

Département du Rhône

Commune de REGNIE-DURETTE

**ENQUETE PUBLIQUE relative
au projet de modification n°2 du PLU
de la commune de REGNIE-DURETTE**

Rapport du Commissaire Enquêteur

Décision n°: E24000126/69 du 06/11/2024

Enquête du 20 janvier au 4 février 2025

Les conclusions et l'avis motivé font l'objet d'un rapport séparé

Rapport d'enquête publique rédigé par Monsieur Robert TODESCHINI
Commissaire Enquêteur de la compagnie des Commissaires Enquêteurs près le
TA de Lyon

Table des matières

1	Généralités.....	4
1.1	Objet de l'enquête.....	4
1.2	Les procédures antérieures.....	4
1.3	Le contexte géographique et administratif	4
1.4	Le contexte économique et l'occupation des sols	6
1.5	Le cadre réglementaire de l'enquête publique	6
1.6	Les règles d'urbanisme.....	6
1.7	Présentation des modifications du PLU envisagées	7
1.8	Sensibilités environnementales	9
1.9	Autorité organisatrice et conception du projet.....	11
2	Déroulement de l'enquête.....	11
2.1	Désignation du Commissaire Enquêteur	11
2.2	Siège de l'enquête	11
2.3	Composition du dossier soumis à l'enquête publique.....	12
2.4	Durée de l'enquête	12
2.5	Information du public – mesures de publicité	13
2.6	Le recueil des observations du public.....	13
2.7	Permanences.....	13
2.8	Formalités de clôture.....	14
3	Les observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et du public.....	14
3.1	Constat comptable.....	14
3.2	Thèmes des observations	14
3.3	Les PPA consultées	15
3.4	Examen des avis des PPA, de la décision de la MRAe, des observations du public et des questions du CE.....	16
3.4.1	Les avis des PPA.....	16
3.4.2	La décision de la MRAe.....	23
3.4.3	Les contributions du public.....	24
3.4.4	Les questions du CE.....	28
3.5	Communication du procès verbal de synthèse- Mémoire en Réponse.....	29
4	Conclusion du rapport.....	30
	ANNEXE : Le PV de Synthèse.....	31
	PIECES JOINTES :.....	51

GLOSSAIRE :

- **CCSB** : Communauté de Communes Saône-Beaujolais
- **CDPENAF** : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- **CE** : Commissaire Enquêteur
- **DDT** : Direction Départementale des Territoires
- **EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale
- **INAO** : Institut National de l'Origine et de la Qualité
- **INSEE** : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
- **MO** : Maître d'ouvrage
- **MRAe** : Mission Régionale d'Autorité environnementale
- **PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- **PLH** : Programme Local de l'Habitat
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- **PLUi-H** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant PLH
- **PPA** : Personnes Publiques Associées
- **SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- **SMB** : Syndicat Mixte du beaujolais
- **SYTRAL** : Syndicat Mixte des Transports pour le Rhône et l'Agglomération Lyonnaise
- **ZAN** : Zéro Artificialisation Nette
- **ZNIEFF 1 et 2** : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

Pour faire suite à la délibération N°19/2024 de la Communauté de Communes Saône Beaujolais (CCSB) du 24 juillet 2024, **une enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Régnié-Durette a été prescrite.**

Cette enquête publique a pour objet :

- La mise à jour de la liste identifiant les changements de destination ;
- L'adaptation de certaines délimitations de la zone agricole avec la zone agricole inconstructible

Remarque : Les PLU sont le cadre de la définition du projet de territoire de la commune ou de l'intercommunalité et doivent concilier les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements et les économies d'énergie.

1.2 Les procédures antérieures

La commune de Régnié-Durette dispose d'un PLU qui a été approuvé le 20/07/2017.

Celui-ci a connu plusieurs évolutions :

- La première - Modification n°1 approuvée le 10/12/2020
- La deuxième - Révision avec examen conjoint n°1 approuvée le 10/12/2020

1.3 Le contexte géographique et administratif

La commune de Régnié-Durette a été créée en 1973, de la fusion des deux communes Régnié et Durette.

Cette commune fait partie de la Communauté de Communes de Saône Beaujolais et elle est intégrée dans le territoire du Syndicat Mixte du Beaujolais (SMB) lequel porte le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Beaujolais. Cet Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) résulte de la fusion en 2016 des Communautés de Communes du Haut Beaujolais et de Saône-Beaujolais ainsi que de l'intégration de la commune de Saint-Georges-de-Reneins.

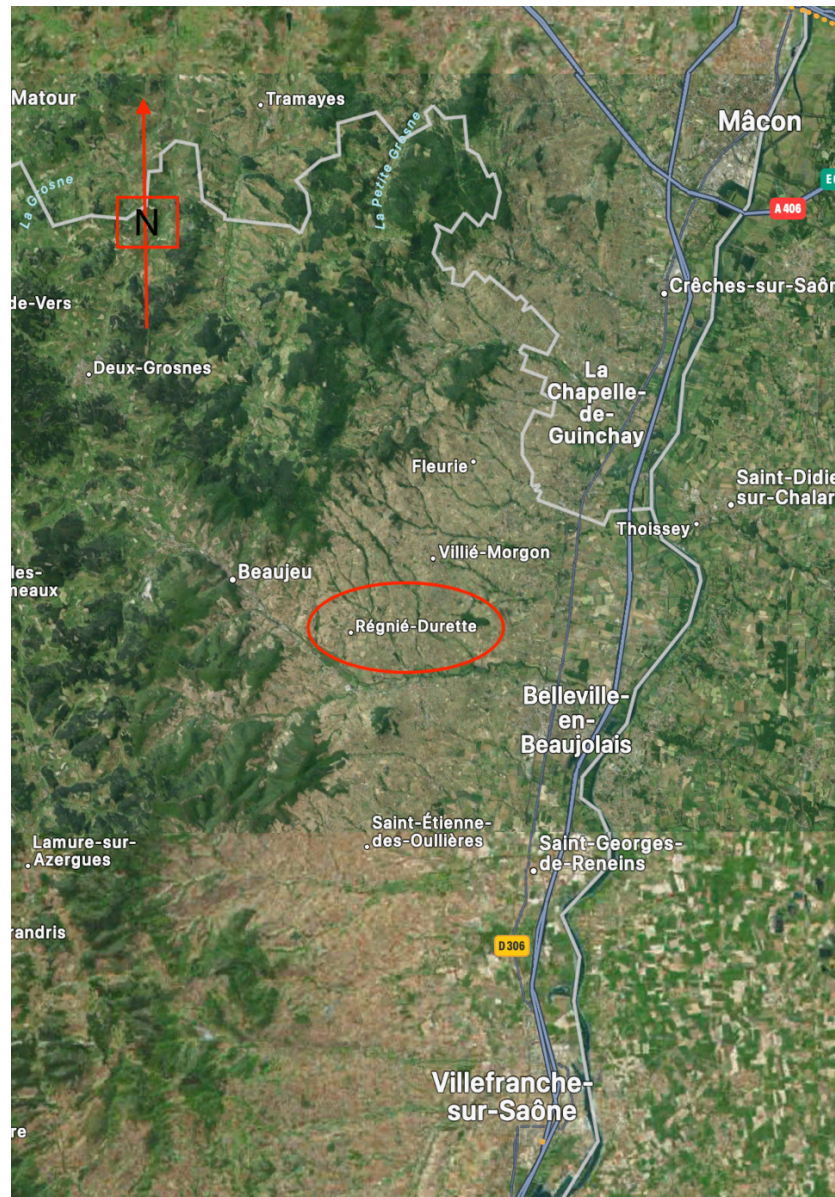
Son relief vallonné, ses paysages pittoresques, ses vignes et ses forêts lui procurent un charme indéniable et une attractivité certaine.

D'une superficie de 11,72 kilomètres carrés, ses limites territoriales sont définies par ses communes voisines :

- Villié-Morgon à l'est
- Deux-Grosnes au nord
- Cercié et Quincié-en-Beaujolais au sud

- Lantignié à l'ouest

Ci-dessous un plan situant la commune par rapport aux communes voisines, aux limites départementales et aux voies de communication



La commune est traversée par la rivière l'Ardières au sud, les ruisseaux du Vernus, des Clos et de l'Ardevel au nord-est matérialisant sur une bonne partie la limite avec la commune de Villié-Morgon.

Son altitude oscille entre 261 et 820 mètres.

Sa proximité de Belleville-en-Beaujolais à une dizaine de kilomètres à l'est, de Villefranche sur Saône à 21 kilomètres au sud, de Mâcon à une trentaine de kilomètres au nord et de Lyon à

50 kilomètres au sud lui procure un réel pouvoir d'attraction avec des conditions de vie en milieu rural particulièrement agréables et recherchées.

Le tableau ci-dessous tiré des données de l'INSEE retrace l'évolution de la population depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	795	818	774	910	905	1 044	1 107	1 148
Densité moyenne (hab/km ²)	67,8	69,8	66,0	77,6	77,2	89,1	94,5	98,0

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales.

1.4 Le contexte économique et l'occupation des sols

Régnié-Durette est située dans l'aire urbaine de Lyon et dans la zone d'emploi de Villefranche sur Saône.

C'est une commune rurale dont l'utilisation des sols à des fins agricoles, et plus particulièrement à la viticulture, occupe les trois quarts du territoire communal. Elle fait partie des crus du Beaujolais ce qui confirme son importance et sa contribution à l'appellation AOC.

L'analyse des données telle qu'elle ressort de la base européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover est marquée par l'importance des territoires agricoles soit 88,9 % en 2018.

Cette même année, la répartition détaillée était la suivante : cultures permanentes 71,4 %, prairies 17,6%, forêts 8 %, zones urbanisées 3,1 %.

1.5 Le cadre réglementaire de l'enquête publique

La présente enquête publique unique est régie par les articles L.123-1 à L.123-19 et les articles R.123-1 à R123-27 du code de l'Environnement et les articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R153-22 du code de l'urbanisme.

1.6 Les règles d'urbanisme

Le périmètre du **SCoT du Beaujolais** dont fait partie la commune de Régnié-Durette a été fixé par arrêté du préfet du Rhône le 7/03/2003. Il couvre un territoire de 116 communes regroupées dans 4 intercommunalités.

Le PLU de la commune de Régnié-Durette doit être compatible avec le SCoT du Beaujolais.

La procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Régnié–Durette est engagée en application des dispositions des articles L.153-36 et L.153-37 du Code de l'urbanisme.

Article L.153-36 : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L.153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37 : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Les adaptations du PLU décrites dans ce rapport ne portent atteinte ni à l'économie générale du PLU de la commune ni au PADD. Il n'est aucunement question de procéder à la réduction d'un espace boisé classé (EBC) au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, d'une zone agricole ou naturelle ou d'une protection environnementale.

Le champ de la modification concerne quelques évolutions du PLU qui sont en dehors du champ de la procédure de révision du PLU.

Ainsi en application des dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme, nous sommes bien dans le cas d'une **modification de droit commun**.

1.7 Présentation des modifications du PLU envisagées

La procédure a pour objet :

1 L'identification des bâtiments en zone agricole et naturelle pouvant changer de destination, sur l'ensemble du territoire du PLU de Régnié-Durette.

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, que le règlement peut « § 2 Désigner en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévu à l'article L112-1-1 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 . »

Le PLU de la commune de Régnié-Durette avait déterminé trois familles de critères permettant d'autoriser ces changements en respectant les critères du SCoT du Beaujolais.

Par modification n° 2 approuvée le 7/03/2019, le SCoT du Beaujolais a fait évoluer les critères pour permettre l'identification des changements de destination. Dès lors, ces changements sont autorisés sous réserve de respecter les sept prescriptions suivantes dans l'ordre hiérarchique suivant :

- L'intérêt architectural ou patrimonial
- L'existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés

- La localisation à plus de 100 mètres d'une exploitation d'élevage
- L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole
- L'existence d'une sécurité incendie adaptée
- L'absence de risques forts de glissements de terrain
- La préservation de l'identité architecturale originelle du bâti

Les deux changements de destination identifiés lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2017 respectent bien ces sept critères.

Remarque : Une nouvelle grille de critères concernant les changements de destination a été validée par la CDPENAF du Rhône le 10 juillet 2023. Cette grille d'analyse permet d'harmoniser les critères d'expertises et d'homogénéiser les pratiques dans le département, notamment au regard des objectifs de la ZAN (Zéro Artificialisation Nette) qui vise à ralentir et compenser l'artificialisation des sols en France. Cette dernière doit préserver le bâti agricole existant en limitant et en encadrant les changements de destination.

Les modifications apportées **consistent à ajouter 7 nouveaux bâtiments** susceptibles de changer de destination tout en conservant les autres bâtiments présents dans le PLU approuvé en 2017 et ceux de la modification n°1 du PLU approuvé le 10 décembre 2020. (voir tableau ci-dessous)

N° du changement	Parcelle(s) cadastrale(s) concernée(s)	Zone du PLU
14	AE 627	A
15	AM 13	A
16	AN 40	A
17	AI 421	A
18	AI 420	A
19	AD 152, 208	A
20	AC 94, 485	A

2 L'adaptation de certaines délimitations de la zone agricole avec la zone agricole inconstructible

Il existe actuellement plusieurs zones agricoles sur le territoire de la commune.

- La zone A dédiée à l'activité agricole qui n'autorise que les occupations et utilisations du sol directement lié aux exploitations agricoles
- La zone As qui est une zone agricole inconstructible, sauf exceptions.

