

# **BESSENAY**

## Commune du Rhône - 69

## PLAN LOCAL D'URBANISME



## 1 - Rapport de Présentation de la modification n° 3

Révision prescrite le :	13 Janvier 2009
Arrêtée le :	29 Mars 2011
Approuvée le :	17 Janvier 2012
Modification n° 1 Approuvée le :	18 Octobre 2016
Révision avec examen conjoint :	Prescrite le 15 Février 2017
Approuvée le :	5 Décembre 2017
Modification n° 2 Approuvée le :	29 Septembre 2020
Modification n° 3 Approuvée le:	16 Janvier 2024



	Sommaire
<ul><li>1 - Introduction :</li><li>Objectifs de la modification n° 3 du PLU</li></ul>	р 3
<ul> <li>Contexte de la procédure de modification n° 3 du PLU</li> <li>Le territoire de Bessenay</li> </ul>	p 5
·	p 6
• Eléments de cadrage supra communaux : Le SCoT de l'Oust Lyonnais approuvé	p 7
• Eléments de cadrage supra communaux : Le périmètre PENAP approuvé en 2014	p 9
Rappel des objectifs du PADD et compatibilité de la présente procédure	p 10
Rappel du zonage du PLU	p 11
2 - Les évolutions du PLU dans le cadre de la modification n° 3	
<ul> <li>Mise à jour de la zone agricole Ab constructible uniquement pour les agriculteurs</li> </ul>	p 14
<ul> <li>Mise à jour de l'inventaire du patrimoine agricole en zone Aa</li> </ul>	p 21
<ul> <li>Mise à jour de l'inventaire du patrimoine agricole en zone N</li> </ul>	p 25
<ul> <li>Encadrement des extensions et annexes aux habitations en zones A et N</li> </ul>	p 27
Compléments au règlement de la zone Nh	p 33
<ul> <li>Complément règlementaire pour l'implantation des piscines</li> </ul>	p 37
<ul> <li>Création d'une zone NL4 dédiée aux loisirs de plein air sur un site déjà aménagé</li> </ul>	p 38
<ul> <li>Autoriser des évolutions modérées pour les deux campings situés en zone NL</li> </ul>	p 42
• Autoriser l'implantation d'un foyer pour jeunes adultes handicapés dans un ancien hôtel en zone Uh	p 45
3 - Bilan de la modification n° 3	
Evolution des surfaces du PLU	p 48
<ul> <li>Estimation de la création de logements nouveaux</li> </ul>	p 50
Bilan environnemental de la modification	p 51
<ul> <li>Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique</li> </ul>	p 54
Annexes	
<ul> <li>Evolution de la construction entre 2006 et 2011, avant le PLU</li> </ul>	p 61
<ul> <li>Le rythme de construction depuis 2012 et l'application du PLU</li> </ul>	p 62
<ul> <li>Repérage de la consommation foncière en zones U et AU depuis 2012</li> </ul>	p 63
Bilan de la consommation foncière depuis 2012	p 64
Estimation de la capacité résiduelle constructible du PLU	p 65
Synthèse et perspectives	p 66
Registre parcellaire RPG 2021	p 67

La commune de Bessenay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 Janvier 2012.

L'évolution du contexte local a conduit la collectivité à réaliser une **modification n° 1**, approuvée le 18 Octobre 2016, afin d'ouvrir partiellement la zone AU de la Drivonne et d'apporter quelques évolutions aux limites des zones urbaines et agricoles, ainsi qu'un complément à **l'inventaire du patrimoine agricole en zone N**.

La collectivité a ensuite réalisé une révision **avec examen conjoint n° 1** approuvée le 5 Décembre 2017, visant à déplacer les locaux techniques municipaux, chemin de la Drivonne et créer une zone Ue à cette occasion.

Enfin, **une modification n° 2** a été approuvée le 29 Septembre 2020, afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone d'activités AUi des Garelles, un projet porté par la CCPA, destiné à assurer le renforcement de l'activité économique existante sur le secteur.

## Les objectifs de la présente procédure

La collectivité a décidé **une modification n° 3 de son Plan Local d'Urbanisme** afin de l'adapter aux différentes évolutions du territoire et législatives.

Depuis 2012 et l'approbation du PLU, l'activité agricole connait une bonne dynamique que la collectivité souhaite accompagner en adaptant à la marge la zone agricole Ab qui permet le renforcement des exploitations en place ou futures.

Par ailleurs, le PLU **a institué** des possibilités règlementaires d'aménagement et de construction d'annexes **en zones N et Nh (hameaux non agricoles)**.

En complément, un inventaire du patrimoine agricole pouvant changer de destination a été élaboré en 2016 comprenant 19 fermes en zones Aa et N.

Depuis la loi ALUR en 2014 puis l'application de la loi ELAN pour la gestion des secteurs agricoles et naturels, le maintien de ces dispositions nécessite que le PLU soit soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Ainsi depuis, les pétitionnaires ne peuvent plus faire ces travaux et ce malgré le règlement du PLU qui les y autorise.

Dans le même temps, la loi a évolué et permet désormais dans les PLU de :

- Identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination en zones agricoles et naturelles.
- Permettre l'ensemble des changements de destination, extensions et annexes dans les Secteurs de Taille et de Capacité Limité (STECAL), tels que déjà définis en zone Nh du PLU.
- Autoriser des extensions et annexes de taille modérée pour les constructions à usage d'habitation en zones agricoles et naturelles, non concernées par l'inventaire du patrimoine agricole.

En outre, la collectivité souhaite profiter de la présente procédure pour **accompagner différents projets**, comme la création d'une zone de loisirs de plein air sur un site existant sous le bourg, favoriser l'implantation d'un foyer pour jeunes adultes handicapés ou permettre un renforcement des équipements de deux campings existants en zone NL.

Enfin, quelques adaptations règlementaires sont proposées pour l'implantation des piscines.

### Ainsi, les évolutions du PLU portent sur les 9 points suivants :

- 1 Mise à jour de la zone agricole Ab constructible uniquement pour les agriculteurs
- 2 Mise à jour de l'inventaire du patrimoine agricole en zone Aa
- 3 Mise à jour de l'inventaire du patrimoine agricole en zone N
- 4 Encadrement des extensions et annexes aux habitations en zones A et N
- 5 Compléments au règlement de la zone Nh
- 6 Complément règlementaire pour l'implantation des piscines
- 7 Création d'une zone NL4 dédiée aux loisirs de plein air sur un site déjà aménagé
- 8 Evolution modérée pour les deux campings situés en zone NL
- 9 Implantation d'un foyer pour jeunes adultes handicapés dans un ancien hôtel en zone Uh

### La présente procédure est le cadre aussi pour :

- **Mettre à jour** la liste des SUP à la demande des services de l'Etat, comme suite aux arrêtés ministériels en date du 1 Mars 2021 et du 18 mars 2021, abrogeant les décrets instituant des servitudes radioélectriques de protections contre les perturbations électromagnétiques (code PT1). Cependant, la nouvelle liste des Servitudes d'Utilités Publiques est en attente et la mise à jour pourra se faire lors de l'approbation de la procédure.
- Proposer, suite au Porter à Connaissance de l'Etat du 22 juin 2021, le guide des bonnes pratiques pour construire en sol argileux ainsi que la carte des susceptibilités dans le Rhône, en annexe 12 du PLU.

Ces évolutions ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui engagent en la matière, **de notamment préserver** l'espace agricole et **protéger** les milieux naturels et les paysages.

En outre, ces évolutions ne réduisent ni un espace boisé, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporte de graves risques de nuisance.

Elles relèvent en conséquence de la procédure de **la modification du PLU n°3 de droit commun**, visée à l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme, dont la mise en œuvre ressort de la compétence de l'exécutif communal.

## Introduction : Contexte de la procédure de Modification n°3 du PLU

Le Conseil Municipal de Bessenay a approuvé par délibération en date du 10 Mars 2022, le lancement de la procédure de **modification** n°3 du PLU. Le dossier a été adressé pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 22 Septembre 2022. Le SCOT et la CCPA notamment ont donné un avis favorable sur le dossier.

Cependant, le 18 Octobre 2022, la collectivité recevait par mail une demande des services de <u>la DDT</u> de retirer le dossier de la consultation sur les **deux motifs retenus** suivants :

- Le nombre de changement de destination autorisés en zones Aa, N et Nh était trop important
- L'extension de la zone de loisirs sur un site existant (ex NL3) porte atteinte aux milieux naturels

La <u>Chambre d'Agriculture</u> quant à elle donnait un avis négatif concernant notamment "l'absence de critères patrimoniaux pour l'inventaire du patrimoine, le nombre élevé de changements de destination et le manque d'informations sur l'impact de ceux-ci sur l'activité agricole"

Enfin, l'avis de la <u>MRAE</u> sur l'étude "au cas par cas" demandait une évaluation environnementale au motif que "la procédure a un effet notable sur l'environnement" au regard de "la dispersion de l'habitat", "du déséquilibre provoqué avec le cœur de village, dont le PADD prévoit de préserver l'identité", ainsi que de la nécessité "d'étudier les incidences potentielles (cadre de vie, déplacement, ressources, biodiversité) des changements de destination et des extensions autorisées en zones A et N".

En conséquence de quoi, la collectivité a choisi d'annuler la procédure en cours.

La nouvelle procédure est proposée notamment :

- ▶ En révisant à la baisse le nombre de bâtiments inventoriés et réduisant l'emprise de la zone de loisirs
- ▶ En justifiant les choix de la collectivité et en mesurant leur impact sur l'environnement.

Afin de répondre aux demandes formulées par les différentes Personnes Publiques Associées (PPA) pour l'ensemble des objectifs portés par la collectivité, il est proposé dans le présent document de **répondre point par point** aux remarques formulées lors de la consultation précédente.

Pour une parfaite connaissance du contenu de la procédure, il s'agit de se référer aussi à :

- L'ANNEXE 1-1 : INVENTAIRE DU PATRIMOINE AGRICOLE qui présente les critères patrimoniaux et chaque site retenu
- L'ANNEXE 6: LE FORMULAIRE D'AUTO EVALUATION qui tire le bilan environnemental de la présente procédure



Bessenay est une commune de l'Ouest lyonnais, située à environ 40 Km de la métropole régionale.

Son territoire, d'une superficie de **1401 hectares** fait partie intégrante de la Vallée de la Brévenne qui constitue un axe fort de communication entre Lyon et la Loire.

Il est marqué par sa géomorphologie et bénéficie d'un **paysage riche et contrasté**, entre plateaux, crêts et fonds de vallées encaissés.

En 2022, la population est estimée à 2345 habitants pour 927 résidences principales.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du pays de l'Arbresle (CCPA) qui comporte 17 communes, 38 438 habitants et 15 810 résidences principales. La densité est d'environ 0,86 logement/hectare.

Sources: Site Internet de la C.C.P.A.

### Les secteurs habités de la commune de Bessenay se répartissent de la manière suivante dans le PLU actuel:

Zones	Surface (hectares)	Part en %	Logements (nombre)	Part en %	Dont ancienne ferme	Densité moyenne Logt/hect
Total commune	1401	100	927	100	142	0,66
Zone Aa	635,31	45,35	37	4	24	0,06
Zone Ab	49,8	3,55	35	3,7	21	0.7
Zone N	592,07	52,26	123	13,3	27	0,21
Dont proche du Bourg	NC		11 MI +25 LC		3	
Zones Nh	39,47	2,81	192	20,7	45	4,86
18 secteurs	35,33	2,52	176	19	41	NC
St Irénée et En sus	4,14	0,29	16	1,7	4	3,86
Sous Total	1316,65	94	387	41,75	117	0,29
Zones U et 1 AU	54,69	3,9%	540	58,25	25	9,87

L'organisation spatiale de l'habitat est profondément marquée par **l'héritage rural** de la commune, répartie à 41,7%, sur une vingtaine de hameaux et et autour d'une centaine d'anciennes fermes. Seulement 58 % des logements est situé historiquement sur le Bourg et deux autres hameaux dans la vallée de la Brévenne. Le PLU a figé cette organisation, aucune artificialisation nouvelle n'a eu lieu pour l'habitat depuis plus de 10 ans. L'activité humaine multiforme (agriculture, habitat, artisanat, tourisme vert) s'implante entre vallons, boisements et paysages préservés.

Aujourd'hui, il s'agit d'une "campagne habitée".

## Introduction : Eléments de cadrage supra communaux - Le SCOT de l'Ouest Lyonnais opposable

La commune de Bessenay est classée en polarité 3 par le SCOT opposable (page 15 du DOG)

Ce classement est justifié par "son rayonnement en matière de commerces et de services sur les communes voisines. Il s'agit en effet d'un véritable bassin de vie pour tout un secteur géographique situé au sud-ouest de la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle".

Pour reprendre les principaux objectifs du SCOT qui concernent la procédure, nous pouvons citer ceux compris dans le DOG pour la période de 2006 à 2020 :

- 1 La réalisation de 220 logements nouveaux maximum (105 en décohabitation + 115 pour la population nouvelle)
- 2 Une progression annuelle de 0,87 % de la population, soit + 10,29% sur la période avec un maximum de 2413 habitants
  - ► En 2022, la population est de **2 346 habitants pour 129 logements nouveaux**, dont **35** en réhabilitation (27%).
  - ▶ La commune connait donc un large déficit qui s'ajoute à une vacance de 83 logements en 2018 (INSEE), près de 8 %
- 3 Afin de favoriser la vie économique et le développement des exploitations agricoles ainsi que de nouvelles installations, la zone "A" peut se subdiviser en deux sous- secteurs :
  - Une zone agricole constructible, sous condition, exclusivement pour les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles
  - Une zone agricole stricte, totalement inconstructible.
  - ► Le PLU approuvé a proposé en conséquence une zone Aa inconstructible de 635 hectares et une zone Ab de 50 hectares pour le développement de l'activité agricole
  - ► Ce type de zonage permet d'éviter le mitage de l'espace agricole et de préserver les paysages,
- 4 La préservation de "l'identité villageoise" et la mise en œuvre du concept de "village densifié" doit se traduire par la valorisation du patrimoine rural caractéristique, les interventions sur le petit patrimoine,... notamment (page 18 du DOG).

### Le PLU propose ainsi :

- ▶ Un inventaire du patrimoine paysager naturel et un inventaire du patrimoine paysager bâti
- ▶ Un inventaire du patrimoine agricole pouvant changer de destination comprenant 19 éléments en 2016. Le nouveau mis à jour en propose 19, donc sans augmentation.
- ▶ Un Cahier d'Accompagnement Architectural, Urbain et Paysager guidant les aménagements futurs
- ▶ 90 % du potentiel de création de logements nouveaux est situé sur le village avec 93 à 122 logements (zones U et AU) pour seulement 3 à 20 réparties sur l'ensemble des zones N, Nh et Aa par changement de destination uniquement.
- ▶ L'équilibre général entre "village densifié" et préservation du patrimoine est bien conservé dans la présente procédure.

## Introduction : Eléments de cadrage supra communaux - Le SCOT de l'Ouest Lyonnais opposable

- 5 Les choix d'urbanisation éventuelle des hameaux (remplissage limité des "dents creuses" sans étalement urbain, changement de destination des bâtiments agricoles...), en particulier pour ceux situés dans une commune classée en zone de montagne doivent être exceptionnels, argumentés, et faire l'objet, préalablement à toute décision concernant le zonage, d'un diagnostic spécifique dans le cadre des documents d'urbanisme locaux prenant en compte :
  - o L'impact paysager (en s'appuyant sur les éléments contenus dans la charte paysagère)
  - o L'impact sur l'activité agricole, pastorale et forestière
  - o La desserte par les voiries et les réseaux
  - o La compatibilité par rapport au concept de village densifié: en effet les hameaux ne doivent, en aucun cas, représenter une concurrence à ce concept fondateur du projet de territoire.

