

**Commune de
Quincié-en-Beaujolais**



**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE QUINCIE-EN-BEAUJOLAIS (69)**

Additif au Rapport de présentation



Procédures antérieures

Approbation

M1 approuvée le 03/10/2019

/ /2024

Illustrations de la page de garde : <https://quincie-en-beaujolais.fr/>



SOMMAIRE

PRESENTATION GENERALE.....	4
Le contexte territorial.....	4
Le PLU en vigueur sur le territoire de Quincié-en-Beujolais.....	7
Les objets de la présente modification simplifiée du PLU.....	8
Le champ d'application de la présente modification simplifiée du PLU.....	9
OBJET N ° 1 : LA MISE A JOUR DE LA LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION.....	11
Rappel réglementaire.....	11
Intérêt des changements de destination dans le contexte de Quincié-en-Beujolais.....	11
Historique de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.....	12
Les modifications apportées au dossier de PLU par la présente modification de droit commun.....	14
OBJET N ° 2 : LES EVOLUTIONS DES DELIMITATIONS DES ZONES AGRICOLES.....	17
Motivations.....	17
La modification du règlement graphique.....	17
La modification du règlement écrit.....	18
OBJET N ° 3 : LES ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT.....	20
Motivations.....	20
La modification du règlement écrit.....	20
L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES.....	22
L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....	23

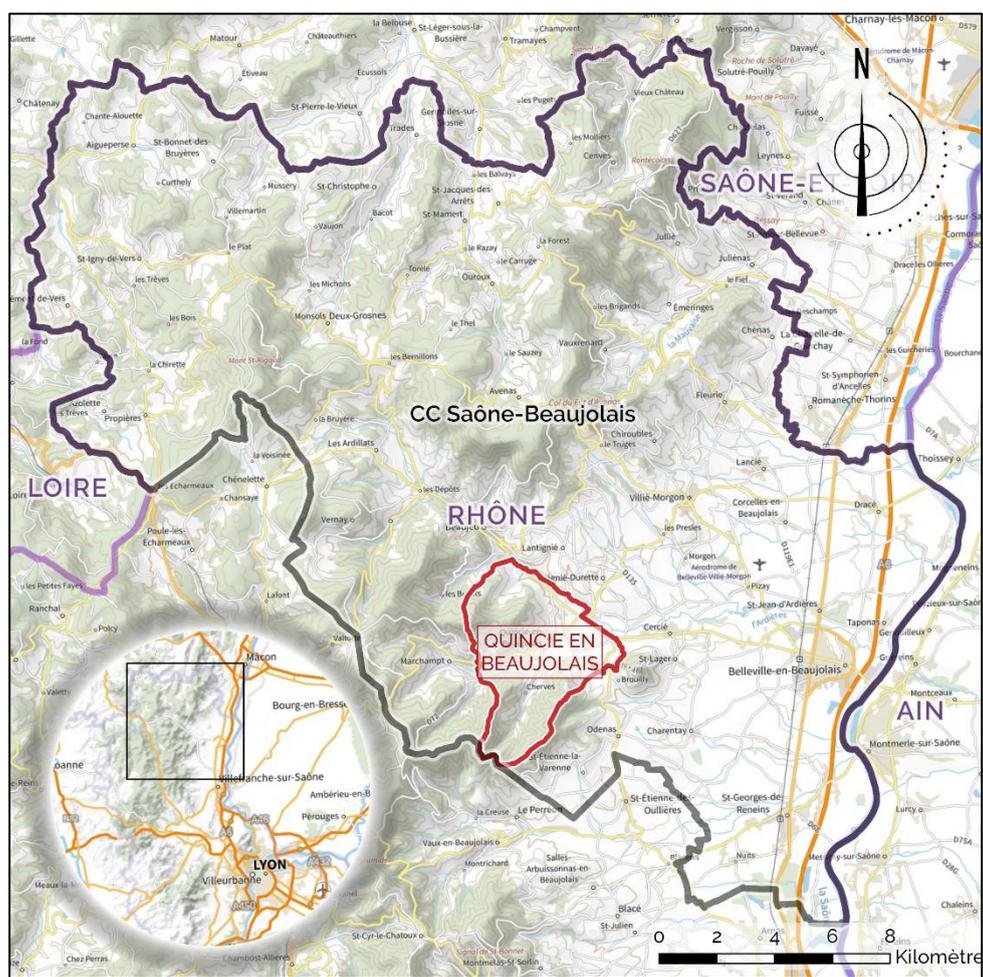
PRESENTATION GENERALE

●●● Le présent document a pour objet de présenter les évolutions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Quincié-en-Beaujolais (69) à travers sa modification de droit commun n°2.

