

Département  
de la COTE D'OR

Arrondissement de  
BEAUNE

Convocation du  
15 mars 2023

**SYNDICAT MIXTE DU SCOT  
DES AGGLOMERATIONS DE BEAUNE,  
NUITS-SAINT-GEORGES ET GEVREY-CHAMBERTIN**

**DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL**

**SEANCE DU 22 MARS 2023**

**PRESENTS :**

**PRÉSIDENT :** Pierre BOLZE

**Représentants de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud :**

Jean-Luc BECQUET, Carole BERNHARD, Pierre BROUANT, Jean-Claude BROUSSE, Jean-François CHAMPION, Xavier COSTE, Céline DANCER, Philippe JACQUELIN, Jean MAREY, Jean-Pascal MONIN, Michel QUINET, Philippe RUPIN, Didier SAINT-EVE.

**Représentants de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges :** Olivier BAYLE, Pascal BORTOT, Gilles CARRE, Valérie DUREUIL, Hubert POULLOT, Dominique VERET.

**EXCUSES :**

**Représentants de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud :**

Sandrine ARRAULT, Gérard GREFFE, Sylvain JACOB, Sébastien LAURENT, Pascal MALAQUIN, Rémy MORIN, Gérard ROY, Alain SUGUENOT, Denis THOMAS, Guy VADROT, Jean-Christophe VALLET.

**Représentants de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges :** Philippe BALIZET, Jacques BARTHELEMY, Michel CADOUX, Alain CARTRON, Pascal GRAPPIN, Christophe LUCAND.

**POUVOIRS :**

- Jacques BARTHELEMY a donné pouvoir à Alain CARTRON
- Denis THOMAS a donné pouvoir à Jean MAREY
- Alain SUGUENOT a donné pouvoir à Pierre BOLZE

**SECRETARE DE SEANCE :** Valérie DUREUIL

**C/23/09 – AVIS SUR LE PROJET ARRÊTE DE PLU DE BOUZE-LES-BEAUNE**

Par délibération en date du 31 janvier 2023, le Conseil Municipal de Bouze-lès-Beaune a arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Dans la délibération du Conseil Municipal portant prescription de la révision du PLU, la commune affichait différents objectifs, notamment :

- **Intégrer les évolutions réglementaires et législatives récentes** et notamment les dispositions de la loi Grenelle 2 et de la loi ALUR ;
- **Redéfinir le projet d'aménagement communal en compatibilité avec les documents supra-communaux** que sont le SCoT des Agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges, le PLH de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud ;
- **Modifier deux zones naturelles en zones d'activités ;**
- **Transformer la zone UB en zone UA au niveau du « Meix vieux village » ;**
- **Modifier certains articles relatifs aux règles et implantations des constructions.**

En application de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis pour avis au syndicat mixte du SCoT le 28 février 2023. Cet avis doit être formulé dans un délai de trois mois, soit avant le 28 mai 2023.

La commune de Bouze-lès-Beaune est considérée comme un village au sein de l'armature territoriale du SCoT.

### Consommation foncière

La commune de Bouze-lès-Beaune a consommé 4,47 ha pendant la période 2006-2022 (16 ans) pour de l'habitat dont 1,87 ha sur la période 2012-2022 (10 ans). Le PLU ne mentionne pas la consommation effectuée en équipements, activités et agriculture. **Il est demandé que cela soit précisé conformément au code de l'urbanisme.**

Consommation de terres naturelles, agricoles et forestières	Total	Habitat	Activités	Équipements	Agriculture
<b>Consommation réalisée entre 2012-2022</b>	Absence de données	1,87 ha 19 logements 10,2 log/ha	Absence de données	Absence de données	Absence de données
<b>Consommation prévue pour 2022-2030</b>	3,92 ha Sans rétention : 5,02 ha Dont 2,87 ha en extension	1,40 ha Sans rétention : 2,5 ha Dont 0,32 ha en extension	2,52 ha	Absence de données	Absence de données

Le PLU prévoit une consommation pour la période 2022-2030 de 3,92 ha.

Pour l'habitat, le PLU prévoit 1,33ha dont 0,16 ha en extension. Le PLU dispose de 2,2 ha de dents creuses.

