

Commune de

# Régnié-Durette



## MODIFICATION DE DROIT COMMUN N ° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE REGNIE-DURETTE (69)

Additif au Rapport de présentation



Procédures antérieures	Approbation	Rendu exécutoire le
M1 approuvée le 10/12/2020 REC1 approuvée le 10/12/2020	XX/XX/2024	/ /2024

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire  
de la Communauté de Communes Saône-Beaujolais du XXXXXX.*

Illustrations de la page de garde : <https://www.regniedurette.com/>

# SOMMAIRE

<b>PRESENTATION GENERALE .....</b>	<b>4</b>
Le contexte territorial .....	4
Le PLU en vigueur sur le territoire de Régnié-Durette .....	6
Les objets de la présente évolution du PLU .....	8
Le champ d'application de la présente évolution du PLU .....	8
<b>OBJET N ° 1 : LA MISE A JOUR DE LA LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION .....</b>	<b>10</b>
Rappel réglementaire .....	10
Intérêt des changements de destination dans le contexte de Régnié-Durette .....	10
Historique de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination .....	11
Les modifications apportées au dossier de PLU par la présente modification de droit commun .....	13
<b>OBJET N ° 2 : LES EVOLUTIONS DES DELIMITATIONS DES ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>23</b>
Motivations .....	23
La modification du règlement graphique .....	23
<b>L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES.....</b>	<b>24</b>
<b>L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>25</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>26</b>
Annexe 1 : Autoévaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme .....	26



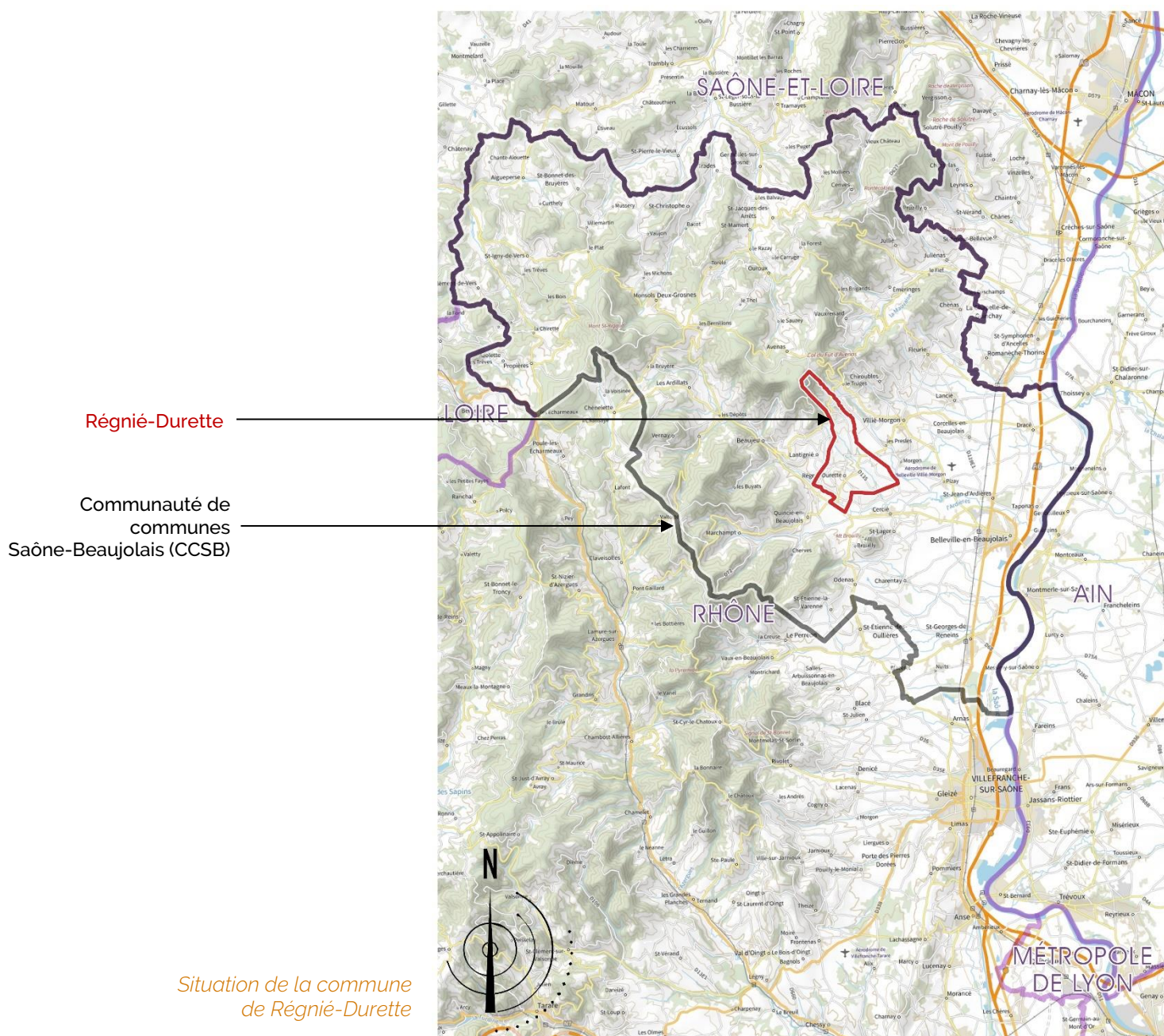
# PRESENTATION GENERALE

●●● Le présent document a pour objet de présenter les évolutions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Régnié-Durette à travers sa modification de droit commun n°2.

## Le contexte territorial

### Situation générale

Régnié-Durette est une entité administrative française située dans le département du Rhône, au sein de la région administrative Auvergne-Rhône-Alpes. Géographiquement, elle se positionne dans le secteur occidental du Massif central, intégrée dans la région du Beaujolais, caractérisée par un écosystème vallonné dominé par des formations lithologiques granitiques, propices à la viticulture. Cette commune est distinguée par sa contribution significative à l'appellation d'origine contrôlée (AOC) Régnié, un des crus du Beaujolais, soulignant son importance dans le secteur vitivinicole régional. La configuration topographique et l'utilisation du sol sont fortement influencées par l'agriculture, principalement la viticulture, qui façonne le paysage rural. Située à une distance modérée de Lyon, elle bénéficie d'une proximité géographique offrant un équilibre entre isolation rurale et accessibilité aux services et infrastructures urbaines.





