

Département  
de la COTE D'OR

Arrondissement de  
BEAUNE

Convocation du  
11 octobre 2023

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

**REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU COMITE SYNDICAL**

**SEANCE DU 18 OCTOBRE 2023 – 18H  
14 RUE PHILIPPE TRINQUET A BEAUNE**

**PRESENTS :**

**PRESIDENT :** Pierre BOLZE

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

Pierre BROUANT, Jean-Claude BROUSSE, Jean-François CHAMPION, Xavier COSTE, Philippe JACQUELIN, Jean MAREY, Jean-Pascal MONIN, Rémy MORIN, Michel QUINET.

**Représentants de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges :** Philippe BALIZET, Pascal BORTOT, Gilles CARRE, Alain CARTRON, Valérie DUREUIL, Pascal GRAPPIN, Jacques MERRA, Philippe RUPIN, Dominique VERET.

**EXCUSES :**

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

Sandrine ARRAULT, Jean-Luc BECQUET, Carole BERNHARD, Céline DANCER, Gérard GREFFE, Sylvain JACOB, Sébastien LAURENT, Pascal MALAQUIN, Gérard ROY, Didier SAINT-EVE, Alain SUGUENOT, Denis THOMAS, Guy VADROT, Jean-Christophe VALLET.

**Représentants de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges :** Jacques BARTHELEMY, Olivier BAYLE, Christophe LUCAND, Hubert POUILLON.

**POUVOIRS :**

- Olivier BAYLE a donné pouvoir à Alain CARTRON
- Jean-Luc BECQUET a donné pouvoir à Jean-François CHAMPION
- Alain SUGUENOT a donné pouvoir à Pierre BOLZE

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Valérie DUREUIL

**C/23/12 – AVIS SUR LE PROJET ARRETE D'AVAP DE LA COMMUNE DE CHOREY-LES-BEAUNE**

En 2013, la commune de Chorey-les-Beaune, s'est engagée dans un projet de mise en valeur et de protection de son patrimoine avec l'élaboration d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine « AVAP ».

Les études sur l'AVAP ont débuté en 2012 et la commune a arrêté son projet par délibération du Conseil Municipal en date du 07 décembre 2017. Le document arrêté a été transmis le 16 août 2023 au Syndicat Mixte du SCoT dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées.

Il est à noter que le statut d'AVAP a été remplacé, par l'adoption de la loi du 07 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine, par un nouveau régime qui s'appuie sur la définition d'une servitude de périmètre par l'Etat (classement au titre des Sites Patrimoniaux Remarquables -SPR-) puis de l'élaboration d'un document de gestion réglementaire par la collectivité sous le contrôle de l'Etat (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine – PVAP –).

Les dispositions transitoires prévues par la loi permettent aux AVAP déjà en cours d'étude d'être conduites jusqu'à leur approbation selon l'ancien régime. C'est cette disposition qu'a retenue la commune afin de conserver la dynamique de son étude.

## Cadre général de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

L'AVAP est créée à l'initiative de la commune sur un territoire présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique, annexée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a vocation à promouvoir la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager dans le respect des objectifs de développement durable. Elle est élaborée en étroite collaboration avec les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Les prescriptions contenues dans l'AVAP définissent un cadre à l'exercice du pouvoir d'appréciation de l'Architecte de Bâtiments de France (ABF) et de l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme. Aucune modification de l'aspect extérieur des immeubles nus ou bâtis situés à l'intérieur d'une AVAP (transformation, construction nouvelle, démolition, déboisement) ne peut être effectuée sans l'ABF, qui vérifie la conformité du projet avec les dispositions réglementaires de l'AVAP.

Le dossier d'AVAP est composé des documents suivants :

- Un rapport de présentation des objectifs de l'aire auquel est joint le diagnostic,
- Un règlement comprenant des prescriptions, relatives à la qualité, à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti,
- Un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions,
- Des annexes contenant notamment un cahier de conseils destiné aux pétitionnaires.

### Les enjeux de l'AVAP de Chorey-lès-Beaune

La commune de Chorey-lès-Beaune a défini cinq enjeux prioritaires dans le cadre de son AVAP :

- Favoriser la mise en valeur du site pour maintenir la fréquentation touristique et pour développer le tourisme culturel, qui est une source de dynamisme pour l'économie locale, en maintenant le tourisme viti-vinicole indispensable à l'activité économique,
- Agir pour la réhabilitation et la restauration des bâtiments, et des espaces urbains, pour maîtriser les évolutions du centre-ville et pour engendrer une plus-value culturelle et financière des biens,
- Faire des choix qualitatifs et définir les protections patrimoniales adéquates afin de pouvoir énoncer des prescriptions techniques pour améliorer le cadre de vie des habitants et pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions,
- Contenir l'expansion urbaine dans les zones naturelles, viticoles, agricoles, pour préserver la qualité et la diversité des paysages et maintenir la magnificence des points de vue sur le site,
- Assurer l'équilibre des milieux et favoriser l'exploitation raisonnée des ressources pour préserver et entretenir la diversité des paysages et pour servir d'écrin au site urbain.