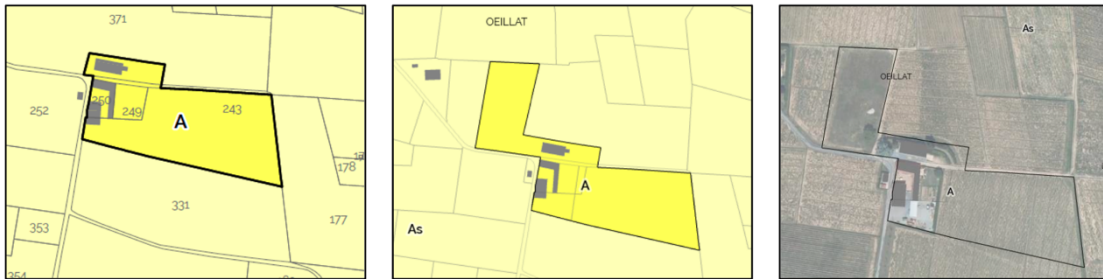
La modification du PLU présentée à l'enquête propose de revoir certaines délimitations de zones agricoles entre elles, afin de permettre l'extension d'une exploitation située actuellement sur un secteur en zone As.

Cela implique une modification du règlement graphique dans le secteur « Oeillat » pour une exploitation agricole (cuvage) afin de permettre son évolution.

Ainsi il est proposé d'intégrer à la zone A située à côté, une partie de la parcelle AH 371 où se situe le cuvage. Il convient de noter que la partie à intégrer à la zone A n'est pas plantée en vigne actuellement.

En conséquence de cette évolution, la zone As est réduite de 0,5 ha et la zone A s'accroît d'autant.

Les extraits de plan et photo aérienne ci-dessous, repris du dossier d'enquête, illustrent l'évolution attendue.



Extrait du règlement graphique avant (à gauche) et après (au milieu) la présente modification de droit commun n°2. A droite superposition du zonage avec la photographie aérienne.

3 La modification du règlement écrit

Les 7 nouveaux bâtiments identifiés sont situés en zone A du PLU.

Le règlement écrit autorise déjà les changements de destination dans cette zone.

Ainsi il n'est pas modifié par cet ajout de 7 bâtiments.

Cependant, le document qui liste les constructions susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sera mise à jour des nouveaux locaux validés à l'issue de l'enquête.

4 La modification du règlement graphique

Le règlement graphique est modifié puisqu'il intègre, les 7 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination lesquels sont repérés en rouge sur le plan et numérotés dans l'ordre du tableau ci-avant, ainsi que la modification des zones A et As.

1.8 Sensibilités environnementales

- La modification n°2 du PLU n'a pas d'impact sur les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000, ZNIEFF). Elle ne réduit aucune des protections existantes pour les espaces naturels remarquables ou les boisements.
- S'agissant de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, la modification n'aura qu'un impact limité correspondant à l'extension du cuvage et destiné à un usage agricole. En ce sens, elle participe au soutien de l'activité agricole tout en respectant les objectifs de gestion durable des terres et de protection foncière. Les changements de destination quant à eux n'engendrent pas de consommation de foncier supplémentaire.
- Les espaces boisés ne sont pas impactés par la modification n°2 du PLU laquelle ne prévoit aucune réduction des protections de ces espaces et autres éléments paysagers.

- En ce qui concerne l'activité agricole, celle-ci ne sera pas impactée par les changements de destination qui visent des bâtiments qui ne sont plus en exploitation. L'extension projetée de l'exploitation agricole vise à renforcer la viabilité économique de celle-ci. Les ajustements apportés aux délimitations des zones agricoles ont pour but de faciliter l'agrandissement des surfaces dédiées à l'agriculture, en intégrant une partie de parcelle non plantée en vigne.
- La ressource en eau potable n'est pas significativement impactée par le projet de la commune. Les changements de destination figurant au dossier d'enquête se situent déjà dans des zones desservies par les infrastructures de distribution.
- La modification de droit commun n° 2 du PLU n'aura aucun impact négatif sur la gestion des eaux pluviales. Les dispositions actuelles du règlement écrit du PLU exigent que toute nouvelle utilisation des bâtiments, dont les changements de destination envisagés, prenne compte des solutions adaptées pour la collecte et l'infiltration des eaux de pluie.
- La modification de droit commun n°2 du PLU de Régnié-Durette n'aura pas d'impact significatif sur les infrastructures d'assainissement existantes. Les changements de destination des bâtiments concernés seront équipés de systèmes d'assainissement autonomes, conformes aux normes en vigueur et aux dispositions réglementaires du PLU permettant ainsi d'éviter toute surcharge sur les réseaux d'assainissement collectifs existants. Il en sera de même pour l'extension du cuvage projeté.
- En réhabilitant des bâtiments qui ne sont plus utilisés et en contribuant à la préservation et à la valorisation du patrimoine architectural local, le projet s'inscrit dans la préservation des paysages et du bâti communal. Les réhabilitations envisagées contribueront à maintenir l'intégrité esthétique et historique en leur conférant des nouvelles fonctions utiles. L'extension de l'exploitation agricole n'aura qu'un impact limité sur le paysage. En effet, celle-ci se fera à proximité des bâtiments existants et respectera les dispositions du règlement écrit afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
- Les incidences sur les sols pollués et sur la gestion des déchets seront négligeables compte tenu du faible nombre des changements de destination.
- Enfin en ce qui concerne l'air, l'énergie et le climat, les incidences négatives du projet seront très limitées. Au contraire, les réhabilitations avec isolation thermique peuvent conduire à des améliorations en matière énergétique combinées avec l'utilisation d'énergies renouvelables et ses effets bénéfiques induits. Certes des déplacements supplémentaires pour les nouveaux logements sont à prévoir. Ils engendreront un impact mais celui-ci restera négligeable en raison du nombre limité des changements de destination proposés.

Remarque : la commune est classée en « potentiel radon 3 », le niveau le plus élevé. Les propriétaires ou exploitant d'établissements recevant du public doivent mettre en œuvre une surveillance de cette exposition en application de l'article R.1333-33 et suivants du code de la santé publique. Pour les autres usages de bâtiments, la collectivité territoriale compétente doit informer du risque lié au radon, notamment par le biais des documents et des autorisations d'urbanisme.

Au final, la procédure de modification n°2 du PLU de Régnié-Durette **n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement**, ne réduit aucune protection des espaces agricoles et naturels, aucune protection des boisements ou milieu naturel remarquable.

1.9 Autorité organisatrice et conception du projet

C'est la CCSB qui est l'autorité compétente pour engager la procédure d'évolution des documents d'urbanisme situés sur son territoire.

Le dossier d'enquête publique a été rédigé par le bureau d'étude LATITUDE.

2 Déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision du Tribunal Administratif de Lyon n°24000126/69 en date du 06/11/2024, j'ai été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique unique relative à la modification n°2 du PLU de Régnié-Durette.

J'ai rencontré le 19/12/2024 Monsieur Valentin BERTRAND, chargé de mission urbanisme, de la CCSB ainsi que Monsieur Jean-Paul ROBIN, Maire de Régnié-Durette, afin de fixer la durée de l'enquête, le nombre et les dates des permanences, et définir les modalités d'organisation de l'enquête publique.

Ce même jour, une visite sur place a été effectuée pour identifier les 7 bâtiments concernés par les changements de destination et l'adaptation de certaines délimitations de la zone agricole avec la zone agricole inconstructible.

L'enquête publique a été organisée sous l'autorité de Monsieur Jacky MENICHON, Président de la CCSB. Celle-ci a fait l'objet d'un arrêté communautaire N° 026/2024 du 23/12/2024 dont copie en pièce jointe.

2.2 Sièges de l'enquête

C'est à la Mairie de Régnié-Durette qu'a été fixé le siège de l'enquête publique.

2.3 Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public en mairie, sur le site internet de la CCSB et sur le site du registre électronique comporte les documents suivants :

- L'arrêté N°19/2024 du 24/07/2024 de décision portant prescription de la modification n°2 du PLU de Régnié-Durette pris par la CCSB
- L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique N°26/2024 du 23/12/2024
- L'avis d'enquête publique
- L'additif au rapport de présentation
- La liste et le descriptif des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination
- La grille de critères relative aux changements de destination validée par la CDPENAF
- Le Plan de zonage du PLU
- Le plan des risques naturels
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Les avis des Personnes Publiques Associées :
 - La décision de la MRAe Auvergne Rhône Alpes
 - L'avis de la CDPENAF sur le projet de modification n°1
 - L'avis de la Chambre d'Agriculture du Rhône
 - L'avis de l'INAO
 - L'avis du Centre National de la Propriété Forestière
 - L'avis du Syndicat Mixte du Beaujolais

Remarques du CE sur les documents composant les dossiers :

- Absence de sommaire des pièces du dossier permettant de faciliter le contrôle de l'exhaustivité de celles-ci et de leur accès.
- Sur le document intitulé « Additif au rapport de présentation en page 4 au chapitre Situation générale, il faudrait lire « géographiquement la commune se situe dans le secteur **oriental** du Massif Central » et non pas dans le secteur **occidental**.
- Sur ce même document à la page 14 il est indiqué, s'agissant du règlement écrit « Les 6 nouveaux bâtiments identifiés... ». En fait **il y a 7 bâtiments** qui sont concernés.
- Il n'est pas fait mention dans le document « Additif au rapport d'enquête » de la grille des nouveaux critères validée par la CDPENAF le 10 juillet 2023, alors même que la CCSB m'a indiqué en avoir tenu compte

2.4 Durée de l'enquête

L'enquête publique unique s'est déroulée du lundi 20/01/2025 au mardi 4/02/2025 soit une durée de 15 jours.

2.5 Information du public – mesures de publicité

Le public a été régulièrement informé sur les modalités de cette enquête :

- Par voie de presse le 2/01/2025 sur les journaux régionaux suivants : Le Progrès et Le Patriote
- Par voie de presse en rappel le 23/01/2025 sur ces mêmes journaux
- Par voie d’affichage de l’arrêté d’ouverture d’enquête publique sur le panneau d’affichage de la commune
- Par message sur l’application « Panneau Pocket » disponible sur smartphone
- Sur le site officiel de la CCSB à l’adresse suivante : <https://ccsb-saonebeaujolais.fr/au-quotidien/urbanisme/les-procedures-devolution-des-plu-existants/>

L’ensemble du dossier d’enquête publique sur papier était consultable en mairie aux jours et heures d’ouverture et ce depuis le 20/01/2025 jusqu’au 4/02/2025, soit 15 jours consécutifs et sur le site du registre numérique à l’adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/m2-plu-regnie-durette>

La mairie de Régnié-Durette a également mis à disposition, dans ses locaux, un poste informatique permettant de consulter l’intégralité du dossier d’enquête publique pendant toute la durée de l’enquête.

A l’occasion de chacune des 2 permanences, l’affichage sur le panneau communal dédié a été constaté par le CE.

2.6 Le recueil des observations du public

Tous les moyens de recueil des observations du public ont été mis en place pour aboutir dans le registre d’enquête publique :

- Les permanences tenues par le CE
- Le registre papier ouvert à la mairie de Régnié-Durette
- L’adresse mel : m2-plu-regnie-durette@mail.registre-numerique.fr
- Le registre dématérialisé à l’adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/m2-plu-regnie-durette>
- Le courrier postal à l’attention du commissaire enquêteur

2.7 Permanences

Le CE a assuré les deux permanences indiquées ci-dessous :

Date	Horaires	Lieu
20/01/2025	9h - 11h	Mairie de Régnié-Durette
04/02/2025	15h - 17h	Mairie de Régnié-Durette

Aucun incident n'est venu perturber le déroulement de l'enquête.

L'organisation de l'enquête a respecté les grands principes :

- Extériorité de l'affichage
- Complétude du dossier
- les locaux mis à la disposition du public étaient fonctionnels, autorisaient l'accueil des personnes à mobilité réduite et garantissaient une bonne confidentialité
- Disponibilité du secrétariat de mairie et du Maire de la commune de Régnié-Durette ainsi que et de Monsieur Valentin BERTRAND en charge de l'urbanisme à la CCSB.

2.8 Formalités de clôture

A l'issue de la dernière permanence, j'ai clôturé le registre d'enquête publique. Monsieur le maire de Régnié-Durette m'a communiqué le certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique.

3 Les observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et du public

3.1 Constat comptable

Sur l'ensemble des Personnes Publiques Associées auxquelles la commune a notifié son projet, seules 6 ont fait part de leurs observations.

Le public n'a rédigé que 6 contributions, lesquelles ont été formulées sur le registre papier d'enquête publique pour 2 d'entre elles et le registre électronique pour 4 d'entre elles.

Aucune observation n'a été adressée par courrier postal ou déposée directement à mon intention en mairie.

Le registre numérique fait état de 149 téléchargements et de 160 visualisations de documents relatifs au dossier d'enquête.

