

DEPARTEMENT
DE COTE D'OR

**COMMUNE DE
BEAUMONT SUR
VINGEANNE**

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

23 FEV. 2007



Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : 21 avril 2006

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 11 décembre 2006

**Rapport et conclusions du
Commissaire Enquêteur**

Annexe

7

de l'habitat
au développement local

CDHU

Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

Pierre BARBIERE
Diplômé du Centre des Hautes Etudes de la Construction
Chevalier de la Légion d'honneur
COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

---ooOoo---

Tél : 03 80 47 50 83

Port. 06 88 28 06 96

E-Mail : pierre.barbiere@wanadoo.fr

1

COMMUNE DE BEAUMONT sur VINGEANNE

PREFECTURE DE LA CÔTE D'OR

Enquête publique relative à la modification du Plan Local
d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de **BEAUMONT sur**
VINGEANNE - 21310 -

RAPPORT ET AVIS DU COMMISSAIRE- ENQUÊTEUR

- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE -

- *1 : Présentation sommaire du projet.
- *2 : Décision de procéder à l'enquête.
- *3 : Désignation du Commissaire-Enquêteur.
- *4 : Pièces présentées à la consultation du public.
- *5 : Mesures de publicité.
- *6 : Réunions publiques.
- *7 : Modalités de consultation du public.
- *8 : Personnes entendues au cours de l'enquête.
- *9 : Consultation des administrations avant l'enquête.
- *10 : Clôture de l'enquête publique.

- OBSERVATIONS ET REMARQUES DU PUBLIC -

- *1 : Analyse des observations du public.
- *2 : Remarque du Commissaire-Enquêteur relative à ces observations.

- OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR -

- *1 : les zones urbanisables.
- *2 : les zones non urbanisables
- *2 : les emplacements réservés.
- *3 : les réglementations thématiques.

- AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR -

- DEROULEMENT DE L'ENQUETE -

***1 : Présentation sommaire du projet :**

La commune de **BEAUMONT sur VINGEANNE** - 21310 - a prescrit par délibération de son Conseil Municipal en date du 24 janvier 2003 une procédure de révision de son Plan d'Occupation des Sols (**P.O.S.**) et son passage en Plan Local d'Urbanisme (**P.L.U.**). Cette décision a été prise car la commune disposait d'un plan d'occupation des sols approuvé le 14 juin 1979 et élaboré dans le cadre du **SIVOM** de **MIREBEAU sur BEZE** dont la compétence a été transférée à la commune de **BEAUMONT sur VINGEANNE**. Ce nouveau document définit l'affectation des sols et une réorganisation générale de l'espace communal en conformité avec la loi S.R.U. du 13 décembre 2000.

Ce projet s'est fixé pour but :

- de conserver l'identité d'un bourg de caractère situé sur un promontoire naturel
 - * en définissant le territoire urbain du bourg en s'appuyant sur les limites naturelles et bâties existantes et en créant des limites cohérentes ;
 - * en identifiant le territoire urbain par la définition et le traitement des entrées du bourg ;
 - * en substituant une logique d'urbanisation en épaisseur à partir de l'existant, à une logique d'urbanisation linéaire ;
- de penser le bourg durablement à partir du centre et de sa trame originelle
 - * en mettant en valeur le centre et son patrimoine bâti et naturel
 - * en s'appuyant sur les voies existantes et privilégiant les liens piétons comme visuels avec le centre ;
 - * en comblant les dents creuses et donnant des pendants aux fronts urbains existants ;
 - * en n'hypothéquant pas les besoins futurs ;
- d'assurer les transitions et les interpénétrations entre les espaces urbains et naturels.
 - * en conservant les murets et éléments végétaux ;
 - * en gardant les liens visuels et piétons entre le bourg et les paysages champêtres ;
 - * en conservant la qualité paysagère et environnementale de la vallée et du coteau ;

La commune de **BEAUMONT sur VINGEANNE** a déterminé cinq catégories de zones :

- * la zone urbaine ou « **zones U** » dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions . Elle concerne uniquement le bourg traditionnel.
- * les zones à urbaniser dans le futur ou « **zone 1 AU** » et « **zone 2 AU** » dont les équipements sont insuffisants pour une urbanisation immédiate .
- * les zones naturelles à protéger ou « **zones N** » avec une « **zone Nh** » à vocation habitat, une « **zone Nj** » à vocation jardins et vergers, une « **zone Nm** » à vocation de protection du château et de son parc et une « **zone Np** » de secteur paysager à préserver.
- * les zones à vocation agricole ou « **zones A** » .
- * 2 emplacements réservés.

La commune de **BEAUMONT sur VINGEANNE** couvre une superficie de 1131 hectares pour une population de 164 habitants (dernier recensement de 1999).

***2 : Décision de procéder à l'enquête :**

Les dispositions du présent règlement se réfèrent :

- au code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-11 et R 123-19.

- à la loi n° 83-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et à son décret d'application n° 85 453 du 23 Avril 1985 modifié.

- aux délibérations du conseil municipal des 3 février 2003 et du 21 avril 2006.

L'enquête réglementaire a été prescrite **par arrêté du Maire de BEAUMONT sur VINGEANNE en date du 21 août 2006** enregistrée à la Préfecture de DIJON le 23 août 2006.