## Profil communal

Superficie : 11,72 km<sup>2</sup>

Population : 1148 en 2021

Altitude : de 228 à 820 mètres



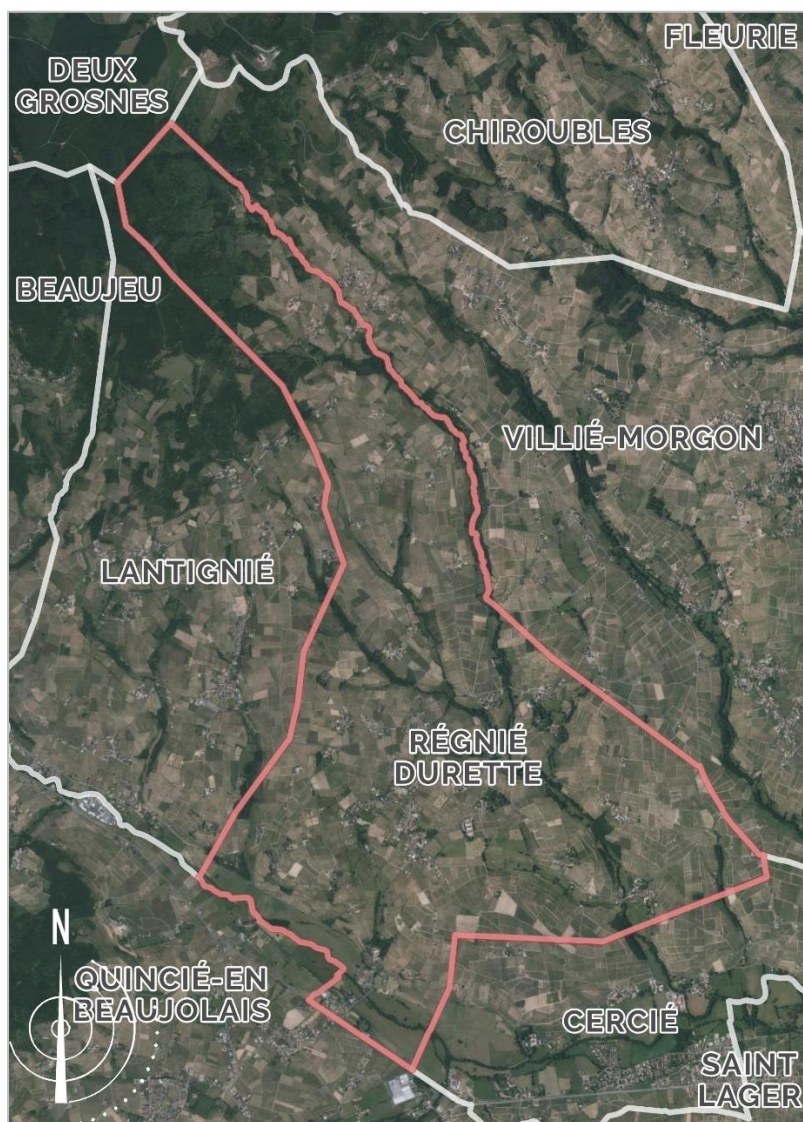
Commune intégrée au territoire :

- De la Communauté de communes Saône-Beaujolais (CCSB) ;
- Du Syndicat Mixte du Beaujolais, portant le SCoT du Beaujolais.

Ses limites territoriales sont définies par les communes suivantes :

- Deux-Grosnes au Nord ;
- Villié-Morgon à l'Est ;
- Cercié au Sud-Est ;
- Quincié-en-Beaujolais au Sud-Ouest ;
- Lantignié à l'Ouest.

**Syndicat mixte du  
BEAUJOLAIS**



*Communes limitrophes à Régnié-Durette*

## La hiérarchie des normes

En urbanisme, la hiérarchie des normes désigne l'organisation et la priorisation des différentes réglementations et dispositions législatives qui encadrent l'aménagement du territoire et la planification urbaine.

La commune de Régnié-Durette, est intégrée dans le territoire du Syndicat Mixte du Beaujolais, portant le SCoT du Beaujolais.

Ce dernier a été approuvé le 17 juin 2009, puis modifié en avril 2019. Une révision du document a été engagée en mars 2019, mais n'est pas encore approuvée et n'est donc pas encore opposable. Ainsi, sur la commune, c'est le SCOT approuvé en 2009 et modifié en 2019, qui continue de s'appliquer.

Ainsi, en date de l'arrêté du Maire lançant la présente modification de droit commun, la commune de Régnié-Durette étant intégrée dans le territoire du SCOT du Beaujolais, la procédure relève du seul article L131-4 du Code de l'Urbanisme :

### Article L131-4 du Code de l'Urbanisme :

*Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

*1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*

*2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévue à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*

*3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*

*4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*

*5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodrômes conformément à l'article L. 112-4.*

Les autres documents supérieurs sont intégrés par le SCOT. Le PLU ne justifie de sa compatibilité avec eux qu'en l'absence de SCOT.

## Le PLU en vigueur sur le territoire de Régnié-Durette

### Les grandes orientations du PLU

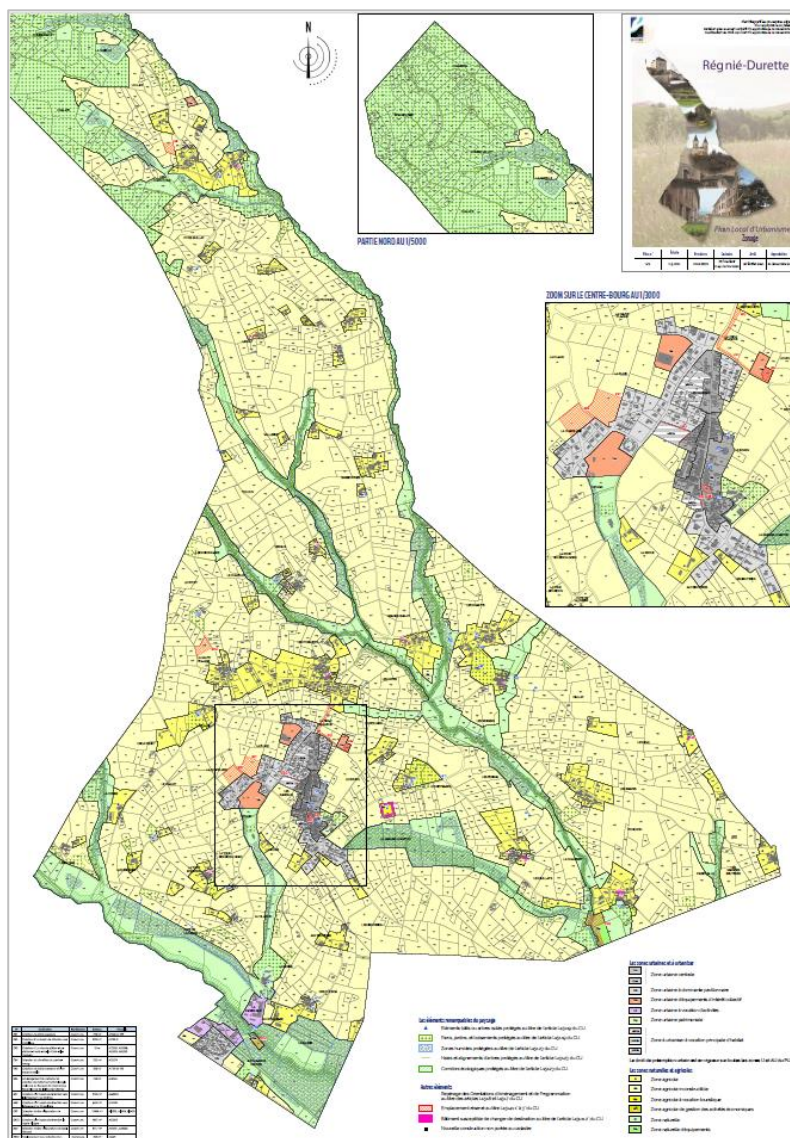
La commune de Régnié-Durette dispose d'un PLU approuvé le 20 juillet 2017.

Ce dernier s'articule autour des orientations et des objectifs suivants :

Orientations	Objectifs
Un cadre de vie de qualité recentré sur le bourg	Un développement urbain et démographique en adéquation avec les capacités communales
	Organiser la centralité villageoise
	Protéger le fonctionnement écologique du territoire et les qualités paysagères du territoire
	Maintenir des conditions de pérennité de l'activité agricole
Un territoire équilibré favorisant la diversité sociale et générationnelle	Encourager une diversité et une qualité résidentielles
	Favoriser l'animation collective

### *Orientations et objectifs du PADD du PLU de Régnié-Durette*





Plan de zonage du PLU actuellement en vigueur sur la commune de Régnié-Durette

## Les évolutions du PLU depuis son approbation

Depuis son approbation, le PLU de Régnié-Durette a connu plusieurs évolutions :

- La modification de droit commun n°1 approuvée le 10 décembre 2020 ;
- La révision avec examen conjoint n°1 approuvée le 10 décembre 2020.

