

Enquête publique

relative à

La modification N°1 de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine portant sur l'assouplissement de la réglementation des énergies renouvelables, des antennes relais de télécommunication et à la correction d'erreurs graphiques

La création de Périmètres Délimités des Abords de Monuments Historiques

Commune de Beaune

Côte-d'Or



Enquête ouverte du 21 octobre 2025 à 9 heures au 21 novembre 2025 à 17H00

par

Arrêté n° 2025-142 / DPPU du 26 septembre 2025 pour l'AVAP
Arrêté n° 2025-143 / DPPU du 26 septembre 2025 pour les PDA

Ville de Beaune pétitionnaire

DOSSIER N° E250000118 / 21

RAPPORT D'ENQUETE

Par

Christian ROCHE

Commissaire enquêteur

Membre des commissaires enquêteur de Côte-d'Or

A/ RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

2

PREAMBULE	Page 5
1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	Page 5
2. MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	Page 5
3. PLACE DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE	Page 6
3.1 Modification N°1 de l'AVAP	
3.2 Périmètre Délimité des Abords (PDA)	
3.3 Autres autorisations	
3.4 Concertations	
4. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	Page 7
4.1 Désignation du commissaire enquêteur	
4.2 Concertation avec l'autorité organisatrice	
4.3 Information par annonces réglementaires	
4.4 Information par affichage	
4.5 Consultation des propriétaires et affectataires de monuments historiques	Page 9
5. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	Page 9
5.1 Opérations préalables à l'enquête	
5.2 Mise à disposition du dossier d'enquête	
5.3 Registres d'enquête publique	
5.4 Permanences	
5.5 Clôture de l'enquête	
6. COMMUNICATION DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC	Page 11
7. TRANSMISSION DU DOSSIER	Page 11
8. PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE	Page 11
8.1 Cadre législatif et réglementaire	
8.2 Composition du dossier de la modification N°1 de l'AVAP	
8.2.1 Les Avis, comptes-rendus, courriers	
- Avis du Syndicat Mixte du SCoT ;	
- Compte-rendu de la CLSPR ;	
- Demande de saisine adressée au Tribunal administratif	
8.2.2 La documentation	
8.2.2.1 La notice de présentation de la modification N°1 de l'AVAP	
8.2.2.2 Les règlements	
8.2.2.3 Les cartes	
8.2.3 La publicité	

=====

8.2.4 La partie administrative

8.3 Composition du dossier de création des PDA

8.3.1 La documentation

8.3.2 La publicité

8.3.3 Partie administrative

8.4 Le site Internet

9. DESCRIPTION ANALYSE DES PROJETS MODIFICATION AVAP ET CREATION DE PDA Page 14

9.1 L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

9.1.1 Objet et portée de la modification N°1 de l'AVAP

9.1.2 Cadre territorial, patrimonial et législatif

9.1.3 Motivations et procédures

9.1.4 Principales corrections patrimoniales

9.1.5 Acceptabilité des dispositifs solaires

Investigations et commentaires du commissaire enquêteur

Page 16

9.1.6 Insertion des antennes-relais

Investigations et commentaires du commissaire enquêteur

Page 16

9.1.7 Compatibilité réglementaire et UNESCO

9.1.8 Dispositions réglementaires AVAP TITRE 2 *Eléments repérés du patrimoine*

9.1.8.1 Objectifs

9.1.8.2 Bâtiments et constructions repérés

9.1.8.3 Petits patrimoines

9.1.8.4 Espaces urbains repérés

9.1.8.5 Espaces et éléments paysagers

9.1.8.6 Ce qu'il faut retenir

9.1.9 Dispositions réglementaires de l'AVAP - TITRE 3 « *Les règles par secteurs* »

9.1.9.1 Objectifs

9.1.9.2 Organisation par secteurs

9.1.9.3 Points clés du règlement

9.1.9.4 Enjeux

9.2 Le Périmètre Délimité des Abords

Page 20

9.2.1 Objectifs

9.2.2 Etude et analyse du rapport de présentation

9.2.2.1 Le contexte

9.2.2.1.1 Contexte législatif

9.2.2.1.2 Contexte local de Beaune

9.2.2.1.3 Sites classés et inscrits

9.2.2.1.4 Le Site Patrimonial Remarquable

9.2.2.1.5 Les abords des monuments historiques

9.2.2.1.6 Le besoin d'adaptation des protections

9.2.3 Evaluation des adaptations à réaliser

9.2.3.1 Principe d'évaluation

9.2.3.2 Abords hors centre-ville

9.2.3.3 Abords en centre ville

9.2.3.4 Analyse par secteurs

9.2.3.5 Analyse des modifications de zonage AC1

9.2.3.6 Synthèse graphique

9.2.3.7 Proposition de Périmètres Délimités des Abords

9.2.4 Enjeux et recommandations

9.2.4.1 Tableau de synthèse des Périmètres Délimités des Abords

9.2.4.2 Synthèse des orientations générales

10. RECUEIL DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC	Page 25
11. QUESTIONS ET OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	Page 26
12. TRANSMISSION A L'AUTORITE ORGANISATRICE	Page 26
13. COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	Page 26

ANNEXES

- Annexe 01 Arrêté n° 2025-142 / DPPU modification N°1 de l'AVAP
- Annexe 02 Arrêté n° 2025-143 / DPPU création de PDA
- Annexe 03 Annonces légales AVAP et PDA du 29/10/2025 Le Bien Public
- Annexe 04 Annonces légales AVAP et PDA du 29/10/2025 Le Journal du Palais
- Annexe 05 Article LBP 8 novembre
- Annexe 06 Avis du Conseil municipal
- Annexe 07 Avis du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territorial
- Annexe 08 Avis de la Commission Locale Sites Patrimoniaux Remarquables
- Annexe 09 Avis de la DRAC et de la Préfecture sur le PDA
- Annexe 10 Tableau des immeubles et Monuments Historiques en zone UP
- Annexe 11 Courrier aux propriétaires MH
- Annexe 12 Attestation envoi PV synthèse contributions
- Annexe 13 Procès-verbal synthèse des contributions

PREAMBULE

Cette enquête publique porte sur deux objets :

- La modification n°1 de l'**Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)** ;
- La création de **Périmètres Délimités des Abords de Monuments Historiques (PDA)** des **Monuments Historiques (MH)** de la ville de Beaune.

Pour ces deux objets, la Ville de Beaune informe le public, afin de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions. Une enquête publique est alors ouverte, permettant d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers. Elle est placée sous la conduite du commissaire-enquêteur, désigné par le Tribunal administratif de Dijon.

Garant, entre autres, du bon déroulement de la procédure, le commissaire-enquêteur assure l'interface entre le porteur du projet et le public. Il présente le projet, rend compte de l'organisation et du déroulement de l'enquête, et fournit une information complète et synthétique sur l'ensemble des contributions ou sur l'analyse du dossier. Il remet ensuite à l'autorité organisatrice un rapport et des conclusions dans lesquels il donne un avis personnel et motivé, fondé sur les contributions recueillies et sur sa propre analyse.

Le présent document constitue le rapport d'enquête.

1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La modification n°1 de l'AVAP vise à assouplir la réglementation en matière d'énergies renouvelables et de télécommunication avec la pose d'antennes relais ainsi qu'à la correction d'erreurs graphiques.

La procédure de PDA vise à moderniser et contextualiser la protection patrimoniale de la ville.

✓ Elle a pour objectif de réduire le caractère arbitraire des périmètres de protection des monuments historiques (cercle de 500 mètres autour des monuments historiques).

✓ Les périmètres de protection sont ainsi ajustés (réduits/agrandis) en fonction de critères urbains, historiques, architecturaux et paysagers.

La finalité est d'adapter les périmètres de protection à la réalité urbaine et paysagère.

Cette procédure s'applique aux monuments historiques définis dans le dossier Tableau UP MH (annexe 10) concernant les immeubles en zone UP (secteurs à vocation essentielle d'habitat individuel).

Dans le cadre de ces deux procédures, la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable a, en date du 5 juin 2025, validé à l'unanimité cette modification N°1 de l'AVAP et la création des PDA de la commune de Beaune (annexe 08).

2 MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

M. Alain SUGUENOT, maire de Beaune, est compétent pour lancer l'enquête publique en tant qu'autorité organisatrice et maître d'ouvrage (MOA), en application des délibérations prises, en ce sens, par le conseil municipal de Beaune en date du 18 septembre 2025.

Par ailleurs, l'article L 123-6 du code de l'environnement stipule :

..... il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à la durée minimale de la plus longue prévue par l'une des législations concernées.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

Ces conditions étant remplies vis à vis des deux objets soumis à enquête, celle-ci se déroulera selon le régime de l'enquête publique unique.