***3 : Désignation du Commissaire-Enquêteur :**

Le Commissaire-Enquêteur répertorié l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2006 établissant la liste départementale annuelle des commissaires-enquêteurs et des membres des commissions d'enquête au titre de l'année 2006, a été désigné **par ordonnance n° E06000280/21 de monsieur le Président du Tribunal Administratif de DIJON en date du 20 juillet 2006.**

***4 : Pièces présentées à la consultation du public :**

- Délibération du conseil municipal de **BEAUMONT sur VINGEANNE** décidant d'entamer la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (**P.L.U.**) en date du 3 février 2003 et du 21 avril 2006.

- Arrêté du maire de **BEAUMONT sur VINGEANNE** décidant la mise en enquête du projet d'élaboration de P.L.U. en date du 23 août 2006.

- Ordonnance du Président du Tribunal Administratif de **DIJON n° E06000280/21** en date du 20 juillet 2006.

- Rapport de présentation du P.L.U. réalisé par **le Conseil Développement Habitat Urbanisme** (pièce n° 1).

- Projet d'aménagement et de développement durable (pièce n° 2).

- Documents graphiques :

* Plan au 1/1000 concernant l'ensemble du territoire (pièce 3.1).

* Plan au 1/2000 concernant le Bourg (pièce 3.2).

- Règlement (pièce n° 4).

- Servitudes d'utilité publique (pièce n° 6).

* Note (pièce 6.1.).

* Plan des servitudes au 1/5000 (pièce 6.2).

***5 : Mesures de publicité :**

- Insertion d'un avis dans deux journaux recevant les annonces légales :

Le Bien Public : le lundi 28 août 2006 (1^{ère} parution) et le mercredi 25 octobre 2005 (2^{ème} parution).

Le journal du Palais : lundi 28 août au dimanche 3 septembre 2006 (1^{ère} parution) et lundi 24 au 30 octobre 2005 (2^{ème} parution).

- Affichage d'un avis au public à la mairie de **BEAUMONT sur VINGEANNE.**

***6 : Réunions publiques :**

Le mercredi 22 juin 2005, une réunion publique de concertation a été organisée par le Maire et le Conseil Municipal pour présenter le Plan Local d'Urbanisme.

Quelques observations ont été faites, sur le règlement à appliquer dans le périmètre du Château et le village, de la présence sur l'ancien document d'une zone artisanale abandonnée dans le cadre du **P.L.U.**

***7 : Modalités de consultation du Public :**

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du Public au siège de la mairie de **BEAUMONT sur VINGEANNE** du jeudi 14 septembre 2006 au mardi 17 octobre 2006 aux jours et heures ouvrables , à savoir :

- les vendredi de 9 h.00 à 12 h.00.

En outre , le Commissaire-Enquêteur était présent à la mairie de **BEAUMONT sur VINGEANNE** :

- le jeudi 14 septembre 2006 de 9 h.00 à 12 h.00.
- le mercredi 27 septembre 2006 de 9 h.00 à 12 h.00.
- le lundi 9 octobre 2006 de 9 h.00 à 12 h.00.
- le mardi 17 octobre 2006 de 9 h.00 à 12 h.00.

***8 : Personnes entendues au cours de l'enquête :**

- Monsieur **Pascal GARDEY** maire de la commune de **BEAUMONT sur VINGEANNE** lors de la 2^{ème} permanence.
- Madame **HEGO**, secrétaire de la commune de **BEAUMONT sur VINGEANNE** le lundi 21 août 2006 pour la présentation du dossier.
- Madame **HEC Marie Thérèse**, 2ème adjoint le jeudi 14 septembre 2006 lors de la 1^{ère} permanence.

***9 : Consultation des administrations publiques avant enquête :**

- le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine a transmis le 8 août 2006 un avis favorable avec quelques observations relatives à la protection du secteur du château et à l'aménagement du secteur **1 AU**, à l'article 11 du règlement et au rapport de présentation demandant l'instauration d'un permis de démolir.

- La Direction Départementale de l'Equiperment de Côte d'Or (**D.D.E.**) a transmis le 2 août 2006 son avis favorable précisant que le projet tient compte des politiques publiques portées par l'Etat et qu'il le comporte pas d'irrégularités avec quelques observations sur 12 dispositions susceptibles d'entacher le projet d'illégalité en cas de contentieux et sur l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique ».

- la Direction générale des Services du Conseil Général de Côte d'Or a transmis le 28 juillet 2006 l'extrait du registre des délibérations de la commission permanente de Conseil Régional avec deux observations relatives à l'emplacement réservé de la RD 27 et à la réhabilitation de la décharge communale.

- la Chambre d'Agriculture de Côte d'Or a transmis le 21 juillet 2006 un **avis favorable** assorti de quelques observations relatives :

- * sur l'autorisation de constructions agricoles dans la zone **UA**.
- * sur la suppression de la clause d'enterrement des réseaux dans le règlement de la zone **A**, zone très étendue.
- * l'augmentation de la hauteur maximale d'un bâtiment agricole de 8 m. à 12 m.