PROCEDURE	OBJETS
LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 APPROUVEE LE 10 DECEMBRE 2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise à jour de la liste identifiant les changements de destination ;</li> <li>• La modification mineure de l'OAP des Chênes afin de permettre un projet ;</li> <li>• 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.</li> </ul>
LA REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT N°1 APPROUVEE LE 10 DECEMBRE 2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La mise à jour de la carte des aléas de la commune dans le plan de zonage</li> </ul>

Objets des différentes évolutions du PLU de Régnié-Durette depuis son approbation



## Les objets de la présente évolution du PLU

Pour donner suite à la sollicitation de la commune de Régnié-Durette, la Communauté de Communes Saône Beaujolais (CCSB) a décidé par un arrêté de lancer la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU de Régnié-Durette.

Les objectifs de la présente évolution du PLU de Régnié-Durette sont :

- La mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ;
- L'adaptation de certaines délimitations de la zone agricole avec la zone agricole inconstructible.

## Le champ d'application de la présente évolution du PLU

Comme exposé dans le titre précédent, la présente évolution du PLU de Régnié-Durette porte sur la mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination et des adaptations de la délimitation de la zone agricole.

Comme démontré au fil du présent document, ces adaptations ne porteront pas atteinte à l'économie générale du document et du PADD. De plus il n'est pas question de procéder à la réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, d'une zone agricole ou naturelle ou d'une protection « environnementale ».

### Article L153-31 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

D'après les modalités de l'article L153-31 du CU exposé ci-dessus, les évolutions envisagées du PLU de Régnié-Durette n'entrent donc pas dans le champ d'application d'une révision du PLU.

### Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions 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.

D'après les modalités de l'article L151-36 du CU exposé ci-dessus, les adaptations du PLU de Régnié-Durette entrent donc dans le champ d'application de la procédure de modification.

### Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

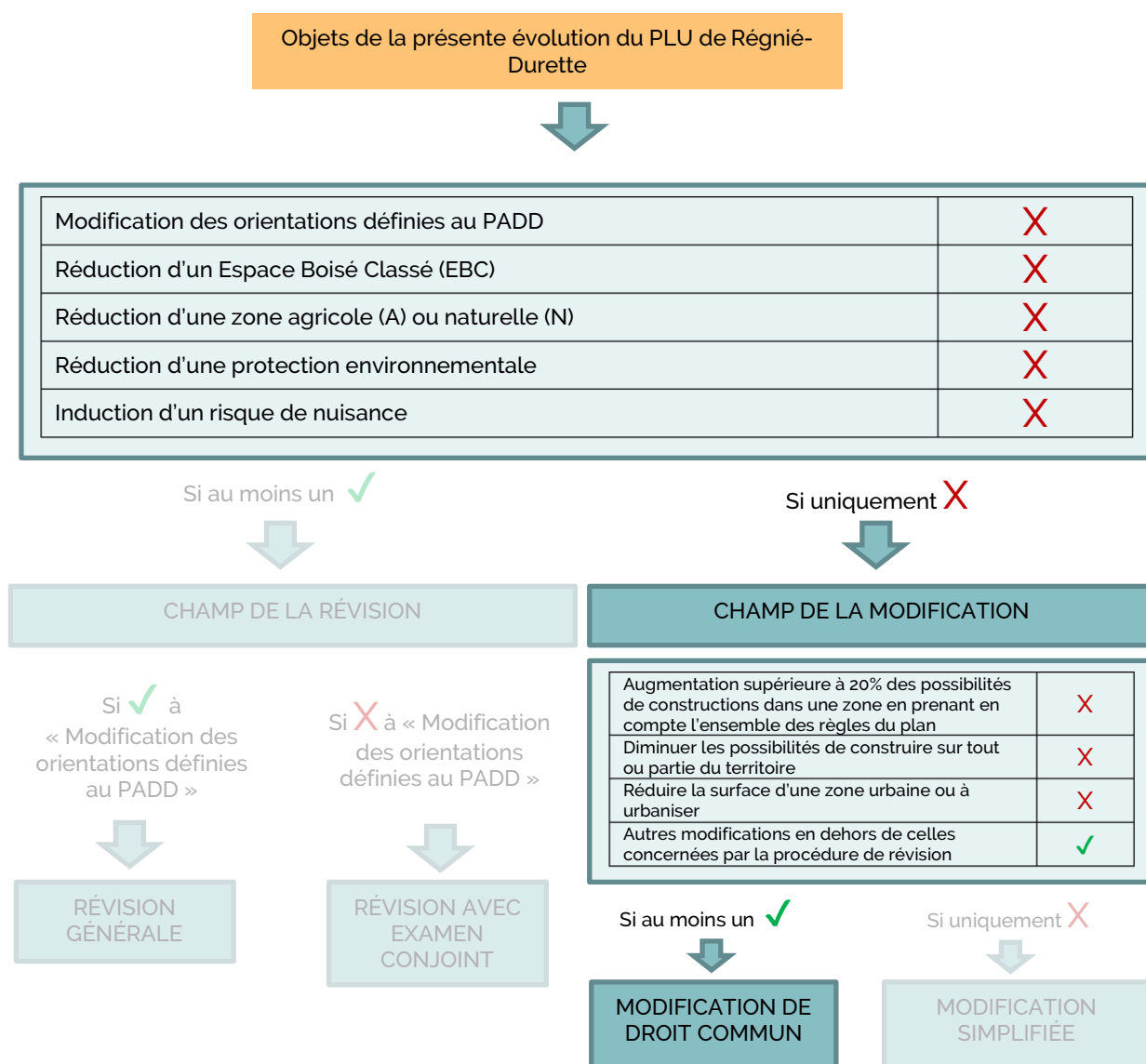
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :





- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

→ Ainsi, le projet communal consiste en une simple modification réglementaire entrant dans les cas mentionnés à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme : une procédure de modification de droit commun peut donc être engagée en application de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, le projet d'évolution du PLU de Régnié-Durette sera soumis à enquête publique.



# OBJET N ° 1 : LA MISE A JOUR DE LA LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

●●● La présente procédure de modification de droit commun a pour objet la mise à jour des bâtiments, situés en zone agricole et naturelle sur l'ensemble du territoire de Régnié-Durette, susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

## Rappel réglementaire

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme à son article L151-11 2° prévoit :

### Article L151-11 du Code de l'Urbanisme

*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*II. Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestier.*

## Intérêt des changements de destination dans le contexte de Régnié-Durette

Les changements de destinations de certains bâtiments dans une commune comme Régnié-Durette, située dans une région viticole réputée telle que le Beaujolais, revêtent une importance particulière, tant sur le plan culturel qu'économique et social :

- Les changements de destinations permettent de préserver ces structures historiques, tout en les adaptant à de nouveaux usages. Cela aide à maintenir l'identité et le caractère des zones rurales et périurbaines.
- L'adaptation de ces bâtiments à de nouvelles fonctions peut également inclure l'intégration de technologies écologiques, améliorant ainsi leur efficacité énergétique.
- Les changements de destinations permettent de contribuer à la revitalisation économique des zones rurales, en attirant de nouvelles populations et en créant des emplois dans des secteurs tels que le tourisme, l'artisanat, ou les services.
- En réutilisant les structures existantes pour de nouveaux besoins résidentiels, ces changements de destinations peuvent limiter l'étalement urbain et promouvoir une forme de densification respectueuse de l'environnement. Cela permet de mieux gérer l'utilisation des terres et de préserver les espaces naturels et agricoles environnants.
- Ces bâtiments permettent de répondre à la diversification des besoins en logement et en espaces de travail. Ces bâtiments offrent des espaces modulables qui peuvent être adaptés à une grande variété d'usages



