

Département
de la CÔTE-D'OR

Arrondissement de
BEAUNE

Convocation du
7 octobre 2025

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

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ SYNDICAL

**SÉANCE DU 15 OCTOBRE 2025 – 18H
14 RUE PHILIPPE TRINQUET À
BEAUNE**

PRÉSENTS :

PRÉSIDENT : Pierre BOLZE

Représentants de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud : Pierre BROUANT, Jean-Claude BROUSSE, Jean-François CHAMPION, Sylvain JACOB, Philippe JACQUELIN, Sébastien LAURENT, Jean MAREY, Rémy MORIN, Michel QUINET, Gérard ROY, Didier SAINT-EVE, Jean-Christophe VALLET.

Représentants de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges : Gilles CARRE, Alain CARTRON, Pascal GRAPPIN, Hubert POULLOT, Philippe RUPIN, Dominique VERET.

EXCUSÉS :

Représentants de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud : Sandrine ARRAULT, Jean-Luc BECQUET, Carole BERNHARD, Xavier COSTE, Céline DANCER, Gérard GREFFE, Pascal MALAQUIN, Jean-Pascal MONIN, Alain SUGUENOT, Denis THOMAS, Guy VADROT.

Représentants de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges : Philippe BALIZET, Jacques BARTHELEMY, Olivier BAYLE, Pascal BORTOT, Valérie DUREUIL, Christophe LUCAND, Jacques MERRA.

POUVOIRS :

- Sandrine ARRAULT a donné pouvoir à Pierre BOLZE
- Olivier BAYLE a donné pouvoir à Alain CARTRON
- Pascal BORTOT a donné pouvoir à Hubert POULLOT

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Jean-François CHAMPION

C/25/08 - Avis sur le projet de PLU de Chassagne-Montrachet

Par délibération en date du 30 mars 2021, le Conseil Municipal de Chassagne-Montrachet a prescrit l'élaboration de son Plan local d'Urbanisme (PLU) pour notamment planifier un développement urbain

raisonné garantissant la qualité de vie, accompagner durablement le vieillissement de la population, et préserver l'activité viticole.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de développement Durables du PLU a été débattu en conseil municipal le 4 avril 2023.

Par délibération en date du 8 juillet 2025, le Conseil municipal de Chassagne-Montrachet a arrêté le projet de Plan local d'Urbanisme de sa commune.

Ce projet a été transmis pour avis au syndicat mixte du SCoT le 5 août 2025. En application de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, cet avis doit être formulé et transmis à la commune dans un délai de 3 mois, soit avant le 5 novembre 2025.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin a été approuvé le 28 juin 2023. Le PLU de Chassagne-Montrachet doit être compatible avec ce document qui contient des principes de développement durable validés par le Comité syndical.

Ainsi, le SCoT énonce une trajectoire de développement pour le groupe de *la Côte beaunoise*, auquel appartient Chassagne-Montrachet, qui peut être déclinée de la manière suivante à l'échelle communale à l'horizon 2040 :

- Un besoin de production de logements de **17 unités** environ, dont 4 sans foncier,
- Un objectif de densité de 15 logements par hectare (il s'agit d'une moyenne à atteindre sur la commune),
- Une estimation de modération de la consommation foncière conduisant à ne pas consommer plus de **0,86 hectare**.

Analyse de compatibilité du PLU avec les principales orientations du SCoT

La commune de Chassagne-Montrachet est considérée en tant que village de la Côte Viticole au sein de l'armature territoriale du SCOT.

Avant tout résidentielle, sa croissance doit être maîtrisée afin de garantir une agriculture vivante et des paysages de qualité. Toutefois, il est

nécessaire de veiller à assurer un certain renouvellement de la population grâce à une offre d'habitat plus diversifiée.

1. L'habitat

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU fixe un taux d'accroissement démographique calqué sur celui du SCoT, soit 1% d'accroissement entre 2022 et 2040. Ce taux d'accroissement signifierait la réalisation de **15 logements, dont 4 sans foncier**.

Le PADD prévoit une consommation foncière totale de 3.74 hectares (dont uniquement **1,24** hectares consommables après l'approbation du PLU) entre 2021 et 2040.

Le PLU indique une consommation d'espace entre 2021 et 2024 de 2.5 hectares, ce qui expliquerait le différentiel (3,74 – 1,24).