- le Centre Régional de la Propriété Forestière de Bourgogne (**F.P.F.**) , dans sa correspondance du 1^{er} juin 2006 **attire l'attention sur le bien fondé du classement en espace boisé à conserver de 79% de la surface forestière.**

- la Subdivision des voies navigables de France dans sa correspondance du 10 juillet 2006 demande la création d'une zone « VNF » analogue à ce qui est fait pour la S.N.C.F.

Il est demandé de prendre en compte la nouvelle dénomination officielle de « Canal entre Champagne et Bourgogne ».

Il convient de mentionner les 2 écluses 34 et 35 ainsi qu'un port et un bassin de virement, le zonage (**N**) dans lequel se situe l'écluse n° 34, le port et le bassin sachant que la zone **N** ne peut s'appliquer partout et enfin de voir les observations des zones **N**, **Nh** et **N5** dans le plan de zonage 2.

-la Chambre de Commerce et d'Industrie (**C.C.I.**) de **DIJON** consultée sur le dossier, n'a pas de remarques particulières à formuler.

***10 : Clôture de l'enquête :**

L'ensemble des règles de forme régissant l'enquête publique et visées dans l'arrêté municipal du 21 août 2006 ayant été respectées , l'enquête a été close par le Commissaire-Enquêteur le mardi 17 octobre 2006 à 12 h.00 .

- OBSERVATIONS ET REMARQUES DU PUBLIC -

La mise en zone A de la parcelle 187 remet en cause la volonté de la commune de ne pas avoir de champ cultivés en bordure de zone habitable avec possibilité de constructions à vocation agricole ce qui remettrait en cause la volonté de conserver au bourg son caractère situé sur un promontoire naturel.

La parcelle n° 30 est déjà classée en zone Nj donc protégée.

👤 - 4 - L'observation portée par monsieur **RACLOT Jean-Paul**, concerne :

" Comment peut-on encore ajouter des constructions à BEAUMONT alors qu'il y a un problème de stockage de l'eau distribuée, château d'eau trop petit (110 m3) et trop bas (pression de moins de 1,2 kg au dessus du village.

Qu'en est-ce de ce château d'eau du point de vue de la sécurité incendie.

Une fois ce problème réglé, il serait souhaitable que la zone à construire immédiate soit la zone 2AU et non 1 AU. "

☞ Remarque du Commissaire – Enquêteur :

Il semble au dire de la commune, que ce problème de l'eau soit plus un problème local à la maison qu'un problème communal, la mairie affirmant que la pression distribuée est de 1,5 kg compte-tenu de la hauteur du château d'eau et d'autres maisons voisines ne semblent pas souffrir de ce problème.

Pour des raisons de démographie de la commune et d'équipements communaux existants, la commune a volontairement limité les zones constructibles à deux dont une classée zone 2AU en proximité du lotissement COMBYARD et qui nécessitera une nouvelle modification du P.L.U. et l'autre classée en zone 1 AU plus rapidement disponible à la construction le long de la ruelle Pidey.

La commune a choisi de commencer par la zone 1 AU pour l'impérieuse raison que les parcelles constituant la zone 2 AU sont encore en exploitation donc non disponibles.

👤 - 5 - L'observation portée par madame **RENAUD Marie Noëlle**, concerne :

" Concernant la parcelle 1 AU dont une partie m'appartient (cadastrée A 295) je demande que l'élargissement de voie n°2 soit supprimée (PLU plan de zonage 1/2000 n°2). "

☞ Remarque du Commissaire – Enquêteur :

Cet emplacement destiné à l'aménagement futur d'un accès à la zone des jardins est établi sur l'emplacement d'un chemin qui s'est créé par habitude et sans aucune existence cadastrale. En conséquence si la commune désire maintenir cet emplacement réservé, elle devra s'en porter acquéreur assez rapidement.

Compte-tenu du fait que les parcelles classées NJ sont accessibles par un autre chemin, le commissaire-enquêteur estime que cette demande peut être satisfaite

👤 - 6 - L'observation portée par madame **JACQUIN Yvette**, concerne :

" Je voudrais savoir sous quels critères le Conseil Municipal ainsi que le Maire ont décidé que tel terrain est constructible ou pas.

Mon terrain « Champ Paquis » section 20 n° 29 est pour l'instant classé « non constructible » 'après l'enquête du plan local d'urbanisme Or je ne vois pas pourquoi, ce serait plus difficile de faire des constructions, juste au-dessus du lotissement actuel (corvée d'eau,

etc...) alors que je vois que des terrains sont avec mention constructible alors qu'ils auront des problèmes avec la proximité du château, etc

J'avais l'intention de construire sur ce terrain or comme il faudra attendre un 2^{ème} plan d'urbanisme, ce sera peine perdue pour moi !

Je veux que cette section 20 n° 49 soit mise en terrain constructible."

☞ Remarque du Commissaire – Enquêteur :

Pour des raisons de démographie de la commune et d'équipements communaux existants, la commune a volontairement limité les zones constructibles à deux dont une classée zone 2AU en proximité du lotissement COMBYARD et qui nécessitera une nouvelle modification du P.L.U. et l'autre classée en zone 1 AU plus rapidement disponible à la construction le long de la ruelle Pidey.

