



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

Additif au Rapport de présentation



Procédures antérieures	Approbation	Rendue 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 XXX 2023.

SOMMAIRE

PRESENTATION GENERALE	3
Le contexte territorial	3
Le PLU en vigueur sur le territoire de Chénas	5
Les objets de la présente modification du PLU	6
Le champ d'application de la présente modification du PLU	6
LA MISE A JOUR DE LA LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION	7
Rappel réglementaire	7
Historique de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination	8
Les modifications apportées au dossier de PLU	12
LA JUSTIFICATION DE L'AJOUT DE CE BÂTIMENT À LA LISTE DES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION	14
L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES	15
L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	16



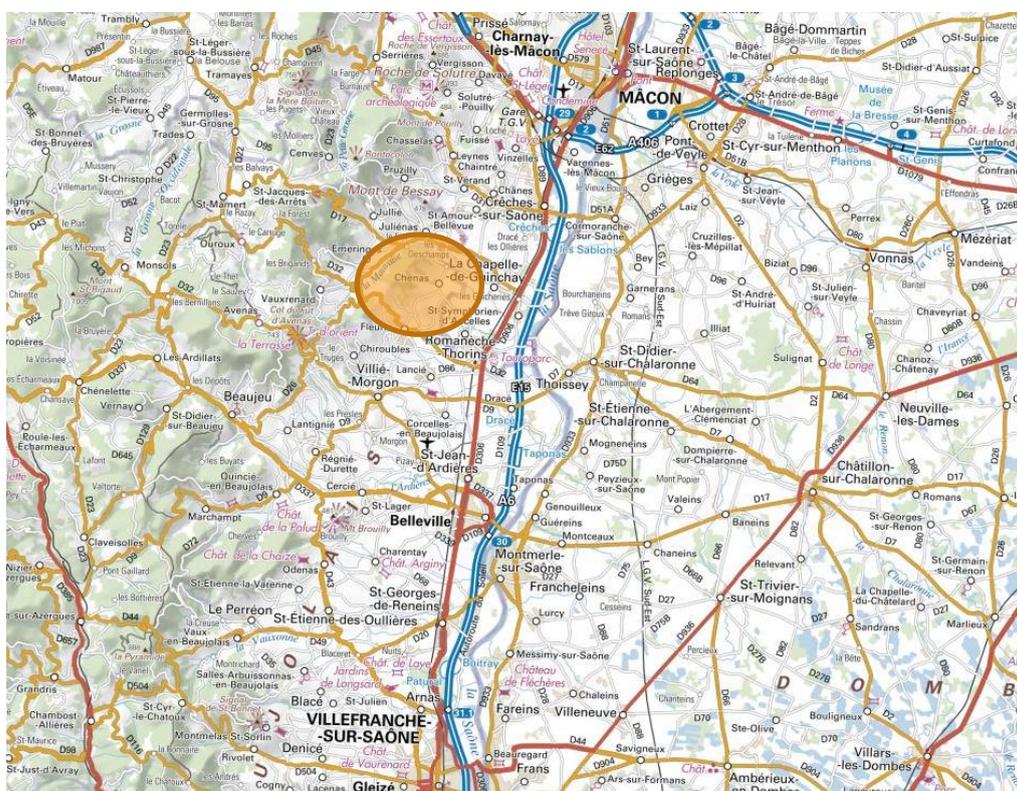
PRÉSENTATION GÉNÉRALE

●●● Le présent document a pour objet de présenter les évolutions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chénas à travers sa modification simplifiée n°1.

Le contexte territorial

Situation générale

La commune de Chénas se situe dans le département du Rhône à l'interface des Monts du Beaujolais et de la vallée de la Saône, entre le Lyonnais et le Mâconnais, et à proximité d'axes importants (connexion à la RD906 par la RD17/RD95 notamment).



Situation de la commune de Chénas

Profil communal

Superficie : 8,18 km²

Population : 544 en 2018 (INSEE)

Altitude : de 214 à 515 mètres

Commune intégrée au territoire :

- De la Communauté de communes Saône-Beaujolais ;
- Du SCoT du Beaujolais.

Ses limites territoriales sont définies par les communes suivantes :

- Juliéas au Nord ;



- La-Chapelle-de-Guinchay au Nord-Est ;
- Romanèche-Thorins au Sud-Est ;
- Fleurie au Sud ;
- Émeringes à l'Ouest.