## Historique de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

### Les critères d'identification des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

Pour identifier les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, le PLU de la commune de Régnié-Durette avait déterminé trois familles de critères permettant d'autoriser ce changement de destination et respectant les critères du SCoT du Beaujolais à cette date-là :

#### 1. L'intérêt architectural ou patrimonial :

*Cet intérêt a été mesuré au regard du caractère identitaire des bâtiments soit sur le plan de l'architecture, de l'histoire ou sur le plan culturel. Il s'agit des anciens bâtiments ruraux attachés ou non à des habitations. Ce critère tient compte de la qualité de construction : bâtiments en pisée ou pierres et constructions mixant les différents modes de construction. Pour certains bâtiments il est tenu compte de la présence de détails architecturaux (piliers, linteaux de pierre etc.). L'état de conservation a aussi été un des critères, en effet les bâtiments à l'état de ruines n'ont pas été pris en compte, leur remise en état relevant de la construction neuve.*

*Dans certains cas, ce caractère patrimonial a été apprécié au regard de la cohérence architecturale et urbaine pour un ensemble de constructions (constructions contiguës, architecture vernaculaire...)*

#### 2. L'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole :

*Ce critère a été apprécié au regard de la proximité d'un bâtiment d'exploitation en cours d'activité. Ainsi une distance de 100 m d'un bâtiment agricole a été prise en compte pour permettre le changement de destination. A fortiori tout bâtiment dépendant d'un siège d'exploitation en activité ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination.*

#### 3. La desserte par les réseaux :

*Le changement de destination a été examiné au regard de la capacité des réseaux actuels à répondre aux besoins induits par ce changement de destination : assainissement collectif ou individuel possible, électricité, adduction en eau, sécurité incendie suffisante.*

*Seuls les bâtiments répondant à la fois à ces trois séries de critères étaient pris en compte pour un changement de destination.*

Seuls les bâtiments répondant à la fois à ces trois séries de critères étaient pris en compte pour un changement de destination.

Par sa modification n°2, approuvée le 07 mars 2019, le SCoT du Beaujolais a fait évoluer les critères pour permettre l'identification des changements de destination.

Ainsi le SCoT du Beaujolais indique que, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, les possibilités de changements de destination sont autorisées à condition de respecter les prescriptions suivantes dans l'ordre hiérarchique suivant :

#### **Les critères du SCOT du Beaujolais**

##### 1. L'intérêt architectural ou patrimonial :

*Cet intérêt a été mesuré au regard du caractère identitaire des bâtiments soit sur le plan de l'architecture, de l'histoire ou sur le plan culturel. Il s'agit des anciens bâtiments ruraux attachés ou non à des habitations. Ce critère tient compte de la qualité de construction : bâtiments en pisée ou pierres et constructions mixant les différents modes de construction. Pour certains bâtiments il est tenu compte de la présence de détails architecturaux (piliers, linteaux de pierres etc.). L'état de conservation a aussi été un des critères, en effet les bâtiments à l'état de ruines n'ont pas été pris en compte, leur remise en état relevant de la construction neuve.*

*Dans certains cas, ce caractère patrimonial a été apprécié au regard de la cohérence architecturale et urbaine pour un ensemble de constructions (constructions contiguës, architecture vernaculaire...).*

##### 2. L'existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés

*Les changements de destination ont été examinés au regard de la capacité des voiries et réseaux actuels à répondre aux besoins induits par ces changements de destination : assainissement collectif ou individuel possible, électricité, adduction en eau, sécurité incendie, voiries et capacité de stationnement suffisantes.*

##### 3. La localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage

*Les changements de destination sont autorisés à la condition qu'ils soient éloignés d'au moins 100 mètres d'une exploitation d'élevage. Ce troisième critère est mis en place pour pallier aux éventuels problèmes de voisinages engendrés par les nuisances de l'activité d'élevage.*

4. L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.

*Les zones agricoles ayant vocation à favoriser l'activité agricole, les changements de destination ne doivent pas gêner cette dernière ni créer des conflits d'usage.*

5. L'existence d'une sécurité incendie adaptée

*Pour des raisons de sécurité publique, les changements de destination sont autorisés uniquement si des bornes incendies sont existantes sur site ou à proximité.*

6. L'absence de risques forts de glissement de terrain

*Les changements de destination sont analysés et confrontés aux cartographies des risques identifiés au PLU. Afin de garantir la sécurité des futurs habitants, ils sont autorisés uniquement s'ils se situent dans un secteur non concerné par le risque « fort » de glissement de terrain.*

7. La préservation de l'identité architecturale originelle du bâti

*La préservation de l'identité architecturale originelle du bâti est primordiale pour ne pas dénaturer l'âme du bâtiment visé par le changement de destination. Le futur projet doit composer avec l'existant.*

Ainsi, l'identification des nouveaux changements de destination dans la présente modification de droit commun devra prendre en compte ces sept critères.



## Les bâtiments identifiés lors de l'élaboration du PLU

Le PLU approuvé le 20 juillet 2017 identifiait deux bâtiments au sein des zones agricoles et naturelles comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme :

N° du changement de destination	Parcelle concernée	Zone du PLU
1	AH 15	A
2	AK 82	Ap

## Les évolutions apportées par la modification de droit commun n°1

Lors de la modification de droit commun n°1 approuvée le 20 décembre 2020, le PLU de la commune de Régnié-Durette avait déterminé 11 nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme :

N° du changement de destination	Parcelle concernée	Zone du PLU
3	AC34	A
4	AC350	A
5	AE113	A
6	AE138	A
7	AH292	A
8	Al193 - 194	A
9	Al291	A
10	Al295	A
11	Al401	A
12	Al492	A
13	AO239	As

## Les modifications apportées au dossier de PLU par la présente modification de droit commun

La commune de Régnié-Durette souhaite, dans la présente modification de droit commun, mettre à jour la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

À ce titre, la liste de ces bâtiments est modifiée afin d'intégrer 7 nouveaux bâtiments.

## Le cahier des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination

Le cahier listant les bâtiments susceptibles de changer de destination est modifié afin d'intégrer l'ajout de 7 nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination.

Les tableaux présents dans les pages suivantes justifient ces changements de destination au regard des différents critères cités précédemment.

N° du changement de destination	Parcelle concernée	Zone du PLU
14	AE 627	A
15	AM 13	A
16	AN 40	A
17	Al 421	A
18	Al 420	A
19	AD 152, 208	A
20	AC 94, 485	A

## Le règlement écrit

Les 6 nouveaux bâtiments identifiés se situent en zone A du PLU. Le règlement écrit de cette zone autorise déjà les changements de destinations :

### Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

[...]

*Dans le secteur A, sont admis sous conditions :*

[...]