3.2 Thèmes des observations

Ces observations peuvent être classées selon 2 thèmes :

- ⇒ Thème 1 : Les changements de destination (toutes les PPA et les 6 observations du public)
- ⇒ Thème 2 : L'évolution des délimitations des zones agricoles (uniquement les PPA)

TABLEAU RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

N°	Observations orales	Date	Thème	Observations écrites	Date	Thème
1*				Mme Sylvie NOIRARD	20/01/2025	Changement de destination
2*				Mme Sylvie NOIRARD	20/01/2025	Changement de destination
3*				Mme Carole NOIRARD	22/01/2025	Changement de destination
4*				Monsieur Alain CIMETIERE	29/01/2025	Changement de destination
5#				Monsieur Dominique JAMBON	4/02/2025	Changement de destination
6#				Monsieur Julien DUPEUBLE	4/02/2025	Changement de destination

(*) registre dématérialisé (#) Registre papier

3.3 Les PPA consultées

Pour ces deux projets de modification n°2 du PLU, les avis des PPA suivantes ont été sollicités:

- Département du Rhône
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Beaujolais
- Chambre d'agriculture du Rhône
- Chambre des métiers et de l'artisanat du Beaujolais
- SCoT du Beaujolais
- DDT du Rhône
- Sous-Préfecture de Villefranche sur Saône
- Conseil Régional Auvergne-Rhône-Alpes
- SYTRAL
- Centre régional de la propriété forestière
- INAO Délégation Territoriale Centre-Est - Site de Mâcon
- Syndicat Mixte du Beaujolais
- Maison du Rhône
- CDPENAF
- MR Ae

N'ont été examinés ci-après que les 6 avis et décision reçus des PPA sur le projet de modification n°2.

Remarque : Je déplore le faible nombre de réponses des PPA aux sollicitations de la CCSB.

3.4 Examen des avis des PPA, de la décision de la MRAe, des observations du public et des questions du CE

3.4.1 Les avis des PPA

Les points jugés importants sont distingués en caractères gras.

1. La Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu le 11 octobre 2024 l'avis suivant :

« Les objets de la modification qui ont été examinés par la commission sont l'ajout de 7 bâtiments susceptibles de changer de destination, (logement) en zone agricole, ainsi que la réduction du zonage As (agricole strict) de 0,5 hectare.

Les éléments transmis dans le rapport de présentation de la modification ne permettent pas de s'assurer du respect de l'ensemble des critères de la CDPENAF du Rhône pour le changement de destination. En particulier, la commission considère les justifications insuffisantes pour les bâtiments 15, 16, 19 et 20.

Par ailleurs, la justification de la réduction du zonage As n'est pas fondée puisque l'évolution de l'exploitation agricole envisagée est possible dans ce zonage.

Aussi, la commission émet un avis favorable sur votre modification, sous réserve de retirer les bâtiments 15, 16, 19 et 20, de la liste des changements de destination possibles et de retirer la réduction du zonage As. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La CCSB et la commune prennent acte de l'avis de la CDPENAF. Si la CCSB et la commune vont dans le sens de l'avis pour les changements de destination 15, 16 et 20, le changement de destination n°19 est en revanche à conserver tout en modifiant son repérage.

Comme stipulé dans l'observation déposée par la CCSB et la commune dans le cadre de l'enquête-publique, le repérage du changement de destination n°19 n'est pas exact, en effet dans le document de modification du PLU, c'est l'entièreté du bâtiment qui était repéré, or, c'est une partie seulement du bâti qui serait soumis à un changement de destination.

Comme ceci :



Cette partie de bâtiment respecte bien les critères validés par la CDPENAF à savoir :

- Le bâtiment est un ancien bâtiment rural, une ancienne exploitation. Le bâtiment n'est pas utilisé à des fins agricoles depuis plus de 10 ans.
- Pas d'exploitation agricole proche, vignes à une trentaine de mètres.
- Pas de subventions accordées au bâtiment.
- Le bâtiment a un intérêt patrimonial, c'est un bâtiment typique beaujolais en pierres bien préservées, avec de belles menuiseries. Le bâtiment nécessite une réhabilitation aux vues de son état.
- Le bâtiment est facilement accessible par le chemin des Lilas. Le stationnement existe et mobilisable dans la cour intérieure.
- Présence de tous les réseaux.
- Le bâtiment est couvert et clos.
- Le bâtiment ne participe pas à créer du mitage, il est déjà très proche d'autres bâtiments d'habitation formant un hameau.

Ce bâti ne peut bien entendu plus recevoir d'activité agricole, cela conduirait à un conflit d'usage et de praticité insolvable, de par la présence d'habitations au sein même de la cour intérieure et dans le hameau de façon générale.

La CCSB s'engage à redéposer pour avis de la CDPENAF après enquête-publique la demande de changement de destination n°19 avec le repérage adéquat.

Concernant la modification d'une partie de zone As en A pour le bien du développement d'une activité agricole, la commune et la CCSB vont dans le sens de l'avis et s'engagent à retirer cet objet du dossier.

Cette évolution sera requestionné dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H où toutes les zones A et As seront remises à plat et re analysés.

Commentaire du CE :



Je prends acte des arguments développés par la CDPENAF qui considère les justifications insuffisantes pour les bâtiments 15,16,19 et 20.

Toutefois, après avoir examiné la nouvelle grille de critères validée par la CDPENAF et effectué une visite sur place qui a mis en évidence que la demande de changement de destination n°19 ne porte pas sur la totalité des bâtiments, je partage l'avis de la CDPENAF pour les constructions référencées 15,16 et 20.

En revanche, il m'apparaît que le changement de destination n°19 pourrait recevoir une issue favorable suite au dépôt par la CCSB (en accord avec la commune de Régné-Durette) dans les premiers jours de l'enquête, d'une observation dans le registre d'enquête **laquelle corrige le repérage et réargumente sur l'inscription du bâtiment n°19 sur la liste des changements de destination.**

Ainsi, je confirme que le repérage initialement produit au dossier d'enquête, du changement de destination n°19, est incorrect. Un nouveau plan rectifie l'identification du bâtiment effectivement concerné. Ne subsiste donc pour le changement de destination qu'une partie de bâtiment, limitée en superficie, et à mon sens impropre désormais à un usage agricole.

Les extraits de plan ci-dessous tirés du dossier d'enquête mettent en évidence la rectification explicitée ci-dessus:

	
Plan de repérage (présenté au dossier et soumis aux PPA) de la partie devant faire l'objet du changement de destination	Plan de repérage (rectifié) de la partie devant faire l'objet du changement de destination

Je précise pour l'avoir constaté sur place que la partie de bâtiment concernée se trouve à l'intérieur d'un tènement immobilier clôt de mur, qu'il n'y a pas d'activité agricole, que les propriétaires ne sont pas agriculteurs et qu'il n'y a pas d'accès en dehors de celui de la maison d'habitation. De plus, il est sans aménagement particulier pour une quelconque activité agricole. J'ajoute enfin que l'absence d'entretien de la partie de bâtiment concernée pourrait potentiellement porter préjudice à la construction mitoyenne situé à l'est.

Pour toutes ces raisons je souhaite donner une suite favorable à ce changement de destination n°19 limité à la portion de bâtiment précisée sur le plan ci-dessus.

Pour les changements 15, 16, et 20 je partage l'avis négatif de la Chambre d'Agriculture du Rhône ainsi que celui de la CDPENAF pour lesquels la commune de Régnié-Durette et la CCSB adhèrent à cet avis.

Après l'enquête publique et l'avis du commissaire enquêteur, la CCSB a indiqué vouloir redéposer une nouvelle demande d'avis pour le changement n°19 auprès de la CDPENAF. Je ne puis que regretter que la correction du dossier d'enquête, pour le changement n°19, n'ait pas pu être effectuée en amont des demandes d'avis aux PPA et avant le début de l'enquête.

S'agissant de la réduction de la zone As, je prends acte du souhait de la CCSB et de la commune de retirer cet objet du dossier d'enquête afin de requestionner le sujet dans le cadre de l'élaboration prochaine du PLUi-H.

2. **La Chambre d'Agriculture**, dans son avis du 28/08/2024, émet un avis favorable assorti d'une réserve sur le thème n°1.

« Réserve concernant les changements de destination :

Le projet de modification propose le repérage de sept nouveaux bâtiments. Néanmoins, les repérages réalisés nous questionnent.

Nous souhaitons vous informer qu'une nouvelle grille de critères concernant les changements de destination des bâtiments agricoles a été validée par la CDPENAF du Rhône

le 10 juillet 2023. Cette grille d'analyse permet d'harmoniser les critères d'expertises et d'homogénéiser les pratiques dans le département, notamment au regard des objectifs de la ZAN. Cette dernière vise à préserver le bâti agricole existant en limitant et en encadrant les changements de destination.

La profession Agricole n'est pas opposée aux changements de destination de bâtiments agricoles, à condition qu'ils respectent les critères détaillés dans la grille en pièce jointe.

Au regard de ces critères, nous nous interrogeons, notamment sur :

- Le bâtiment n°15 au lieu-dit « La Plaine » : Ce bâtiment est un ancien cuvage, **qui semble encore pouvoir recevoir une activité agricole dans les années à venir** et qui aurait vocation à être réutilisé. De même, le bâtiment est également à proximité directe d'une exploitation agricole en activité. Enfin, le changement de destination de ce bâtiment pourra engendrer une gêne majeure pour les activités agricoles voisines, notamment en regard des Zones de Non-Traitement (ZNT).
- Le bâtiment n°16 au lieu-dit « La Roche » : Ce bâtiment est un ancien bâtiment de stockage et de logements de vendangeurs **qui semble encore pouvoir recevoir une activité agricole dans les années à venir et qui aurait vocation à être réutilisé.** Dans un contexte où les constructions nécessaires à l'activité agricole, (notamment pour les logements de viticulteurs et de logements saisonniers), sont de plus en plus difficiles à réaliser, il nous semble paradoxal de modifier la destination première de ces bâtiments qui pourraient accueillir des exploitants.
- Le bâtiment n°19 au lieu-dit « Basse Ronze » : Ce bâtiment est une ancienne exploitation. Cependant, il est également à **proximité directe d'une exploitation agricole en activité.**
- Le bâtiment n°20 au lieu-dit « Haute Ronze » : Ce bâtiment est une ancienne exploitation. Cependant, il est également à **proximité directe d'une exploitation agricole en activité.**

Au regard de ces éléments, nous vous demandons de ne pas repérer l'ensemble de ces bâtiments comme pouvant changer de destination puisque ces derniers compromettent l'activité agricole sur la commune. Dans la même optique, nous vous demandons de bien vouloir analyser les bâtiments repérés ultérieurement dans les précédentes modifications du PLU de la commune afin de s'assurer qu'ils répondent également aux critères définis.

Remarque concernant l'adaptation de certaines délimitations de la zone agricole avec la zone agricole inconstructible :

Nous souhaitons saluer le changement de délimitation de la zone agricole afin de permettre l'extension d'une exploitation agricole existante sur un secteur en zone As.

Par ailleurs, nous souhaitons vous rappeler que la profession agricole s'oppose à la pratique consistant à limiter à des secteurs très restreints les possibilités de constructions agricoles. Ainsi, si nous comprenons et approuvons la mise en place de cette disposition à des secteurs précis, dans lesquels les enjeux environnementaux ou paysagers supplantent l'intérêt agricole, au contraire nous désapprouvons la généralisation de ce zonage agricole strict, qui contraint les exploitants dans leur développement et qui impose aux communes la mise en œuvre de modification ou révision de leur PLU, comme c'est le cas pour cette modification n°2....»

Réponse du Maître d'ouvrage :

La CCSB et la commune prennent acte de l'avis de la Chambre d'agriculture. Toute fois la CCSB et la commune souhaitent conserver le changement de destination n°19 mais en modifiant son repérage.

Comme stipulé dans l'observation déposée par la CCSB et la commune dans le cadre de l'enquête-publique, le repérage du changement de destination n°19 n'est pas exact, en effet dans le document de modification du PLU, c'est l'entièreté du bâtiment qui était repéré, or, c'est une partie seulement du bâti qui serait soumis à un changement de destination.

Comme ceci :



Cette partie de bâtiment respecte bien les critères validés par la CDPENAF à savoir :

- Le bâtiment est un ancien bâtiment rural, une ancienne exploitation. Le bâtiment n'est pas utilisé à des fins agricoles depuis plus de 10 ans.
- Pas d'exploitation agricole proche, vignes à une trentaine de mètres.
- Pas de subventions accordées au bâtiment.
- Le bâtiment a un intérêt patrimonial, c'est un bâtiment typique beaujolais en pierres bien préservées, avec de belles menuiseries. Le bâtiment nécessite une réhabilitation aux vues de son état.
- Le bâtiment est facilement accessible par le chemin des Lilas. Le stationnement existe et mobilisable dans la cour intérieure.
- Présence de tous les réseaux.
- Le bâtiment est couvert et clos.
- Le bâtiment ne participe pas à créer du mitage, il est déjà très proche d'autres bâtiments d'habitation formant un hameau.

Ce bâti ne peut bien entendu plus recevoir d'activité agricole, cela conduirait à un conflit d'usage et de praticité insolvable, de par la présence d'habitations au sein même de la cour intérieure et dans le hameau de façon générale.

La proximité d'une exploitation agricole ne paraît pas de ce cas précis être réellement problématique. Aucune nuisance entre l'habitat déjà présent et cette activité n'a été rapporté. On remarque également que figure dans le même hameau une activité de gîte, ne créant pas de conflit spécifique avec l'activité agricole. L'aspect résidentiel du hameau est déjà très présent, ce qui démontre la cohérence de cette demande de changement de destination.

La CCSB s'engage à redéposer pour avis de la CDPENAF après enquête-publique la demande de changement de destination n°19 avec le repérage adéquat.

