

Enquête publique unique

relative à la
révision allégée n° 2 du plan local d'urbanisme
de la commune de

LADOIX-SERRIGNY



ouverte du 25 août 2025 à 9 heures au 24 septembre 2025 à 18 heures

par

arrêté municipal n° 2025-0053 du 15 juillet 2025



Maître d'ouvrage : commune de Ladoix-Serrigny



***Deuxième partie:
Conclusions motivées et avis du
commissaire enquêteur***

Rédaction : Philippe Colot, commissaire enquêteur régulièrement inscrit sur la liste départementale d'aptitude au titre de cette fonction pour l'année 2025 en date du 12 décembre 2024.

Sommaire des conclusions motivées et avis

Glossaire.....	4
A) Propos introductifs.....	5
A.1 - Le dossier soumis à l'enquête publique.....	5
A.2 - Présentation du projet.....	5
A.3 - Motivation du projet.....	6
B) Organisation de l'enquête publique.....	6
B.1 - Le déroulement de l'enquête.....	6
B.2 - Désignation de commissaire enquêteur.....	6
C) Fondement de l'avis du commissaire enquêteur.....	7
C.1 - Constats afférents au dossier d'enquête publique.....	7
C.2 - Constats afférents à l'enquête publique.....	7
C.3 - Constats afférents à la réglementation et aux documents opposables.....	8
C.4 - Constats afférents à la ra 2.....	10
C.5 - Constats afférents aux Stecal.....	10
C.6 - Constat afférent à l'intérêt général.....	10
C.7 - Constats afférents aux enjeux.....	10
C.7.1 - Milieux naturels.....	10
C.7.1.1 - Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	10
C.7.2 - Réseau d'eau potable, assainissement et défense incendie.....	10
C.7.2.1 - Assainissement.....	10
C.7.2.2 - Réseau d'eau potable.....	11
C.7.3 - Risque technologique.....	11
C.7.3.1 - Transport de matières dangereuses.....	11
C.7.4 - Risques naturels.....	11
C.7.4.1 - Risque d'inondation.....	11
C.7.4.2 - Risque de remontées de nappes.....	11
C.7.4.3 - Risque mouvements de terrain.....	11
C.7.5 - Santé humaine.....	12
C.7.6 - Paysage et patrimoine.....	12
C.8 - Constats afférents à la sensibilité environnementale du territoire.....	12
C.9 - Constats afférents aux avis émis.....	13
C.10 - Constats afférents aux contributions du public.....	13
C.11 - Constats afférents au mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	14

C.12 - Appréciations du commissaire enquêteur.....	14
D) Avis du commissaire enquêteur.....	14

Glossaire

Sont listés *infra* les abréviations, sigles ou acronymes rencontrés dans le corps des conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur :

- AZI : atlas des zones inondables ;
- CE : commissaire enquêteur ;
- CDPENAF : commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- EP : enquête publique ;
- M 1 : modification n° 1 du Plu ;
- PCAET : plan climat air-énergie territorial ;
- PLu : plan local d'urbanisme ;
- PDH : plan départemental de l'habitat ;
- PLH : programme local de l'habitat ;
- RA 2 : révision allégée n° 2 ;
- SARL : société à responsabilité limitée ;
- SCOT : schéma de cohérence territorial ;
- SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ;
- SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
- STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée ;
- SRCE : schéma régional de cohérence écologique ;
- SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ;
- TA : tribunal administratif ;
- ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;
- ZPS : zone de protection spéciale.

A) Propos introductifs

L'enquête publique (EP) a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'établissement de décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Le commissaire enquêteur (CE) contribue à l'organisation de l'enquête. Il s'assure de son bon déroulement et de la bonne information du public dont il recueille les remarques et observations, propositions et contre-propositions. Il remet à l'autorité organisatrice un rapport et des conclusions dans lesquels il donne un avis personnel et motivé fondé sur les observations recueillies et sur sa propre analyse du dossier.

Pour permettre une lecture isolée des conclusions motivées et avis, un résumé des principaux éléments est fourni ci-après.

A.1 - Le dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête relatif aux projets de RA 2 du PLU de Ladoix-Serrigny est produit par la SARL « *Perspectives Urbanisme et Paysage* ».

Son élaboration s'appuie sur l'article R 153-8 du Code de l'urbanisme et l'article R 123-8 du Code de l'environnement.

L'étude détaillée de ce dossier et des documents s'y rapportant permet au CE d'acquérir les connaissances nécessaires pour éclairer le public et produire un avis motivé sur le projet.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend bien les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet.

