Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière
CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956

PLU de BOUZE-LES-BEAUNE

Décembre 2023

Synthèse des avis de la MRAE et des PPA et manière dont la municipalité souhaite en tenir compte

Le projet de PLU de Bouze-lès-Beaune a été arrêté le 31 janvier 2023, et transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et aux Personnes Publiques Associées (PPA), pour avis, courant février.

Pour une bonne information du public dans le cadre de l'enquête publique, la commission urbanisme a souhaité apporter des éléments de « réponse » aux différents avis rendus :

- MRAE (recommandations)
- DDT : avis défavorable (+ mises au point / améliorations) et avis complémentaire avec accord
- SCoT : avis favorable sous réserve d'intégrer les remarques et complément d'avis
- Chambre d'agriculture : avis défavorable
- INAO : pas d'opposition au projet de PLU sous réserve de la prise en compte de la remarque
- CABCS : avis favorable sous réserve d'intégrer les remarques
- Conseil départemental : avis favorable avec réserve
- DRAC : avis favorable
- DRAC / ABF : accord sous réserve, sur la modification du périmètre délimité au titre de l'article L.111-17 2° du code de l'urbanisme + recommandations pour les secteurs situés hors périmètre
- CDPENAF : avis favorable
- CCI : avis favorable
- Ville de Beaune : avis favorable.

Le tableau ci-dessous synthétise :

- les observations
- les propositions de réponses de la municipalité
- les pièces du PLU qui seront à modifier le cas échéant, <u>après enquête publique et avant approbation, après validation par le Conseil municipal</u>.

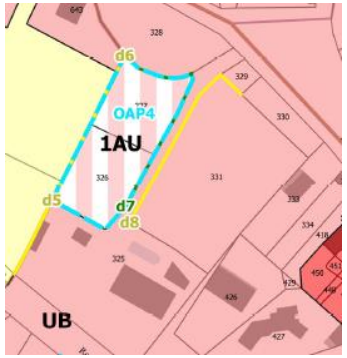
	AVIS MRAE (recommandations)	CHOIX / REPONSES DE LA MAIRIE	PIECES DU PLU CONCERNEES
	Consommation d'espaces :		
1	La consommation d'espace entre les périodes 2006-2017 et 2018-2030 augmente de +160% du fait de la consommation prévue pour les activités économiques (mais -50% pour l'habitat). →Respecter l'objectif de réduction de 50 % de la consommation totale d'espaces ENAF à horizon 2031, conformément au SRADDET et à la loi Climat et Résilience.	*La consommation foncière à vocation d'activités a été nulle sur la période passée.* *Elle est à dissocier de celle à vocation résidentielle et à envisager plutôt à l'échelle de l'intercommunalité compétente en développement économique, et du SCoT.* *Voir aussi avis DDT (observation n°8).*	-
2	Habitat : -revoir le scénario démographique à la baisse, sachant que le projet de SCoT arrêté en 2022 table sur +0,3 % par an, hypothèse déjà très optimiste par rapport aux évolutions constatées -mieux cadrer les OAP pour atteindre l'objectif prioritaire de réaliser des petits logements.	*-Le scénario démographique décliné dans le PADD, avait été validé par le SCoT et la DDT. Voir aussi avis DDT (observation n°14).* *-L'ajout de contraintes supplémentaires dans les OAP, est susceptible de rendre difficile leur réalisation. Ces petits logements pourront prendre place au sein d'opérations en réhabilitation et au sein d'opérations neuves densifiées, en fonction des opportunités.*	-
3	Activités économiques : -respecter les prescriptions du SCoT (localisation des zones de proximité au sein des enveloppes urbaines, maximum 2 ha…) -préciser la constructibilité dans les STECAL	*-Les prescriptions du SCoT sont respectées, comme l'indique le rapport :* **la ZA totalise une surface de l'ordre de 2 ha (2,52 ha mais 0,25 ha pour la gestion des eaux pluviales) ;* **elle est destinée à des activités de proximité (TPE/PME).* *En revanche, elle se localise effectivement en extension du tissu urbain, car le bourg n'offre plus de capacités d'urbanisation suffisamment importantes pour accueillir la ZA ; en outre, cela permet d'éloigner les éventuelles nuisances générées par les activités, des zones habitées.* *-La constructibilité (nouvelles constructions) dans les STECAL est donnée par le règlement notamment :* *Ncc : emprise au sol des constructions limitée à 5000 m² ; hauteur maximale de 10 m* *NLc :* **extensions des bâtiments existants dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante, et selon une hauteur maximale identique à l'existant* **construction d'annexes aux bâtiments existants dans la limite de 50m² d'emprise au sol (piscines non comprises), avec une hauteur maximale de 4m au faîtage ou 3m à l'acrotère ;* **nouvelles constructions et HLL dans la limite de 70 m² et de 6 unités au maximum, avec une hauteur maximale de 4m au faîtage ou 3m à l'acrotère.*	-
4	Mieux démontrer l'absence d'incidences de l'urbanisation sur les sites Natura 2000, en particulier pour les STECAL, et, le cas échéant, renforcer les mesures d'évitement et de réduction.	*L'urbanisation au sein du « secteur de vigilance » déterminé dans l'évaluation environnementale, hors STECAL, n'aura pas d'incidence significative car :* *-les surfaces impactées sont petites, incluses au sein du tissu urbain existant ou accolées*	-