La hiérarchie des normes

La commune de Chénas, étant intégrée dans le territoire du SCOT du Beaujolais, relève du seul article L131-4 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévue à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Les autres documents supérieurs sont intégrés par le SCOT. Le PLU ne justifie de sa compatibilité

		Plans et programmes	Concerné	SCOT intégrateur
Les documents de rang supérieur	LOIS	La loi SRU	NC	
		Les lois montagne et littoral	Loi montagne	
	RAPPORT REGLEMENTAIRE	Plan de prévention des risques	NC	
		Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine ou Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain	NC	
	RAPPORT DE COMPATIBILITE	Directive Territoriale d'Aménagement	NC	
		SCOT intégrant DAC	SCOT du Beaujolais	
		Le programme local de l'habitat	NC	
		La Charte du Parc Naturel Régional	NC	
		Le Plan de déplacement urbain	NC	
		Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux		SDAGE Rhône- méditerranée-Corse 2016-2021
RAPPORT DE PRISE EN	SRADDET		SRADDET Auvergne Rhône Alpes approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.	
Les autres politiques publiques et territoires de projet	Schéma départemental des espaces naturels sensibles	NC		
	La communauté de communes	Communauté de communes Saône Beaujolais		
	Agenda 21	NC		

avec eux qu'en l'absence de SCOT.



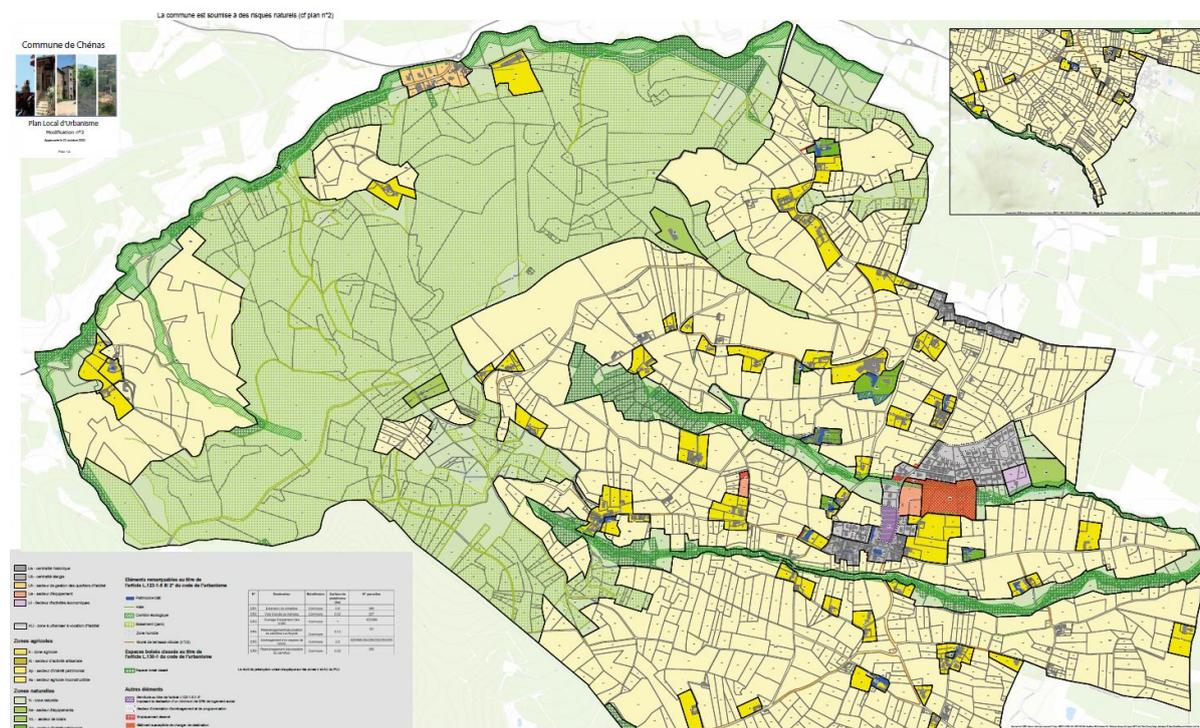
Le PLU en vigueur sur le territoire de Chénas

Les grandes orientations du PLU

La commune de Chénas dispose d'un PLU approuvé le 5 mai 2015.