### La définition du périmètre de l'AVAP de Chorey-lès-Beaune

C'est à partir de ces différents enjeux et des protections déjà existantes (notamment les qualités patrimoniales du site – associées à ses vues pittoresques –, l'emprise des périmètres de protection de 500m autour des monuments historiques) et à la prise en compte des objectifs de développement durable déclinés par le PADD sur le territoire de la commune, que le périmètre d'AVAP a été défini.

Il apparaît que les enjeux communs des approches se rejoignent sur plusieurs points qui justifient l'emprise et la forme du périmètre général :

- La nécessité de préserver et de mettre en valeur les espaces viticoles, naturels, agricoles, pour préserver leurs qualités écologiques et leur réserve de biodiversité,

- La prise en compte du patrimoine urbain historique du centre-ville des faubourgs, ainsi que les « entrées de ville » emblématiques.
- L'intégration des zones de contact entre le site classé et les zones urbaines pour affirmer la notion de Grand Paysage lié à la côte viticole et pour intégrer les dispositifs ancestraux d'exploitation et de protection des biens.

Il prend en compte le patrimoine urbain historique du centre-ville, des faubourgs et des « entrées de ville », la mise en valeur d'espaces naturels ainsi que l'intégration des zones de contact entre le site classé et les zones urbaines pour affirmer la notion de Grand Paysage et intégrer les dispositifs ancestraux d'exploitation et de protections des biens.



Quatre types de secteur ont été déterminés. Ils comprennent des secteurs bâtis et paysagers.

Des sous- secteurs ont également été déterminés :

- Les secteurs à dominante bâtie « S » :
  - SU1 : « Secteur Historique » correspondant au tissu urbain dense : le bourg historique,
  - SU2 : « Secteur des Expansions » correspondant aux tissus urbains diffus des expansions récentes,
- Le secteur à dominantes viticoles, naturelles ou agricoles « SP » : « Secteur Paysager » : il s'agit des espaces viticoles, agricoles et naturels (peu bâtis ou inconstructibles) protégés comme héritage historique, identifiés pour leurs intérêts lors de la formation du territoire et pour leurs qualités patrimoniales et environnementales.

### **Les protections édictées par l'AVAP de Chorey-lès-Beaune**

Un important travail d'inventaire et de repérage a été réalisé dans le cadre de l'AVAP. Il concerne :

- Les immeubles qui sont classés en différentes catégories : immeubles remarquables protégés, immeubles d'intérêt protégés, immeubles d'accompagnement protégés, immeubles à insérer / à traiter au titre de l'AVAP, immeubles sans qualification,
- Les éléments existants repérés au titre de « petit patrimoine » : les objets ou les éléments de facture patrimoniale, protégés par l'AVAP et les clôtures,
- Les éléments urbains protégés : les rues, ruelles, places à mettre en valeur au titre de l'AVAP,
- Les éléments paysagers : arbres isolés protégés ; jardins et parcs protégés, espaces publics paysagés protégés, les aires de vues à préserver.

Cet inventaire permet notamment de mettre en œuvre une gradation des protections dans le règlement.

Le règlement comporte 3 titres et décline l'ensemble des différentes protections :

