



# Plan Local d'Urbanisme de Chénas

## Modification n°2



### 1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le 5 mai 2015

Vu pour être annexé à notre délibération  
en date du

CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
PRESENTATION GENERALE	4
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	11
MODIFICATION DE L'ARTICLE N2 DU REGLEMENT	15
INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	21
CONCLUSION	22

## Contexte réglementaire

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chénas et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa modification n°2, conformément aux dispositions des articles L153-31, L153-36, L153-37 et L153-41 du Code de l'urbanisme.

### Extraits du code de l'urbanisme

#### **Article L153-31 :**

« 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. »

#### **Article L153-36 :**

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application 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. »

#### **Article L153-37 :**

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

#### **Article L153-41 :**

« 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. »

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

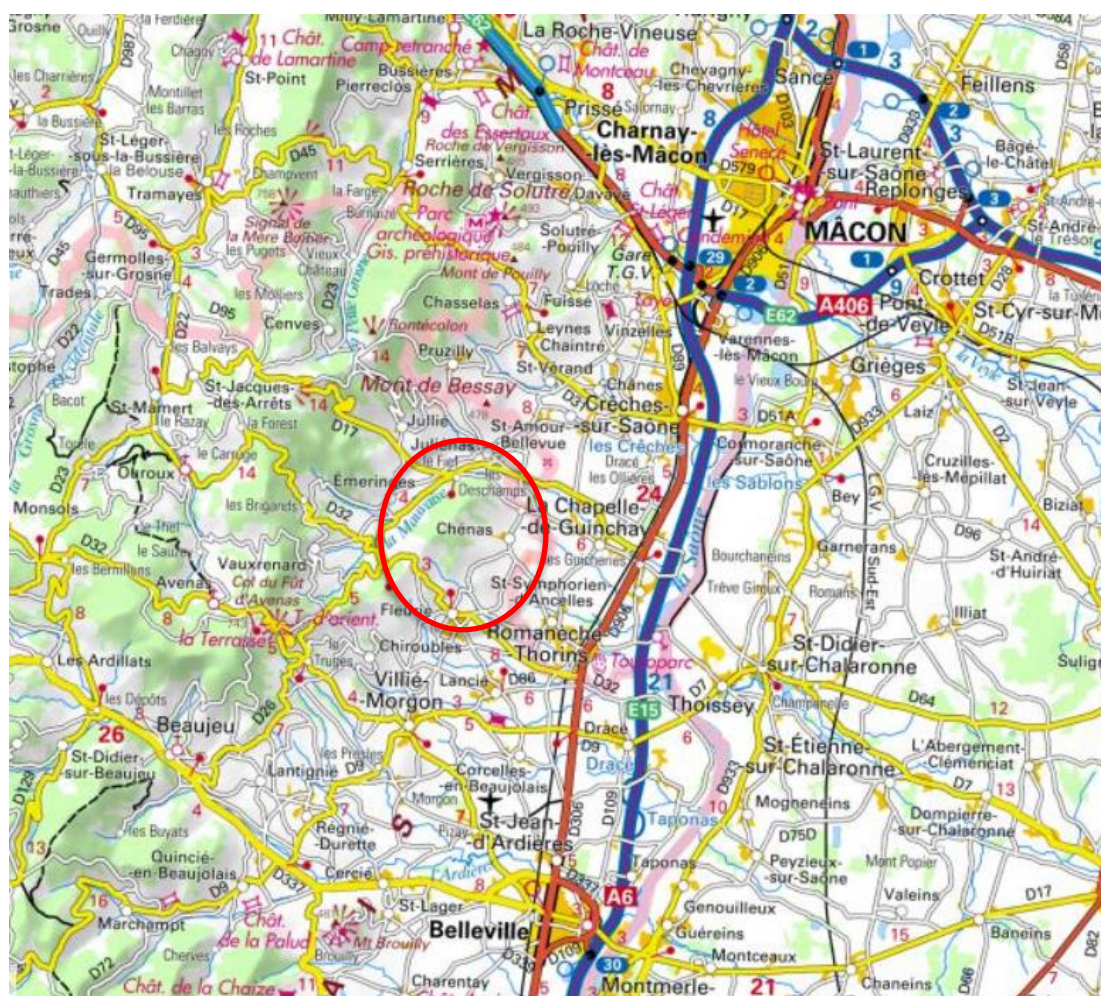
- Il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle et forestière (N), agricole (A), ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- Il n'est pas prévu de réduire une protection édictée en raison 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 ;
- Il n'est pas prévu d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) qui, dans les neuf ans de 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 ;
- Il n'est pas prévu de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.