Les bâtiments préalablement repérés dans des procédures précédentes n'ont pour le jour pas encore été réanalysés au regard de la grille de critères validée ne 2023. Ce travail sera réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H où tous les changements de destination de chaque commune seront re questionnés.

Concernant la modification de la zone As en A, la commune et la CCSB décident de retirer cet objet de la modification du PLU. Le sujet des zones As et A sera abordé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de la CCSB.

Commentaire du CE :

S'agissant du changement de destination n°19, voir commentaire ci-avant relatif à l'avis de la CDPENAF.

Pour les changements 15, 16, et 20 je confirme partager l'avis de la Chambre d'Agriculture du Rhône ainsi que celui de la CDPENAF.

3 L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), dans son courrier du 9/08/2024 a rendu l'avis suivant :

« ...Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La modification du PLU envisagée porte sur les points suivants :

- la mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.*
- l'adaptation de certaines délimitations de la zone agricole avec la zone agricole inconstructible*

S'agissant de l'ajout de sept nouveaux bâtiments à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination, l'INAO s'étonne de cette nouvelle modification alors même qu'en 2020, onze nouveaux bâtiments avaient déjà été ajoutés à cette liste.

La cohabitation de la profession agricole avec des néo-ruraux peut générer des conflits d'usages du fait d'une appréhension contrastée du territoire (outils de travail / décors idéalisés). Concernant les changements de destination envisagés, 3 des bâtiments identifiés sont situés sur des parcelles en AOP « Régnié » (parcelles cadastrales n°AE0627, n°AM0013, n°AI0421), « Beaujolais-Villages » ou attenante à des parcelles plantées en vignes AOP. La parcelle cadastrale n°AM0013 où se situe le bâtiment identifié est également plantée en vigne en partie.

*Bien que l'objet de ces changements ne soit pas générateurs en soi de consommation de foncier valorisable sous SIQO, au regard du contexte foncier tendu sur le département, le manque de bâtiment pour les activités agricoles générant parfois la nécessité pour les agriculteurs d'en construire de nouveaux, **nécessitent de maintenir le plus possible les bâtiments pour une vocation agricole.** D'autant plus au regard du nombre déjà important de bâtiments identifiés à ce jour.*

Les services de l'INAO resteront particulièrement attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

(CDPENAF), à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées mais restera vigilant dans l'étude des demandes de permis de construire qui pourraient en découler. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La CCSB et la commune prennent acte de l'avis de l'INAO. Effectivement des ajouts de changements de destination avaient effectués dans le cadre d'une modification de PLU en 2020. Cette nouvelle modification permet l'ajout de nouveaux changements de destination. Depuis 2020 de nouveaux projets, besoins et demandes ont émergés.

Tous les bâtiments proposés ont bien entendu perdu toute vocation agricole et n'ont aucune possibilité de reprise.

Commentaire du CE :

La CCSB a pris acte de l'avis de l'INAO et confirme l'historique des ajouts des bâtiments susceptibles de changer de destination.

S'agissant de la vigilance de l'INAO sur la suite réservée aux demande de changements de destination et de leur réalisation, je considère qu'elle est légitime et même bienvenue. Cette vigilance doit contribuer à s'assurer que les travaux liés à ces changements soient réalisés sans impact négatif aussi bien sur l'activité agricole que sur l'environnement.

4. Le Centre National de la Propriété forestière (CNPf)

Par courrier en date du 30 juillet 2024, le CNPF Auvergne-Rhône-Alpes indique :

« Après lecture des dossiers d'additifs et du règlement, il ressort que la forêt n'est pas concernée.

Cette procédure vise juste à mettre à jour la liste des bâtiments située en zone agricole et naturelle.

Elle n'a aucun impact négatif sur l'environnement, et ne réduit notamment pas les espaces boisés ou milieux naturels remarquables.

En conséquence, le CNPF émet un avis favorable à cette modification simplifiée. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La CCSB et la commune prennent acte de l'avis du CNPF

Commentaire du CE :

Dont acte.

5. Syndicat Mixte du Beaujolais.

Par décision en date du 18/10/2024, le président du Syndicat Mixte du Beaujolais, au titre de personnes publiques associées a écrit, sur les thèmes 1 et 2 après s'être fait présenter le projet :

Article 1 : émet un avis défavorable sur l'intégration de bâtiments agricoles, numérotés 15 au lieu-dit « La Plaine » et 16 au lieu-dit « La Roche » dans la liste des biens pouvant changer de destination, sans s'opposer aux changements de destination des bâtiments n° 14, 17, 18,19 et 20.

Article 2 : émet un avis défavorable sur la réduction de la zone viticole AS inconstructible au profit de la zone A sur 0,5 ha pour permettre l'évolution d'une exploitation agricole.

Propose de réduire l'emprise utile à l'extension des bâtiments d'exploitation au strict nécessaire.

L'amputation de la zone AS est jugée trop importante et pénalisante pour l'insertion paysagère des futures constructions.

Article 3 : charge Monsieur le Président de la Communauté de Communes Saône Beaujolais d'informer le maire de la commune de Régnié-Durette de cette décision prise pour valoir ce que de droit au titre de la compétence SCoT du Syndicat Mixte du Beaujolais. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La CCSB et la commune prennent acte de l'avis du Syndicat mixte du Beaujolais et vont dans son sens. En effet les changements de destination qui seront conservés dans le dossier de modification sont les n°14, 17, 18 et 19 en modifiant son repérage comme dit dans les réponses à l'avis CDPENAF et de la Chambre d'agriculture.

Concernant la zone As, l'objet sera supprimé du dossier de modification.

Commentaire du CE :

Je m'inscris totalement dans les observations et avis favorable du Syndicat Mixte relatif aux changements de destination n°14, 17, 18 et 19 (avec pour ce dernier la prise en compte de la rectification des bâtiments concernés).

S'agissant du bâtiment référencé n°20, je confirme mon jugement indiqué à la suite des observations de la CDPENAF ci-avant.

Enfin en ce qui concerne la zone As, je prends acte de l'avis défavorable du SMB et du souhait du maître d'ouvrage de supprimer cet objet du dossier de modification.

3.4.2 La décision de la MRAe

Par décision n°2024-ARA-AC-3534 du 2/09/2024, la Mission Régionale d'Autorité environnementale conclut : « **La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Régnié-Durette (69) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.**

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale. »

Réponse du Maître d'ouvrage :
La CCSB et la commune prennent acte de l'avis de la MRAe.

Commentaire du CE :

Je prends acte également de la décision par laquelle la MRAe décide que la modification n°1 n'est pas soumise à évaluation environnementale.

3.4.3 Les contributions du public

Thème 1 : Les changements de destination

⇒ Première contribution de Madame Sylvie NOIRARD pour le changement de destination n°20 parcelle cadastrée AC 94

« Pour rappel le bâtiment sur lequel nous avons demandé un changement de destination se situe sur le même tènement immobilier que notre maison d'habitation. Ce bâtiment n'est plus à usage agricole depuis bien longtemps mes parents ont acheté en 1960 il n'y avait déjà plus d'activité agricole. On retrouve à l'étage une cheminée diverses pièces cuisine chambre ce qui laisse à penser qu'il était habité il y a longtemps. À la lecture du repérage PLU et des nouveaux critères Additif RMP2 il semble que ce bâti correspond à l'ensemble des critères. Sur la grille du critère Le numéro 7 le bâtiment à un toit il est partiellement clôturé, nous avons préféré attendre pour le clore entièrement pour laisser le passage à d'éventuels artisans en cas de restauration. Concernant l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture, le bâtiment n'est plus à usage d'exploitation agricole depuis fort longtemps. Le hangar situé à proximité ne fait que du stockage agricole depuis fort longtemps. Le hangar situé à proximité ne fait que du stockage et n'a pas d'autres usages agricoles. Nos trois filles ne changeront pas d'orientation professionnelle sur le secteur agricole. Ce bâtiment serait destiné à l'un de nos enfants. Elle souhaite réhabiliter en habitation, soucieuse des critères environnementaux et du critère architectural du bâti existant. Nous nous questionnons sur le devenir de ce bâtiment si nous devons avoir un avis défavorable. Si rien n'est fait ce bâtiment deviendra à long terme une ruine. Nous restons à votre disposition si besoin de renseignements complémentaires. »

⇒ Seconde contribution de Madame Sylvie NOIRARD

« Monsieur, nous souhaitons apporter les observations suivantes : Le bâtiment pour lequel nous demandons un changement de destination n'a plus d'usages Agricole depuis de nombreuses années. On retrouve à l'étage une cheminée ainsi que deux pièces cuisine et chambre ce qui laisse à penser que le bâtiment était à usage d'habitation. À la lecture du repérage PLU ainsi que des 7 critères mentionnés page 11 Additif RPM2, le bâtiment semble correspondre aux différents critères. Sur la grille de critères le numéro 7 construction non couverte non close notre bâtiment a un toit, actuellement il est partiellement clôturé nous attendons de le clore entièrement car nous voulons laisser l'espace aux éventuels artisans si restauration. La Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable : le bâtiment n'est plus une exploitation agricole depuis très longtemps (plus de 10 ans). Le hangar situé à proximité ne fait que du stockage et n'a pas d'autres activités agricoles. La préfecture émet également un

avis défavorable mais nous ne connaissons pas les motivations. Nos trois filles ne souhaitent pas revenir s'installer sur le secteur agricole. Ce bâtiment serait destiné à l'un de nos enfants. Elle souhaite réhabiliter cette petite bâtisse en habitation tout en respectant les critères actuels tant écologique que le caractère architectural du bâtiment. Nous nous questionnons sur le devenir de ce bâti si nous devons recevoir un avis défavorable. Si rien n'est fait il deviendra une ruine à plus ou moins long terme ce qui serait bien dommage pour notre environnement. Nous restons à votre disposition. Si vous le souhaitez, nous serons disponibles pour échanger sur place de ce projet qui nous tient à cœur. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La CCSB et la commune ont pris en compte cette demande d'ajout dans le dossier de modification du PLU. Effectivement l'aspect architectural du bâtiment est intéressant, de plus il n'est plus utilisé à des fins agricoles depuis de nombreuses années. Cependant, deux problématiques subsistent et ont été relevées par la CDPENAF et la Chambre d'agriculture qui ont toutes deux émises un avis négatif.

En effet, le bâtiment se trouve à proximité directe de vignes, ce qui aura un impact sur l'exploitation de celles-ci, puis un hangar agricole se trouve à moins de 100m du bâtiment, ce qui va à l'encontre du critère de proximité avec une exploitation agricole (ou bâtiment à vocation agricole).

Il paraît donc difficile malheureusement d'ajouter ce bâtiment à la liste des changements de destination.

Commentaire du CE :

Après avoir pris connaissance des avis de la CDPENAF, de la Direction Agriculture et Territoires et du SMB d'une part, des observations de Madame NOIRARD, effectué une visite sur place et examiné les critères de la grille validée par la CDPENAF d'autre part, je suis arrivé à la conclusion que le changement de destination ne respecte pas la totalité des critères de la grille validée par la CDPENAF.

Dans ces conditions, je confirme la position du maître d'ouvrage et partage sa réserve au sujet de l'environnement immédiat de ce bâtiment, sa proximité d'un hangar agricole et d'une vigne au nord-ouest lesquelles constituent de potentiels risques sanitaires et de conflit de voisinage.

⇒ Contribution de Madame Carole NOIRARD (fille de Madame Sylvie NOIRARD) pour le changement de destination n°20 parcelle cadastrée AC 94. Courrier avec photos en pièces jointes en date du 22 janvier 2025.

« Je souhaite apporter par le présent des éléments concernant la demande de changement de destination dudit bâtiment.

Native de Régnié-Durette, je connais les contraintes de nos vignerons et exploitants agricoles ainsi que de la vie rurale.

J'ai soumis à mes parents, lors de l'acquisition de ce bien, le projet de réhabiliter ce bâti mitoyen à leur propriété, elle est déclarée habitable, en les réunissant tous deux pour en faire mon habitation et pouvoir ainsi revenir à la HAUTE RONZE à laquelle je suis tant attachée, mes grands-parents y ayant acquis leur maison en 1960.

À l'aube de mes 40 ans, j'aspire à retrouver ma campagne beaujolaise.

Je souhaiterais pouvoir rénover et redonner une fonction à ce bâti de pierres caractéristique propre de nos habitations et qui font le charme de notre région.

Les anciens propriétaires informés de ce projet lors de la vente y ont pleinement adhéré et se sont réjouis à l'idée que ce bâtiment retrouve vie.

Je suis pleinement investie dans ce projet qui me tient beaucoup à cœur et qui ne vient pas, à mon sens, compromettre l'activité agricole sur la commune.

Ayant passé mon enfance à la HAUTE RONZE, je n'ai jamais vu ce bâtiment autrement qu'en une remise (cf. photos).

En effet, ce bien n'a jusqu'alors jamais accueilli, ni pressoir, ni cuvage, ni dortoir de vendangeurs.

Par ailleurs, l'exploitation agricole à proximité est un hangar qui sert de lieu de stockage pour son propriétaire.

J'espère très sincèrement que nos contributions pourront trouver un écho favorable et conduire à un changement de destination pour la réalisation d'un projet qui se veut dans le respect tant de l'environnement que des exploitants agricoles de notre région. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Même réponse que pour l'observation précédente.

Commentaire du CE :

Voir réponse aux observations de Madame Sylvie NOIRARD ci-dessus.