3. PLACE DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE

Cadre de l'enquête publique et procédures applicables

Concernant la modification N°1 de l'AVAP et la correction d'erreurs matérielles :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales
- Le code de l'Urbanisme articles L.153-11 à L.153-22 et R.153-8 à R.153-10 ;
- Le code de l'environnement articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;
- L'avis de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable de Beaune en date du 5 juin 2025 ;
- Les pièces du dossier d'enquête publique.

Concernant la création de PDA MH :

- Code des Collectivités Territoriales articles L. 5211-9 et L. 5211-10 ;
- Code de l'urbanisme articles L. 153-36 et suivants ;
- Code du patrimoine articles L. 621-30 et L. 621-31 ;
- Code de l'environnement articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-1 à R. 123-27 ;
- La proposition de Mme Séverine Wodli, Architecte des Bâtiments de France ;
- La réponse de M. Paul Mourier Préfet de la Côte-d'Or ;
- Les pièces du dossier d'enquête publique.

L'enquête fait suite à la délibération du conseil municipal (annexe 06) en date du 26 septembre 2025 avant l'approbation de l'AVAP et la procédure de création des Périmètres Délimités des Abords.

- L'enquête publique est obligatoire avant l'approbation de l'AVAP.
- Elle est organisée selon le Code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants).
- Le public peut consulter le dossier complet et formuler des observations écrites ou orales au commissaire enquêteur.

3.1 Modification N°1 de l'Aire de Valorisation Architecture Patrimoine

La compétence concernant la modification N°1 de l'AVAP relève de l'autorité locale, en l'occurrence de la ville de Beaune.

Les avis :

Le Syndicat mixte du SCoT a émis un avis favorable en date du 15 octobre 2025 (Annexe 07) ; De son côté, la Commission Locale des Sites Patrimoniaux Remarquables a établi un compte-rendu de réunion en date du 5 juin 2025 et émis un avis favorable (Annexe 08).

Ces documents ont été rendus avant l'enquête publique.

3.2 Crédation des Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques

Conformément aux articles L. 630-1 du code du patrimoine et suivants, les périmètres de protection des monuments historiques inscrits ou classés peuvent être délimités par le Préfet sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) après enquête publique, consultation des propriétaires ou affectataires domaniaux et de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme (Ville de Beaune).

La compétence, concernant l'évolution des Périmètres Délimités des Abords de Monuments Historiques (PDA-MH), relève de l'Etat (annexe 07).

Par courrier en date du 14 octobre 2025, Monsieur le Préfet de Région Bourgogne-Franche-Comté confie l'organisation de l'enquête publique, liée au PDA-MH, conjointement à celle de la modification N°1 de l'AVAP à Monsieur le Maire de Beaune.

Les avis :

Les Personnes Publiques Associées (PPA), c'est-à-dire les services de l'État (Préfecture, DRAC, Architecte des Bâtiments de France) ont donné leurs avis officiels par lettre signée de Monsieur le Préfet en date du 14 octobre 2025 (annexe 07);

Ces documents ont été rendus avant l'enquête publique.

3.3 Autres autorisations

Les deux objets de l'enquête publique unique ne nécessitent pas d'autres autorisations au sens de l'article R. 123-8 du code de l'environnement.

3.4 Concertation publique concernant l'AVAP

L'AVAP est régie par les articles L.631-1 à L.632-2 du Code du patrimoine et R.631-1 et suivants.

Ces textes imposent une concertation et une enquête publique avant approbation pour toute modification également.

Nota :

Lors de la concertation publique de l'AVAP, la création de PDA-MH a été abordée également, le code du patrimoine n'imposant pas la tenue d'une concertation publique dans le cadre d'une procédure de PDA.

Les étapes de la concertation préalable avec la population locale :

- Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, la commune doit organiser une concertation pendant la phase d'élaboration du projet d'AVAP / SPR ;
- Cette concertation vise à associer les habitants, associations locales et autres acteurs à la définition des orientations de protection et de mise en valeur ;
- Les formes peuvent varier :
 - réunions publiques,
 - registres de remarques en mairie,
 - mise en ligne de documents sur le site de la ville,
 - expositions ou panneaux d'information.

4. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.

4.1 Désignation du commissaire enquêteur :

Par décision n°E25000118 / 21 du 19/09/2025, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Dijon a désigné :

- M. Christian ROCHE commissaire enquêteur titulaire ;
- Mme Annie DUROUX commissaire enquêtrice suppléante.

4.2 Concertation avec l'autorité organisatrice :

Le commissaire enquêteur a rencontré le 21 octobre 2025 :

- Madame Stéphanie CHARTIER, Maître d'Ouvrage, Responsable du service aménagement urbain et urbanisme de Beaune, représentante de l'autorité organisatrice ;
- Madame Séverine WODLI Architecte des Bâtiments de France.

En première partie, les échanges entre Mmes Chartier, Woodli et le commissaire enquêteur, ont porté sur les objets de cette enquête. Ont été abordés :

- Les contextes locaux des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) ;
- Les enjeux de la modification N°1 de l'AVAP ;
- Les enjeux du PDA.

Mme Woodli a développé son rôle dans le dimensionnement des PDA, en fonction des enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers propres à chaque monument, avant et après la réalisation d'une procédure de périmètre délimité des abords.

La procédure des PDA instituée par la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) du 7 juillet 2016 succède aux Périmètres de Protection Modifiés (PPM avec rayon de 500 mètres autour du monument historique). Au sein de ces périmètres, la notion de co-visibilité n'existe plus et tous les avis de l'Architecte des Bâtiments de France sont désormais conformes.

En seconde partie les discussions, entre le Maître d'Ouvrage (MO) et le Commissaire Enquêteur (CE), ont porté sur l'organisation de l'enquête, à savoir :

- Le lieu d'enquête : Annexe Perpreuil de la mairie de Beaune, 4 rue du Moulin Perpreuil ;
- Les dates des permanences ;
- Le site Internet et les deux registres à feuillets non mobiles ;
- Les mesures de publicité ;
- Le contenu de l'arrêté d'organisation de l'enquête publique ;
- Le contenu des dossiers d'enquête.

4.3 Information par annonces réglementaires.

Deux annonces légales faites sur le même modèle, dont un pour l'AVAP et l'autre pour le PDA, faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique, ont été publiées à deux reprises dans les journaux :

- Le Bien Public en date du 7 octobre et en date du 29 octobre 2025 (annexe 03) ;
- Le Journal du Palais en date du 7 octobre et en date du 29 octobre 2025 (annexe 04).

Un avis a été également publié sur le site internet de la Ville de BEAUNE (<http://www.beaune.fr>)

De plus, en date du 4 novembre, la mairie a demandé la publication, dans le journal Le Bien Public, un article intitulé « *Pourquoi deux enquêtes publiques ont lieu en même temps* » (annexe 05)

4.4 Information par affichage :

Les arrêtés de la modification N°1 de l'AVAP et la création de PDA ont été affichés 15 jours avant le début de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci en mairie de Beaune, rue de l'Hôtel de Ville ainsi qu'à l'Annexe de la mairie, 4 rue du Moulin Perpreuil.

Le commissaire enquêteur a constaté, lors de ses permanences, que l'affichage réglementaire était en place à l'Hôtel de Ville de Beaune et sur le lieu d'enquête (Perpreuil) (durant toute la période de l'enquête).



4.5 Consultation des propriétaires et affectataires de monuments historiques

En application de l'article R. 621-93, IV du code du patrimoine, le commissaire enquêteur a consulté, par courrier postal, les propriétaires et les affectataires domaniaux des monuments historiques concernés par la procédure de PDA, figurant dans un Tableau MH (Annexe 10), émis par la Ville de Beaune mentionnant 45 monuments historiques avec adresses et coordonnées des propriétaires à contacter.

La répartition des 44 monuments identifiés est la suivante :

- 15 appartiennent à la Ville de Beaune, soit 34 % ;
- 7 appartiennent aux Hospices de Beaune, soit 16 % ;
- 21 appartiennent à des propriétaires privés, soit 48 % ;
- 1 Propriétaire non identifié (ancien hôtel des Ducs de Bourgogne), soit 2 %.

Un courrier type (annexe 12), adapté à chaque propriétaire en fonction des informations fournies sur le Tableau MH a été adressé aux destinataires, avec mention de l'adresse du siège de l'enquête au dos de l'enveloppe afin d'identifier par retour courrier d'éventuels :

- Propriétaires inconnus / non identifiés;
- Changements d'adresse de propriétaires.

En outre, ces informations devraient permettre de mettre à jour le Tableau MH de la mairie.

Cette procédure du PDA a porté sur 22 courriers postaux adressés aux propriétaires MH dont les Hospices de Beaune ;

La liste des destinataires est accessible dans le Tableau des immeubles et Monuments Historiques en (pour mémo Annexe 10) à partir de la légende des couleurs :

LEGENDE DES COULEURS
Courriers adressés aux propriétaires Monuments Historiques (MH)
Courrier unique adressé au propriétaire Hospices de Beaune
MH dont est propriétaire la Ville de Beaune (pas de courrier adressé)

La Ville de Beaune, propriétaire et pétitionnaire, a été implicitement considérée informée de la création des PDA. En conséquence, aucun courrier ne lui a été adressé.

