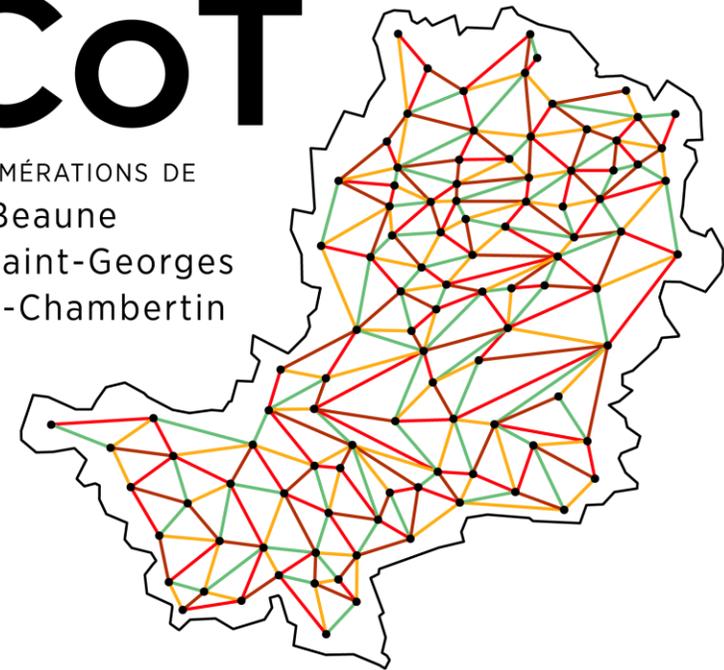


Comité Syndical Syndicat Mixte du SCoT

18 septembre 2024

SCoT

AGGLOMÉRATIONS DE
Beaune
Nuits-Saint-Georges
Gevrey-Chambertin



Ordre du jour

1. Approbation du Procès-Verbal de la séance du 27 mars 2024
2. Délibération C 24 09
3. Points divers

Approbation du procès-verbal de la séance du 27 mars 2024



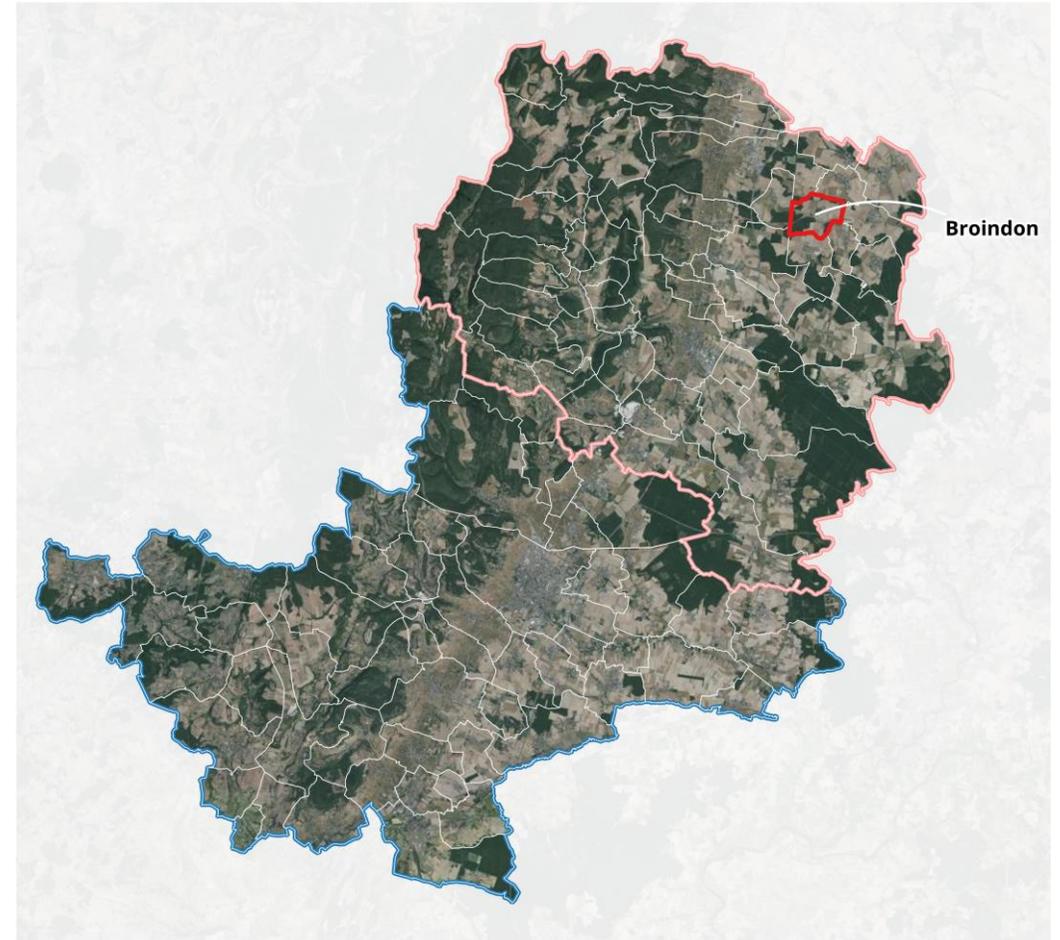
C 24 09

Avis sur le projet de PLU de la