Cela représente, selon ce qui est indiqué, une réduction du rythme de consommation d'ENAF de 80 % par rapport à la période 2011-2020, et de 84 % par rapport à la période 2015-2024.

Le projet de PLU étudie et localise les dents creuses dans le bourg à la page 50 du rapport de présentation, en expliquant que celles-ci ont été retirées du zonage constructible du projet de PLU.

Notons que la définition des dents creuses indiquée à la page 48 du rapport de présentation n'est pas celle du SCoT approuvé en juin 2023 mais celle du SCoT de 2014.

- **Il est nécessaire de mettre le rapport de présentation à jour.**

De plus, il n'étudie pas les dents creuses présentes au lotissement du Pré Melin ni dans la zone d'activité. Or, des repérages ont permis d'identifier 1 dent creuse d'environ 500 m². Aussi, il convient de la prendre en compte dans le calcul du potentiel foncier.

Le PLU crée une zone 1AU (urbanisable à court ou moyen terme) d'environ 0,75 hectare.

- **Ainsi, le potentiel de développement communal dédié à l'habitat respecte la trajectoire identifiée par le SCoT**

Le projet de PLU localise les logements vacants du bourg à la page 31 du rapport de présentation.

En revanche, il n'étudie pas la vacance au lotissement du Pré Melin.

- **Il semble probable qu'il n'y ait pas de vacance sur ce lotissement mais la présentation serait renforcée en le précisant**

Le scénario de développement prévoit la remise sur le marché de 4 logements vacants.

Au niveau de la diversification des logements, l'OAP du Pré Melin demande la réalisation de 3 logements de petite taille (T2 ou T3), soit 25% des 11 logements à réaliser.

L'OAP du Pré Melin affiche d'ailleurs une densité compatible avec celle demandée par le SCoT (15 logements par ha).

-
- **En matière de développement des communications numériques, le règlement de la zone 1AU devrait mentionner que les nouvelles constructions devront prévoir au minimum un fourreau pour le passage de la fibre optique et que les réseaux devront être enterrés (cf. orientation 7.3.3)**



Carte du potentiel foncier identifié du PLU – Zoom sur le hameau du Pré Melin

2. Le développement économique

Chassagne-Montrachet dispose d'une zone d'activité communautaire ne proposant plus de potentiel foncier économique disponible.

Pour le futur, le SCoT a défini une enveloppe de foncier économique s'élevant à 14 ha pour le pôle de Chagny (comprenant également les communes de Chagny et de Corpeau).

La commune de Chassagne-Montrachet n'a pas prévu de développement économique supplémentaire dans son PLU.

Le SCoT demande la création de conditions favorables au développement commercial dans les centralités.

Aucune disposition n'a été prévue pour orienter le développement commercial vers la centralité. Néanmoins, cela sera le cas au vu des caractéristiques urbaines de Chassagne-Montrachet, même si un secteur aurait pu utilement être défini et matérialisé (cf. article L.151-16 du Code de l'Urbanisme) afin de mieux assurer la compatibilité avec le SCoT.

3. La protection des espaces naturels

Le SCoT identifie plusieurs réservoirs de biodiversité (forestiers et pelouses sèches) et continuités écologiques sur la commune. Ceux-ci sont classés dans diverses zones du PLU.

Globalement, le PLU affiche une préservation des Réservoirs de Biodiversité (RB) grâce à des zonages inconstructibles.

Néanmoins, un plan d'eau au sud de la commune est situé en zone Agricole constructible (A). Ce plan d'eau et ses berges gagneraient à être classés en zone Agricole inconstructible (Ap) pour refléter la nature de ce terrain.

- **Le SCoT demande donc le classement de ce plan d'eau et de ces berges en zone inconstructible**

De plus, certaines des parcelles bénéficiant d'un zonage Naturel de carrière (Nc) apparaissent boisées et se trouvent dans un RB forestier.