Point sur les retours d'information des PDA aux propriétaires :

A la date de clôture de l'enquête le 21 novembre, sur les 22 courriers adressés aux propriétaires de MH, deux retours de courriers postaux ont été signalés par la mairie au motif « n'habite pas / plus à l'adresse indiquée » (Sources MO).

5. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.1 Opérations préalables à l'enquête

Comme évoqué plus haut, en date du 16 octobre, le commissaire enquêteur a rencontré Mme Chartier, Responsable du service aménagement urbain et urbanisme, rattachée à la Direction du Patrimoine et des Paysages Urbains de la Ville de Beaune, pour :

- Finaliser les modalités de l'enquête ;
- Se faire présenter le dossier d'enquête.

5.2 Mise à disposition du dossier d'enquête

Le dossier a été consultable pendant toute la durée de l'enquête du mardi 21 octobre (9h00) au vendredi 21 novembre 2025 (17h00) inclus :

- Sous forme papier, dans les lieux d'enquête
- Sous forme électronique :

- sur un poste informatique mis à disposition du public à l'annexe Perpreuil de la Mairie de BEAUNE, 4 rue du Moulin Perpreuil, aux jours et heures habituels d'ouverture de l'annexe : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00. ;
- Sur le site internet de la ville <http://www.beaune.fr> – rubriques : Ma Ville / Urbanisme et Logement / l'AVAP.

5.3 Registres d'enquête publique

Les registres à feuillets non mobiles d'enquête publique (AVAP et PDA) ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations et propositions soulevées par le projet, ont pu également être portées :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur à l'annexe Perpreuil ;
- Par courrier électronique, à l'adresse e-mail enquetepublique2510-2@mairie-beaune.fr ;
- Par courrier adressé à la Mairie de BEAUNE, à l'attention du commissaire enquêteur, à l'adresse suivante :

Mairie de BEAUNE-Direction du Patrimoine et des Paysages Urbains –
8, rue de l'Hôtel de Ville – BP 30191 – 21205 BEAUNE CEDEX

Des renseignements pouvaient également être demandés auprès de la Ville de Beaune à l'adresse suivante : A l'attention de Mme Stéphanie CHARTIER – Mairie de Beaune, Annexe Perpreuil – Tél. : 03.80.24.57.21. Courriel : amenagement.urbain@mairie-beaune.fr

5.4 Permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à l'annexe Perpreuil de la Mairie de BEAUNE, 4 rue du Moulin Perpreuil, comme indiqué dans les Arrêtés, à savoir :

- mardi 21 octobre 2025 de 9h à 12h
- lundi 3 novembre 2025 de 14h à 17h
- mercredi 12 novembre 2025 de 9h à 12h
- vendredi 21 novembre 2025 de 14h à 17h

Déroulé des permanences

Permanence n°1 mardi 21 octobre :

Je suis accueilli par Mme Stéphanie Chartier qui me remet les dossiers d'enquête AVAP et PDA, pour lesquels je vérifie la complétude eu égard aux dossiers sur le site Internet de la Ville de Beaune.

M. Xavier Coste, élu en charge de l'urbanisme se présente et nous échangeons sur ces deux projets.

Pour cette première permanence, le public ne s'est pas manifesté et rien de particulier n'est à signaler.

Permanence n°2 lundi 3 novembre :

Comme à la permanence précédente, je vérifie la complétude des dossiers d'enquête.

Pour cette seconde permanence, le public ne s'est pas manifesté et rien de particulier n'est à signaler. L'hôtesse d'accueil m'a confirmé qu'aucune personne ne s'est présentée depuis la permanence précédente pour consultation des dossiers d'enquête.

Permanence n°3 mercredi 12 novembre :

A l'arrivée, je m'assure de la complétude des dossiers d'enquête.

Pour cette troisième permanence, je reçois M. Frédéric Drouhin, « Caves Joseph Drouhin » à Beaune. Nous avons échangé sur les objets de cette enquête pour lesquels M. Drouhin s'est montré favorable à ces évolutions de la réglementation. M. Xavier Coste est venu nous rejoindre et M. Drouhin lui a donné le motif de sa venue, à cette permanence, concernant le renouvellement d'un bail conclu entre lui et la Ville de Beaune. M. Drouhin a déposé une contribution portant sur sa requête sans lien avec les objets de cette enquête. Cette permanence s'est déroulée en toute cordialité.

L'hôtesse d'accueil m'a confirmé qu'aucune personne ne s'est présentée depuis la permanence précédente pour consultation des dossiers d'enquête.

Permanence n°4 vendredi 21 novembre :

A l'arrivée, je m'assure de la complétude des dossiers d'enquête.

Pour cette quatrième et dernière permanence, le public ne s'est pas manifesté et rien de particulier n'est à signaler. L'hôtesse d'accueil m'a confirmé qu'aucune personne ne s'est présentée depuis la permanence précédente pour consultation des dossiers d'enquête.

En fin de permanence, j'ai clos les registres à feuillets en page 17 en précisant les informations concernant la quasi absence du public relatée dans ce rapport.

Ce même jour, j'ai remis le procès-verbal de fin d'enquête avec mes observations et questions au Maître d'Ouvrage, Mme Stéphanie Chartier pour réponse sous forme d'un « mémoire en réponse ».

5.5 Clôture de l'enquête

Le 21 novembre à 17H00, le délai d'enquête étant expiré, le commissaire enquêteur procèdera à la clôture des registres d'enquête publique.

6. COMMUNICATION DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

En exécution de l'article R123-18 du Code de l'Environnement fixant les modalités de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rencontrera Mme Chartier, Maître d'Ouvrage, représentante de la Ville de Beaune.

Le commissaire enquêteur :

- Lui présentera les registres d'enquête, clos par ses soins, à l'issue de l'enquête, le vendredi 21 novembre 2025 à 17h ;
- Lui remettra une copie du Procès-Verbal de Synthèse (PVS) de l'unique contribution sans objet avec ses propres observations en vue de renforcer l'instruction ;
- L'invitera à remettre son mémoire en réponse au présent procès-verbal, dans un délai de quinze jours, **soit au plus tard le 5 décembre 2025**.

7. TRANSMISSION DU DOSSIER

Dès réception du mémoire en réponse au PVS rédigé par le Maître d'Ouvrage, le commissaire enquêteur adressera, dès que possible avant le 21 décembre 2025, via France Transfert :

- au représentant de l'autorité organisatrice, en l'occurrence Mme Stéphanie Chartier, le rapport d'enquête, les conclusions et avis motivés ;
- au Tribunal Administratif de Dijon, le rapport d'enquête, les conclusions et avis motivés.

8. PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE

Conformément à l'article R.123-5 du code l'environnement, les pièces des projets de modification N°1 de l'AVAP et la création du Périmètre délimité des abords (PDA) sont déclinées en versions numérique et papier.

8.1 Cadre législatif et réglementaire

L'enquête est prescrite selon les dispositions du code de l'environnement, du code de l'urbanisme et du code du patrimoine.

Les principaux textes qui régissent cette enquête publique unique sont les suivants :

Pour la modification N°1 de l'AVAP, l'enquête publique relève du Code de l'environnement Articles L123-1 à L123-18 et R123-1 à R123-27.

Pour le PDA, l'enquête publique relève du Code de l'environnement Articles L. 123-1 et suivants, notamment L. 123-3 à L. 123-18).