		-l'emprise au sol maximale réglementée en zone UB, permet de réduire ces impacts. *Le secteur NLc a été délimité de manière à éviter les parties végétalisées (haies, arbres) ; sa constructibilité y est maitrisée (voir en supra), en vue de maintenir au maximum l'occupation du sol existante et de limiter les capacités d'accueil. Les incidences ne seront donc pas significatives.* *Le niveau d'enjeu sur l'ancienne carrière, dont le secteur Ncc, n'est pas précisément connu, rendant difficile l'analyse des incidences. C'est pourquoi le règlement du PLU conditionne tout projet de construction à la prise en compte des enjeux environnementaux, en particulier liés à la biodiversité (études habitats naturels, faune et flore, en particulier sur les espèces avifaunistiques).*	
	Eau :		
5	Prendre en compte l'objectif de compensation de l'imperméabilisation du SDAGE (par désimperméabilisation de l'existant).	*Cet objectif ne peut être pris en compte, puisque la commune ne dispose pas de friche pouvant être restituée au milieu naturel et agricole. En revanche, il sera évoqué dans le rapport de présentation du PLU avant approbation. Voir aussi avis DDT (observation n°11).*	Rapport de présentation
6	Le PLU ne démontre pas l'adéquation actuelle et future avec la disponibilité de la ressource en eau sur le territoire à l'échelle hydrographique et des unités de distribution d'eau potable (absence de donnée sur les activités viticoles et agricoles), dans un contexte de déficit probable, en l'absence d'investissement sur les réseaux et équipements, et de changement climatique. Conditionner le développement à la réalisation des travaux nécessaires.	*Voir avis DDT (observation n°10).*	
7	Traiter (dans l'OAP) l'alimentation en eau potable et l'assainissement des futures constructions en zone Nlc, éloignée des réseaux (éventuel forage privé pour la consommation humaine ?).	*L'OAP sera complétée. Voir avis DDT (observation n°18).*	OAP + rapport de présentation
	AVIS DDT **(avis défavorable et avis complémentaire avec accord)**	**CHOIX / REPONSES DE LA MAIRIE**	**PIECES DU PLU CONCERNEES**
	Légalité et sécurité juridique :		
8	Le PLU prévoit une augmentation de la consommation d'espace et ne se fonde pas sur les périodes de référence de la loi Climat (2011-2021 et 2021-2031). Le portail de l'artificialisation indique 2 ha sur 2011-2021 et le PLU prévoit 3,22 ha sur 2023-2030 (2,52 ha en 1AUX, 0,16 ha en 1AU, 0,54 ha dans les STECAL).	*Vérification sur le registre des PC de 2011 à 2021 : 2,5 ha, uniquement à vocation d'habitat (2 PC pour des constructions à vocation d'activités sur des bâtiments existants, donc sans consommation foncière). Voir carte 1 à la fin du présent document.* *Le PLU opère d'importants efforts en matière de consommation foncière (2,84 ha en extension contre 10 ha au sein du PLU en vigueur) ; l'objectif de réduction de la consommation foncière est réalisé en matière d'habitat.* *La consommation foncière à vocation d'activités – nulle sur la période passée - est à*	-

		dissocier de celle à vocation résidentielle, et à envisager plutôt à l'échelle de l'intercommunalité compétente en développement économique, et du SCoT (voir remarque suivante).	
9	La zone 1AUX + Ncc consomment le tiers des possibilités prévues par le SCoT en révision sur 18 ans, ce qui obère le développement des 37 autres villages et présente un risque d'incompatibilité. **<u>Avis complémentaire (notamment suite à des échanges avec le SCoT et au complément d'avis du SCoT) :</u>** Accord sur la création de la ZAE (zone 1AUX) de 2,5 ha à Bouze, sous réserve de la mise en place d'un tableau de suivi partagé entre la CABCS et la DDT pour assurer le respect de l'enveloppe de 10 ha maximum prévue par le SCoT à l'horizon 2040 pour le développement économique des 38 villages de la CABCS.	*Rappel des surfaces du projet de PLU : 1AUX = 2,52 ha dont 0,25 ha pour la gestion des eaux pluviales et Ncc = 1,36 ha sur l'ancien carreau de carrière (friche), dont 0,5 ha constructible.* *Extrait DOO SCoT : « Le SCoT prévoit un volume foncier réservé à l'aménagement d'espaces économiques proportionnés dans les villages, avec un maximum de 20 ha qui seraient ainsi consommés à l'horizon 2040 (10 ha par EPCI). Les documents d'urbanisme peuvent mobiliser ce potentiel, en veillant à une répartition cohérente entre les villages, en concertation étroite avec l'EPCI, compétent en matière de création de zones d'activités économiques. »* *La ZA de Bouze (zone 1AUX) sera comptabilisée dans le bilan des 10 ha dédiés aux villages dans le SCoT en révision, ce qui est inscrit dans l'avis du SCoT + voir complément d'avis. La ZA a été positionnée et précisée en concertation avec la CABCS compétente qui rappelle, dans son avis :* Le Conseil communautaire du 15 septembre 2022 a décidé d'engager une réflexion sur la création de cette zone, considérant que la création d'une zone dans cette partie du territoire communautaire permettrait de maintenir et développer les activités et contribuer à redynamisation du secteur du plateau. *La délibération est consultable ici (p95-96) :* *https://www.beaunecoteetsud.com/wp-content/uploads/2022/09/CC-22-09-15-Deliberations.pdf* *Voir aussi avis Chambre agriculture (observation n°31).*	-
10	Le PLU ne démontre pas l'adéquation entre les besoins en eau futurs, les consommations actuelles et la disponibilité effective de la ressource en considérant l'échelle hydrographique et les unités de distribution (absence de données sur les activités agricoles et viticoles). Les ressources du Pays Beaunois pourraient devenir déficitaires si aucune mesure n'est prise, d'après le Schéma directeur d'AEP en cours d'élaboration. Le développement de la commune est subordonné à des investissements pour garantir la qualité et quantité d'eau. Ces contraintes ne sont pas évoquées dans le PLU.	*La CABCS compétente n'a pas émis de remarque sur ce point, dans son avis.* *La démonstration de cette adéquation sur l'Unité de Production (UP) de Savigny Fontaine Froide est faite dans le rapport de présentation (RP - p161), en excluant toutefois les besoins de la ZA, encore inconnus.* *Si le projet communal s'appuie sur des projections démographiques supérieures à celles du SCoT révisé (reprises dans le Schéma Directeur d'Adduction en Eau Potable* – SDAEP – approuvé par la CABCS le 12/12/2022), les consommations domestiques resteront limitées.* *Le RP du PLU indique qu'il est difficile d'estimer la consommation des activités agricoles-viticoles, ce qu'a confirmé la CABCS.* *Le RP pourra être mis à jour avec le SDAEP 2023-2037 (approuvé juste avant l'arrêt du PLU) ; l'Unité de Distribution (UDI) du Pays Beaunois, dont fait partie Bouze, est*	Rapport de présentation OAP