commune de Broindon



Avis sur le projet de PLU de la commune de Broindon

La commune de Broindon fait partie de la Communauté de communes de Nuits-Saint-Georges et de Gevrey-Chambertin
Elle compte **197** habitants.

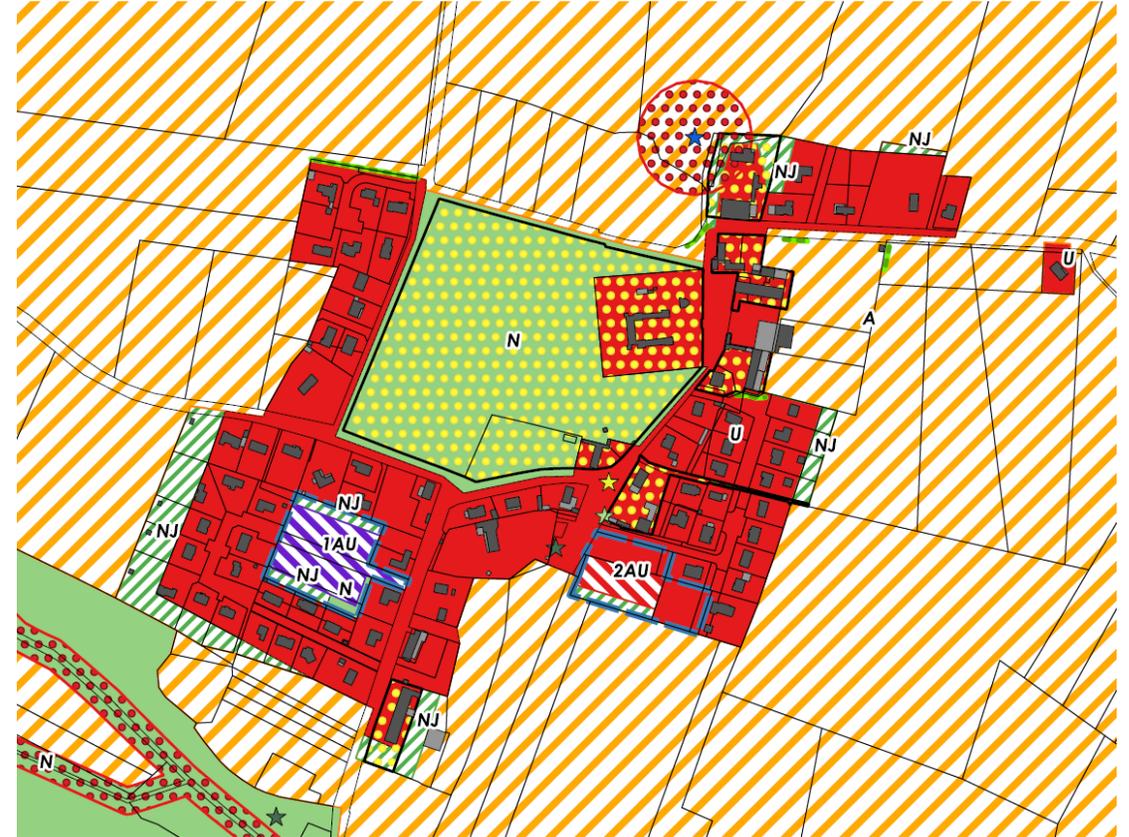


Avis sur le projet de PLU de la commune de Broindon

La commune de Broindon fait partie de la Communauté de communes de Nuits-Saint-Georges et de Gevrey-Chambertin

Elle compte 197 habitants.