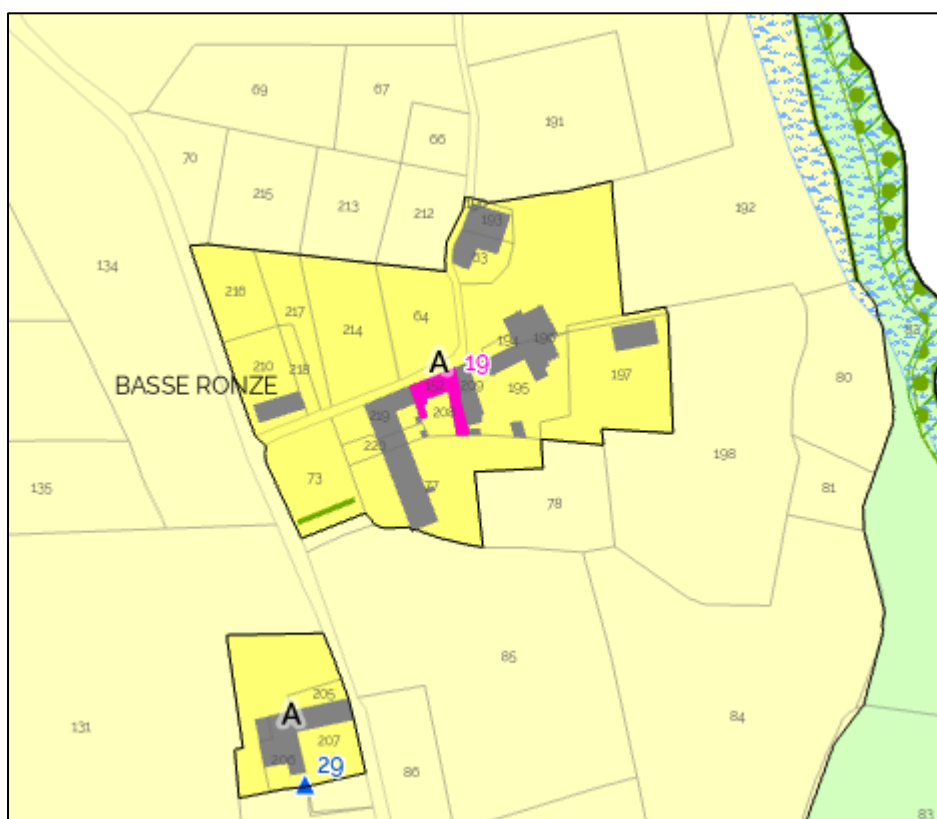
*Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.*

[...]

Le règlement écrit n'est donc pas modifié par cet objet.

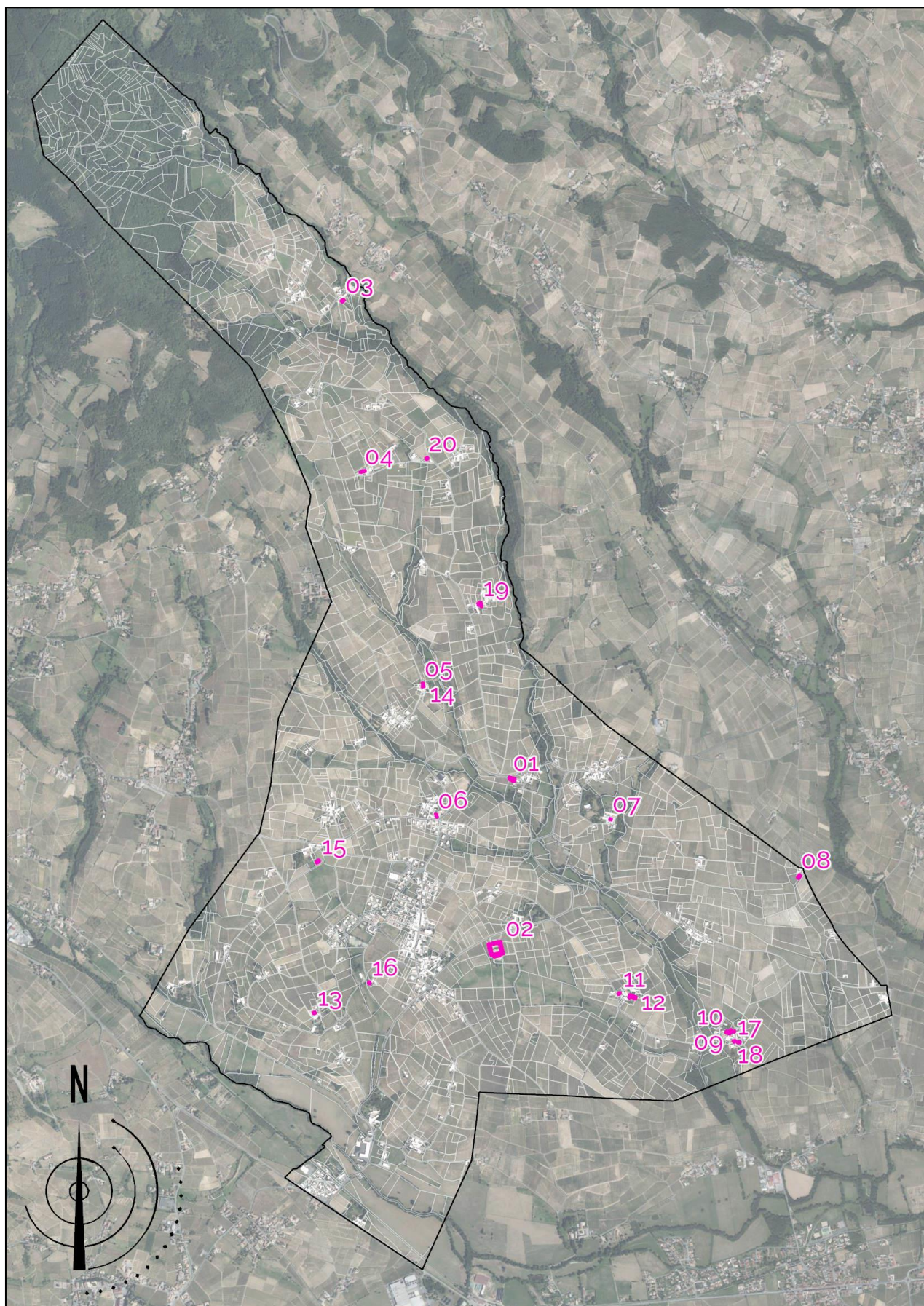
## Le règlement graphique

Enfin, le règlement graphique est modifié : il intègre les 7 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination (n°14 à 20).



*Exemple de localisation sur le plan de zonage d'un bâtiment ajouté par la présente modification de droit commun (n°19)*







*Localisations de l'ensemble des bâtiments identifiés comme susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination après la présente modification de droit commun du PLU de Régnié-Durette*





N° de repérage sur le PLU : 14 (Cf. Liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article 151-11 2° du Code de l'Urbanisme)

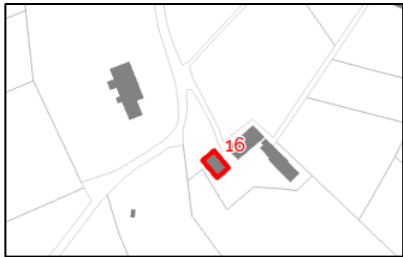


	Adresse :	Lieux dit Vernus
	Référence cadastrale	AE 627
Critère PLU Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Intérêt architectural du bâtiment. Architecture typique beaujolaise, poutres et pierres bien préservées et à conserver. Le bâtiment est une ancienne grange d'une emprise au sol d'environ 80m2.
Critère PLU Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Le bâtiment est aisément accessible par une route carrossable (chemin des crots). Les possibilités de stationnement existent et mobilisables, dans la cour du bâtiment repéré par exemple. Présence de tous les réseaux.
Critère PLU Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Pas d'activité agricole sur le site. Pas de bâtiments agricoles d'élevage à proximité et dans les 100m autour du bâtiment. Plus d'utilisation agricole du bâtiment depuis plus de 10 ans. Pas de subventions accordées au bâtiment. Ne favorise pas le mitage, le bâtiment est compris dans un petit hameau dans lequel des habitations sont présentes.
Critère SCOT 5	Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU).
	Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	
	Photos	



N° de repérage sur le PLU : 15 (Cf. Liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article 151-11 2° du Code de l'Urbanisme)

