

**Département du Rhône**

**Commune de Régnié-Durette**

**ENQUETE PUBLIQUE relative  
au projet de modification n°1 du PLU  
de Régnié-Durette**

**Conclusions et avis motivés  
du Commissaire enquêteur**

**Décision n° E20000072/69 du 05/08/2020**

**Enquête du 8 septembre au 10 octobre 2020**

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

## Table des matières

<b>1</b>	<b>Généralités et contextualisation .....</b>	<b>3</b>
1.1	Objet de l'enquête et décisions procédurales.....	3
1.2	Type d'enquête .....	3
1.3	Désignation du Commissaire Enquêteur .....	3
<b>2</b>	<b>Le projet de Modification n°1 .....</b>	<b>3</b>
2.1	Les objectifs du projet .....	3
2.1.1	Rappels réglementaires.....	5
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	Les observations des PPA et de » la MRAe .....	6
2.3	Les observations du Public .....	8
2.3.1	Thèmes des observations.....	8
2.3.2	Bilan comptable.....	8
2.3.3	Thème 1- Les changements de destination .....	9
2.3.4	Thème n°2 - Les STECAL .....	10
2.3.5	Thème n°3 - l'OAP de l'Allée des Chênes.....	10
2.4	Les questions du CE .....	11
2.5	La position du CE .....	12
<b>3</b>	<b>Conclusions et avis motivés .....</b>	<b>13</b>
3.1	Au plan général.....	13
3.2	Au regard des avis émis et des observations .....	13
3.3	Formulation de l'avis du CE.....	13

# 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) lequel a été approuvé par le conseil communautaire le 20 juillet 2017.

**L'enquête publique unique** a pour objet :

- Une procédure de **révision avec examen conjoint n°1** du PLU de Régnié-Durette relative à la mise à jour de la carte des aléas de la commune dans le plan de zonage.
  
- Une procédure de **modification n°1 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 ;  
La modification mineure de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Allée des Chênes » afin de permettre un projet ;  
La modification du règlement afin d'appliquer la même règle concernant l'implantation des piscines dans les zones A et N qu'en zone U.

**Il sera distingué dans ce document uniquement la procédure de Modification n°1.**

## 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 du Tribunal Administratif de Lyon numéro E20000072/69 le 05/08/2020.

# 2 Le projet de Modification n°1

## 2.1 Les objectifs du projet

**La modification n°1 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.

Les modifications apportées consistent à ajouter 12 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination tout en conservant les deux bâtiments présents dans le PLU approuvé de 2017.

## **2 La modification mineure de l'OAP de l'Allée des Chênes**

Le projet d'aménagement qui est envisagé sur le secteur de l'Allée des Chênes nécessite une adaptation des principes de l'OAP, notamment celui de la mixité intergénérationnelle et des formes urbaines.

Dans cette OAP est imposé un secteur à dominante d'habitat intergénérationnelle et la commune souhaite modifier ce point afin de ne pas être trop restrictif dans la recherche de la mixité sociale.

Ainsi le secteur est renommé « secteur de mixité sociale ». En conséquence, le cahier des OAP est également modifié pour supprimer les références aux dispositions relatives à cet habitat intergénérationnel.

S'agissant des formes urbaines attendues sur l'OAP de l'Allée des Chênes, et sans remettre en cause la densité attendue sur cette zone 1AUa, la commune demande le classement du secteur à l'ouest de l'OAP comme le reste de la parcelle 69.

Pour l'orientation majoritaire des faitages, ceux-ci sont modifiés afin de mieux prendre en compte la pente du terrain pour une meilleure insertion au terrain naturel. Ils seront majoritairement parallèles aux courbes de niveau.

En ce qui concerne les mobilités, les cheminements doux proposés initialement sont modifiés pour permettre la desserte de la parcelle dans sa largeur et non uniquement en fond de parcelle. Les accès véhicules sont précisés et un lien est créé avec le centre bourg et la place de l'église. Ces modifications sont consignées sur le plan joint à l'OAP.