- ⇒ Le PLU a été prescrit le 1^{er} mars 2016
- ⇒ Le PADD a été débattu le 20 octobre 2020
- ⇒ Le projet de PLU a été arrêté le 29 mai 2024



Extrait du plan de zonage du PLU

Avis sur le projet de PLU de la commune de Broindon

• L'habitat

La commune de Broindon fait partie du Sud Dijonnais pour lequel le SCoT prévoit un objectif de logements s'élevant à 310 unités.

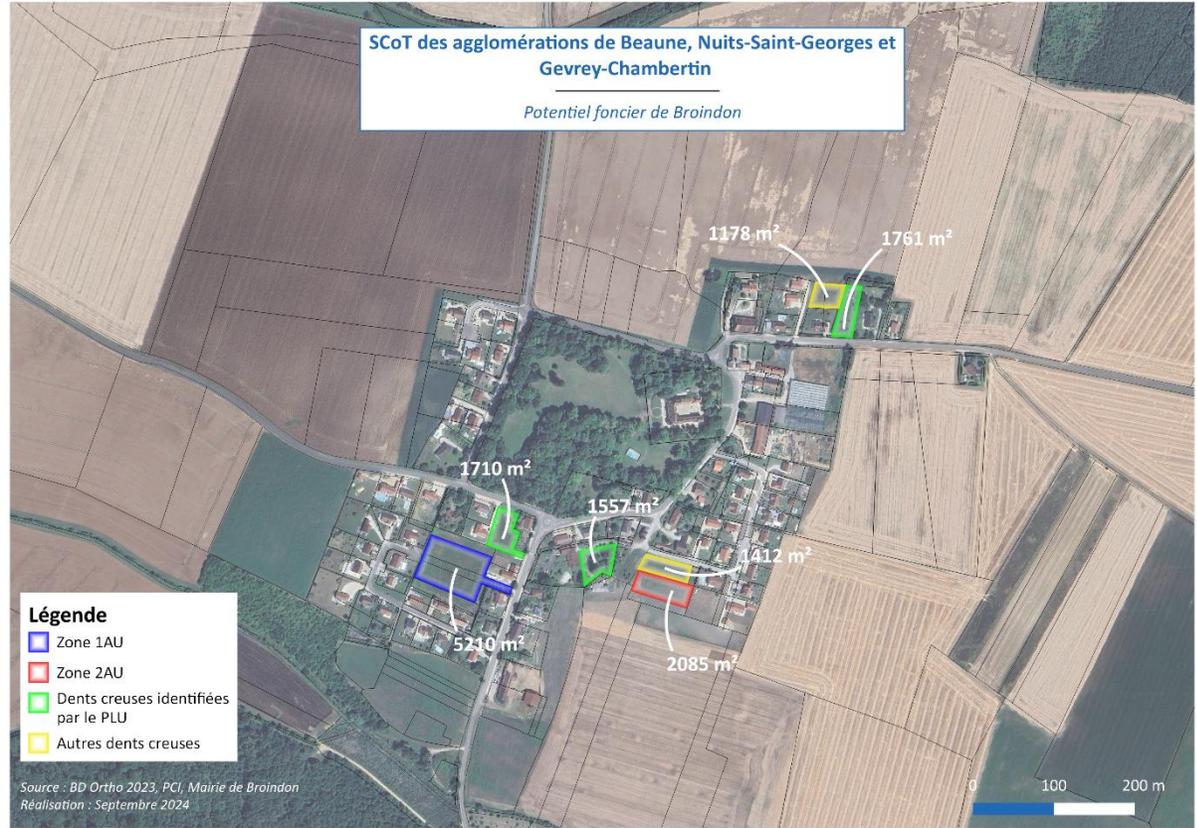
Au regard du poids démographique de Broindon, le potentiel de logements communal peut être estimé à 9, avec un besoin foncier estimé à 0,66 ha.

⇒ Or, le potentiel foncier disponible dans le projet de PLU peut être évalué à 1,5 ha pour la création de 19 logements

⇒ De plus, le PLU ne permet pas de diversifier les logements à créer (nombre de pièces, accession, etc.)