		concernée par les actions suivantes : - *2023-2025 : mise en place d'unités de traitement de pesticides au forage de Vignoles, pour palier la diminution des 3 sources stratégiques en période d'étiage (qui représentent 65,9% du volume annuel produit et incluent Fontaine Froide) ; le délégataire s'est engagé à achever la construction au 31/05/2024 ;* - *2023-2027 pour Beaune et le Pays Beaunois : renouvellement des réseaux afin de prévenir la dégradation du rendement ;* - *2023-2032 : étude de mobilisation de nouvelles ressources ;* - *2023-2025 : prospection de la zone noyée de la Bouzaise (2023-2025).* **La délibération est consultable ici (p 230 à 294) :* *https://www.beaunecoteetsud.com/wp-content/uploads/2023/01/CC-22-12-12-Deliberations.pdf* *Bouze fait donc partie d'un secteur pour lequel plusieurs actions du SDAEP sont prévues à court terme. L'OAP portant sur la ZA pourra être complétée pour conditionner l'implantation d'activités consommatrices d'eau (avis de la CABCS sur les projets d'implantation, réalisation des travaux…).* *Le principe de réutilisation des eaux pluviales est inscrit dans le règlement du projet de PLU.*	
11	Prendre en compte l'objectif de compensation de l'imperméabilisation du SDAGE (par désimperméabilisation de l'existant). A minima évoquer cette compensation.	*Voir avis MRAE (observation n°5).*	-
	Mises au point / améliorations :		
12	Imprécisions et incohérences de calculs (cf p141 du RP par rapport aux p133 à 140). Interrogation sur la période de référence retenue (2012-2030) d'une révision lancée en 2016.	*Aucune incohérence n'est constatée : le tableau p141 résume les données expliquées et détaillées dans les pages précédentes, avec prise en compte de la rétention foncière.* *Comme expliqué p141, la période retenue s'appuie sur celle du SCoT en vigueur ; de plus, les dernières données INSEE complètes connues en 2016, étaient celles de 2013.*	-
13	Il aurait été préférable de se fonder sur les dispositions du SCoT en révision pour éviter une mise en compatibilité.	*Le PADD du SCoT été débattu en 2021, soit presque 2 ans après le premier débat du PADD du PLU. La compatibilité avec le SCoT de 2014, comme son projet de révision, est démontrée dans le RP (p199 à 201).*	-
14	-L'objectif démographique est ambitieux par rapport aux données INSEE et objectifs du SCoT. -Toutefois, l'objectif de production de logements se rapproche des tendances passées, à condition de prendre en compte le desserrement des ménages, ce qui n'est pas le cas dans le dossier.	*- Voir avis MRAE (observation n°2).* *-Le scénario démographique décliné dans le PADD, peut facialement paraître important, mais est à relativiser par rapport à la taille de la commune, et a été validé en amont par les PPA (SCoT et DDT).* *-Le desserrement pris fait l'hypothèse d'une stabilisation à 2,30 à l'horizon 2030 (2,46 en 2012). Les données INSEE font état d'un taux de 2,12 en 2019 ; le besoin de 40 logements apparait donc comme un minimum.*	-
15	Vérifier/ajuster la cohérence du règlement des zones A/N avec	*Voir avis SCoT (observation n°26).*	-

	les dispositions du DOO du SCoT dans les espaces naturels à protéger.	*Le règlement est conforme au code de l'urbanisme (L.151-11). Ceci constitue donc un garde-fou à d'éventuels projets, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.* *Les enjeux sont limités concernant les constructions liées à l'activité autoroutière, qui ont vocation à prendre place uniquement au sein du Domaine Public Autoroutier Concédé.* *Les sous-secteurs préférentiels NLc et Ncc accueilleront des projets connus.*	
16	Revoir le respect du SCoT concernant la protection des lisières forestières (larges secteurs d'extension « Sous Pelonnier » et « L'Arrêt Maçon »).	*Le SCoT n'émet aucune remarque sur cette protection, dans son avis (ci-dessous).* *En-dehors de la plaine, le SCoT en vigueur comme son projet de révision, prescrit le maintien d'espaces tampons de 30 m (distance pouvant être adaptée selon les particularités locales) entre les constructions et lisières forestières, avec un zonage A/N, et dans tous les cas non-aedificandi.* *Les secteurs délimités au sein du PLU, jouxtent effectivement ces lisières, mais il ne s'agit pas de secteurs d'extension. Ces limites maximales ne peuvent accueillir que des annexes à l'habitation, dans la limite de 50 m². Les extensions sont, par définition, accolées à l'habitation. Les 2 habitations en question ne jouxtent pas les lisières (éloignement de 15 m). L'enjeu est faible. Voir carte 2 à la fin du présent document.*	**-**
17	Reprendre les dispositions du SCoT relatives à l'insertion architecturale et paysagère du bâti agricole, notamment en secteur Ncc, en lien avec la zone écrin.	*Le SCoT n'émet aucune remarque sur ce point, dans son avis (ci-dessous).* *Zone Ncc : si le règlement du PLU prévoit peu de dispositions applicables en zone Ncc sur l'aspect extérieur, l'aménagement des abords des constructions, et autorise une hauteur maximale de 10 m, il faut noter que les enjeux sont faibles, au regard de la situation et des caractéristiques de ce secteur. En effet, le futur projet prendra place au sein du carreau de carrière, entouré de forêts. Il n'émergera pas du paysage, quel que soit le point d'observation.* *Bâti agricole en zone A : les enjeux les plus forts se situent sur la zone A « Le Meix », et ont conduit à l'élaboration d'une OAP pour les prendre en compte.*	-
18	Préciser dans l'OAP de la zone Nlc : à défaut de raccordement au réseau public d'AEP, l'utilisation d'un captage privé à des fins de consommation humaine, pour un usage autre qu'unifamilial, est soumise à autorisation préfectorale en application de l'article L.1321-7 du code de la santé publique.	*Cette mention sera ajoutée à l'OAP. Voir aussi avis MRAE (observation n°7).*	OAP

