

Département du Rhône

Commune de Régnié-Durette

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

**Conclusions et avis motivé
du Commissaire enquêteur**

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

Enquête du 20 janvier au 4 février 2025

Conclusions et avis établis par Monsieur Robert TODESCHINI Commissaire
Enquêteur de la Compagnie des Commissaires Enquêteurs près le TA de Lyon

Table des matières

1	Généralités et contextualisation.....	3
1.1	Objet de l'enquête et décisions procédurales.....	3
1.2	Type d'enquête	3
1.3	Désignation du Commissaire Enquêteur	3
2	Le projet de Modification n°2 du PLU.....	3
2.1	Les objectifs du projet	3
2.1.1	Rappels réglementaires	4
2.1.2	Composition du dossier soumis à l'enquête publique	5
2.1.3	Information du public.....	5
2.1.4	Déroulement de l'enquête publique	6
2.2	Participation à l'enquête publique	6
2.3	Les observations des PPA et de la MRAe	6
2.4	Les observations du Public	10
2.4.1	Thèmes des observations.....	10
2.4.2	Tableau synthétique des observations du public	11
2.5	Les questions du CE	14
3	Conclusions et avis motivés	15
3.1	Au plan général	15
3.2	Au regard des avis émis et des observations	16
3.3	Formulation de l'avis du CE.....	16

1 Généralités et contextualisation

1.1 Objet de l'enquête et décisions procédurales

La commune de Régnié-Durette dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé par le conseil communautaire le 20 juillet 2017.

Celui-ci a fait l'objet d'une modification n°1 et d'une révision avec examen conjoint n°1 en 2020 approuvées le 10/12/2020.

La présente 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 des changements de destination
- L'adaptation de certaines délimitations de la zone agricole avec la zone agricole inconstructible

1.2 Type d'enquête

La procédure a été menée dans le cadre des articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement et des articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22 du Code de l'urbanisme.

1.3 Désignation du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur a été désigné par décision N° E24000126/69 du Tribunal Administratif de Lyon le 06/11/2024.

2 Le projet de Modification n°2 du PLU

2.1 Les objectifs du projet

La modification n°2 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.**

Par modification n° 2 approuvée le 7 mars 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

Il convient de noter que 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. Ainsi elle doit préserver le bâti agricole existant tout en limitant et en encadrant les changements de destination.

Les modifications apportées consistent à ajouter 7 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination, numérotés de 14 à 20, tout en conservant les 2 bâtiments présents dans le PLU approuvé de 2017 et ceux ajoutés après la modification n°1 du PLU approuvée fin 2020.

2 Les évolutions des délimitations des zones agricoles

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 liées 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.

3 La modification du règlement graphique

Le numérotage des bâtiments susceptibles de changer de destination qui ont été ajoutés et qui seront retenus ainsi que la modification des zones A et As décrites ci-dessus seront intégrés au nouveau plan de zonage du PLU.

2.1.1 Rappels règlementaires

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.

2.1.2 Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune 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
 - 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

2.1.3 Information du public

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 sur le tableau communal prévu à cet effet
- Par l'application « PanneauPocket » disponible sur smartphone
- Par le site officiel de la Communauté de Communes Saône Beaujolais

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 le dossier dématérialisé 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, les affichages sur le panneau communal ont été constatés par le CE.

2.1.4 Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 20 janvier au 4 février 2025.

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

Date	Horaires	Lieu
20/01/2025	9h - 11h	Mairie de Régnié-Durette
4/02/2025	15h - 17h	Mairie de Régnié-Durette

A l'issue de la dernière permanence, j'ai clôturé le registre d'enquête papier.

Monsieur le maire de Régnié-Durette m'a transmis le certificat d'affichage de l'enquête publique.

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
- Mise à disposition de locaux fonctionnels qui autorisent l'accueil des personnes à mobilité réduite et garantissent une bonne confidentialité
- Disponibilité du secrétariat et du Maire de la commune ainsi que des services de l'urbanisme de la CCSB

2.2 Participation à l'enquête publique

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

Le public a relativement peu participé à cette enquête puisque seuls 4 visiteurs se sont déplacés lors des 2 permanences donnant lieu à 2 contributions sur le registre papier. En complément 4 contributions ont été effectuées sur le registre électronique.