## Présentation générale

### La situation de la commune

La commune de Chénas, comptant 551 habitants en 2016, fait partie de la communauté de communes Saône-Beaujolais. Elle est également comprise dans le périmètre du SCoT du Beaujolais approuvé le 29 juin 2009, dont la modification n°2 a été approuvée le 7 mars 2019, et qui est actuellement en cours de révision. La commune de 818 hectares se situe à l'interface des Monts du Beaujolais et de la vallée de la Saône, entre le Lyonnais et le Mâconnais, à la frontière de plusieurs départements et à proximité d'axes importants (connexion à RD906 par la RD17/RD95 notamment).



Source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

### L'historique du document d'urbanisme de la commune

La commune de Chénas dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 5 mai 2015. La modification n°1 du PLU permettant de prendre en compte la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques est en cours. Elle a été notifiée aux personnes publiques associées en septembre 2018 et l'enquête publique s'est déroulée du 24 avril 2019 au 27 mai 2019. Dans le cadre de cette première modification, il est notamment prévu d'autoriser le changement de destination du Château de Chénas concerné par le projet hôtelier faisant l'objet de la modification n°2

du PLU. Néanmoins, compte tenu du projet envisagé sur le site, ce changement de destination n'apparaît plus adapté, ce qui explique la présente procédure engagée.

Pour une plus grande lisibilité, tout au long de cet additif au rapport de présentation nous évoquerons ce qui est défini dans le **PLU en vigueur**, ce qui est envisagé dans la **modification n°1** et ce qui est proposé dans la **modification n°2** portant sur la création d'un STECAL spécifique « Np1 ».

## **Les raisons de la modification n°2 du PLU**

La modification n°2 du PLU de Chénas a pour objet la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) spécifique afin de permettre l'extension et la rénovation du Château de Chénas ainsi que de nouvelles constructions, annexes et des aménagements extérieurs.

En effet, un projet touristique, plus précisément hôtelier, est envisagé dans le Château et son parc, dans une logique de valorisation du patrimoine et du paysage. Ce projet permettra d'accroître l'attractivité touristique de la commune de Chénas. Il s'agit d'un projet innovant dans la région : un hôtel \*\*\*\* feng-shui tourné vers la mise en avant des vignes, notamment en collaboration avec la cave coopérative attenante et les paysages du Beaujolais.

Pour permettre la réalisation des aménagement nécessaires au projet hôtelier, il convient d'adapter les dispositions du PLU actuel à travers une modification.

La création de ce STECAL nécessite la modification du règlement et du document graphique. Un **secteur Np1** est créé afin de lui appliquer des règles spécifiques permettant la concrétisation du projet touristique tout en garantissant la préservation de la qualité paysagère et patrimoniale du site. Des polygones sont dessinés au sein du STECAL afin d'identifier les zones où pourront s'implanter les nouvelles constructions et les réglementer.

La création de ce STECAL prend en compte les dispositions de **l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme** :

*« 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. »*



## Le site du Château et son parc

Le périmètre du STECAL Np1 correspond à l'actuelle zone Np du PLU délimitée autour du château et de son parc, redessiné pour intégrer le second bâtiment (dépendance) dans son ensemble (actuellement à cheval entre la zone N et la zone A). Le secteur Np1 a une surface d'environ 1,5 hectares et contient les parcelles A706, A709, A710, A711, A712, A84, A714 et A545.

