

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
SAÔNE-BEAUJOLAIS**

COMMUNE DE QUINCIÉ-EN-BEAUJOLAIS

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Remis le 28 juillet 2026

Enquête publique
du mercredi 3 juin 2026
au samedi 4 juillet 2026 à 12h00

Commissaire enquêteur :
Monsieur Bernard LO CASCIO

Désigné par décision n°E25000139/69
du Tribunal administratif de Lyon
en date du 6 août 2025

SOMMAIRE

1. Présentation synthétique du projet	3
2. Régularité et déroulement de l'enquête publique	4
3. Analyse des principaux enjeux	4
• 3.1. Secteur de Romarand	4
• 3.2. Secteur du château de Souzy	5
• 3.3. Changement de destination du Grand Saint-Cyr	5
• 3.4. Suppression de l'obligation relative au logement social	5
4. Appréciation des réponses apportées par le maître d'ouvrage	6
5. Balance des intérêts en présence	7
6. Conclusions motivées	7
7. Avis du commissaire enquêteur	9
• Considérants	9
• Avis	9
• Recommandations.....	9

1. Présentation synthétique du projet

La présente enquête publique porte sur la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Quincié-en-Beaujolais, engagée par la Communauté de communes Saône-Beaujolais, compétente en matière de planification urbaine. Cette procédure, prescrite par arrêté du 11 février 2025, a été conduite conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme applicables aux modifications des plans locaux d'urbanisme. Elle ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), mais vise à adapter ponctuellement le document d'urbanisme afin de répondre à plusieurs besoins identifiés sur le territoire communal.

Le projet soumis à l'enquête publique porte sur **trois objets principaux**.

Le premier concerne l'évolution de certaines **délimitations des zones agricoles**. Il comprend, d'une part, le **secteur de Romarand**, où il s'agit de permettre le développement d'une exploitation viticole existante par la création d'un nouveau cuvage et, d'autre part, le **secteur du château de Souzy**, où la modification vise à régulariser un espace de stationnement existant en créant un secteur spécifique destiné à en encadrer l'usage.

Le deuxième objet consiste à actualiser la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination par l'ajout d'un bâtiment situé au lieu-dit **Le Grand Saint-Cyr**, afin de permettre sa réhabilitation dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme et de son intérêt patrimonial.

Le troisième objet concerne la suppression, dans certaines zones urbaines, de **l'obligation de réserver une part des programmes de logements au logement locatif social**, le maître d'ouvrage estimant que cette disposition ne répond plus aux besoins locaux et constitue désormais un frein à certains projets.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet a été soumis aux consultations réglementaires. Les avis recueillis sont, dans leur ensemble, favorables à la poursuite de la procédure, tout en étant assortis, pour certains, de réserves ou de recommandations portant principalement sur le secteur de Romarand, le dimensionnement du secteur du château de Souzy et le changement de destination du bâtiment du Grand Saint-Cyr. Par ailleurs, l'autorité environnementale a estimé que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou sur la santé humaine et qu'il ne nécessitait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

2. Régularité et déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 3 juin au 4 juillet 2026, conformément à l'arrêté d'ouverture pris par le Président de la Communauté de communes Saône-Beaujolais. J'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Lyon en date du 6 août 2025.

J'ai tout d'abord procédé à une étude du dossier transmis par le maître d'ouvrage. Cette phase préparatoire a été complétée par une réunion avec les représentants de la Communauté de communes Saône-Beaujolais et de la commune de Quincié-en-Beaujolais, ainsi que par une visite des principaux secteurs concernés par le projet. Ces différentes étapes m'ont permis d'appréhender les objectifs de la modification, d'en apprécier les enjeux et de confronter les éléments du dossier à la réalité du terrain.

Au cours de l'enquête, j'ai constaté que les mesures de publicité prévues par les textes avaient été régulièrement mises en œuvre, que le dossier soumis à l'enquête était complet et que le public avait pu consulter l'ensemble des pièces dans les conditions prévues par l'arrêté d'ouverture, tant en mairie que sur le site internet de la Communauté de communes. Les différentes modalités de participation offertes au public étaient conformes aux dispositions réglementaires applicables.