La commune a choisi de commencer par la zone 1 AU pour l'impérieuse raison que les parcelles constituant la zone 2 AU sont encore en exploitation donc non disponibles.

📍 - 7 - L'observation portée par monsieur BACHELARD Fernand, concerne :

"Je suis nu-proprétaire des parcelles 235-243-244 et 245 « au Village », madame RACLOT Lucienne étant usufruitière.

Par la présente je demande que les parcelles 244 et 245 soient classées constructibles sur une partie de la zone actuellement classée NJ et ceci jusqu'au droit de la zone constructible de la parcelle voisine n° 246, ce qui doit représenter 30% des parcelles proposées (en fait en prolongation de la zone tirée de la parcelle n° 246."

☞ Remarque du Commissaire – Enquêteur :

Cette proposition mesurée dans sa formulation, me semble logique et ne remet pas en cause les principes qui ont sous tendu à l'élaboration ce P.L.U.

J'émetts donc un avis favorable à cette demande.

📍 - 8 - L'observation portée par monsieur JOIGNEAULT Bernard, concerne :

"Je voudrais que ma parcelle ZO « Champ Paquis » n° 40 pour la contenance de 8a 10ca fasse partie du PLU Zone 2 AU ainsi que la parcelle n° 45 pour la contenance de 42 a 90ca "

☞ Remarque du Commissaire – Enquêteur :

Le classement de la parcelle n° 40 en zone 2 AU compte-tenu du fait qu'il permet le raccordement à un chemin d'accès et qu'il ne remet pas fondamentalement en cause les principes qui ont sous tendu à l'élaboration ce P.L.U. est acceptable.

Par contre le classement de la parcelle n°45 prévue en espaces boisés classés remet en cause les équilibres souhaités par la commune.

Je propose seulement un avis favorable pour la seule parcelle n° 40

1.2 Observations adressées directement au Commissaire-Enquêteur :

📍 - 9 - L'observation adressée par monsieur et madame BERTHE Michel, concerne :

« Suite à notre entretien en mairie le 27 septembre 06, je vous remets ce courrier vous informant que nous ne sommes pas d'accord pour la construction de pavillons le long de la ruelle de Pidey. La tranquillité de ce site donnant sur la plaine est très agréable, alors pourquoi choisir ce lieu ?

Pour donner entière satisfaction à notre requête, il y a possibilité de construire sur les terrains en zone 2 continuité du lotissement actuel. D'autre part, nous ne sommes pas d'accord pour que la ruelle Pidey soit en sens unique.

Et enfin, nous signalons que nous avons des chiens de chasse (chiens de bois). Le chenil est en bordure de la ruelle Pidey nous ne voulons pas avoir des réclamations à répétitions des nuisances que pourraient apporter les chiens avec les aboiements. »

☞ Remarque du Commissaire – Enquêteur :

Pour d'évidentes raisons de démographie de la commune et d'équipements communaux existant, la commune a volontairement limité les zones constructibles à deux dont une classée zone 2AU en proximité du lotissement COMBYARD et qui nécessitera une nouvelle modification du P.L.U. et l'autre classée en zone 1 AU plus rapidement disponible à la construction le long de la ruelle Pidey.

Les motivations évoquées dans cette observation sont compréhensibles dans la mesure où certaines habitudes vont être modifiées, mais le nombre de pavillons constructibles sur cette parcelle reste très limité et les relations de bon voisinage ne devraient pas en être affectées.

Concernant le passage de la ruelle Pidey en sens unique, rien dans le dossier ne laisse présager cette hypothèse qui n'est cependant pas dénuée de bon sens. La seule clause prévoit de maintenir un recul des constructions à 4 mètres des voies et emprises publiques car la desserte n'est pas large.

📌 - 10 - L'observation adressée par monsieur BERTHE Philippe, concerne :

« Etant né à BEAUMONT au n° 5 rue de la mairie où habitent mes parents. J'ai moi-même acheté une maison secondaire pour y passer mes week-end, on a une tranquillité et une magnifique vue sur la plaine. Pourquoi implanter des maisons ?

Non je suis contre le projet n°1 sur la construction de pavillons. Il y a tant d'espaces sur la route de DAMPIERRE qui ne gênerait personne (projet n°2).

Mon entrée de garage se trouve au centre de la ruelle Pidey et de temps en temps je dois me rendre avec mon tracteur tondeuse dans mon verger en périphérie de la commune, avec un tel engin, je ne vais pas faire le tour de la commune pour rentrer chez moi.

Donc je suis contre l'idée de mettre la ruelle Pidey en sens unique, je la prendrai dans les deux sens !

N'ayant pas de place de parking devant chez moi (maison frappée d'alignement, la route passe à 50 centimètres), pour ne pas gêner la circulation rue de la mairie, je me stationne à la ruelle Pidey, à proximité de mon entrée. »

☞ Remarque du Commissaire – Enquêteur :

Même observation du Commissaire-Enquêteur que pour la lettre précédente.

☆☆☆

- OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR -

Les différentes zones du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEAUMONT sur VINGEANNE concernent :

***1. : les zones urbaines :**

Il s'agit de parcelles de zones déjà construites dans le vieux village de BEAUMONT sur VINGEANNE ou légèrement excentrées.