Le château est situé au Nord du bourg-centre, à environ 600 mètres de la zone Ua représentant la centralité historique.

*Situation du Château de Chénas dans le bourg (photographie aérienne)*



Le château de Chénas a été construit en 1821 dans un parc de plus d'1,2 hectare au cœur des vignes du moulin. De par sa position géographique, il offre une vue dégagée sur le centre-bourg ainsi que sur le paysage du Beaujolais. La cave coopérative du château est mitoyenne et regroupe près de 80 vignerons.

Cette bâtisse d'environ 2000m<sup>2</sup> est composée de 35 pièces réparties sur 2 niveaux et de dépendances. Ses extérieurs se composent d'une cour, d'un bassin, d'une esplanade et de caves voûtées.



Le parc est composé de pelouses parsemées de bosquets, de feuillus et partiellement quelques sapins. Le secteur est délimité par des haies en complément des clôtures.

*Château de Chénas*



*Vue depuis le parc du Château*

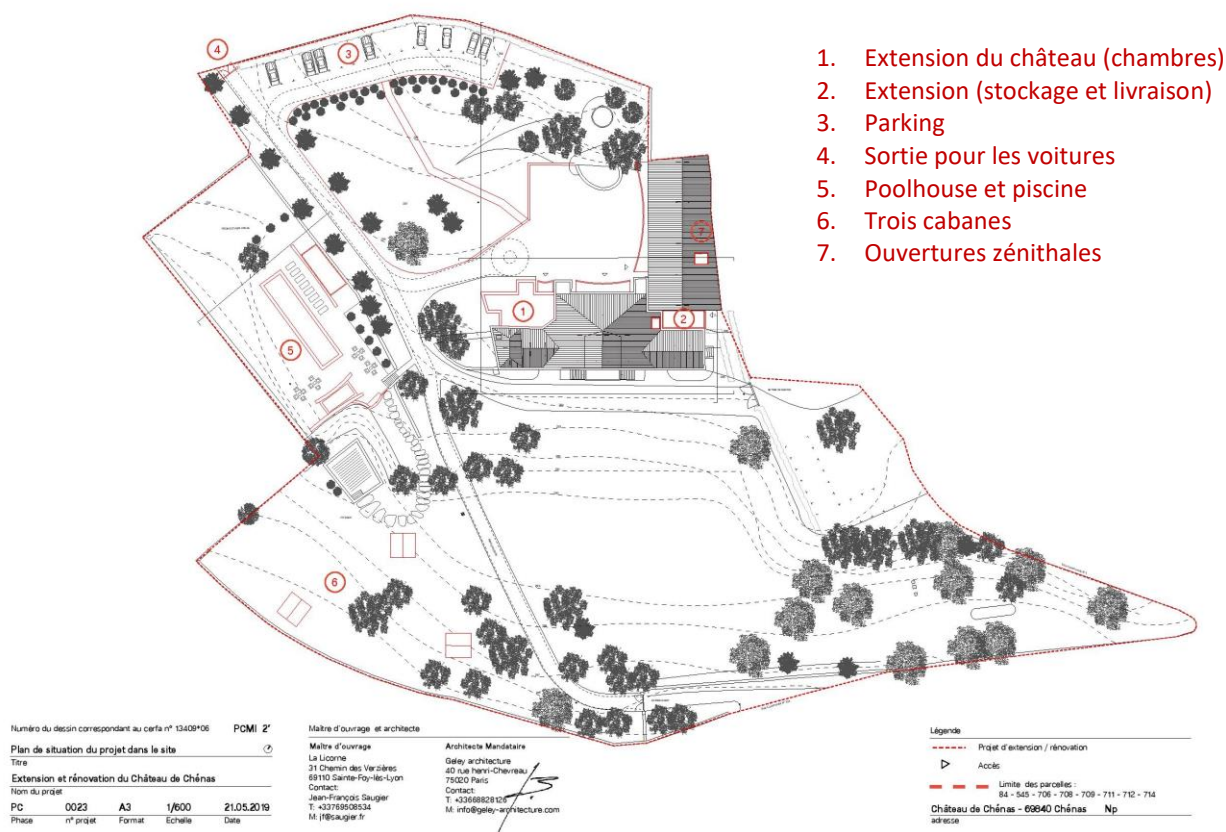


Vue aérienne (source : Google Map) et plan du site actuel :