## **3 La modification du règlement**

Les articles A7 et N7 sont modifiés afin d'autoriser les piscines en limites séparatives, et ainsi d'avoir les mêmes règles que dans la zone U.

Elles devront s'implanter sur limite séparative, ou avec un retrait minimal de 0,5 mètre à partir du bord du bassin.

### 2.1.1 Rappels règlementaires

**La procédure de modification n°1** 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. »*

### 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°28/2020 de prescription d'ouverture d'une enquête publique de la Communauté de Communes Saône-Beaujolais
- L'avis d'enquête publique unique
- Le sommaire des pièces du dossier
- Une notice de présentation non technique
- Le dossier de modification n°1 contient :
  - L'arrêté N°38/2019 de décision portant prescription de la modification n°1 du PLU de Régnié-Durette pris par la CCSB
  - Le projet de modification n°1
  - Le Plan de zonage du PLU
  - Le règlement
  - Le plan des risques naturels du PLU
  - La liste et le descriptif des changements de destination
  - Les avis des PPA sur le projet de modification n°1
  - La décision de la MRAe Auvergne Rhône Alpes

### 2.1.3 Information du public

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

- Par voie de presse le 20/08/2020 sur les journaux régionaux suivants : Le Progrès et Le Patriote
- Par voie de presse en rappel le 10/09/2020 sur ces mêmes journaux
- Par voie d'affichage sur les panneaux d'affichage de la commune
- Par l'application « PanneauPocket » disponible sur smartphone
- Par le site officiel de la Communauté de Communes Saône Beaujolais sur lequel le dossier était consultable à la rubrique Environnement urbanisme :

<http://www.ccsb-saonebeaujolais.fr/fr/information/9017/modification-n1>

L'ensemble du dossier d'enquête publique sur papier était consultable en mairie aux jours et heures d'ouverture et ce depuis le 08/09/2020 jusqu'au 10/10/2020, soit 33 jours consécutifs. 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 unique pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête publique était consultable sur la page internet suivante : <http://regniedurette-plu.enquetepublique.net>

L'arrêté d'enquête publique a été apposé sur le panneau d'affichage de la commune et de la CCSB.

A l'occasion de chacune des 3 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 8 septembre au 10 octobre 2020.

Le CE a assuré les trois permanences en mairie de Régnié-Durette indiquées ci-dessous :

Date	Horaires	Lieu
08/09/2020	9h - 12h	Mairie de Régnié-Durette
24/09/2020	14h - 16h	Mairie de Régnié-Durette
10/10/2020	10h - 12h	Mairie de Régnié-Durette

A l'issue de la dernière permanence, le maire de Régnié-Durette a remis au CE le certificat d'affichage de l'enquête publique.

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

En raison de l'épidémie « Covid-19 », le port du masque et les gestes barrières ont été strictement appliqués.

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

- extériorité de l'affichage
- complétude du dossier
- des locaux mis à la disposition du public fonctionnels, qui autorisent l'accueil des personnes à mobilité réduite et garantissent une bonne confidentialité
- disponibilité du secrétariat et du Maire de la commune, des services de l'urbanisme de la CCSB

## 2.2 Les observations des PPA et de » la MRAe

- **Le département du Rhône** : Émet le 18 mai 2020 un avis favorable à la modification n°1 n'appelant pas d'observation.

- **La Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** a émis le 17 juin 2020 un avis favorable assorti de la recommandation de revenir sur le changement de destination n°14 situé en aléa moyen.

**Le maître d'ouvrage** a précisé que la CDPENAF s'est réunie le 8 juillet 2020 pour étudier au cas par cas les différentes demandes de changement de destination sur le territoire de Régnié-Durette. La commission a émis une réserve concernant le changement n°14, situé en aléa moyen d'après l'étude des risques géologiques de la DDT. Il a été jugé qu'autoriser un changement de destination sur ce bâtiment pouvait amplifier sa vulnérabilité et n'a donc pas été retenu dans la liste.

**Le CE** prend acte des arguments développés par la CDPENAF mettant en avant un risque potentiel du changement n°14 ressortant de l'étude des risques géologiques de la DDT et par conséquent son retrait de la liste des changements de destination.