Le contexte territorial

Situation générale

La commune de Quincié-en-Beaujolais d'une superficie de 2205 hectares se situe au Nord du département du Rhône, au cœur du Beaujolais. Le territoire est limitrophe des communes de Marchamp, Beaujeu, Lantigné, Régnié-Durette, Cercié, Saint-Lager, Odenas, Saint-Etienne-la-Varenne, le Perréon. L'altitude moyenne de Quincié-en-Beaujolais est de 320 m environ – le point altimétrique dominant est situé au lieu-dit le « Crêt David » au Sud-Ouest de la commune à 729 m et le point bas à 236 m en aval du vallon des Samsons.



Situation de la commune de Quincié-en-Beaujolais (69)

Profil communal

Superficie : 22,05 km²

Population : 1355 en 2021 (Insee)

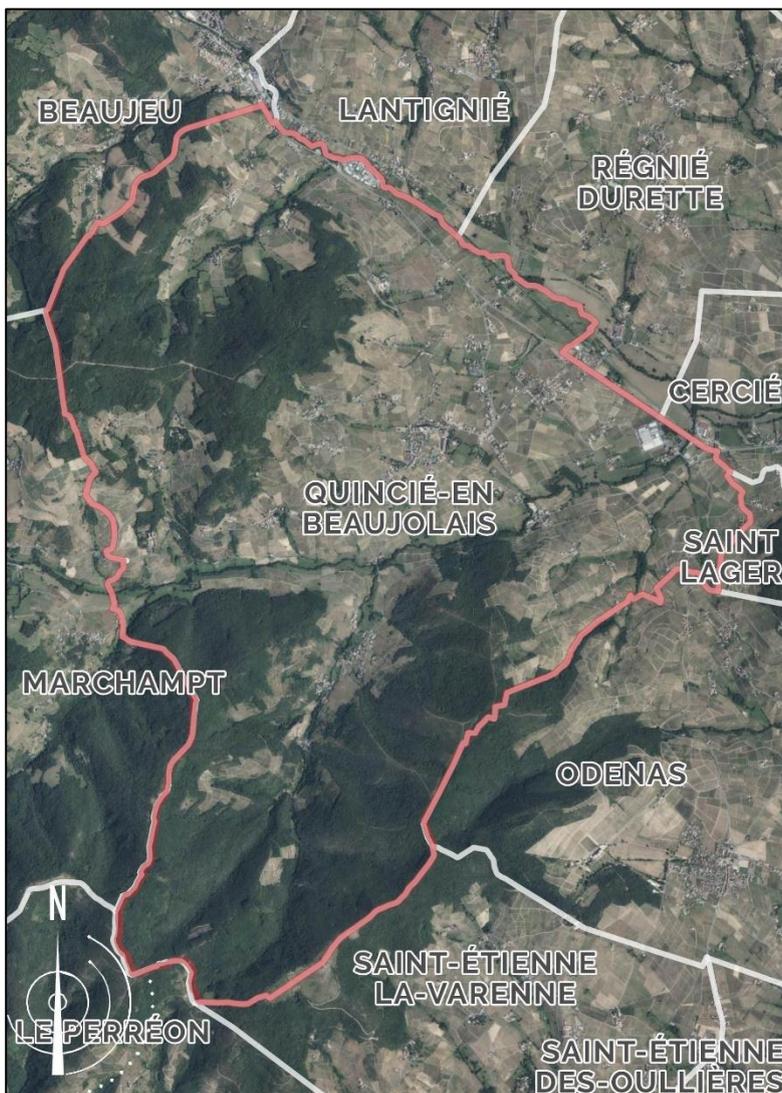
Altitude : de 236 à 729 mètres

Commune intégrée au territoire :

- De la Communauté de communes Saône-Beaujolais (CCSB) ;
- Du Syndicat Mixte du Beaujolais.



**Syndicat mixte du
BEAUJOLAIS**



Limites territoriales de Quincié-en-Beaujolais (69) avec les communes limitrophes

La hiérarchie des normes

En urbanisme, la hiérarchie des normes désigne l'organisation et la priorisation des différentes réglementations et dispositions législatives qui encadrent l'aménagement du territoire et la planification urbaine.

La commune de Quincié-en-Beaujolais, est intégrée dans le territoire du Syndicat Mixte du Beaujolais, portant le SCoT du Beaujolais.

Ce dernier a été approuvé le 17 juin 2009, puis modifié en avril 2019. Une révision du document a été engagée en mars 2019 et arrêté en juin 2024, mais n'est pas encore approuvée et n'est donc pas encore opposable.

Ainsi, sur la commune, c'est le SCOT approuvé en 2009 et modifié en 2019, qui continue de s'appliquer.

Ainsi, en date de l'arrêté du Président lançant la présente modification de droit commun, la commune de Quincié-en-Beaujolais étant intégrée dans le territoire du SCOT du Beaujolais, la procédure relève du seul article L131-4 du Code de l'Urbanisme :

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 aéroports conformément à l'article L. 112-4.