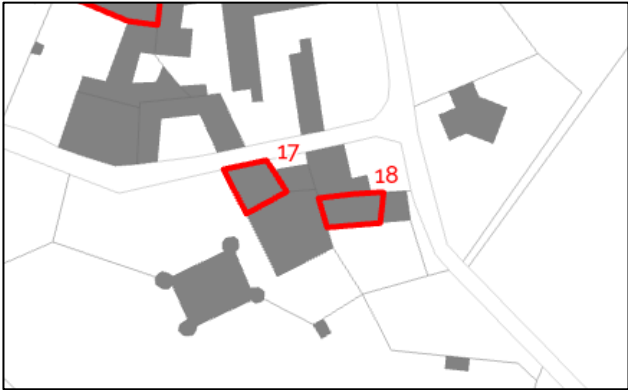

	Adresse :	Lieux dit La Plaine
	Référence cadastrale	AM 13
Critère PLU Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien cuvage
Critère PLU Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Le bâtiment est aisément accessible par une route carrossable (chemin de la combe). Les possibilités de stationnement existent et mobilisables, devant le bâtiment repéré par exemple. Présence de tous les réseaux.
Critère PLU Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	<p>Pas d'activité agricole sur le site.</p> <p>Pas de bâtiments agricoles d'élevage à proximité et dans les 100m autour du bâtiment.</p> <p>Plus d'utilisation agricole du bâtiment depuis plus de 10 ans.</p> <p>Pas de subventions accordées au bâtiment.</p> <p>Ne favorise pas le mitage, le bâtiment est à proximité d'une partie déjà construite.</p>
Critère SCOT 5	Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Le changement de destination serait susceptible de mettre en valeur le bâtiment façade brute en moellons évoluera vers un enduit bien plus qualitatif. En l'état le bâtiment n'est plus en activité, n'a pas de projet de reprise depuis plusieurs années et ne sera pas embelli car non utilisé que ce soit à des fins agricoles ou d'habitat.
	Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	
	Photos	

N° de repérage sur le PLU : 16 (Cf. Liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article 151-11 2° du Code de l'Urbanisme)

	Adresse :	Lieux dit La roche
	Référence cadastrale	AN 40
Critère PLU Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment rural : ancien bâtiment de stockage d'engins et matériel agricole au 1er niveau et anciennes chambres de vendangeurs à l'étage
Critère PLU Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Le bâtiment est aisément accessible par une route carrossable (rue des peupliers). Les possibilités de stationnement existent et mobilisables, dans la cour du bâtiment à proximité. Présence de tous les réseaux.
Critère PLU Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	<p>Pas d'activité agricole sur le site : les propriétaires ont stoppé leur activité d'exploitants en 2011.</p> <p>Pas de bâtiments agricoles d'élevage à proximité et dans les 100m autour du bâtiment.</p> <p>Plus d'utilisation agricole du bâtiment depuis plus de 10 ans.</p> <p>Pas de subventions accordées au bâtiment.</p> <p>Ne favorise pas le mitage, le bâtiment est compris dans un petit hameau dans lequel des habitations sont présentes.</p>
Critère SCOT 5	Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Architecture plutôt classique de maison d'habitation des années 1980, en bon état. Le bâtiment n'est plus vraiment adapté aux souhaits des exploitants d'aujourd'hui, ce pourquoi aucun projet de reprise n'est d'actualité. Rendre le bâtiment totalement en habitation serait cohérent afin qu'il puisse rendre une fonction car en l'état, il reste figé et sans réelle utilisation, ce qui est dommageable.
	Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	
	Photos	 





N° de repérage sur le PLU : 17 (Cf. Liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article 151-11 2° du Code de l'Urbanisme)

	Adresse :	Lieux dit Ponchon
	Référence cadastrale	AI 421
Critère PLU Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment rural : anciennes écuries. Architecture typique beaujolaise, pierres bien préservées et à conserver, menuiseries de qualité. Le bâtiment est une ancienne écurie et sellerie. Le bâtiment est proche du Château de Ponchon, superbe édifice datant du 19ème siècle.
Critère PLU Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Le bâtiment est aisément accessible par une route carrossable (route de Ponchon). Les possibilités de stationnement existent et mobilisables, dans la cour du bâtiment repéré par exemple. Présence de tous les réseaux.
Critère PLU Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Pas d'activité agricole sur le site. Pas de bâtiments agricoles d'élevage à proximité et dans les 100m autour du bâtiment. Plus d'utilisation agricole du bâtiment depuis plus de 10 ans. Pas de subventions accordées au bâtiment. Ne favorise pas le mitage, le bâtiment est compris dans un hameau dans lequel des habitations sont présentes.
Critère SCOT 5	Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU). Le bâtiment est proche du Château de Ponchon, le changement de destination permettrait une réhabilitation d'un bâtiment à forte valeur patrimoniale proche du château.
	Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	
	Photos	





N° de repérage sur le PLU : 18 (Cf. Liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article 151-11 2° du Code de l'Urbanisme)

	Adresse :	Lieux dit Ponchon
	Référence cadastrale	AI 420
Critère PLU Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment rural : ancienne ferme Architecture typique beaujolaise en pisé. La valeur patrimoniale de ce bâtiment qui daterait d'avant 1900 est très importante.
Critère PLU Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Le bâtiment est aisément accessible par une route carrossable (route de Ponchon). Les possibilités de stationnement existent et mobilisables, dans la cour du bâtiment repéré par exemple. Présence de tous les réseaux.
Critère PLU Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Pas d'activité agricole sur le site. Pas de bâtiments agricoles d'élevage à proximité et dans les 100m autour du bâtiment. Plus d'utilisation agricole du bâtiment depuis plus de 10 ans. Pas de subventions accordées au bâtiment. Ne favorise pas le mitage, le bâtiment est compris dans un hameau dans lequel des habitations sont présentes.
Critère SCOT 5	Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU). Le bâtiment est proche du Château de Ponchon, le changement de destination permettrait une réhabilitation d'un bâtiment à forte valeur patrimoniale proche du château.
	Plan de situation (extrait cadastral dénotant la construction devant changer de destination)	
	Photos	






N° de repérage sur le PLU : 19 (Cf. Liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article 151-11 2° du Code de l'Urbanisme)

	Adresse :	Lieux dit Basse Ronze
	Référence cadastrale	AD 152, 208
Critère PLU Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment rural : ancienne exploitation  Intérêt architectural du bâtiment. Architecture typique beaujolaise, pierres bien préservées et à conserver, belles menuiseries. L'état du bâtiment est cependant moyen voir mauvais d'où la nécessité d'une réhabilitation.
Critère PLU Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Le bâtiment est aisément accessible par une route carrossable (chemin des lilas). Les possibilités de stationnement existent et mobilisables, dans la cour du bâtiment repéré par exemple ou en bord de route. Présence de tous les réseaux (étude réalisée sur la faisabilité de l'installation d'assainissement autonome).
Critère PLU Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Pas d'activité agricole sur le site.  Pas de bâtiments agricoles d'élevage à proximité et dans les 100m autour du bâtiment.  Plus d'utilisation agricole du bâtiment depuis plus de 10 ans = depuis 1972.  Pas de subventions accordées au bâtiment.  Ne favorise pas le mitage, le bâtiment est compris dans un petit hameau dans lequel des habitations sont présentes.
Critère SCOT 5	Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU).  Le changement de destination permettra une réhabilitation de ce bâtiment actuellement en moyen état.
	Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	
	Photos	

N° de repérage sur le PLU : 20 (Cf. Liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article 151-11 2° du Code de l'Urbanisme)