S'il est complet dans sa forme, son fond comporte de nombreuses inexactitudes. En effet, certaines pièces sont bâties sur des reprises de documents du PLU actuellement en vigueur (datant de 2015). Un grand nombre de références réglementaires sont erronées ou abrogées. La création de trois STECAL est évoquée, alors que seuls deux seront créés. Il est une source d'ambiguïté et peut susciter un bon nombre d'interrogations de la part du public. Au final, il aurait mérité une refonte, avant d'être soumis à la consultation du public.

A.2 - Présentation du projet

La RA 2 consiste à créer une nouvelle zone Aj.

A.3 - Motivation du projet

La commune souhaite faire évoluer son PLU car un certain nombre d'habitants se trouvent avec leurs jardins en zone A. Cette situation ne leur permet pas de construire une annexe et un abri de jardin.

B) Organisation de l'enquête publique

B.1 - Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique est organisée dans le respect de la réglementation. Les moyens mis en œuvre, avant et pendant l'enquête — affichage, publication, permanences du CE — permettent au public de prendre connaissance de l'existence du projet de révision allégée n° 2 du PLU, d'en appréhender toutes les caractéristiques et de s'exprimer sur celui-ci.

Au final, le déroulement de l'enquête permet l'information et l'expression du public dans des conditions satisfaisantes.

B.2 - Désignation de commissaire enquêteur

En notre qualité de commissaire enquêteur, régulièrement inscrit sur la liste départementale d'aptitude au titre de cette fonction pour l'année 2025, nous sommes désigné par le président du tribunal administratif de Dijon (décision n° E25000080/21 du 19 juin 2025), pour conduire l'enquête publique ayant pour objet : projet de révision allégée n° 2 du PLU de la commune de Ladoix-Serrigny (21).

Monsieur François de la Grange est désigné commissaire enquêteur suppléant.

C) Fondement de l'avis du commissaire enquêteur

C.1 - Constats afférents au dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête relatif à la RA 2 respecte les normes issues du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme.

La note de présentation séparée de la RA 2 vise à faciliter l'appropriation du dossier par le public.

Le CE a procédé à une étude détaillée du dossier, qui a nécessité des échanges avec le maître d'ouvrage pour préciser certains éléments.

L'examen a mis en évidence un risque d'ambiguïté pour le public, en particulier sur les points suivants :

- les adaptations du règlement graphique ;
- les références réglementaires citées.

C.2 - Constats afférents à l'enquête publique

L'enquête publique a été réalisée en parfaite conformité avec les dispositions légales, sans entrave ni incident. Les obligations de publicité et de consultation des personnes publiques associées ont été respectées.

La mobilisation du public a été limitée :

- trois participants aux quatre permanences tenues ;
- cinq contributions reçues au total (une sur le registre, une par courriel, trois remises en main propre) ;
- aucun courrier postal

Le dossier était consultable en mairie de Ladoix-Serrigny et téléchargeable en ligne.

C.3 - Constats afférents à la réglementation et aux documents opposables

La RA 2 est concernée par les documents supérieurs suivants :

► le Sraddet de Bourgogne-Franche-Comté.

Ce document stratégique fixe :

- un objectif de « zéro artificialisation nette » à l'horizon 2050, ainsi qu'un objectif intermédiaire de réduction par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2035 ;
- les grandes orientations pour l'aménagement du territoire régional à long terme.

Il se structure autour de onze axes stratégiques, eux-mêmes déclinés en trente-neuf orientations. Ces axes et orientations sont regroupés en trois grands piliers, auxquels s'ajoutent des règles transversales.

Par exemple :

- axe 4 : maîtriser l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ;
- règle transversale : lutte contre l'artificialisation des sols.

► le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Bourgogne.

C'est un document stratégique, désormais intégré au SRADDET de BFC, ayant pour but principal de préserver et de restaurer la trame verte et bleue. Il a pour objectifs :

- d'identifier les continuités écologiques ;
- de préserver la biodiversité ;
- d'orienter les politiques publiques d'aménagement du territoire ;
- de contribuer à la lutte contre l'érosion de la biodiversité.

Le projet de RA 2 en tient compte.

► le Sdage Rhône-Méditerranée.

Ce document décline huit orientations fondamentales. La RA 2 en tient compte puisqu'elle préserve les fonctionnalités naturelles du bassin versant, ne porte pas atteinte à la qualité des masses d'eau et n'engendre pas de risque indirect d'inondation.