⇒ Les OAP affichent une densité minimale de 12 log/ha

➤ Il est demandé de réinterroger ces points



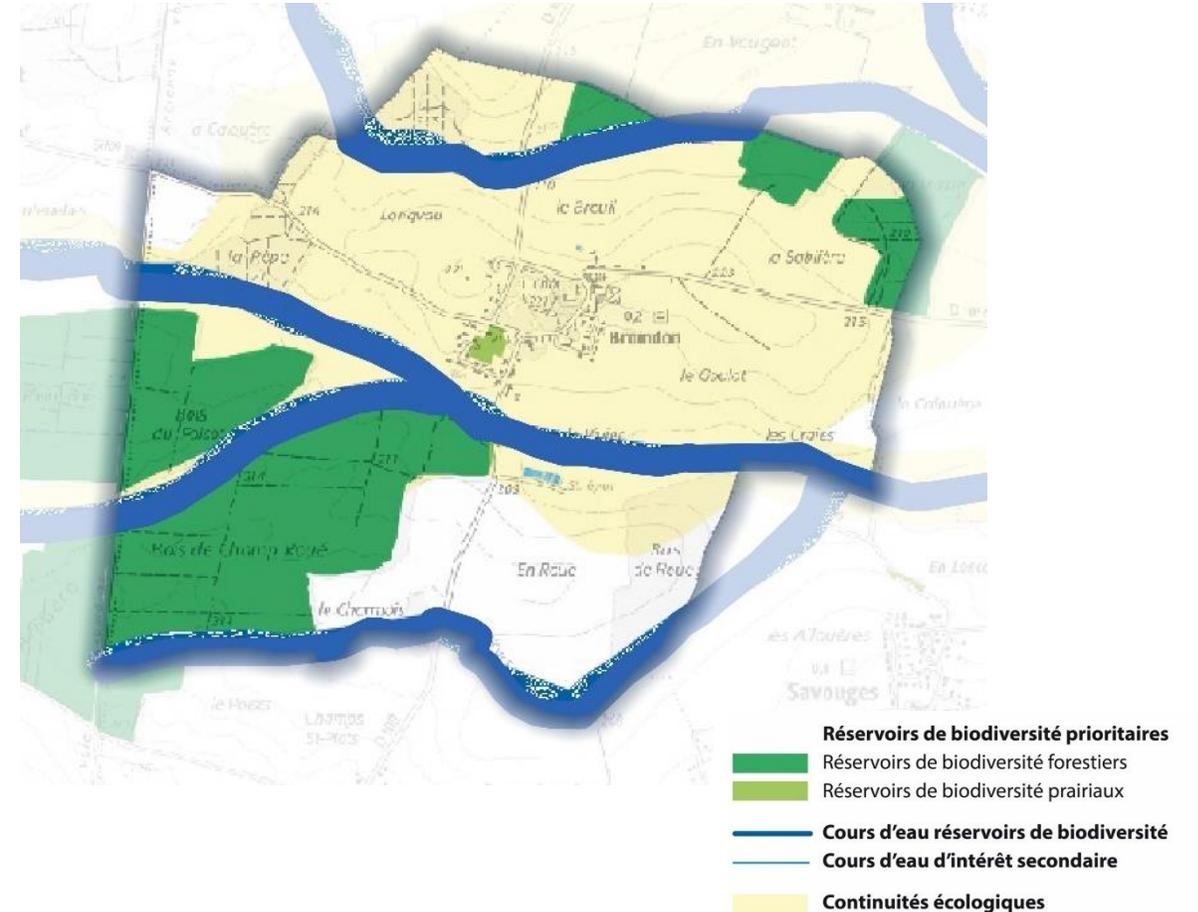
Avis sur le projet de PLU de la commune de Broindon

• La protection des espaces naturels et de la TVB

Le SCoT a identifié plusieurs réservoirs de biodiversité (RB) dans la commune.

⇒ Plusieurs éléments sont à réaliser pour asseoir la protection du patrimoine naturel :

- Classer tous les RB en zone inconstructible afin qu'ils soient préservés
- Réduire le zonage Agricole constructible (60% de la supf communale) aux endroits stratégiques pour l'agriculture et classer le reste en non constructible
- Identifier les mares et les éléments de trame noire



Avis sur le projet de PLU de la commune de Broindon

- **Le développement durable**

Le SCoT demande un développement durable de l'urbanisation du territoire avec une démonstration de l'adéquation entre développement urbain et ressource en eau potable et capacité en assainissement.

Le PLU actuel ne contient pas de démonstration en ce sens et ne s'intéresse pas au développement des énergies renouvelables.