Compte tenu des arguments présentés, le CE partage cette prudente décision.

- **La Direction Agricultures et Territoires**, dans son avis du 29 juillet 2020, émet le souhait que la commune prévoie, pour l'OAP de l'Allée des Chênes une bande tampon entre la parcelle vouée à être urbanisée et la parcelle en vignes à proximité. Par ailleurs elle alerte la commune sur l'augmentation importante des conflits d'usage entre les exploitants et les riverains sur les questions de nuisances (sonores et olfactives) et des traitements. En revanche, elle n'apporte pas de remarque sur la modification du règlement relatif à l'implantation des piscines en zones A et N à l'identique de la zone U.

**Le Maître d'ouvrage**, questionné sur la création de la bande tampon dans l'OAP de l'Allée des Chênes, a indiqué que la suppression de la zone tampon entre la parcelle vouée à être urbanisée et la parcelle en vignes à proximité a été validée lors de la réunion du 24 février 2020 en présence des différents acteurs du projet (élus de la commune, opérateur Nexity, CAUE, service urbanisme de la CCSB...). Cette suppression a permis la création de deux accès futurs en sens unique desservant la parcelle attenante. »

**Le CE**, s'agissant du souhait de la Direction Agricultures et Territoires de prévoir une bande tampon entre la parcelle vouée à être urbanisée et la parcelle de vigne située à côté, considère que cette proposition avait du sens dans le cadre du seul projet immobilier sur l'OAP de l'Allée des Chênes. L'abandon de cette zone tampon désormais validé par les différents acteurs de ce projet permet ainsi la création de deux accès futurs en sens unique pour la parcelle attenante. On peut raisonnablement imaginer que dans l'avenir, un projet immobilier complémentaire attaché à l'OAP de l'Allée des Chênes puisse voir le jour, justifier le choix d'abandonner la bande tampon et expliquer l'accès véhicule et les accès futurs en sens unique indiqués sur le schéma de l'OAP.

- **L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**, dans son courrier du 11 mai 2020, ne s'oppose pas au projet de modification dans la mesure où ce dernier n'impacte pas les surfaces des zones du PLU et ne réduit aucun espace agricole ou naturel et ainsi n'a guère d'incidence sur les signes d'identification de l'origine et de la qualité.

- **Décision de la MRAe** : Par décision n°2020-ARA-KKU-1945 du 17 juin 2020, la Mission Régionale d’Autorité environnementale conclut « qu’au vu de l’ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification n°1 du plan local d’urbanisme de la commune de Régnié-Durette 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 susvisée ;  
Elle décide :

Article 1 : En application du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l’urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification n°1 du plan local d’urbanisme de la commune de Régnié-Durette (69), objet de la demande n°2019-ARA-KKU-1945, **n’est pas soumis à évaluation environnementale.**

Article 2 : La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d’examen au cas par cas du projet de modification du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l’objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l’environnement.

Article 3 : la présente décision sera mise en ligne sur le site internet de la MRAe. En outre, en application de l’article R.104-33 du code de l’urbanisme, la présente décision devra être jointe au dossier d’enquête publique ou autre procédure de consultation du public. »

**Le CE** prend acte de la décision par laquelle la MRAe décide que la modification n°1 n’est pas soumise à évaluation environnementale.

## 2.3 Les observations du Public

### 2.3.1 Thèmes des observations

Ces observations peuvent être classées selon trois thèmes :

- Thème 1 : Les changements de destination (au nombre de sept)
- Thème 2 : Les STECAL - Secteurs de Taille Et de CApacité Limitées (pour une seule)
- Thème 3 : Les modifications relatives à l’OAP de l’Allée des Chênes (pour une seule)

### 2.3.2 Bilan comptable

Le public n’a rédigé que 7 observations, lesquelles ont été formulées sur le registre papier d’enquête publique pour six d’entre elles et sur le registre électronique pour une d’entre elles.

Aucune n’a été communiquée par mel ou par courrier à l’attention du CE.