- 1.1. :

la zone UA

Cette zone urbaine de 9,30 hectares correspond à la zone de bâti du bourg ancien, elle comprend essentiellement des logements et accueille des activités. Toutes les constructions sont desservies par le réseau d'eau potable et il n'existe pas de réseau d'eaux usées. (le zonage d'assainissement en cours prévoit un système d'assainissement collectif à l'exception de six écarts.

Dispositions spécifiques :

- **UA1** précisions quant aux occupations ou utilisations du sols interdites (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UA2** précisions quant aux occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UA3** conditions de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UA4** conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ou de l'assainissement individuel (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UA5** caractéristiques des terrains (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UA6** implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UA7** implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UA8** implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UA9** emprise au sol (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UA10** hauteur maximale des constructions (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UA11** aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UA12** obligation en matière de stationnement (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UA13** obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir - plantations (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UA14** coefficient des sols non fixé (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).

☛ Remarque du Commissaire – Enquêteur :

Aucune remarque particulière concernant cette zone. la classification en zone U est conforme à la volonté de conserver le cachet traditionnel du village ancien. Les restrictions et contraintes de chaque disposition sont habituelles.

- 1.2. :

la zone UD

Cette zone de 5,80 hectares est la caractéristique des extensions récentes de la commune sous forme d'habitat pavillonnaire. Les règles d'implantation sont moins strictes que dans la zone **UA**. La forme d'habitat diffère avec des implantations le plus souvent en retrait des voies et des limites séparatives. Les hauteurs maximales sont réduites et les teintes de toitures doivent se rapprocher du bâti ancien.

Dispositions spécifiques :

- **UD1** précisions quant aux occupations ou utilisations du sols interdites (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UD2** précisions quant aux occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UD3** conditions de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UD4** conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ou de l'assainissement individuel (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UD5** caractéristiques des terrains (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).

- **UD6** implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UD7** implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UD8** implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UD9** emprise au sol (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UD10** hauteur maximale des constructions (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UD11** aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UD12** obligation en matière de stationnement (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UD13** obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir - plantations (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UD14** coefficient des sols non fixé (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).

☛ Remarque du Commissaire – Enquêteur :

Aucune remarque particulière concernant cette zone. la classification est conforme à la volonté de donner un cachet moins strict que pour le village ancien. Les restrictions et contraintes de chaque disposition sont habituelles. Pour l'assainissement chaque pavillon doit disposer d'un assainissement autonome dans l'attente de l'assainissement collectif.

- 1.3. :

la zone UY

Cette zone de 0,98 hectare créée dans le cadre du **P.L.U.** correspond au site de collecte agricole situé le long de la Vingeanne. Initialement classé en zone agricole dans l'ancien **P.O.S.** cette zone doit répondre aux exigences réglementaires du code de l'urbanisme. Les dispositions réglementaires sont peu contraignantes en raison du relatif éloignement du site par rapport au bourg.

Dispositions spécifiques :

- **UY 1** précisions quant aux occupations ou utilisations du sols interdites (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UY 2** précisions quant aux occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UY 3** conditions de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UY 4** conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ou de l'assainissement individuel (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UY 5** caractéristiques des terrains (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UY 6** implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UY 7** implantation des constructions par rapport aux limites séparatives(se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UY 8** implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UY 9** emprise au sol (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UY 10** hauteur maximale des constructions(se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UY 11** aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UY 12** obligation en matière de stationnement (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UY 13** obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir – plantations (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).
- **UY 14** coefficient des sols non fixé (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).

***2. : les zones d'urbanisation future :**

Ces zones sont destinées à accueillir l'urbanisation future de la commune , ces espaces sont identifiés en zone d'urbanisation future à court-moyen (**1 AU**) et en zone d'urbanisation à long terme (**2 AU**) ;

- 2.1 :

la zone 1 AU

Cette zone 1 AU se situe en continuité de la trame bâtie existante, s'appuyant sur un axe existant, la ruelle Pidet, afin de créer un front bâti le long de cet axe, elle représente 0,80 hectare.

La volonté de créer qu'un seul front bâti permet d'assurer la conservation de vergers et de prés situés en arrière de cette zone.

Les dispositions réglementaires de ce secteur se rapprochent des dispositions de la zone **UD** ; cet espace est destiné à accueillir de l'habitat individuel de type pavillonnaire

Afin de maintenir une certaine ouverture par rapport à un axe de desserte peu large, un recul minimum de 4 m est défini par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

les dispositions réglementaires de la zone AU reprennent celles de la zone **U** ayant trait à la vocation et aux modalités de desserte. Par contre elles offrent une plus grande souplesse d'aspect extérieur et d'implantation, imposée par les goûts et les modes de vie actuels.

- **1 AU1** précisions quant aux occupations ou utilisations du sols interdites (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) identiques à la zone **U**.

- **1 AU2** précisions quant aux occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) identiques à la zone **U**.

- **1 AU3** conditions de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) identiques à la zone **U**. Il est en outre précisé que l'aménagement et la desserte devra s'appuyer sur la voirie existante et les accès mentionnés dans les orientations d'aménagement.

- **1 AU4** conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ou de l'assainissement individuel (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) identiques à la zone **U**.