	AVIS SCoT (**avis favorable sous réserve** d'intégrer les remarques et complément d'avis)		
	Consommation foncière		
19	Mentionner la consommation foncière 2006-2022 dont 2012-2022, effectuée en équipements, activités et agriculture, conformément au code de l'urbanisme.	*Après vérification, aucune consommation foncière n'a été générée par des constructions à vocation d'équipement, d'activités ou des constructions agricoles, sur cette période. Les 2 PC identifiés portent sur des bâtis existants.* *Voir avis MRAE (observation n°8).* *Le RP pourra être complété sur ce point.*	Rapport de présentation
20	Revoir la formulation *« il est difficile d'agir sur la consommation à vocation d'activités »*, dans la mesure où le PLU prévoit des zones AU à vocation d'activités.	*La zone 1AUX répond à un besoin à échelle communautaire et du SCoT.* *Voir avis DDT (observation n°9).*	-
	Organisation et calibrage du développement résidentiel et de service		
21	Le PLU prévoit un taux de rétention foncière de 50% retenu sur les dents creuses mobilisables, sans les protéger de la constructibilité, et sans les identifier concrètement → protéger la parcelle AB331 (2445 m²), cultivée en vigne, de toute construction, ou à défaut, la comptabiliser dans le développement résidentiel et élaborer une OAP.	*Comme expliqué dans le rapport, ce taux a été estimé à partir de 2 méthodes basées sur la dynamique passée, et est une réalité. Cette estimation prise en compte dans le potentiel du PLU, est préférable à un état précis basé sur la situation actuelle (rétention existante ou non), et à une approche binaire (rétention = non constructible / absence de rétention = constructible), car la situation à instant T peut évoluer dans le temps.* *La parcelle AB331 fait l'objet d'une forte rétention foncière en lien avec son exploitation viticole ; elle est maintenue en zone U, comme au sein du PLU approuvé en 2008.* *Cette situation / occupation du sol sera mentionnée dans le rapport de présentation.* 	Rapport de présentation
22	Renforcer la traduction de l'objectif du PADD de diversifier l'offre d'habitat (imposer des objectifs dans les OAP).	*L'ajout de contraintes supplémentaires dans les OAP, est susceptible de rendre difficile leur réalisation. Les petits logements et logements aidés (dont en locatif) pourront prendre place au sein d'opérations en réhabilitation et au sein d'opérations neuves densifiées, en fonction des opportunités.* *Voir aussi avis CABCS (observation n°48).*	-

	Activités économiques, commerciales, agricoles et touristiques		
23	La ZA sera comptabilisée dans le bilan des 10 ha dédiés aux villages dans le SCoT en révision. **<u>Complément d'avis :</u>** Apporte des éléments complémentaires suite à l'avis défavorable de l'Etat, en réaffirmant que la ZA de Bouze s'inscrit dans les objectifs du SCoT.	*La ZA a été positionnée et précisée en concertation avec la CABCS compétente, en connaissance des prescriptions du SCoT.*	-
24	Interdire les commerces d'une surface de vente supérieure à 500 m² sur la zone 1AUX, en compatibilité avec le SCoT.	*Cette disposition sera ajoutée au règlement.*	Règlement + rapport de présentation
25	Zones Avs (AOC) : prévoir plutôt l'inconstructibilité totale, et la délimitation de secteurs préférentiels d'implantation des constructions à autoriser (équipements collectifs, activités agricoles…).	*Le règlement est conforme au code de l'urbanisme (L.151-11), avec la condition selon laquelle les constructions autorisées doivent être « compatibles 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 ». Ceci constitue donc un garde-fou à d'éventuels projets, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.* *Les constructions liées à l'activité agricole ont vocation à être accueillies en zone A.* *Les enjeux sont limités concernant celles liées à l'activité autoroutière, qui ont vocation à prendre place uniquement au sein du Domaine public autoroutier concédé.* *Enfin, la CDPENAF a émis un avis favorable sans remarque.*	-
	Trame verte et bleue		
26	Réservoirs de biodiversité « pelouses » et « prairies » : prévoir l'inconstructibilité totale et, si nécessaire, des secteurs préférentiels d'implantation des constructions/aménagements à autoriser (équipements collectifs, activités autoroutières, dépôts, affouillement et exhaussements de sols…), avec démarche ERC.	*Réponse identique à l'observation n°25.* *Voir aussi avis CABCS (observation n°53).* *Les sous-secteurs préférentiels NLc et Ncc accueilleront les projets connus.*	-
	Qualités paysagères et patrimoniales		
27	Parcelles de vignes : prévoir l'inconstructibilité totale et, si nécessaire, des secteurs préférentiels d'implantation des constructions/aménagements à autoriser (équipements collectifs, activités autoroutières, dépôts, affouillements et exhaussements de sols…).	*Réponse identique à l'observation n°25.*	-
28	Zones N et Avs au niveau des coupures vertes : prévoir l'inconstructibilité totale.	*Réponse identique à l'observation n°25.*	-