Trois permanences ont été organisées en mairie de Quincié-en-Beaujolais. Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions et ont permis au public de rencontrer le commissaire enquêteur, d'obtenir des explications sur le projet et de formuler ses observations. Au total, quatre contributions ont été recueillies au cours de l'enquête. Bien que leur nombre soit limité, elles ont porté sur les principaux enjeux du projet et ont donné lieu à un mémoire en réponse circonstancié du maître d'ouvrage.

Enfin, aucun incident susceptible d'affecter la régularité de l'enquête n'a été porté à ma connaissance. J'estime, en conséquence, que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et qu'elle a permis d'assurer une information suffisante du public ainsi que l'exercice effectif de son droit à participer à la procédure.

3. Analyse des principaux enjeux

Secteur de Romarand

Le projet prévoit l'évolution du zonage afin de permettre le développement d'une exploitation viticole existante par la création d'un nouveau cuvage. L'analyse du dossier montre que le principe de cette évolution n'a pas été contesté par les personnes publiques associées. Les observations formulées portent essentiellement sur les conditions dans lesquelles cette évolution peut être autorisée. Elles concernent

notamment la nécessité d'assurer un encadrement réglementaire garantissant que les constructions et activités autorisées demeurent directement liées aux besoins de l'exploitation agricole, ainsi que leur bonne insertion dans le paysage.

J'ai relevé que ces préoccupations sont exprimées de manière convergente par plusieurs personnes publiques associées, chacune dans son domaine de compétence. Elles traduisent une volonté commune de permettre le développement de l'exploitation agricole tout en préservant durablement la vocation agricole du secteur et en encadrant les possibilités ouvertes par le règlement.

Secteur du château de Souzy

Le projet prévoit la création d'un secteur At destiné à régulariser un espace de stationnement existant lié aux activités du château de Souzy. Les principales observations formulées au cours de la procédure portent sur le dimensionnement de ce secteur, son adéquation avec les besoins effectivement identifiés, ainsi que sur son insertion paysagère et la préservation des espaces agricoles concernés.

J'ai constaté que les différents avis convergent pour rappeler l'importance de limiter la consommation d'espaces agricoles, de justifier le périmètre retenu et de veiller à l'intégration paysagère des aménagements existants.

Changement de destination du Grand Saint-Cyr

L'ajout du bâtiment du Grand Saint-Cyr à la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination constitue le troisième enjeu majeur de cette procédure. Les avis recueillis font apparaître une divergence d'appréciation. Alors que la Chambre d'agriculture demande le retrait de cette inscription tant que le respect de la grille d'analyse de la CDPENAF n'est pas démontré, la CDPENAF, les services de l'État et le Syndicat mixte du Beaujolais considèrent, pour leur part, que l'incidence sur l'activité agricole demeure limitée et se déclarent favorables à cette évolution.

J'ai relevé que cette divergence ne porte pas sur l'intérêt patrimonial du bâtiment mais sur l'appréciation des conditions permettant d'assurer la compatibilité du changement de destination avec la préservation de l'activité agricole environnante.

Suppression de l'obligation relative au logement social

Le projet prévoit enfin la suppression de l'obligation imposant, dans certaines zones urbaines, de réserver une part des programmes de logements au logement locatif social. Cette évolution est justifiée par le maître d'ouvrage au regard de l'évolution des besoins locaux et de la volonté de faciliter la réalisation de certains projets.

J'ai constaté que cette disposition n'a suscité aucune observation du public au cours de l'enquête publique et n'a pas donné lieu à de réserves particulières de la part des personnes publiques associées. Les services de l'État ont notamment relevé que la commune connaît une faible tension sur son parc de logements locatifs sociaux.

4. Appréciation des réponses apportées par le maître d'ouvrage

À l'issue de l'enquête publique, la Communauté de communes Saône-Beaujolais a produit un mémoire en réponse examinant l'ensemble des observations du public ainsi que les avis des personnes publiques associées.