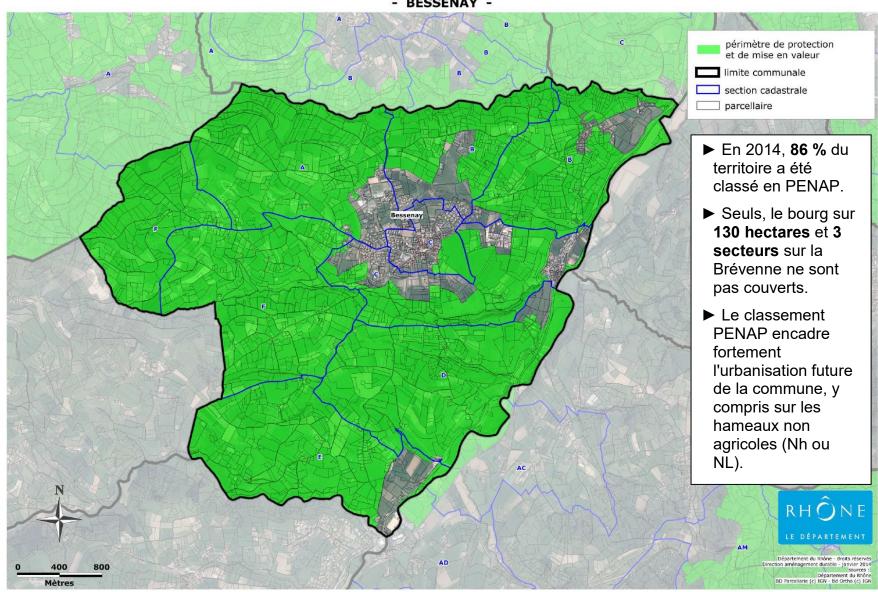
### Le PLU approuvé en 2012, ultérieurement au SCOT, a déjà intégré ces conditions:

- ▶ La commune de Bessenay est située en "zone de montagne". Les 20 hameaux classés en zone Nh sont inconstructibles, malgré les "dents creuses" encore présentes.
- ► Le PLU a choisi de favoriser les aménagements ou les changements de destination du patrimoine agricole existant afin d'en assurer sa **pérennité et surtout favoriser** la réhabilitation avant la construction
- ▶ Le caractère "exceptionnel" des changements de destination se mesure suivant un "diagnostic spécifique".
  La répartition existante des logements en est le critère essentiel, puisque tous bénéficient de desserte et d'équipements possible à l'habitation et n'y le nombre ni les travaux envisagés dans le volume existant n'ont d'impact sur le paysage ou l'activité agricole

### Enfin comme déjà vu, les axes 1 et 4 en particulier de la charte paysagère du SCoT sont respectés:

- L'AXE 1 : Promouvoir une «trame paysagère verte» périurbaine, avec notamment la création d'une zone naturelle N sur l'ensemble des boisements, ripisylves et axes d'écoulement des eaux pluviales et l'inventaire du patrimoine paysager naturel
- L'AXE 4 : Valoriser les nombreux éléments du patrimoine emblématique, en préservant l'identité des patrimoines villageois de l'Ouest Lyonnais, Révélant et protégeant le petit patrimoine rural ainsi qu'intégrer les nouvelles constructions au contact du bâti traditionnel, en n'autorisant que les extensions modérées.

## PÉRIMÈTRE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRIURBAINS (PENAP) - BESSENAY -



## et compatibilité de la présente procédure au regard de ses objectifs

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion pour la commune de Bessenay de définir cinq objectifs d'aménagement, conformément à son identité et son potentiel pour les 10-12 ans à venir au minimum:

Ces orientations sont compatibles avec le SCoT opposable, mais aussi celui en cours de révision.

1 – Renforcer l'identité et la centralité de la commune à partir des particularités de Bessenay liées à son territoire et son histoire: la géomorphologie, l'architecture du bourg, les hameaux, le patrimoine agricole, les cœurs d'îlots, ...

Dans les actions énoncées à ce titre, il est proposé notamment de :

- **Permettre** une mise en valeur du patrimoine en zone agricole, par l'élaboration d'un inventaire, au titre du L123-3-1 du code de l'urbanisme, autorisant sous conditions, les changements de destination.
- ▶ Les points 2 à 5 de la présente modification rentrent dans ce cadre et permettent une mise à jour de l'inventaire du patrimoine agricole en fonction de l'évolution de l'activité agricole et de l'abandon constaté de ces bâtiments par l'activité elle-même. En 2012, cet inventaire avait recensé 9 anciennes fermes, puis en 2016 il a été complété par 10 supplémentaires en zone N, lors de la modification n° 1 portant le total à 19.
  - La présente modification après mise à jour de l'inventaire propose toujours 19 sites, en cohérence avec l'objectif 1 du PADD de mettre en valeur ce patrimoine.
- 2 Maîtriser l'évolution de la population et diversifier l'offre de logements: Favoriser et organiser l'urbanisation future sur les espaces centraux de la commune et les parcelles en "dent creuse", Favoriser la mixité sociale sur des secteurs centraux à enjeux, accompagner la mutation de certains sites stratégiques (Euréna, Girard ...), anticiper les besoins pour les personnes âgées ou les jeunes ménages... tout en respectant les prescriptions supra communales.

Dans les actions énoncées à ce titre, il est proposé notamment de :

- **Redéfinir** la capacité constructible du territoire dans le respect de **0,87**% d'évolution annuelle de la population préconisé par le SCOT entre 2006 et 2020.
- ▶ Ainsi, le PADD prévoyait en compatibilité avec le SCOT une population de **2413 habitants pour 220 logements nouveaux** entre 2006 et 2020. En 2022, la population est de **2346 habitants pour 129 logements nouveaux**, dont 35 en réhabilitation (27%).

## et compatibilité de la présente procédure au regard des ces objectifs

- ▶La collectivité connait donc un déficit important de **91 logements et de 67 habitants** par rapport à l'objectif de 2020. Un déficit qui s'accroit depuis et qui **met à mal la dynamique sur ses équipements publics et commerces situés en centre bourg**.
- ▶La présente modification reste dans le cadre fixé par le PADD et les objectifs du SCoT de maintenir un rythme de 0,87% d'évolution annuelle.
- 3 Préserver l'espace agricole, éviter « le mitage » et définir des limites claires et pérennes à l'urbanisation.

Afin de favoriser la vie économique et le développement des exploitations ainsi que de nouvelles installations, la zone "A" ainsi définie peut se subdiviser en deux sous- secteurs :

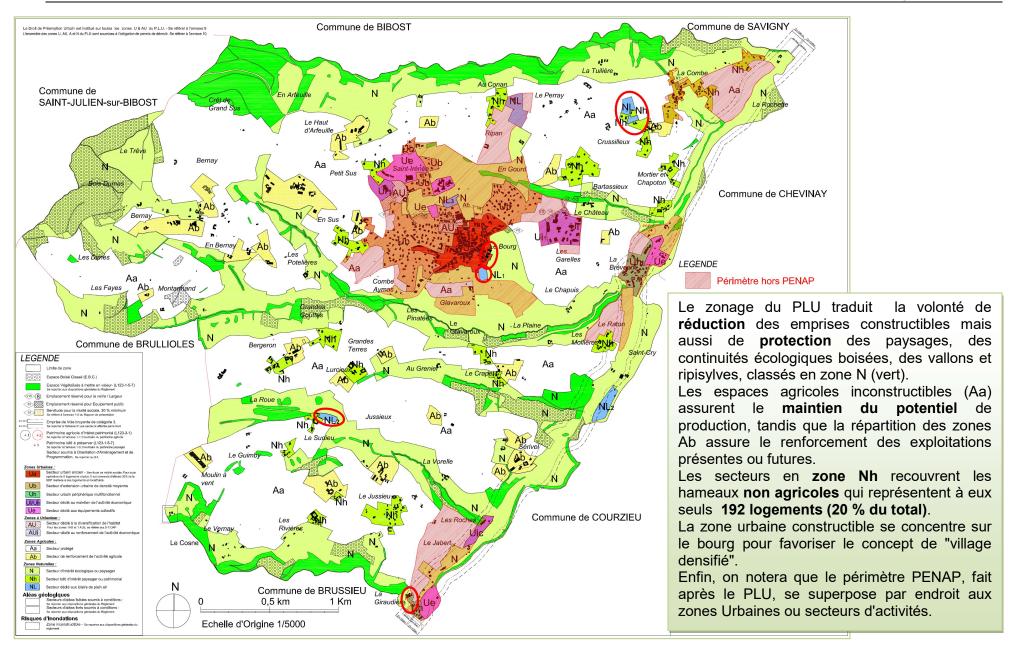
- Une zone agricole constructible (Ab), sous condition, exclusivement réservée aux bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles.
- Une zone agricole (Aa) inconstructible, réservée à la production agricole

Dans les actions énoncées à ce titre, il est proposé notamment de :

- **Protéger** les espaces de production agricole à forte valeur agronomique (pâturages, champs cultivés, ...) de toutes constructions nouvelles. Cela a conduit à:
- ▶ Le PLU a classé 628,44 hectares de la commune en zone Aa protégée soit près de 45 % du territoire.
- ▶ Le PLU a en outre supprimé 12 hectares de zones constructibles U et AU, reclassés en zone agricole ou naturelle
- ► La présente modification maintien cet équilibre
- **Redéfinir** les limites des zones agricoles constructibles autour des bâtiments existants, en fonction des besoins réels des agriculteurs et de la capacité des équipements (eau potable, assainissement, installations classées, hangar, stabulation...).
  Cela a conduit à:
- ► A classer après la présente modification une vingtaine de secteurs sur plus de **56 hectares en zone Ab** pour le développement de l'activité agricole en dehors des zones d'habitations. Soit une augmentation de 6 hectares (0,4%)
- ► A repérer l'ensemble des bâtiments d'exploitation et de les classer tous en zone Ab dédiée. Dans cette zone Ab, il n'y a pas de changement de destination autorisé.

## et la compatibilité de la présente procédure au regard des ses objectifs

- Limiter la proximité entre les secteurs agricoles et d'habitation. Cela a conduit à:
  - ▶ A classer en zone Nh, les hameaux non agricoles, c'est-à-dire sans exploitation. Dans ces hameaux anciens les constructions nouvelles sont interdites et sont seuls autorisés les changements de destination dans le volume existant, les annexes et les extensions modérées sous condition.
  - ▶ Il n'y a donc pas de proximité de fait entre les habitations et l'activité agricole. Le maintien des règles du PLU et leur renforcement dans le cadre de la présente modification n'a donc **aucune incidence sur l'activité agricole**.
- 4 Protéger les milieux naturels et les paysages. Il a été proposé notamment de:
  - Renforcer la protection des espaces boisés (classement EBC, des haies et ripisylves, zone N inconstructible ...). Cela a conduit à:
    - ► Classer 94.5 % du territoire en zones agricoles et naturelles.
  - ▶ Mettre en place un inventaire des espaces naturels à préserver.
  - ▶ Le maintien des anciennes fermes contribue à la préservation et à la valorisation du paysage rural de la commune sans artificialisation du territoire.
- 5 Assurer un fonctionnement équilibré de la commune, pour favoriser une alternative au tout voiture, limiter les déplacements, assurer la sécurité des voies, anticiper sur les besoins futurs en matière d'équipements ou d'emplois. Le centre bourg bénéficie de la présence de commerces de proximité, dont l'attractivité dépasse le cadre communal et d'équipements publics de qualité répondant aux besoins de la population (école, associations, ...)
  - Le PLU a réduit les zones urbaines constructibles (Ua et Ub) à 3,27 % du territoire, soit 45 hectares répartis sur le centre bourg de manière à limiter l'étalement urbain.
  - ▶ Mais la commune connait un rythme de construction neuve près de **deux fois inférieurs** à celui attendu par le PLU et le SCOT. En outre, la vacance est très élevée à **7,6% avec 83 logements** vides. Cela conduit à voir les effectifs scolaires diminuer et une menace sur le commerce en centre bourg. Aujourd'hui, **assurer un fonctionnement équilibré du territoire** nécessite de **redynamiser la réhabilitation de logements** sur l'ensemble du territoire, sans consommation foncière supplémentaire.
  - ► Cet objectif est déjà inscrit dans le PADD et la répartition spatiale des logements présents et futurs sur le territoire n'est pas modifiée.



## 1 - Mise à jour du zonage agricole constructible Ab

### Contexte

Le territoire comporte **25 exploitations** essentiellement en arboriculture, maraichage, polyculture et petit élevage (bovin et caprin). **Il est à noter qu'il n'existe pas sur Bessenay de Zones de Non Traitement** (ZNT) qui correspondent à "des distances de sécurité à respecter vis à vis des éléments **environnants** et tout particulièrement des habitations, des lieux hébergeant des personnes vulnérables ou fréquentées par des travailleurs et des cours d'eau."

En effet, la nature de la production locale en cerise et pomme essentiellement ne nécessite pas de traitement soumis à la définition des ZNT.

Rappelons aussi que le PLU en compatibilité avec le SCoT de l'Ouest Lyonnais a créé deux types de zones Agricoles:

- **Une zone Aa** couvrant les secteurs de production et inconstructible sur 635 hectares (45,35% du territoire)
- **Une zone Ab couvrant 49,8 hectares** hectares (3,55% du territoire) permettant le renforcement de l'activité agricole sur une vingtaine de secteurs pour les exploitations existantes ou futures.

Ce zonage permet à la fois de préserver l'espace de production de toute forme de mitage et assure à la collectivité une maitrise du développement de l'activité agricole sur son territoire.

Depuis 2012, le territoire connait une bonne dynamique en matière agricole, avec le maintien et le renforcement **des 25 exploitations** existantes, l'implantation de nouvelles, mais aussi la disparition de deux sites d'exploitation.

La collectivité souhaite profiter de la présente modification du PLU pour accompagner cette évolution.

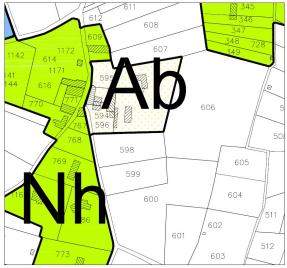
Suite à une réunion de la commission agricole avec les agriculteurs exploitants sur la commune et la Chambre d'Agriculture 11 propositions d'évolutions ont été faites et une a été rajoutée suite à l'enquête publique.

Elles permettent de répondre ainsi aux nouveaux besoins de la profession en matière de localisation **des zones Ab** et de renforcement de l'activité.

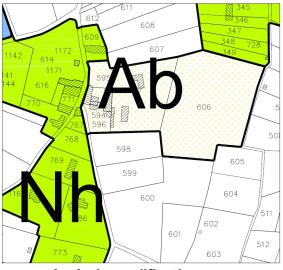
Ainsi, trois nouvelles zones Ab sont proposées pour permettre l'implantation d'une exploitation en maraichage et élevage de poule bio et une autre en production laitière bio. En outre, deux zones Ab sont supprimées compte tenu de la mutation de sites et 7 zones Ab sont étendues pour favoriser le renforcement des exploitations en place.

Ces créations et extensions se font sur la zone Aa, en dehors des secteurs habités et des espaces naturels sensibles.

### 1 - Crussilleux



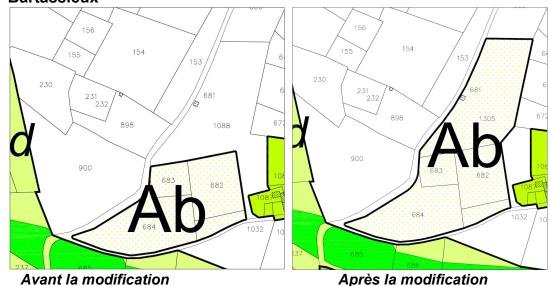
Avant la modification



Après la modification

La zone Ab de **5 589 m²** est étendue à l'Est pour du maraîchage sur une surface totale de **13 655 m²**.

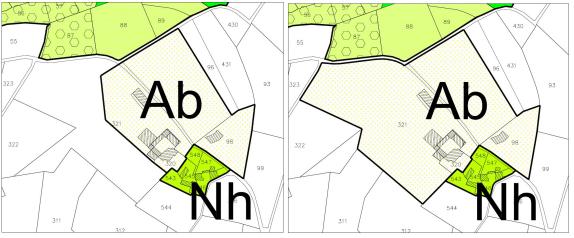
### 2 - Bartassieux



La zone Ab de Bartassieux, d'une surface de **11 269 m² est en maraîchage.** L'exploitant est aussi producteur de fromage.

Elle est étendue au Nord pour du maraîchage et de la vente directe à la roulotte, sur une surface totale de 19 916 m².

### 3 - Rivière en haut

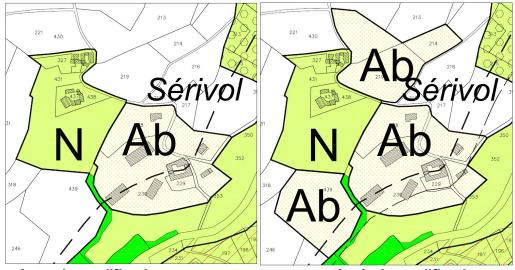


Sur le secteur de Rivière en haut, la zone Ab de **23 680 m²** est étendue à **39 005 m²** pour permettre le renforcement de l'activité en Elevage et de production de lait en bio.