	Risques et ressources		
29	Zone Nc : préciser si la remise en état de carrière autorisée, concerne un état naturel préexistant à la carrière, ou une réouverture de l'activité extractive.	*Ceci concerne la remise en état naturel ; le règlement sera précisé.*	Règlement + rapport de présentation
	AVIS CHAMBRE D'AGRICULTURE (avis défavorable)	**CHOIX / REPONSES DE LA MAIRIE**	**PIECES DU PLU CONCERNEES**
	Consommation foncière		
30	Habitat : l'ouverture à l'urbanisation de secteurs en extension, d'autant plus sur des parcelles classées en AOC, ne parait pas nécessaire au vu des potentialités du tissu bâti.	*La nécessité de cette ouverture à l'urbanisation est inscrite au PADD :* *-garantir la réalisation des objectifs de production de logements et par là-même redynamiser la croissance démographique ;* *- appliquer l'objectif de densité du SCoT en vigueur, de 20 logements/ha.* *Voir aussi avis INAO (observation n°40).*	-
31	Activités économiques : interrogation sur la nécessité d'une ZA à Bouze, d'autant plus sur des parcelles exploitées, classées en AOC dont 2 plantées, à fortiori au vu de la loi Climat. L'exploitation des parcelles limitrophes serait, en outre, complexifiée.	*La zone 1AUX répond à un besoin à échelle communautaire et du SCoT.* *Voir avis MRAE (observation n°1) et DDT (observations n°8 et 9).* *L'existence de parcelles exploitées au pourtour de la zone 1AUX, est rappelée dans les enjeux de l'OAP.*	-
32	Tourisme et loisirs : revoir à la baisse la consommation générée par la zone NLc (HLL), qui porte sur des prairies permanentes par ailleurs classées AOC.	*La municipalité souhaite maintenir la constructibilité dans cette zone (420 m² sur une zone de 1,26 ha + extensions et annexes limitées).* *La CDPENAF a émis un avis favorable sans remarque sur ce STECAL.*	-
	Activité agricole		
33	Les zones A constructibles sont limitées aux besoins exprimés en 2018 : le développement d'autres exploitations en place ou nouvelles est contraint.	*La délimitation de zones agricoles constructibles au plus juste des besoins, permet de préserver les espaces agricoles et naturels du territoire (zones Avs et N), pour leur intérêt agronomique, paysager, leur fonctionnalité écologique.*	-
34	Préférer une zone A plutôt que N au niveau de l'ensemble des parcelles exploitées (grandes cultures, prairies permanentes, vignes).	*Le choix d'une zone N est justifié (R.151-24 du code de l'urbanisme).* *Il est équivalent au zonage Avs, et le PLU ne réglemente pas les plantations.* *Voir aussi avis INAO (observation n°48).*	-
35	S'assurer que le règlement de la zone UA n'entrave pas le développement d'exploitations existantes (en interdisant les nouvelles constructions agricoles).	*Les nouvelles constructions agricoles seront finalement autorisées en UA, sous condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage. Les règles en zone UB seront clarifiées et harmonisées avec la zone UA.*	Règlement + rapport de présentation
36	Réduire le recul minimum imposé aux constructions en zone A, le long des voies et emprises publiques (10 m).	*Ce recul a été maintenu par rapport au PLU en vigueur.* *Il permet de limiter l'impact paysager des bâtiments souvent de taille imposante, de faciliter les manœuvres par des engins, et ainsi d'assurer une plus grande sécurité.*	-
37	Assouplir les règles de retrait par rapport aux limites séparatives en zone A (autoriser l'implantation en limite).	*L'implantation en limite n'est pas souhaitable, en particulier au sein des zones A qui jouxtent la zone UA, UB ou N habitée.*	-
38	Prendre en compte, en zone A, l'absence de nécessité de raccordement à l'assainissement des constructions agricoles et	*Ceci est déjà pris en compte : « Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité qui génèrent des eaux usées doivent être raccordées au réseau public*	-

	viticoles.	*d'assainissement. »*	
39	Alléger les prescriptions de protection des haies et bosquets.	*La volonté des élus est justement d'éviter l'arrachage, avec des prescriptions qui s'ajoutent à l'obligation de réaliser une évaluation des incidences, au titre de la ZPS Natura 2000.*	-
	AVIS INAO (pas d'opposition au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques)	**CHOIX / REPONSES DE LA MAIRIE**	**PIECES DU PLU CONCERNEES**
40	La zone 1AU, délimitée sur des parcelles en AOC « Bourgogne HC Beaune », ne parait pas nécessaire au vu des potentialités du tissu bâti.	*Voir avis Chambre d'agriculture (observation n°30).*	-
41	La zone NLc ne parait pas judicieusement localisée ; les parcelles B349-817, hors de l'aire AOC, seraient plus appropriées.	*On rappelle les autres motifs qui ont guidé la localisation et la délimitation de la zone :* *-l'existence de bâtiments* *-la prise en compte de la topographie du terrain* *-la limitation des impacts paysagers.* *La zone 2AUl était déjà positionnée sur les parcelles B346-B351.*	-
42	Actualiser le diagnostic agricole pour s'assurer que le zonage A reste approprié, sinon les nouveaux projets ne seront permis qu'en zone 1AUX.	*La municipalité confirme que le diagnostic reste d'actualité.*	-
43	Les parcelles C227 à 230 sont classées en zone Avs, qui ne permettra pas l'éventuel projet de cuverie/hangar en remplacement du projet de CUMA.	*Lors des échanges dans le cadre du diagnostic agricole, la faisabilité du projet de CUMA dépendait essentiellement du PLU, selon que les parcelles route de Bligny, permettrait le projet, ou non. Le projet de PLU le permettant, la seconde localisation n'avait pas été retenue.* 	-
44	Phaser la ZA avec un démarrage au Sud, en AOP « Coteaux bourguignons » plutôt que sur la partie en « Bourgogne HC Beaune », dont 2 parcelles sont plantées.	*Ceci n'est pas faisable, au regard, notamment, de la sécurité de l'accès à la ZA. La parcelle C149 en AOP « Coteaux bourguignons » se localise au niveau de l'entrée d'agglomération et en situation de virage.*	-
45	Intégrer la Zone de Non-Traitement dans la végétalisation prévue par l'OAP portant sur la ZA, afin de ne pas engendrer	*La municipalité ne le souhaite pas car les terrains proposés sur la ZA seront de taille limitée, pour l'accueil de TPE/PME. Le règlement impose déjà un recul de 4m, et l'OAP*	-

