REPUBLIQUE FRANÇAISE

CHAMBRE D'AGRICULTURE
CÔTE-D'OR

Monsieur le Maire
MAIRIE
23 rue de la Mairie
21200 BOUZE-LES-BEAUNE

Bretenière, le 12 mai 2023

N/Réf : VL/am/el – ATD/23 – 116/05

Page 1/2

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme

Lettre Recommandée ave Accusé de Réception

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis le projet de PLU de votre commune. Après un examen attentif de ce dossier, je tiens à vous faire part des remarques suivantes :

1. Sur la consommation d'espaces à vocation d'habitat :

Sur la période 2006–2017, 2,6 hectares de terres agricoles ont été consommés pour la réalisation de 26 logements (soit une densité de 10 logements par hectare).

La commune projette d'atteindre 409 habitants d'ici 2030. Pour atteindre cet objectif et en prenant compte le desserrement des ménages, la commune estime devoir produire 21 logements entre 2017 et 2030. 6 d'entre eux pourraient être réalisés au sein du patrimoine bâti (réhabilitations, logements vacants…). Et les dents creuses permettraient d'accueillir une quinzaine de logements en prenant en compte la rétention foncière. En complément, 5 logements sont envisagés en extension sur 0.32 hectares.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs en extension ne me parait pas nécessaire au vu des potentialités offertes au sein du tissu bâti. De plus, bien que non plantées, ces parcelles sont classées en AOC régionales.

Néanmoins, je note l'effort de la commune qui réduit de 11 hectares ses zones constructibles à vocation d'habitat, par rapport au PLU en vigueur.

.../...

Chambre d'Agriculture de Côte-d'Or
1 Rue des Coulots - CS 70074
21110 BRETENIERE
Tél : 03 80 68 66 00
Fax : 03 80 68 66 09
accueil@cote-dor.chambagri.fr
ww.bfc.chambresagriculture.fr/cote-dor

Pôle Agricole de Pouilly en Auxois
Route d'Arnay le Duc
21320 CREANCEY
Tél : 03 80 90 89 09
Fax : 03 80 90 76 14

Antenne de Châtillon
24 Avenue Navoizat
21400 CHATILLON-SUR-SEINE
Tél : 03 80 91 06 76
Fax : 03 80 91 08 20

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18210004000027
APE 9411Z

2. Sur la consommation d'espaces dédiés aux activités économiques :

Aucune construction à vocation d'activités économiques n'a vu le jour sur le territoire durant la dernière décennie. Le PLU en vigueur ne compte pas de zone d'activité spécifique.

Dans le cadre du présent projet, une zone 1Aux de 2,52 hectares est créée en dehors du village, pour accueillir des activités économiques de proximité et notamment celles susceptibles de générer des nuisances non compatibles avec un secteur d'habitat. Aujourd'hui, la plupart des parcelles concernées sont exploitées en Grandes Cultures. La totalité de cette zone est classée en AOC régionales dont une petite partie (des parcelles C132 et C133) est plantée.

Je m'interroge sur la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation une zone d'une telle surface à Bouze-les-Beaune et à fortiori, au vu de la loi Climat et Résilience.

Son implantation me pose question également : la zone 1AUx est isolée, bordée de parcelles agricoles. Sa localisation complexifierait le travail de certaines parcelles attenantes.

3. Sur la consommation d'espaces à vocation de tourisme et de loisirs :

Un secteur NLc de 1,26 hectares est délimité au sein du parc du château. Les parcelles concernées sont actuellement déclarées en Prairie Permanentes au RPG 2021. Elles sont également classées en AOC régionales.

Les 2 bâtiments existants au sein de la zone pourraient accueillir 1 grand gîte et un espace de dégustation et d'exposition lié à l'activité viti-vinicole. En complément, le règlement autorise 6 Habitations Légères de Loisirs d'une emprise au sol maximum de 70m^2 par construction.

Il s'agit d'un projet consommateur de foncier qu'il conviendrait de revoir à la baisse.

4. Sur l'activité agricole :

Le rapport de présentation fait état de l'activité agricole et viticole sur le territoire. Une carte recense le bâti agricole et viticole et les projets qui ont été exprimés par les exploitants présents lors de la réunion agricole organisée en 2018. Même si les besoins exprimés par les exploitants à l'époque semblent avoir été pris en compte dans le zonage et le règlement, on peut craindre que ces documents ne permettent pas le développement de certaines exploitations déjà en place ou l'implantation de nouvelles activités sur le territoire. Car, sur les 219,84 hectares de zone agricole, seuls 1,80 hectares sont en zone A constructible ; 218,04 hectares sont répertoriés en zone Avs, inconstructibles.

Enfin, un certain nombre de parcelles sont identifiées en zone naturelle sur le plan de zonage alors qu'elles sont exploitées par l'agriculture (Grandes cultures, vignes et Prairies Permanentes). De ce fait, un zonage agricole serait plus approprié.

.../...

Les bâtiments viticoles et agricoles sont implantés en zone Ua, Ub et A. Le règlement écrit fait l'objet des remarques suivantes :

- En zone Ua, les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole sont interdites. Seules les extensions à destination d'exploitations agricole/viticoles existantes sont autorisées. Il conviendrait de s'assurer que cela n'entrave pas l'éventuel projet d'un exploitant en place ;
- En zone Ua, Ub et A, la forme et pente des toitures mériteraient d'être assouplies pour faciliter la réalisation de certains projets agricoles ;
- En zone A, le règlement précise que les constructions et installations devront respecter un recul de 10 mètres minimum le long des voies et emprises publiques. Un recul minimum inférieur pourrait être préconisé ;
- En zone A, le règlement impose l'implantation des constructions et installations à 6 mètres minimum des limites séparatives. Il conviendrait d'assouplir cette règle et notamment d'autoriser les constructions en limite séparative ;
- Dans le règlement de la zone A, il convient de prendre en compte le fait que les constructions agricoles / viticoles ne nécessitent pas forcément d'être raccordées à un système d'assainissement ;
- Enfin, un certain nombre de haies et bosquets ont été identifiés au titre de l'article L151-23 au Code de l'Urbanisme. Les prescriptions les concernant mériteraient d'être allégées.

J'adresse **un avis défavorable** à ce projet au vu de l'ensemble des remarques formulées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

Vincent LAVIER
Président de la Chambre d'Agriculture
de la Côte d'Or