Département
de la COTE D'OR

Arrondissement de
BEAUNE

Convocation du
25 janvier 2023

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

DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

SEANCE DU 01 FEVRIER 2023

PRESENTS :
PRESIDENT : Pierre BOLZE
Représentants de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud :
Jean-Luc BECQUET, Carole BERNHARD, Pierre BROUANT, Jean-Claude BROUSSE, Jean-François CHAMPION, Xavier COSTE, Philippe JACQUELIN, Sébastien LAURENT, Pascal MALAQUIN, Jean MAREY, Rémy MORIN, Michel QUINET, Gérard ROY, Philippe RUPIN, Jean-Christophe VALLET.

Représentants de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges : Philippe BALIZET, Pascal BORTOT, Gilles CARRE, Alain CARTRON, Dominique VERET.

EXCUSES :
Représentants de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud :
Sandrine ARRAULT, Céline DANCER, Gérard GREFFE, Sylvain JACOB, Jean-Pascal MONIN, Didier SAINT-EVE, Alain SUGUENOT, Denis THOMAS, Guy VADROT.

Représentants de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges : Jacques BARTHELEMY, Olivier BAYLE, Michel CADOUX, Valérie DUREUIL, Pascal GRAPPIN, Christophe LUCAND, Hubert POULLOT.

POUVOIRS :
- Olivier BAYLE a donné pouvoir à Alain CARTRON
- Pascal BORTOT a donné pouvoir à Hubert POULLOT
- Michel CADOUX a donné pouvoir à Gilles CARRE
- Didier SAINT-EVE a donné pouvoir à Xavier COSTE
- Alain SUGUENOT a donné pouvoir à Pierre BOLZE

SECRETAIRE DE SEANCE : Jean MAREY

C/23/04 – OBJET : AVIS SUR LE PROJET ARRÊTE DE PLU DE CHOREY-LES-BEAUNE

Par délibération en date du 14 septembre 2022, le Conseil Municipal de Chorey-les-Beaune a arrêté le projet de révision du Plan Local **d'Urbanisme de la commune**.

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

- **Conforter une unité et un cadre de vie** respectueux de la forte identité (viticole, architecturale, paysagère) de Chorey-les-Beaune ;
- **S'appuyer sur la protection du patrimoine** viticole et agricole, historique, architectural, paysager et naturel comme éléments structurants du projet ;
- **Permettre une légère évolution démographique et satisfaire les besoins en logements** de **façon strictement maitrisée, dans une logique d'économie d'espace et de développement** durable ;

- **Répondre aux besoins en équipements publics, énergie, communications numériques, tourisme, infrastructures et activités économiques** ;
- **Protéger les biens et les personnes des risques et nuisances.**

En application de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, ce projet a été transmis pour avis au syndicat mixte du SCoT le 14 décembre 2022. Cet avis doit être formulé dans un délai de trois mois, soit avant le 14 mars 2023.

La commune de Chorey-les-Beaune est considérée comme un village au sein de l'armature territoriale du SCoT. Avant tout résidentielle, sa croissance doit être maitrisée afin de garantir une agriculture vivante et des paysages de qualité. Cependant, il est nécessaire de prendre en compte sa situation en première couronne de la ville centre du territoire, Beaune.

Consommation foncière

La commune de Chorey-les-Beaune a consommé 7,87 ha pendant la période 2002-2020.

Consommation de terres naturelles, agricoles et forestières	Total	Habitat	Activités	Équipements	Agriculture
Consommation entre 2002-2020	7,87 ha	5,6 ha 64 logements 11,4 log/ha	1,75 ha	0,16 ha	0,36 ha
Consommation prévue pour 2020-2035	2,57 ha	1,33 ha	1,24 ha (Dont agriculture)	-	-

Le PLU prévoit une consommation pour la période 2020-2035 de 2,57ha. Pour l'habitat, 1,33ha dont 0,16ha en extension. La démarche de Chorey-les-Beaune sur ce point-là est à saluer compte tenu de l'analyse des dents creuses effectuées et du travail de réduction de la consommation foncière mené par les élus.

Concernant la consommation liée aux activités économiques, la commune prévoit environ 1,24 ha principalement pour des projets agricoles.

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

Au sein du SCoT, la commune de Chorey-les-Beaune appartient au secteur de la Plaine, avec un objectif de production de logement de 490 logements dont 425 en construction neuves pour la période 2012-2030. Cet objectif rapporté au poids de population, accorde environ 37 logements pour 2012-2030 (dont 5 en réhabilitation et en remise sur le marché) et une densité de 12 logements par hectare (la commune étant considérée comme un village).