⇒ Contribution de Monsieur Alain CIMETIERE sur le thème des changements de destination.

« Monsieur, nous tenions à renouveler notre demande pour un bâtiment situé aux Forchets sur la parcelle AE 429. Il s'agit d'un ancien cuvage, avec à l'étage, un espace qui initialement accueillait les vendangeurs. Les réseaux sont déjà existants. Il n'y a plus d'activité agricole depuis plus de 10 ans dans ces bâtiments. Il n'y a pas de bâtiments agricoles d'élevage à proximité. Le bâtiment est en bord de voirie avec un stationnement existant. Ce cuvage fait partie d'un ensemble immobilier où se situe l'habitation principale (parcelle AE 186). Nous espérons que notre demande recevra un avis favorable ».

Réponse du Maître d'ouvrage :

Cette contribution est hors-sujet. En effet cette demande ne traite pas du dossier actuel mais fait état de la volonté d'un nouvel ajout dans la liste des changements de destination.

Cette demande ne pourra pas être traitée dans ce cadre en revanche la CCSB encourage Monsieur CIMETIERE a déposé cette demande d'ajout dans le cadre de la concertation de l'élaboration du PLUi-H.

Commentaire du CE :

La contribution de Monsieur Alain CIMETIERE intervient alors même que le bâtiment situé sur la parcelle AE 429 ne figure pas sur la liste des changements de destination proposés à la présente enquête. Dans ces conditions, je confirme que ce bâtiment est situé hors du champ de l'enquête publique et en conséquence je ne puis délivrer d'avis.

J'ajoute que le bâtiment de Monsieur CIMETIERE ne figurant pas dans le dossier d'enquête, il n'a pas été soumis à l'avis des PPA.

Par ailleurs je comprends qu'il s'agit d'un renouvellement de demande ce que la CCSB et la commune de Régnié-Durette m'ont confirmé pendant l'enquête.

En conséquence, j'ai conseillé à Monsieur CIMETIERE de bien vouloir prendre contact avec les services de l'urbanisme de la CCSB afin d'envisager une éventuelle inscription de ce bâtiment pour un changement de destination dans le cadre du projet d'élaboration du PLUi-H qui devrait intervenir très prochainement.

⇒ **Contribution de Monsieur Dominique JAMBON sur le thème des changements de destination.**

« Suite à ma visite avec le commissaire enquêteur, je renouvelle ma demande de changement de destination pour le bâtiment 1330 route des Chastys à Régnié-Durette.

J'en ai informé Le Maire Monsieur ROBIN.

Le bâtiment servait jusqu'en 2003 de chambre de vendangeurs et garage. Il ne sert plus maintenant ».

Réponse du Maître d'ouvrage :

Cette contribution est hors-sujet. En effet cette demande ne traite pas du dossier actuel mais fait état de la volonté d'un nouvel ajout dans la liste des changements de destination.

Cette demande ne pourra pas être traitée dans ce cadre en revanche la CCSB encourage Monsieur JAMBON à déposer cette demande d'ajout dans le cadre de la concertation de l'élaboration du PLUi-H.

Commentaire du CE :

L'observation de Monsieur JAMBON est identique à celle de Monsieur CIMETIERE ci-dessus. (Voir mon commentaire à cette contribution)

⇒ **Contribution de Monsieur Julien DUPEUBLE sur le thème des changements de destination.**

« Changement de destination numéro 19.

Après examen de l'avis défavorable de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture, il apparaît que leur décision repose sur des informations erronées. En effet, la demande de changement de destination ne concerne pas l'ensemble des bâtiments situés à l'adresse suivante :

70 chemin des Lilas, 69430 Régnié-Durette.

Elle porte uniquement sur une fraction des bâtiments, comme précisé dans le nouveau document transmis par la CCSB.

Aussi, je vous prie de bien vouloir réexaminer cette demande afin d'émettre un avis basé sur les éléments exacts du projet actuel ».

Réponse du Maître d'ouvrage :

La CCSB et la commune ont bien pris en compte l'erreur de repérage du changement de destination n°19 qui ne concerne qu'une partie du bâtiment existant. Cette erreur de repérage a en partie joué dans l'avis négatif reçu de la part de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture.

Le nouveau repérage ainsi que les justifications du respect des différents critères ont été stipulés dans une observation déposée par la CCSB et la commune dans le cadre de l'enquête-publique.

Commentaire du CE :

Voir ma réponse faite à l'avis de la CDPENAF et mon avis favorable en découlant.

3.4.4 Les questions du CE

⇒ Question n°1 sur le thème des changements de destination :

Bien que jointe au dossier d'enquête, il n'est pas fait mention dans « l'additif au rapport d'enquête » de la grille des nouveaux critères validée par la CDPENAF le 10 juillet 2023 alors même qu'il est fait référence dans ce même document à la modification n°2 des critères, approuvée le 7 mars 2019 du SCoT du Beaujolais laquelle avait déjà fait évoluer ceux-ci.

Pourquoi ne pas avoir fait référence dans le dossier d'enquête, à la rubrique des changements de destination, à ces nouveaux critères ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Effectivement la mention directe de la grille de critères de 2023 ne figure pas dans le dossier de modification. C'est une erreur de mise en forme qui sera rectifiée. En revanche la grille a bien été mise dans le dossier d'enquête-publique afin que tout le monde puisse ne prendre connaissance.

Les bâtiments sont bien analysés au regard de la grille de critères validée par la CDPENAF en 2023.

Commentaire du CE :

Je ne puis que regretter que la mention de la nouvelle grille n'ait pas été intégrée dans le dossier d'enquête. J'estime que cette absence a été préjudiciable à la bonne compréhension des critères retenus pour des locaux concernés même si le document a été ajouté en complément du dossier.

⇒ Question n°2 sur le thème des changements de destination :

Dans les enquêtes publiques relatives aux modifications de PLU, les changements de destination sont souvent l'occasion de discussions, d'observations et de contestations.

Les critères permettant l'identification des changements de destination ont évolué (Cf. modification n°2 du SCoT Beaujolais approuvée le 7 mars 2019).

De plus, une nouvelle grille de critères concernant les changements de destination des bâtiments agricoles a été validée par la CDPENAF du Rhône le 10/07/2023.

Aussi, pouvez-vous me confirmer que c'est bien sur la base de ces nouveaux critères que la liste des changements de destination a été élaborée pour être soumise à l'enquête et que les autres bâtiments figurant sur la liste des changements de destination satisfont à tous ces nouveaux critères (cf question de la Direction Agriculture et Territoires) ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Oui, les bâtiments ont bien été analysés au regard de la grille de critères validée en 2023 par la CDPENAF.

Les bâtiments préalablement repérés dans des procédures précédentes n'ont pour le jour pas encore été réanalysés au regard de la grille de critères validée en 2023. Ce travail sera réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H où tous les changements de destination de chaque commune seront re questionnés.

Commentaire du CE :

Je prends acte de la réponse du Maître d'ouvrage s'agissant de l'analyse des nouveaux bâtiments figurant sur la liste des changements de destination mais regrette que l'examen des bâtiments figurant déjà sur la liste n'ait pas été effectué. Cependant j'ai bien noté que le travail de réexamen sera réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.

⇒ Question n°3 sur le thème de l'évolution des délimitations des zones agricoles :

La CDPENAF dans son avis du 11/10/2024 indique que « la réduction du zonage As n'est pas fondée puisque l'évolution de l'exploitation agricole envisagée est possible dans ce zonage », par ailleurs le Syndicat Mixte du Beaujolais propose de réduire l'emprise utile à l'extension des bâtiments d'exploitation au strict nécessaire car il juge l'amputation de la zone Us trop importante et pénalisante pour l'insertion paysagère des futures constructions.

Afin de ne pas pénaliser l'extension de l'exploitation agricole concernée tout en préservant la zone agricole, pensez-vous qu'une amputation de la zone As **limitée au strict besoin de l'agrandissement**, (et non plus sur 0,5 hectare) puisse être envisagée pour répondre au besoin exprimé d'évolution de l'exploitation agricole ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Oui, une réduction de l'emprise de la zone A aurait pu être une solution pour limiter les conséquences possibles et visibles du développement d'un bâtiment agricole.

Mais en accord avec la commune, la CCSB décide de retirer cette modification du dossier du fait du facteur non urgent de cette évolution.

Une remise à plat totale des zones A et As sera effectuée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, ce qui pourra régler in fine cette problématique.

Commentaire du CE :

Je prends bonne note de la décision de la CCSB en accord avec la commune de retirer la modification du zonage de la zone agricole. Par ailleurs, j'accueille avec satisfaction le projet de remise à plat des zones A et As à l'occasion de l'élaboration prochaine du PLUi-H.

3.5 Communication du procès verbal de synthèse- Mémoire en Réponse

Le procès-verbal de synthèse a été remis et commenté à la Communauté de Communes Saône Beaujolais le 6/02/2025 en Mairie de Belleville-en-Beaujolais.

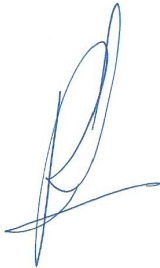
Le mémoire en réponse a été transmis par mel le 17/02/2025 par la CCSB au CE pour la version dématérialisée ainsi que par courrier postal reçu le 21/02/2025 pour la version papier.

4 Conclusion du rapport

Fait à Fontaines sur Saône le 4 mars 2025.

Le Commissaire Enquêteur

Robert TODESCHINI



ANNEXE : Le PV de Synthèse

Décision n° E24000126/69

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE REGNIE-DURETTE

**ENQUETE PUBLIQUE unique relative
au projet de modification n°2
du PLU de Régnié-Durette**

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES
OBSERVATIONS**

Enquête publique du 20 janvier au 4 février 2024

Arrêté de la Communauté de Communes Saône Beaujolais n° 026/2024
prescrivant l'enquête publique

Commissaire enquêteur : Robert TODESCHINI

1

Modification n°2 du PLU de Régnié-Durette
Robert TODESCHINI Commissaire Enquêteur
PV de Synthèse

Décision n° E24000126/69

Le présent document est rédigé conformément à l'arrêté de prescription d'ouverture d'enquête publique unique N°026/2024, pris par Monsieur le Président de la Communauté de Communes Saône Beaujolais le 23/12/2024.

Conformément à l'arrêté précité, le 06/02/2025 à 10 heures, dans les locaux de la mairie de Belleville en Beaujolais et sur rendez-vous préalablement convenu, le commissaire enquêteur a rencontré le maître d'ouvrage, représenté par Monsieur Valentin BERTRAND chargé de mission PLU, Service Urbanisme, de la Communauté de Communes Saône Beaujolais.

Rappel : Comme le stipule l'article R 123-18 du code de l'environnement, vous disposez de 15 jours pour m'adresser, si vous le souhaitez, un mémoire en réponse sur supports papier et/ou informatique (courriel, clef USB) si vous y avez convenance, soit au plus tard le 22/02/2025, date de réception.

Passé ce délai, je considérerai que vous avez renoncé à cette faculté.

2

Modification n°2 du PLU de Régnié-Durette
Robert TODESCHINI Commissaire Enquêteur
PV de Synthèse

Table des matières

1. RAPPELS.....	4
1.1 L'enquête publique a pour objet :	4
1.2 Permanences	4
1.3 Le dossier d'enquête publique	4
2. BILAN SUCCINT DE L'ENQUETE.....	4
2.1 Les registres d'enquête	4
2.2 Participation du public lors des permanences	5
2.3 Données statistiques.....	5
3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS.....	5
3.1 Thèmes des observations.....	5
3.2 Avis des Personnes Publiques Associées et du public sur le projet de modification n°1	6
3.2.1 Les Personnes Publiques Associées :	6
3.2.2 Les observations du public.....	10
3.2.3 Les questions du CE :	14
4. REMISE DU PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS.....	15

1. RAPPELS

1.1 L'enquête publique a pour objet :

Une procédure de modification n°2 de droit commun du PLU de Régnié-Durette dont les objectifs sont les suivants :

- La mise à jour de la liste identifiant les changements de destination ;
- Les évolutions des délimitations des zones agricoles.

1.2 Permanences

Deux permanences ont été tenues en mairie de Régnié-Durette :

- Le lundi 20/01/2025 de 9h à 11h
- Le mardi 4/02/2025 de 15h à 17h

1.3 Le dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête était disponible en consultation :

- A la mairie de Régnié-Durette pour le dossier **papier** accompagné du registre d'enquête publique et sur ordinateur mis à la disposition du public
- Sur le site du registre numérique pour le dossier **dématérialisé** à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/m2-plu-regnie-durette>

Remarques non exhaustives du CE sur la composition et le contenu du dossier :

- Sur le document intitulé « Additif au rapport de présentation en page 4 au chapitre « Situation générale », il faudrait lire « géographiquement la commune se situe dans le secteur **oriental** du Massif Central » et non pas dans le secteur **occidental**.
- Sur le document « La liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination », à la page 14 il est indiqué, s'agissant du règlement écrit « Les 6 nouveaux bâtiments identifiés... ». En fait **il y a 7 bâtiments** qui sont concernés.
- Il n'est pas fait mention dans le rapport d'enquête de **la grille des nouveaux critères validée par la CDPENAF le 10 juillet 2023** et de sa prise en compte pour l'établissement de cette liste.

2. BILAN SUCCINT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée strictement selon les dispositions de l'arrêté communautaire et n'a donné lieu à aucun incident.