- **Il conviendra d'affiner la frange Ouest de la zone Nc afin de limiter au maximum les impacts que pourrait avoir ce zonage sur le Réservoir de Biodiversité en fonction de l'occupation réelle du terrain**

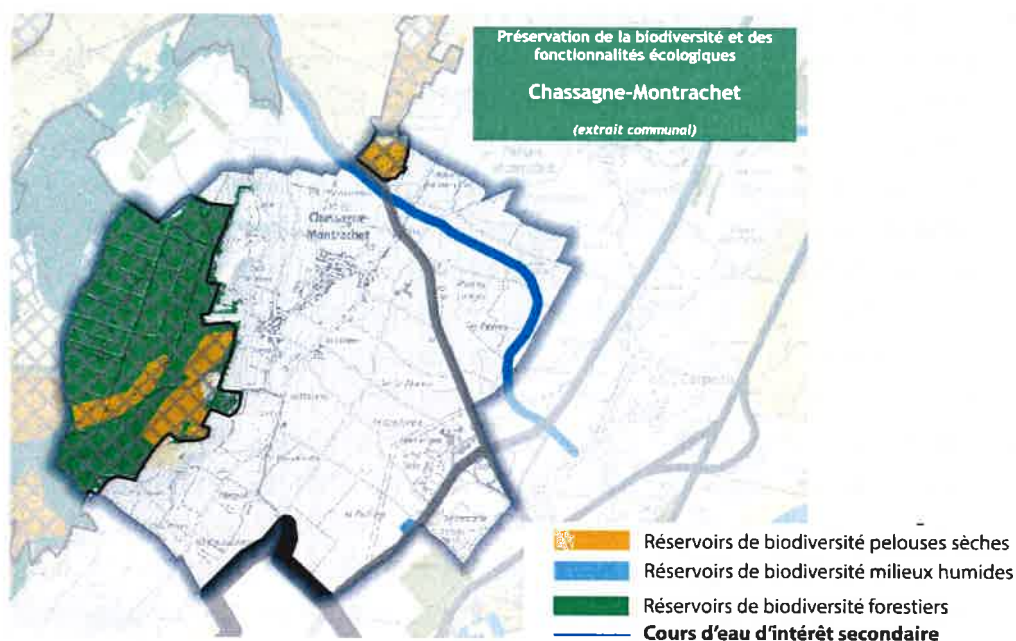
Le projet de PLU a identifié des éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments ne sont pas présentés et aucunes prescriptions de préservation explicites n'ont été indiquées dans le PLU à leur sujet.

- **Concrètement, il est nécessaire de décrire l'état actuel de chaque élément, présentant l'intérêt de leur préservation, et d'indiquer les dispositions à réaliser ou non à leur sujet. Le PLU, et notamment son rapport de présentation et son règlement écrit, devra être mis à jour en ce sens**

Le SCoT a identifié un cours d'eau d'intérêt secondaire servant de corridor écologique, au Nord-Est de la commune. Celui-ci traverse des parcelles viticoles qui se situent en zone Agricole constructible.

- **Il apparaîtrait pertinent de classer les parcelles concernées en zonage Agricole inconstructible (Ap) ou, au minimum, d'identifier ce cours d'eau en tant qu'élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**



Carte de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques du DOO – Zoom sur Chassagne-Montrachet

Par ailleurs, certaines orientations du SCoT ne sont pas traduites dans le PLU et seront donc à intégrer:

- **Le SCOT demande l'identification des éléments constitutifs de la trame noire, c'est-à-dire le réseau écologique propice à la vie nocturne**
- **Le SCoT demande la réalisation d'une étude des espaces pouvant être rendus perméables**