Ce dernier s'articule autour des orientations et des objectifs suivants :

Orientations	Objectifs
Un cadre de vie de qualité recentré sur le bourg	Maîtriser et structurer le développement urbain et adapter le développement démographique aux capacités structurelles de la commune
	Renforcer la centralité villageoise
	Préserver le fonctionnement écologique du territoire et les qualités paysagères du territoire
Un territoire équilibré favorisant la diversité sociale et générationnelle	Maintenir des conditions favorables à l'activité agricole
	Favoriser une mixité et une qualité résidentielles
	Accompagner l'intégration des habitants



Plan de zonage du PLU actuellement en vigueur sur la commune de Chénas

Les évolutions du PLU

Depuis son approbation, le PLU a connu plusieurs évolutions :

- La modification de droit commun n°1 approuvée le 19 décembre 2019 ;
- La modification de droit commun n°2 approuvée le 6 février 2020 ;
- La modification de droit commun n°3 approuvée le 22 octobre 2020.
- La modification de droit commun n°4 approuvée le 06 juin 2022.

PROCÉDURE	OBJETS
LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 APPROUVÉE LE 19 DÉCEMBRE 2019	<ul style="list-style-type: none">• La modification du règlement des zones naturelles et agricoles afin de prendre en compte la « loi Macron » ;• La mise à jour de la liste identifiant les changements de destination ;• La modification du règlement de la zone Ne afin de permettre un projet de réhabilitation de la station d'épuration.
LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 APPROUVÉE LE 6 FÉVRIER 2020	<ul style="list-style-type: none">• La création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour permettre la réalisation d'un projet hôtelier à proximité du château de Chénas.
LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 APPROUVÉE LE 22 OCTOBRE 2020	<ul style="list-style-type: none">• La création d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) pour permettre le développement d'une activité artisanale en zone agricole.
LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4 APPROUVÉE LE 06 JUIN 2022	<ul style="list-style-type: none">• La mise à jour de la liste des changements de destination• La modification du règlement.

Les objets de la présente modification du PLU

Pour donner suite à la sollicitation de la commune de Chénas, la Communauté de Communes Saône Beaujolais a décidé par l'arrêté du XXX 2023 de lancer la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Chénas.

L'objectif de la présente évolution du PLU de Chénas est le suivant :

- La mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ;

Le champ d'application de la présente modification simplifiée du PLU

La présente évolution du PLU de Chénas porte sur la mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Cette adaptation ne porte pas atteinte à l'économie générale du document et du PADD et donc, entrent dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.



Le point d'évolution du document d'urbanisme ne porte pas atteinte à l'économie générale du document et du PADD. Il concerne uniquement l'adaptation ou la mise à jour de certaines pièces du PLU (règlement graphique, liste des changements de destination). Ces modifications n'induisent en aucun cas la consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

Ainsi, aucune zone actuellement classée en N ou A au PLU de la commune n'est réduite, ni aucun espace boisé classé. Les modifications ne majorent pas les possibilités de construction de plus de 20% dans les zones concernées par les adaptations réglementaires et ne diminuent pas les possibilités de construire.

Le code de l'urbanisme (article L.153-41) indique que la procédure de modification de droit commun (avec enquête publique) peut être utilisée pour :

"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du livre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble de la règle du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code."

L'article L153-45 du code de l'urbanisme poursuit en indiquant que :

"Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations de droit à construire prévus à l'article L.153-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunal ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle."

Compte tenu de la modification à apporter au document, et conformément aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme, le conseil communautaire de la CCSB souhaite donc procéder à la modification du PLU via une procédure simplifiée.

LA MISE A JOUR DE LA LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

●●● La présente procédure de modification simplifiée a pour objet la mise à jour des bâtiments, situés en zone agricole et naturelle sur l'ensemble du territoire de Chénas, susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Rappel réglementaire

Il est rappelé que le code de l'urbanisme à son article L151-11 ° prévoit :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et



forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II. Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier.

Historique de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

A travers les évolutions du PLU

Le PLU approuvé le 5 mai 2015 ne permettait à aucun bâtiment de changer de destination.

Lors de la modification de droit commun n°1 approuvée le 19 décembre 2019, le PLU de la commune de Chénas avait déterminé deux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

N° du bâtiment sur le document graphique	Parcelles concernées
1	A 629
2	A545, 708, 778

Pour identifier ces deux bâtiments, trois critères permettant d'autoriser ces changements de destination avaient été mis en place :

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 pierre 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 contiguës, architecture vernaculaire...)