	une perte supplémentaire de zone AOP.	*une végétalisation.*	
46	Assurer la cohérence des zonages du PLU (secteurs AOC en Avs plutôt que N).	*Voir avis Chambre d'agriculture (observation n°34).*	-
	AVIS CABCS (**avis favorable** sous réserve de la prise en compte des remarques)	**CHOIX / REPONSES DE LA MAIRIE**	**PIECES DU PLU CONCERNEES**
	Au titre du PLH		
47	Il serait souhaitable de reconquérir plus de logements vacants (que 3 identifiés dans le PLU).	*Comme expliqué dans le RP, certains bâtiments sont concernés par une situation foncière complexe (successions), et non mobilisables sur la durée de vie du PLU.*	-
48	Prévoir des objectifs de densité et de diversification du parc de logements dans les OAP, en cohérence avec le PADD (habitat intermédiaire, petits logements, logements locatifs et sociaux).	*Voir avis SCoT (observation n°22).*	-
	Au titre du PCAET / de la compétence développement économique / de la politique de promotion touristique : absence de remarque nécessitant une évolution du projet de PLU	-	-
	Au titre de la compétence transports et mobilité		
49	Il serait souhaitable de prévoir des objectifs en matière de développement cyclable, d'intermodalité et de covoiturage.	*La commune est assez bien pourvue en cheminements doux et le PLU favorise leur usage et développement, ainsi qu'une économie liée au territoire, comme expliqué dans le RP. Les items évoqués ne relèvent pas du PLU, mais d'une réflexion plus large, et d'actions de communication.*	-
	Au titre de la gestion de l'eau et de l'assainissement		
50	La commune peut choisir de faire appliquer le règlement de service de gestion des eaux pluviales urbaines, aux zones N et A également.	*Les dispositions du règlement des zones A et N apparaissent suffisantes.*	-
	Au titre de la collecte des déchets		
51	Absence d'objectif ; la commune pourrait par exemple réfléchir à la possibilité d'installer un site de compostage partagé.	*Ces réflexions sont indépendantes du PLU.*	-
52	Annexer le règlement de collecte au PLU.	*Ce règlement sera ajouté aux annexes sanitaires du PLU.* *Il est consultable ici :* *https://www.beaunecoteetsud.com/wp-content/uploads/2022/06/REGLEMENT-DE-COLLECTE-2017.pdf*	Annexes sanitaires
	Au titre de la préservation du patrimoine naturel		
53	L'autorisation des équipements collectifs en zone N ne permet pas la protection des prairies et pelouses comme le veut le PADD.	*Voir avis SCoT (observation n°26).*	-
54	Le règlement n'est pas précis sur les conditions d'aménagement	*Le règlement introduit déjà ce point de vigilance en Ncc. Il pourra être complété en zone*	Règlement + rapport de