8.2 Composition du dossier de la modification N°1 de l'AVAP

Le dossier soumis à l'enquête publique était composé des pièces suivantes :

8.2.1 Les Avis :

- Avis du Syndicat Mixte du SCoT ; (annexe 07) ;
- Avis de la Commission Locale Sites Patrimoniaux Remarquables (annexe08) ;
- Avis de la DRAC et de la Préfecture sur le PDA daté du 14/10/2025 (annexe 09)

8.2.2 La documentation :

8.2.2.1 Notice de présentation de la modification N°1 de l'AVAP ;

La notice est composée de trois chapitres dont :

Chapitre 1 : OBJET DE LA MODIFICATION

- 1.1 Définition des orientations de la modification N°1
- 1.2 Choix de la procédure
- 1.3 Conditions d'acceptabilité des capteurs solaires
- 1.4 Insertion des Antennes relais dans le SPR

Chapitre 2 : MODIFICATION DES PIECES DE L'AVAP

- 2.1 Le rapport de présentation
- 2.2 Le règlement graphique
- 2.3 Le règlement écrit

Chapitre 3 : PRISE EN COMPTE DES AUTRES REGLEMENTATIONS ;

- 3.1 Planification et Servitude d'Utilité Publique
- 3.2 Patrimoine mondial

8.2.2.2 Les règlements :

- Règlement titre 2 les éléments repérés du patrimoine
- Règlement titre 3 les règles par secteur

8.2.2.3 Les cartes :

- Document graphique N°01 La Montagne
- Document graphique N°02 La Montagne
- Document graphique N°04 La Montagne
- Document graphique N° 06 La Montagne

8.2.3 La publicité :

- Affiche avis d'enquête AVAP (format A2) dont photos au § 4.4
- Parution de l'arrêté dans le journal Le Bien Public et le Journal du Palais

8.2.4 La partie administrative :

- Désignation du Commissaire Enquêteur
- Délibération du conseil municipal
- Arrêté d'enquête publique pour la modification N°1 de l'AVAP
- Liste de présence de la commission locale SPR
- Registre d'enquête publique de l'AVAP

8.3 Composition du dossier de création des PDA

8.3.1 La documentation :

- Rapport de présentation
- Documents graphiques sur PDA en centre-ville
- Liste des UP immeubles

-
- Le contexte législatif
 - Contexte local
 - Evaluations des adaptations
 - Le périmètre délimité des abords

8.3.2 La publicité :

- Affiche de l'avis d'enquête du PDA (format A2) dont photos au § 4.4
- Parution de l'arrêté dans le journal Le Bien Public et le Journal du Palais

8.3.3 La partie administrative

- Désignation du Commissaire Enquêteur
- Arrêté d'enquête publique pour la création des PDA
- Courrier de la préfecture sur la délégation des PDA à mairie de Beaune
- Registre enquête publique pour le PDA

8.4 Le site Internet

Le site Internet accessible, avec le lien ci-dessous, reprend l'ensemble du dossier papier

<https://www.beaune.fr/ma-ville/urbanismes-et-logement/avap-aire-de-mise-en-valeur-de-larchitecture-et-du-patrimoine/>

Le dossier comprend pour :

- l'AVAP : 11 fichiers pdf
- le PDA : 4 fichiers pdf

Plus une liste de documents de référence constituée de 11 fichiers pdf dont :

AVAP

- [Arrêté modification n°1 de l'Avap](#)
- [Délibération CM-25-118](#)
- [Notice de présentation](#)
- [Règlement Titre 2](#)
- [Règlement Titre 3](#)
- [Carte 1 Nord-Est AVAP M1](#)
- [Carte 2 Sud-Ouest AVAP M1](#)
- [Carte 3 la montagne Sud-Ouest AVAP M1](#)
- [Carte 4 la montagne Nord-Ouest AVAP M1](#)
- [Carte 5 le centre AVAP M1](#)
- [Carte 6 Commune AVAP M1](#)

PDA

- [Arrêté création du périmètre des abords](#)
- [Courrier du Préfet](#)
- [Rapport PDA BEAUNE](#)
- [Plan PDA BEAUNE](#)

Avis du commissaire enquêteur :

Le dossier soumis à enquête :

- Est complet, conforme aux prescriptions réglementaires ;
- Présente une analyse claire du patrimoine et des enjeux architecturaux ;
- Expose de manière précise les modifications apportées à l'AVAP et les raisons de la création du PDA.

9. DESCRIPTION ET ANALYSE DES PROJETS MODIFICATION AVAP ET CREATION DE PDA

9.1 L'AVAP

9.1.1 Objet et portée de la modification N°1 de l'AVAP

La notice de présentation expose les motifs, le contexte et les conséquences de la modification n°1 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Beaune, approuvée initialement en 2019.

Cette évolution, conduite par l'Architecte du Patrimoine M. Gilles Maurel, vise à :

- Corriger des erreurs matérielles,
- Adapter le règlement aux nouvelles contraintes nationales en matière de transition énergétique,
- Encadrer l'insertion des antennes-relais dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Beaune, tout en préservant la cohérence patrimoniale et paysagère du territoire inscrit dans le périmètre du Bien UNESCO des Climats du vignoble de Bourgogne.

Les ajustements portent sur trois axes principaux :

1. La mise à jour des emprises et classements des monuments historiques (MH) à la suite de nouvelles études patrimoniales ;
2. L'acceptation raisonnée des dispositifs solaires dans des secteurs définis comme « zones d'acceptabilité solaire » ;
3. L'intégration esthétique et réglementaire des antennes-relais afin de concilier connectivité et respect du patrimoine bâti.

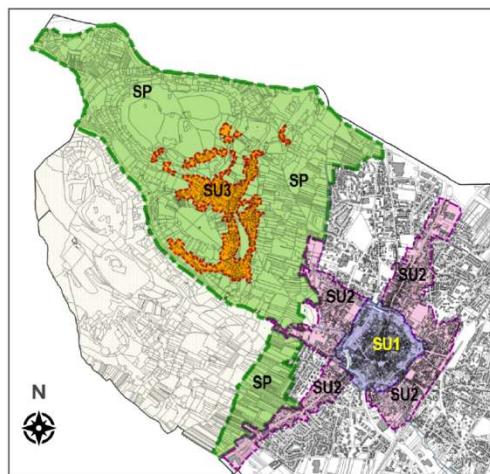
9.1.2 Cadre territorial, patrimonial et législatif

La Ville de Beaune est caractérisée par un patrimoine bâti exceptionnel. L'adaptation des outils de protection vise à :

- améliorer la lisibilité des règles ;
- renforcer la protection des vues et perspectives ;
- assurer la cohérence patrimoniale et urbanistique.

Le territoire concerné correspond à environ 30 % de la commune de Beaune, structuré en quatre secteurs :

- **SU1** : centre historique et périmètre fortifié ;
- **SU2** : faubourgs ;
- **SU3** : Montagne de Beaune ;
- **SP** : secteurs paysagers et viticoles.



L'AVAP s'appuie sur les protections existantes :

- Sites Classés (AC2),
- Périmètres Délimités des Abords (AC1)
- Label UNESCO.

Les lois « Climat et Résilience » (2021) et « APER » (2023) imposent désormais le déploiement d'énergies renouvelables dans les espaces urbains et sur les bâtiments publics, entraînant une nécessaire adaptation locale.

Nota : L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine est devenue Site Patrimonial Remarquable selon la loi Liberté de la Création à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de 2016.

L'ensemble du dispositif s'inscrit dans une logique de compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2021 et modifié en 2024.

9.1.3 Motivations et procédures

La modification répond à deux intentions majeures :

- Encadrer l'évolution réglementaire pour accueillir les technologies solaires et numériques, sans altérer la valeur historique des lieux.
- Corriger les incohérences du document graphique (erreurs d'identification de monuments, mauvaise hiérarchisation patrimoniale) ;

La procédure suit le cadre prévu par l'article 112-III de la loi LCAP : association des Architecte des Bâtiments de France (ABF), avis du Préfet de Région, enquête publique et approbation par le Conseil municipal.

9.1.4 Principales corrections patrimoniales

Les études récentes ont conduit à plusieurs rectifications :

- **Hôtel-Dieu de Beaune** : correction des emprises protégées et reclassement de bâtiments annexes selon leur valeur patrimoniale réelle ;
- **Ancien Château de Beaune** : requalification de deux immeubles initialement classés « d'intérêt » en « sans qualité » ;
- **Place de la Madeleine** : rectification d'une erreur matérielle sur l'adresse des bâtiments à insérer (n°15 et n°17).

Ces ajustements permettent une meilleure cohérence entre l'AVAP, l'Atlas des Patrimoines et les protections ministérielles actualisées.

9.1.5 Acceptabilité des dispositifs solaires

La modification établit une typologie des secteurs et immeubles éligibles :

- Les secteurs SU1 (centre historique) et Zone de Vue sont exclus de toute possibilité d'évolution pour préserver les valeurs UNESCO.
- Les zones SU2 et SU3 deviennent les « zones d'acceptabilité solaire », où certains bâtiments sans qualité patrimoniale pourront recevoir des dispositifs solaires sous conditions strictes d'intégration.

Les règles techniques encadrent :

- L'usage des tuiles solaires à teinte traditionnelle (brun-rouge ou ardoise),
- L'interdiction des reflets brillants ou métalliques,
- La non-visibilité depuis l'espace public, et la pose limitée au tiers inférieur des toitures orientées Sud-Est à Sud-Ouest.

Les capteurs thermiques, photovoltaïques, et hybrides sont acceptés uniquement sur les toits récents, terrasses ou annexes, à condition de respecter l'esthétique du bâti.

Concernant les ombrières photovoltaïques des parcs de stationnement (imposées par la loi APER), leur implantation est autorisée dans le SU2 sous réserve :

- d'un recul de 20 mètres minimum depuis les axes structurants (Route de Dijon, Route des Vins),
- d'une végétalisation obligatoire de la bande libre,
- de structures à double versant contrarié, limitées à 150 m² par module,
- et d'une désimperméabilisation **des sols à 50 %** pour maintenir la biodiversité.