Les autres documents supérieurs sont intégrés par le SCOT. Le PLU ne justifie de sa compatibilité avec eux qu'en l'absence de SCOT.

Le PLU en vigueur sur le territoire de Quincié-en-Beaujolais

Les grandes orientations du PLU

La commune de Quincié-en-Beaujolais dispose d'un PLU approuvé le 15 décembre 2015.

Ce dernier s'articule autour des grands objectifs suivants :

L'orientation générale du PADD : Préserver la qualité du cadre de vie et la très forte empreinte patrimoniale, tout en renforçant et réorganisant la centralité de la commune

I. L'affirmation du village et la diversification de l'habitat

- Objectif 1. Renforcer le centre village et conforter les deux principaux hameaux de la commune (Saint-Nizier et les Jonnerys)
- Objectif 2. Diversifier l'habitat en termes de typologies et d'occupations
- Objectif 3. Gérer les déplacements en faveur des modes doux pour mettre en lien les commerces, les équipements et les différents secteurs résidentiels
- Objectif 4. Optimiser les équipements et les espaces publics

II. La promotion identitaire par le patrimoine bâti et paysager

- Objectif 1. Préserver et valoriser le patrimoine bâti
- Objectif 2. Préserver le patrimoine végétal et paysager

III. La protection des espaces naturels et de la biodiversité

- Objectif 1. Protéger les habitats naturels et la biodiversité
- Objectif 2. Préserver les continuités écologiques
- Objectif 3. Prévenir les risques et respecter le cycle de l'eau

IV. L'organisation de l'activité économique

- Objectif 1. Soutenir l'activité secondaire sur la commune
- Objectif 2. Pérenniser l'activité agricole
- Objectif 3. Maintenir et développer les services de proximité
- Objectif 4. Préserver et diversifier les activités de loisirs et de tourisme

L'évolution du PLU depuis son approbation

Depuis son approbation le 15 décembre 2015, le PLU de Quincié-en-Beaujolais a connu une modification de droit commun approuvée le 03 octobre 2019 :

PROCEDURE	OBJETS
LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 APPROUVEE LE 03 OCTOBRE 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 des changements de destination.

Objets des procédures d'évolution antérieure à la présente modification de droit commun

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

Comme exposé dans le titre précédent, la présente évolution du PLU de Quincié-en-Beaujolais porte sur la mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination et des adaptations de la délimitation de la zone agricole.

Comme il sera démontré au fil du présent document, ces adaptations ne porteront pas atteinte à l'économie générale du document et du PADD. De plus il n'est pas question de procéder à la réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, d'une zone agricole ou naturelle ou d'une protection « environnementale ».

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

D'après les modalités de l'article L153-31 du CU exposé ci-dessus, les évolutions envisagées du PLU de Quincié-en-Beaujolais n'entrent donc pas dans le champ d'application d'une révision du PLU.