Avant la modification

Après la modification

### 4 - Sérivol



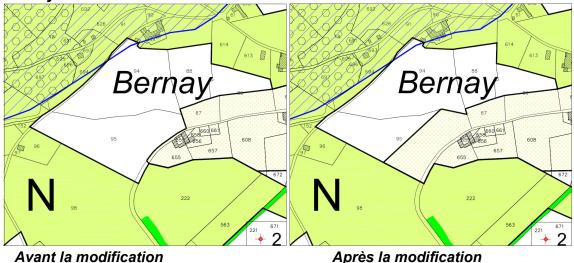
Avant la modification Après la modification

La zone Ab de Sérivol, d'une surface de **27 012 m**<sup>2</sup> est très contrainte par le relief.

L'exploitation est en polyculture comprenant maraîchage, élevage de chèvre, production laitière et de petits fruits.

Il est proposé une extension au sud de **11 518** m² et au Nord de **14 983 m²**.

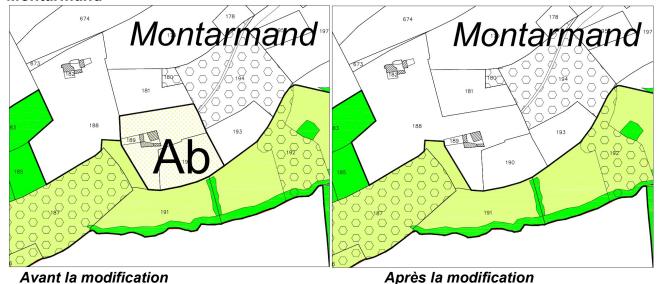
### 5 - Bernay



La zone de Bernay a une surface initiale **de 72 020** m² comporte à l'ouest une exploitation d'Elevage et de production laitière en bio.

Elle est étendue sur une surface de **6 766** m<sup>2</sup> environ.

#### 6 - Montarmand

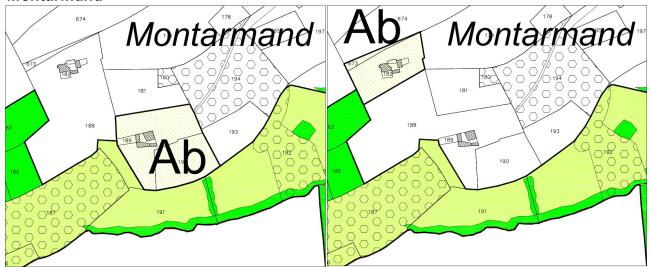


Le secteur de Montarmand connait une évolution des exploitations.

La zone Ab de **13 524 m**<sup>2</sup> est supprimée avec le départ à la retraite d'un agriculteur.

L'ensemble bâti est porté à l'inventaire du patrimoine pour permettre son changement de destination.

### 7 - Montarmand



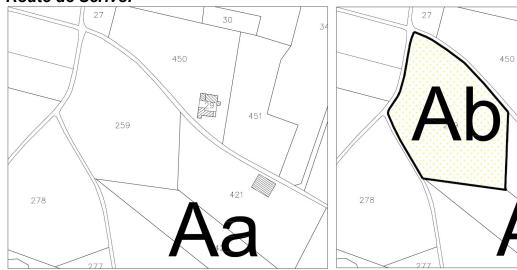
Le secteur nord situé à plus de 100 m du précédent fait l'objet d'une création d'une exploitation en élevage et production laitière bio.

Elle est accompagnée par la création d'une zone Ab de **6 648 m²**.

#### Avant la modification

Après la modification

### 8 - Route de Sérivol

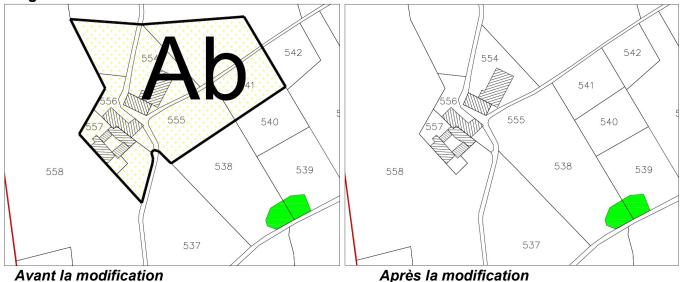


Ce secteur classé en Aa fait l'objet d'un reclassement en zone Ab sur une surface de 10 920 m², pour permettre la création d'une activité en maraîchage bio avec un atelier de stockage de légumes et de vente.

Avant la modification

Après la modification

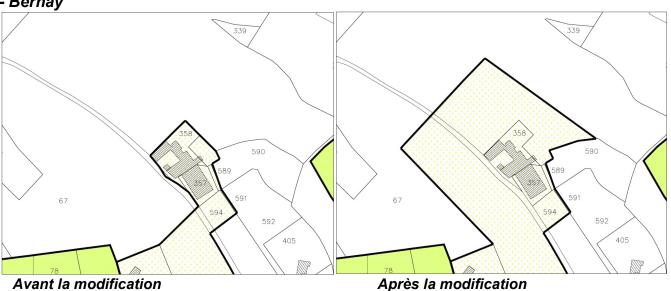
### 9 - Bergeron



Ce secteur Ab d'une surface de **10 395 m²** voit le départ à la retraite de son exploitant.

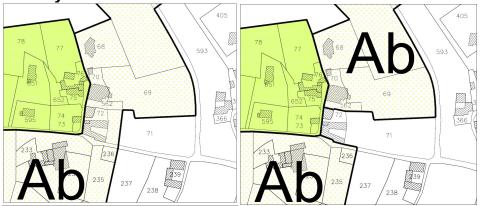
En l'absence de reprise, la zone Ab est supprimée et le bâti est proposé à l'inventaire du patrimoine agricole, afin de permettre les changements de destination.

10 - Bernay



Le secteur Nord de Bernay fait l'objet d'une évolution pour une exploitation en arboriculture. L'extension est de 15 902 m².

11 - Bernay



Avant la modification

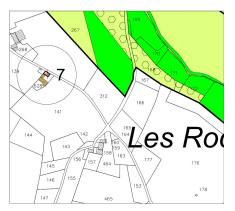
Après la modification

Le hameau de Bernay fonctionne historiquement en **mixité fonctionnelle** et générationnelle, mélangeant activité et habitat.

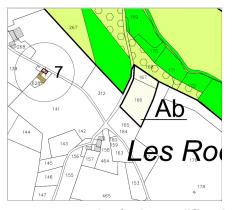
Ainsi, une partie à l'Ouest avait été classée en zone N. La disparition d'une exploitation en zone Ab permet de reconsidérer aujourd'hui sont classement et proposer une réduction de la zone.

L'ancienne ferme est portée à l'inventaire, pour permettre un changement de destination.

#### 12 - Les Roches



Avant la modification



Après la modification

La création de cette zone de 3540 m² fait suite à l'enquête publique et la demande d'un jeune agriculteur installé en 2021 avec 3 productions : maraîchage, arboriculture et poules pondeuses en plein air.

Elle doit permettre l'implantation de poulaillers et la zone dispose du réseau d'eau potable.

Le nord de la parcelle n°166 ainsi que la parcelle n° 167 sont situées à plus de 100 m de l'habitation la plus proche.

Ces évolutions en cohérence avec le PADD ont pour effet :

- D'augmenter la surface de la zone Ab de 49,8 à 57,03 hectares. Elle passe ainsi d'une proportion de 3,55 % à 4,06% du territoire.
- De réduire en conséquence la zone Aa de 635,31 à 628,08 hectares pour une part de 44,8 % du territoire.

## 2 - Mise à jour de l'inventaire du patrimoine agricole en zone Aa, pour lequel un changement de destination peut être autorisé

Le PLU approuvé en 2012 a inscrit **en objectif n°1 de son PADD** (page 3) la volonté de **mettre en valeur le patrimoine agricole** par l'établissement d'un inventaire autorisant sous conditions de critères patrimoniaux les changements de destination.

9 bâtiments étaient ainsi inventoriés en zone Aa, en dehors des secteurs comprenant des bâtiments agricoles actifs classés tous en zone Ab.

Cette mesure s'inscrivait dans le respect du L123-3-1 du code de l'urbanisme qui édictait que *"le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole".* 

Cet article **abrogé en Mars 2014** a été remplacé en 2015 puis en 2016 par le L151-11 - 2 du Code de l'Urbanisme élargissant le dispositif à l'ensemble des bâtiments en zone Agricole ou naturelle des PLU (et non plus uniquement d'origine agricole), abandonnant par la même occasion le critère architectural ou patrimonial.

Il a aussi eu pour effet d'interdire les changements de destination autorisés jusque là dans les zones N et Nh des PLU.

La collectivité de Bessenay a alors décidé en 2016 d'élargir l'inventaire à 10 autres bâtiments situés en zone N, toujours dans le respect de son PADD et en maintenant notamment les critères élaborés au titre de la préservation du patrimoine architectural.

Or depuis 2012, il est constaté sur la commune et plus largement dans le Rhône que bon **nombre de fermes à usage agricole** se vendent à destination de non agriculteurs sans possibilité de contrôle par les collectivités.

Pourtant, ceci est interdit par la loi qui impose que ces bâtiments ne peuvent changer de destination que si le règlement les désigne.

Mais ce processus en cours compromet aussi l'activité agricole en place, car il touche des bâtiments dans des zones dédiées aux exploitations agricoles (zone Ab du PLU).

Ainsi, la collectivité a décidé de **garder un contrôle de ces changements de destination** en mettant à jour la liste des bâtiments conformément à l'Article L151-11 - 2 du Code de l'Urbanisme, **en zones agricoles et naturelles**, "le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article <u>L. 151-13</u>, 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".

La nouvelle loi a ainsi **profondément modifié cette approche** qui permet dorénavant d'étendre cet inventaire à l'ensemble des constructions dont l'intérêt patrimonial n'est pas avéré.

Contrairement à l'ancien article L.123-3-1 qui mentionnait que seuls les « bâtiments agricoles » pouvaient faire l'objet d'un changement de destination, le nouvel article L. 151-11 I 2° mentionne quant à lui les « bâtiments », sans plus de précision. Tous les bâtiments sont donc dorénavant concernés, peu importe leur destination initiale. Il doit toutefois s'agir de « bâtiments », donc d'une construction «couverte et close ce qui exclut naturellement les ruines.¹

► Cependant, la collectivité souhaite maintenir ce dispositif uniquement pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, en gardant les mêmes six critères de choix qui avait étaient définis initialement :

LA TYPOLOGIE (l'intérêt patrimonial),

LE CONTEXTE ECONOMIQUE (l'impact sur l'activité agricole),

LA MISE EN ŒUVRE TECHNIQUE (la qualité des matériaux),

L'ETAT GENERAL (niveau de conservation, entretien)

L'HISTOIRE DU LIEU (Intérêt pour la mémoire locale)

LE SITE ET SON FONCTIONNEMENT (les accès et les réseaux)

La collectivité les a complétés par des éléments de contexte notamment les nuisances et le stationnement.

▶ Sur la base de ces critères, elle a ainsi procédé à un **repérage complémentaire** des constructions qu'elle souhaitait intégrer dans ce nouvel inventaire, tout en mettant à jour la liste de ceux qui avaient fait l'objet d'un tel changement depuis 2012.

La mise à jour du présent inventaire apparait **pour la collectivité comme un outil de contrôle** supplémentaire dans la mesure où il permet de définir les bâtiments - **uniquement d'intérêt patrimonial** - où des changements de destination sont autorisés et à **contrario de bien définir là où elle ne les souhaite pas**.

1

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> cf. : GRIDAUH

### Contexte

Pour mémoire : La zone Aa a une surface de 628 hectares dédiée à la production agricole et comporte 37 habitations environ, toutes sans lien avec l'activité agricole, dont 24 anciennes fermes, plus une qui a totalement disparue du cadastre.

Lors de l'élaboration du PLU en 2012, la collectivité avait donc retenu **9 sites** en zone agricole Aa (en dehors des sites d'exploitation classées en zone Ab) pouvant changer de destination, suivant des critères particuliers (intérêt patrimonial, accès, réseaux, absence d'impact sur l'agriculture ...), ces travaux ne pouvant se faire que dans le volume existant, sans création d'extension ni de surélévation.

### Le PLU avant la modification :

### Le règlement actuel

Les changements de destination sont autorisés dans le volume existant des bâtiments repérés au plan. Les extensions ou les surélévations sont interdites, afin de conserver le caractère originel du bâtiment.

### L'inventaire du patrimoine agricole approuvé en 2012 :

N°	Localisation	Parcelles	Dénomination	Emprise estimée du bâtiment
1	Sérivol	n° 29	Corps de Ferme	200 m²
2	Le Ripan	n°1066, 168	Ferme et grange	623 m²
3	Crusillieux	n° 646	Corps de ferme	404 m²
4	Ripan	n° 100	Corps de ferme	382 m²
5	En Bernay	n° 239	Corps de ferme	173 m²
6	Bernay	n° 366	Ecurie/grange	140 m²
7	Croix du Trève	n° 332	Corps de ferme	338 m²
8	Moulin à vent	n°505	grange	185 m²
9	Jussieu	n°268	Corps de ferme	196 m²

Ce dispositif a permis depuis 2012 la réhabilitation de 4 bâtiments en zone Aa en 10 ans et sont supprimés de cette liste :

- Le site 2 au Ripan a fait l'objet d'un changement partiel avec la création d'un logement
- Les sites 3, 5 et 9 ont fait l'objet de changement de destination complet **sans création de logements supplémentaires**, malgré parfois les grandes surfaces d'emprise estimée.
- ▶ Il est ainsi proposé de mettre à jour la liste en conséquence.

## Le PLU après la modification

▶ Pour les détails par bâtiment se reporter à l'annexe 1 - 1 : Inventaire du patrimoine et pour le repérage général au 4- Document graphique du PLU.

N°	Localisation	Parcelles	Dénomination	Emprise estimée des bâtiments à aménager	Observation
1	Sérivol	n° 29	Corps de Ferme	81 m²	1 Logement vacant
2	Crussilleux	n° 1280, 1281	Corps de Ferme	358 m²	1 logement vacant
3	Montarmand	n° 189	Grange	66 m²	Ex Zone Ab. 1 logement habité par un non agriculteur
4	Bernay	n° 366	Ecurie et grange	108 m²	Logement occupé par une agricultrice à la retraite
5	Croix du Trêve	n° 332	Corps de ferme	98 m²	1 Logement vacant
6	Bergeron	n° F 554, 555, 556 et 557	Corps de ferme	206 m²	Ex Zone Ab 1. Logement occupé par un agriculteur retraité et 1 logement vacant
7	Le Jabert	n° E 628 (ex 140)	Grange	52 m²	1 Logement occupé par un non agriculteur
8	Supprimé	Supprimé	Grange	160 m²	Elément supprimé
9	Piardes	E 0578	Grange	90 m²	1 Logement occupé par un non agriculteur

NB : Les surfaces d'emprise sont données à titre indicatif, car dans certains cas, il n'est pas possible de distinguer les différentes parties bâties (grange ouverte, chapis, ferme, habitat)

**En noir** : Les bâtiments présents dans l'inventaire de 2016

En Orange : Les nouveaux bâtiments inventoriés

Le nouvel inventaire en zone agricole Aa comporte 8 éléments identifiés: 4 sont maintenus de l'ancien et 4 nouveaux sont inventoriés. A noter que suite à la réunion du 6 Juillet 2023 avec les Personnes Publiques Associées, le n° 8 à Bernay est supprimé de la liste, car trop près d'un élevage caprin.

### Le règlement proposé est le suivant :

Les bâtiments inventoriés en annexe 1-1 : Patrimoine Agricole et repérés au plan de zonage peuvent sous conditions faire l'objet de changements de destination à usage de logement, de gîte, artisanal ou de bureau dans le volume clos, y compris créateurs de surface de Plancher.

Le changement de destination est autorisé à usage artisanal pour une partie de la construction lorsque l'ensemble est à usage mixte habitation-artisanat et sous réserve que le gérant habite sur le site. Les extensions en dehors du volume, surélévations et annexes sont interdites, afin de conserver le caractère originel du bâtiment.

En cas de création de logement, il est demandé 2 places de stationnement extérieures minimum par logement en dehors du domaine public, complétées par une place visiteur pour 2 logements.

### Bilan de la procédure: Les 8 bâtiments inventoriés possèdent déjà 9 logements existants:

▶ 4 vacants + 2 occupés par des agriculteurs à la retraite + 3 occupés par des non agriculteurs

Compte tenu de la configuration des corps des fermes à cour fermée, nous estimons qu'il y a un potentiel de création de 1 à 4 logements supplémentaires. Ils restent conditionnés à l'application des règles du PLU, notamment en ce qui concerne la réalisation du stationnement et de l'assainissement des Eaux Usées et Eaux Pluviales.