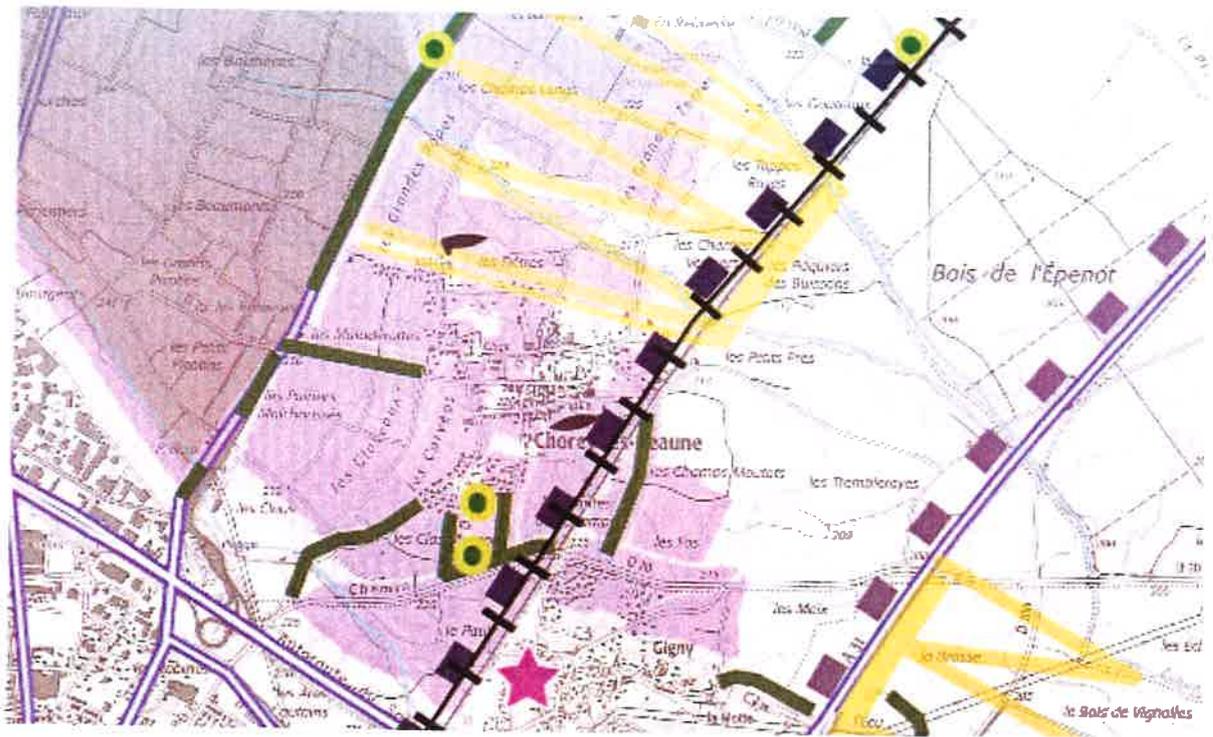
- Le titre 1 du règlement de l'AVAP expose les dispositions générales de l'AVAP ;
- Le titre 2 du règlement de l'AVAP est destiné à réglementer les travaux sur les éléments repérés du patrimoine, qui sont décomposés en 4 types :
  - Les bâtiments et les constructions existants repérés dans les documents graphiques au titre de « l'architecture »,
  - Les constructions, les ouvrages et les éléments repérés au titre du « petit patrimoine »,
  - Les espaces urbains existants repérés au titre du patrimoine « urbain »,
  - Les espaces paysagers et les éléments du paysage repérés au titre du patrimoine « paysager ».
- Le titre 3 du règlement de l'AVAP est destiné à réglementer :
  - Les nouvelles constructions à édifier,
  - Les extensions des bâtiments existants (sauf pour celles interdites sur les immeubles repérés au titre 2 : les « Immeubles du Patrimoine »),
  - Les travaux de rénovation de l'enveloppe des bâtiments existants (hors ceux repérés au titre 2 : les « Immeubles du Patrimoine »),
  - Les aménagements des terrains (installations techniques, clôtures, voiries, plantations, etc...),
  - Les devantures des boutiques et des commerces (existants ou à créer).

D'une manière générale, l'AVAP doit permettre de conserver les qualités patrimoniales des espaces urbains en préservant les dispositifs constructifs traditionnels, en favorisant l'utilisation de matériaux ancestraux. Elle vise également à permettre une bonne intégration des dispositifs contemporains pour minimiser les pollutions esthétiques du secteur.

La protection du patrimoine au travers du déploiement des AVAP sur le territoire est un élément important de la mise en œuvre du plan de gestion des Climats du Vignoble de Bourgogne. Le projet d'AVAP de Chorey-lès-Beaune s'inscrit pleinement dans cette démarche visant à préserver et valoriser le Bien inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

Dans le cadre du SCOT, la commune de Chorey-lès-Beaune est concernée par différentes prescriptions issues notamment de la carte des qualités paysagères et patrimoniales :

- Veiller à la préservation des paysages et des patrimoines dans le site UNESCO,
- Protéger les arbres isolés et les alignements d'arbres structurants,
- Préserver les cours d'eau et leurs ripisylves,
- Préserver les paysages viticoles et leur patrimoine,
- Préserver et valoriser les vues sur les repères urbains identitaires (châteaux, demeures, clos, etc.),
- Soigner la qualité des fenêtres paysagères et le traitement des franges urbaines perceptibles depuis ces espaces paysagers sensibles,
- Soigner le traitement des franges urbaines perceptibles depuis les axes routiers et touristiques majeurs,
- Intégrer les silhouettes urbaines peu qualitatives,
- Maintenir des coupures d'urbanisation.



L'AVAP prend en compte ces éléments en assurant tant la protection de l'intérêt architectural que des paysages.

Les documents et notamment le diagnostic et le rapport de présentation font état d'un travail de recherche et d'inventaire d'une grande qualité.

Au regard de l'importance des prescriptions et afin de favoriser la compréhension de tous, il semble indispensable de prévoir un cahier de conseils destiné aux pétitionnaires. Ce cahier est mentionné dans le rapport de présentation mais ne figure pas dans les documents transmis.

Le Comité Syndical, à l'unanimité :

- **DONNE** un avis favorable au projet d'AVAP de la commune de de Chorois-lès-Beaune.

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



PIERRE BOLZE,  
Président du Syndicat