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

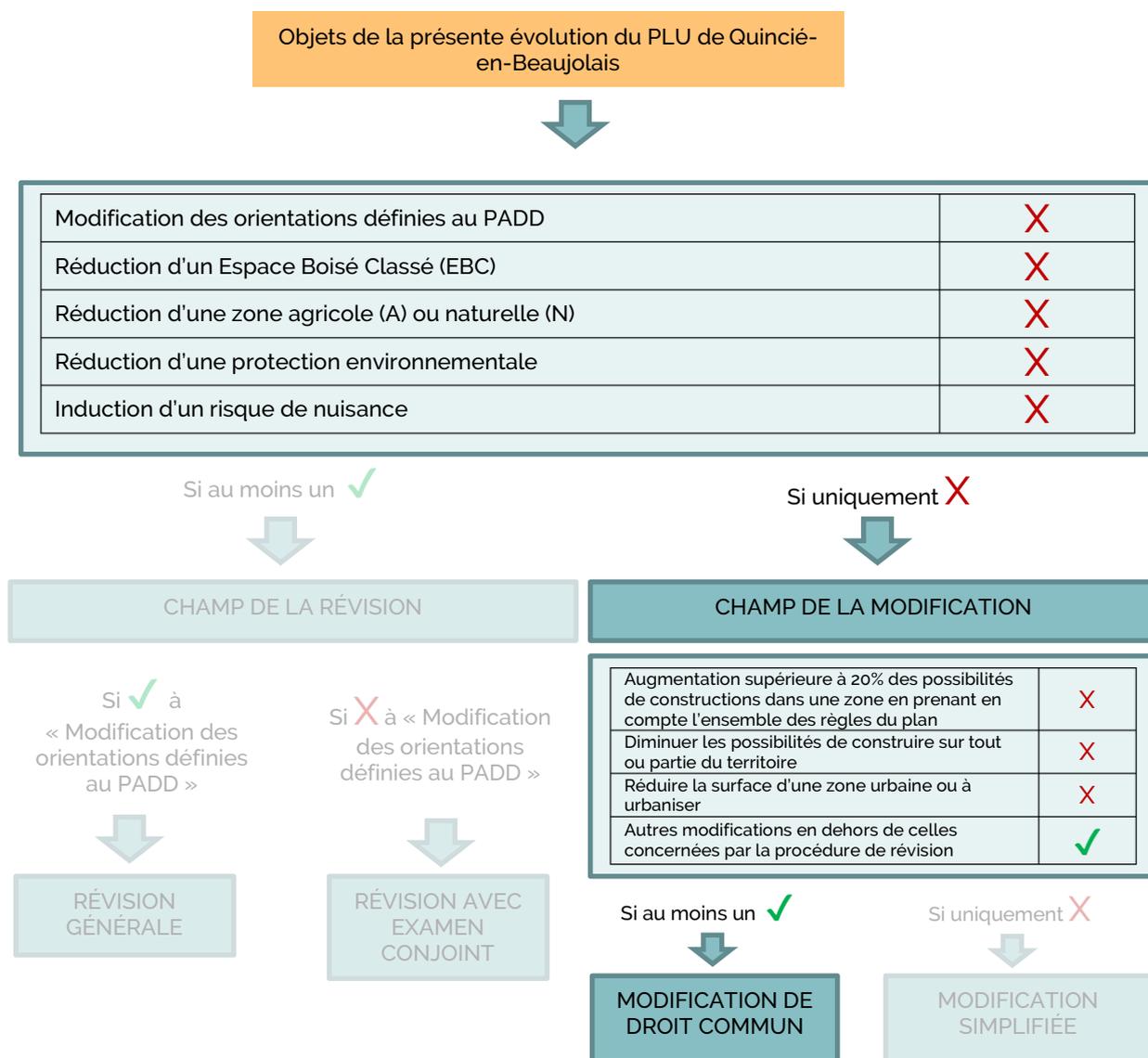
D'après les modalités de l'article L151-36 du CU exposé ci-dessus, les adaptations du PLU de Quincié-en-Beaujolais entrent donc dans le champ d'application de la procédure de modification.

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier 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, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles 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 [L. 131-9](#) du présent code.

→ Ainsi, le projet communal consiste en une simple modification réglementaire entrant dans les cas mentionnés à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme : une procédure de modification de droit commun peut donc être engagée en application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, le projet d'évolution du PLU de Quincié-en-Beaujolais sera soumis à enquête publique.



OBJET N ° 1 : LA MISE A JOUR DE LA LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

●● La présente procédure de modification de droit commun a pour objet la mise à jour des bâtiments, situés en zone agricole et naturelle sur l'ensemble du territoire de Quincié-en-Beaujolais, 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 2° prévoit :

Article L151-11 du Code de l'Urbanisme

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.

Intérêt des changements de destination dans le contexte de Quincié-en-Beaujolais

Les changements de destinations de certains bâtiments dans une commune comme Quincié-en-Beaujolais, située dans une région viticole réputée telle que le Beaujolais, revêtent une importance particulière, tant sur le plan culturel qu'économique et social :

- Les changements de destinations permettent de préserver ces structures historiques, tout en les adaptant à de nouveaux usages.
- L'adaptation de ces bâtiments à de nouvelles fonctions peut également inclure l'intégration de technologies écologiques.
- En réutilisant les structures existantes pour de nouveaux besoins résidentiels, ces changements de destinations peuvent limiter l'étalement urbain et promouvoir une forme de densification respectueuse de l'environnement.
- Ces bâtiments permettent de répondre à la diversification des besoins en logement.

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

Les bâtiments identifiés lors de l'élaboration du PLU et les critères d'identification

Lors de son élaboration, le PLU de la commune de Quincy-en-Beaujolais avait déterminé 7 bâtiments autorisés à changer de destination. Ces 7 bâtiments qui disposaient d'une valeur patrimoniale et respectaient les critères suivants :

La nuisance à l'activité agricole :

Les constructions ne sont plus concernées par une activité agricole et leur changement de destination ne compromet pas une autre activité agricole située aux alentours

Les risques :

Les constructions ne sont pas impactées par les risques géologiques ou d'inondation.

L'accessibilité, les réseaux :

Les constructions éligibles sont aisément desservies par les voies départementales ou communales.

Eau potable : le réseau est suffisant pour accueillir un changement de destination.

Eaux usées : le sol est apte à recevoir les eaux usées.

Réseau d'électricité : il est suffisant.

Sécurité incendie :

La défense incendie peut être assurée par des bornes situées à proximité immédiate des différentes constructions.