3 - Mise à jour de l'inventaire du patrimoine en zone N, pour lesquels un changement de destination peut être autorisé.

### Contexte

Pour mémoire : La zone N a une surface de 591 hectares et comporte 123 habitations environ (0,21 logement/hectare), toutes sans lien avec l'activité agricole, dont 27 anciennes fermes. A noter aussi que 36 habitations sont classées en zone N dans la continuité du bourg, dont 25 en logement collectif social.

La loi a interdit en 2016 les changements de destination des constructions en zone naturelle (N), en dehors des Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL), tout en les permettant, lorsque les collectivités établissaient un inventaire comme pour les zones Agricoles. La collectivité avait ainsi établi un inventaire complémentaire dans la modification n° 1, permettant à **10 bâtiments identifiés** de changer de destination en zone naturelle (N).

▶ En parallèle, le règlement du PLU permettait des aménagements intérieurs, avec ou sans changement de destination pour tout type de bâtiments. Depuis et par l'application de la loi, la collectivité souhaite maintenir ces dispositions et mettre à jour l'inventaire pour d'autres bâtiments d'intérêt patrimonial.

### Le PLU avant la modification

L'inventaire du patrimoine agricole approuvé en 2016 comportait 10 sites :

N°	Localisation	Parcelles	Dénomination	Emprise est imée du bâtiment
10	57, Rte des Potelières	n°F 318	Corps de ferme	757 m²
11	24, Ch. du Taillis	n° A 92	Ferme et grange	531 m²
12	46, Rte de Bibost	n°B 966	Grange	136 m²
13	14, Rte de Saint-Irénée	n° A 382	Corps de ferme	689 m²
14	50 et 52, ch. de la Tuillière	n°B 1200 et 1201	Corps de ferme	414 m²
15	64, Ch. de Chapuis	n°C 1395	Grange	130 m²
16	61, Rte de Sérivol	n°D 431	Granges	205 m <sup>2</sup>
17	18, Rte des Vernays	n°E 335	Grange	167 m²
18	Impasse des Garelles	n°C 742	Grange	70 m²
19	56, Chemin du Raton	n°C 334	Grange	150 m <sup>2</sup>

### Le règlement actuel du PLU

Les changements de destination sont autorisés dans le volume existant des bâtiments repérés au plan. Les extensions ou les surélévations sont interdites, afin de conserver le caractère originel du bâtiment.

**4 sites** ont fait l'objet de changement de destination complet : Les 15, 17, 18 et 19.

1 site est supprimé à la demande des propriétaires

Il est proposé de mettre à jour la liste en conséquence.

### Le PLU après la modification

▶ Pour les détails par bâtiment se reporter à l'annexe 1 - 1 : Inventaire du patrimoine et pour le repérage général au 4- Document graphique du PLU.

N°	Localisation	Parcelles	Dénomination	Emprise estimée des bâtiments à aménager	Observation
				umonagoi	
10	Bibost	n° B 965 et 966	Grange	136 m²	Logement occupé par un non agriculteur
11	Saint-Irénée	n° A 382	Corps de ferme	192 m²	Logement occupé par un non agriculteur avec un logement vacant
12	Tuilière	n° B 1201	Corps de ferme	138 m²	1 logement vacant
13	Bernay	n° 89	Corps de ferme	202 m²	Logement occupé par un non agriculteur
14	Sérivol	n° D 630	Grange et logement	36 m²	Logement occupé par un non agriculteur
15	En Bernay	n° 76	Habitation et remise	28 m²	1 logement vacant
16	La Vorelle	n° 265	Corps de ferme	206 m²	Logement occupé par un agriculteur retraité
17	Les Vernays	n° 374	Grange	86 m²	Pas de logement
18	Les Vernays	n° 375	Grange	75 m²	Pas de logement
19	Tuilière	n° F 78	Corps de ferme	155 m²	1 logement vacant
20	Tuilière	n° B 1200	Logement	130 m²	1 logement vacant

NB : Les surfaces d'emprise sont données à titre indicatif, car dans certains cas, il n'est pas possible de distinguer les différentes parties bâties (grange ouverte, ferme, habitat)

**En noir** : Les bâtiments présents dans l'inventaire de 2016

**En Orange** : Les nouveaux bâtiments inventoriés

Le nouvel inventaire en zone agricole N comporte 11 éléments identifiés : 5 sont maintenus de l'ancien et 6 nouveaux sont proposés.

### Le règlement proposé est le suivant comme en zone Aa:

Les bâtiments inventoriés en annexe 1-1 : Patrimoine Agricole et repérés au plan de zonage peuvent sous conditions faire l'objet de changements de destination à usage de logement, de gîte, artisanal ou de bureau dans le volume clos, y compris créateurs de surface de Plancher.

Le changement de destination est autorisé à usage artisanal pour une partie de la construction lorsque l'ensemble est à usage mixte habitationartisanat et sous réserve que le gérant habite sur le site. Les extensions en dehors du volume, surélévations et annexes sont interdites, afin de conserver le caractère originel du bâtiment.

En cas de création de logement, il est demandé 2 places de stationnement extérieures minimum par logement en dehors du domaine public, complétées par une place visiteur pour 2 logements.

### Bilan de la procédure: Les 11 sites inventoriés comportent déjà 10 logements existants:

▶ 5 vacants + 1 occupé par un agriculteur à la retraite + 4 occupés par des non agriculteurs

Compte tenu de la configuration des lieux, nous estimons qu'il y a un potentiel de création de **2 à 6 logements supplémentaires**. Ils restent conditionnés à l'application des règles du PLU, notamment en ce qui concerne la réalisation du stationnement et de l'assainissement des Eaux Usées et Eaux Pluviales.

### **4 - Encadrer** les extensions et annexes aux habitations en zones A et N (hors zone Nh)

### Contexte

Rappelons que le PLU a classé **1276 hectares** en zones Agricole (Aa et Ab) et Naturelle (N), soit **91 % du territoire** et il y a environ **195 habitations (sur un total de 927 dans la commune) sur ces espaces** réparties comme suit:

- ▶ La zone Aa a une surface de 628 hectares dédiée à la production agricole et comporte 37 habitations environ, toutes sans lien avec l'activité agricole, dont 24 anciennes fermes.
- ▶ La zone Ab a une surface de 56,67 hectares dédiée à l'activité agricole et comporte 35 habitations, dont 21 fermes et 25 exploitants agricoles. Toutes les exploitations sont en zone Ab et aucun agriculteur n'est dans une autre zone
- ▶ La zone N correspond aux grands ensembles d'intérêt écologique et paysager (talweg, prairie, boisement, axe d'écoulement des eaux, ...) où il convient de préserver les grands équilibres. Elle a une surface de 591 hectares mais comporte aussi 123 habitations environ, toutes sans lien avec l'activité agricole, dont 27 anciennes fermes. A noter aussi que 36 habitations sont classées en zone N dans la continuité du bourg, dont 25 en logement collectif social.

Si l'on constate que le bâti y est diffus, avec une densité de **0,15 logement/hectare**, les agriculteurs ne sont plus que **13%** du total des logements (compris uniquement en zone Ab). Surtout, ces espaces classés en zone A, Ab et N (hors hameaux classés en Nh), représentent **21% du nombre total** de logements sur la commune.

Avec les Hameaux classés en zone Nh, ces espaces représentent près 42 % des habitations de la commune.

En outre, le PLU a été **très loin dans la préservation** de ces espaces, en établissant un inventaire du **patrimoine paysager naturel** à **préserver** mais aussi en **classant des secteurs bâtis et équipés en zone N** (3 blocs de logements collectifs route de Brullioles, situés en zone d'écoulement des eaux pluviales ou le hameau du Château, ...). Ci-dessous 2 exemples au Bourg :



La résidence collective construite sous la Route de Brullioles



La "coulée verte" depuis la Rue Louis Chambe rejoignant En Gourd

Dans la zone N, toute construction nouvelle y compris agricole est interdite; Sont seuls autorisés sous conditions, l'aménagement des constructions existantes et les annexes.

Ce dispositif permet de faire vivre le bâti existant avec une très faible densité de 0,21 logement/hectare, tout en évitant une dispersion ou une artificialisation des secteurs sensibles.

Il résulte de l'histoire locale que les espaces agricoles et naturels de Bessenay, mais aussi plus largement ceux des Monts du Lyonnais, sont désormais ce que l'on peut appeler "une campagne habitée", c'est-à-dire qu'elle n'a plus les attributs de la ruralité majoritairement occupée par l'activité agricole, ni ceux de l'urbanité construite sur la base d'un continuum bâti dense.

Dans ces espaces diversifiés entre coteaux et vallons, on trouve **un paysage composé** de champs cultivés, de vergers, de boisements, de prairies, mais aussi parmi les **25 exploitations** encore présentes en zone Ab, une vingtaine de hameaux non agricoles (classés en Nh), de l'habitat diffus autour d'anciennes fermes et des activités économiques et touristiques.

Il ne s'agit pas de vastes étendues vides, en opposition au caractère urbain, mais bien **un lieu de vie multiforme**. S'il y est essentiel de **préserver l'espace de production agricole et la dynamique de son activité**, celle-ci se maintien depuis plus de 20 ans sur la commune. Le recul de l'activité agricole n'y est pas une fatalité.

Ainsi, le PLU a permis de **ne pas artificialiser de surfaces supplémentaires**. Et l'analyse montre que lorsque l'agriculture est en retrait, ce n'est pas le fait de l'urbanisation mais plutôt des évolutions de l'activité agricole elle-même, qui abandonne des sièges d'exploitations et répartit les surfaces cultivables sur les exploitations restantes; Voire même, en vendant des exploitations agricoles à des non agriculteurs.

En conséquence, la commune souhaite à travers l'évolution de son règlement, **préserver les grands équilibres** existants du territoire, entre la nécessité **de maintenir une activité agricole dynamique**, **permettre des évolutions modérées** du bâti existant dans ces espaces et **en parfaite équité** avec les hameaux historiques non agricoles plus denses.

La diversité de ces espaces se traduit dans le règlement du PLU, par une reconnaissance de cette diversité et un règlement spécifique correspondant dans le détail à chaque zone.

## L'évolution du contexte législatif

Depuis 2016, les lois ALUR et LAAF notamment ont renforcé les principes de **constructibilité limitée en zones agricoles et naturelles** des documents d'urbanisme. La loi ALUR a restreint le recours aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) en insistant sur leur caractère exceptionnel.

C'est ce que le PLU de Bessenay a anticipé en **créant des zones Nh** sur les hameaux devenus non agricoles, mais en étant plus restrictif puisqu'aucune construction nouvelle n'y est possible.

Parallèlement, le code de l'urbanisme **autorise des extensions et d'annexes** du bâti existant situé en zones agricoles et naturelles sous conditions, afin de pouvoir continuer de "faire vivre" le bâti existant dans ces zones. C'est aussi ce que le PLU avait anticipé **avec les zones N**.

### Les conditions sont :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que le règlement du PLU précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement précitées sont soumises à l'avis simple de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricole et forestiers (CDPENAF).

La collectivité souhaite conformément au Code de l'Urbanisme accompagner et encadrer ces possibilités dans le règlement du PLU pour :

- Maintenir et préciser ces dispositions en zone naturelle (N) pour les constructions existantes d'habitation.
- Autoriser les extensions et annexes des habitations existantes en zone agricole (A) de la même manière qu'en zone N.

Ces dispositions ne concernent donc que des constructions existantes à usage d'habitation sur des parcelles déjà artificialisées.

### **Propositions de modification**

Les évolutions ne doivent donc pas **"compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère"** des sites, au titre du Code de l'Urbanisme.

Il faut aussi que le règlement du PLU précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

L'ensemble des sites concernés sont existants, déjà artificialisés et extrêmement diffus sur le territoire.

Les évolutions doivent permettre au bâti existant d'évoluer sans **créer de nouveaux logements**.

Cependant, les divisions du bâti existant sont devenues difficilement contrôlables par les collectivités, **depuis l'ordonnance du 8 décembre 2005 et ratifiée par la loi portant engagement national pour le logement (ENL),** car les plans intérieurs ne sont plus exigés lors d'une demande de Permis de Construire ou une Déclaration Préalable.

▶ La collectivité souhaite en conséquence encadrer ces possibilités par des seuils maximum très bas en matière d'extension et de surface d'annexe, ainsi que l'instauration de coefficient d'emprise au sol (CES) notamment.

### Ainsi, avant modification l'article N2 permet :

Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à  $80 \text{ m}^2$ :

- L'aménagement\* des constructions existantes,
- Les annexes, dans la limite totale de **20 m² d'emprise au sol** supplémentaires, à la date d'approbation du PLU.
- ► Cette écriture permet déjà des évolutions du bâti existant en zone N, mais sans limites de surfaces sur les aménagements, (avec ou sans création de Surface de Plancher), de date d'application qui ne limite donc pas le nombre, de distance, ni de Coefficient d'Emprise au Sol (CES).

En outre, la notion d'annexe comprenant celle des piscines (une piscine est une annexe au regard du code de l'urbanisme), elles sont implicitement autorisées sans limite de distance.

La collectivité souhaite réduire ces possibilités en conséquence.

Il est ainsi proposé de compléter les articles N2 et A 2 de la manière suivante (en orange) :

### Les articles A 2 et N2 après la modification:

Sont autorisés les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 80 m² comptée à la date d'approbation du PLU :

- L'aménagement\* des constructions existantes,
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et de 60 m² SDP supplémentaires et de 200 m² de SDP totale après travaux.
- D'annexes, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction d'habitation existante, sous conditions de 20 m² d'emprise au sol\* maximum et qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de 20 m de l'habitation.
- De piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et à condition qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante** et que le rejet soit adapté au milieu récepteur.

Les extensions et annexes sont toutefois interdites pour les bâtiments inventoriés au titre du patrimoine agricole (cf.: Annexe 1-1)

▶ Ainsi, les compléments apportés fixent des limites à la date d'approbation du PLU, par extension avec un maximum de 30 m² d'emprise au sol de 60 m² de SDP et de 200 m² de surface de Plancher maximum, c'est-à-dire une fois au plus dans la durée de vie du PLU.

Ceci permet de limiter le nombre de fois et les surfaces autorisées.

En outre, la surface des annexes n'évolue pas, mais leur distance par rapport au corps principal de la construction est limitée à **20 m** maximum.

Ceci a pour effet de **resserrer l'emprise du bâti** sur une parcelle, de **limiter l'impact** paysager tout en maintenant **l'effet vernaculaire** des constructions. Ce qui préserve le paysage.

Enfin, si les piscines sont explicitement autorisées, elles sont règlementées comme les annexes avec une distance maximale d'implantation, qui limite la dispersion.

Comme déjà vu, le PLU approuvé ne définissait pas de Coefficient d'Emprise au Sol dans les zones Agricoles et Naturelles. Celui-ci n'ayant aucune incidence lorsque nous sommes en présence de zones inconstructibles et que ce qui est autorisé est encadré par des maxima, comme c'est le cas.

Cependant, la collectivité souhaite profiter de la présente modification pour compléter les articles <u>ARTICLES A9 et N 9</u> - Emprise au Sol\* des constructions comme le demande la loi, ainsi :

En zones A et N, le coefficient d'emprise au sol est limité à 20 %, de manière à limiter l'imperméabilisation et respecter le caractère naturel et ouvert du secteur.

Toutefois en zone Agricole et comme précédemment, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les constructions à usage agricole ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif \*.

▶ Enfin, il est noté que le PLU avait déjà réglementé dans ces zones les hauteurs à 9 m maximum pour les constructions principales et à 4 m pour les annexes, afin de contribuer à une meilleure intégration paysagère de l'ensemble.
 Ces mesures sont maintenues.

### Le bilan des mesures - se reporter aussi à l'annexe 6 : auto évaluation pour les piscines

Si les zones Aa, Ab et N comportent environ **195 habitations**, en réalité les conditions définies de surface et d'emprise notamment pour les extensions sont suffisamment restrictives pour ne concerner que **24 habitations en dehors des zones agglomérées sur la totalité** du territoire et réparties comme suit :

- 6 habitations en zone Aa sur les 37 décomptées, compte tenu qu'il y a 24 fermes et 7 constructions disposant déjà de 200 m² de SDP ou plus.
- Aucune en zone Ab, compte tenu que là encore sur les 35 habitations, au moins 25 sont à des exploitants agricoles et qu'il y a 21 fermes disposant déjà de plus de 200 m² de SDP. Les constructions restantes ont plus de 200 m² de SDP.
- 18 habitations en zone N diffuse et 9 en contact avec le bourg sur les 123 décomptées.
- ▶ Ainsi, compte tenu des caractéristiques du bâti existant et de sa localisation, il apparait qu'avec un maximum de 200 m² de Surface de Plancher autorisée, cette évolution concerne au plus 12 % du parc de logements dans ces zones (et seulement 2,5% du parc total). L'impact environnemental et paysager est donc faible, voire nul, tout comme vis-à-vis de l'activité agricole.