2.1 Les registres d'enquête

Tous les moyens de recueil des observations du public ont été mis en place pour aboutir dans les registres d'enquête publique :

4

Décision n° E24000126/69

- Les permanences tenues par le commissaire enquêteur
- Le registre papier ouvert à la mairie de Régnié-Durette
- L'adresse mel : m2-plu-regnie-durette@mail.registre-numerique.fr
- Le dossier numérique et le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/m2-plu-regnie-durette>
- Le courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur

Nonobstant ce dispositif, le Public n'a émis que 6 observations, lesquelles ont été formulées sur le registre d'enquête publique papier pour 2 d'entre elles et le registre électronique/mel pour 4 d'entre elles.

Aucune contribution n'a été communiquée par courrier.

2.2 Participation du public lors des permanences

Le lundi 20 janvier 2025 de 9h à 11h : 1 seule personne reçue pour le changement de destination n°20.

Le mardi 4 février 2025 de 15h à 17h : 3 personnes sont venues à la dernière permanence dont une pour le changement de destination n°19 et les deux autres pour des questions hors du champ de la présente enquête.

2.3 Données statistiques

Le registre numérique fait état de 149 téléchargements et de 160 visualisations de documents.

3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS

3.1 Thèmes des observations

Pour la modification n°2 du PLU, ces observations peuvent être classées selon 2 thèmes :

- Thème 1 : Les changements de destination (toutes les PPA et 6 observations du public)
- Thème 2 : L'évolution des délimitations des zones agricoles (uniquement les PPA)

5

Modification n°2 du PLU de Régnié-Durette
Robert TODESCHINI Commissaire Enquêteur
PV de Synthèse

3.2 Avis des Personnes Publiques Associées et du public sur le projet de modification n°1

3.2.1 Les Personnes Publiques Associées :

En raison du nombre restreint des réponses aux demandes d'avis et afin de restituer toutes les observations sans les dénaturer et dans leur contexte, celles-ci ont été reprises dans leur intégralité. Les points jugés importants sont distingués en caractères gras.

A) La Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a rendu le 11 octobre 2024 l'avis suivant sur les thèmes 1 et 2

« Conformément aux articles R. 151–35 L.151–12 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis simple de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), le projet de modification de droit commun, numéro 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Régnié-Durette, prescrite le 24 juillet 2024. À ce titre, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Rhône, s'est tenue le 16 septembre 2024.

Les objets de la modification qui ont été examinés par la commission sur l'ajout de 7 bâtiments susceptibles de changer de destination, (logement) en zone agricole, ainsi que la réduction du zonage As (agricole strict) de 0,5 hectare.

Les éléments transmis dans le rapport de présentation de la modification ne permettent pas de s'assurer du respect de l'ensemble des critères de la CDPENAF du Rhône pour le changement de destination. En particulier, la commission considère les justifications insuffisantes pour les bâtiments 15, 16, 19 et 20.

Par ailleurs, la justification de la réduction du zonage As n'est pas fondée puisque l'évolution de l'exploitation agricole envisagée est possible dans ce zonage.

Aussi, la commission émet un avis favorable sur votre modification, sous réserve de retirer les bâtiments 15, 16, 19 et 20, de la liste des changements de destination possibles et de retirer la réduction du zonage As.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La CCSB et la commune prennent acte de l'avis de la CDPENAF. Si la CCSB et la commune vont dans le sens de l'avis pour les changements de destination 15, 16 et 20, le changement de destination n°19 est en revanche à conserver tout en modifiant son repérage.

Comme stipulé dans l'observation déposée par la CCSB et la commune dans le cadre de l'enquête-publique, le repérage du changement de destination n°19 n'est pas exact, en effet dans le document de modification du PLU, c'est l'entièreté du bâtiment qui était repéré, or, c'est une partie seulement du bâti qui serait soumis à un changement de destination.

Comme ceci :

Décision n° E24000126/69



Cette partie de bâtiment respecte bien les critères validés par la CDPENAF à savoir :

- Le bâtiment est un ancien bâtiment rural, une ancienne exploitation. Le bâtiment n'est pas utilisé à des fins agricoles depuis plus de 10 ans.
- Pas d'exploitation agricole proche, vignes à une trentaine de mètres.
- Pas de subventions accordées au bâtiment.
- Le bâtiment a un intérêt patrimonial, c'est un bâtiment typique beaujolais en pierres bien préservées, avec de belles menuiseries. Le bâtiment nécessite une réhabilitation aux vues de son état.
- Le bâtiment est facilement accessible par le chemin des Lilas. Le stationnement existe et mobilisable dans la cour intérieure.
- Présence de tous les réseaux.
- Le bâtiment est couvert et clos.
- Le bâtiment ne participe pas à créer du mitage, il est déjà très proche d'autres bâtiments d'habitation formant un hameau.

Ce bâti ne peut bien entendu plus recevoir d'activité agricole, cela conduirait à un conflit d'usage et de praticité insolvable, de par la présence d'habitations au sein même de la cour intérieure et dans le hameau de façon générale.

La CCSB s'engage à redéposer pour avis de la CDPENAF après enquête-publique la demande de changement de destination n°19 avec le repérage adéquat.

Concernant la modification d'une partie de zone As en A pour le bien du développement d'une activité agricole, la commune et la CCSB vont dans le sens de l'avis et s'engagent à retirer cet objet du dossier.

7

Modification n°2 du PLU de Régnié-Durette
Robert TODESCHINI Commissaire Enquêteur
PV de Synthèse

Cette évolution sera questionnée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H où toutes les zones A et As seront remises à plat et re analysés.

B) La Direction Agricultures et Territoires, dans son courrier du 28/08/2024, émet un avis favorable assorti d'une réserve sur le thème n°1.

« Réserve concernant les changements de destination :

Le projet de modification propose le repérage de sept nouveaux bâtiments. Néanmoins, les repérages réalisés nous questionnent.

Nous souhaitons vous informer qu'une nouvelle grille de critères concernant les changements de destination des bâtiments agricoles a été validée par la CDPENAF du Rhône le 10 juillet 2023. Cette grille d'analyse permet d'harmoniser les critères d'expertises et d'homogénéiser les pratiques dans le département, notamment au regard des objectifs de la ZAN. Cette dernière vise à préserver le bâti agricole existant en limitant et en encadrant les changements de destination.

La profession Agricole n'est pas opposée aux changements de destination de bâtiments agricoles, à condition qu'ils respectent les critères détaillés dans la grille en pièce jointe.

Au regard de ces critères, nous nous interrogeons, notamment sur :

- *Le bâtiment n°15 au lieu-dit « La Plaine » : Ce bâtiment est un ancien cuvage, qui semble encore pouvoir recevoir une activité agricole dans les années à venir et qui aurait vocation à être réutilisé. De même, le bâtiment est également à proximité directe d'une exploitation agricole en activité. Enfin, le changement de destination de ce bâtiment pourra engendrer une gêne majeure pour les activités agricoles voisines, notamment en regard des Zones de Non-Traitement (ZNT).*
- *Le bâtiment n°16 au lieu-dit « La Roche » : Ce bâtiment est un ancien bâtiment de stockage et de logements de vendangeurs qui semble encore pouvoir recevoir une activité agricole dans les années à venir et qui aurait vocation à être réutilisé. Dans un contexte où les constructions nécessaires à l'activité agricole, (notamment pour les logements de viticulteurs et de logements saisonniers), sont de plus en plus difficiles à réaliser, il nous semble paradoxal de modifier la destination première de ces bâtiments qui pourraient accueillir des exploitants.*
- *Le bâtiment n°19 au lieu-dit « Basse Ronze » : Ce bâtiment est une ancienne exploitation. Cependant, il est également à proximité directe d'une exploitation agricole en activité.*
- *Le bâtiment n°20 au lieu-dit « Haute Ronze » : Ce bâtiment est une ancienne exploitation. Cependant, il est également à proximité directe d'une exploitation agricole en activité.*

Au regard de ces éléments, nous vous demandons de ne pas repérer l'ensemble de ces bâtiments comme pouvant changer de destination puisque ces derniers compromettent l'activité agricole sur la commune. Dans la même optique, nous vous demandons de bien vouloir analyser les bâtiments repérés ultérieurement dans les précédentes modifications du PLU de la commune afin de s'assurer qu'ils répondent également aux critères définis.

Remarque concernant l'adaptation de certaines délimitations de la zone agricole avec la zone agricole inconstructible :

Nous souhaitons saluer le changement de délimitation de la zone agricole afin de permettre l'extension d'une exploitation agricole existante sur un secteur en zone As.

Par ailleurs, nous souhaitons vous rappeler que la profession agricole s'oppose à la pratique consistant à limiter à des secteurs très restreints les possibilités de constructions agricoles. Ainsi, si nous comprenons et approuvons la mise en place de cette disposition à des secteurs précis, dans lesquels les enjeux environnementaux ou paysagers supplantent l'intérêt agricole, au contraire nous désapprouvons la généralisation de ce zonage agricole strict, qui contraint les exploitants dans leur développement et qui impose aux communes la mise en œuvre de modification ou révision de leur PLU, comme c'est le cas pour cette modification n°2. Certains que vous prendrez en compte ces éléments qui contribuent à pérenniser l'activité agricole du territoire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments les meilleurs. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La CCSB et la commune prennent acte de l'avis de la Chambre d'agriculture. Toute fois la CCSB et la commune souhaitent conserver le changement de destination n°19 mais en modifiant son repérage.

Comme stipulé dans l'observation déposée par la CCSB et la commune dans le cadre de l'enquête-publique, le repérage du changement de destination n°19 n'est pas exact, en effet dans le document de modification du PLU, c'est l'entièreté du bâtiment qui était repéré, or, c'est une partie seulement du bâti qui serait soumis à un changement de destination.

Comme ceci :



Cette partie de bâtiment respecte bien les critères validés par la CDPENAF à savoir :

Décision n° E24000126/69

- Le bâtiment est un ancien bâtiment rural, une ancienne exploitation. Le bâtiment n'est pas utilisé à des fins agricoles depuis plus de 10 ans.
- Pas d'exploitation agricole proche, vignes à une trentaine de mètres.
- Pas de subventions accordées au bâtiment.
- Le bâtiment a un intérêt patrimonial, c'est un bâtiment typique beaujolais en pierres bien préservées, avec de belles menuiseries. Le bâtiment nécessite une réhabilitation aux vues de son état.
- Le bâtiment est facilement accessible par le chemin des Lilas. Le stationnement existe et mobilisable dans la cour intérieure.
- Présence de tous les réseaux.
- Le bâtiment est couvert et clos.
- Le bâtiment ne participe pas à créer du mitage, il est déjà très proche d'autres bâtiments d'habitation formant un hameau.

Ce bâti ne peut bien entendu plus recevoir d'activité agricole, cela conduirait à un conflit d'usage et de praticité insolvable, de par la présence d'habitations au sein même de la cour intérieure et dans le hameau de façon générale.

La proximité d'une exploitation agricole ne paraît pas de ce cas précis être réellement problématique. Aucune nuisance entre l'habitat déjà présent et cette activité n'a été rapporté. On remarque également que figure dans le même hameau une activité de gîte, ne créant pas de conflit spécifique avec l'activité agricole. L'aspect résidentiel du hameau est déjà très présent, ce qui démontre la cohérence de cette demande de changement de destination.

La CCSB s'engage à redéposer pour avis de la CDPENAF après enquête-publique la demande de changement de destination n°19 avec le repérage adéquat.

Les bâtiments préalablement repérés dans des procédures précédentes n'ont pour le jour pas encore été réanalysés au regard de la grille de critères validée ne 2023. Ce travail sera réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H où tous les changements de destination de chaque commune seront re questionnés.

Concernant la modification de la zone As en A, la commune et la CCSB décident de retirer cet objet de la modification du PLU. Le sujet des zones As et A sera abordé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de la CCSB.

C) L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), dans son courrier du 9/08/2024 a rendu l'avis suivant :

« Par courrier reçu le 19 juillet 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis le projet de modification n°2 de la commune de Régnié-Durette.

La commune de Régnié-Durette est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Protégée (AOP) "Régnié", "Beaujolais-Villages", "Beaujolais", "Bourgogne", "Bourgogne aligoté", "Bourgogne mousseux", "Bourgogne Passe-tout-grain", "Coteaux Bourguignons" et "Crémant de Bourgogne". Elle appartient également aux aires de production

10

Modification n°2 du PLU de Régnié-Durette
Robert TODESCHINI Commissaire Enquêteur
PV de Synthèse

Décision n° E24000126/69

des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Charolais de Bourgogne" et "Comtés Rhodaniens".

Enfin elle appartient aux aires de production des Indications Géographiques (IG) de boissons spiritueuses "Fine de Bourgogne" et "Marc de Bourgogne".

La commune de Régnié-Durette possède un vignoble de 813 ha délimité en AOP dont 432 ha sont plantés en vignes.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La modification du PLU envisagée porte sur les points suivants :

- la mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.*
- l'adaptation de certaines délimitations de la zone agricole avec la zone agricole inconstructible*

S'agissant de l'ajout de sept nouveaux bâtiments à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination, l'INAO s'étonne de cette nouvelle modification alors même qu'en 2020, onze nouveaux bâtiments avaient déjà été ajoutés à cette liste.