L'objectif du SCoT en révision prévoit quant à lui 490 logements dont 440 en constructions neuves pour la période 2022-2040. L'objectif indicatif pour Chorey-les-Beaune est de 38 logements dont 4 en réhabilitation ou levée de vacance avec une consommation foncière de 2,26 ha, pour une densité de 15 logements /hectare (objectif de densité attribué à la commune en tant que village proche des pôles).

Il est à noter l'effort réalisé par la commune au fur et à mesure de l'élaboration du document pour revoir son projet et se rapprocher des objectifs du SCoT. Celui-ci parait désormais tout à fait compatible sur ce point avec les objectifs du SCoT.

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

Période	Nombre de logements	Surface	Densité
2020-2035			
Réhabilitation / mutation du bâti	7 logements	-	-
Remise sur le marché de logements vacants	9 logements	-	-
Dents creuses	22 logements	1,17 ha	14 log/ha à 17 log/ha
Extension urbaine		0,16 ha	
TOTAL PLU 2020-2035	**38 logements**	**1,33 ha**	**14 log/ha à 17 log/ha**
SCOT 2012-2030	36 logements (dont 5 en réhabilitation)		12 log/ha
SCOT 2022-2040	38 logements (dont 4 en réhabilitation)	2,26 ha	15 log/ha

Bien que la période du PLU soit de 15 ans et que les objectifs du SCoT soient sur 18 ans, l'objectif de création de logement n'en est pas moins compatible car il s'avère que presque la moitié des logements prévus le sont en remise sur le marché de logements vacants ou en mutation du bâti. Ces opérations étant plus incertaines, des marges de manœuvres en création de logement neufs seront potentiellement possibles entre 2035 et 2040 en fonction de la réalité des créations effectuées en réhabilitation et mutation, des années précédentes.

Concernant la densité, le PADD affiche un objectif de 14 log/ha, néanmoins le PLU laisse la possibilité d'un nombre plus important de création de logements portant la densité potentiellement à 17 log/ha. Le PLU prévoit par ailleurs une mobilisation des dents creuses importantes et une maitrise de celle-ci avec la création de zone Uj permettant la préservation de jardin et d'espaces non construits au sein du bourg.

Enfin, concernant la diversification des logements, le PLU la permet mais ne l'impose pas.

Commerces

La zone Uy n'interdit pas les commerces dont la surface de vente est supérieure à 500m². Les zones Uy étant situées en dehors d'une centralité, **il est demandé que cette limitation soit insérée dans le règlement.**

Maintien des activités agricoles et touristiques

Le PLU protège correctement les terres en AOC des constructions. Le règlement graphique identifie des espaces constructibles pour permettre le développement de l'activité agricole et protège également les espaces sensibles d'un point de vue paysager ou naturel de la construction, ce qui est conforme aux attentes du SCoT.

Trame Verte et Bleue

La commune est concernée au titre du SCoT par un réservoir de biodiversité forestier, un corridor écologique terrestre et deux corridors écologiques aquatiques et semi-aquatiques.

Le règlement intègre et protège ces éléments, de plus une bande tampon inconstructible est instaurée autour des corridors écologiques aquatiques et de la lisière forestière. Le règlement repère par ailleurs les haies et autres végétations.

Seul le règlement de la zone N n'est pas adapté pour protéger le Bois de l'Epenot, réservoir de biodiversité au SCoT. **Il est demandé que le règlement interdise les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au sein du Bois de l'Epenot**, s'il n'y a pas de besoin identifié. Dans le cas contraire une démarche Eviter Réduire Compenser doit être mise en place.

La zone N intègre au nord de la commune un bâtiment économique (parcelles AA 13 et AA 14), qui mériterait d'être intégré en zone UY, tout en maintenant le boisement en zone N afin de le préserver et maintenir un écran paysager.

Qualités paysagères et patrimoniales

La commune de Chorey-les-Beaune est concernée par la préservation et la valorisation des parcelles de vigne et du patrimoine rural, le repérage et la protection des éléments paysagers plus ponctuels, la recherche d'une qualité paysagère et patrimoniale pour les sites emblématiques qui bordent la côte viticole, le maintien de la perception de la Côte avec la préservation des champs visuels dégagés depuis les grands axes et le maintien de coupures paysagères entre les villages.

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

Le PLU ne protège pas les éléments identifiés[1] par le cabinet Grahal dans le cadre de l'inscription des climats du vignoble de Bourgogne à l'UNESCO et constituant les attributs du bien UNESCO, ce qui apparait fortement regrettable. **Il est demandé que soient repérés ces éléments avec une photographie de l'état actuel et les règles à respecter pour les préserver.**

Risques et ressources

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

Le Comité Syndical, à l'unanimité :

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

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

PIERRE BOLZE,
Président du Syndicat

REÇU À LA SOUS-PRÉFECTURE
09 FEV. 2023
DE BEAUNE

[1] Annexe 1 jointe à la délibération : Identification des éléments bâtis du bien UNESCO par le Cabinet Grahal.