## Le projet d'hôtel \*\*\*\*

Projet d'aménagement hôtelier envisagé :



Le projet d'hôtel va permettre de rénover le château de Chénas construit en 1821.

Les aménagements liés au projet d'hôtel veilleront à respecter le caractère patrimonial du Château et de son parc et à favoriser une insertion paysagère harmonieuse. Ainsi les arbres seront conservés et les extensions réalisées en harmonie avec l'existant notamment en termes d'aspect de la façade.

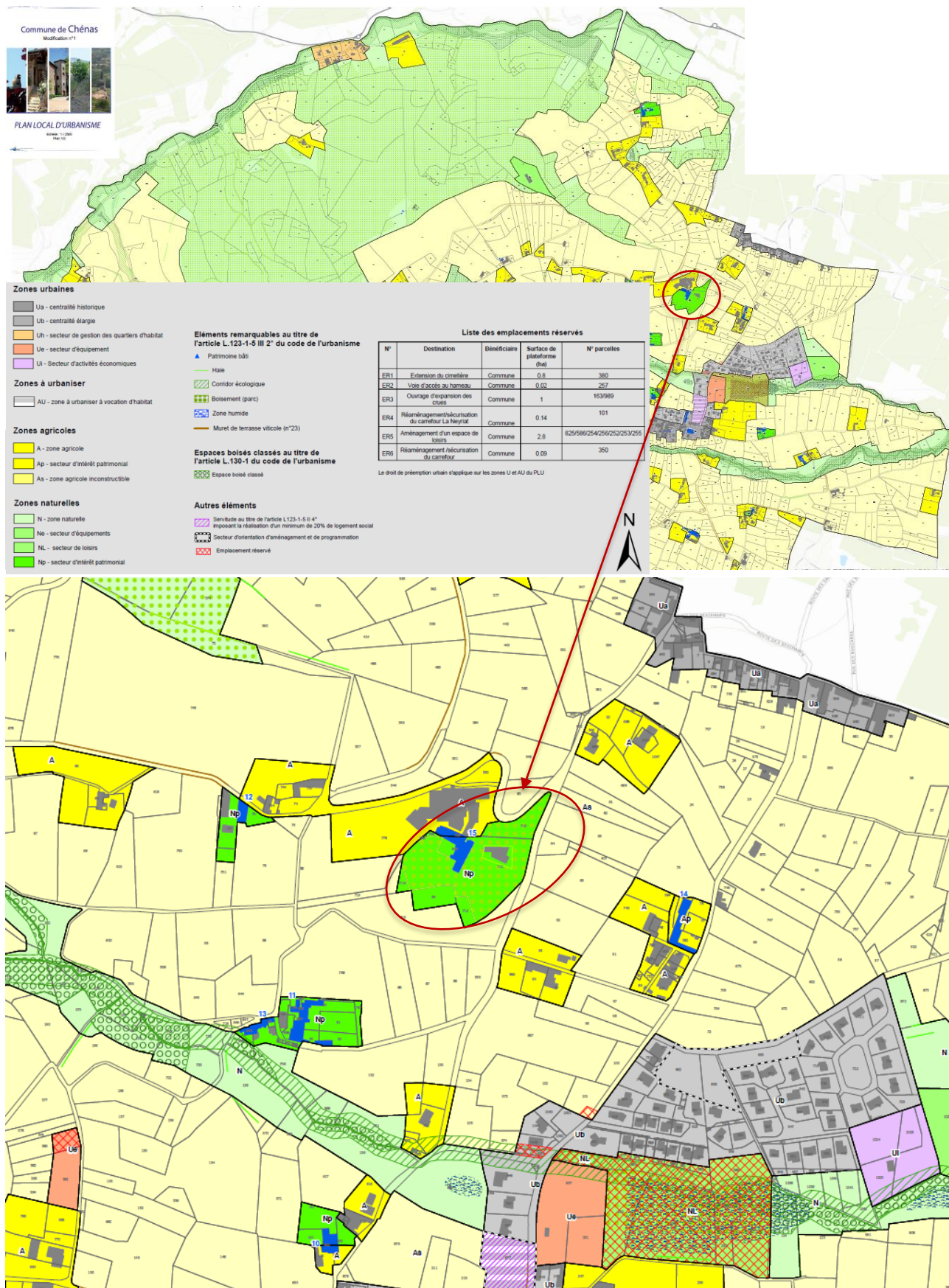
Concernant les aménagements :