- **1 AU5** caractéristiques des terrains (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) non réglementé.

- **1 AU6** implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) légèrement différent à la zone **U**. Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.

- **1 AU7** implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) légèrement différent à la zone **U**. Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en respectant un recul égal à la moitié de la hauteur mesurée au faîtage avec un minimum de 3 m. Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments existant sauf s'ils entraînent une aggravation de la non-conformité.

- **1 AU8** implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) identiques à la zone **U**.

- **1 AU9** emprise au sol (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) identiques à la zone **U**.

- **1 AU10** hauteur maximale des constructions (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) légèrement différent à la zone **U** concernant la hauteur des habitations limitées à 5 m à l'égout du toit et la hauteur des bâtiments d'activité limitée à m à l'égout du toit.

- **1 AU11** aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) légèrement différent à la zone **U** concernant l'application des dispositions de l'article L.111-21 du Code de l'Urbanisme.

- **1 AU12** obligation en matière de stationnement (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) identiques à la zone **U**.

- **1 AU13** obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir - plantations (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) identiques à la zone **U**.

- **1 AU14** coefficient des sols non fixé (se rapporter au règlement pièce 3 du dossier) légèrement différent à la zone **U** concernant la réceptivité maximale de la zone fixée à 15 logements.

☛ Remarque du Commissaire – Enquêteur :

Aucune remarque particulière concernant cette zone 1AU. Des règles sont instaurées concernant les distances par rapport à la voirie, mais il n'est nullement fait mention de la mise en sens unique de la ruelle Pidet

- 2.2 :

La zone 2AU

Cette zone d'urbanisation différée est destinée à l'extension à long terme de la commune et représente 2,40 hectares. Son ouverture est à une modification du P.L.U. et à la mise en œuvre d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Dispositions générales :

- **2 AU1** précisions quant aux occupations ou utilisations du sols interdites (se reporter au règlement pièce 3 du dossier). Elles concernent les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article II **AU 2**.
- **2 AU2** précisions quant aux occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières (se reporter au règlement pièce 3 du dossier). Elles concernent les infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements liés, ou s'ils sont utiles à la desserte future de la zone.
- **2 AU3** conditions de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.
- **2 AU4** conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ou de l'assainissement individuel (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.
- **2 AU5** caractéristiques des terrains (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.
- **2 AU6** implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (se reporter au règlement pièce 3 du dossier). Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.
- **2 AU7** implantation des constructions par rapport aux limites séparatives(se reporter au règlement pièce 3 du dossier). Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.
- **2 AU8** implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.
- **2 AU9** emprise au sol (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.
- **2 AU10** hauteur maximale des constructions (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.
- **2 AU11** aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.
- **2 AU12** obligation en matière de stationnement (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.
- **2 AU13** obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir – plantations (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.
- **2 AU14** coefficient des sols non fixé (se rapporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.

☛ Remarque du Commissaire – Enquêteur :

Aucune remarque particulière.

***3 : la zone agricole :**

Cette zone correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

C'est un espace spécifique qui convient d'être préservé, seules sont autorisées les constructions et installations mentionnées dans l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme.

la zone A

L'ensemble des terres de culture subsistant a été classé en zone A et représente 691,57 hectares. Le règlement de la zone A veille à favoriser les installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Dispositions générales :

- **3 A1** précisions quant aux occupations ou utilisations du sols interdites (se reporter au règlement pièce 3 du dossier). Elles concernent toutes les constructions et installations mentionnées à l'article suivant.

- **3 A2** précisions quant aux occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières (se reporter au règlement pièce 3 du dossier). Elles concernent :

* les ouvrages d'infrastructures ou de superstructures, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

* les constructions nécessaires à l'activité agricole.

* les installations classées au titre de la protection de l'environnement quand elles sont liées à l'activité agricole

* les constructions d'habitation et leurs annexe, seulement si elles sont liées à la présence de bâtiment d'exploitation et sont destinées au logement de l'exploitant et implantées à proximité des bâtiments d'exploitation.

- **3 A3** conditions de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) tout terrain enclavé est inconstructible, les accès doivent avoir les caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte liées au caractère de la zone.

- **3 A4** conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ou de l'assainissement individuel (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) elles concernent l'alimentation en eau potable, l'assainissement, les eaux pluviales et les autres réseaux.

- **3 A5** caractéristiques des terrains (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) pour être constructibles les terrains accueillant des bâtiments à usage d'habitation devront avoir une superficie minimale de 800 m².

- **3 A6** implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (se reporter au règlement pièce 3 du dossier). Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques et les constructions à usage d'activités devront respectées un retrait minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises.

- **3 A7** implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (se reporter au règlement pièce 3 du dossier).

- **3 A8** implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.

- **3 A9** emprise au sol (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.

- **3 A10** hauteur maximale des constructions (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) . Elles concernent principalement la hauteur des maisons d'habitation limitée à 6 m à l'égout du toit , la hauteur des constructions isolées limitée à 3m à l'égout du toit et celles des bâtiments d'activités limitées à 8 m à l'égout du toit à l'exception des silos.

- **3 A11** aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) identiques à la zone U..

- **3 A12** obligation en matière de stationnement (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.