Les fermes solaires au sol et projets agrivoltaïques restent interdits dans le SPR et la zone UNESCO.

Nota : la modification N°1 apportée à l'AVAP, visant entre-autres à faciliter l'installation de panneaux photovoltaïques, est pertinente. Cependant, les contraintes liées à l'exposition et aux surfaces susceptibles d'accueillir l'installation de panneaux photovoltaïques (notamment au premier tiers bas des toitures en pente) risque d'altérer les études de rentabilité de certains projets photovoltaïques pouvant susciter l'insatisfaction de propriétaires.

Observations et commentaires du commissaire enquêteur :

En marge de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine :

L'avis du SDIS :

L'installation de panneaux photovoltaïques en toiture doit être soumise au respect d'une réglementation stricte, notamment en ville, en matière de protection et de lutte contre l'incendie. En effet, une installation photovoltaïque continue à produire de l'électricité, sous une tension souvent proche de 1000V, tant qu'elle reçoit de la lumière, sans possibilité d'interrompre cette production. Dans cette circonstance, le SDIS ne peut intervenir que sous conditions et précautions occasionnant aggravation et propagation de l'incendie.

9.1.6 Insertion des antennes-relais

L'AVAP précise désormais les conditions d'intégration :

- Sur toiture : pose limitée sur éléments existants (fausses cheminées, lucarnes), imitation de matériaux, invisibilité depuis l'espace public ;
- Au sol : seuls les mâts monotubes discrets, de teinte neutre, sont tolérés uniquement dans les secteurs SU2 et SP, hors zone de vue.

Cette mesure compense la perte d'avis conforme de l'ABF instaurée par la loi ELAN (2018).

Investigations et commentaires du commissaire enquêteur :

En marge de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine :

En dehors des enjeux esthétiques et paysagers, le principal problème posé par les antennes-relais dans les centres historiques est leur impact technique et réglementaire lié à la densité du bâti ancien, qui complique fortement leur implantation et leur fonctionnement.

En effet, dans les centres historiques, les bâtiments sont :

- très proches les uns des autres,
- constitués de murs particulièrement épais (pierres, pans de bois, tuiles anciennes),
- souvent de faible hauteur,
- protégés au titre du patrimoine.

Ainsi, les murs anciens (pierre, moellon, torchis, bois, tuiles épaisses) atténuent fortement les signaux radio comparés aux murs construits avec des matériaux de constructions modernes.

Ce qui signifie que pour garantir une bonne couverture, il faudrait normalement installer les antennes plus proches des usagers, ce qui est précisément difficile dans un secteur protégé.

De plus les contraintes patrimoniales sont restrictives quant aux emplacements possibles des antennes relais, notamment concernant les points hauts du secteur SU1 là où le rayonnement est optimal au dessus des obstacles. Dans le secteur SU1, l'installation d'antennes relais discrètes et la couverture numérique reste un compromis.

Pour mémo, au plan sanitaire, les antennes relais et les téléphones portables sont réglementés par :
- L'Agence Nationale de Sécurité Sanitaire (ANSES) <https://www.anses.fr/fr>

- La Commission Internationale de Protection contre les Rayonnements Non Ionisants (ICNIRP)

<https://www.icnirp.org/>

- L'organisation Mondiale de la Santé (OMS) <https://www.who.int/fr/>

Ainsi, concrètement :

- Plus l'antenne relais est proche, plus un téléphone portable baisse sa puissance d'émission exprimée en Débit d'Absorption Spécifique (DAS) défini sur le site de l'Etat l'agence Nationale des Fréquences Radio (ANFR) <https://www.anfr.fr/accueil>
- Plus l'antenne relais est éloignée, plus le téléphone portable « émet fort », ce qui expose davantage au DAS l'utilisateur de téléphone portable.

En conséquence, l'objectif quantitatif du nombre d'antennes relais en SU1 est la suffisance et la cohérence eu égard à la santé des habitants et à la couverture numérique.

Nota :

Autrement dit, sur le plan sanitaire, le problème n'est pas l'antenne relais mais l'adaptabilité du téléphone portable à l'antenne relais la plus proche.

Concernant le Débit d'Absorption Spécifique (DAS) selon l'ANFR :

Une partie de l'énergie transportée par les ondes électromagnétiques est absorbée par le corps humain. Pour quantifier cet effet, la mesure de référence est le débit d'absorption spécifique (DAS), pour toutes les ondes comprises entre 100 kHz et 10 GHz. Le DAS s'exprime en Watt par kilogramme (W/kg).

Les questions relatives à l'exposition du public aux champs électromagnétiques dans le secteur SU1 appellent à rappeler que la réglementation française repose sur les recommandations de la Commission Internationale de Protection contre les Rayonnements Non Ionisants (ICNIRP), reprises par l'Organisation mondiale de la santé (OMS).

Les analyses conduites par l'Agence nationale de sécurité sanitaire (ANSES) concluent de manière constante que les niveaux mesurés autour des antennes-relais en France demeurent très largement inférieurs aux limites réglementaires et qu'aucun effet sanitaire avéré n'est identifié aux niveaux d'exposition observés dans l'environnement.

L'ARCEP, autorité chargée du contrôle des installations radioélectriques, indique également que l'exposition du public en milieu urbain se situe habituellement entre 0,5 et 1,5 V/m, soit des niveaux très inférieurs aux seuils réglementaires. Dans un secteur dense et bâti comme le SU1, caractérisé par des murs épais et un tissu urbain resserré, l'atténuation des signaux est encore plus importante. Il est enfin établi que la principale source d'exposition individuelle n'est pas l'antenne-relais mais le téléphone mobile, dont la puissance d'émission augmente en cas de mauvaise couverture.

Les antennes situées en dehors du secteur SU1 contribuent ainsi à maintenir un niveau de couverture suffisant et à limiter la puissance d'émission des terminaux.

Au regard de ces éléments et selon l'état actuel des connaissances scientifiques (ANSES, OMS), les antennes-relais implantées hors du secteur SU1 ne sont pas susceptibles d'engendrer dans ce secteur une exposition radioélectrique de nature à porter atteinte à la santé des habitants.

9.1.7 Compatibilité réglementaire et UNESCO

La modification n°1 n'affecte ni la compatibilité du PLU, ni la cohérence avec les servitudes d'utilité publique ou les Sites Classés.

Elle respecte les attributs fondamentaux du Bien UNESCO :

- les structures viticoles et paysagères du territoire,
- les éléments bâtis emblématiques (Hospices, remparts, habitat vigneron),
- et la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) des Climats du vignoble de Bourgogne.

L'exclusion du secteur historique SU1 et de la zone de vue garantit la préservation de la perception visuelle et morphologique du patrimoine, tout en permettant une évolution mesurée des espaces urbanisés périphériques.

9.1.8 Dispositions règlementaires de l'AVAP - TITRE 2

Les éléments repérés du patrimoine »

Nota : Bien que la synthèse qui va suivre ci-dessous ne traite pas de manière spécifique l'intégration des énergies renouvelables et des antennes relais, elle résume la réglementation qui s'applique également aux PDA.

9.1.8.1 Objectifs :

Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager de Beaune tout en permettant une évolution raisonnée des constructions.

S'applique à tout bâtiment, espace urbain ou paysage repéré dans le zonage AVAP.

9.1.8.2 Bâtiments et constructions repérés

CATEGORIE	PRINCIPE	TRAVAUX AUTORISE
Immeuble remarquable (à conserver)	Élément emblématique du patrimoine	Entretien, restauration à l'identique. Démolition interdite
Immeuble d'intérêt (à préserver)	Valeur patrimoniale forte	Restauration avec matériaux d'origine, adaptation limitée
Immeuble d'accompagnement (à restituer)	Altéré mais intégrable	Réhabilitation respectueuse du gabarit, matériaux et teintes locales
Immeuble à insérer	Construction récente, sans valeur patrimoniale	Projet neuf autorisé si intégré harmonieusement au contexte bâti

Prescriptions principales

- **Façades** : pierre, moellons, enduits à la chaux. *Interdits* : plaquages, enduits ciment, couleurs vives, blanc pur.
- **Toitures** : tuiles plates en terre cuite ($65/m^2$) ou ardoise naturelle, pentes traditionnelles, zinguerie discrète.
- **Menuiseries** : bois peint (pas de PVC), volets battants autorisés, volets roulants extérieurs interdits.
- **Équipements modernes** : panneaux solaires, climatiseurs, paraboles, coffrets... → *non visibles depuis l'espace public.*

9.1.8.3 Petits patrimoines

Concerne : murs, portails, grilles, fontaines, bornes, escaliers, puits, etc.

→ À conserver et restaurer à l'identique.

- Interdiction de suppression ou de remplacement par des matériaux contemporains inadaptés.
- Reprise autorisée en pierre locale, ferronnerie ou enduit à la chaux.