- **Deux extensions** sont envisagées : la réalisation de 5 chambres d'une part et la création d'une pièce de stockage et de livraison d'autre part. Ces deux extensions s'envisagent de sorte à conserver la morphologie en « L » du bâtiment afin de ne pas le dénaturer.
- Un **parking** d'une vingtaine de places pourrait être créé derrière une haie plantée pour limiter la covisibilité avec le château et le parc.
- Une **piscine** et un **poolhouse** sont envisagés à proximité du Château, en partie Sud du site.
- Trois **cabanes** pourraient être implantées sur la partie Sud du secteur Np1.



# Modification du document graphique

Document graphique du PLU de Chénas en vigueur :





Dans le PLU en vigueur, la zone de projet est classée en « **Np** » (zone naturelle d'intérêt patrimonial). Deux éléments sont identifiés comme étant des **éléments remarquables** au titre de **l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme** : le château et les boisements de son parc.

Ainsi, des mesures spécifiques s'y appliquent et sont inscrites dans le règlement du PLU, à savoir :

- *Il sera fait application des articles R421.17d) et R421.23h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur le château ou le boisement.*
- *Pour les boisements : les boisements identifiés au titre de l'article L123.1.5 III 2 peuvent faire l'objet de coupes et abattages. Le défrichement n'est pas autorisé si elle est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires. Dans ce cas une replantation avec des espèces locales est obligatoire.*
- *Pour les éléments bâtis : En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.*

Document graphique prévu dans la modification n°1 du PLU de Chénas (en cours, non approuvée) :



Ua - centralité historique

Ub - centralité élargie

Uh - secteur de gestion des quartiers d'habitat

Ue - secteur d'équipement

Ui - Secteur d'activités économiques

AU - zone à urbaniser à vocation d'habitat

**Zones agricoles**

A - zone agricole

Ap - secteur d'intérêt patrimonial

As - zone agricole inconstructible

**Zones naturelles**

N - zone naturelle

Ne - secteur d'équipements

NL - secteur de loisirs

Np - secteur d'intérêt patrimonial

**Éléments remarquables au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**

Patrimoine bâti

Haie

Corridor écologique

Boisement (parc)

Zone humide

Muret de terrasse viticole (n°23)

**Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme**

Espace boisé classé

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface de plateforme (ha)	N° parcelles
ER1	Extension du cimetière	Commune	0.8	380
ER2	Voie d'accès au hameau	Commune	0.02	257
ER3	Ouvrage d'expansion des crues	Commune	1	163/989
ER4	Réaménagement/sécurisation du carrefour La Néynat	Commune	0.14	101
ER5	Aménagement d'un espace de loisirs	Commune	2.8	825/586/254/256/252/253/255
ER6	Réaménagement /sécurisation du carrefour	Commune	0.09	350