Concernant la consommation liée aux activités économiques, la commune prévoit environ 2,52 ha pour la réalisation d'une zone économique. Le PADD indique qu'il est difficile d'agir sur la consommation à vocation d'activités. **Il est demandé de revoir cette affirmation incorrecte, dans la mesure où le PLU prévoit des zones à urbaniser dédiées à l'activité économique.**

### L'organisation et le calibrage du développement résidentiel et de service

Au sein du SCoT, la commune de Bouze-lès-Beaune appartient au secteur de la Côte, avec un objectif de production de logements de 615 logements dont 330 en construction neuves pour la période 2012-2030. Cet objectif rapporté au poids de population, accorde environ 24 logements pour Bouze-lès-Beaune sur la période 2012-2030 (dont 12 logements en réhabilitation et en remise sur le marché) et une densité de 20 logements par hectare.

Il est à souligner que la commune de Bouze-lès-Beaune constitue une porte d'entrée du Plateau dont la volonté d'accompagnement a été soulignée par la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud. Un autre atout à relever tient à la proximité avec la ville de Beaune et le pôle principal qu'elle constitue.

L'objectif du SCoT en révision prévoit quant à lui pour le secteur de la Côte Beaunoise, 405 logements dont 305 en constructions neuves pour la période 2022-2040. L'objectif indicatif pour Bouze-lès-Beaune est de 13 logements dont 3 en réhabilitation ou levée de vacance, avec une consommation foncière de 0,82 ha, pour une densité de 12 logements /hectare.

## Répartition de la production de logements pour la période 2012-2030

Période	Nombre de logements	Surface	Densité
Constructions neuves 2012 - 2017	6	?	?
Constructions neuves 2017 - 2022	13	?	?
<b>TOTAL 2012-2022</b>	<b>19</b>	<b>1,87 ha</b>	<b>10,2 log/ha</b>
<b>Période 2022-2030</b>			
Réhabilitation	3	-	-
Remise sur le marché de logements vacants			
Dents creuses prévues	12	1,08 ha (Total dents creuses : 2,2 ha)	11,1 log/ha
Extension urbaine	U	0,16 ha	12,5 log/ha
	1 AU		
<b>TOTAL 2022-2030</b>	<b>20</b>	<b>1,40 ha</b>	<b>18,8 log/ha</b>
<b>TOTAL 2012-2030</b>	<b>39</b>	<b>3,27 ha</b>	<b>11 log/ha</b>
Objectifs SCOT en vigueur 2012-2030	23/24 11 neufs 12/13 en RU	0,55 ha	20 log/ha
Objectifs SCOT révisé 2022-2040	13 10 neufs 3 en RU	0,82ha	12 log/ha

Pour rappel, le PLU prévoit un taux de rétention de 50% sur les dents creuses mobilisables, sans les protéger de la constructibilité et sans les identifier concrètement. L'étude menée par le bureau d'étude indique un potentiel de 2,2ha pouvant permettre la construction de 25 logements (densité de 12log/ha).

**Afin d'améliorer le projet, il est demandé que la parcelle AB 331 actuellement cultivée en vigne et d'une surface de 2445 m<sup>2</sup> soit protégée de toute construction ou à défaut, comptabilisée dans le développement résidentiel et fasse l'objet d'une OAP.**

Enfin, concernant la diversification des logements, le PLU la permet mais ne l'impose pas, notamment dans les OAP. L'objectif de « diversifier l'offre d'habitat pour proposer des logements adaptés et favoriser le renouvellement des ménages » inscrit dans le PADD, pourrait être renforcé.

### Activités économiques

Le PLU prévoit l'implantation d'une zone économique de 2,52 ha. Dans le SCoT actuel cette zone économique correspond à une zone de niveau 3. Elle sera comptabilisée dans le SCoT en révision dans le bilan des 10 ha dédiés aux villages.