La cohabitation de la profession agricole avec des néo-ruraux peut générer des conflits d'usages du fait d'une appréhension contrastée du territoire (outils de travail / décors idéalisés). Concernant les changements de destination envisagés, 3 des bâtiments identifiés sont situés sur des parcelles en AOP « Régnié » (parcelles cadastrales n°AE0627, n°AM0013, n°AI0421), « Beaujolais-Villages » ou attenante à des parcelles plantées en vignes AOP. La parcelle cadastrale n°AM0013 où se situe le bâtiment identifié est également plantée en vigne en partie.

*Bien que l'objet de ces changements ne soit pas générateurs en soi de consommation de foncier valorisable sous SIQO, au regard du contexte foncier tendu sur le département, le manque de bâtiment pour les activités agricoles générant parfois la nécessité pour les agriculteurs d'en construire de nouveaux, **nécessitent de maintenir le plus possible les bâtiments pour une vocation agricole.** D'autant plus au regard du nombre déjà important de bâtiments identifiés à ce jour.*

Les services de l'INAO resteront particulièrement attentifs, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées mais restera vigilant dans l'étude des demandes de permis de construire qui pourraient en découler. »

11

Modification n°2 du PLU de Régnié-Durette
Robert TODESCHINI Commissaire Enquêteur
PV de Synthèse

Réponse du Maître d'ouvrage :

La CCSB et la commune prennent acte de l'avis de l'INAO. Effectivement des ajouts de changements de destination avaient effectués dans le cadre d'une modification de PLU en 2020. Cette nouvelle modification permet l'ajout de nouveaux changements de destination. Depuis 2020 de nouveaux projets, besoins et demandes ont émergés.
Tous les bâtiments proposés ont bien entendu perdus toute vocation agricole et n'ont aucune possibilité de reprise.

D) Le Centre National de la Propriété forestière (CNPF)

Par courrier en date du 30 juillet 2024, le CNPF Auvergne-Rhône-Alpes indique :
« Après lecture des dossiers d'additifs et du règlement, il ressort que la forêt n'est pas concernée.
Cette procédure vise juste à mettre à jour la liste des bâtiments située en zone agricole et naturelle.
Elle n'a aucun impact négatif sur l'environnement, et ne réduit notamment pas les espaces boisés ou milieux naturels remarquables.
En conséquence, **le CNPF émet un avis favorable** à cette modification simplifiée. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La CCSB et la commune prennent acte de l'avis du CNPF.

E) Le Syndicat mixte du Beaujolais.

Par décision en date du 18/10/2024, le président du Syndicat Mixte du Beaujolais, au titre de personnes publiques associées a écrit, sur les thèmes 1 et 2 après s'être fait présenter le projet :

Article 1 : émet un avis défavorable sur l'intégration de bâtiments agricoles, numérotés 15 au lieu-dit « La Plaine » et 16 au lieu-dit « La Roche » dans la liste des biens pouvant changer de destination, sans s'opposer aux changements de destination des bâtiments n° 14, 17, 18,19 et 20.

**Article 2 : émet un avis défavorable sur la réduction de la zone viticole AS inconstructible au profit de la zone A sur 0,5 ha pour permettre l'évolution d'une exploitation agricole.
Propose de réduire l'emprise utile à l'extension des bâtiments d'exploitation au strict nécessaire.
L'amputation de la zone US est jugée trop importante et pénalisante pour l'insertion paysagère des futures constructions.**

Article 3 : charge Monsieur le Président de la Communauté de Communes Saône Beaujolais d'informer le maire de la commune de Régnié-Durette de cette décision prise pour valoir ce que de droit au titre de la compétence SCOT du Syndicat Mixte du Beaujolais. »

Décision n° E24000126/69

Réponse du Maître d'ouvrage :

La CCSB et la commune prennent acte de l'avis du Syndicat mixte du Beaujolais et vont dans son sens. En effet les changements de destination qui seront conservés dans le dossier de modification sont les n°14, 17, 18 et 19 en modifiant son repérage comme dit dans les réponses à l'avis CDPENAF et de la Chambre d'agriculture.
Concernant la zone As, l'objet sera supprimé du dossier de modification.

F) La décision de la MRAe

Par décision n°2024-ARA-AC-3534 du 2/09/2024, la Mission Régionale d'Autorité environnementale conclut : « **La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Régnié-Durette (69) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.**

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La CCSB et la commune prennent acte de l'avis de la ~~MRAe~~.

3.2.2 Les observations du public

A l'instar des observations des PPA, les contributions du public ont également été reprises intégralement.

• **Thème 1 : Les changements de destination**

Madame Sylvie NOIRARD pour le changement de destination n°20 parcelle cadastrée AC 94

- Première contribution sur le registre numérique

« Pour rappel le bâtiment sur lequel nous avons demandé un changement de destination se situe sur le même tènement immobilier que notre maison d'habitation. Ce bâtiment n'est plus à usage agricole depuis bien longtemps mes parents ont acheté en 1960 il n'y avait déjà plus d'activité agricole. On retrouve à l'étage une cheminée diverses pièces cuisine chambre ce qui

13

Modification n°2 du PLU de Régnié-Durette
Robert TODESCHINI Commissaire Enquêteur
PV de Synthèse

Décision n° E24000126/69

laisse à penser qu'il était habité il y a longtemps. À la lecture du repérage PLU et des nouveaux critères Additif RMP2 il semble que ce bâti correspond à l'ensemble des critères. Sur la grille du critère Le numéro 7 le bâtiment à un toit il est partiellement clôturé, nous avons préféré attendre pour le clore entièrement pour laisser le passage à d'éventuels artisans en cas de restauration. Concernant l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture, le bâtiment n'est plus à usage d'exploitation agricole depuis fort longtemps. Le hangar situé à proximité ne fait que du stockage et n'a pas d'autres usages agricoles. Nos trois filles ne changeront pas d'orientation professionnelle sur le secteur agricole. Ce bâtiment serait destiné à l'un de nos enfants. Elle souhaite réhabiliter en habitation, soucieuse des critères environnementaux et du critère architectural du bâti existant. Nous nous questionnons sur le devenir de ce bâtiment si nous devons avoir un avis défavorable. Si rien n'est fait ce bâtiment deviendra à long terme une ruine. Nous restons à votre disposition si besoin de renseignements complémentaires. »

- Seconde contribution sur le registre numérique

« Monsieur, nous souhaitons apporter les observations suivantes : Le bâtiment pour lequel nous demandons un changement de destination n'a plus d'usage agricole depuis de nombreuses années. On retrouve à l'étage une cheminée ainsi que deux pièces cuisine et chambre ce qui laisse à penser que le bâtiment était à usage d'habitation. À la lecture du repérage PLU ainsi que des 7 critères mentionnés page 11 Additif RPM2, le bâtiment semble correspondre aux différents critères. Sur la grille de critères le numéro 7 construction non couverte non close notre bâtiment a un toit, actuellement il est partiellement clôturé nous attendons de le clore entièrement car nous voulons laisser l'espace aux éventuels artisans si restauration. La Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable : le bâtiment n'est plus une exploitation agricole depuis très longtemps (plus de 10 ans). Le hangar situé à proximité ne fait que du stockage et n'a pas d'autres activités agricoles. La préfecture émet également un avis défavorable mais nous ne connaissons pas les motivations. Nos trois filles ne souhaitent pas revenir s'installer sur le secteur agricole. Ce bâtiment serait destiné à l'un de nos enfants. Elle souhaite réhabiliter cette petite bâtisse en habitation tout en respectant les critères actuels tant écologique que le caractère architectural du bâtiment. Nous nous questionnons sur le devenir de ce bâti si nous devons recevoir un avis défavorable. Si rien n'est fait il deviendra une ruine à plus ou moins long terme ce qui serait bien dommage pour notre environnement. Nous restons à votre disposition. Si vous le souhaitez, nous serons disponibles pour échanger sur place de ce projet qui nous tient à cœur. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La CCSB et la commune ont pris en compte cette demande d'ajout dans le dossier de modification du PLU. Effectivement l'aspect architectural du bâtiment est intéressant, de plus il n'est plus utilisé à des fins agricoles depuis de nombreuses années. Cependant, deux problématiques subsistent et ont été relevés par la CDPENAF et la Chambre d'agriculture qui ont toutes deux émises un avis négatif.

En effet, le bâtiment se trouve à proximité directe de vignes, ce qui aura un impact sur l'exploitation de celles-ci, puis un hangar agricole se trouve à moins de 100m du bâtiment, ce qui va à l'encontre du critère de proximité avec une exploitation agricole (ou bâtiment à vocation agricole).

14

Modification n°2 du PLU de Régnié-Durette
Robert TODESCHINI Commissaire Enquêteur
PV de Synthèse

Décision n° E24000126/69

Il paraît donc difficile malheureusement d'ajouter ce bâtiment à la liste des changements de destination.

Contribution de Madame Carole NOIRARD (fille de Madame Sylvie NOIRARD) pour le changement de destination n°20 parcelle cadastrée AC 94. Courriel avec photos en pièces jointes en date du 22 janvier 2025.

« Je souhaite apporter par le présent des éléments concernant la demande de changement de destination dudit bâtiment.

Native de Régnié-Durette, je connais les contraintes de nos vigneron et exploitants agricoles ainsi que de la vie rurale.

J'ai soumis à mes parents, lors de l'acquisition de ce bien, le projet de réhabiliter ce bâti mitoyen à leur propriété, elle est déclarée habitable, en les réunissant tous deux pour en faire mon habitation et pouvoir ainsi revenir à la HAUTE RONZE à laquelle je suis tant attachée, mes grands-parents y ayant acquis leur maison en 1960.

À l'aube de mes 40 ans, j'aspire à retrouver ma campagne beaujolaise.

Je souhaiterais pouvoir rénover et redonner une fonction à ce bâti de pierres caractéristique propre de nos habitations et qui font le charme de notre région.

Les anciens propriétaires informés de ce projet lors de la vente y ont pleinement adhéré et se sont réjouis à l'idée que ce bâtiment retrouve vie.

Je suis pleinement investie dans ce projet qui me tient beaucoup à cœur et qui ne vient pas, à mon sens, compromettre l'activité agricole sur la commune.

Ayant passé mon enfance à la HAUTE RONZE, je n'ai jamais vu ce bâtiment autrement qu'en une remise (cf. photos).

En effet, ce bien n'a jusqu'alors jamais accueilli, ni pressoir, ni cuvage, ni dortoir de vendangeurs.

Par ailleurs, l'exploitation agricole à proximité est un hangar qui sert de lieu de stockage pour son propriétaire.

J'espère très sincèrement que nos contributions pourront trouver un écho favorable et conduire à un changement de destination pour la réalisation d'un projet qui se veut dans le respect tant de l'environnement que des exploitants agricoles de notre région. »

Les pièces jointes sont, outre le courrier ci-avant, deux photos de l'intérieur du bâtiment concerné. (voir ci-dessous)

15

Modification n°2 du PLU de Régnié-Durette
Robert TODESCHINI Commissaire Enquêteur
PV de Synthèse

Page 45



Réponse du Maître d'ouvrage :

Même réponse que pour l'observation précédente.

Contribution de Monsieur Alain CIMETIERE sur le thème des changements de destination.

« Monsieur, nous tenions à renouveler notre demande pour un bâtiment situé aux Forchets sur la parcelle AE 429. Il s'agit d'un ancien cuvage, avec à l'étage, un espace qui initialement accueillait les vendangeurs. Les réseaux sont déjà existants. Il n'y a plus d'activité agricole

16

Modification n°2 du PLU de Régnié-Durette
Robert TODESCHINI Commissaire Enquêteur
PV de Synthèse

Décision n° E24000126/69

depuis plus de 10 ans dans ces bâtiments. Il n'y a pas de bâtiments agricoles d'élevage à proximité. Le bâtiment est en bord de voirie avec un stationnement existant. Ce cuvage fait partie d'un ensemble immobilier où se situe l'habitation principale (parcelle AE 186). Nous espérons que notre demande recevra un avis favorable ».

Réponse du Maître d'ouvrage :

Cette contribution est hors-sujet. En effet cette demande ne traite pas du dossier actuel mais fait état de la volonté d'un nouvel ajout dans la liste des changements de destination.

Cette demande ne pourra pas être traité dans ce cadre en revanche la CCSB encourage Monsieur CIMETIERE a déposé cette demande d'ajout dans le cadre de la concertation de l'élaboration du PLUi-H.

Contribution de Monsieur Dominique JAMBON sur le thème des changements de destination.

« Suite à ma visite avec le commissaire enquêteur, je renouvelle ma demande de changement de destination pour le bâtiment 1330 route des Chastys à Régnié-Durette.

J'en ai informé Le Maire Monsieur ROBIN.

Le bâtiment servait jusqu'en 2003 de chambre de vendangeurs et garage. Il ne sert plus maintenant ».

Réponse du Maître d'ouvrage :

Cette contribution est hors-sujet. En effet cette demande ne traite pas du dossier actuel mais fait état de la volonté d'un nouvel ajout dans la liste des changements de destination.

Cette demande ne pourra pas être traité dans ce cadre en revanche la CCSB encourage Monsieur JAMBON a déposé cette demande d'ajout dans le cadre de la concertation de l'élaboration du PLUi-H.

Contribution de Monsieur Julien DUPEUBLE sur le thème des changements de destination.

« Changement de destination numéro 19.

Après examen de l'avis défavorable de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture, il apparaît que leur décision repose sur des informations erronées. En effet, la demande de changement de destination ne concerne pas l'ensemble des bâtiments situés à l'adresse suivante :

70 chemin des Lilas, 69430 Régnié-Durette.