Le droit de préemption urbain s'applique sur les zones U et AU du PLU

**Autres éléments**

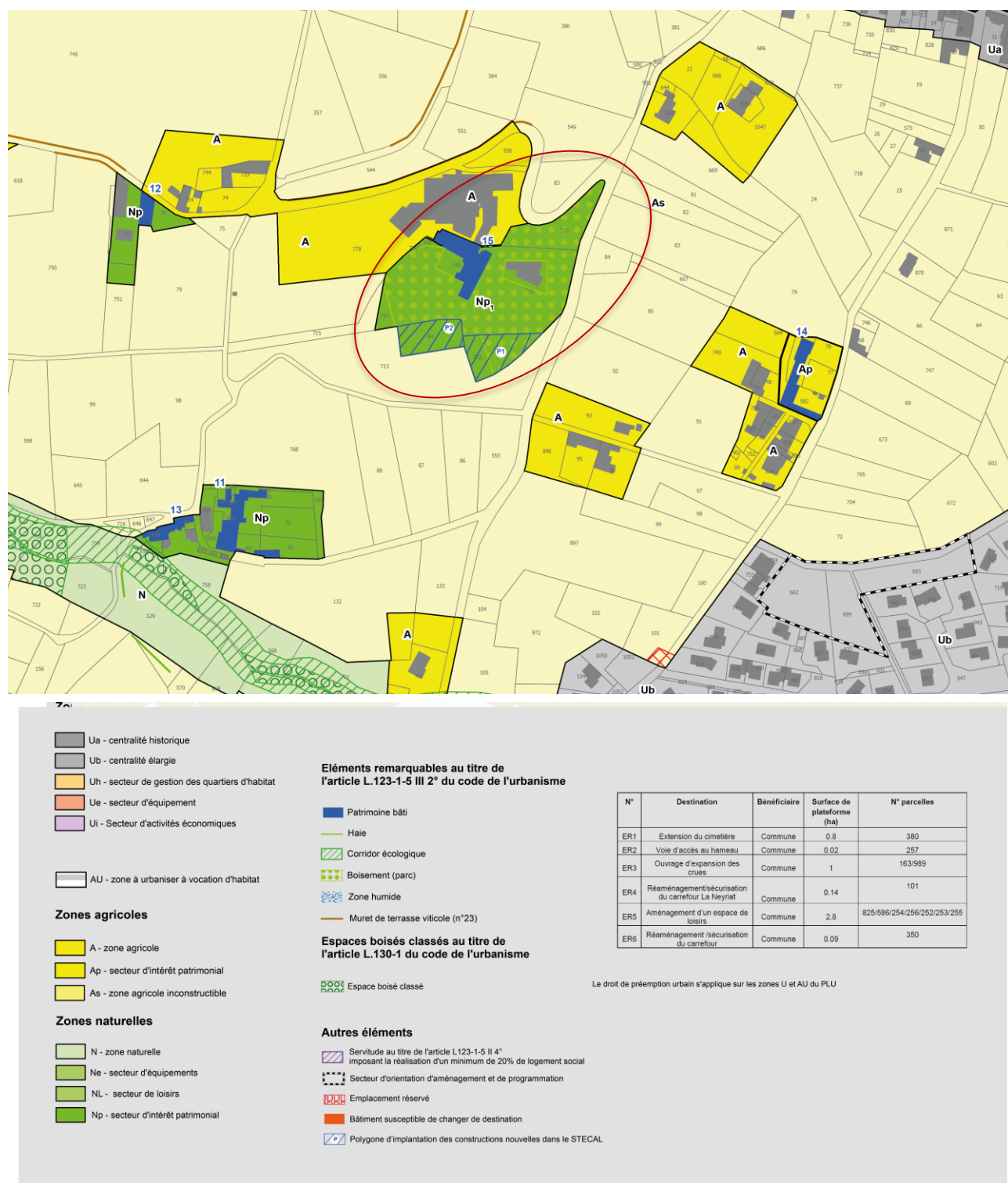
Servitude au titre de l'article L.123-1-5 II 4° imposant la réalisation d'un minimum de 20% de logement social

Secteur d'orientation d'aménagement et de programmation

Emplacement réservé

Bâtiment susceptible de changer de destination

Les prescriptions prévues dans le PLU en vigueur sur la zone Np et concernant les éléments remarquables restent inchangées. La modification n°1 identifie une partie du château comme pouvant faire l'objet d'un **changement de destination**.