Aucun courrier à l'attention du commissaire enquêteur n'a été adressé.

2.3 Les observations des PPA et de la MRAe

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

Thème 1 : Les changements de destination

Thème 2 : L'évolution des délimitations des zones agricoles

J'ai examiné tous les avis et décision des PPA ayant répondues aux demandes de la CCSB. Ils ont été joints au dossier d'enquête.

Tous ces avis et décision ont été soumis au porteur de projet via le procès-verbal de synthèse.

Je constate que les PPA ont formulé :

- Sur le thème 1 des avis favorables avec cependant quelques réserves
- Sur le thème, 2 un avis favorable et deux avis défavorables

- Diverses remarques et recommandations à caractère général
Tous les avis des PPA ont été étudiés par le porteur de projet qui y a répondu via le Procès-verbal de Synthèse et j'ai apporté à chacun mon commentaire.

Ces réponses et mes commentaires ont été développés dans le rapport d'enquête.

Le tableau ci-dessous synthétise les remarques des PPA, les réponses du porteur de projet et mes commentaires.

Thème	Remarques PPA	Commentaires du Commissaire Enquêteur
La liste des bâtiments autorisés à changer de destination	La CDPENAF considère que les éléments transmis dans le rapport de présentation ne permettent pas de s'assurer du respect de l'ensemble des critères de la CDPENAF du Rhône. Par suite elle a rendu un avis favorable sur le projet mais considère les justifications insuffisantes pour les bâtiments N°15, 16 et 20. Elle propose de les retirer du projet.	<u>Remarque</u> : Juste au début de l'enquête, la CCSB a complété le dossier d'enquête en joignant la grille validée par la CDPENAF. Une analyse de chacun des changements de destination proposés tenant compte de ces nouveaux critères aurait mérité d'être jointe, par la même occasion, au dossier d'enquête. La CCSB, dans sa réponse au PV de synthèse se range à l'avis de l'avis CDPENAF pour les changements numérotés 15, 16 et 20. En revanche en ce qui concerne le changement n°19 elle signale que, suite à une erreur de repérage de l'emprise des bâtiments concernés, elle s'engage à redéposer, pour avis de la CDPENAF, une nouvelle demande avec le repérage adéquat. Consécutivement à l'examen de la nouvelle grille et de la visite sur place de tous les changements de destination : <ul style="list-style-type: none">- Je partage l'avis de la CDPENAF pour les changements 15, 16 et 20- Je confirme l'erreur d'identification initiale