4. La protection des grands ensembles paysagers

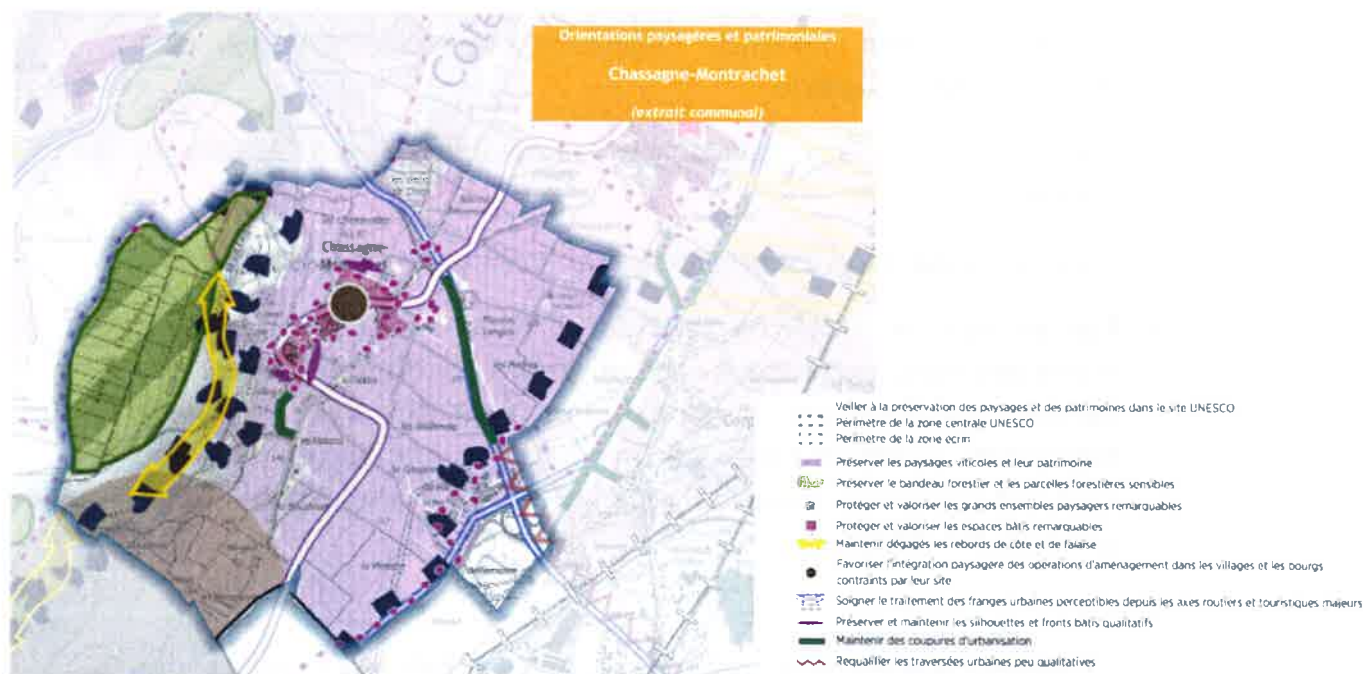
La commune dispose d'un cadre paysager intéressant, d'autant plus qu'elle est directement concernée par le site UNESCO des Climats du Vignoble de Bourgogne.

Le PLU pourrait utilement être complété sur plusieurs points :

- L'impact du développement urbain sur la Valeur Universelle Exceptionnelle du Bien UNESCO (cf. orientation 4.1.1)
- L'identification des éléments bâtis identifiés par l'étude GRAHAL au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. orientation 4.1.3)
- Le SCoT a identifié plusieurs voies en tant qu'axes routiers et touristiques majeurs. Une valorisation des façades urbaines perceptibles depuis ces axes est attendue (cf. orientation 4.2.3)
- Le SCoT a identifié des fronts bâtis de qualité remarquables, au niveau de la rue du Nord et de la rue du Puits. Là encore, il est attendu un travail, pouvant passer par exemple par la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, pour maintenir cette qualité urbaine (préservation de la cohérence des volumétries et notamment des hauteurs et traitement des façades, de l'implantation des bâtis et des faitages.) (cf. orientation 4.2.4)
- Le SCoT a identifié 2 coupures d'urbanisation à maintenir. La première se situe au niveau de la rue des Champgains et est préservée par le projet de PLU, puisque classée en zone Agricole inconstructible (Ap). La seconde se trouve au niveau de la Route départementale 906. Ses abords sont classés en zone Agricole (A). Les parcelles en zone Agricole restent urbanisables pour les besoins de l'agriculture. Aussi, afin d'assurer la protection de cette coupure, il conviendra de les classer en zone Agricole inconstructible ou en zone Agricole inconstructible (Ap) sur un minimum de 150 mètres, mesuré à partir du bord extérieur de la chaussée, de part et d'autre de l'axe routier (cf. orientation 4.3.3)

La zone A constructible est très étendue et il aurait été intéressant de cibler davantage les zones pouvant accueillir des constructions.

- **La commune devrait s'interroger sur ce point et définir plus précisément les zones constructibles**



Carte des Orientations paysagères et patrimoniales du DOO – Zoom sur Chassagne-Montrachet

5. Le développement durable du territoire

Chassagne-Montrachet est concernée par une vaste zone de sauvegarde, présente au sud-est de la commune.

Elle se situe en zone Urbaine, (UA et UB), A Urbaniser (1AU) et Agricole (A) du PLU.