⇒ **Le PLU devra analyser ces thématiques**



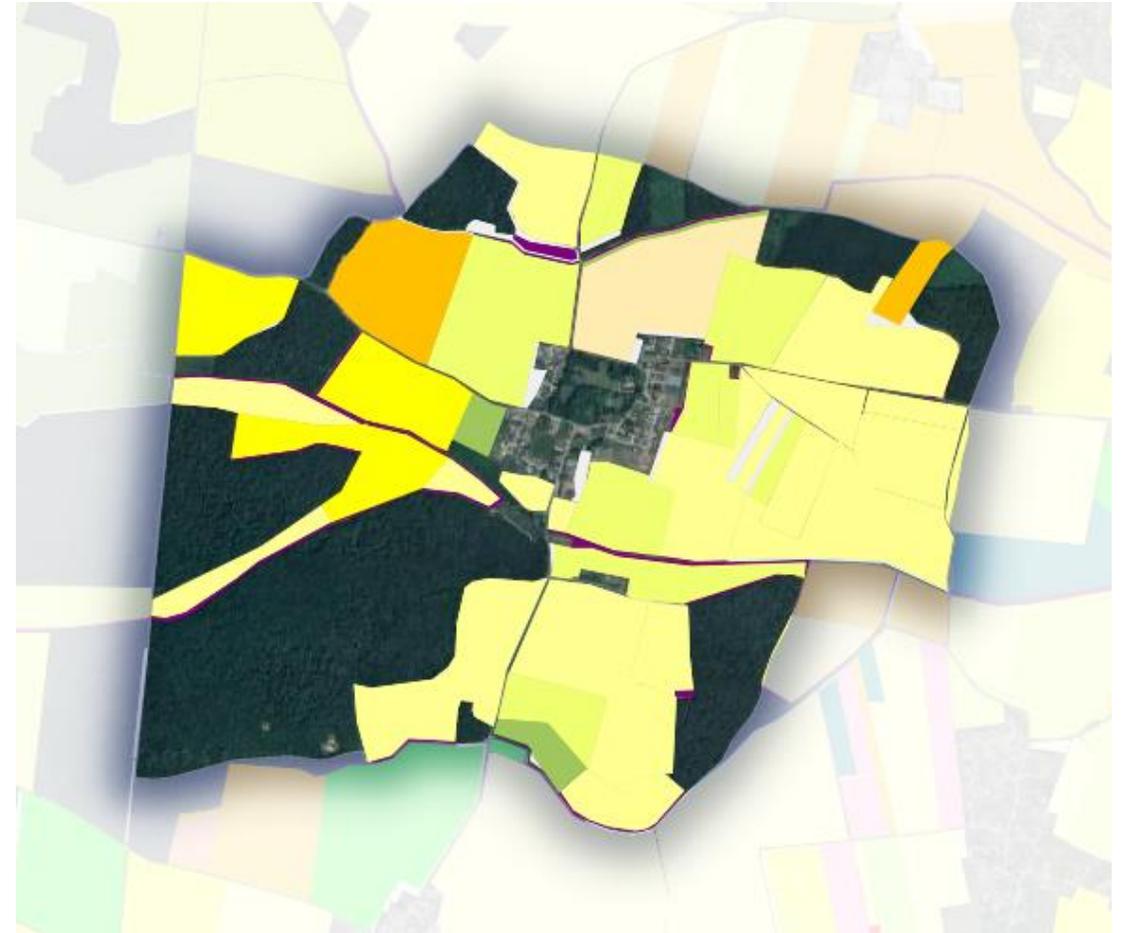
Avis sur le projet de PLU de la commune de Broindon

- **Les activités agricoles**

Le SCoT demande que les documents d'urbanisme présentent un **diagnostic agricole détaillé** réalisé en associant les agriculteurs. Celui-ci devra **localiser** les bâtiments d'activité, les parcelles agricoles d'intérêt, etc.

Le diagnostic agricole du PLU ne contient pas toutes les informations demandées.

⇒ **Il devra donc être enrichi.**



Avis sur le projet de PLU de la commune de Broindon

- Il est proposé au Comité Syndical :
 - D'**émettre** un **avis favorable** sur le projet de PLU de la commune de Broindon **sous réserve** de la prise en compte des remarques énoncées et de leur intégration dans le PLU avant son approbation définitive
 - De **demander** à la commune que cet avis soit joint au dossier d'enquête publique et l'organisation d'une nouvelle concertation avec le Syndicat mixte du SCOT et les autres personnes publiques associées, afin d'examiner la bonne intégration de ces remarques dans le PLU avant son approbation.