	<p>La Chambre d'agriculture du Rhône a rendu un avis favorable assorti de réserves s'agissant des changements de destination. Elle demande de ne pas repérer les bâtiments portant les numéros 15, 16, 19 et 20.</p> <p>Ainsi elle demande 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, elle demande 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.</p> <p>L'INAO : 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.</p> <p>L'INAO s'inquiète des éventuels conflits d'usage pouvant intervenir entre les néo-ruraux et les exploitants des terrains voisins du fait d'une</p>	<p>du bâtiment portant le n°19.</p> <p>Il m'apparaît que le changement de destination n°19 peut recevoir une suite favorable car il est désormais impropre à un usage agricole. J'ajoute que le propriétaire n'est pas agriculteur et que l'accès au bâtiment concerné n'est plus possible car le tènement forme désormais une cour fermée.</p> <p>Dans sa réponse, la CCSB a pris acte de l'avis de la Chambre d'Agriculture laquelle aboutit aux mêmes conclusions que celle de la CDPENAF pour les bâtiments 15, 16 et 20. Par ailleurs elle a repris à l'identique ses arguments pour le changement n°19.</p> <p>Bien entendu, je confirme mon avis favorable pour ce changement n°19 dont l'emprise a été rectifiée et qui sera à nouveau soumis à l'avis de la CDPENAF à l'issue de l'enquête.</p> <p>La CCSB a pris acte de l'avis de l'INAO et rappelé l'évolution de la liste des changements de destination au travers des diverses modifications du PLU. Elle a ainsi souhaité répondre à l'émergence de nouvelles demandes et précisé que les bâtiments concernés ont perdu toute vocation agricole.</p> <p>S'agissant de la vigilance de l'INAO sur la suite réservée aux demandes de changements de</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>appréhension contrastée du territoire (outils de travail / décors idéalisés).</p> <p>Par ailleurs elle milite pour 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.</p> <p>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.</p> <p>Le Syndicat, mixte du Beaujolais. Par décision en date du 18/10/2024, <i>il émet un avis défavorable sur l'intégration de bâtiment Agricole, numéroté 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.</i></p> <p>Le Centre National de la Propriété Forestière considère que la forêt n'est pas concernée par le projet de modification n°2 du PLU. Elle émet un avis favorable au motif qu'elle vise juste à mettre à jour la liste des bâtiments situés en zone agricole et naturelle d'une part et qu'elle n'a aucun impact négatif sur</p>	<p>destination et de leur réalisation, je considère qu'elle est légitime et démontre tout l'intérêt que porte cet organisme à la problématique. Ainsi l'INAO s'inscrit dans la préservation de l'activité agricole tout en veillant à l'étude des demandes de permis de construire relatives aux changements de destination afin d'appréhender les conséquences dommageables qu'ils peuvent potentiellement engendrer.</p> <p>La CCSB a pris acte de de l'avis défavorable du SMB concernant les changements 15 et 16 et va dans ce sens. S'agissant des autres changements de destination, elle réitère ses réponses aux avis de la CDPENAF et de la chambre d'Agriculture.</p> <p>Je m'inscris totalement dans les avis favorables du SMB octroyés aux changements 14, 17, 18, et 19. S'agissant du bâtiment portant le n°20, je réitère mon commentaire faisant suite aux observations de la CDPENAF et partage son avis négatif.</p> <p>La CCSB et la commune de Régnié-Durette ont pris acte de cet avis. Je prends acte également de cette position.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	l'environnement, ne réduit pas les espaces boisés ou milieux naturels remarquables d'autre part.	
<p>L'adaptation de certaines délimitations de la zone agricole avec la zone inconstructible (Réduction du zonage As)</p>	<p>La CDPENAF considère que la justification de réduction du zonage As n'est pas fondée puisque l'évolution de l'exploitation agricole envisagée est possible dans ce zonage. Ainsi, elle émet un avis favorable au projet sous réserve de retirer la réduction du zonage AS.</p> <p>La Chambre d'Agriculture du Rhône <i>salue le changement de délimitation de la zone agricole afin de permettre l'extension d'une exploitation agricole existante sur un secteur en zone As.</i></p> <p>Le Syndicat, mixte du Beaujolais <i>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.</i></p> <p><i>Il propose de réduire l'emprise utile à l'extension des bâtiments d'exploitation au strict nécessaire.</i></p> <p><i>L'amputation de la zone US est jugée trop importante et pénalisante pour l'insertion paysagère des futures constructions.</i></p>	<p>La CCSB indique vouloir renoncer à la modification du zonage de la zone agricole et ajoute que le sujet des zones A et As sera abordé dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de la CCSB devant intervenir prochainement.</p> <p>Dans ces conditions je me range à cette décision de renoncement dans l'immédiat et de report de l'adaptation de certaines délimitations des zones agricoles sur le prochain PLUi-H.</p>

2.4 Les observations du Public

2.4.1 Thèmes des observations

Ces observations peuvent être rangées dans le thème des changements de destination. Elles sont au nombre de 6.

Elles constituent le sujet unique des observations recueillies.

Trois personnes (dont deux pour le même bâtiment) ont fait part de leur inquiétude, bien que figurant dans la liste soumise à l'enquête, de ne pas obtenir une issue favorable en raison de réserves émises par la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture.