5 - Compléments au règlement de la zone Nh, pour maintenir les possibilités de changement de destination, d'extension des constructions existantes et de construction d'annexe.

### Contexte

Conformément aux orientations du PADD, les hameaux anciens non agricoles, présentant des éléments bâtis à forte valeur patrimoniale et paysagère bénéficient **d'un zonage spécifique Nh** visant à leur protection. Ce zonage concerne notamment les hameaux de La Combe, Crussilleux, Bartassieux, Au Conan, Bergeron, Sudieu, Le Jussieu... et tous les sites éloignés ou non équipés, situés dans des zones paysagères sensibles. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles sont interdites.

Pour mémoire, ces hameaux comportent environ 192 habitations exclusivement non agricoles sur 39,2 hectares, dont 45 anciennes fermes, soit près de 21 % du parc total de logements de la commune. La densité y est autour de 5 logements/hectare; Soit près de 90 fois plus que le reste des zones A et N.

Dans le règlement existant y sont autorisés à l'article Nh 2 sous réserve que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m²:

- L'aménagement\* des constructions existantes, (même créateur de Surface de Plancher)
- Les extensions des constructions existantes, dans la limite totale de **30 m² d'emprise au sol et de 60 m² SDP** supplémentaires, à la date d'approbation du PLU
- D'annexes, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol\*.
- De piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- ▶ Cette écriture permet les piscines et des évolutions du bâti existant, mais comme en zone N, sans limite de surfaces sur les aménagements, (avec ou sans création de Surface de Plancher), de distance, ni de Coefficient d'Emprise au Sol (CES). En outre, le règlement du PLU précise déjà dans ses articles 3, 4, 6, 7 et 10 les conditions de hauteur, celles relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité en application du code de l'urbanisme.

Cependant, l'application de ces dispositions a été supprimée suite au Grenelle II de l'environnement, pour les PLU n'ayant pas fait l'objet d'un avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricole et forestiers (CDPENAF).

▶ Il convient donc comme en zones agricole (A) et naturelle (N), de préciser les conditions d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité non seulement avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, mais leur caractère de hameaux agglomérés.

## Proposition de modification du PLU

Par la limitation des capacités de construire déjà inscrites dans la règle, ces hameaux classés **en zone Nh** définissent déjà au sens de la loi, des Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL).

Aucune construction nouvelle n'y est autorisée, à l'exception des extensions et des annexes

Malgré leur intrication avec les espaces de production agricole, toutes les zones Ab dédiées au développement de l'activité bénéficient d'une distance supérieure à 100 mètres pour assurer leur propre développement.

Il n'y a donc pas d'interaction entre les 192 habitations existantes en zone Nh et l'activité agricole.

Cependant, il convient de compléter le règlement par des conditions d'implantation et de densité des constructions, **propres à ces hameaux historiques**, permettant **d'encadrer davantage** leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou paysagé de la zone. Ainsi, suite à l'enquête publique, le changement destination à usage artisanal est limité a une partie de l'existant et sous condition que le gérant habite sur le site.

Il est ainsi proposé de compléter **l'article 2 de la zone Nh** en **limitant notamment à la fois la surface totale après travaux**, ainsi que les distances des annexes par rapport au corps principal :

### ARTICLE N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées en zone Nh sous réserve que l'emprise au sol soit au moins égale à 60 m²:

- L'aménagement\* des constructions existantes avec ou sans changement de destination. Toutefois le changement de destination est autorisé à usage artisanal pour une partie de la construction lorsque l'ensemble est à usage mixte habitation-artisanat et sous réserve que le gérant habite sur le site.
- Les extensions des constructions existantes, dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol et de 60 m² SDP supplémentaires, dans la limite de 200 m² de SDP après travaux. L'extension ne doit pas excéder 30 % de la SDP existante, à la date d'approbation du PLU.
- D'annexes, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante, dans la limite totale de **30 m² d'emprise au sol\*** et qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante.**
- De piscine, lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante et à condition qu'elles soient édifiées en totalité en deçà d'une distance de **20 m de l'habitation existante** et le rejet adapté au milieu récepteur.
- ▶ Ainsi, les compléments apportés fixent des limites par extension avec un maximum de **30 m² d'emprise** au sol de 60 m² de SDP et de 200 m² de surface de Plancher maximum. Cette mesure est couplée à une proportion **de 30 % de l'existant** afin de réduire les possibilités.

► En outre, la surface des annexes n'évolue pas, mais leur distance par rapport au corps principal de la construction est limitée là aussi à **20 m maximum**.

Ceci a pour effet **de resserrer l'emprise** du bâti sur une parcelle, de limiter l'impact paysager en maintenant l'effet vernaculaire des constructions.

Enfin, si les piscines sont explicitement autorisées, elles sont règlementées comme les annexes avec une distance maximale d'implantation.

En complément, et afin de maintenir des espaces non bâtis, l'ARTICLE N 9 - Emprise au Sol\* des constructions est complété ainsi :

En zone Nh, le coefficient d'emprise au sol est limité à 20 %, de manière à limiter l'imperméabilisation et respecter le caractère naturel et ouvert du secteur.

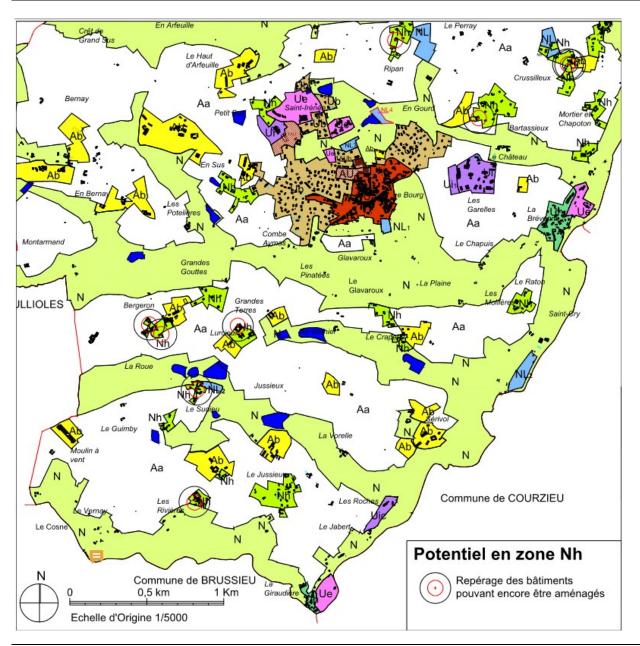
A noter que les hauteurs maximales autorisées restent à 9 m pour les extensions et à 4 m pour les annexes, comme pour l'ensemble des zones Agricoles et Naturelles;

Ceci afin de permettre une homogénéité sur l'ensemble du territoire, tout en respectant les caractéristiques des lieux.

A cet effet, ce qui différencie la zone Nh de la zone N est la possibilité de déclencher notamment l'autorisation des extensions, annexes et aménagements (avec ou changement de destination) à partir de 60 m² d'emprise au sol au lieu de 80 m². Ce qui se justifie par le caractère des hameaux existants et une densité près de 90 fois plus élevée que dans les zones A et N du PLU.

Les hameaux classés en zone Uh sont des secteurs "intermédiaires", entre le bourg bâti classé zone urbaine et les grandes entités naturelles et agricoles.

Ces propositions règlementaires permettent à la fois une mesure de justesse vis-à-vis du contexte historique et paysager, mais aussi d'équité pour des secteurs agglomérés, n'étant véritablement ni des secteurs agricoles, ni des secteurs naturels.



## Le bilan des mesures - se reporter aussi à l'annexe 6 : auto-évaluation

Si la zone Nh comporte environ 192 habitations, en réalité les conditions définies de surface et d'emprise notamment pour les extensions sont suffisamment restrictives pour ne concerner que 36 habitations dans ces hameaux, soit 18% de l'existant.

Les surfaces maximum autorisées limitent les possibilités de logements supplémentaires.

Il en est de même pour la dizaine de bâtiments anciens à réhabiliter où un aménagement ou un changement de destination est encore possible. Et cela ne signifie pas pour autant qu'ils feront l'objet de tels aménagements.

Ils représentent 5 % du parc en Nh et 1% du parc total sur la commune.

Surtout, en accord avec l'objectif du PADD de préserver la centralité, ils représentent moins de 1% du potentiel constructible en zones Urbaines du PLU.

Et compte tenu que ces bâtiments sont déjà sur des parcelles artificialisées dans des secteurs habités et agglomérés, l'impact environnemental et paysager est donc faible voire neutre, tout comme vis-à-vis de l'activité agricole.

# 6 - Complément pour l'implantation des piscines.

#### Contexte

Si les demandes de piscine se font moins nombreuses depuis quelques années<sup>2</sup>, l'ensemble du territoire en compte environ 143 <sup>3</sup> dont la moitié hors sol.

Le PLU les autorise en zones constructibles **Ua et Ub**, dans les hameaux classés **en zones Uh**, pour lesquels la constructibilité est limitée, mais aussi notamment **en zone Nh**. Ainsi :

- Dans la zone Ua, qui correspond au secteur du bourg ancien et dans lequel les parcelles sont souvent étroites, le règlement les autorise soit en limite de parcelles, soit à 4 m de distance.
- Dans la zone Ub, qui correspond aux secteurs pavillonnaires, l'implantation est libre.
- Dans les zones Uh et Nh, l'implantation doit être à 4 m minimum des limites.

Par ailleurs la modification les autorisent dorénavant en zones Agricole et Naturelle, comme avant 2012 et l'approbation le PLU.

Il ressort de l'analyse des demandes que la distance de **4 m** peut être une contrainte compte tenu de la largeur variable des parcelles en zone urbaine, mais aussi qu'aucun dispositif n'est demandé pour réduire les nuisances.

Ainsi, la collectivité souhaite à l'avenir limiter les risques de contentieux entre voisins pour "nuisances sonores ou visuelles" et faire évoluer les règles d'implantation et les harmoniser.

# Proposition de modification

Il est proposé de compléter **les articles 7 du règlement** pour prendre en compte à la fois la question des nuisances et la largeur différente des parcelles, en favorisant des dispositifs occultants :

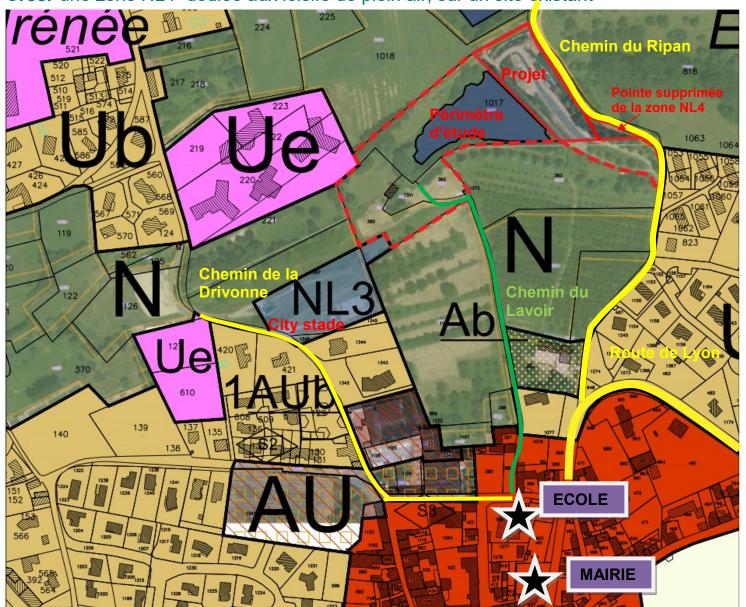
#### Ainsi:

Les piscines devront être implantées à **4 m minimum** de la limite séparative, comptés à partir du nu intérieur du bassin. Une implantation différente peut être autorisée si un dispositif limitant les nuisances avec le voisinage (bruit, vue, ...) est construit en limite séparative, tel qu'un mur d'une hauteur de **1.60 m** minimum ou un Pool-house, par exemple.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> 2020 : 8 piscines / 2021 : 9 piscines / 2022 : 3 piscines 2023 : 2 piscines / localisées essentiellement en zones urbaines

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> 73 piscines réparties en zone Ua (7), Ub (60) et Uh (6) et 70 réparties en zones Aa (4), Ab (5) et N (18) et Nh(43).

# 7- Créer une zone NL4 dédiée aux loisirs de plein air, sur un site existant



#### Contexte

La commune dispose déjà d'un City Stade classé **en zone NL 3** situé sous le bourg, à proximité des écoles et accessible depuis le Chemin de la Drivonne.

Cette localisation idéale amène aujourd'hui la collectivité à accompagner le projet d'ouverture au public **d'un site existant, à proximité,** dédié aux loisirs de plein air. **Le site en zone N** est aménagé autour d'une retenue collinaire. (Voir le périmètre d'étude).

Il est accessible à pieds, depuis le Chemin du Lavoir et en voiture, depuis le Chemin du Ripan. Un parking a été aménagé à cet effet.

L'ensemble est en dehors du périmètre PENAP.

A noter que suite à des demandes successives des services de l'Etat, l'emprise de projet est réduite à la partie située le long du chemin de Ripan, sur le parking et la pointe Sud Est est supprimée de l'emprise de la future zone NL4.

# **Objectifs**

Il s'agit pour la collectivité de permettre le renforcement de l'offre d'accueil de loisirs de plein air en s'appuyant sur le **potentiel paysager et patrimonial** existant à proximité immédiate du bourg.

Le site comporte un ancien lavoir que la collectivité souhaite réhabiliter. Il participera pleinement aux parcours de découverte du patrimoine local.

Le projet consiste à équiper le lieu **d'une buvette et d'un bungalow comportant des toilettes** pour agrémenter la fréquentation, de **20 m² chacun** environ.

Ces deux équipements sont localisées sur la partie déjà artificialisée, occupée par le parking; Ceci sans impact sur l'imperméabilisation des sols.



Le city stade depuis le chemin de la Drivonne



Accès depuis le chemin du Ripan

Le projet est aussi l'occasion pour la collectivité de renforcer l'usage du cheminement piéton entre le bourg, les chemins de la Drivonne et celui de Ripan et de **mettre en relation la zone NL3 du city stade et la nouvelle NL4.** 

#### Il est ainsi proposé :

- de limiter l'emprise d'une nouvelle zone NL 4 dédiée sur environ 5836 m² d'une partie de la parcelle cadastrée C 1017.
- de maintenir en zone N, la retenue collinaire d'une superficie de 4300 m² environ et ses abords enherbés.
- d'autoriser dans la zone NL4, la construction pour l'accueil du public de type toilettes et buvette uniquement dans la limite de 40 m² d'emprise au sol maximum. Le principe étant de maintenir le caractère naturel du site en limitant les aménagements.

# Les modifications apportées au règlement

Il est proposé de préciser le règlement et d'encadrer d'avantage les possibilités inscrites à l'article 2 pour les zones NL 3 et NL4:

# Ainsi, après modification:

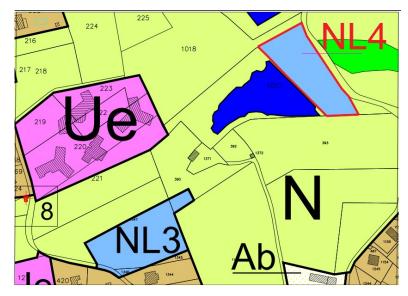
## f) Sont admis en zone NL 4:

- La construction pour l'accueil du public uniquement (de type toilettes publiques et buvette) dans la limite de **40 m²** d'emprise au sol maximum par tènement.

#### En complément <u>l'ARTICLE N 9</u> - Emprise au Sol\* des constructions est complété par :

En zones NL 3 et NL 4, le coefficient d'emprise au sol est limité à 5 %, afin de maintenir le caractère naturel du site, même si les surfaces autorisées sont inférieures.

# Le document graphique du règlement est complété en conséquence :



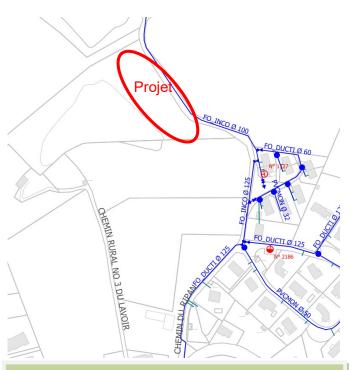
La zone NL4 est créée uniquement sur la partie terrassée du parking, en excluant aussi la pointe Sud-est du site.