Un **sous-secteur Np1** a été créé afin de représenter le **STECAL**. Son contour est légèrement modifié par rapport à la zone Np afin d'intégrer la dépendance du château dans son intégralité (correction d'une erreur matérielle, la limite initiale suivant le parcellaire et non le bâtiment). **Des polygones d'implantation** des constructions nouvelles ont été dessinés (P1 et P2).

## Modification de l'article 2 du règlement de la zone N

**Le règlement du PLU en vigueur :**

### **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

(...)

#### **Dans la zone Np :**

Dans la zone Np :

Sont admis :

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone.
- Les annexes à l'habitation (hors piscine et son local technique) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 40 m<sup>2</sup> sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone.
- Les piscines (et leurs locaux techniques associés) liées aux habitations existantes dans la zone considérée, sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.
- Les changements de destination.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

### **Article N10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux activités aéronautiques.



**Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.  
(...)

**Dans la zone Np :**

Sont admis :

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation. Les changements de destination.

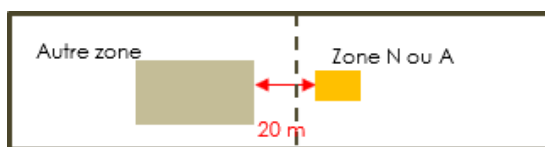
Les changements de destination.

L'aménagement et la rénovation des constructions existantes, sans changement de destination quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante, et **sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone.**

Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :

- L'extension des habitations existantes, **sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone**, dans la limite de :
  - o 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).
  - o Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
- Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m² **et de ne pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone**. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation existante **sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone**. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

**Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU :** la zone N permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



Construction principale

Annexe

#### **Article N10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 4 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux activités aéronautiques.

En zone Ne, la hauteur des constructions, installations et ouvrages liés à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 4,5 m. Cette hauteur sera mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage.

## Le règlement envisagé dans le cadre de la modification n°2 du PLU :

### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2° ont l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

(...)

#### Dans la zone Np, hors secteur Np1 :

(...)

#### Dans le secteur Np1 :

Sont admis :

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

L'aménagement et la rénovation des constructions existantes, sans changement de destination, quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante, et **sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone.**

L'aménagement et la rénovation des constructions existantes, avec changement de destination pour un usage d'hébergement hôtelier, quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante, et **sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone.**

Les aménagements nécessaires à l'activité d'hébergement hôtelier (parking, allée piétonne, station d'épuration de type roselière...) et ne créant pas d'emprise au sol sont autorisés.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, est autorisé :

- L'extension des constructions existantes, **sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone**, dans la limite de :
  - 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant au moment de l'approbation du PLU,
  - 350m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant au moment de l'approbation du PLU.
- Des annexes (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 70 m<sup>2</sup> **et de ne pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone.** Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.

Dans le polygone P1, les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier sont autorisées, **sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone**, et dans la limite de 3 unités, de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.

Dans le polygone P2 :

- Les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier de type poolhouse sont autorisées **sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone** et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher.
- Une piscine et une terrasse de réception sont autorisées dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Article N10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 4 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux activités aéronautiques.

En zone Ne, la hauteur des constructions, installations et ouvrages liés à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 4,5 m. Cette hauteur sera mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage.

Dans le polygone d'implantation P1 du secteur Np1, ces limites peuvent exceptionnellement être dépassées, sans excéder 12 mètres, si ce dépassement est justifié par une proposition architecturale atypique, et si l'insertion dans le site paysager est démontrée (prise en compte de la hauteur des arbres, effet de masquage, choix des matériaux...).