### Commerces

La zone 1AUX n'interdit pas les commerces dont la surface de vente est supérieure à 500m<sup>2</sup>. La zone 1AUX étant située en dehors d'une centralité, **il est demandé que cette limitation soit insérée dans le règlement.**

### Maintien des activités agricoles et touristiques

La commune de Bouze-lès-Beaune est fortement concernée par des terres classées en AOC, elles recouvrent parfois même une partie du bourg. Ainsi, les extensions prévues en zone 1AU et UB se situent sur des terres AOC pour une consommation de 0,32ha. Outre cette consommation, il apparaît que la zone Avs à « vocation agricole, viticole strict », instaurée pour protéger les vignes n'est pas complètement inconstructible puisqu'elle autorise les équipements collectifs. Les constructions à destination d'habitat et

d'activités étant zonées précisément et encadrées, le risque de consommation de ces terres est justement axé sur les autres types de constructions (équipements, agricole, etc.).

**Il serait sans doute judicieux de renforcer l'encadrement de ces zones et de prévoir soit l'inconstructibilité totale, soit le positionnement de secteurs préférentiels qui peuvent être étudiés en fonction des différents enjeux présents sur ces zones.**

Concernant le maintien de l'activité agricole, le règlement graphique identifie des espaces constructibles pour permettre le développement de cette activité, ce qui est conforme aux attentes du SCoT.

### **Trame Verte et Bleue**

La commune est concernée au titre du SCoT par deux espaces à statut, un réservoir de biodiversité forestier et pelouses sèches, un corridor pelouses sèches. Dans le SCoT révisé, des réservoirs prairies et un corridor écologique terrestre sont aussi présents. Les pelouses sèches et les prairies constituent l'enjeu écologique majeur sur la commune de Bouze-lès-Beaune.

Pourtant, le règlement autorise sur ces réservoirs, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, les constructions, aménagements, exhaussement et affouillements ouvrages et installations y compris classés liés à l'activité autoroutière, les dépôts affouillements et exhaussements du sols.

Les constructions à destination d'habitat et d'activités étant zonées précisément et encadrées, le risque de consommation de ces terres est justement axé sur les autres types de constructions, aménagements ou installations (liés à des équipements, de l'activité agricole, etc.).

**La même réflexion que précédemment sera faite. Si une nécessité apparaît, une ou plusieurs zones doivent être définies en conséquence et la démarche « Eviter Réduire Compenser » mise en place et détaillée par le PLU.**

Concernant la protection des autres éléments naturels, le règlement repère et protège les haies et autres végétations.

### **Qualités paysagères et patrimoniales**

La commune de Bouze-lès-Beaune est concernée par la préservation et la valorisation des parcelles de vigne et du patrimoine rural, le repérage et la protection des éléments paysagers plus ponctuels, la préservation des fronts bâtis et des silhouettes, et le maintien de coupures paysagères entre les villages.

Concernant la préservation des parcelles de vignes, afin de les protéger effectivement, **il est demandé comme détaillé ci-avant, que ne soient pas permises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et les constructions, aménagements, exhaussements et affouillements, ouvrages et installations y compris classées, liés à l'activité autoroutière, ou que soient délimitées des zones spécifiques.**

La commune appartient à la zone tampon des Climats du Vignoble de Bourgogne, inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, ce qui nécessite une attention particulière. Plusieurs éléments bâtis (bâtiments,

murs et murets, cabottes, etc.) sont repérés et protégés par le PLU. Par ailleurs, le règlement prévoit des mesures qualitatives pour préserver l'aspect des nouvelles constructions et leur insertion.

Concernant les coupures vertes existantes et à venir dans le SCoT arrêté, celles-ci ne sont pas prises totalement en compte puisque les zones N et Avs ne sont pas totalement inconstructibles (autorisation notamment des équipements collectifs). Ainsi, **il est demandé que leur zonage soit effectivement inconstructible.**

### Risques et ressources

Le règlement prévoit une zone Nc « autorisant la remise en état de la carrière ». **Il est demandé que soit précisé si la remise en état concerne un état naturel préexistant à la carrière ou un état correspondant à une réouverture de l'activité de carrière.**

Le rapport de présentation détaille la justification de l'adéquation des ressources (eau potable, assainissement, déchets) au besoin engendré par le projet de PLU ainsi que la gestion des risques. Cela n'appelle pas de remarques.

Le Comité Syndical, à l'unanimité :

**- EMET un AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE que les points exprimés ci-dessus soient intégrés au sein du projet de PLU.**

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,  
AU REGISTRE SONT LES SIGNATURES,  
POUR COPIE CONFORME,

PIERRE BOLZE,  
Président du Syndicat