9.1.8.4 Espaces urbains repérés :

Zones à forte cohérence historique : rues, placettes, alignements, ensembles homogènes où les aménagements doivent préserver la trame urbaine :

- Mobilier, éclairage et revêtement à adapter au caractère patrimonial.

Toute modification de clôture, trottoir ou alignement nécessite un examen préalable.

9.1.8.5 Espaces et éléments paysagers

Inclut : parcs, jardins, vignobles en lisière, points de vue, talus, alignements d'arbres avec préservation des vues et de la végétation structurante :

- Pas de construction ou clôture qui altère les perspectives.
- Végétation à entretenir, remplacement à l'identique conseillé.
- Intégration des extensions dans le relief naturel et la palette végétale locale.

9.1.8.6 En résumé ce qu'il faut retenir

Ce qui est nécessaire :

- Entretenir et restaurer selon les matériaux d'origine.
- Consulter le service urbanisme avant tout projet.
- Intégrer les équipements techniques avec discréetion.

Ce qu'il faut éviter :

- Démolition d'immeuble repéré.
- PVC, béton brut, teintes vives ou enduits en ciment.
- Volets roulants visibles, panneaux solaires en façade.

9.1.9 Dispositions réglementaires de l'AVAP - TITRE 3

Règles par secteur

Le titre 3 du règlement AVAP de Beaune définit les règles applicables à toute construction, extension rénovation aménagement visible depuis l'espace public dans le périmètre patrimonial de la ville

9.1.9.1 Objectif :

Protéger et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager de Beaune tout en encadrant les évolutions contemporaines.

Objectifs principaux :

- Maintenir la cohérence historique du centre ancien et des faubourgs ;
- Préserver les paysages viticoles et naturels emblématiques ;
- Encourager une architecture de qualité intégrée au site ;
- Garantir la lisibilité du patrimoine depuis l'espace public ;
- Encadrer les matériaux, teintes, clôtures et équipement techniques.

9.1.9.2 Organisation par secteurs :

1. **SU1** - Centre historique : secteur le plus protégé, alignement obligatoire, matériaux traditionnels, toitures à forte pente en tuiles plates, menuiseries bois, couleurs sobres ;
2. **SU2** - Faubourgs : règles proche de SU1 mais plus souples adaptation possible à la topographie ;
3. **SU3** - Montagne : secteur périurbain, faible densité, volumes simples, toitures deux pans, végétation locale ;
4. **SP** - secteur paysager : zone viticoles et naturelles, constructions très limitées, respect des vues.

9.1.9.3 Points clés du règlement :

- Alignement sur voie dans SU1, adaptation au relief ailleurs ;
- Volumes simples rectangulaires, toitures deux pans (35-50°) ;
- Enduits à la chaux, pierre locale, bois vertical, tuiles plates ;
- Couleurs ton pierre, beige, gris, ocre, (pas de noir / blanc pur) ;
- Menuiseries bois ou alu aspect bois, volets battants traditionnels ;
- Clôture en pierre ou enduits, interdiction <PVC/ grillage apparent ;

- Enseignes sobres <0.5 m², matériaux nobles ;
- Panneaux solaires uniquement invisibles dans l'espace public ;
- Protection des vues, végétation locale, gestion douce des eaux pluviales ;

9.1.9.4 Enjeux :

Concilier patrimoine, qualité architecturale et durabilité. Chaque projet sera soumis à l'Architecte des Bâtiments de France garantissant la cohérence d'ensemble.

Tableau – secteur par secteur

Secteur	Caractère & objectifs	Implantation	Matériaux & toitures	Menuiseries & couleurs	Particularités
SU1 – Centre historique	Cœur patrimonial, bâti dense	Alignement sur rue	Enduit chaux, pierre, tuile plate 35–50°	Bois/alu aspect bois, tons pierre/ocre	Terrasses interdites, enseignes sobres
SU2 – Faubourgs	Tissu urbain mixte, bâti plus lâche	Alignement recommandé	Matériaux traditionnels ou contemporains de qualité	Couleurs douces, menuiseries bois/alu	Toitures deux pans, murs enduits
SU3 – Montagne	Habitat diffus, site naturel	Implantation libre mais intégrée	Toiture deux pans, tuiles/ardoises, bardage bois possible	Teintes naturelles, végétation locale	Préservation des vues et reliefs
SP – Secteur paysager	Zones viticoles et agricoles	Très peu constructible	Intégration paysagère stricte	Tons neutres, matériaux locaux	Interdiction constructions sauf usage agricole

9.2 LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)

9.2.1 Objectif :

La procédure de périmètres délimités des abords (PDA) a pour objectif de réduire le caractère arbitraire des périmètres de protection des monuments historiques par le cercle de 500 mètres autour des monuments historiques. Cette approche s'avérant parfois inadaptée (reliefs, panoramas, perspectives), les périmètres de protection sont ainsi ajustés (réduits/agrandis) en fonction de critères urbains, historiques, architecturaux et paysagers (loi LCPA).

Cette procédure pourrait-être adaptée afin :

- de simplifier les procédures administratives dans les secteurs qui n'ont pas de caractère spécifiquement patrimoniaux ;
- de proposer un cadre réglementaire cohérent et compréhensible par tous les habitants.

Les atouts de la procédure PDA :

- L'élaboration d'un périmètre délimité des abords permet d'atteindre les objectifs de simplification envisagés.
- Les abords jouent un rôle essentiel dans la compréhension et la mise en valeur des monuments historiques.
- Le périmètre délimité constitue une servitude d'utilité publique intégrée dans les documents d'urbanisme.
- La démarche PDA favorise une protection efficace, proportionnée et compréhensible, tout en assurant la cohérence avec le Site Patrimonial Remarquable et les paysages viticoles inscrits à l'UNESCO.

9.2.2 Etude et analyse du rapport de présentation

9.2.2.1 Le contexte :

Le Rapport de Présentation de l'Étude des Périmètres Délimités des Abords fait état de :

- La délimitation des abords des monuments historiques et de la protection patrimoniale de la commune ;
- L'intérêt de protéger non seulement les édifices reconnus comme Loi du 7 juillet, mais également leur environnement.

9.2.2.1.1 Contexte législatif

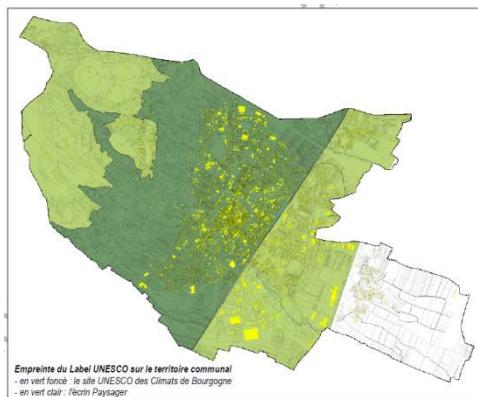
Le document fait le point sur le cadre juridique :

- L'article L. 621-30 du Code du patrimoine : « Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords » ;
- L'article L. 621-31 qui précise les modalités de création du périmètre : décision de l'autorité administrative, enquête publique ;
- Le rapport énumère également les textes clés à respecter : loi de 1913 (monuments historiques), loi de 1943 (servitudes), loi LCAP du 7 juillet 2016, articles du Code du patrimoine, du Code de l'urbanisme ;

Ainsi, la protection des abords n'est plus strictement automatique à 500 m, mais adaptée au contexte local via le PDA.

9.2.2.1.2 Contexte local de Beaune

Label UNESCO et patrimoine viticole



La commune de Beaune occupe une position emblématique : capitale des vins de Bourgogne, située sur la Côte de Beaune, riche d'un patrimoine viticole et urbain.

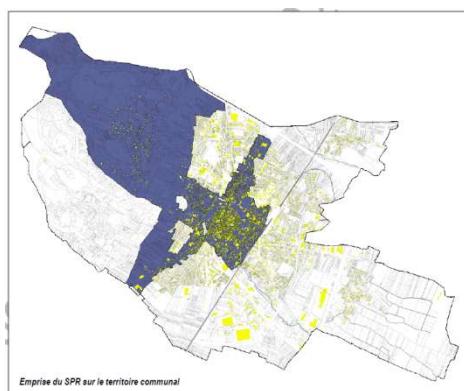
Le rapport souligne que l'inscription des « Climats du vignoble de Bourgogne » au Patrimoine mondial de l'UNESCO a renforcé la nécessité d'un dispositif de protection paysager, urbain et architectural sur le territoire communal.

9.2.2.1.3 Sites classés et inscrits

Sur le territoire communal, plusieurs « sites classés » ou « inscrits » existent : un site inscrit couvrant la totalité du centre-ville, et sept sites classés identifiés.

