référence cadastrale	A0 629
Description synthétique du caractère patrimonial	<p>Ancien cuvage du Château Lambert construit en 1690 par la famille Lambert, capitaine sous Louis XVI et donné en 1783 pour devenir une propriété viticole. Aujourd'hui cette propriété est devenue un espace de séminaires et cette partie du bâtiment après restauration doit servir de lieu de réception.</p> <p>Pas de contrainte ni de conflit de voisinage (pas d'exploitation agricole à moins de 100m)</p> <p>Présence d'infrastructures et réseaux adaptés (sécurité incendie, voiries, réseaux)</p>
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	
Photos	

N° de repérage sur le PLU : 2

Adresse :	AU MICHELON
Référence cadastrale	A 545, 708 et 778
Description synthétique du caractère patrimonial	<p>Château et ses dépendances</p> <p>Local sans usage</p> <p>Pas de contrainte ni de conflit de voisinage (pas d'exploitation agricole à moins de 100m)</p> <p>Présence d'infrastructures et réseaux adaptés (sécurité incendie, voiries, réseaux)</p> <p>Projet de valorisation touristique du site</p>
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	
Photos	

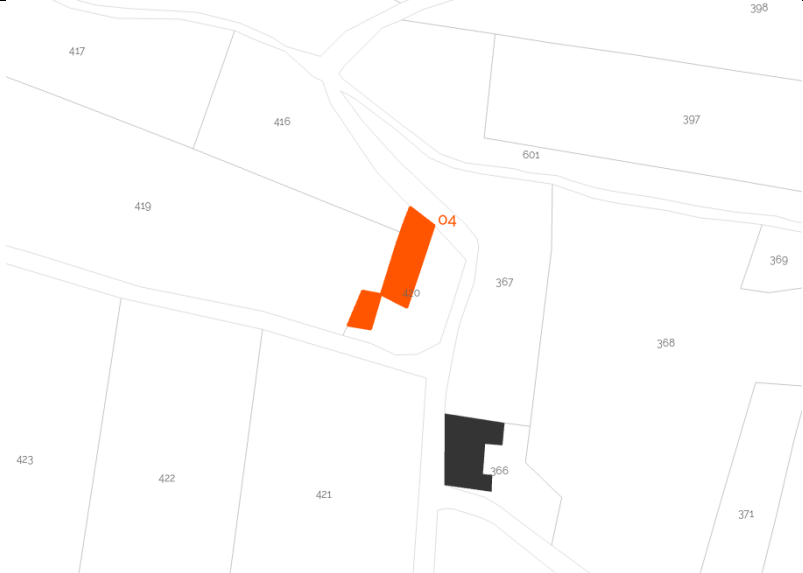
N° de repérage sur le document graphique : 3

Adresse :	Les Pinchons
Référence cadastrale	C78 et C582
Description synthétique du caractère patrimonial	Ensemble d'habitation et de cuvage d'époque
Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux divers existants
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. Exploitation viticole à environ 30 mètres mais sans impact sur l'activité présente.
Existence d'un sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. De manière générale, seuls des travaux d'ouverture seront réalisés.
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	

Photographies du bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination n°3 :



N° de repérage sur le document graphique : 4

Adresse :	Le vieux Bourg
Référence cadastrale	A420
Description synthétique du caractère patrimonial	Ensemble d'habitation et de cuvage d'époque
Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux divers existants
Existence d'un sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. De manière générale, seuls des travaux d'ouverture seront réalisés.
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	

Photographies du bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination n°4 :



N° de repérage sur le document graphique : 5

10

Adresse :	Chassignol
Référence cadastrale	B546
Description synthétique du caractère patrimonial	Ensemble d'habitation et de cuvage d'époque
Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux divers existants
Existence d'un sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. De manière générale, seuls des travaux d'ouverture seront réalisés.
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	

Photographies du bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination n°5 :



N° de repérage sur le document graphique : 6


12

Adresse :	Les Deschamps
Référence cadastrale	C5
Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien local commercial ou industriel.
Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux divers existants
Existence d'un sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. De manière générale, seuls des travaux d'ouverture seront réalisés.
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	

Photographies du bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination n°6 :



N° de repérage sur le document graphique : 7

Adresse :	Les Vérillats
Référence cadastrale	C1022
Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment de stockage agricole.
Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux divers existants.
Existence d'un sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Remise en état intérieure et réaménagement afin de rendre l'aspect architectural qualitatif.
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	

Photographies du bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination n°7 :