Bâtiment concerné par le changement de destination n°1 déterminé lors de la modification de droit commun n°1



Bâtiment concerné par le changement de destination n°2 déterminé lors de la modification de droit commun n°1

L'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole

Ce critère a été apprécié au regard de la proximité d'un bâtiment d'exploitation en cours d'activité. Ainsi une distance de 100 m d'un bâtiment agricole a été prise en compte pour permettre le changement de destination. A fortiori tout bâtiment dépendant d'un siège d'exploitation en activité ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination.

La desserte par les réseaux

Le changement de destination a été examiné au regard de la capacité des réseaux actuels à répondre aux besoins induits par ce changement de destination : assainissement collectif ou individuel possible, électricité, adduction en eau, sécurité incendie suffisante.

Seuls les bâtiments répondant à la fois à ces trois séries de critères étaient pris en compte pour un changement de destination.

Les modifications de droit commun n°2 et n°3 n'ont pas modifié la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

La modification de droit commun n°4 a modifié la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Elle ajoute 4 nouveaux changements de destination :

3	C78, 582	Ap
4	A420	A
5	B546	A
6	C5	As



La modification n°2 du SCoT du Beaujolais

Par sa modification n°2, approuvée le 07 mars 2019, le SCoT du Beaujolais a fait évoluer les critères pour permettre l'identification des changements de destination.

Ainsi le 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 :

Les critères du SCOT du Beaujolais

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 contiguës, 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.

Ainsi, l'identification des nouveaux changements de destination doit prendre en compte ces sept critères.

Les changements de destination identifiés lors de la modification de droit commun n°1 et n°4 du PLU de Chénas respectent ces sept critères.





Les modifications apportées au dossier de PLU

Le cahier des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

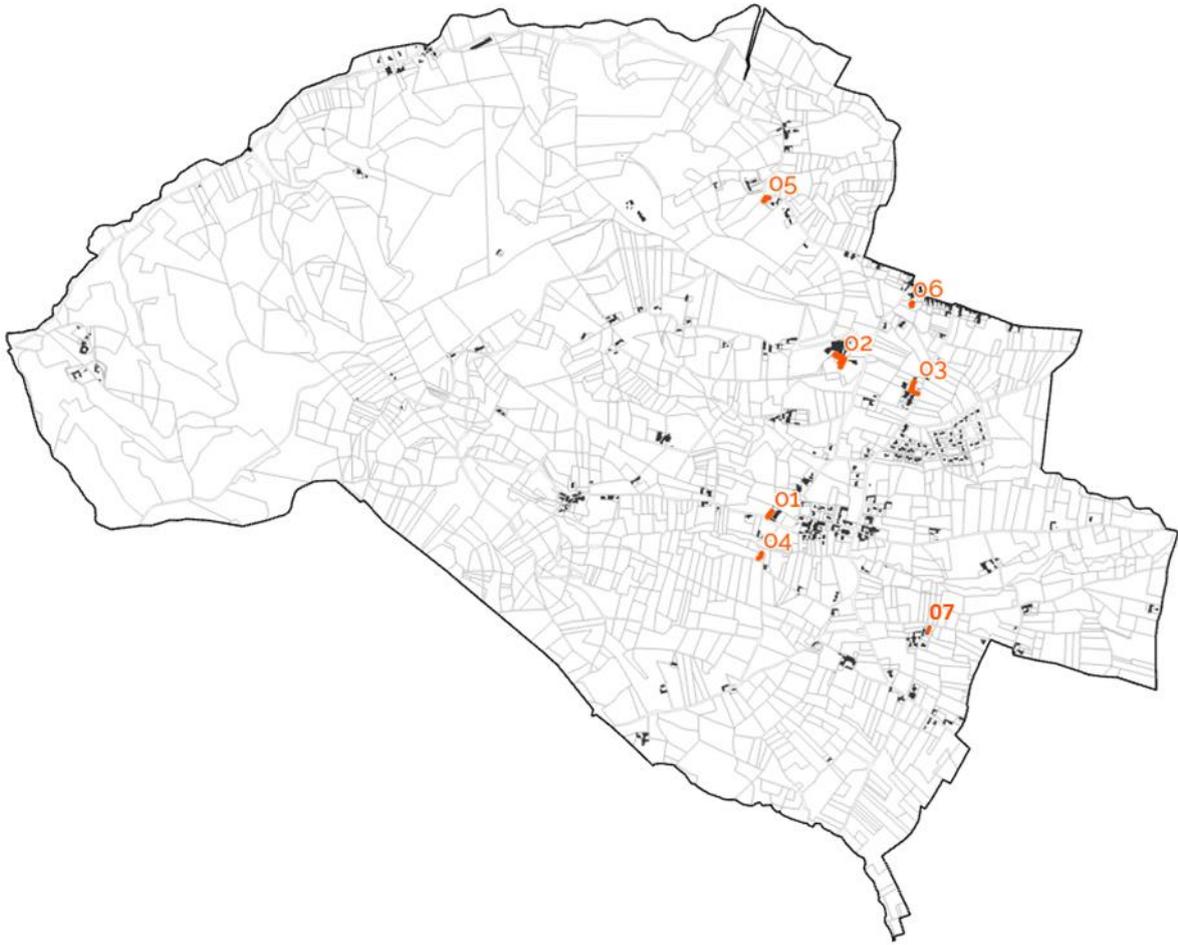
Le cahier listant les bâtiments susceptibles de changer de destination est modifié afin d'intégrer l'ajout d'un nouveau bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination. Le tableau présent pour chaque bâtiment dans ce cahier justifie ces changements de destination au regard des différents critères cités précédemment.