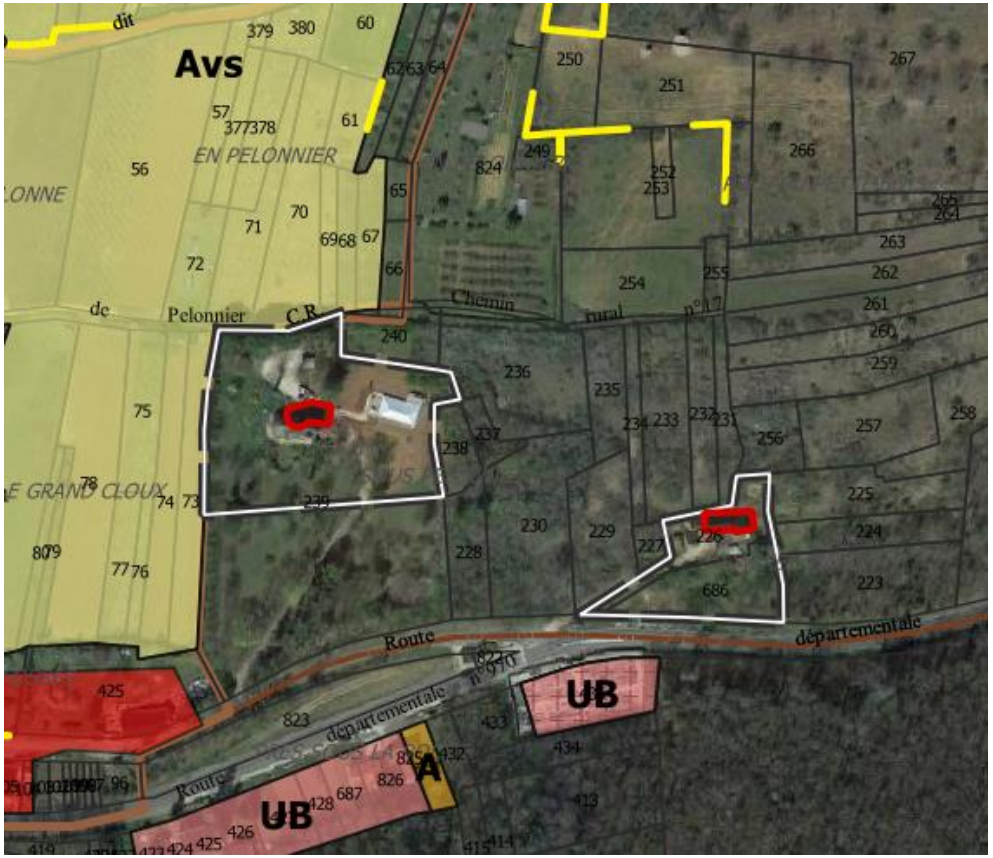
	en zone Nc/Ncc ; il faudra être vigilant lorsque le projet prendra forme, et modifier le PLU si besoin, pour ajuster les règles aux enjeux environnementaux (espèces protégées notamment).	*Nc, où seule une remise en état naturel est autorisée.*	présentation
55	Préserver les habitats d'espèces ayant justifié la désignation de la ZPS (pelouses, falaises, boisements, bocage…).	*Comme expliqué dans le RP, ceux-ci sont essentiellement préservés par un zonage N (et Avs) et les protections au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.*	-
56	Rappeler que l'implantation de panneaux solaires doit tenir compte des contraintes agricoles, environnementales et patrimoniales (dont UNESCO), et se faire dans une démarche ERC.	*Ceci pourra être rappelé dans le RP. En outre, on rappelle que la délibération « Grenelle » va être modifiée et reconduite.*	Rapport de présentation
	Autres observations		
57	Le PLU aurait pu définir des objectifs renforcés en matière de paysage et d'architecture, en lien avec UNESCO.	*La municipalité estime que le règlement et les OAP (complétées depuis la dernière réunion d'association des PPA) sont suffisants.*	-
58	Service ADS : -Le PLU traite de manière inégale la question du changement de destinations des bâtiments existants en zone A ou N, en zone N c'est une interdiction pure, en zone A la question n'est pas traitée à priori. Ce positionnement pourra rendre complexe à l'avenir le devenir des bâtis et l'application du PLU (position CDNPS et CDPENAF sur cette question). -Pertinence d'annexer les fiches SDAP, qui ne sont pas mises à jour ? - Présence d'un lexique en annexe 1 non indispensable car il reprend pour l'essentiel les définitions du lexique national de l'urbanisme et comporte à priori des termes que l'on ne retrouve pas dans le règlement du PLU. -Interrogation sur la légalité d'interdire les antennes de radiotéléphonie mobile dans certaines zones. - Le règlement dispose que les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres à compter de la cote du TN la plus haute de la propriété, ce qui autorisera de fait des clôtures de plus de 2 mètres dans les terrains en pente, sur la limite basse. - La hauteur maximale autorisée est assez importante en zone	*-Le règlement du PLU arrêté l'interdit en zone A (p59), au même titre qu'en zone N (p72).* *-Ces fiches de 2012 restent consultables sur ce site mis à jour en avril 2022 : https://www.cote-dor.gouv.fr/pour-vous-aider-a2031.html* *-Ce lexique est utile pour les pétitionnaires qui ne vont pas aller consulter le lexique national. Il a été mis en cohérence avec le règlement avant l'arrêt du PLU.* *-La DDT a été interrogée sur ce point et n'a pas émis de remarque particulière.* *-La commune avait souhaité maintenir cette règle pour l'arrêt du PLU.* *-La commune avait souhaité reprendre ces règles du PLU en vigueur, afin que les futures*	-

	urbaine, et sans distinction entre les types de bâtiments (activités, habitation etc…). -Les cas des changements de destination et la rénovation de bâtiments en plusieurs logements, ne sont pas clairement prévus dans l'application de certaines règles : stationnements, division interne etc…	*constructions soient cohérentes avec l'existant.* *Les enjeux étant limités, les élus ne souhaitent rien prévoir de plus.*	
	AVIS CONSEIL DEPARTEMENTAL (avis favorable avec réserve)	**CHOIX / REPONSES DE LA MAIRIE**	**PIECES DU PLU CONCERNEES**
59	-Réserve sur l'accès à la zone 1AUX depuis la RD970, compte-tenu des enjeux de sécurité routière (entrée de village, hors agglo, contrebas de la RD). Une concertation préalable avec les services sera nécessaire. -Incohérence de l'esquisse de l'OAP avec l'ER. -Des distances de visibilité sont nécessaires au débouché des voies secondaires.	*-Cette nécessité de concertation est inscrite dans l'OAP.* *-L'ER est volontairement plus large, pour éviter une modification ultérieure du PLU, quand l'accès aura été précisé.* *Voir carte 3 à la fin du présent document.*	-
	AVIS DRAC sur la modification du périmètre délimité au titre de l'article L.111-17 2° (accord sous réserve)	**CHOIX / REPONSES DE LA MAIRIE**	**PIECES DU PLU CONCERNEES**
60	Un accord est donné sur le périmètre, sous réserve de couvrir l'ensemble de la zone UA (contraintes patrimoniales et paysagères du village, enjeux de préservation de la zone tampon des Climats de Bourgogne, cohérence de traitement de l'ensemble du patrimoine bâti).	*Le périmètre sera étendu à l'ensemble de la zone UA (voir carte 4 ci-dessous), bien que certains secteurs ne participent pas à la mise en valeur du cœur du village autour de l'église (notamment les secteurs à l'Est de la mairie).*	Périmètre L.111-17 2° Zonage + rapport de présentation
61	Pour les zones non concernées par le périmètre, il est conseillé d'encadrer le déploiement des capteurs solaires : - limiter au maximum la visibilité des panneaux solaires depuis le domaine public, en particulier les principaux axes de déplacement - positionner les panneaux solaires de préférence sur des volumes annexes ou sur une ligne en bas de toiture - éviter les compositions anarchiques de panneaux solaires liées à la présence de châssis de toit, de cheminées ou d'équipements techniques en toiture - harmoniser dans la mesure du possible la teinte des panneaux solaires avec celles de la toiture.	*Ces règles, bien que non prescriptives, seront ajoutées au règlement.* *Sachant que les 2 premières sont déjà en partie écrites :* *« L'installation solaire sur la toiture d'une annexe ou à même le sol, non visible depuis le domaine public, est à privilégier. »*	Règlement + rapport de présentation