Les réunions territoriales - Agenda

Le Syndicat mixte continue la réalisation de réunions territoriale pour répartir l'objectif foncier habitat.

Certaines ont déjà eu lieu :

- Le groupe « **Sud Dijonnais** »
- Le groupe « **Secteur de Gevrey-Chambertin** »
- Le groupe « **Beaune et sa périphérie** »
- Le groupe « **La plaine Beaunoise** »
- Le groupe « **Nuits-Saint-Georges et sa périphérie** »
- Le groupe « **La plaine de Cîteaux** »
- Le groupe « **Secteur de Gilly-les-Cîteaux** »
- Le Groupe « **Secteur de Chagny et Corpeau** »

Certaines sont prévues :

- Le groupe « **Nolay et secteur de plateau** »
- Le groupe « **La Côte beaunoise** »

Certaines sont à prévoir :

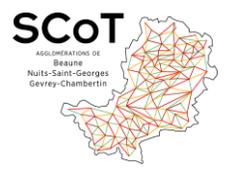
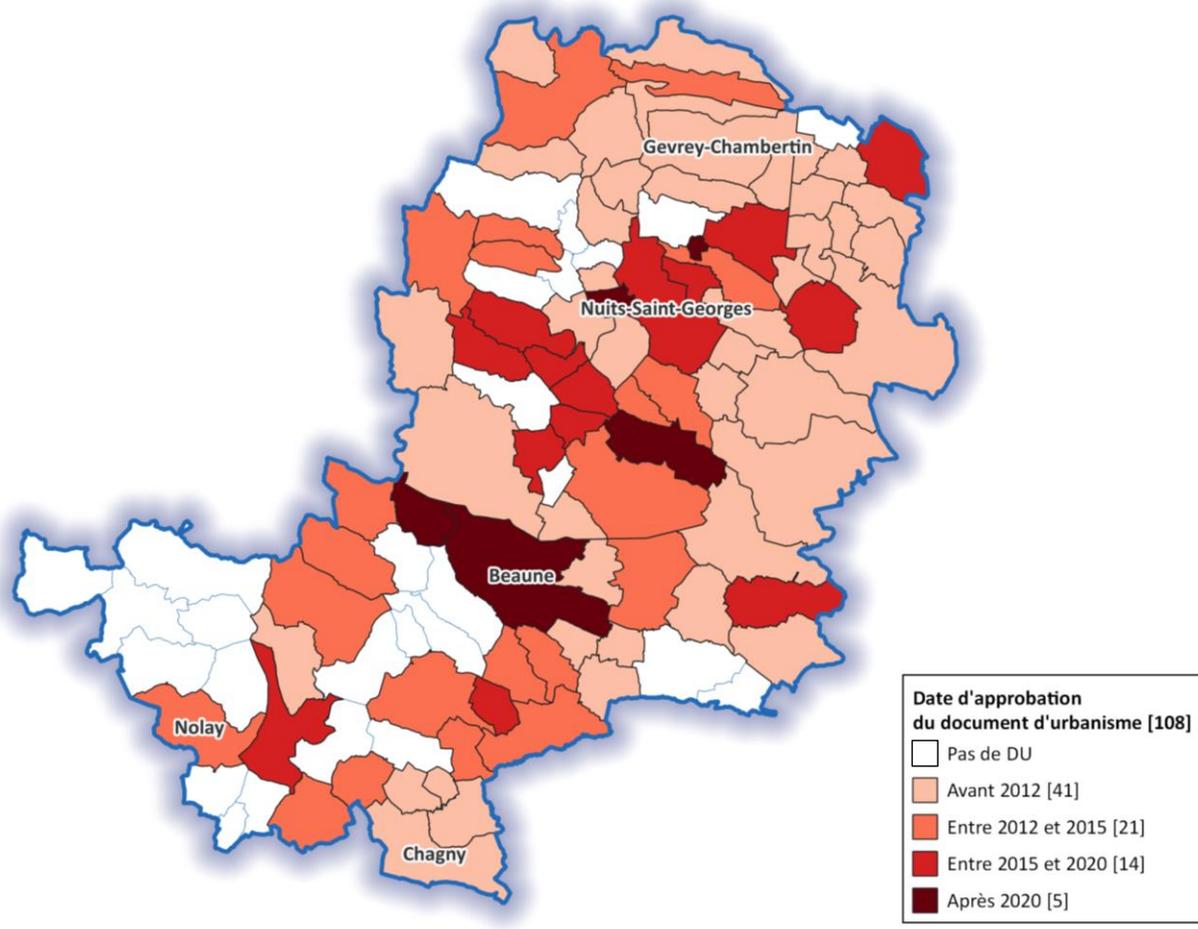
- Le groupe « **Les Hautes-Côtes de Nuits** »
- Le groupe « **Les Hautes-Côtes de Gevrey-Chambertin** »