#### **➤ Justification des règles définies à l'article 2 et 10 pour le secteur Np1 :**

L'article 2 est rédigé pour permettre le changement de destination des bâtiments existants vers la destination Hébergement Hôtelier. Il est noté qu'au sein des STECAL, le changement de destination n'a pas à être repéré. Cette possibilité de changer de destination ne fera donc pas l'objet d'une fiche spécifique annexée au règlement.

Conformément au Code de l'urbanisme, les emprises au sols et densités des annexes, extensions et nouvelles constructions ont été cadrées.

Concernant les extensions du bâtiment principal, il a été défini une surface de plancher supplémentaire maximale de 450 m<sup>2</sup>, correspondant aux extensions pour le stockage et les nouvelles chambres aménagées (extension sur 2 niveaux). Pour l'emprise au sol, il a été défini un seuil de 350 m<sup>2</sup> correspondant, outre les extensions citées ci-avant, à la création de perrons et de terrasses le long des façades principales.

Il a été prévu également la possibilité de créer des annexes à ce bâtiment principal, dans la limite de 70 m<sup>2</sup> d'emprise.

Par ailleurs, afin de concentrer les nouvelles constructions, il a été délimité des polygones d'implantation. L'un de ces polygones a vocation à accueillir les espaces de loisirs du site : piscine, pool house et terrasse de réception. Il a été positionné sur une zone non boisée du site, et l'emprise au sol a été cadrée afin de conserver une dominante naturelle. L'autre



polygone a vocation à accueillir des hébergements, de type cabane nature. Ce polygone a donc été positionné sur un espace présentant des arbres intéressants, qui seront maintenus. Les règles ont été définies pour garantir la meilleure insertion possible de ces hébergements dans le site (fractionnement en petites unités, de taille limitée), mais une souplesse a été laissée en termes de hauteur afin d'autoriser une architecture innovante, atypique, en lien avec le concept Feng Shui du site.

## Incidences de la modification sur l'environnement

La modification ayant pour objet :

- de modifier le règlement de la zone N, plus particulièrement de la zone Np, en y ajoutant un secteur Np1 pour permettre la réalisation du projet hôtelier. Cette modification a une incidence sur un espace naturel mais les règles applicables au secteur Np1 vont dans le sens de la mise en valeur du patrimoine et de la préservation des espaces naturels. De plus, le château ainsi que les boisements sont protégés au titre de **l'article L123.1-5 III 2° du Code de l'urbanisme** : des préconisations particulières s'y appliquent.
- de modifier le document graphique pour y faire apparaître le nouveau sous-secteur Np1.

Le projet consiste à créer un hôtel haut de gamme feng-shui. Cette pratique chinoise ayant pour but d'harmoniser l'énergie environnementale d'un lieu afin de favoriser le bien-être, la préservation et la mise en valeur de l'environnement sont primordiales à la réussite du projet.

Des polygones d'implantation des nouvelles constructions sont dessinés au sein du STECAL afin de limiter leur étalement et d'éventuels impacts négatifs sur l'environnement. Ainsi, des règles spécifiques à chaque polygone ont été établies.

Le projet d'aménagement prend en compte les boisements existants et leur préservation fait partie des priorités. L'objectif est de conserver le caractère patrimonial de cette bâtisse du 19<sup>ème</sup> siècle et de faire des aménagements qui s'intègrent dans l'environnement.

*Photomontage de l'insertion du projet dans son environnement :*



## Conclusion

La modification n°2 proposée conformément à l'article L.153-31 et suivant vise à faire évoluer :

- le règlement de la zone **N**, plus particulièrement la zone **Np** pour y ajouter le secteur **Np1** et les règles applicables.
- le plan de zonage pour ajouter le nouveau secteur Np1.

Le dossier de modification n°2 du PLU de Chénas est composé de l'additif au rapport de présentation, présentant les raisons de la procédure et les évolutions du PLU.