Après analyse du mémoire en réponse, je constate que le maître d'ouvrage a apporté une réponse à l'ensemble des observations du public ainsi qu'aux principaux avis et recommandations formulés par les personnes publiques associées. Les réponses sont présentées selon les différents objets de la modification et précisent, pour chacun d'eux, les éléments de justification ou les adaptations envisagées par le maître d'ouvrage. Elles sont examinées ci-après au regard des principaux enjeux identifiés au cours de l'enquête.

S'agissant du secteur de **Romarand**, le mémoire en réponse apporte des précisions sur les besoins de l'exploitation viticole, sur la justification du projet de cuvage ainsi que sur les dispositions destinées à encadrer les possibilités offertes par le règlement. Il répond également aux préoccupations exprimées concernant la préservation de la vocation agricole du secteur et son insertion paysagère.

Concernant le **secteur du château de Souzy**, le maître d'ouvrage expose les éléments ayant conduit au périmètre retenu pour le secteur At et répond aux observations relatives au stationnement, à la consommation d'espace agricole et à l'intégration du projet dans son environnement.

Pour le **changement de destination du bâtiment du Grand Saint-Cyr**, le mémoire en réponse présente les éléments justifiant le maintien de cette évolution au regard des caractéristiques du bâtiment, de son intérêt patrimonial et des critères retenus pour apprécier sa compatibilité avec les objectifs de préservation des espaces agricoles.

Enfin, concernant la **suppression de l'obligation relative au logement social**, le maître d'ouvrage confirme les éléments de contexte ayant motivé cette évolution et rappelle les raisons pour lesquelles cette disposition n'apparaissait plus adaptée à la situation de la commune.

Au terme de cette analyse, je relève que le mémoire en réponse constitue un élément utile de la procédure. Il apporte des compléments d'explication sur les choix opérés par

le maître d'ouvrage, précise plusieurs adaptations envisagées et répond aux principales observations recueillies au cours de l'enquête.

5. Balance des intérêts en présence

L'examen du dossier, des avis des personnes publiques associées, des observations du public ainsi que du mémoire en réponse du maître d'ouvrage met en évidence la nécessité de concilier plusieurs intérêts légitimes.

D'une part, le projet poursuit des objectifs d'adaptation ponctuelle du Plan Local d'Urbanisme afin de répondre à des besoins identifiés sur le territoire communal, qu'il s'agisse du développement d'une exploitation agricole, de la régularisation d'une situation existante, de la valorisation d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial ou encore de l'évolution des règles applicables à la production de logements.

D'autre part, les consultations réalisées au cours de la procédure ont rappelé l'importance de préserver les espaces agricoles, de limiter la consommation foncière, de garantir une insertion paysagère satisfaisante des aménagements projetés et de veiller à ce que les évolutions apportées au document d'urbanisme demeurent proportionnées aux objectifs poursuivis.

Au regard de l'ensemble des éléments figurant au dossier, je constate que ces différents enjeux ont été identifiés tout au long de la procédure et ont fait l'objet d'un examen contradictoire associant les personnes publiques consultées, le public et le maître d'ouvrage. Les échanges intervenus au cours de l'enquête ont permis de préciser plusieurs points du projet et d'éclairer les choix retenus.

L'appréciation de cette balance des intérêts conduit ainsi à examiner si les évolutions proposées, au regard des réponses apportées par le maître d'ouvrage et des garanties figurant dans le dossier, peuvent être regardées comme compatibles avec les objectifs poursuivis par la modification du Plan Local d'Urbanisme. Cette appréciation fonde les conclusions motivées et l'avis exprimés ci-après.

6. Conclusions motivées

Après avoir étudié le dossier soumis à l'enquête publique, pris connaissance des avis des personnes publiques associées, entendu les observations formulées par le public, procédé à la visite des principaux secteurs concernés et analysé le mémoire en réponse de la Communauté de communes Saône-Beaujolais, j'estime que l'ensemble des éléments recueillis permet de porter l'appréciation suivante.

La procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Quincié-en-Beaujolais s'inscrit dans le cadre des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme. Elle porte sur des adaptations ponctuelles du document d'urbanisme sans remettre en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions régulières et satisfaisantes. Les mesures de publicité, les modalités de consultation du dossier ainsi que les possibilités offertes au public pour formuler ses observations ont permis d'assurer une information suffisante et une participation effective. Les observations recueillies, bien que peu nombreuses, ont porté sur les principaux enjeux de la procédure et ont utilement contribué à l'examen du projet.

Les avis des personnes publiques associées traduisent une convergence sur les objectifs généraux de la procédure. Les observations formulées portent principalement sur les modalités de mise en œuvre de certaines dispositions, notamment en ce qui concerne le secteur de Romarand, le secteur du château de Souzy et le changement de destination du bâtiment du Grand Saint-Cyr.

Le mémoire en réponse produit par le maître d'ouvrage apporte des éléments de réponse aux observations formulées au cours de l'enquête. Son examen permet de disposer des précisions nécessaires pour apprécier les différents enjeux identifiés dans le rapport d'enquête.

Au terme de cette analyse, j'estime que la procédure a permis d'assurer un examen contradictoire des différents intérêts en présence. Les objectifs poursuivis par la modification du PLU ont été confrontés aux préoccupations exprimées par les personnes publiques associées et par le public, permettant d'éclairer la décision qui appartient désormais à la Communauté de communes Saône-Beaujolais.

7. Avis du commissaire enquêteur

Considérant que la procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Quincié-en-Beaujolais constitue une évolution ponctuelle du document d'urbanisme, sans remise en cause de l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, conformément aux dispositions réglementaires, et qu'elle a permis au public de prendre connaissance du projet et de formuler ses observations ;

Considérant que les avis des personnes publiques associées sont, dans leur ensemble, favorables à la poursuite de la procédure, tout en étant assortis de réserves, de recommandations ou de points de vigilance portant principalement sur les secteurs de Romarand, du château de Souzy et du Grand Saint-Cyr ;

Considérant que les observations du public ont porté sur les principaux enjeux du projet et qu'elles ont fait l'objet d'un mémoire en réponse circonstancié de la Communauté de communes Saône-Beaujolais ;

Considérant que le maître d'ouvrage a apporté, dans son mémoire en réponse, des adaptations annoncées et des précisions de nature à répondre aux principales observations formulées au cours de l'enquête publique ;

Considérant enfin que, compte tenu des adaptations et engagements annoncés par le maître d'ouvrage, les évolutions proposées apparaissent compatibles avec les objectifs de préservation des espaces agricoles, de protection du patrimoine bâti et de développement équilibré du territoire ;

J'émet un avis favorable au projet de **modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Quincié-en-Beaujolais**, accompagné des **trois recommandations** suivantes :

Recommandation n°1

La Communauté de communes Saône-Beaujolais veillera à mettre en œuvre l'adaptation du règlement écrit annoncée pour le secteur de **Romarand**, afin de garantir que les constructions et installations autorisées demeurent directement liées aux besoins de l'exploitation agricole, conformément aux engagements pris dans le mémoire en réponse.

Recommandation n°2

La Communauté de communes Saône-Beaujolais veillera à mettre en œuvre les adaptations retenues pour le secteur du **château de Souzy**, notamment celles relatives au dimensionnement du secteur At et à son insertion paysagère, conformément aux engagements figurant dans le mémoire en réponse.

Recommandation n°3

La Communauté de communes Saône-Beaujolais veillera à compléter le dossier de modification du PLU par une présentation explicite de l'analyse du bâtiment du **Grand Saint-Cyr** au regard de la grille d'analyse de la CDPENAF, afin de répondre pleinement à la réserve formulée par la Chambre d'agriculture.

Le 27 juillet 2026

Le commissaire-enquêteur
Bernard Lo Cascio

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Lo Cascio', with a stylized flourish at the end.