Les analyses de compatibilité

Le territoire est couvert par 81 documents d'urbanisme de différentes générations

- *Le plus ancien date de 2002*
- *Le plus récent date de 2024*



Les analyses de compatibilité

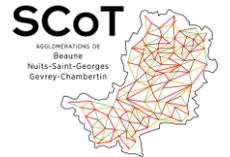
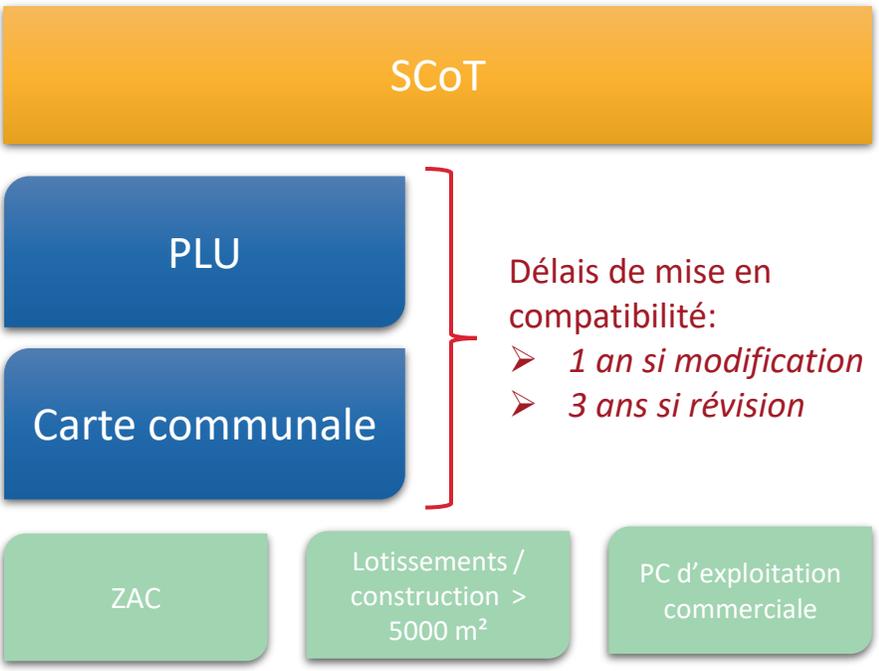
Le SCoT est un document de norme supérieure qui va s'appliquer au PLU/CC dans un caractère de **compatibilité**.

- ⇒ Un document d'urbanisme est compatible avec un SCoT lorsqu'il permet l'atteinte de ces objectifs et orientations.
- ⇒ L'analyse de compatibilité va étudier les PLU pour savoir s'ils permettent d'atteindre les objectifs du SCoT

Doivent être **compatibles** avec le SCoT :

Documents d'urbanisme

Opérations foncières d'aménagement



Les analyses de compatibilité

L'analyse de compatibilité va comprendre une analyse détaillée et une analyse synthétique.