N°	Photo	Type de bâtiment - Patrimoine	Localisation - Accessibilité	Parcelle - Bâtiment concerné	Défense incendie	Assainissement
1		Cuvage en pierre	Vitry (RD9)	Parcelle AN 129 	PI n°7	individuel
2		Bâtiment agricole en pierre	Vitry - (RD9)	Parcelle AN 156 	PI n°7	individuel
3		Bâtiment agricole en pierre	Vitry - (RD9)	Parcelle AN 155 	PI n°7	individuel

4		Bâtiment agricole en pierre	Vitry	Parcelles AN 169, 368 	PI n°7	individuel
5		Bâtiment agricole en pierre	Vitry - (RD9)	Parcelle AN 160 	PI n°7	individuel
6		Bâtiments agricoles en pierre	Vitry - (RD9)	Parcelle AN 394 	PI n°7	individuel
7		Bâtiment agricole	Les Gilets (VC13)	Parcelle 214 	PI n°54	individuel

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

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 dans la présente modification de droit commun devra prendre en compte ces sept critères.

Les évolutions apportées par la modification de droit commun n°1

Lors de la modification de droit commun n°1 approuvée le 03 octobre 2019, le PLU de la commune de Quincié-en-Beaujolais avait déterminé 1 nouveau bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme :

N° du changement de destination	Parcelle concernée	Zone du PLU
8	AH 266	A

Les modifications apportées au dossier de PLU par la présente modification de droit commun

La commune de Quincié-en-Beaujolais souhaite, dans la présente modification de droit commun, mettre à jour la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

À ce titre, la liste de ces bâtiments est modifiée afin d'intégrer d'un nouveau bâtiment.

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.

N° du changement de destination	Parcelle concernée	Zone du PLU
9	AE 27, 526	Ap

Les tableaux présents dans les pages suivantes justifient ce changement de destination au regard des différents critères cités précédemment.

Le règlement écrit

Le nouveau bâtiment identifié se situe en zone Ap du PLU. Le règlement écrit de ces zones autorise déjà les changements de destinations :

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions

Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception des secteurs Aco, Ap, As et Azh

[...]

Sous réserve d'être situés en secteurs Ap et As

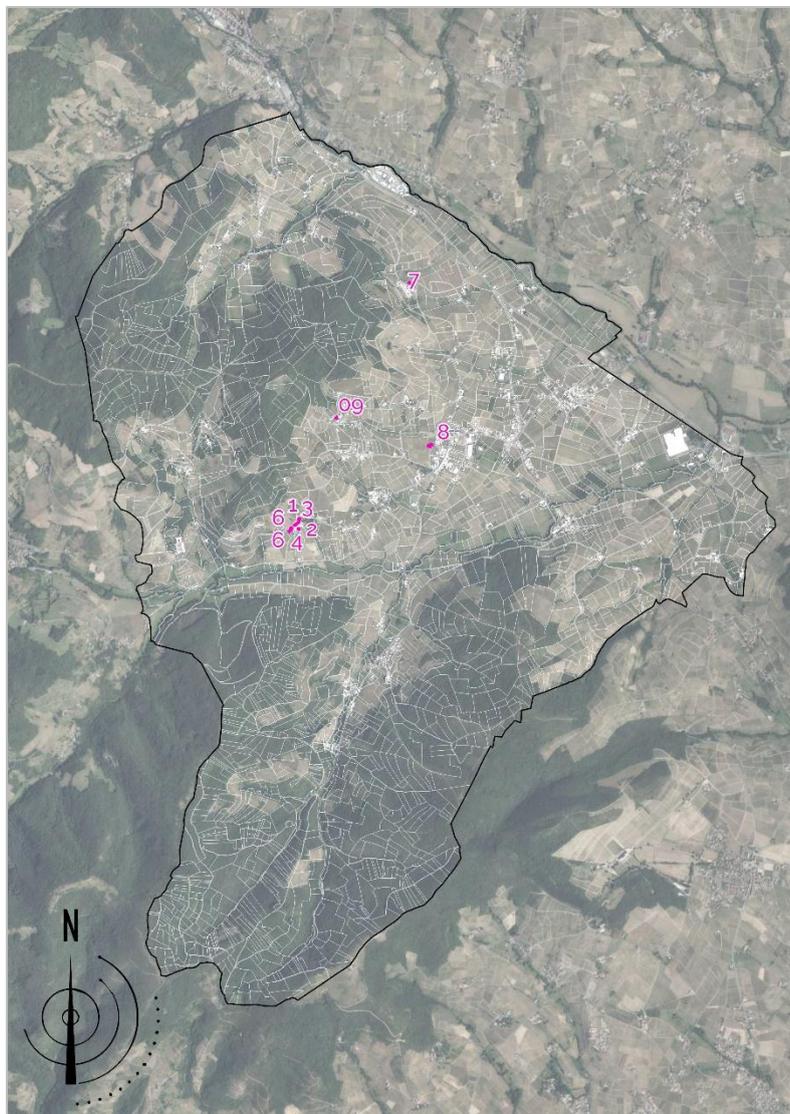
b) Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

[...]

Le règlement écrit n'est donc pas modifié par cet objet.