Deux observations ou demandes de renseignements formulées oralement lors des permanences du CE ont été prises en compte dans le présent rapport bien que n'ayant pas été inscrites sur le registre papier ou électronique.

### 2.3.3 Thème 1- Les changements de destination

Ceux-ci constituent le plus grand nombre des observations recueillies. Une seule personne a fait part de sa satisfaction de figurer sur la liste mise à jour des changements de destination.

Cinq autres ont fait part de leur surprise et de leur déception de ne pas y figurer.

A ce stade, il convient de tenir compte du fait que les conditions d'octroi de ces changements de destination dépendent de celles du SCoT Beaujolais. Celles-ci ayant évolué depuis le 7 mars 2019, elles comportent désormais 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

Aussi le PLU de la commune doit-il respecter les critères du SCoT.

Le CE, au travers du procès-verbal de Synthèse a sollicité les commentaires et justifications du maître d'ouvrage sur les observations faites par écrit ou verbalement. Ces explications ont été fournies dans le mémoire en réponse adressé par la CCSB au CE le 26 octobre 2020.

Il ressort des justifications fournies que trois pétitionnaires sont propriétaires de bâtiments situés à proximité de vignes ce qui aurait pour effet, si le changement d'affectation était réalisé, de créer une zone de non-traitement (loi applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020) rendant impossible l'exploitation des vignes. Cette situation motive leur exclusion de la liste des changements de destination.

Une personne est propriétaire d'un bâtiment jugé sans intérêt patrimonial avéré.

Enfin, un propriétaire possède une grange ouverte qui, si elle était convertie en habitation, serait considérée comme une construction neuve. C'est pourquoi le changement de destination n'est pas susceptible de s'appliquer au présent cas.

Au final, ne respectent les sept critères visés ci-dessus que onze nouveaux bâtiments.

Il est à noter que les deux bâtiments identifiés dans la liste des changements de destination du PLU approuvé en 2017 sont conservés car ils satisfont aux nouvelles prescriptions du SCoT Beaujolais.

### 2.3.4 Thème n°2 - Les STECAL

Une observation concerne l'absence de STECAL dans le projet de modification n°1 alors même que monsieur THEILLERE Emeric avait déjà demandé, lors de la première enquête publique relative à la création du PLU de la commune, que sa parcelle puisse bénéficier des dispositions d'urbanisme la concernant. En précisant avoir acquis une parcelle constructible vis à vis du Plan d'Occupation des Sols, il considère être lésé puisque désormais sa parcelle est en zone agricole inconstructible.

Saisi de cette observation, le Maître d'ouvrage a précisé que : « Deux Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) devaient initialement être élaborés dans le cadre de la modification n°1 du PLU, pour permettre la création de logement en zone agricole. La Chambre d'Agriculture a toutefois rappelé lors de la réunion PPA du 27 février 2020, qu'en vertu des articles R151-22 et R151-23 du Code de l'Urbanisme, la zone agricole n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements (excepté ceux en lien avec une exploitation agricole). Ainsi, la création de tels secteurs dans le PLU de Régnie-Durette aurait été illégale. »

Le CE confirme que le dossier d'enquête relatif à la modification N°1 mentionne qu'il prévoyait initialement la création de deux STECAL pour de l'habitat. Ceux-ci n'ayant pas été retenus, il ne lui appartient pas de contester ce choix.

L'objectif de la commune de Régnie-Durette est de faire évoluer le PLU communal pour tenir compte des remarques faites lors de son élaboration et de permettre la réalisation de projets auxquels elle tient particulièrement. Dans cette optique la commune a indiqué au CE avoir préféré restreindre le champ de la modification présentée à l'enquête publique afin de recueillir un avis favorable des PPA dont celui de la Chambre d'Agriculture plus particulièrement.

Le CE ne peut que regretter que le propriétaire à l'origine de l'observation relative au STECAL, qui avait déjà déposé une observation lors de l'enquête publique relative à la confection du PLU de la commune approuvé en 2017, n'ait pas été informé de l'abandon des STECAL des objectifs de l'enquête relative à la modification N°1 du PLU de Régnie-Durette avant que celle-ci ne débute.