A noter que la hauteur maximum autorisée de 4 m reste inchangée dans le règlement sur les deux zones NL 3 et NL 4.

# Les équipements de la zone

▶ Pour mémoire, la parcelle du projet est desservie par l'ensemble des réseaux, électricité, eau potable et l'assainissement collectif.

#### Alimentation en eau potable



La parcelle est desservie en eau potable sous le chemin du Ripan par une canalisation fonte de diamètre 100 mm.

En outre, le poteau incendie n° 2186, situé Allée du clos de la Chapelle, est à moins de 200 m

#### **Assainissement collectif**



En matière d'assainissement, la parcelle est bordée en limite par la canalisation qui recueille en unitaire les eaux usées du bourg, traitée sur la station d'épuration de la Brévenne, à Bessenay.

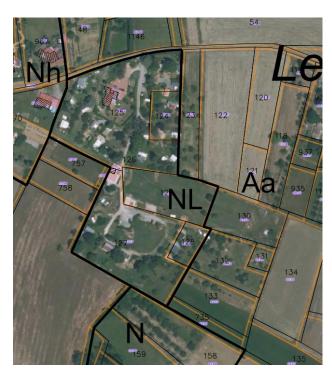
Celle-ci, d'une capacité de 2500 eq.habitant pour 2000 habitants raccordés, a donc une capacité suffisante pour le projet.

▶ Enfin, le site est déjà complètement artificialisé, ces aménagements ont un impact neutre sur l'environnement et plus particulièrement le milieu naturel et la biodiversité. En permettant l'accès à un site existant de proximité, accessible à pieds, ils ont un effet positif pour la qualité de vie au sein du village.

# 8 - Autoriser des évolutions modérées pour les campings en zone NL

#### Le contexte

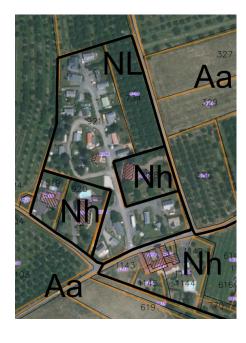
Le territoire comporte au Nord, deux zones NL dédiées spécifiquement à deux campings existants.



Le camping de Ripan, d'une superficie de 2,44 hectares propose des emplacements à la location pour les tentes, caravanes et des mobil-homes.

Il est entouré de champs, à proximité d'une zone Nh composée d'un habitat pavillonnaire.

Il n'est pas prévu d'extension de la zone NL dans le cadre de la procédure.



A la Combe, le camping des Cerisiers couvre aujourd'hui la totalité de la zone NL d'une emprise de 1,25 hectare. Il est entouré de vergers et d'un habitat pavillonnaire en zone Nh et d'une ancienne ferme en face.

Il compte désormais 36 emplacements, suite au Permis d'Aménager (PA) accordé courant 2022, pour son extension sur un ancien verger, à l'Est.

Il n'est pas prévu d'extension de la zone NL dans le cadre de la procédure.

Le camping du Ripan en particulier est parmi les derniers au sein de la Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA) à accueillir en emplacement libre des tentes, des camping-cars et des caravanes.

La compétitivité de **ces deux activités touristiques** passe aujourd'hui par une adaptation des infrastructures en place. La collectivité souhaite **maintenir l'attractivité** de ces sites en accompagnant cependant **une évolution modérée des installations existantes**:

- La réalisation d'une piscine pour chaque camping
- La construction nécessaire à l'usage du tourisme ou des loisirs de plein air, dans la limite de **120 m²** de SDP maximum par tènement (au lieu de 60 m² de SDP) et à une hauteur de 9 m (au lieu de 4 m).





Le camping de Ripan

Le camping des Cerisiers

Les évolutions règlementaires proposent de **respecter les caractéristiques des deux sites**. Les aménagements y sont peu denses et le paysage proche se caractérise par une armature végétale et un habitat pavillonnaire, construit le plus souvent en étage. Ainsi ·

#### **Avant modification**

#### c) Sont admis en zone NL:

- Les constructions nécessaires à l'usage du tourisme ou des loisirs de plein air, dans la limite de **60 m²** de SDP maximum par tènement.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.

# **Après modification**

#### c) Sont admis en zone NL:

- Les constructions nécessaires à l'usage du tourisme ou des loisirs de plein air, dans la limite de **120 m²** de SDP maximum par tènement.
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.
- La construction de piscine liée à la vocation de la zone et sous condition que le rejet soit adapté au milieu récepteur.

#### En complément :

- <u>I'ARTICLE N 9</u> Emprise au Sol\* des constructions est complété en fixant un coefficient d'emprise au sol maximum de 20 % afin de limiter l'impact des constructions et l'imperméabilisation des sols.
- <u>I'ARTICLE N 10</u> Hauteur maximum des constructions est modifié ainsi : En zone NL, la hauteur\* maximale des constructions est fixée à 9 m. La hauteur des annexes demeure toutefois à 4 m.

# Impact environnemental et paysager - voir pour le détail l'annexe 6 : Auto évaluation environnementale

Les évolutions proposées ne permettent pas une augmentation de la capacité d'accueil. Elles n'ont pas d'incidence sur les déplacements.

Les deux campings bénéficient de tous les équipements et seul celui du Ripan est en assainissement non collectif.

En matière de piscine, les eaux de vidanges ne sont pas acceptées dans le réseau public et doivent donc être gérées à la parcelle.

L'impact en matière de consommation d'eau est estimé à 1 Equivalent Habitant par an et par piscine éventuellement construite.

Ce qui demeure faible par rapport à un usage collectif et au service rendu.

D'autant que dans tous les cas s'appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux du Rhône relatifs à la mise en situation de vigilance sécheresse des eaux souterraines et des eaux superficielles. Elles sont appliquées en fonction de l'évolution des situations.

Enfin, rappelons que les deux campings sont situés en loi Montagne, en zone Blanche du PPRni de la Brévenne Turdine, en zone AOP "Coteaux du Lyonnais", au sein de la ZNIEFF de type 2 "Bassin versant du Conan".

En outre, le camping des Cerisiers qui a eu **un avis favorable** en 2022 de la part de MRAE, lors de l'étude au "cas par cas" pour son extension, est situé en zone de Protection des Espaces Naturels Agricoles Périurbains (PENAP).

Cependant, ces deux sites sont existants et déjà artificialisés, à plus de 250 m du Conan, en dehors de secteurs sensibles pour la biodiversité et à plus 100 m d'une exploitation agricole.

Nous estimons donc les **impacts faibles sans incidence notable** sur l'environnement.

# 9 - Autoriser l'implantation d'un foyer pour jeunes adultes handicapés dans un ancien hôtel

#### Le contexte

Le hameau de la Brévenne est classé en zone urbaine Uh. Cette zone a un caractère multifonctionnel et correspond aux hameaux (Brévenne et Giraudière) qui ont connu historiquement un développement grâce à la présence des axes de transport, la départementale et la voie de chemin de fer.

Ces hameaux bénéficient de l'ensemble des équipements (assainissement, eau potable, électricité ...) et il s'agit de secteurs mixtes d'habitation où l'ensemble des fonctions économiques ou collectives y est représenté (restauration, hôtellerie, commerce, école, stade ...).

Le règlement interdit **les constructions nouvelles** mais autorise notamment les aménagements avec ou sans changement de destination, les extensions des habitations ou des activités économiques existantes, ainsi que les constructions d'équipements collectifs.

En revanche, sont interdits les changements de destination des activités en place, en vue de créer un logement.

Cette mesure inscrite au PLU concerne en réalité les activités situées en rez-de-chaussée, afin de maintenir une dynamique dans ces hameaux avec une mixité fonctionnelle.

La collectivité a reçu une demande de projet d'implantation de foyer pour l'accueil de jeunes adultes handicapés dans un ancien hôtel Or, ce projet qu'elle souhaite accompagner, comprend l'aménagement des étages et la notion de "foyer pour l'hébergement" n'est pas comprise dans celle de "logement" et se trouve interdite.

Pourtant, ce projet permet de répondre à un besoin important sur le territoire en même temps que de favoriser une reconversion d'un site existant, sans consommation foncière supplémentaire.

Ce cas révèle plus largement les difficultés d'une application différenciée d'un changement de destination suivant les étages de la construction.

Compte tenu que les **secteurs classés en zone Uh ont une valeur multifonctionnelle existante à conforter**, la collectivité souhaite en conséquence clarifier le règlement de la zone, afin de permettre des changements de destination pour ce genre de projet.

A noter que ces modifications n'ont aucun impact négatif sur l'environnement ni le paysage puisqu'il s'agit de bâtiments existants. Au contraire, elles permettent une réutilisation du bâti, sans artificialisation supplémentaire.

# Ainsi, l'article Uh 1 avant la modification :

#### ARTICLE Uh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

a) Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### L'article Uh 2 avant la modification :

# ARTICLE Uh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis:

- a) Les constructions à usage:
- D'équipement collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- D'annexe \* lorsqu'elles constituent sur le tènement \* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol \*,
- De piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
- Les extensions, dans les limites de **60 m²** de SDP supplémentaires et de **200 m² de SDP** maximum après travaux.
- Les aménagements des constructions existantes, à **l'exception de ceux visant à transformer un bâtiment d'activité en logement**.
- Les extensions des constructions à usage économique, lorsqu'elles sont nécessaires à une activité présente sur le tènement considéré

Il est proposé les modifications suivantes aux articles correspondants :

# Ainsi, l'article Uh 1 après la modification :

## ARTICLE Uh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits:

- a) Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- b) Les changements de destination des rez-de-chaussée à usage d'activité économique pour un autre usage ou destination

# Ainsi, l'article Uh 2 après la modification :

## ARTICLE Uh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Sont admis:

- a) Les constructions à usage:
- D'équipement collectif \*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- D'annexe \* lorsqu'elles constituent sur le tènement \* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol \*,
- De piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
- Les extensions, dans les limites de **60 m²** de SDP supplémentaires et de **200 m² de SDP** maximum après travaux.
- Les aménagements des constructions existantes, à l'exception de ceux visant à transformer un bâtiment d'activité en logement en rez-de-chaussée.
- Les extensions des constructions à usage économique, lorsqu'elles sont nécessaires à une activité présente sur le tènement considéré

Il est rappelé qu'en matière de stationnement le règlement reste inchangé.

Dans le cas d'un changement de destination ou de création nouvelle de logements, il est demandé 1 place pour 50 m² de SDP, complétée par 1 place pour 2 logements pour les visiteurs.

Rappelons que les évolutions apportées par la présente modification portent sur les points suivants :

- 1 Mise à jour de la zone agricole Ab constructible uniquement pour les agriculteurs
- 2 Mise à jour de l'inventaire du patrimoine agricole en zone Aa
- 3 Mise à jour de l'inventaire du patrimoine agricole en zone N
- 4 Encadrement des extensions et annexes aux habitations en zones A et N
- 5 Compléments au règlement de la zone Nh
- 6 Complément règlementaire pour l'implantation des piscines
- 7 Création d'une zone NL4 dédiée aux loisirs de plein air sur un site déjà aménagé
- 8 Evolution modérée pour les deux campings situés en zone NL
- 9 Implantation d'un foyer pour jeunes adultes handicapés dans un ancien hôtel en zone Uh

## En outre, la collectivité souhaite profiter de cette modification pour :

- Mettre à jour la liste des SUP à la demande des services de l'Etat, comme suite aux arrêtés ministériels en date du 1 Mars 2021 et du 18 mars 2021, abrogeant les décrets instituant des servitudes radioélectriques de protections contre les perturbations électromagnétiques (code PT1). Cependant, la nouvelle liste des Servitudes d'Utilités Publiques est en attente et la mise à jour pourra se faire lors de l'approbation de la procédure.
- Proposer, suite au Porter à Connaissance de l'Etat du 22 juin 2021, le guide des bonnes pratiques pour construire en sol argileux ainsi que la carte des susceptibilités dans le Rhône, en annexe 12 du PLU.

#### 3 - 1 Evolution des surfaces

Les modifications apportées au zonage du PLU concernent uniquement :

- La répartition des **zones Aa** destinées à la production agricole et **les zones Ab**, dédiées au développement ou au renforcement de l'activité agricole.
- La répartition des zones N et NL 4 avec la création de la zone de loisirs de plein air sur un site existant.

Ainsi, le total des zones agricoles Aa et Ab restent à **685,11 hectares**, soit 48,90 % du territoire. Les zones Aa sont réduites de **7,23 hectares** au profit des zones Ab qui représentent désormais 4,06 % du territoire avec **57,03 hectares environ**.

Le total des zones N est maintenu à **638,83 hectares**, soit 45,60 % du territoire. La zone N est réduite de **0,48 hectare** au profit de la zone NL 4

Ces évolutions ne portent que sur 0,5% de la surface communale, ce qui ne modifie pas l'équilibre général du PLU.

# 3 - Bilan de la modification n° 3

Zones	Localisation	Surface (hectare)	%	Surfaces après la modification n° 3	%
Zones u	rbaines centrales : Sous-total :	45,84	3,27		
Ua	Le bourg	12,76		Non changée	
Ub	Secteur Est (Bartassieux, Allée du Clos,), Secteur Ouest (Bernay, route de Brullioles), Saint Irénée.	33,08		Non changée	
Zones u	rbaines périphériques	6,33	0,45		
Uh	La Giraudière, La Brévenne	·	-	Non changée	
Zones d	lédiées aux équipements et activités économiques Sous-total :	21,12	1,5		
Ue	Terrain de sports et maison de retraite à Saint Irénée, Institut Médico-Educatif, la station d'épuration à la Brévenne et les terrains de sport à la Giraudière	11,58	-,-	Non changée	
Ui	ZA Les Garelles et Saint-Irénée	7,06		Non changée	
Uic	Le Jabert	1,61		Non changée	
Ui1	Extension ZA Les Garelles	0,95		Non changée	
Zones à	urbaniser: Sous-total:	3,77	0,27		
AU	Le Clos du centre et chemin de la Drivonne	1,25		Non changée	
1 AUb	Saint-Irénée	2,09		Non changée	
1 AUb	Chemin de la Drivonne	0,43		Non changée	
Zones a	gricoles: Sous total :	685,11	48,90	685,11	48,90
Aa	Crussilleux, le Ripan, En Bernay, Montarmand, Lurcieux, Jussieux, Le Vernay	635,31	45,35	628,08	44,8
Ab	20 secteurs : Crussilleux, Haut d'Arfeuille, Bernay, En Sus, Lurcieux, Moulin à Vent, Le Jussieu, Le Crapet, Sérivol,	49,8	3,55	57,03	4,06
Zones n	aturelles: Sous-total :	638,83	45,60	638,83	45,60
N	Le Conan, Goutte de Bartassieux, Le Glavaroux, Combe Aymas, Goutte du Crapet, Goutte de la Vorelle, Le Cosne,	592,07	42,26	591,59	42,22
Nh	20 secteurs : La Combe, Crussilleux, Mortier et Chapoton, Bartassieux, Au Conan, En Sus, Le Sudieu, Lurcieux, Le Jussieu, Les Rivières,	39,47	2,81	Non changée	
NL	La Combe, Le Perray	3,70		Non changée	
NL1	Sous le Bourg – jardins familiaux	0,53		Non changée	
NL 2	Le Sudieu, Saint Cry	2,45		Non changée	
NL 3	Sous le bourg	0,61		Non changée	
NL 4		0		0,48	
	TOTAL	1 401	100	1 401	100
Dont Esp	paces Boisés Classés :	81,36		81,36	