Carte 1

Consommation d'espace 2011-2021
Source : registre des PC mairie

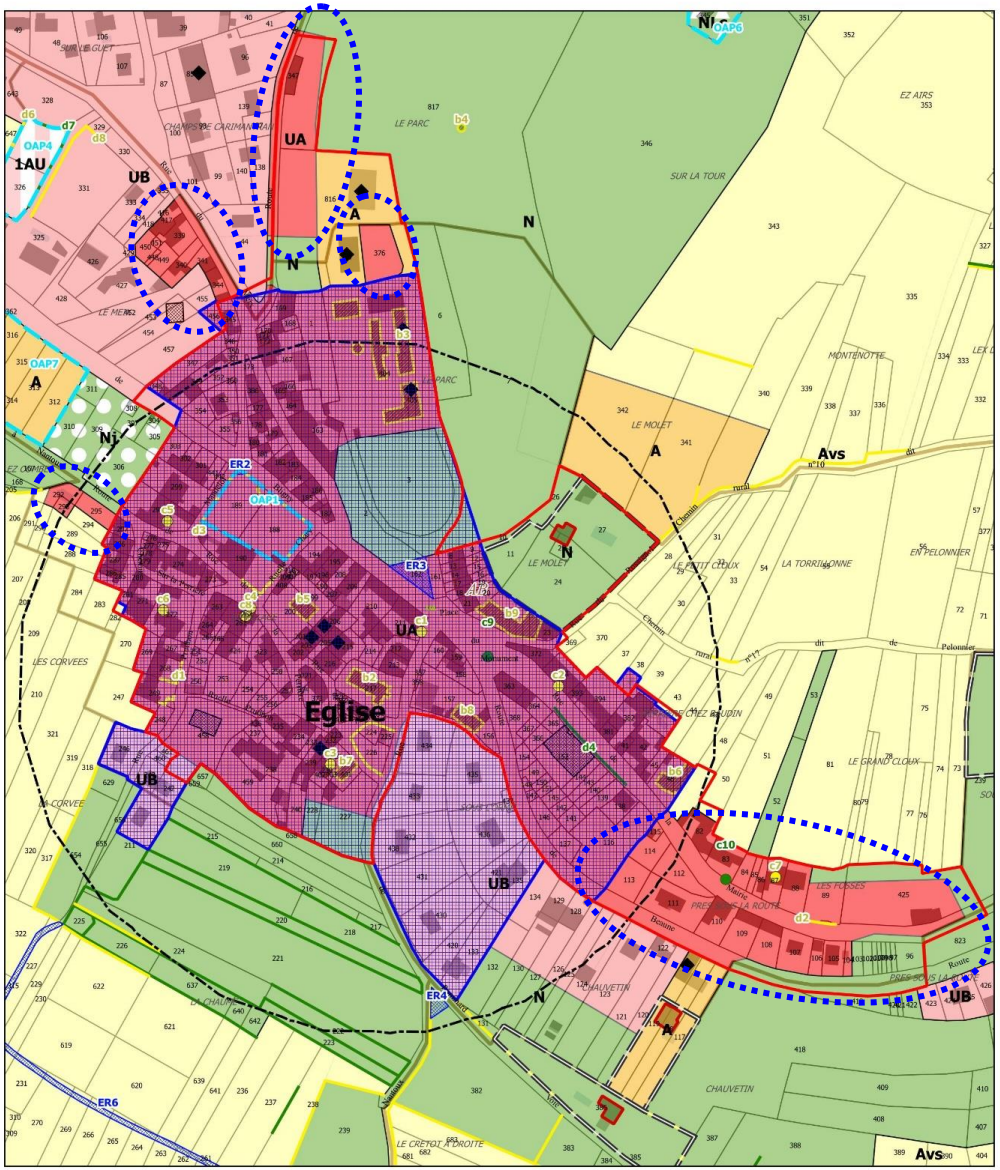
Carte 2



Zonage du PLU superposé à GoogleSatellite
Secteurs « Sous Pelonnier » et 'L'Arrêt Maçon » en blanc, zone N en transparence

Carte 3

Superposition de l'emplacement réservé n°1 avec un extrait de l'esquisse d'aménagement indicative inscrite dans l'OAP portant sur la zone 1AUX



Projet de périmètre au titre de l'article L.111-17 2° du code de l'urbanisme, modifié

Zone UA du PLU en vigueur (approuvé en 2008) et périmètre actuel délimité au titre de l'ancien article L.111-6-2 du code de l'urbanisme

Rayon de 200 m autour de l'église

Zone UA du projet de PLU révisé

Zone UB du projet de PLU révisé

Superposition du projet de périmètre modifié, avec le périmètre actuel (zone UA), la zone de 200 mètres autour de l'église, et le projet de zonage révisé du PLU

Périmètre à étendre sur l'ensemble des zones UA