### 2.3.5 Thème n°3 - l'OAP de l'Allée des Chênes.

Madame et Monsieur ROBIN Thierry, lors de leur visite à la permanence du 24/09/2020 ont manifesté oralement le souhait d'avoir des précisions en ce qui concerne le projet de modification mineure de l'OAP de l'allée des Chênes. Après consultation des documents du dossier d'enquête publique, ils ont fait part au Commissaire Enquêteur de leur étonnement de ne pas avoir été, ni consultés, ni informés des modifications importantes à leurs yeux proposées pour cette OAP. Plus particulièrement la problématique des accès figurant au schéma de l'OAP de l'Allée des Chênes les a surpris et mécontents.

Ils ont souhaité obtenir rapidement de la part de la commune des explications en ce qui concerne ces modifications d'accès et de circulation au sein de l'OAP ainsi que des garanties sur le nombre de logements réalisables.

Ils ont précisé par ailleurs être propriétaires de la parcelle d'assise du projet et rencontrer avec le promoteur, des complications liées aux modifications évoquées ci-avant. Ce qu'ils considèrent comme des contraintes nouvelles pouvant être de nature à remettre en cause l'engagement du promoteur à acquérir le terrain et réaliser le projet immobilier.

Cependant, à la fin de l'enquête publique, aucune observation n'a été consignée sur le registre papier ou le registre électronique.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a précisé qu'une réunion s'est tenue le 28 septembre 2020 en présence des propriétaires de la parcelle et des autres acteurs du projet (opérateur Nexity, CAUE, commune, CCSB...) afin d'échanger sur les esquisses du projet de l'Allée des Chênes actuellement en cours de réalisation.

Les propriétaires ont été rassurés, notamment sur la faisabilité et la temporalité du projet qui nécessitent un long travail de réflexion. Il a été indiqué aux époux ROBIN qu'aucune posture ne se dressait contre ce projet d'envergure. Très engageant pour la commune, le projet d'extension du village doit être le plus cohérent possible, d'où la multiplication des échanges et réunions.

Le CE a noté que Monsieur et Madame ROBIN qui sont venus à la seconde permanence du 24 septembre 2020 afin d'exposer leurs inquiétudes sur les conditions de la réalisation de l'OAP de l'Allée des Chênes n'ont déposé aucune observation sur les registres mis à leur disposition et ne sont pas venus lors de la dernière permanence du 10 octobre 2020.

Ils avaient manifesté par ailleurs le souhait de rencontrer les responsables du projet de modification mineure de l'OAP de l'Allée des Chênes soumis à l'enquête publique et la réunion à laquelle ils ont été conviés le 28 septembre 2020 en présence des autres acteurs du projet a ainsi répondu, sur ce point, à leur attente.

Il est loisible d'envisager qu'ils ont été rassurés et qu'ils ont reçu des assurances sur la faisabilité et le calendrier de réalisation de l'opération immobilière à l'issue de cette réunion ce que Monsieur le Maire de la commune a confirmé au CE le 10 octobre 2020 lors de la dernière permanence.

## 2.4 Les questions du CE

La première question concerne la méthodologie retenue pour l'identification des changements de destination à retenir.

Le maître d'ouvrage a précisé que les élus ont d'abord recensé l'ensemble des changements de destination souhaités sur la commune. Une liste décrivant les bâtiments ciblés (avec photos, localisation, description...) a été élaborée. Initialement, une soixantaine de bâtiments avaient été identifiés. Ensuite ce sont les nouveaux critères du SCoT Beaujolais qui ont été appliqués à l'échantillon constitué.

Le CE a pris bonne note de la méthode retenue par la commune pour l'élaboration de la liste des changements de destination. Il déplore que plusieurs propriétaires, dont ceux qui se sont manifestés lors des permanences, aient découvert la mise à jour de la liste identifiant les changements de destination et les nouveaux critères d'attribution au cours de l'enquête publique et pas pendant la phase d'élaboration du dossier précédant celle-ci.