- **Dans les secteurs concernés, la constructibilité devra être encadrée et le règlement pourra utilement recommander la rétention des eaux pluviales et l'utilisation de matériaux perméables**

Bien que le projet de PLU mentionne la capacité de la station d'épuration, il n'analyse pas l'adéquation entre les besoins en assainissement et la population projetée (cf. orientation 8.1.2).

De même, le PLU aborde la question de l'impact du développement sur l'eau potable (cf. page 190 du rapport de présentation) mais ne démontre pas l'adéquation entre les besoins et la ressource (cf. orientation 8.1.3).

- **Même si l'objectif d'augmentation de la population est très modeste, il conviendrait de préciser qu'il n'y a pas de problèmes d'adéquation entre le développement projeté et la ressource**

Le projet de document demande l'infiltration des eaux pluviales, sauf impossibilité technique justifiée.

En revanche, il n'évoque pas la rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération.

- **Ce point sera donc à approfondir (cf. orientation 7.3.2)**
- **Par ailleurs, le projet de PLU devra inciter au développement d'une architecture prenant en compte les conditions climatiques locales (architecture bioclimatique) afin que les nouveaux logements puissent capter au maximum la chaleur du soleil en hiver et que leurs espaces extérieurs soient plantés de façon adaptée (cf. orientation 8.2.1)**

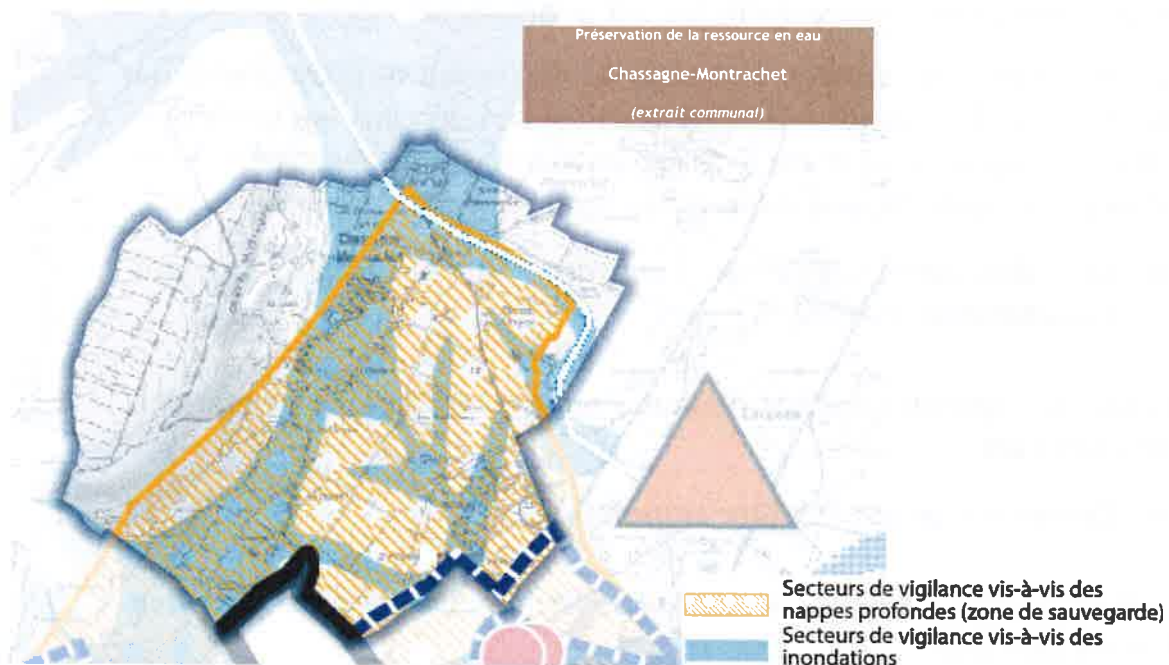
Le SCoT indique que les éoliennes ne devront pas être installées sur des sites présentant « *un intérêt écologique majeur et se situer[ont], par conséquent, en dehors des espaces à statut et des réservoirs de biodiversité.* » (cf. orientation 8.2.2).

- **Le règlement de la zone A doit être complété en précisant à l'article 2 que : « Les équipements d'intérêt collectif et services publics et uniquement les sous-destinations suivantes : locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ne sont autorisés que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et s'il ne s'agit pas de centrales solaires » ou d'éoliennes de plus de XX mètres (à définir par la commune) de haut**
- **Comme le demande le SCoT, le projet de PLU devra faire le point sur le développement local de la filière bois énergie et de la filière géotechnique**

La commune est touchée par l'Atlas des Zones Inondables de la Dheûne et de la Cosanne (*Egis Eau 2009*), qui identifie une partie de la ZA du Pré

Melin en tant que versant. Pourtant, le rapport de présentation du projet de PLU ne l'évoque pas.