Deux autres personnes ont fait part de leur souhait de figurer sur cette liste des changements de destination alors même que leurs bâtiments ne figurent pas dans la liste correspondante du dossier soumis à l'enquête.

Pour les besoins de l'analyse, il est nécessaire de prendre en considération l'évolution des critères à respecter pour figurer sur la liste des changements de destination.

Tout d'abord ceux du SCoT Beaujolais qui ont évolué depuis le 7 mars 2019. Ils comportent 7 critères dans l'ordre hiérarchique suivant :

1. L'intérêt architectural ou patrimonial
2. L'existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés
3. La localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage
4. L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole
5. L'existence d'une sécurité incendie adaptée
6. L'absence de risques forts de glissement de terrain
7. La préservation de l'identité architecturale originelle du bâti

Ensuite **une nouvelle grille de critères a été validée par la CDPENAF le 10 juillet 2023.**

Ce document précise les contre-indications suivantes :

- Exploitation d'une activité agricole sur le site
- Proximité d'une exploitation agricole existante : prise en compte de l'ensemble des bâtis de l'exploitation (100m) ou de la présence d'autres habitations
- Utilisation agricole du bâtiment
- Subventions accordées au bâtiment
- Mauvaise accessibilité du bâtiment
- Absence d'intérêt architectural ou patrimonial du bâtiment
- Construction non couverte ou close
- Favorise le mitage

Via le procès-verbal de Synthèse, j'ai sollicité les commentaires et justifications du maître d'ouvrage sur les observations faites par écrit. Ceux-ci ont été consignés dans le mémoire en réponse adressé par la CCSB au CE le 17/02/2025.

2.4.2 Tableau synthétique des observations du public

Thème	Remarques du public	Commentaire du Commissaire Enquêteur
La liste des bâtiments autorisés à changer de destination	Madame Sylvie NOIRARD pour le changement de destination n°20 parcelle cadastrée AC 94 a rédigé deux consignations sur le registre	En réponse aux observations de Mesdames Sylvie NOIRARD et Carole NOIRARD, la CCSB constate