Le règlement graphique

Enfin, le règlement graphique est modifié : il intègre le nouveau bâtiment susceptible de changer de destination (n°9).



Localisations de l'ensemble des bâtiments identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination après la présente modification de droit commun du PLU

N° de repérage sur le PLU : g (Cf. Liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article 151-11 2° du Code de l'Urbanisme)

	Adresse :	<i>Lieux dit Grand Saint-Cyr</i>
	Référence cadastrale	AE 27. 526
Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Intérêt architectural du bâtiment. Architecture typique beaujolaise en pierres et pisé, poutres et pierres bien préservées et à conserver.
Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Le bâtiment est aisément accessible par une route carrossable (Route du Petit Saint-Cyr). Les possibilités de stationnement existent ou peuvent être créés sur le terrain du bâtiment. Présence de tous les réseaux.
Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	<p>Pas d'activité agricole sur le site.</p> <p>Pas de bâtiments agricoles d'élevage à proximité et dans les 100m autour du bâtiment.</p> <p>Plus d'utilisation agricole du bâtiment depuis plus de 10 ans.</p> <p>Pas de subventions accordées au bâtiment.</p> <p>Ne favorise pas le mitage, le bâtiment est compris dans un petit hameau dans lequel des habitations sont présentes.</p>
Critère SCOT 5	Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU).
	Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	
	Photos	

OBJET N ° 2 : LES EVOLUTIONS DES DELIMITATIONS DES ZONES AGRICOLES

Motivations

Le PLU actuellement en vigueur sur la commune de Quincy-en Beaujolais met en place plusieurs zones agricoles, dont :

- La zone A qui correspond aux secteurs de la commune à vocation agricole. Elle accueille les exploitations agricoles existantes ou susceptibles de s'implanter sur le territoire.
- La zone As qui correspond aux séquences paysagères remarquables rendues inconstructibles : le secteur de Bataillon et d'Epinay, la Combe de Romarand, la "Croisette de Quincy-en-Beaujolais", le secteur de Bois Merlin, le secteur de Cime-de-Cherves, le piémont du Saburin.

Cette zone agricole inconstructible n'est en aucun cas soumise à une protection au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme.

- La zone Ap qui correspond aux groupements bâtis situés en zone agricole bénéficiant d'une protection patrimoniale au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (équivalent à l'article L151-19 du Code de l'urbanisme recodifié).

Ainsi, par la présente modification du PLU, il est proposé de revoir certaines délimitations de zones agricoles entre elles, afin :

- De permettre l'extension d'une exploitation agricole existante sur le secteur de Romarand.
- De régulariser un espace de stationnement lié au château de Souzy, qui n'avait pas été pris en compte lors de l'élaboration du PLU.

La modification du règlement graphique

Sur le secteur de Romarand

La prise en compte de cet objet dans la présente modification de droit commun du PLU implique la modification du règlement graphique dans le secteur Romarand. Il s'agit ici de bâtiments d'une exploitation agricole (cuvage) qui souhaiterait pouvoir évoluer.

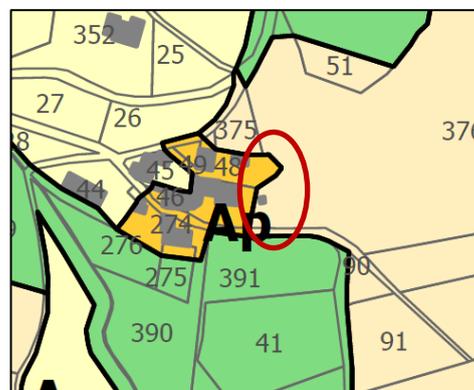
Afin de permettre à cette exploitation d'évoluer et de créer un nouveau cuvage, il est proposé d'intégrer à la zone A, une partie de la parcelle (AN 376). La partie intégrée à la zone A est la partie qui n'est pas plantée de vigne actuellement.

Comme visible sur la photographie aérienne ci-contre, le terrain impacté n'est ni planté de vigne, ni utilisé pour toute autre activité agricole.

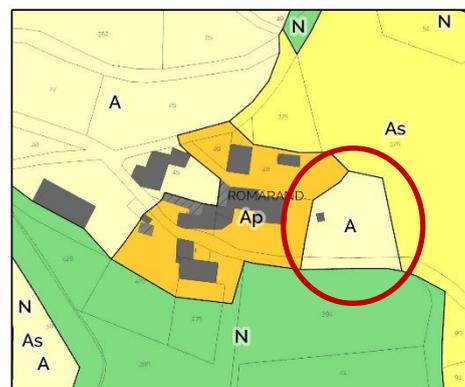
En application de cette évolution, la zone Ap est réduite d'une surface d'environ 0,13 ha. La zone A est, elle, agrandie de cette même surface.