Il se posera inévitablement à l'avenir, pour les propriétaires exclus des conditions d'obtention de ces changements de destination, le problème de l'entretien, de l'affectation et du devenir de ces bâtiments écartés de la liste des changements de destination.

La seconde question concerne la motivation de la décision d'exclure les deux STECAL du projet de modification n°1 soumis à l'enquête publique.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a repris intégralement la réponse faite à Monsieur THEILLERE au sujet des STECAL. (Voir §2.3.4)

Le CE considère que la commune et la CCSB devront, à l'occasion d'une prochaine révision du PLU communal ou de la réalisation du PLU intercommunal, s'emparer de cette problématique des STECAL. Il sera alors nécessaire d'étudier la possibilité de concilier les évolutions et la maîtrise de l'urbanisation avec la satisfaction des besoins exprimés par ce propriétaire. Il se sent légitimement lésé d'avoir acquis il y a quelques années un terrain constructible sur toute sa surface en réglementation POS qui désormais se trouve en zone agricole inconstructible.

## 2.5 La position du CE

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

Trois objectifs principaux ont été retenus. (Cf. §2.1)

Cependant en restreignant de soixante bâtiments agricoles recensés à treize le nombre des changements de destination potentiels, il est assez logique que certains propriétaires se sentent frustrés de ne pas pouvoir transformer leurs constructions.

Les observations, lorsqu'elles émanent de retraités de l'agriculture, peuvent sembler légitimes en l'absence de successeur ou lorsque les conditions d'exploitation ont changé.

Le CE considère néanmoins que la commune, après un examen approfondi des possibilités d'élargissement des changements de destination, a manifesté une réelle volonté de satisfaire les propriétaires de locaux susceptibles d'en bénéficier. En passant de deux locaux sur le PLU actuel à treize en tout sur le PLU modifié, le CE observe que c'est tout de même une progression significative.

Après avoir envisagé d'intégrer dans son projet de modification n°1 du PLU deux STECAL pour de l'habitat, la commune a fait le choix de ne pas les retenir. Le CE constate que par cette décision, elle ne répond pas à l'attente du propriétaire qui s'est manifesté sur ce sujet. Celui-ci s'estime injustement pénalisé de ce fait.

La modification mineure de l'OAP a fait l'objet d'une observation verbale. Après rencontre des différents acteurs du projet le 28 septembre 2020, les griefs qui avaient été mis en exergue ont très vraisemblablement été globalement résolus puisqu'il n'y a pas eu d'inscription d'observation sur les registres mis à la disposition du public jusqu'au terme de l'enquête. Dans ces conditions le CE considère que les propriétaires de la parcelle d'assise de l'OAP ont été rassurés.

Enfin, pour la modification réglementaire visant à appliquer la même règle d'implantation des piscines dans les zones A et N qu'en zone U, celle-ci n'a pas fait l'objet d'une seule observation. Le CE en prend acte et considère de son point de vue que cette harmonisation des règles d'implantation est une évolution positive.

### 3 Conclusions et avis motivés

#### 3.1 Au plan général

Tenant compte du contenu du dossier et du bilan de la concertation

- Le contenu du dossier d'enquête publique unique, s'agissant de la nature des pièces, est conforme à la réglementation.
- Le bilan de la concertation a été réalisé.

#### 3.2 Au regard des avis émis et des observations

Le CE constate que pour les PPA il n'y a pas d'opposition véritable au projet de modification n°1.

Seule la CDPENAF a émis un avis favorable assorti de la recommandation de revenir sur le changement de destination n°14 situé en aléa moyen.

En ce qui concerne le public, seuls trois thèmes ont fait l'objet d'observations : les changements de destination, les STECAL et la modification mineure de l'OAP de l'Allée des Chênes.

S'agissant des changements de destination, ces remarques étaient prévisibles dans la mesure où certains propriétaires sont dans l'attente d'un élargissement des possibilités de bénéficier de ces dispositions.