	<p>numérique. Elle fait remarquer que le bâtiment n'est plus à usage agricole depuis 1960 au moins, estime qu'à la lecture des nouveaux critères il respecte ceux-ci, que le hangar situé à proximité ne fait que du stockage sans autres usages agricoles. Enfin elle précise que le bâtiment serait destiné à l'un de ses enfants qui souhaite le réhabiliter en habitation. Elle redoute que sans travaux, le bâtiment devienne à long terme une ruine.</p> <p>Contribution de Madame Carole NOIRARD (fille de Madame Sylvie NOIRARD) pour le changement de destination n°20 parcelle cadastrée AC 94. Madame Carole NOIRARD nous fait savoir qu'elle est pleinement investie dans le projet de réhabilitation du bâtiment qui selon elle n'a jamais accueilli ni pressoir, ni cuvage, ni dortoir de vendangeur. Elle confirme également que l'exploitation agricole à proximité est un hangar à usage de stockage. Deux photos de l'intérieur du bâtiment dans son état actuel ont été jointes.</p> <p>Contribution de Monsieur Alain CIMETIERE sur le thème des changements de destination.</p>	<p>que l'aspect architectural est intéressant, qu'il n'est plus affecté à des fins agricoles depuis plusieurs années. Cependant elle relève également que le bâtiment concerné se trouve à proximité directe de vignes et qu'un hangar agricole se trouve à moins de 100 mètres. Elle conclut qu'il lui paraît difficile, malheureusement, d'ajouter ce bâtiment à la liste des changements de destination. Après avoir pris connaissance des arguments développés aussi bien par Madame Sylvie NOIRARD que par sa fille Carole NOIRARD, des avis de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture, de la grille des critères validée par la CDPENAF en 2023, tenu compte de la réponse du maître d'ouvrage et avoir effectué une visite sur place pour appréhender le plus justement possible ce cas, je suis arrivé à la conclusion que ce changement ne satisfait pas aux deux premiers critères de la nouvelle grille validée par la CDPENAF et qu'en conséquence cela pourrait générer de potentiels conflits de voisinage notamment liés à l'exploitation de la vigne située tout à côté du bâtiment. Aussi je me range aux avis CDPENAF et Chambre d'Agriculture et émets un avis négatif.</p> <p>Le maître d'ouvrage considère que la demande de Monsieur CIMETIERE est hors sujet. Je</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Il s'agit d'un renouvellement de demande d'inscription de son bâtiment situé sur la parcelle AE 429 sur la liste des changements de destination. Il précise qu'il s'agit d'un ancien cuvage avec à l'étage un espace qui accueillait des vendangeurs. Il n'y a plus d'activité agricole depuis plus de 10 ans, pas de bâtiment d'élevage à proximité, situé en bord de voirie avec un stationnement existant.</p> <p>Contribution de Monsieur Dominique JAMBON sur le thème des changements de destination. Monsieur JAMBON renouvelle Sa demande de changement de destination pour le bâtiment 1330 route des Chastys à Régnié-Durette. Le Maire de régnié-Durette, Monsieur ROBIN, en a été informé. Le bâtiment servait jusqu'en 2003 de chambre de vendangeurs et garage. Il ne sert plus maintenant.</p> <p>Contribution de Monsieur Julien DUPEUBLE sur le thème des changements de destination et pour le n°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.</p>	<p>confirme le constat que la demande se trouve hors du champ de la présente enquête. Le déposant est encouragé par la CCSB à déposer une demande pour figurer dans la liste des changements de destination dans le cadre de la concertation qui aura lieu prochainement pour l'élaboration du PLUi-H. Je m'inscris totalement dans cette proposition.</p> <p>La demande de Monsieur JAMBON est identique à celle de Monsieur CIMETIERE ci-dessus. Elle reçoit en toute logique le même accueil et la même suite de la part de la CCSB. Je parviens également au même constat et préconise les mêmes recommandations visant à l'examen de son bâtiment dans le cadre de la concertation pour l'élaboration du PLUi-H.</p> <p>Le maître d'ouvrage et la commune ont bien pris en compte l'erreur de repérage du bâtiment portant le n°19 sur la liste. Ils considèrent que cette erreur a en partie joué dans l'avis négatif reçu de la part de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture. Le repérage rectifié du cas n°19 a été joint dans une observation au dossier soumis à l'enquête publique. Je confirme le constat du maître d'ouvrage et déplore que les avis rendus sur le cas de Monsieur DUPEUBLE</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Monsieur DUPEUBLE sollicite un réexamen de sa demande afin d'obtenir un avis basé sur les éléments exacts du projet actuel ».</p>	<p>l'aient été sur des plans et situations erronées. Dans ces conditions, je réitère mes commentaires et mes conclusions aboutissant à un avis favorable. (voir tableau synthétique d'examen des avis des PPA ci-avant). J'ajoute de la CCSB envisage de solliciter la CDPENAF pour un nouvel avis sur ce cas à l'issue de l'enquête publique.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Au final, ne respectent les critères de la grille des changements de destination **que 4 nouveaux bâtiments.**

2.5 Les questions du CE

Deux questions concernent les changements de destination :

Bien que jointe au dossier d'enquête juste à son début, la grille des nouveaux critères validée par la CDPENAF le 10 juillet 2023 n'est pas mentionnée dans le document « Additif au rapport de présentation ».

Je souhaite également faire confirmer que les bâtiments de la liste correspondante ont été analysés au regard de la nouvelle grille.

Le Maître d'ouvrage a acté mon constat et précisé que c'est une erreur de mise en forme qui sera rectifiée.

Il indique également que les nouveaux bâtiments (de 14 à 20) de la liste ont été analysés au regard de la grille de critères validée par la CDPENAF en 2023 mais ce n'est pas le cas des autres bâtiments figurant sur la liste qui seront re-analysés dans le cadre du PLUi-H à venir.