- **3 A13** obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir - plantations (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) .

- **3 A14** coefficient des sols non fixé (se rapporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.

☛ Remarque du Commissaire – Enquêteur :

La rédaction de ces prescriptions ne semble pas avoir pris en compte toutes les observations de la Chambre d'Agriculture de Côte d'Or et devra faire l'objet d'une nouvelle rédaction concernant les paragraphes concernés.

***4 : les zones naturelles :**

les zone Nh, Nj, Nm et Np

Il s'agit de zone non équipées concernant les espaces naturels de la commune qui doivent être préservées de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent, notamment les espaces boisés.

Cette zone comprend la zone **N** de 280 hectares et quatre secteurs :

- le secteur **Nh**, secteur d'habitat diffus de taille et de capacité d'accueil limité de 0,15 hectares qui recouvre l'ensemble du bâti disséminé ou la réglementation permet la réhabilitation des constructions et l'extension ou les constructions de faible dimension sans création de nouveaux logements.

- le secteur **Nj**, secteur naturel de 9,30 hectares qui correspond aux espaces de jardins et de vergers bordant les parties bâties du village. Assurant l'insertion paysagère des constructions ces espaces sont à valoriser et à préserver.

- le secteur **Nm**, secteur patrimonial de 6,20 hectares correspondant au site du château de **BEAUMONT** comprenant les éléments bâtis et le parc où les conditions réglementaires ont pour objet la protection du site et où seules les constructions nécessaires à la mise en valeur du site sont autorisées.

- le secteur **Np**, secteur naturel de 1,50 hectares qui correspond aux coteaux surplombant la vallée de la Vingeanne ou en raison de l'intérêt paysager du site et de la topographie aucune construction n'est autorisée.

Dispositions générales :

- **4 N1** précisions quant aux occupations ou utilisations du sols interdites (se reporter au règlement pièce 3 du dossier). Elles concernent toutes les constructions et installations mentionnées à l'article suivant.

- **4 N2** précisions quant aux occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières (se reporter au règlement pièce 3 du dossier). Elles comprennent un § pour le secteur **Nh** relatif aux constructions, un § pour le secteur **Nj** concernant les abris de jardin et les dépôts, un § pour le secteur **Nm** concernant la réhabilitation des constructions et installations et un § pour le secteur **Np** où toute construction est interdite.

- **4 N3** conditions de desserte des terrains par les voies et accès aux voies ouvertes au public (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.

- **4 N4** conditions de desserte des terrains par les réseaux publics ou de l'assainissement individuel (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) Elles concernent principalement l'assainissement autonome et l'enterrement des lignes de téléphone et d'électricité.

- **4 N5** caractéristiques des terrains (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.

- **4 N6** implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (se reporter au règlement pièce 3 du dossier). Elles comprennent un § pour les secteurs **Nj** et **Nm** relatif au recul de 5 m des constructions nouvelles et un § pour le secteur **Nh** relatif aux constructions.

- **4 N7** implantation des constructions par rapport aux limites séparatives(se reporter au règlement pièce 3 du dossier). Elles comprennent un § pour les secteurs **Nj** et **Nm** relatif aux implantations et aux alignements et un § pour le secteur **Nh** relatif au respect d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m des limites séparatives.

- **4 N8** implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) L'implantation entre deux constructions non contiguës est libre.

- **4 N9** emprise au sol (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.

- **4 N10** hauteur maximale des constructions (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) Elles comprennent un § pour la secteur **Nh** limitant la hauteur des construction nouvelles, un § pour le secteur **Nj** limitant la hauteur à 2,5 m de l'égout du toit et un § pour le secteur **Nm**.

- **4 N11** aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) Elles comprennent des contraintes concernant les secteurs **Nh**, **Nj** et **Nm**.

- **4 N12** obligation en matière de stationnement (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.

- **4 N13** obligation en matière d'espaces libres - aires de jeux et de loisir - plantations (se reporter au règlement pièce 3 du dossier) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme..

- **4 N14** coefficient des sols non fixé (se rapporter au règlement pièce 3 du dossier) néant.

***5 : les emplacements réservés :**

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir des aménagements ou des équipements d'intérêt public ainsi qu'à l'amélioration du réseau de voirie. Ils sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future destination. Le propriétaire dispose d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve de l'acquérir, dès que le P.L.U. devient opposable.

✧ **L' emplacement n°1** : cet emplacement est destiné à un aménagement de voirie entre la ruelle Pidet et la route départementale n° 27.

☞ Remarque du Commissaire – Enquêteur :

Cet emplacement destiné à l'aménagement futur du carrefour répond parfaitement aux critères d'emplacement réservés et correspond à une mesure de précaution préservant l'avenir.

✧ **L' emplacement n°2** : correspond à l'élargissement de la voie afin de permettre un accès aux jardins et vergers en arrière de la zone **1 AU**.

☞ Remarque du Commissaire - Enquêteur :

Cet emplacement destiné à l'aménagement futur d'un accès à la zone des jardins est établi sur l'emplacement d'un chemin qui s'est créé par habitude et sans aucune existence cadastrale. Cet emplacement réservé ne doit pas être maintenu, la propriété desservie n'est pas enclavée et dispose d'un accès sur le RD 27.