► l'atlas des zones inondables (AZI) du Rhoin et de la Lauve.

Ce document a pour mission de nous protéger des inondations. Il montre sur une carte les zones qui pourraient être inondées en cas de grosse crue ou de forte pluie. Son but est de renseigner les habitants et les mairies sur les risques, et de les aider à décider où il est prudent de construire. Le projet de RA 2 en tient déjà compte.

► le SCOT des agglomérations de Beaune, Nuits-saint-Georges et Gevrey-Chambertin.

Ce document cadre a pour vocation d'organiser un développement équilibré et durable du territoire. Il fixe des orientations stratégiques déclinées en objectifs opérationnels :

– orientations principales :

- Préserver les paysages et la qualité de vie ;
- Soutenir les filières viticoles et agricoles ;
- Répondre aux défis environnementaux ;
- Maîtriser l'urbanisation ;

– objectifs clés :

- Protection des paysages viticoles de renommée mondiale ;
- Lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols ;
- Renforcement de la trame verte et bleue ;
- Valorisation du patrimoine rural et viticole ;
- Promotion d'un habitat accessible.

Le projet de RA 2 se conforme à ce cadre stratégique.

► le plan climat air-énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération Beaune Côte et Sud

Le PCAET de Beaune Côte et Sud est un outil stratégique pour animer la transition écologique du territoire. Structuré autour de huit orientations, il se décline en 20 fiches actions et 73 sous-actions visant à lutter contre le changement climatique, maîtriser l'énergie et développer les énergies renouvelables, en cohérence avec les engagements régionaux et nationaux.

Le projet de RA 2 en tient compte.

► le plan départemental de l'habitat (PDH) de Côte-d'Or.

Son objectif est d'harmoniser les stratégies locales en matière de logement sur l'ensemble du département. Il permet de faire le lien et d'assurer une complémentarité entre les actions menées dans les secteurs ayant un PLH et celles du reste du territoire départemental.

Le projet de RA 2 en tient compte.

C.4 - Constats afférents à la RA 2

La RA 2 :

- n'est pas soumise à évaluation environnementale ;
- réduit, de manière minimale, des surfaces zonées A, mais ne consomme pas de terrains cultivés et boisés ;
- ne prend pas place dans des secteurs comportant de forts enjeux.
- n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement, si ce n'est une réduction marginale de la superficie initialement identifiée en zone agricole A.

C.5 - Constats afférents aux STECAL

Les surfaces transformées en Stecal, sont de peu d'ampleur – moins de 1 000 m² –, présentent un caractère anthropisé. Elles jouxtent la zone urbaine communale.

C.6 - Constat afférent à l'intérêt général

La RA 2 sert essentiellement des intérêts particuliers privés.

C.7 - Constats afférents aux enjeux

Les principaux enjeux environnementaux relevés sont les milieux naturels, la ressource en eau et l'assainissement, les risques naturels et technologiques, la santé humaine (pollution, bruit, ...), le paysage ainsi que le patrimoine.

C.7.1 - Milieux naturels

C.7.1.1 - Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La RA 2 permet la construction d'annexes à des habitations sur une surface de 645 m² de terrains zonée A. Pour autant, ce ne sont pas des terrains cultivés mais en réalité de terrains jardinés appartenant à des unités foncières déjà construites. La consommation supplémentaire induite d'ENAF par la RA 2 est donc insignifiante.

C.7.2 - Réseau d'eau potable, assainissement et défense incendie

C.7.2.1 - Assainissement

L'ensemble de la commune, y compris les hameaux (à l'exception d'une habitation, qui pour des raisons techniques ne peut pas être raccordée) est en assainissement collectif.

La RA 2 du PLU ne modifie pas le projet démographique adopté par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

La RA 2 n'a pas d'impact sur l'assainissement.

C.7.2.2 - Réseau d'eau potable

La commune est alimentée par les sources du Pays Beaunois situées sur la commune de Savigny-lès-Beaune.

Les compléments sont assurés par le pompage dans la nappe phréatique profonde de « Vignoles » (déclarée d'intérêt patrimonial, sur le territoire de la commune). Une étude du BRGM propose des prescriptions à prendre en compte lors de projets impactant les nappes.

La RA 2 du PLU ne modifie pas le projet démographique adopté par la commune dans le cadre de l'élaboration de son PLU et n'a pas d'impact sur le réseau d'eau potable.

C.7.3 - Risque technologique

C.7.3.1 - Transport de matières dangereuses

La commune de Ladoix-Serrigny est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses de surface sur l'A31, l'A36, la RD 974 et la voie ferrée PLM.