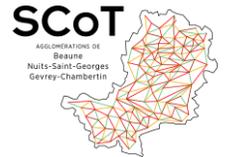
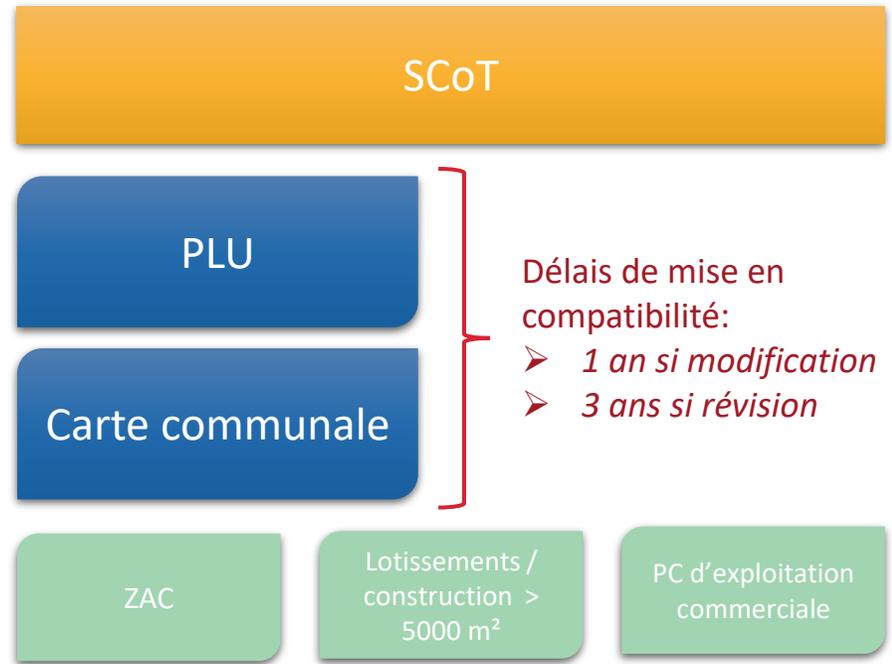
Cette dernière va s'intéresser au traitement global dans le PLU de différents points majeurs de compatibilité :

- L'habitat
- Le foncier à vocation économique
- Le commerce
- La protection des espaces naturels et la TVB
- La protection des paysages
- Le développement durable du territoire
- Les activités agricoles

Doivent être compatibles avec le SCoT :

Documents d'urbanisme

Opérations foncières d'aménagement



Les analyses de compatibilité

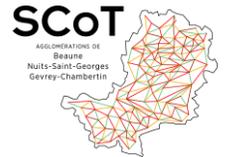
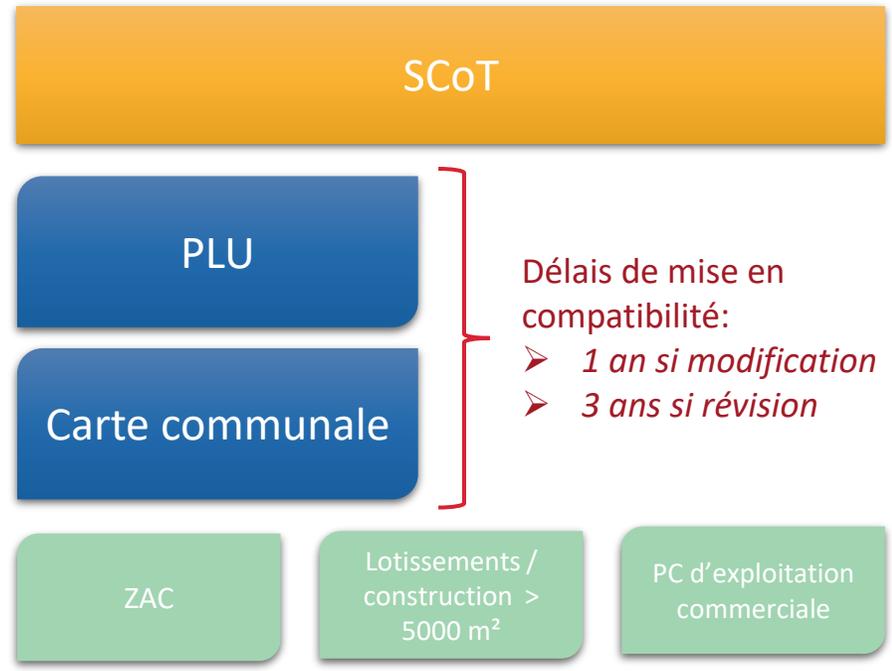
A l'heure actuelle, 22 documents d'urbanisme ont été analysés.
Il s'agit principalement de PLU assez anciens.

Globalement, nous pouvons retrouver certaines caractéristiques se retrouvant dans ces documents :

- *Un potentiel constructible élevé, couramment supérieur aux objectifs du SCoT*
- *Une bonne protection des espaces à statuts et des réservoirs de biodiversité forestiers, qui contraste avec une faible protection des réservoirs de biodiversité prairiaux et des continuités écologiques terrestres*
- *Une faible place accordée au développement durable, notamment à la ressource Eau*
- ...

Doivent être compatibles avec le SCoT :

Documents d'urbanisme
Opérations foncières d'aménagement



SCoT

AGGLOMÉRATIONS DE
Beaune
Nuits-Saint-Georges
Gevrey-Chambertin