Mon commentaire :

Je déplore que la mention de la nouvelle grille n'ait pas été intégrée dans le document « Additif au rapport de présentation » du dossier d'enquête publique. J'estime que cette absence a pu être préjudiciable à la bonne information du public des critères retenus pour les locaux concernés.

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. Cependant, je regrette que l'analyse des bâtiments figurant sur la liste constituée lors des précédentes opérations sur le PLU n'ait pas été effectuée. J'ai néanmoins bien noté que le travail de réexamen figurant sur la liste sera effectué dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.

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

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

Le Maître d'ouvrage a répondu qu'effectivement, 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 caractère non urgent de cette évolution.

Il ajoute qu'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 cette problématique.

Mon commentaire :

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

3 Conclusions et avis motivés

3.1 Au plan général

Tenant compte du contenu du dossier et du déroulement de l'enquête

- Le contenu du dossier d'enquête publique, s'agissant de la nature des pièces, est complet et conforme à la réglementation.
- L'enquête publique s'est déroulée sans incident et dans un climat apaisé.
- La demande de modification n°2 du PLU de Régnié-Durette présentée par la CCSB est conforme au code de l'environnement et au code de l'urbanisme.
- Les articles de l'arrêté communautaire N°26/2024 du 23/12/2024 prescrivant la modification n°2 du PLU ont été respectés.
- Les exigences de publicité légale relatives au déroulement de l'enquête publique, s'agissant des parutions aux annonces légales sur les deux journaux Le Progrès et Le Patriote, et de l'affichage sur le panneau de la commune prévu à cet effet, ont été satisfaites.
- Le public a eu un libre accès à l'ensemble du dossier papier déposé en mairie de Régnié-Durette mais également au dossier dématérialisé sur le site du registre électronique ainsi que sur un ordinateur mis à sa disposition en mairie pour le temps de l'enquête.
- Le dossier d'enquête publique est aisément compréhensible, même par un public non averti.
- La synthèse des observations des PPA et du public a été présentée et remise en main propre à la CCSB le 6/02/2024 pour analyse et commentaires.
- Le mémoire en réponse de la commune a été communiqué par mail le 17/02/2025.
- Les réponses de la CCSB justifient certains des choix opérés, tiennent compte des observations des PPA et du public pour modifier, compléter et ainsi enrichir le projet initial.

3.2 Au regard des avis émis et des observations

La CCSB a fait le choix de soumettre à l'enquête publique, après consultation des PPA, des modifications du PLU susceptibles d'être retenues et acceptées.

S'agissant des changements de destination, j'estime que la CCSB, après examen des possibilités d'élargissement des changements de destination, a souhaité satisfaire les propriétaires de locaux susceptibles d'en bénéficier, tout en s'efforçant de respecter tous les critères devant être examinés. En passant de 13 bâtiments sur le PLU actuel à 20 au total avec la présente modification n°2, j'observe que c'est une progression significative.

La CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve de retirer les bâtiments 15, 16, 19 et 20.

La Chambre d'Agriculture de son côté a émis un avis favorable sous réserve de ne pas retenir les bâtiments 15, 16, 19 et 20.

Enfin le Syndicat Mixte du Beaujolais a émis un avis défavorable pour les changements de destination des bâtiments 15 et 16.

Compte tenu des avis des PPA, des observations du public et des réponses de la CCSB au PV de synthèse, **j'estime qu'il convient de retirer de la liste des changements de destination, les bâtiments portant les numéros 15, 16 et 20.**

En ce qui concerne les délimitations des zones agricoles, la CDPENAF estime que la réduction du zonage As n'est pas fondée et le SMB donne un avis défavorable. En réponse, la CCSB et la commune **renoncent** à ce point du projet de modification du PLU.

Dans ces conditions **je me range à l'avis de la CCSB** et de la commune.

Le public n'a abordé que le sujet des changements de destination.

Ses observations étaient prévisibles dans la mesure où les propriétaires de ce type de locaux n'exerçant plus d'activité agricole sont souvent dans l'attente d'un élargissement des possibilités de transformation de ces bâtiments en habitation.