Le CE considère que sur cette problématique, les propriétaires qui se sont manifestés et ceux qui viendraient à le faire ultérieurement méritent une explication sur la décision de ne pas les inclure dans la liste des changements de destination figurant au dossier d'enquête publique. Bien que le CE ait, en accueillant ces personnes lors des permanences, informé ou rappelé l'évolution des critères permettant de bénéficier des possibilités de changements de destination consécutivement à la modification n°2 approuvée le 7 mars 2019 par le SCoT Beaujolais, une réponse personnalisée doit être envisagée. Très attendue, elle sera probablement appréciée.

Néanmoins, on peut légitimement s'interroger sur le devenir des bâtiments agricoles et de ceux qui perdront cette affectation dans les années futures et qui n'entrent pas dans le champ des changements de destination répondant aux critères exigés.

S'agissant des STECAL, le projet initial prévoyait la création de deux STECAL qui n'ont finalement pas été retenus. Il ressort de l'enquête qu'au moins une situation particulière pourrait être solutionnée par ce biais.

En ce qui concerne le sujet de l'OAP de l'Allée des Chênes, les propriétaires du terrain concernés par le projet d'aménagement ayant obtenu un entretien avec tous les acteurs du projet, n'ont pas formulé par écrit d'observation sur cette problématique.

#### 3.3 Formulation de l'avis du CE

##### **Compte tenu des points forts suivants :**

- La phase de concertation a été mise en œuvre

- 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 commune
- L'enquête s'est déroulée sans incident
- La durée de l'enquête de 33 jours et les trois permanences ont donné la possibilité au public de prendre connaissance des documents 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 L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme.
- Les divers documents du dossier d'enquête exposent clairement les trois thèmes du projet
- La CCSB a manifesté sa volonté de faire réaliser un examen contradictoire de son projet et de permettre au public de s'exprimer en mettant en ligne le dossier d'enquête publique sur son site et sur celui de la commune de Régnié-Durette, en dédiant une adresse mel spécifiquement au recueil des observations, en mettant à la disposition du public un registre dématérialisé en plus du registre papier
- Le projet revêt un réel intérêt public, aussi bien pour les habitants de la commune que pour ceux de l'EPCI. Il 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 à certaines attentes et contribue à mettre en œuvre une politique territoriale cohérente en conciliant les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie de la commune de Régnié-Durette
- La commune de Régnié-Durette manifeste, au travers des réponses aux observations du PV de synthèse, le souhait de transparence sur les arbitrages qu'elle a été amenée à faire pour l'élaboration de son projet

#### **Et des points faibles suivants :**

- La phase de concertation effectuée en amont de l'enquête publique n'a pas permis beaucoup d'échanges avec le public et s'est limitée à une communication d'informations descendante
- S'agissant de la procédure d'enquête publique et ses modalités de réalisation, malgré une bonne information du public 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, celui-ci a assez peu participé à l'enquête
- Déficit d'information en amont de l'enquête sur tous les objectifs de l'enquête publique a été constaté au travers observations recueillies
- Les justifications du choix des thèmes retenus et les précisions sur leur contenu ont été jugées insuffisantes pour le public qui s'est manifesté lors de l'enquête
- Les observations concernent majoritairement des intérêts particuliers

Après avoir étudié les observations des PPA, les avis de la MRAe, celles du public et soumis les questions du CE, pris connaissance des réponses au procès-verbal de Synthèse, le CE soussigné considère que **les avantages l'emportent sur les inconvénients** et que cette modification n°1 répond aux objectifs fixés.

**Il résulte de ce qui précède que le CE soussigné émet un**  
**AVIS FAVORABLE**  
**au projet de modification n°1 présenté à l'enquête publique**

**Avec les recommandations suivantes :**

- Retirer de la liste des changements de destination le n°14 (parcelle AP 109) du projet de modification n°1 du PLU situé en zone d'aléa moyen
- Apporter une réponse personnalisée à chacun des propriétaires qui se sont manifestés lors de l'enquête publique unique au sujet des changements de destination et qui ne figurent pas sur la liste mise à jour dans le dossier d'enquête publique.

Fait à Fontaines sur Saône le 5 novembre 2020.

Le Commissaire Enquêteur

Robert TODESCHINI