Le règlement graphique

Enfin, le règlement graphique est également modifié : il intègre le nouveau bâtiment susceptible de changer de destination (n°7).

N°	Parcelle concernée	Zone du PLU
1	A 629	Ap
2	A545, 708, 778	Np1
3	C78, 582	Ap
4	A420	A
5	B546	A
6	C5	As
7	C1022	A





Bâtiments identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination après la présente modification simplifiée du PLU de Chénas



LA JUSTIFICATION DE L'AJOUT DE CE BÂTIMENT À LA LISTE DES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION :

Le propriétaire du bâtiment ajouté, situé sur la parcelle C1022, à Les Vérillats sur la commune de Chénas est un ancien exploitant agricole.

Récemment retraité, il a procédé à la vente de son exploitation ainsi que de son siège, lui servant de logement. Cette vente, bénéfique pour la reprise de son exploitation par un nouvel agriculteur est une chance pour la commune de conserver un dynamisme agricole ainsi qu'une production locale. En revanche, la vente de ces biens contraint le propriétaire à devoir faire du bâtiment situé sur la parcelle C1022 (ancien bâtiment de stockage) son nouveau logement, car les possibilités de relogement sont inexistantes. La commune de Chénas n'ayant aucune possibilité foncière ou offre de logement adéquate. Aucun projet de reprise de ce bâtiment à des fins agricoles n'est évoqué ou possible.

Le bâtiment se situe dans un hameau avec la présence d'autres logements (environ 6) à proximité, ce qui est cohérent et évite au mieux les conflits d'usage et le mitage. Aucune exploitation agricole n'étant identifiée dans le proche secteur.

Le bâtiment sera réaménagé afin de mettre au mieux en avant ses qualités architecturales.



L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Ainsi, la présente modification simplifiée ne modifie pas les surfaces des zones du PLU.

Les surfaces des zones restent donc les suivantes :

Type de zone	Type de zone (complet)	Superficie (en hectares)
Les zones urbaines		17,4
Ua	Centralité historique	4,2
Ub	Centralité élargie	8,5
Ue	Secteur d'équipement	1,4
Uh	Secteur de gestion des quartiers d'habitat	2,4
Ui	Secteur d'activités économiques	0,9
Les zones à urbaniser		0,8
AU	Zone à urbaniser à vocation d'habitat	0,8
La zone agricole		462,5
A	Zone agricole	38,2
Ai	Secteur d'activité artisanale	0,1
Ap	Secteur d'intérêt patrimonial	2,6
As	Secteur agricole inconstructible	421,6
La zone naturelle		334,5
N	Zone naturelle	323,6
Ne	Secteur d'équipements	1,5
NL	Secteur de loisirs	5,4
Np	Secteur d'intérêt patrimonial	2,4
Np1	Secteur d'intérêt patrimonial	1,6
TOTAL		815,2



L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification simplifiée n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement, ne réduit aucune protection des espaces agricoles et naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable.

Aucune consommation foncière supplémentaire n'est induite par la présente modification.