Photographie aérienne



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification

Sur le secteur de Souzy

Un stationnement a été aménagé sans autorisation préalable sur une zone classée A, à proximité du Château de Souzy. La mairie a pris connaissance de cet aménagement de manière fortuite, mais celui-ci répond aux besoins fonctionnels liés à l'activité du château. Ne souhaitant pas s'opposer à cette installation et n'ayant pas les moyens de la supprimer, la mairie envisage de régulariser la situation en créant une sous-zone A spécifique, dans laquelle le stationnement destiné à l'activité du Château de Souzy serait expressément autorisé.

Le stationnement répond aux besoins du Château de Souzy, car ce domaine accueille divers événements tels que des mariages, des séminaires et des célébrations pouvant réunir jusqu'à 300 personnes. Avec ses hébergements, son restaurant gastronomique et ses espaces de bien-être, il attire de nombreux visiteurs, ce qui nécessite une infrastructure adaptée pour le stationnement. Le parking permet de gérer l'afflux de véhicules lors de ces événements tout en facilitant l'accès pour les clients.

Par ailleurs, l'activité du Château de Souzy s'inscrit dans le réseau d'œnotourisme qui structure le territoire du Beaujolais. En valorisant les productions viticoles locales, les paysages et le patrimoine, cette activité participe au rayonnement et à l'attractivité de cette destination reconnue, tout en contribuant au dynamisme économique de la région.

En conséquence, le zonage est modifié pour passer l'emprise de ce parking en secteur At, d'une surface de 0,8 ha, permettant ainsi l'autorisation explicite de cette utilisation dans le cadre des activités du château. Cette adaptation vise à garantir la conformité du PLU tout en répondant aux besoins du site.

Le secteur At, en ne permettant pas de nouvelles constructions, n'est pas considéré comme un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) au sens de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, qui encadre strictement la création de secteurs pouvant déroger au principe de l'inconstructibilité en zones agricoles ou naturelles.

La modification du règlement écrit



Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.

Le règlement écrit est également modifié afin de permettre les aménagements liés au stationnement, sous la condition que ces derniers soient réalisés de manière à ne pas imperméabiliser les sols. Cette disposition vise à préserver l'infiltration naturelle des eaux de pluie, en cohérence avec les objectifs environnementaux et paysagers de la zone agricole dans laquelle l'aire de stationnement est présente, tout en répondant aux besoins fonctionnels des activités du Château de Souzy :

Dans le règlement écrit du PLU de Quincié-en-Beaujolais en vigueur, l'article A2 est modifié de la manière suivante :

Article A 2

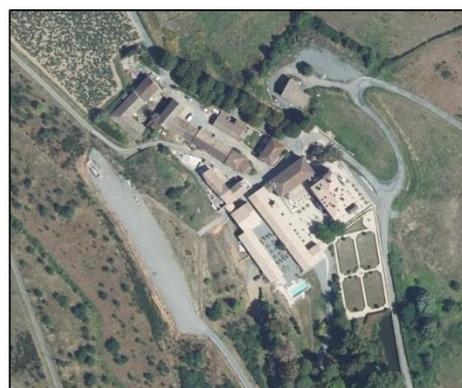
Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous conditions

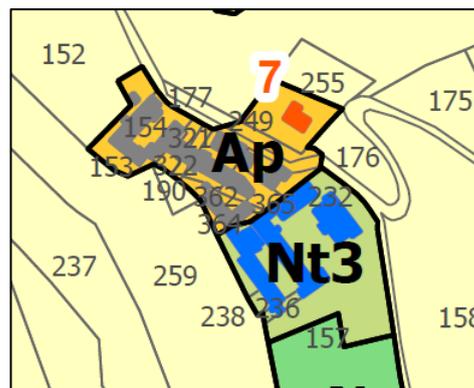
Sous réserve d'être situés en zone A à l'exception des secteurs At, Aco, Ap, As et Azh

[..]

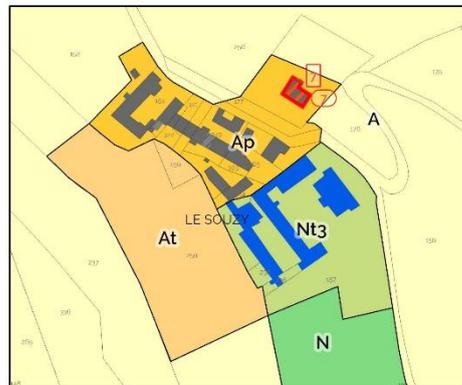
Sous réserve d'être situés en secteurs At



Photographie aérienne



Règlement graphique **avant** la présente modification



Règlement graphique **après** la présente modification

Les aménagements de stationnement sont autorisés dans les zones At sous réserve du respect des conditions suivantes :

- *Les aménagements doivent être réalisés avec des matériaux ou des dispositifs permettant de maintenir la perméabilité des sols afin de préserver l'infiltration naturelle des eaux pluviales.*
- *Aucun aménagement de stationnement ne doit porter atteinte au caractère paysager ou à la qualité environnementale de la zone.*
- *Les aménagements doivent garantir qu'aucun impact négatif ne soit causé aux populations ou aux bâtis existants à proximité. Ils doivent tenir compte des risques éventuels liés à l'aménagement, tels que les nuisances sonores, les perturbations visuelles ou la gêne générée par l'augmentation de la fréquentation. Une attention particulière devra être portée aux risques techniques liés à la présence de réseaux à proximité*

[...]