# 3 - 2 Estimation de la création de logements nouveaux

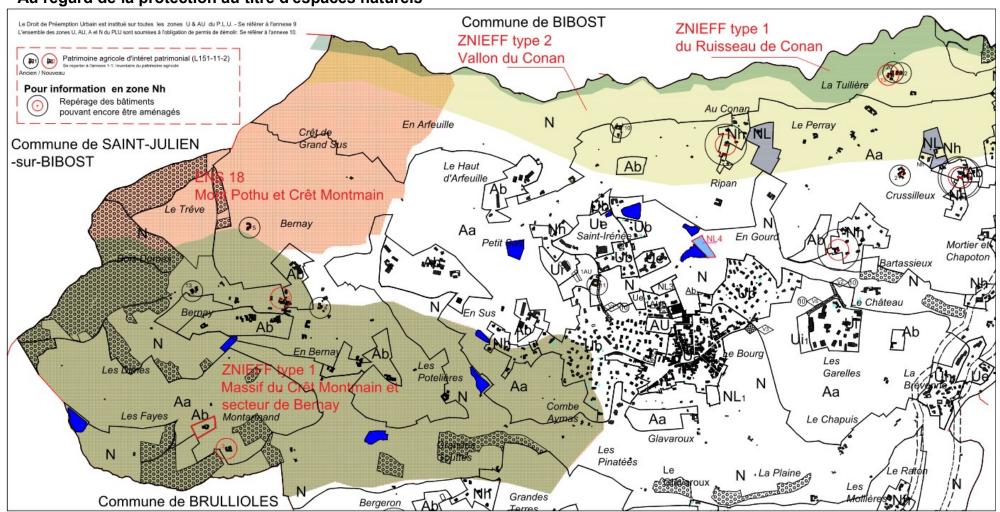
Le territoire est marqué par une faible densité bâtie de **0,66 logement/hectare**. Avec les quelques **123 anciennes fermes et les 20 hameaux** classés en zone Nh ayant perdu toute vocation agricole, le territoire est devenu à usage **majoritaire d'habitat**. Et la présente procédure n'a pas d'impact réel sur cette répartition :

Zones	Surface (hectares)	Logements (nombre)	Dont ancienne ferme	Densité moyenne Logt/hect	Estimation Nouveaux logements	Dont Changement de destination	Possibilité d'extension	Dans ENS ou ZNIEFF
Total	1401	927	123	0,66	96-149	NC	NC	NC
Zone Aa	628,44	37	24	0,06	1 - 4	1-4	6	3
Zone Ab	56,67	35	21	0.61	agriculteur	0	agriculteur	0
Zone N	591,54	123	27	0,21	2- 6	2 - 6	27	6
Dont Bourg		11 MI +25 LC	3		1	1	9	
Zones Nh	39,47	192	45	4,86	0 -10	0 - 10	36	1
18 secteurs	NC	176	41	NC	0-10	0 -10	27	
St Irénée et En sus	4,14	16	4	7,45	0	0	9	
SousTotal	1316,02	387	96	0,28	3-20	3-20	69	10
Zones U et 1 AU	54,69	540	25	9,87	93 - 122	NC	NC	27

- ▶ Ainsi, seuls 3 à 20 logements maximum sont attendus par aménagement ou changement destination par le biais de l'inventaire du patrimoine agricole ou dans les zones Nh. Cependant, 16 étaient déjà possibles précédemment dans l'inventaire, ainsi que la dizaine estimée en zone Nh. En réalité la procédure en rajoute potentiellement 0 à 4.
- ▶ Le maintien des possibilités d'extension jusqu'à 200 m² de SDP en zones Aa, N et Nh concerne en réalité moins de **16**% (51 unités sur 327) des constructions hors du bourg et seulement **5,5**% **du parc total**.
- ▶ Plus de 90 % des nouveaux logements potentiels (93 à 122 unités) restent orientés sur le centre bourg, contre 3 à 20 en zones Aa, N ou Nh, ce qui est compatible avec l'objectif du PADD de "Renforcer l'identité et la centralité de la commune"
- ▶ Les changements de destination et les extensions possibles ont un **impact faible (environnement, paysage, déplacement, équipements,...)** sur le territoire, compte tenu du nombre des constructions déjà existantes et de la très faible densité bâtie dans ces zones.

#### 3 - 3 Bilan environnemental

#### Au regard de la protection au titre d'espaces naturels



Repérage des éléments du patrimoine agricole (cerclés) pouvant changer de destination en ENS 18, ZNIEFF de types 1 et 2

#### Les évolutions du PLU de ne sont pas situées dans :

- Une Zone protégée ou remarquable, ni aucun site Natura 2000.
- Une Réserve naturelle nationale,
- Un site classé ou inscrit au titre du code de l'environnement,
- Un Espace Boisé Classé (EBC)

#### En revanche pour l'inventaire du patrimoine agricole

Sur les 8 bâtiments inventoriés au titre du patrimoine agricole en zone Aa :

- 1 bâtiment inventorié est en ENS 18 "Mont Pothu et crêt Montmain"
- 2 sont simultanément en ENS 18 et ZNIEFF de type 1 "Crêt de Montmain et secteur de Bernay".

Sur les 11 bâtiments inventoriés en zone N :

- 2 sont simultanément en ENS 18 et ZNIEFF de type 1 "Crêt de Montmain et secteur de Bernay"
- 4 sont en ZNIEFF de type 2 « Bassin versant du Conan »

Enfin en zone Nh, un bâtiment pouvant être encore aménagé est situé dans la ZNIEFF de type 2 « Bassin versant du Conan »

Compte tenu que **ces 10 bâtiments** comportent déjà des logements sur des parcelles déjà habitées et artificialisées, il n'y a pas d'aggravement de l'impact sur les milieux naturels.

# Au regard de la faune et la Flore

Les propositions de changement de destination en zones agricoles ou naturelles, ainsi que les possibilités d'extensions sont situées en dehors des continuités écologiques identifiées par le PLU ainsi qu'en dehors de l'inventaire du patrimoine paysager naturel.

En outre, l'impact possible est limité par la faible emprise des surfaces concernées.

Enfin, la création de la **zone NL 4** est située sur un parking existant, donc un espace déjà artificialisé et n'impacte pas les milieux naturels.

#### Au regard d'une zone humide

Aucune zone humide n'est référencée ni existante sur les sites concernés.

## Au regard du Code forestier

Aucun des aménagements autorisés sur les sites ne donne lieu à du défrichement.

#### Au regard de la susceptibilité au mouvement de terrain

Le PLU a fait l'objet dès son élaboration en 2012 de la prise en compte des aléas géologiques, avec un règlement particulier dans les dispositions générales du document d'urbanisme. Les changements de destination autorisés pour les bâtiments inscrits à l'inventaire ne sont pas concernés par des prescriptions particulières.

En revanche, depuis la loi **ELAN,** l'article 68 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, (L. n° 2018-1021, 23 nov. 2018, art. 68, JO 24 nov.), insère au sein du Code de la construction et de l'habitation une nouvelle sous-section consacrée à la « Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols » (CCH, art. L. 112-20 et suivant.).

Même si la commune de Bessenay est faiblement concernée, les secteurs identifiés se situent le long de la vallée de la Brévenne, il est proposé de créer une **nouvelle annexe 12 au PLU**, pour une parfaite information des pétitionnaires.

Celle-ci est indiquée au Disposition Générale du règlement pour information.

#### Au regard de l'activité agricole

L'enjeu pour le territoire est surtout de permettre le maintien des **25 exploitations existantes** et leur transmission. Une commission agricole a été créée pour mettre à jour les zones Ab et favoriser le maintien et le développement de leur activité.

En outre, l'inventaire réalisé pour accompagner les changements de destination n'a pas inclus tous les bâtiments. Ceux retenus ne sont plus adaptés aux nouvelles pratiques de stockage ou de production et **ne peuvent plus servir à l'activité agricole**.

La collectivité a évalué au cas par cas l'impact sur l'activité agricole.

Les bâtiments inventoriés sont dans la quasi-totalité des cas sur des sites isolés. En outre, les **19 sites inventoriés comprennent déjà 19 logements**, dont 9 vacants.

Le potentiel de création supplémentaire de logement y est limité, compte tenu de la configuration des lieux à cour fermée.

D'ailleurs, la réhabilitation des **8 bâtiments en 12 ans** du précédent inventaire montre que les grandes surfaces disponibles ne sont pas génératrices de création de logements supplémentaires.

En matière de proximité avec l'activité agricole, aucun élément inventorié n'est à proximité immédiate d'une exploitation d'élevage et tous sont sur des sites ayant des logements existants à proximité. Le plus proche à Bernay était à 35 m d'un élevage caprin et a été supprimé en conséquence. Par ailleurs, la possibilité de changer de destination alors qu'il y a déjà une habitation ne signifie pas non plus une création de logement supplémentaire.

**Enfin sur les zones Nh,** les bâtiments ayant fait l'objet du maintien de l'autorisation de changement de destination sont des anciennes fermes ayant perdu leur usage d'origine, sur des sites isolés ou résidentiels. Aucun n'est situé sur des secteurs cultivés et / ou présentant une exploitation agricole.

Les évolutions du règlement PLU ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

# 3 – 3 Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique

La modification n° 3 du PLU a été soumise à l'avis des Personnes Publiques Associés et à enquête publique. Le dossier PLU est complété suivant les :

- 1 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- 2 Conclusions motivées du commissaire enquêteur

A titre d'information, les réponses formulées par la collectivité et n'ayant pas d'incidences sur le dossier de PLU sont présentées dans le rapport d'enquête publique.

# 1. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

#### 1.1 La Chambre d'agriculture

Elle émet **un avis favorable** au projet, après avoir souligné la volonté de la commune de soutenir l'activité agricole. Elle informe également d'une nouvelle grille de critères concernant les changements de destination adoptée par la CDPENAF.

## 1.2 Le Département du Rhône

Il émet **un avis favorable** et précise dans une annexe que le département n'envisage pas de modifier les périmètres PENAP, mais corrigera une erreur matérielle pour 3 parcelles par une procédure simplifiée.

# 1.3 La Communauté de Communes du Pays de l'Arbresle (CCPA)

Elle donne **un avis favorable** et approuve des préconisations et avis techniques. Cela concerne la vidange des eaux de piscine et le raccordement des eaux usées. Il est indiqué que la station d'épuration est en capacité d'absorber les eaux usées qui viendront de la zone NL4 et qu'un des campings n'est pas situé dans le zonage d'assainissement collectif.

# 1.4 L'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO)

Il ne s'oppose pas à ce projet « dans la mesure où celui-ci, bien qu'ayant une incidence sur l'AOP concernée, prévoit en majorité le renforcement des exploitations en place et permet l'installation de deux nouvelles exploitations en agriculture biologique... ».

## 1.5 Le Syndicat de l'Ouest Lyonnais (SOL)

Il émet un avis favorable assorti de 4 réserves fortes à lever et de 6 recommandations.

Suite à des échanges avec la collectivité, il est proposé les réponses suivantes

#### Réserve 1: Justifier l'impossibilité de reprise pour l'activité agricole des secteurs de Montarmand et Bergeron

#### Réponse 1:

- → A Montarmand : Il n'y a plus d'activité agricole depuis plus de 20 ans et les bâtiments ne sont plus aujourd'hui adaptés à l'activité agricole.
- → A Bergeron : Il n'y a plus d'activité agricole depuis 10 ans en dépit des efforts fournis par le propriétaire pour trouver un successeur ou à minima remettre de l'activité agricole dans ce bâtiment. Tout effort a été vain.

## Réserve 2: Justifier la création de nouveaux secteurs agricoles

#### Réponse 2:

→ Comme indiqué dans le rapport de présentation, les nouveaux secteurs agricoles Ab sont créés pour répondre à des besoins d'agriculteurs en place ou des nouveaux.

#### Réserve 3: Limiter le nombre de changements de destination des anciennes fermes

#### Réponse 3:

→ Cette limitation a été effectuée suite à la reprise du projet de modification et aux avis de la DDT, de la Chambre d'Agriculture et des remarques de la CDPENAF.

Ainsi, le dossier a été retravaillé en réduisant le nombre de bâtiments inventoriés pour être représenté une seconde fois en CDPENAF, qui a donné son aval.

En outre, les critères énoncés par le SCoT et la Chambre d'Agriculture sont pris en compte dans la grille d'analyse.

# Réserve 4: Limiter à la destination « logement » les changements de destination

#### Réponse 4:

→ L'objectif de la collectivité est de préserver ce patrimoine et de permettre qu'il puisse vivre dans le temps, quelque soit leur destination et pas uniquement à usage d'habitation.

Rappelons qu'historiquement, les hameaux agricoles et les fermes en particulier ont toujours eu un usage mixte d'habitation, agricole et d'activités connexes, d'artisanat notamment. Ils étaient aussi multi générationnel.

Certaines parties autorisées en changement de destination bénéficiant de grands volumes, comme les granges peuvent donc être réutilisées utilement plutôt que de les voir devenir des ruines aux bénéfices de petites activités.

Il est cependant proposé de compléter l'écriture de la manière suivante pour les bâtiments inventoriés ainsi qu'en zone Nh: Le changement de destination est autorisé à usage artisanal pour une partie de la construction lorsque l'ensemble est à usage mixte habitation-artisanat et sous réserve que le gérant habite sur le site.

En outre l'avis est assorti des **6 recommandations** suivantes:

Recommandation 1: Supprimer les zones Nh et homogénéiser les possibilités d'évolution des habitations en zones A et N.

#### Réponse 1:

→ Ce n'est pas l'objet de la cette modification. De plus, on peut questionner l'opportunité de traiter un hameau historique classé en zone Nh, et n'ayant plus d'activité agricole sur le site, de la même manière qu'une zone agricole (A) dédiée à la production agricole ou une zone (N) d'intérêt écologique.

Recommandation 2: Supprimer le coefficient d'emprise au sol proposé en zones A et N

#### Réponse 2:

→ En zone A, le CES de 0,2 est demandé pour les constructions non agricoles pour limiter les possibilités de construire lorsque les parcelles ne sont pas suffisamment grandes.

Il en est de même en zone N pour toutes les constructions pour préserver le caractère naturel. Cette demande va à l'encontre à priori de l'idée que l'on peut se faire de la nécessaire protection de ces espaces.

**Recommandation 3:** Préciser dans le règlement que l'aménagement des constructions existantes en zone A et N se fera dans le volume existant sans changement de destination.

#### Réponse 3:

→ Le règlement du PLU en page 75 définit comme "Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette<sup>4</sup>) n'ayant pas pour effet de modifier **le volume existant**".

-

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Aujourd'hui Surface de Plancher (SDP)

En outre, en application de **l'Article L151-11** du Code de l'urbanisme, les changements de destination sont interdits dans les zones agricoles (A), naturelles ou forestières (N), en dehors des secteurs mentionnés à l'article **L. 151-13**, c'est-à-dire les STECAL (Zone Nh par exemple).

Il ne semble pas ainsi nécessaire d'apporter cette précision.

Recommandation 4: Rajouter la zone NL4 dans les caractéristiques de la zone N

#### Réponse 4:

→ Oui, cela sera fait afin de compléter le descriptif de la zone

Recommandation 5: Réglementer l'implantation des piscines en présence d'un dispositif antibruit

#### Réponse 5:

→ Oui, cela est déjà le cas dans l'ensemble des zones comme par exemple en zone Ua (cf. page 17 du règlement)

Recommandation 6: Supprimer une mention en zone Uh2.

#### Réponse 6:

→ Cette écriture permet de rappeler ce qui est soumis à condition comme l'indique le titre de l'article Uh2

Enfin pour information, la collectivité a reçu les avis des personnes publiques consultées suivantes:

- La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), a décidé que le projet de modification n°3 du PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale, après avoir noté que le projet est modifié par rapport au projet initial en diminuant notamment le nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination, en réduisant la zone NL4 et en notant que des compléments d'analyse ont été apportés sur la prise en compte des paysages, des déplacements et des réseaux.
- La CDPENAF réunie en sous-commission a émis un avis favorable.

## 2 - CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur émet **un avis favorable** au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BESSENAY, assorti de **4 observations** suivantes:

**Observation 1 :** Corriger des erreurs matérielles constatées dans le dossier concernant une dénomination d'une route d'accès aux bâtiments repérés à Montarmand, un secteur Ab à Montarmand entouré à tort de rouge et l'omission de la zone NL4 à la page 62 du règlement

#### Réponse 1:

Le document PLU final est repris en conséquence afin notamment de ne plus faire apparaître les mentions qui étaient en rouge ou orange pour une meilleure lisibilité.

Le bâtiment à Montarmand est desservi effectivement par le chemin de Montarmand et le règlement est complété avec l'indication de la zone NL4 dans son introduction.

**Observation 2 :** Revoir pour les zones A, N et Nh la rédaction du règlement du PLU afin de permettre la construction d'annexes ou de piscine sur une parcelle autre que celle de l'habitation dans la mesure où la distance maximum de 20 m est respectée

## Réponse 2:

Cette demande ne peut pas être prise en compte car elle est contraire au code de l'urbanisme. Dans le cas présent, la piscine est considérée comme une annexe étant détachée de la construction principale et sur une unité foncière différente de celle recevant l'habitation. Dans ce sens, le lexique national énonce en page 1, la définition suivante :

#### 1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient **un lien fonctionnel**, sans **disposer d'accès direct** depuis la construction principale

## Par ailleurs, il est précisé en page 3:

#### 2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un **principe « d'éloignement restreint**».

Les auteurs de PLU, pourront **déterminer la zone d'implantation de ces annexes** au regard de la configuration locale. Il est précisé que **l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière** que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Or, la notion **d'unité foncière** a été définie par le Conseil d'Etat comme un « *îlot d'un seul tenant* composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision» (CE, 27 juin 2005, n° 264667, commune Chambéry c/ Balmat).