La RA 2 du PLU ne permet pas de nouvelles constructions d'habitations à proximité des voies de transports concernées.

C.7.4 - Risques naturels

C.7.4.1 - Risque d'inondation

Compte tenu des épisodes passés d'inondations et de coulées de boue, le PLU de Ladoix-Serrigny a intégré une mesure préventive claire : sa RA 2 exclut toute possibilité de construire de nouveaux logements dans les secteurs identifiés comme étant potentiellement à risque.

C.7.4.2 - Risque de remontées de nappes

La RA 2 s'inscrit dans un territoire soumis à des risques d'inondation par débordement de nappe. En n'octroyant aucun droit à construire supplémentaire (hormis pour des annexes), elle garantit le respect des mesures de protection du PLU et ne génère aucune nouvelle exposition de la population à ces risques.

C.7.4.3 - Risque mouvements de terrain

La commune est concernée par des mouvements de terrain. Les zones d'aléa se situent majoritairement à l'extérieur des parties urbanisées.

La RA 2 du PLU n'autorise pas de construction dans ces zones d'aléas.

C.7.5 - Santé humaine

La RA 2 du PLU n'engendre aucune conséquence sur la santé humaine.

C.7.6 - Paysage et patrimoine

La RA 2 du PLU n'a pas d'incidence sur le paysage et le patrimoine.

C.8 - Constats afférents à la sensibilité environnementale du territoire

► La RA 2 est sans incidence sur l'intégrité du site Natura 2000 *Arrière côte de Dijon et de Beaune* (FR26120001), situé en limite ouest du territoire. Ce site, caractérisé par ses plateaux calcaires, ses massifs forestiers et ses pelouses, abrite des habitats diversifiés essentiels pour de nombreuses espèces d'oiseaux.

► La RA 2 ne concerne aucunement les zones humides du territoire. Les parcelles modifiées sont situées à l'écart de la zone humide du Bois de la Truode à Ladoix-Serrigny et de celle adjacente au sud, sur Villy-le-Moutier.

► La commune de Ladoix-Serrigny s'inscrit dans la trame verte et bleue du SRCE avec d'importants réservoirs de biodiversité (massifs boisés à l'est, pelouses sèches à l'ouest). Cependant, ses corridors écologiques sont fortement fragmentés par les infrastructures de transport (A31, A36, RD974, ligne ferroviaire). La RA 2, en ne modifiant pas la vocation des espaces naturels, préservera cette trame verte et bleue existante.

► Le territoire de Ladoix-Serrigny comprend deux zones naturelles d'intérêt (ZNIEFF) :

– la ZNIEFF de type I *Étang de Grande-Borne* (n° 260015052), située au nord-ouest ;

– la ZNIEFF de type II *Côte et arrière côte de Dijon* (n° 2600014997), à l'est.

La réglementation de la RA 2 n'a pas d'incidence sur ces espaces, les parcelles concernées par le projet (STECAL) n'y étant pas localisées.

► Lors de l'élaboration de son PLU en 2015, la commune a classé plusieurs espaces boisés. Toutefois, ce classement concerne exclusivement les zones agricoles et naturelles. Par conséquent, la RA 2 n'a aucune incidence sur ces espaces boisés protégés.

► La commune fait partie du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des *Climats du vignoble de Bourgogne*.

► La zone concernée par la RA 2 se situe à approximativement 400 mètres d'un bâtiment classé en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

► Un alignement d'arbres classé (art. L. 151-23 du Code de l'urbanisme) longe la rue des Martyrs de la Libération et se trouve à une distance de 450 mètres de la zone concernée.

C.9 - Constats afférents aux avis émis

La CDPENAF émet un avis favorable sur la délimitation dans les zones naturelles, agricoles ou forestières de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Le SCOT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin estime qu'il est erroné de dire que la RA 2 ne conduit pas à une artificialisation supplémentaire.

La communauté d'agglomération Beaune Côte et Sud affirme que la RA 2 entraîne une augmentation des droits à construire par rapport au PLU et une artificialisation supplémentaire.

C.10 - Constats afférents aux contributions du public

Personne s'oppose au projet de RA 2.

M. Maxime Quinet demande que les deux parcelles AL 127 et AL 128, qui lui appartiennent, soient reconnues comme deux Stecal, devant être et pouvant être classées en zone "Aj".

Mme Virginie Pauvret aimerait qu'une partie de son terrain passe en zone Aj.