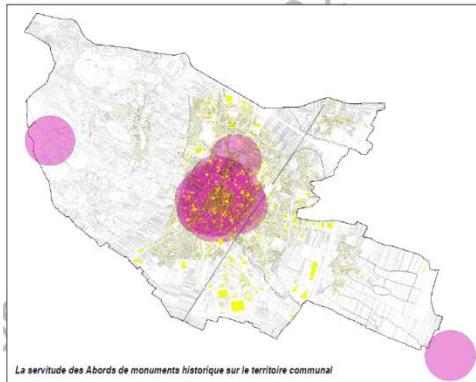
Ce contexte impose une superposition de contraintes (site patrimonial remarquable, abords des monuments, etc.).

9.2.2.1.4 Le Site Patrimonial Remarquable



La commune a mis en place un SPR (anciennement AVAP) approuvé le 19 septembre 2019.
Ce périmètre vise à gérer de manière cohérente l'évolution du territoire en tenant compte de l'identité viticole, architecturale et paysagère.

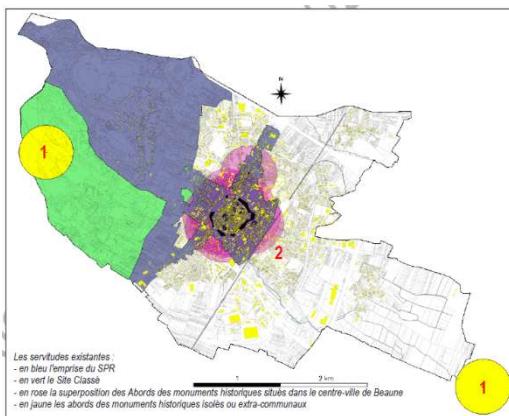
9.2.2.1.5 Les abords des monuments historiques



Les monuments historiques (MH) sont nombreux : 33 monuments inscrits ou classés dans la commune, principalement dans le centre-ville.

Chaque monument entraîne traditionnellement une protection de ses « abords » via un cercle de 500 m. Le rapport constate que cette approche génère une forte superposition des servitudes et rend la lisibilité difficile.

9.2.2.1.6 Le besoin d'adaptation des protections



Abords des monuments historiques isolés situés dans des espaces naturels (1)

Abords des monuments historiques situés en centre-ville, ou dans les faubourgs proches (2).

Le rapport souligne que la superposition des différentes protections (SPR, sites, abords) crée une complexité pour l'urbanisme et l'aménagement. Il est donc proposé d'adapter la servitude d'abords afin :

- de simplifier les procédures dans les secteurs qui n'ont pas de caractère patrimonial fort,
- de clarifier le cadre réglementaire et de le rendre plus accessible aux habitants.

9.2.3 Evaluation des adaptations à réaliser

9.2.3.1 Principes d'évaluation

Le rapport distingue deux types de contextes :

- Les monuments historiques isolés, situés en milieu naturel ou agricole : peu de contraintes, le cercle de 500 m suffit ;
- Les monuments situés en milieu urbain dense (faubourgs proche du centre-ville) : la servitude de 500 m peut dépasser les limites pertinentes et mériter une adaptation.

9.2.3.2 Abords hors centre-ville

Deux monuments sont évoqués :

- La Chapelle du domaine de Baptault (classée le 25 mai 2000) ;
- L'Église Saint-Hippolyte à Combertault.

Pour la chapelle, étant donné sa situation dans un secteur agricole naturel, il est proposé de ne pas modifier le cercle de 500 m existant.

9.2.3.3 Abords en centre-ville

Les 33 monuments historiques du centre-ville sont confrontés à la question de la co-visibilité (voir et être vu des monuments) et de la pertinence du cercle de 500 m face au SPR et aux trames urbaines.

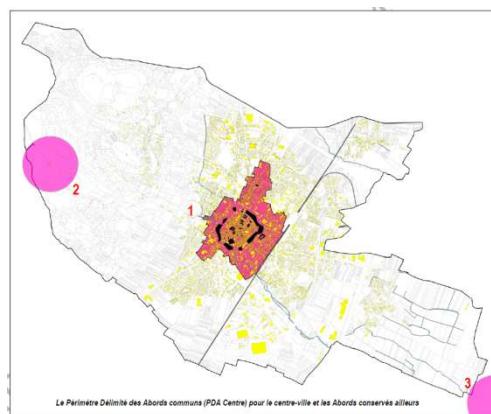
9.2.3.4 Analyse par secteurs

Le rapport segmente le territoire autour du SPR en plusieurs secteurs (Sud, Sud-Ouest, Nord-Ouest, Nord-Est, Est), et analyse pour chacun :

- le logement typologique et l'urbanisme (R+2, maisons individuelles, etc) ;
- la cohérence patrimoniale ;

la pertinence d'être inclus ou exclu du SPR et/ou des abords comme par exemple, le Secteur 1 (Sud) présentant une urbanisation récente (maisons individuelles, immeubles R+2/R+3) qui ne participe pas à la valorisation patrimoniale. Le Secteur 1 a donc été exclu du SPR.

9.2.3.5 Analyse des modifications de zonage AC1



Périmètre Délimité des Abords communs (nouvelle servitude AC1)

Servitudes d'utilité publique (SUP) de type AC1 :

- un Périmètre Délimité des Abords (PDA) commun à tous les monuments historiques situés à l'intérieur du centre-ville (1),
- un Abord matérialisé par un cercle de 500m de rayon pour la chapelle de Baptault (2),
- la frange de l'Abord de l'église Saint-Hippolyte de Combertault (3).

Le zonage « AC1 » (servitude existante des abords) est analysé en fonction de chacun des secteurs.

Le rapport propose des **modifications graphiques** et réglementaires de l'AC1, pour adapter la servitude aux réalités urbaines et patrimoniales.

9.2.3.6 Synthèse graphique

Une synthèse visuelle des modifications est présentée pour les monuments historiques du centre-ville, montrant les parties à conserver, exclure ou à adapter dans le périmètre des abords.

9.2.3.7 Proposition de périmètres délimités des abords

Enfin, la dernière partie de l'étude propose un tracé précis des périmètres délimités des abords communs et des abords spécifiques de la commune.

Le document rappelle que l'approbation de ce périmètre se fera par décision de l'autorité administrative et sera annexée au document d'urbanisme.

9.2.4 Enjeux et recommandations

- L'un des enjeux majeurs est l'articulation entre la protection du patrimoine (bâti, paysage viticole) et le développement urbain / économique de la commune : il s'agit non seulement de protéger le passé, mais aussi de permettre un avenir dynamique.
- La simplification du cadre réglementaire pour les habitants et les porteurs de projets est fortement recommandée : un périmètre adapté évite une surprotection inutile et favorise une meilleure compréhension collective.
- Il est essentiel que les périmètres délimités prennent en compte les spécificités locales : reliefs, vues sur le vignoble, articulation entre centre historique et paysage viticole.
- Pour les secteurs urbains moins patrimoniaux, l'exclusion du SPR ou de la zone d'abords peut être justifiée pour alléger les contraintes.
- Enfin, la mise en œuvre du PDA doit être claire, concertée et bien communiquée auprès des habitants, des professionnels de l'urbanisme et des architectes, afin que le dispositif soit lisible et accepté.

Ce rapport de présentation pour la commune de Beaune propose une lecture fine et contextualisée de la protection des abords des monuments historiques. Il reconnaît que le cadre « rayon de 500 m systématique » n'est plus satisfaisant et qu'il convient de passer à un modèle de périmètre délimité adapté. Il articule protection patrimoniale, respect des paysages viticoles et complexité urbaine.

Les analyses par secteur urbain, la distinction entre zones à forts enjeux patrimoniaux et zones plus « banalisées », permettent de formuler des propositions de zonage plus pertinentes.