Ainsi, lorsque qu'un terrain privé est traversé **par une voie publique**, les parcelles situées de part et d'autre de cette dernière forment **plusieurs unités foncières distinctes** (CAA, Lyon, 26 septembre 1995, Commune de Cannes, req. n° 94LY01695). Il en va de même s'il s'agit d'un chemin rural appartenant au domaine privé d'une personne publique (CE, 18 mai 1988, Froment).

**Observation 3 :** Encadrer les changements de destination possibles dans les zones A, N et Nh afin d'éviter de créer d'éventuels troubles de voisinage

## Réponse 3:

Comme déjà énoncé en réponse au SOL, en application de **l'Article L151-11** du Code de l'urbanisme, les changements de destination sont interdits dans les zones agricoles (A), naturelles ou forestières (N), en dehors des secteurs mentionnés à l'article **L. 151-13**, c'est-à-dire les STECAL (Zone Nh par exemple).

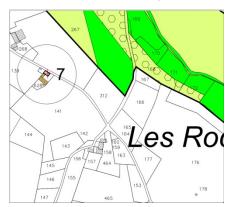
Il n'y a donc pas de nécessité d'encadrer les changements de destinations dans les zones A et N. En revanche, cela est possible en zone Nh et sur les bâtiments agricoles inventoriés au titre de l'Article L151-11 - 2 du Code de l'Urbanisme.

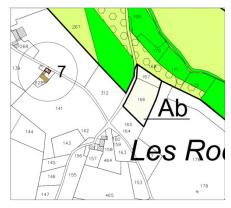
▶ Il est ainsi proposé de compléter l'écriture de la manière suivante pour les bâtiments inventoriés ainsi qu'en zone Nh: Le changement de destination est autorisé à usage artisanal pour une partie de la construction lorsque l'ensemble est à usage mixte habitation-artisanat et sous réserve que le gérant habite sur le site. **Observation 4 :** Accueillir favorablement la demande de classement en zone Ab des parcelles n°166 et 167.

#### Réponse 4:

Cette demande émane d'un jeune agriculteur installé en 2021 avec 3 productions : maraîchage, arboriculture et poules pondeuses en plein air. Il souhaite aménager des bâtiments pour ces productions. La parcelle 259 située à la Vorelle a été classée en zone Ab et lui permettra d'aménager un atelier de stockage de légumes et de vente de ceux-ci. Mais l'implantation de poulaillers n'est pas possible sur cette parcelle classée en bio.

C'est la raison pour laquelle il est proposé que les parcelles n°166 et 167 soient classées en zone Ab. Elles disposent du réseau d'eau potable et le nord de la parcelle n°166 ainsi que la parcelle n° 167 sont situées à plus de 100 m de l'habitation la plus proche.





Avant la modification

Après la modification

► Le document graphique est modifié en conséquence

# La procédure de modification n° 3 fait évoluer les documents suivants :

- 1.1 L'inventaire du patrimoine agricole
- 3 Le règlement
- 4 Le document graphique du règlement : Le plan de zonage

En outre, le dossier est accompagné:

- du Formulaire d'Auto évaluation environnementale, accompagné de la saisine de l'autorité environnementale
- de l'Annexe 12 : Construire en sol argileux

Pour mémoire, le SCoT approuvé en 2010 classait Bessenay en polarité 3 et le PLH de la CCPA avec les principes suivants <sup>5</sup>:

- Un objectif de population de 2 413 habitants maximum en 2020, organisé uniquement sur le centre urbain.
- La création de 220 logements nouveaux maximum entre 2006 et 2020 (soit 15,7 par an), dont 115 pour la population nouvelle
- Une part minimale de 15 % de logements sociaux dans la création de logements nouveaux, soit 34 à réaliser sur la période
- Une densité moyenne de 25 à 30 logements /hectare
- Une répartition de 25 % maximum en logements individuel, de 45 % en groupé et de 30% en collectif

#### Hypothèses de calcul:

- Le recensement INSEE n'intègre pas les PC de logements déposés en 2006 et construits en 2007.
- On compte un délai de 1 an entre le dépôt de PC et l'occupation effective du logement.
- Compte tenu du nombre de maisons individuelles construites on prolonge le taux d'occupation de 2,6 personnes/logement
- La base SITADEL n'est pas retenue pour effectuée ce calcul, car elle repose sur les déclarations de permis de construire. Un permis de construire n'est pas nécessairement suivi d'effet et les déclarations d'achèvement de fin des travaux pas systématiquement transmises à l'administration.
- Nous nous appuyons sur les données communales et un repérage sur plan des nouvelles constructions.

# Le rythme de construction depuis 2006 et l'application du SCoT (Données communales)

Sources : données communales	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Aménagement d'un logement dans existant		5	1	1	0		7
Maison individuelle	12	4	1	3	5	1	26
Logement groupé	4						4
Logt collectif				2			2
TOTAL nouveaux logements	16	9	2	6	5	1	39

En 2006, la commune comptait 2137 habitants pour 798 résidences principales (sources : Scot 2010).

Fin 2011, le total des résidences principales était de 837 unités pour une population municipale estimée à 2 330 habitants (source INSEE). Entre 2006 et 2011, on compte la réalisation de 39 logements supplémentaires (dont 7 dans l'existant), avec un rythme annuel constaté de 6,5 logements. La part de la maison est individuelle est prépondérante avec près de 66% du total, Cependant une opération en lotissement de maisons individuelles en 2006 porte à elle seule 50 % de la construction neuve de la période.

Le rythme de construction est fortement dépendant des opérations d'aménagement et est en deçà des objectifs proposés par le Scot de l'Ouest lyonnais.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Le PLH de la CCPA reprenait les mêmes objectifs en les déclinant entre 2014 et 2019

Nombre et typologie	des Permis de Construire	(Données communales)
---------------------	--------------------------	----------------------

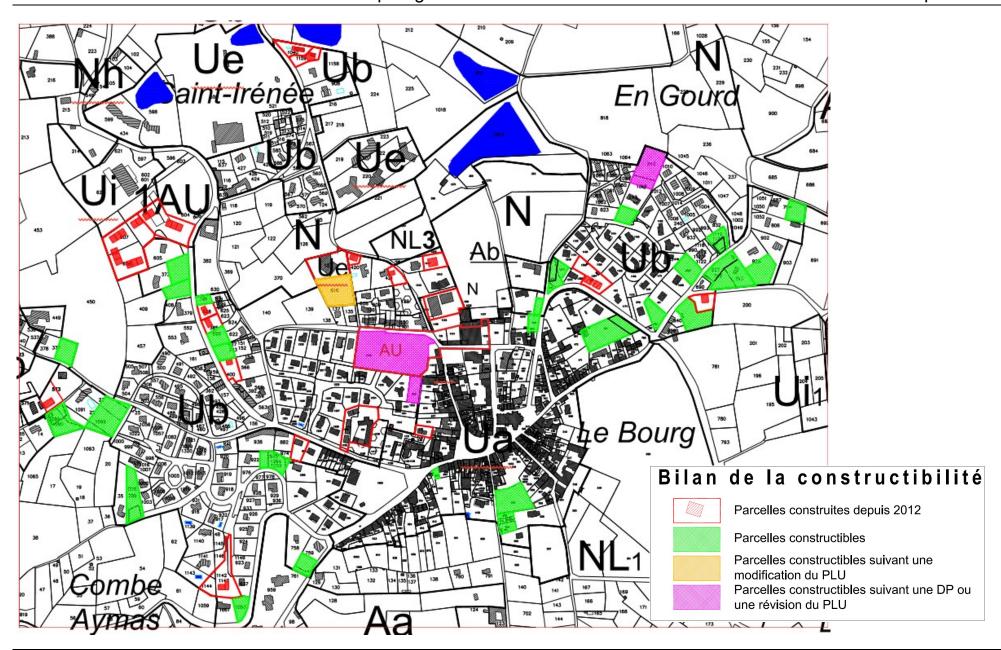
PERIODE	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Habitat individuel	5	4	3	2	2	6	4	3	6	2	0	37
dont réhabilitation	3	1	2	2	2	2	3	1	1		0	17
dont social											0	
Habitat groupé		12		4						2	6	24
Dont réhabilitation											2	2
dont social		12		4							0	16
Collectif	3	2			13		4	2	5		0	29
dont réhabilitation	3	2					4	2	5		0	16
dont social					13						0	13
TOTAL	8	18	3	6	15	6	8	5	11	4	7	90

Depuis 2012, le bilan des PC déposés est de **90 nouveaux logements**, soit un rythme de **8,2 logements par an, près de deux fois inférieur au rythme maximum préconisé par le Scot.** Il n'est pas noté d'évolution significative de l'évolution globale de la construction avec la période antérieure au PLU. **Cependant, nous relevons :** 

- Une forte hausse de la réhabilitation, avec 35 logements (39 % du parc nouveau) et seulement 55 logements neufs.
- Une baisse de la maison individuelle neuve avec 20 unités (22 %) pour 25 % maximum demandé par le Scot
- Une diversification de l'offre de logements avec 27 % en groupé et 32 % en collectif
- Une mixité sociale avec 29 logements en locatif aidé, soit 32 % de l'offre, au-dessus des 15 % demandés par le Scot et le PLH. Le parc social est estimé aujourd'hui à 7,3%.
- Enfin, **53** % de la construction neuve (29 logements) et **86** % **de l'offre en logement social** sont le fait de **2 opérations** situées en zones AU du PLU<sup>6</sup>. Sans cela, la collectivité n'aurait pas pu avoir un rythme de création de logements suffisants pour soutenir le dynamisme démographique
- ► Le rythme de création de logements est par conséquent irrégulier, avec des écarts de 1 à 4 en fonction des années. Il est fortement dépendant des réhabilitations et des opérations menées par la collectivité sur des zones AU.

  La présente modification doit soutenir la réhabilitation du parc existant.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> La zone 1 AU Saint-Irénée en 2013, avec 4 maisons individuelles et 12 groupés en logement social et la zone AU du centre en 2016, avec la réalisation d'une résidence collective de 13 logements en social et d'une maison de santé.



Sur les 90 logements créés depuis 2012, seuls 55 sont en construction neuve, soit 61 % du parc de logements nouveaux :

Zone	Nombre de Parcelles	Emprise projet (m²)	Dont artificialisée (m²)	Nombre de logements et typologie	Densité moyenne logt/hectare
Ua	2 dont 1 en division	1 335	0	3 dont 2 groupés et 1 MI	23
Ub	14 dont 8 en division	14 706	0	23 dont 12 Groupés, 11 MI, dont 2 réhab groupé et 4 collectifs réhabilités	16,5
1 AUb Centre	1 en démolition reconstruction	2 370	0	13 collectifs + maison de santé	55
1 AU Saint-Irénée	1 sur ancienne friche	9 403	0	16 dont 12 groupés + 4 Mi	17
Total	18 dont 9 divisions et 1 en démolition reconstruction	27 814 m²	0	55 dont 26 groupés, 13 Collectifs, 18 Mi	20,5
Ab	2	3 974	3 974	2 Mi	5

Sur 10 ans, les emprises de projet représentent **2,7 hectares** pour un apport de **55 logements**<sup>7</sup>, hors zone agricole.

Les opérations les plus denses sont **en zone Ua et sur la zone 1 AUb**, en démolition-reconstruction.

La consommation foncière totale depuis 2012 est par conséquent de **2,7 hectares** pour **90 logements nouveaux**, soit une densité moyenne de **33 logements/hectare**, dans la fourchette préconisée par le Scot et le PLH.

A noter que les 2 maisons individuelles construites en zone agricole Ab représentent 14 % de la consommation foncière et 100 % de l'artificialisation, suivant la nouvelle définition du Code de l'Urbanisme.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Mais en réalité, il s'agit pour **100 % de parcelles** déjà construites et déjà intégrées dans la consommation foncière (notamment dans le calcul de l'observatoire foncier du CEREMA) qui compte deux fois les divisions.

Les parcelles restant à construire représentent 5,2 hectares d'emprise pour environ 94 à 124 logements répartis comme suit :

Zone	Nombre de Parcelles	En division	Emprise projet (m²)	Nombre de logements	Estimation Population
Dans le PLU existant					
Ua	5	2	6 930	17 - 25	40- 60
autres	En démolition reconstruction	1	1 514	15	36
Ub	22	19	27 951	25 - 43	60
Sous-total	27	22	36 395	57 - 83	136 - 156
Suivant une modificat	ion du PLU				
Ue	1		2 544	6	14
Sous-total	1		2 544	6	14
Suivant une révision d	du PLU ou autre procédure				
AU clos du centre 2	1		7 919	27	65
Ua	1		893	1 - 2	2-5
Ub	1	1	2 542	2 - 4	5 -10
Sous-total	3	1	11 354	30 - 33	72 - 80
Total	31	23	50 293	93 - 122	222 - 250

La capacité constructible résiduelle brute représente environ 10-12 ans, compatible avec le Scot et PLH, auxquels il est possible de rajouter l'offre en réhabilitation, permettant de réduire la part du logement vacant sur la commune :

- Les 3 à 11 logements attendus grâce à l'inventaire du patrimoine en zones naturelles et agricoles
- De 0 à 10 logements possibles en zone Nh par aménagement ou changement de destination, qui étaient déjà possible avant.

#### Mais ce bilan doit être modulé :

- Cela ne signifie pas que l'ensemble des parcelles seront construites ni les bâtiments réhabilités, comme l'a montré la période précédente, avec 55 logements neufs en 11 ans, soit un rythme annuel de **5 logements** en construction neuve.
- La commune subit une forte résilience foncière, liée essentiellement à la prédominance de **petites parcelles en division**.
- Près de 30 % de ce potentiel constructible est situé sur la dernière zone AU du PLU, ce qui signifie que la collectivité doit avoir recours à une procédure d'évolution de son PLU pour soutenir le rythme nécessaire et préconisé par le PLH et le SCoT.

# Rappel:

En 2006, la commune comptait 2137 habitants pour 798 résidences principales (sources : Scot 2010).

En 2012, la commune comptait 2253 habitants pour 886 résidences principales (Source INSEE).

En 2022, la population est estimée à 2345 habitants pour 927 résidences principales

# Bilan de la comptabilité du PLU avec SCoT et PLH : de polarité 3 ... à "Polarité Village"

Nous présentons les principaux indicateurs de suivi de l'évolution de la construction, tels qu'ils sont proposés dans les documents de références du SCoT et du PLH.

	Objectifs Scot 2010	Constaté en 2022	Objectifs SCoT et PLH	Potentiel du PLU
	et PLH 2014-2019	sur la commune	en cours d'élaboration	actuel
Population 2020	2 413	2 345	Non fixé	+ 240 personnes
Nombre de logements nouveaux	220 dont 115 pour	129	1% maximum	Environ 100 unités
	nouvelle population			soit 1%
Individuel pur	25 % maximum	22 %	30 % maxi	20 % maxi
Part de mixité sociale	15 % mini	34 %	15 % minimum	20 % environ
Dont PLAi	Non fixé	NC	15 % mini	A préciser
Dont PLS	20 % maxi	NC	20 % maxi	A préciser
Part de la construction dans	Concept du village	100 %	33 % mini	100 %
l'enveloppe urbaine	densifié			
Construction neuve dans les	NC	0%	10 % maximum du	0%
hameaux			potentiel du PLU	
Logements vacants	NC	7,6 % soit 83 logts	Enjeux de réduction	25 à 62 logts
Densité moyenne	25-30 logt/hectare	33 logt/hectare	25-30 logt/hectare	25-30 logt/hectare

Le nombre d'habitants/logement est passé de **2,7 en 2006 à 2,33 en 2022**, **restant** supérieur à la moyenne du secteur (2,2) et de la France (2).

La commune a capté des familles avec enfants mais l'évolution de la construction neuve et de la population est restée en deçà des objectifs.

Si le PLU répond aux nouveaux objectifs du SCOT et du PLH, en matière d'évolution de logements neufs et des enjeux relevés par le PLH en matière de vacance de logements, l'enjeu essentiel pour la commune de Bessenay est de poursuivre à la fois son objectif de réhabilitation du parc existant et de soutien à la construction neuve en centre bourg, tel que le PLU approuvé l'a défini.