OBJET N ° 3 : LES ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Motivations

Dans le cadre de la modification du PLU, la commune prévoit de supprimer l'exigence de réserver 20 % de la surface de plancher à du logement locatif social pour les nouveaux programmes de plus de 4 logements. Bien que cette règle visait initialement à promouvoir la mixité sociale, elle s'est avérée contre-productive, notamment en freinant la réalisation de projets structurants. La commune justifie cette modification par l'absence d'obligation réglementaire et par la volonté de faciliter le développement de projets adaptés aux besoins locaux.

La modification du règlement écrit

Le règlement écrit du PLU est modifié afin de supprimer l'exigence de réserver 20 % de la surface de plancher pour du logement locatif social dans les programmes de plus de 4 logements.

Dans le règlement écrit du PLU de Quincié-en-Beaujolais en vigueur, les articles UA2, UB2 et UC2 sont modifiés de la manière suivante :



Les modifications apportées par la présente modification de droit commun n°2 sont **en rouge**. Les potentielles modifications apportées par les autres objets de la présente modification de droit commun n'apparaissent pas ici.

ZONE UA

[...]

~~Elle est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 II. 4° du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».~~

[...]

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

~~Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif social.~~

[...]

ZONE UB

[...]

~~Elle est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 II. 4° du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».~~

[...]

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

~~Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif social.~~

[...]

ZONE UC

[...]

~~La zone UC est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 II 4° du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »~~

[...]

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

~~Les constructions neuves et travaux sur constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% de la surface de plancher* soit affectée à du logement locatif social.~~

[...]

L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Ainsi, la présente modification simplifiée du PLU de Quincié-en-Beaujolais modifie la délimitation des zones du PLU à travers son objet n°2, les évolutions des délimitations des zones agricoles.

Ces surfaces sont modifiées de la manière suivante :

Nom de la zone	Surface de la zone dans le PLU (en ha) avant la M2	Part du territoire communal (en %) avant la M2	Surface de la zone dans le PLU (en ha) après la M2	Part du territoire communal (en %) après la M2	Evolution avant/après (en ha)
Les zones urbaines et à urbaniser	56,8	2,6%	56,8	2,6%	0,0
UA	5,6	0,3%	5,6	0,3%	0,0
UB	11,9	0,5%	11,9	0,5%	0,0
UC	2,9	0,1%	2,9	0,1%	0,0
Ui	11,5	0,5%	11,5	0,5%	0,0
1Ui	1,7	0,1%	1,7	0,1%	0,0
UH	0,5	0,0%	0,5	0,0%	0,0
1UH	7,9	0,4%	7,9	0,4%	0,0
UD	7,6	0,3%	7,6	0,3%	0,0
Uda	2,8	0,1%	2,8	0,1%	0,0
UT	4,4	0,2%	4,4	0,2%	0,0
La zone agricole	1022,1	46,4%	1022,1	46,4%	0,0
A	653,8	29,7%	653,1	29,6%	-0,7
Aco	48,9	2,2%	48,9	2,2%	0,0
Ap	6,3	0,3%	6,3	0,3%	0,0
As	313	14,2%	312,9	14,2%	-0,1
Azh	0,1	0,0%	0,1	0,0%	0,0
At			0,8	0,0%	0,8
La zone naturelle	1126,1	51,1%	1126,1	51,1%	0,0
N	488,1	22,1%	488,1	22,1%	0,0
Nco	600,2	27,2%	600,2	27,2%	0,0
Nt	6,8	0,3%	6,8	0,3%	0,0
Nzh	31	1,4%	31	1,4%	0,0
Total	2205,0	100,0%	2205,0	100,0%	0,0

L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Quincy-en-Beaujolais a un impact limité sur l'environnement.

Elle n'entraîne aucune réduction des protections accordées aux espaces agricoles et naturels, ni de celles applicables aux boisements ou aux milieux naturels remarquables. Les zones concernées par cette modification, principalement agricoles, voient leurs délimitations ajustées pour permettre l'extension d'une exploitation agricole existante, sans toucher aux espaces classés boisés ou naturels.

De plus, les changements de destination des bâtiments identifiés auront un impact négligeable sur l'environnement comme démontré dans l'annexe de ce présent rapport.

Pour plus de détails sur les impacts environnementaux, l'autoévaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable, conformément aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme, est incluse en annexe du rapport.