***6 : les réglementations thématiques:**

- 6.1 :

les espaces boisés

✧ Les espaces boisés classés représentant 177,1 hectares sont identifiés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ; il s'agit de l'ensemble boisé situé au Nord-Ouest du territoire communal constitué par le Bois Pingat et les bois communaux et à l'Ouest du village le Bois de la Garenne.

☛ Remarque du Commissaire – Enquêteur :

Aucune remarque particulière concernant ces différentes zones dont la conservation va dans le sens de la protection de l'environnement de la commune. Néanmoins l'observation du Centre Régional de la Propriété Forestière de Bourgogne (F.P.F.) doit être étudiée .

-6.2. :

La zone d'exploitation des ressources du sous-sol

✧ une carrière de 20,40 hectares est en cours d'exploitation sur le territoire communal, cette dernière a prolongé son autorisation d'exploitation en 2003. Toutefois afin de pas hypothéquer l'avenir et afin de dégager des potentialités dans des matériaux de substitution aux alluvions qui seront de plus en plus demandés dans les années à venir, la commune de **BEAUMONT** identifie au travers d'une trame spécifique les secteurs potentiels au sein de son territoire communal susceptible de faire l'objet d'une demande d'autorisation d'exploiter.

☛ Remarque du Commissaire – Enquêteur :

Aucune remarque particulière concernant cette zone dont la conservation va dans le sens des intérêts de la commune sans hypothéquer l'environnement de la commune.

-6.3. :

Les sites archéologiques

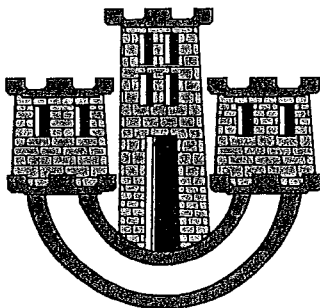
✧ La Direction Régionale des Affaires Culturelles rappelle que :

A l'heure actuelle, outre la voie romaine, le « bourg » avec le site du château mentionné au XI^{ème} siècle et « Plantenay » Chapelle du XI^{ème} siècle peut être accompagnée d'une léproserie viennent s'ajouter d'autres sites dont la localisation reste trop imprécise pour être signalés sur la carte ci-après.

Ceci ne représente que l'état actuel de nos connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur d'autres secteurs de la commune.

☛ Remarque du Commissaire – Enquêteur :

Aucune remarque particulière concernant ces différentes zones dont la conservation va dans le sens de la protection du patrimoine culturel.



Avis du Commissaire-Enquêteur

Le projet présenté fait l'objet de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de **BEAUMONT sur VINGEANNE**. Cette procédure doit permettre d'intégrer un certain nombre de dispositions consécutives aux modifications de la loi d'urbanisme relatives à la répartition des compétences entre les communes, départements, régions et l'Etat.

La commune de **BEAUMONT sur VINGEANNE** s'est fixé en préambule de son projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) trois objectifs à court et moyen termes : Ce projet s'est fixé pour but :

- de conserver l'identité d'un bourg de caractère situé sur un promontoire naturel
- de penser le bourg durablement à partir du centre et de sa trame originelle
- d' assurer les transitions et les interpénétrations entre les espaces urbains et

naturels.

Préalablement à l'Enquête Publique, une concertation avec la population s'est déroulée à la Mairie de **BEAUMONT sur VINGEANNE** lors d'une réunion publique mercredi 22 juin 2005.

L' enquête conjointe avec le zonage d'assainissement de la commune s'est déroulée dans les conditions réglementaires du 14 septembre 2006 au 17 octobre 2006 dans un local de la Mairie de **BEAUMONT sur VINGEANNE**, les conditions d'affichage et de parutions réglementaires dans la presse et de mise à disposition des documents ont été respectées.

L'enquête a recueilli quelques observations du public qui ont été étudiées dans le présent rapport et dont certaines devront être prises en compte comme précisé dans le présent rapport au paragraphe observations et remarques du public.

Les grandes administrations ont été consultées préalablement à l'enquête et leurs observations ont été mises à disposition du public et devront être prises en considération..

Le Commissaire-Enquêteur après avoir :

- étudié et analysé le dossier technique,
- visité les principaux emplacements concernés par les observations du public,
- pris l'avis de représentants élus de la commune de **BEAUMONT sur VINGEANNE**,
- consulté les avis émis par les différents services de l'Etat.

estimant que ce projet correspond au souhait de la commune de maintenir une économie rurale viable, de protéger ses sites naturels remarquables en veillant au maintien de l'intégrité paysagère **émets un AVIS FAVORABLE à l'ensemble de ce projet de création du P.L.U. de BEAUMONT sur VINGEANNE** assorti des quelques observations suivantes :

- analyse et stricte prise en compte des observations des administrations transmises par la Préfecture, et notamment concernant les quelques imprécisions et incohérences dans la rédaction du règlement, observations déjà relevées par les Services de l'Etat.
- étude pour prise en compte de l'avis donné par le Commissaire-Enquêteur quant aux observations n° 5, n°7 et n°8.

Varois et Chaignot, le 2 novembre 2006

Pierre BARBIERE