Elle porte uniquement sur une fraction des bâtiments, comme précisé dans le nouveau document transmis par la CCSB.

Aussi, je vous prie de bien vouloir réexaminer cette demande afin d'émettre un avis basé sur les éléments exacts du projet actuel ».

17

Modification n°2 du PLU de Régnié-Durette
Robert TODESCHINI Commissaire Enquêteur
PV de Synthèse

Décision n° E24000126/69

Réponse du Maître d'ouvrage :

La CCSB et la commune ont bien pris en compte l'erreur de repérage du changement de destination n°19 qui ne concerne qu'une partie du bâtiment existant. Cette erreur de repérage a en partie joué dans l'avis négatif reçu de la part de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture. Le nouveau repérage ainsi que les justifications du respect des différents critères ont été stipulés dans une observation déposée par la CCSB et la commune dans le cadre de l'enquête-publique.

3.2.3 Les questions du CE :

Question n°1 sur le thème des changements de destination :

Bien que jointe au dossier d'enquête, il n'est pas fait mention dans « l'additif au rapport d'enquête » de la grille des nouveaux critères validée par la CDPENAF le 10 juillet 2023 alors même qu'il est fait référence dans ce même document à la modification n°2 des critères, approuvée le 7 mars 2019 du SCoT du Beaujolais laquelle avait déjà fait évoluer ceux-ci.

Pourquoi ne pas avoir fait référence dans le dossier d'enquête, à la rubrique des changements de destination, à ces nouveaux critères ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Effectivement la mention directe de la grille de critères de 2023 ne figure pas dans le dossier de modification. C'est une erreur de mise en forme qui sera rectifié. En revanche la grille a bien été mise dans le dossier d'enquête-publique afin que tout le monde puisse ne prendre connaissance.

Les bâtiments sont bien analysés au regard de la grille de critères validée par la CDPENAF en 2023.

Question n°2 sur le thème des changements de destination :

Dans les enquêtes publiques relatives aux modifications de PLU, les changements de destination sont souvent l'occasion de discussions, d'observations et de contestations.

Les critères permettant l'identification des changements de destination ont évolué (Cf. modification n°2 du SCoT Beaujolais approuvée le 7 mars 2019).

De plus, une nouvelle grille de critères concernant les changements de destination des bâtiments agricoles a été validée par la CDPENAF du Rhône le 10/07/2023.

Aussi, pouvez-vous me confirmer que c'est bien sur la base de ces nouveaux critères que la liste des changements de destination a été élaborée pour être soumise à l'enquête et que les autres bâtiments figurant sur la liste des changements de destination satisfont à tous ces nouveaux critères (cf question de la Direction Agriculture et Territoires) ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

18

Modification n°2 du PLU de Régnié-Durette
Robert TODESCHINI Commissaire Enquêteur
PV de Synthèse

Décision n° E24000126/69

Oui, les bâtiments ont bien été analysés au regard de la grille de critères validée en 2023 par la CDPENAF.

Les bâtiments préalablement repérés dans des procédures précédentes n'ont pour le jour pas encore été réanalysés au regard de la grille de critères validée en 2023. Ce travail sera réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H où tous les changements de destination de chaque commune seront re questionnés.

Question n°3 sur le thème de l'évolution des délimitations des zones agricoles :

La CDPENAF dans son avis du 11/10/2024 indique que « la réduction du zonage As n'est pas fondée puisque l'évolution de l'exploitation agricole envisagée est possible dans ce zonage », par ailleurs le Syndicat Mixte du Beaujolais propose de réduire l'emprise utile à l'extension des bâtiments d'exploitation au strict nécessaire car il juge l'amputation de la zone Us trop importante et pénalisante pour l'insertion paysagère des futures constructions.

Afin de ne pas pénaliser l'extension de l'exploitation agricole concernée tout en préservant la zone agricole, pensez-vous qu'une amputation de la zone As **limitée au strict besoin de l'agrandissement**, (et non plus sur 0,5 hectare) puisse être envisagée pour répondre au besoin exprimé d'évolution de l'exploitation agricole ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Oui, une réduction de l'emprise de la zone A aurait pu être une solution pour limiter les conséquences possibles et visibles du développement d'un bâtiment agricole.

Mais en accord avec la commune, la CCSB décide de retirer cette modification du dossier du fait du facteur non urgent de cette évolution.

Une remise à plat totale des zones A et As sera effectuée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, ce qui pourra régler in fine cette problématique.

Pour toutes les observations des Personnes Publiques Associées ci-dessus, sur la décision de la MRAe, sur les observations du public et sur les questions du commissaire enquêteur, je sollicite vos appréciations et commentaires.

4. REMISE DU PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS



Je soussigné Robert TODESCHINI, commissaire enquêteur, constatant la clôture de l'enquête publique portant sur la procédure de **modification N°2** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Régnié-Durette, certifie avoir remis ce jour à Monsieur Valentin BERTRAND, chargé de mission PLU Service Urbanisme à la Communauté de Communes Saône Beaujolais, le présent Procès Verbal de Synthèse contenant les observations des personnes Publiques Associées, du Public ainsi que les questions du commissaire enquêteur.

19

Modification n°2 du PLU de Régnié-Durette
Robert TODESCHINI Commissaire Enquêteur
PV de Synthèse

Décision n° E24000126/69

A Belleville en Beaujolais le 6 février 2025

Le Commissaire Enquêteur Robert TODESCHINI	Le Président de la Communauté de Communes Saône Beaujolais Monsieur Jacky MENICHON
	

16

Modification n°2 du PLU de Régnié-Durette
Robert TODESCHINI Commissaire Enquêteur
PV de Synthèse

PIECES JOINTES :

1) Arrêté communautaire d'ouverture d'enquête publique

Accusé de réception en préfecture
069-200040541-20241223-ARR026_2024-AR
Reçu le 27/12/2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT
DU RHÔNE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
SAÔNE-BEAUJOLAIS

ARRONDISSEMENT
DE VILLEFRANCHE
SUR SAÔNE

Extrait du registre des arrêtés du Président

ARRÊTÉ N°026/2024

Objet : Prescription d'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de Régnié-Durette

Le Président de la communauté de communes Saône-Beaujolais,

Vu l'article L.5211-9 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-36 et L.153-37 ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n°69-2016-11-16-003 du 16 novembre 2016 prononçant la fusion de la communauté de communes du Haut Beaujolais, de la communauté de communes Saône-Beaujolais et l'intégration de la commune de Saint-Georges-de-Reneins avec des compétences attribuées dont le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et document en tenant lieu et carte communale ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Régnié-Durette approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20 juillet 2017 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Saône-Beaujolais du 10 décembre 2020 qui a approuvé la modification n°1 et la révision avec examen conjoint du PLU de Régnié-Durette ;

Considérant qu'il y a lieu de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Régnié-Durette afin de modifier le règlement graphique, d'actualiser la liste des changements de destination ;

Considérant que l'arrêté n°019/2024 du 24 juillet 2024 de la CCSB a prescrit la modification n°2 du PLU de Régnié-Durette ;

Considérant que les évolutions envisagées dans le cadre de la présente procédure entrent dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées ou consultées conformément aux articles L.153-16 à L.153-18 du code de l'urbanisme ;

Vu la décision du président du tribunal administratif de Lyon désignant M. TODESCHINI, en qualité de commissaire-enquêteur ;

Vu les pièces du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de Régnié-Durette soumis à enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1^{er} :

Il sera procédé pendant une durée de deux semaines, du lundi 20 janvier 2025 à 9h au mardi 4 février 2025 à 17h inclus, à une enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU de Régnié-Durette qui a notamment les objectifs suivants :

- Modification du règlement graphique ;
- Mise à jour de la liste des changements de destination.

Article 2 : Modalités de la mise à disposition du dossier au public

Le dossier comprendra le projet de modification n°2 du PLU de Régnié-Durette et les avis des personnes publiques associées.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier seront consultables, en Mairie de Régnié-Durette (250 rue du bourg, 69430 Régnié-Durette) aux jours et heures habituels d'ouverture, où chacun pourra en prendre connaissance et demander les informations relatives au projet de modification du PLU.

Horaires d'ouverture de la mairie de Régnié-Durette :

Le lundi : de 9h00 à 12h00

Le mardi : de 9h00 à 12h00

Le mercredi : de 14h00 à 17h00

Le jeudi : de 9h00 à 12h00

Le vendredi : de 9h00 à 12h00

Le dossier sera également consultable sur le site internet de la communauté de communes Saône-Beaujolais, rubrique Urbanisme :

<https://ccsb-saonebeaujolais.fr/au-quotidien/urbanisme/les-procedures-devolution-des-plu-existants/>

Le dossier sera également consultable sur la page internet suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/m2-plu-regnie-durette>

Toute personne pourra, sur sa demande, obtenir auprès de la communauté de communes Saône-Beaujolais (105 rue de la République, 69220 BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS - personne en charge du dossier : Valentin BERTRAND), communication totale ou partielle du dossier d'enquête dès la publication du présent arrêté.

Article 3 : Mesures de publicité

Les mesures de publicité de l'enquête publique suivantes seront mises en œuvre :

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis d'enquête publique, portant les indications mentionnées à l'article R123-9 du code de l'environnement, fera l'objet d'une publication par voie d'affichage au siège de la Communauté de communes et en mairie de Régnié-Durette. Il sera également publié sur le site internet de la communauté de communes Saône-Beaujolais, rubrique Au quotidien/Urbanisme : <https://ccsb-saonebeaujolais.fr/au-quotidien/urbanisme/les-procedures-devolution-des-plu-existants/>

Et sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/m2-plu-regnie-durette>

- L'avis d'enquête publique sera inséré, en caractères apparents, dans les journaux « Le Progrès », « Le Tout Lyon » ou « Le Patriote Beaujolais », quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Article 4 : Désignation du commissaire enquêteur

Le président du Tribunal administratif de Lyon a désigné en qualité de commissaire-enquêteur M. Robert TODESCHINI.

Article 5 : Recueil des observations du public

Le public pourra formuler ses observations, propositions, contre-propositions de la manière suivante :

- Apres du Commissaire-enquêteur lors de ses permanences, listées ci-après ;
- Sur le registre coté et paraphé par le commissaire-enquêteur déposé à cet effet en mairie de Régnié-Durette, aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- Par courrier envoyé en Mairie de Régnié-Durette sous pli cacheté à l'attention du commissaire-enquêteur ;

Par mail à l'adresse : m2-plu-regnie-durette@mail.registre-numerique.fr ;

- Sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/m2-plu-regnie-durette>

Seules les observations formulées et reçues pendant la durée de l'enquête seront prises en compte. Le commissaire-enquêteur recevra en personne les observations du public lors des **permanences** suivantes, en mairie de Régnié-Durette :

- **Lundi 20 janvier de 9h à 11h,**
- **Mardi 4 février de 15h à 17h.**

Article 6 : Clôture de l'enquête publique

À l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1^{er}, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

Article 7 : Suites de l'enquête et remise du rapport

Dans un délai de huit jours après réception du registre d'enquête, le commissaire-enquêteur rencontrera le responsable du projet et lui communiquera ses observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra au président de la communauté de communes Saône-Beaujolais (copie au maire de Régnié-Durette) le rapport d'enquête ainsi que ses conclusions motivées accompagnés du registre et du dossier d'enquête.

Accusé de réception en préfecture
069-200040541-20241223-ARR026_2024-AR
Reçu le 27/12/2024

Article 8 : Diffusion du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur

A l'issue de l'enquête et pendant un an, toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur en Mairie de Régnié-Durette, au siège de la Communauté de communes Saône-Beaujolais et sur le site internet de la communauté de communes Saône-Beaujolais.

Article 9 : Décision pouvant être prise au terme de l'enquête

Au terme de l'enquête, et éventuellement après modification du dossier pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, de la CDPENAF, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, le conseil communautaire de la Communauté de communes Saône-Beaujolais pourra approuver, par délibération, la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Régnié-Durette.

Article 10 : Notification

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

1. M. le Sous-Préfet de Villefranche-sur-Saône ;
2. M. le Président du tribunal administratif de Lyon ;
3. M. le Maire de Régnié-Durette ;
4. M. le Commissaire-enquêteur.

Certifié exécutoire par :
Transmission en préfecture le
Affichage du 23 / 12 / 2024
Au 23 / 01 / 2025

Fait à Belleville-en-Beaujolais
Le 23 / 12 / 2024

Monsieur le Président
Jacky MÉNICHON



Monsieur le Président
Jacky MÉNICHON



2) Certificat d'affichage




**CERTIFICAT D’AFFICHAGE DE L’ENQUETE PUBLIQUE
CONCERNANT LA MODIFICATION N° 2
DU PLAN LOCAL D’URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE RÉGNIÉ-DURETTE**

Je soussigné, Jean Paul ROBIN, Maire de la commune de Régnié-Durette, sis 250
rue du Bourg – 69430 RÉGNIÉ-DURETTE,

Certifie que l’avis d’enquête publique a été affichée sur le panneau d’affichage de la
Mairie du lundi 20 janvier 2025 au mardi 4 février 2025 inclus.

Fait à Régnié-Durette,
Le 4 février 2025

Le Maire
Jean Paul ROBIN



MAIRIE DE RÉGNIÉ-DURETTE
250 rue du Bourg – 69430 RÉGNIÉ-DURETTE – Tél. : 04 74 04 31 43 - Courriel : contact@regniedurette.com
Site : <https://www.regniedurette.com>