M. Helder Ribeiro Reb souhaiterait qu'une partie de son terrain soit incluse dans la RA 2 et passe en zone Aj.

M. et Mme Gérard et Isabelle Lallemand demande la mutation des parcelles AO 216 et 220 en zone Aj.

C.11 - Constats afférents au mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage s'attache à répondre, méthodiquement et sans ambiguïté, aux différentes observations du procès-verbal de synthèse. (cf. annexe IV du rapport d'enquête).

Il souligne que :

- les demandes formulées par les contributeurs Quinet, Pauvret, Ribeiro Reb et Lallement ne peuvent pas être satisfaites.

- concernant les STECAL et certaines coquilles, le dossier de la RA 2 sera modifié à l'issue de l'EP.

- les diverses références réglementaires abrogées ou erronées seront supprimées dans la RA 2 à l'issue de l'EP. Les références réglementaires en vigueur seront insérées là où c'est nécessaire.

C.12 - Appréciations du commissaire enquêteur

Sur la note de présentation de la RA 2

Il a été décidé, avant l'ouverture de l'EP que les 870 m² de la parcelle 167 ne seront pas transformés en STECAL. Seulement trois habitations et 645 m² sont dorénavant concernés par un classement en zone Aj.

Aux pages 6 et 7 : les deux alinéas « cas numéro 1 : parcelle 167 pour 870 m² environ » n'avaient pas lieu de figurer puisque cette parcelle n'est pas transformée en STECAL zoné Aj.

À la page 9 : l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme (cité par deux fois) a été abrogé par l'article 12 de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

À la page 12 : l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme ne traite pas de l'aspect des constructions contrairement à l'article R. 111-27.

À la page 15 : suite à la suppression d'un STECAL sur trois, seuls 645 m² seront consommés.

Sur le plan de zonage au 1 / 5 000^e – partie est de la commune, modifié suite aux RA 2

Le STECAL, dont la création est abandonnée, apparaît toujours (*cf. extrait infra*).



D) Avis du commissaire enquêteur

Se fondant sur l'ensemble des constats et appréciations énumérés *supra*, **le commissaire enquêteur estime que :**

- ▶ la lettre et l'esprit du dossier de la RA 2 sont correctement assimilés par le CE ;
- ▶ le dossier soumis à l'enquête répond à la réglementation mais comporte quelques erreurs et des imprécisions ;
- ▶ la procédure de l'EP s'est déroulée conformément au Code de l'environnement et a joué son rôle en permettant aux habitants du territoire de s'exprimer sur la RA 2 ;
- ▶ la consommation de terrains agricoles et forestiers est minime. Les parcelles impactées, de longue date anthropisées, ne présentent pas de sensibilités environnementales particulièrement marquées ;
- ▶ les Stecal qui seront créés sont suffisamment éloignés des zones naturelles pour ne pas entraîner d'incidences notables sur les habitats et les espèces pour lesquels celles-ci ont été désignées. Ils ne sont pas réputés engendrer une aggravation des risques ;

— **constate que :**

- ▶ le public ne s'oppose pas à la RA 2 ;

► la RA 2 respecte les documents opposables qui tendent à organiser un aménagement du territoire et un développement durable, sans porter atteinte aux paysages et à l'environnement ;

► les avis demandés ne s'opposent pas à la RA 2 ;

► la RA 2 n'est pas de nature à porter atteinte aux zones de protection réglementaire répertoriées alentour ou au patrimoine historique et archéologique de la commune ;

► les surfaces transformées en Stecal sont anthropisées ;

— **pense qu'**un accroissement de la zone Aj pourrait être envisagé ;

— **et, sans que cela ne doive être entendu comme une réserve, recommande** de réétudier la possibilité d'ajout de Stecal supplémentaires zonés Aj.

Pour conclure, il considère que la transformation d'une petite surface de l'actuelle zone A du PLU de la commune de Ladoix-Serrigny en plusieurs petits STECAL zonés Aj, où peuvent être autorisés une annexe et un abri de jardin, est possible sans pour autant nuire à la préservation de l'environnement.

C'est pourquoi, le commissaire enquêteur donne un

avis « FAVORABLE »

à la révision allégée n° 2 présentée par la commune de Ladoix-Serrigny, **sous la réserve suivante :**

— apporter les corrections nécessaires mentionnées dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, sur l'ensemble des plans de zonage et les rééditer.

Fait à Gemeaux, le 23 octobre 2025.


Philippe COLOT
Commissaire Enquêteur