	Adresse :	Lieux dit Haute Ronze
	Référence cadastrale	AC 94, 485
Critère PLU Critère SCOT 1	Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien bâtiment rural : ancienne bâtiment d'exploitation Intérêt architectural du bâtiment. Architecture en pierres bien préservées et à conserver. L'état du bâtiment est cependant moyen voir mauvais d'où la nécessité d'une réhabilitation.
Critère PLU Critère SCOT 2	Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Le bâtiment est aisément accessible par une route carrossable. Les possibilités de stationnement existent et mobilisables, dans la cour du bâtiment repéré par exemple ou en bord de route. Présence de tous les réseaux.
Critère PLU Critère SCOT 3 & 4	Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Pas d'activité agricole sur le site. Pas de bâtiments agricoles d'élevage à proximité et dans les 100m autour du bâtiment. Plus d'utilisation agricole du bâtiment depuis plus de 10 ans. Pas de subventions accordées au bâtiment. Ne favorise pas le mitage, le bâtiment est compris dans un ensemble comportant déjà des habitations.
Critère SCOT 5	Existence d'un sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Critère SCOT 6	Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Critère SCOT 7	Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. Le futur projet composera avec l'existant (règlement écrit du PLU). Le changement de destination permettra une réhabilitation de ce bâtiment actuellement en moyen état.
	Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	
	Photos	

## OBJET N ° 2 : LES EVOLUTIONS DES DELIMITATIONS DES ZONES AGRICOLES

### Motivations

Le PLU actuellement en vigueur sur la commune de Régnié-Durette met en place plusieurs zones agricoles, dont :

- 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 : installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Cette zone agricole inconstructible n'est en aucun cas soumise à une protection au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du Code de l'Urbanisme.

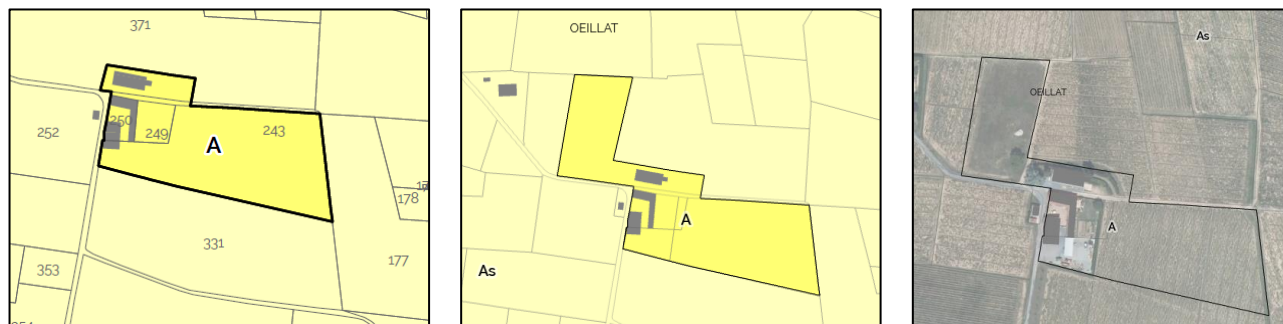
Ainsi, par la présente modification du PLU, il est proposé de revoir certaines délimitations de zones agricoles entre elles, notamment afin de permettre l'extension d'une exploitation agricole existants sur un secteur en zone As.

### La modification du règlement graphique

La prise en compte de cet objet dans la présente modification de droit commun du PLU implique la modification du règlement graphique dans le secteur Oeillat. Il s'agit ici de bâtiments d'une exploitation agricole (cuvage) qui souhaiterait pouvoir évoluer.

Afin de permettre à cette exploitation d'évoluer, il est proposé d'intégrer à la zone A situé à côté, une partie de la parcelle (AH 371) où se situe déjà le cuvage. La partie intégrée à la zone A est la partie qui n'est pas plantée de vigne actuellement.

En application de cette évolution, la zone As est réduite d'une surface d'environ 0,5 ha. La zone A est, elle, agrandie de cette même surface.



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

# L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES SURFACES DES ZONES

Ainsi, la présente modification de droit commun du PLU de Régnié-Durette modifie les surfaces des zones du PLU de la façon suivante :

Type de zone	Type de zone (complet)	Superficie avant M2 (en ha)	Superficie après M2 (en ha)
Les zones urbaines		30	30
Ua	Zone urbaine centrale	4,4	4,4
Uac		1,7	1,7
Ub	Zone urbaine à dominante pavillonnaire	15,4	15,4
Ue	Zone urbaine d'équipements d'intérêt collectif	3,4	3,4
Ui	Zone urbaine à vocation d'activités	3,7	3,7
Up	Zone urbaine patrimoniale	1,4	1,4
Les zones à urbaniser		2	2
1AUa	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat	0,6	0,6
2AUa		0,3	0,3
3AUa		1,2	1,2
La zone agricole		846,5	846,5
A	Zone agricole	89,5	90
Ah	Zone agricole de gestion des activités économiques	0,6	0,6
As	Zone agricole inconstructible	755,7	755,2
Ap	Zone agricole à vocation touristique	0,6	0,6
La zone naturelle		289,5	289,5
N	Zone naturelle	287,5	287,5
Ne	Zone naturelle d'équipements	2	2
TOTAL		1168	1168



## L'IMPACT DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Régnié-Durette a un impact limité, voir négligeable, sur l'environnement.

Elle n'entraîne aucune réduction des protections accordées aux espaces agricoles et naturels, ni de celles applicables aux boisements ou aux milieux naturels remarquables. Les zones concernées par cette modification, principalement agricoles, voient leurs délimitations ajustées pour permettre l'extension d'une exploitation agricole existante, sans toucher aux espaces classés boisés ou naturels.

De plus, les changements de destination des bâtiments identifiés auront un impact négligeable sur l'environnement comme démontré dans l'annexe de ce présent rapport.

Pour plus de détails sur les impacts environnementaux, l'autoévaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable, conformément aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme, est incluse en annexe du rapport

# ANNEXES

## Annexe 1 : Autoévaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme

### Préambule

La présente auto-évaluation s'inscrit dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas conduite par la communauté de communes Saône-Beaujolais en charge de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Régnié-Durette.