9.2.4.1 Tableau de synthèse des Périmètres Délimités des Abords

Secteur / Zone	Contexte urbain et patrimonial	Monuments concernés (MH)	Constats principaux	Propositions de modification
Secteur 1 – Sud	Urbanisation récente, peu de valeur patrimoniale	Aucun MH	Secteur sans cohérence patrimoniale forte	Exclure du périmètre / maintenir protection ponctuelle
Secteur 2 – Sud-Ouest	Zone résidentielle diffuse	Église Saint-Nicolas	Peu de relation visuelle avec l'église	Réduction du périmètre à l'environnement immédiat
Secteur 3 – Nord-Ouest	Bâti ancien et récent, axe ferroviaire	Remparts, Tour de Boussard	Cohérence patrimoniale limitée au rempart	Maintenir le périmètre le long du rempart
Secteur 4 – Nord	Zone périurbaine moderne	Aucun MH	Vues ponctuelles vers le centre	Exclure du PDA, conserver points de vue
Secteur 5 – Nord-Est	Zone commerciale et artisanale	Aucun MH	Rupture urbaine avec le centre	Exclure du PDA

Secteur 6 – Est	Proximité remparts, forte cohérence historique	Bastion des Carmes, Porte Saint-Nicolas	Forte cohérence patrimoniale	Maintien intégral et intégration au SPR
Secteur 7 – Centre ancien	Cœur médiéval et renaissance	33 MH (Hospices, Collégiale ND, etc.)	Superposition SPR/abords redondante	Substitution abords par SPR
Secteur 8 – Chapelle de Baptault	Environnement agricole et viticole	Chapelle du domaine de Baptault	Environnement rural stable	Maintien du rayon de 500 m
Secteur 9 – Monuments isolés	Environnement naturel, peu urbanisé	Chapelles, bâtiments viticoles	Peu d'impact urbain	Maintien du périmètre standard de 500 m

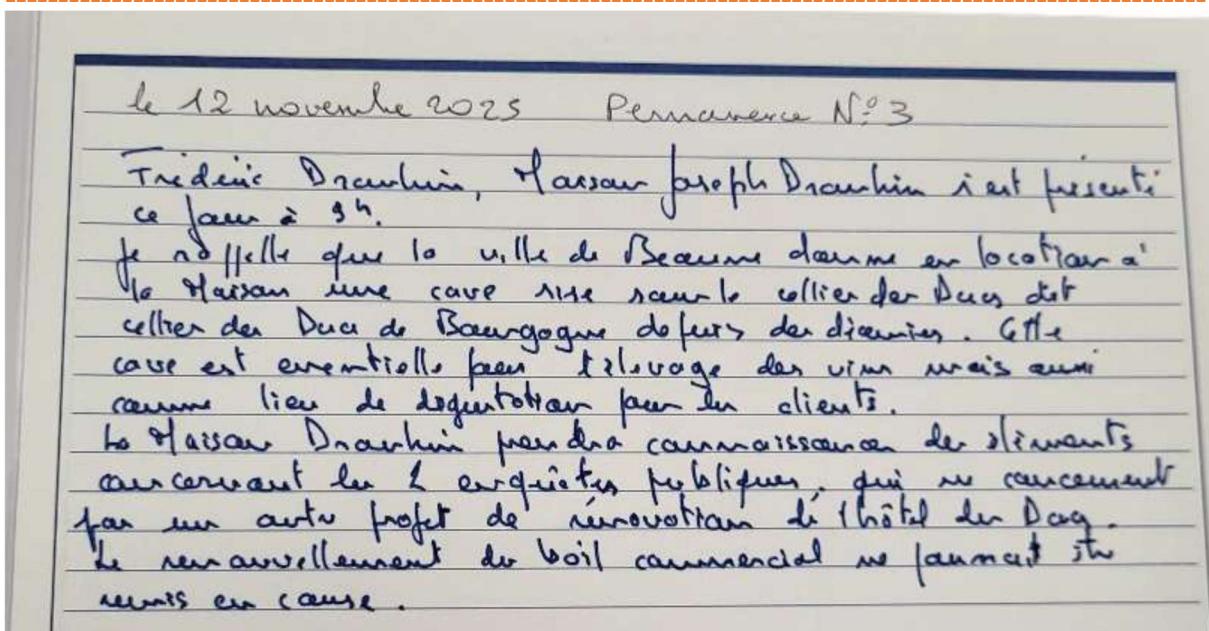
9.2.4.2 Synthèse des orientations générales

Enjeu	Objectif	Résultat attendu
Simplification réglementaire	Réduire la complexité des servitudes multiples (abords + SPR + sites classés)	Lisibilité accrue pour les habitants et services d'urbanisme
Adaptation au contexte local	Remplacer le cercle de 500 m par un périmètre cohérent selon la morphologie urbaine	Servitude ajustée à la topographie et visibilité réelle
Protection du patrimoine viticole et paysager	Maintenir cohérence entre centre historique et vignoble UNESCO	Intégration du paysage viticole dans la réflexion patrimoniale
Concertation et clarté	Favoriser la participation locale et la compréhension du dispositif	Adoption plus fluide du PDA
Coordination entre documents	Harmoniser SPR, PLU et PDA	Cohérence juridique et cartographique

10. RECUEIL DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Lors de la permanence n°3, le 12 novembre, une seule contribution a été déposée par M. Frédéric Drouhin sur le registre à feuillets non mobiles en mairie. Cette contribution ne concerne pas la modification de l'AVAP ni la création des PDA, mais porte sur un bail en cours conclu avec la Ville de Beaune. Elle a été intégrée au procès-verbal des contributions remis au pétitionnaire le 21 novembre.

Par ailleurs, lors de son audition, M. Drouhin a exprimé son soutien aux mesures de protection du patrimoine de la Ville de Beaune et s'est déclaré favorable à la modification n°1 de l'AVAP ainsi qu'à la création des PDA, objets de l'enquête.



11. QUESTIONS ET OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Nota : En l'absence d'observations du public, le commissaire-enquêteur a transmis au maître d'ouvrage, sur le procès-verbal de synthèse des contributions, ses propres questions et remarques afin de compléter l'analyse. Celles-ci ne sont pas assimilables à des contributions du public et n'imposent aucune obligation de réponse au maître d'ouvrage selon la réglementation.

N°1 Concernant le PDA, dans les secteurs où les servitudes AC1 sont supprimées, des règles d'urbanisme pourraient-elles être mises en place (façades commerciales, architecture des immeubles, voirie, etc.) afin de maintenir une cohérence urbaine avec le centre ancien ?

N°2 Pour les bâtis nouvellement protégés par la création d'un PDA, est-il envisagé que des adaptations concernant les enduits de façade, les ouvertures (portes et fenêtres), les devantures commerciales ou encore les teintes de menuiseries puissent s'appliquer aux particuliers dans un délai défini ?

N°3 Dans le cadre d'un PDA, la Ville de Beaune pourrait-elle envisager un dispositif local ou associatif, complémentaire aux aides de l'État, pour accompagner les propriétaires de bâtiments classés ou inscrits, à l'image du fonds Patrimoine des Climats de Bourgogne ?

N°4 Dans le cadre d'un PDA, comment les propriétaires de monuments historiques sont-ils accompagnés pour la maintenance ou la restauration de leurs menuiseries traditionnelles (portes, fenêtres, volets), notamment lorsque celles-ci - comme les portes d'entrée anciennes - nécessitent une mise aux normes thermiques ?

N°5 Dans le cadre d'un PDA, quelles dispositions sont prévues à Beaune pour un immeuble classé ou inscrit en situation de péril lorsque le propriétaire ne peut assumer les frais de restauration ?

12. TRANSMISSION A L'AUTORITE ORGANISATRICE

12.1 Le procès-verbal des observations

En date du 21 novembre, dans le délai réglementaire de huit jours suivant la clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur a transmis au maître d'ouvrage, conformément à l'article R.123-18, le

présent procès-verbal de synthèse, comprenant l'unique contribution enregistrée sur le registre de la modification n°1 de l'AVAP, laquelle n'a pas d'objet en lien avec l'enquête (annexes 12 & 13)

Le maître d'ouvrage pouvait, s'il le souhaitait, formuler une réponse dans un délai maximal de 15 jours, soit au plus tard le 5 décembre, bien que cette contribution ne nécessite pas de réponse dans le cadre de l'enquête.

Par ailleurs, le commissaire-enquêteur a transmis au maître d'ouvrage ses propres questions et observations, au nombre de cinq, l'invitant à y répondre afin de compléter l'instruction.

À l'expiration du délai réglementaire de quinze jours, aucune observation ni mémoire en réponse n'a été communiqué au commissaire-enquêteur. Le présent rapport, les conclusions et les avis ont par conséquent été établis en l'absence de réponse du Maître d'Ouvrage, conformément aux dispositions de l'article R.123-19.

12.2 Les dossiers, registres, rapport, conclusions et avis

En date du 10 décembre 2025, les pièces suivantes ont été transmises via France Transfert à Mme Stéphanie Chartier, Maître d'Ouvrage :

Pièces remises :

- Au format PDF, en version numérisée :
 - Le présent rapport et ses annexes ;
 - Les conclusions et avis motivés.

Remarques :

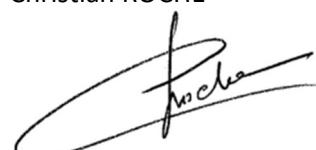
Les deux dernières pièces (rapport et conclusions) ont également été transmises à Mme Murielle Solignat, Tribunal administratif de Dijon.

13. COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La quasi-absence de contributions à cette enquête ne permet pas de conclure à un avis favorable ou défavorable de la part du public sur ces deux projets. Parmi les quelques échanges recueillis, il apparaît que les habitants de Beaune, attachés à leur ville et à son patrimoine, semblent accorder une confiance aux élus sur la préservation du patrimoine local. En conséquence, il semble que les habitants n'aient pas jugé nécessaire de formuler des observations ou des contre-arguments dans le cadre de cette enquête.

Le 22 novembre 2025

Christian ROCHE



Commissaire enquêteur