- **Il serait utile de mettre à jour le rapport de présentation à ce sujet**



Carte de la Préservation de la ressource en eau du DOO – Zoom sur Chassagne-Montrachet

6. Les activités agricoles

Le SCoT demande que les documents d'urbanisme présentent un diagnostic agricole détaillé et réalisé en associant les agriculteurs. Celui-ci devra localiser les bâtiments d'activité, les parcelles agricoles d'intérêt, les chemins utilisés par les exploitants, etc. (cf. orientation 2.1.2).

L'activité agricole est abordée à la page 61 du rapport de présentation du projet de PLU. En revanche, ce diagnostic est très succinct, se contentant de lister les agriculteurs et de localiser les parcelles en appellation. Il ne localise pas les exploitations et les autres parcelles à forte valeur agricole.

- **Le diagnostic agricole pourrait être complété avant l'approbation du PLU**

De plus, le diagnostic agricole n'évoque pas les axes de circulation des engins agricoles.

- **Ces points pourraient être approfondis**

Le projet de PLU prévoit les conditions architecturales d'insertion des bâtiments agricoles.

En revanche, hormis dans un bâtiment, il ne permet pas de diversifier les activités agricoles par l'implantation de points de vente des produits de la ferme.

Cela pourrait poser des problèmes si les domaines souhaitent agrandir les magasins de vins qui sont dans le bâtiment de leur cuverie.

- **Les élus devront se pencher sur cette question**

Le PLU régleme la hauteur maximale des constructions à 12 mètres en zone UA et celle des silos est limitée à 25 mètres en zone A. De manière générale, les hauteurs maximales autorisées semblent élevées et pourraient affecter la vision sur le paysage.

- **Au regard des impacts envisageables sur le paysage au cœur du site UNESCO, il conviendrait de s'interroger à ce sujet et de justifier plus amplement cette règle**

7. Déplacement

Le volet déplacement du PLU pourrait être approfondi.

Ainsi :

- **Le PLU pourrait étudier les localisations intéressantes pour l'implantation de parking relais et intégrera, le cas échéant, des emplacements réservés ou zonages spécifiques, pour anticiper et permettre la réalisation de ces éventuels projets**
- **Le PLU pourrait préciser les modalités de développement des modes actifs à l'échelle communale (infrastructures et services), en identifiant les besoins d'itinéraires sécurisés entre les pôles générateurs de déplacements (équipement, commerces, activités, services, ...). Ces itinéraires feront le cas échéant, l'objet d'emplacements réservés pour faciliter leur réalisation**

8. Divers

La zone des parcelles le plus au nord de Chassagne-Montrachet (au niveau du lieu-dit *Les dents de Chien*) n'est pas indiqué sur le plan de zonage. Il conviendrait de l'indiquer pour éviter toute incompréhension.

La délimitation de la zone Naturelle (N) à proximité de la zone 1AU, correspondant à une zone humide, ne prend appui sur aucun repère et pourrait être difficile à étudier lors du dépôt des autorisations d'urbanisme. Aussi, il est recommandé de délimiter la zone N le plus possible à l'aide des limites cadastrales.

Vu le projet de PLU de la commune de Chassagne-Montrachet arrêté par le Conseil municipal le 8 juillet 2025,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin, approuvé par le Comité Syndical le 28 juin 2023,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.131-4,

Considérant que les remarques énoncées ci-dessus ont pour but un renforcement de la compatibilité entre le SCoT et le PLU,

Après en avoir délibéré, le Comité Syndical, à l'unanimité :

- **ÉMET** un avis **favorable** sur le projet de PLU de la commune de Chassagne-Montrachet **sous réserve** de la prise en compte des remarques ci-dessus et, le cas échéant, de leur intégration dans le PLU avant son approbation définitive.

FAIT ET DELIBÉRÉ LES JOURS, MOIS ET AN QUE DESSUS,
AU REGISTRE SONT LES SIGNATURES,
POUR COPIE CONFORME,

PIERRE BOLZE,
Président du Syndicat