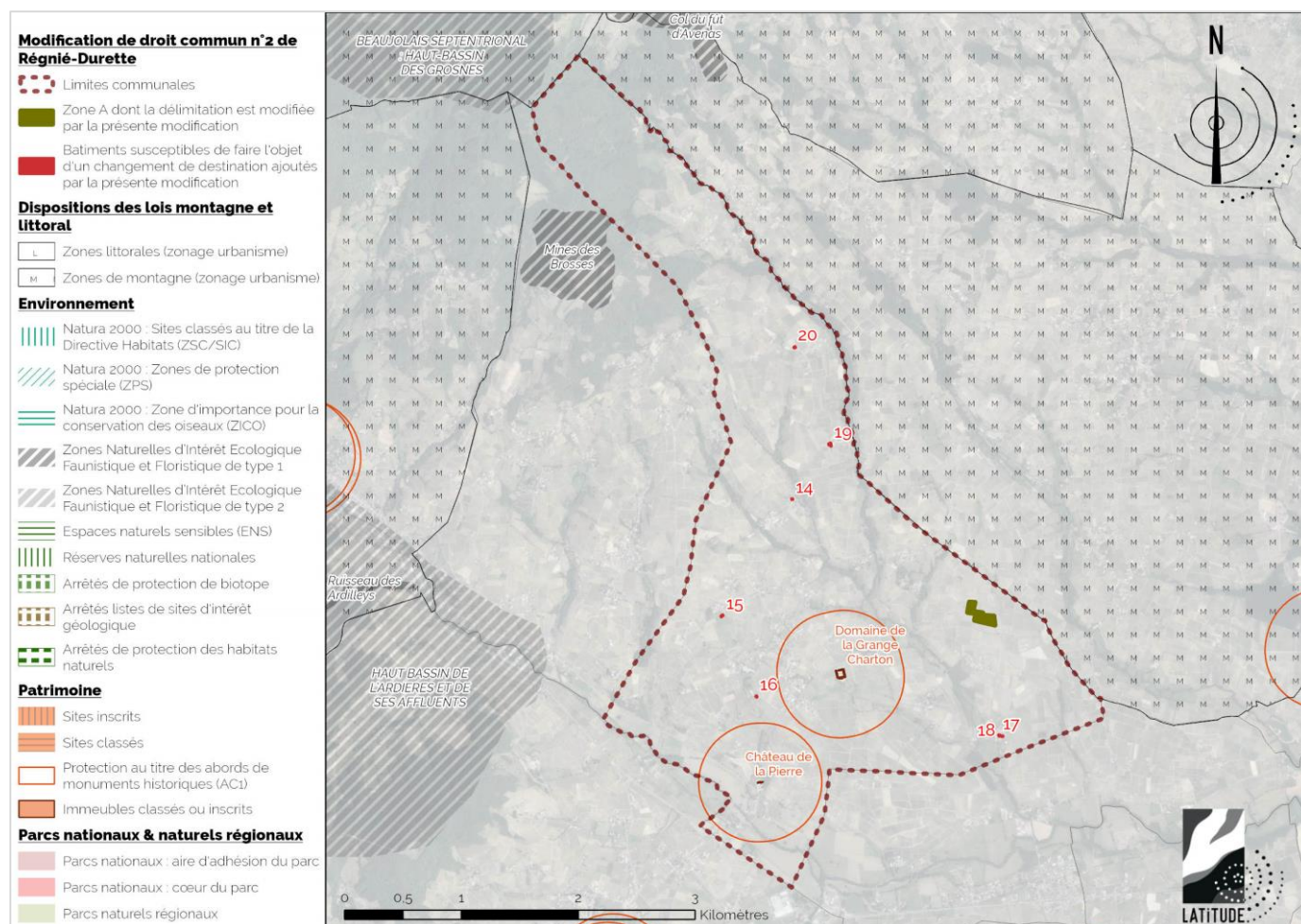
Elle vise à établir l'existence ou non d'incidences notables de la procédure d'évolution du PLU sur l'environnement et notamment sur la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs.

Cette auto-évaluation est établie conformément à l'article R104-34 du code de l'urbanisme et est transmise à l'Autorité environnementale dans le cadre du dossier de saisine.

Les objets de cette modification de droit commun sont :

- La mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ;
- L'adaptation de certaines délimitations de la zone agricole avec la zone agricole inconstructible.

### Cartographie du contexte



## Les milieux naturels et la biodiversité (zones humides, zones Natura 2000, ZNIEFF)

La modification de droit commun n°2 du PLU de Régnié-Durette n'a aucun impact sur les milieux naturels et la biodiversité.

Elle ne réduit aucune des protections existantes pour les espaces naturels remarquables ou les boisements.

## La consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers

La modification de droit commun n°2 du PLU de Régnié-Durette a un impact limité sur la consommation d'espaces naturels, agricoles, ou forestiers.

Bien que l'extension du cuverage consommera de l'espace, cette consommation est destinée à des activités agricoles. Par conséquent, elle échappe au calcul de consommation foncière du CEREMA, qui utilise les fichiers fonciers mais ne considère pas les constructions agricoles comme consommation foncière. Ainsi, la modification du PLU respecte les objectifs de gestion durable des terres et de protection foncière, tout en soutenant le développement des activités agricoles locales.

En outre, les changements de destination des bâtiments existants ne consomment pas de foncier supplémentaire. Au contraire, ils permettent de créer des logements sans augmenter la surface urbanisée.

## Les espaces boisés

La modification de droit commun n°2 du PLU de Régnié-Durette n'a aucun impact sur les espaces boisés.

Elle ne prévoit aucune réduction des protections accordées aux espaces boisés et éléments paysagers. Les ajustements apportés se concentrent principalement sur les zones agricoles et l'extension d'une exploitation agricole, sans toucher aux espaces boisés existants.

## L'activité agricole

La modification de droit commun n°2 du PLU de Régnié-Durette a un impact positif sur l'activité agricole.

Concernant le premier objet, la mise à jour de la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, ces changements n'ont aucun impact sur l'activité agricole existante puisqu'ils concernent des bâtiments qui ne sont déjà plus en exploitation.

De plus, elle permet l'extension d'une exploitation agricole existante, renforçant ainsi la viabilité économique de cette activité. Les ajustements apportés aux délimitations des zones agricoles facilitent l'agrandissement des surfaces dédiées à l'agriculture, notamment en intégrant une partie de parcelle non plantée en vigne.

## L'eau potable

La modification de droit commun n°2 du PLU de Régnié-Durette n'a aucun impact significatif sur l'approvisionnement en eau potable.

Les changements de destination des bâtiments existants se situent dans des zones déjà desservies par les infrastructures de distribution d'eau potable.

## La gestion des eaux pluviales

La modification de droit commun n°2 du PLU de Régnié-Durette n'aura aucun impact négatif sur la gestion des eaux pluviales.

Les changements de destination des bâtiments existants seront compatibles avec les dispositions du règlement écrit du PLU concernant la gestion des eaux pluviales. Ces dispositions exigent que toute nouvelle utilisation des bâtiments prenne en compte des solutions adéquates pour la collecte et l'infiltration des eaux de pluie.

## L'assainissement

La modification de droit commun n°2 du PLU de Régnié-Durette n'aura pas d'impact significatif sur les infrastructures d'assainissement existantes.

Les changements de destination des bâtiments concernés seront équipés de systèmes d'assainissement autonome, conformément aux dispositions réglementaires du PLU.

De même, l'extension du cuverage sera également en assainissement autonome, ce qui évite toute surcharge des réseaux d'assainissement collectifs actuels. Ces installations individuelles seront conformes aux normes en vigueur pour garantir une gestion efficace et durable des eaux usées.



## Le paysage ou le patrimoine bâti

La modification de droit commun n°2 du PLU de Régnié-Durette aura un impact positif sur le paysage et le patrimoine bâti.

Les changements de destination permettront de réhabiliter des bâtiments qui ne sont plus utilisés, contribuant ainsi à la préservation et à la valorisation du patrimoine architectural local. Cette réhabilitation maintiendra l'intégrité esthétique et historique des bâtiments tout en leur conférant de nouvelles fonctions utiles.

En ce qui concerne l'extension de l'exploitation agricole, l'impact sur le paysage sera limité, car le développement se fera à proximité des bâtiments existants et en respectant les dispositions du règlement écrit, notamment celles concernant l'aspect extérieur des constructions. Ces dispositions garantiront que les nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement dans le paysage environnant.

## Les sols pollués, les déchets

La modification de droit commun n°2 du PLU de Régnié-Durette n'aura que des impacts négligeables sur les sols pollués et la gestion des déchets.

Les changements de destination des bâtiments existants, même s'ils incluent la création de logements, resteront négligeables en termes de volume, compte tenu du nombre limité de changements de destination intégrés. Ces projets seront conformes aux réglementations en vigueur pour la gestion des déchets.

## L'air, l'énergie et le climat

La modification de droit commun n°2 du PLU de Régnié-Durette n'aura que des impacts limités sur l'air, le climat, et l'énergie.

Les changements de destination des bâtiments existants permettront leur réhabilitation, ce qui peut inclure des améliorations énergétiques telles que l'isolation thermique et l'utilisation de sources d'énergie renouvelables. Ces mesures contribueront à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.

Bien que la création de nouveaux logements puisse induire quelques déplacements supplémentaires, ces impacts resteront négligeables compte tenu du nombre limité de changements de destination intégrés dans cette modification.