Je considère que sur ce sujet, les propriétaires qui se sont manifestés et ceux qui viendront le faire ultérieurement doivent être parfaitement informés sur les conditions d'obtention d'un avis favorable, au travers de la grille de critères qui a été validée par la CDPENAF en 2023.

De mon côté, j'ai informé les visiteurs que j'ai reçu lors permanences de l'évolution et de l'importance de ces critères.

Il reste que le devenir des bâtiments agricoles n'ayant plus cette affectation, ainsi que ceux qui la perdront dans les années futures, n'est pas totalement assuré surtout pour ceux ne répondant pas à l'ensemble des critères exigés. En prévision de la prochaine concertation en vue de la réalisation du PLUi-H, j'estime qu'une information spécifique ciblant les propriétaires de bâtiments ayant perdu l'affectation agricole et sollicitant un changement de destination mérite d'être réalisée.

3.3 Formulation de l'avis du CE

Compte tenu des points forts suivants :

- Le public a été bien informé de la procédure d'enquête publique aussi bien par les avis parus dans la presse et les procédures d'affichage public, conformément à la réglementation en vigueur qui régit cette enquête, que via le site internet de la CCSB ou l'application « Panneau Pocket »
- L'enquête s'est déroulée sans incident
- La durée de l'enquête de 15 jours et les deux permanences ont donné la possibilité au public de prendre connaissance des documents mis à disposition en mairie, de les étudier et de formuler des observations, des remarques ou des propositions
- Le dossier d'enquête comprend toutes les pièces prévues aux articles R 123-8 du code de l'environnement et L151-2 du code de l'urbanisme.
- Les divers documents du dossier d'enquête exposent clairement les deux principaux thèmes du projet
- La CCSB a manifesté une réelle volonté de faire réaliser un examen contradictoire de son projet et de permettre au public de s'exprimer, en mettant en ligne en plus du dossier papier en mairie, le dossier d'enquête publique sur le site du registre numérique, en dédiant une adresse mel spécifiquement au recueil des observations, en mettant à la disposition du public un ordinateur contenant le dossier dématérialisé
- Le projet 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
- Il répond aux attentes de certains propriétaires concernés par les modifications et contribue à mettre en œuvre une politique territoriale conciliant les besoins en logements avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements et les économies d'énergie
- La CCSB et la commune de Régnié-Durette manifestent, au travers des réponses aux observations du PV de synthèse, la volonté de tenir compte des diverses contributions recueillies

Et des points faibles suivants :

- Même si la procédure de modification du PLU ne requiert pas de concertation préalable, un déficit d'information en amont de l'enquête sur les objectifs de celle-ci a été constaté lors de la réception des visiteurs aux permanences et des observations recueillies
- S'agissant de la procédure d'enquête publique et ses modalités de réalisation, malgré une bonne information effectuée par voie de presse, par affichage dans la commune et sur le site internet de la commune de Régnié-Durette et de la CCSB, le public a assez peu participé à l'enquête
- Le faible taux de réponses des PPA n'a pas permis de recenser un plus grand nombre d'observations, de suggestions
- Les contributions du public, en nombre limité, démontrent un faible intérêt pour la modification n°2 du PLU

- Ce sont essentiellement des intérêts particuliers qui ont été consignés sur le registre. Aucune contribution ne fait référence à l'intérêt général

Après avoir étudié la décision de la MRAe, les observations des PPA et du public, soumis mes questions, pris connaissance des réponses au procès-verbal de synthèse, je considère que **les points forts l'emportent sur les points faibles.**

Il résulte de ce qui précède que le CE soussigné émet un
AVIS FAVORABLE
au projet de modification n°2 présenté à l'enquête publique

Sous réserve de :

- Retirer de la liste des changements de destination les bâtiments référencés n°15, 16 et 20.
- Retirer du projet la réduction de la zone As au profit de la zone A.

Fait à Fontaines sur Saône le 3 mars 2025.

Le Commissaire Enquêteur

Robert TODESCHINI

