

Département
de la CÔTE-D'OR

Arrondissement de

BEAUNE

Convocation du
3 décembre 2025

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

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ SYNDICAL

**SÉANCE DU 10 DÉCEMBRE 2025 – 18H
14 RUE PHILIPPE TRINQUET À
BEAUNE**

PRÉSENTS :

PRÉSIDENT : Pierre BOLZE

Représentants de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud : Jean-Luc BECQUET, Jean-Claude BROUSSE, Jean-François CHAMPION, Céline DANCER, Philippe JACQUELIN, Pascal MALAQUIN, Jean MAREY, Michel QUINET, Gérard ROY, Didier SAINT-EVE, Jean-Christophe VALLET.

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

EXCUSÉS :

Représentants de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud : Sandrine ARRAULT, Carole BERNHARD, Pierre BROUANT, Xavier COSTE, Gérard GREFFE, Sylvain JACOB, Sébastien LAURENT, Jean-Pascal MONIN, Rémy MORIN, Alain SUGUENOT, Denis THOMAS, Guy VADROT.

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

POUVOIRS :

- Sandrine ARRAULT a donné pouvoir à Pierre BOLZE
- Alain SUGUENOT a donné pouvoir à Jean-Luc BECQUET
- Dominique VERET a donné pouvoir à Alain CARTRON

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Jean-François CHAMPION

C/25/11 - Avis sur le projet de PLU de Valforêt

Par délibérations en date des 2 juillet 2021 et 22 novembre 2021, le Conseil Municipal de Valforêt a prescrit l'élaboration de son Plan local d'Urbanisme (PLU) pour permettre à la commune de disposer des mêmes outils réglementaires entre

les anciennes communes de Clémencey et de Quemigny-Poisot, d'unifier les règles, tout en gardant certaines spécificités et d'être compatible avec le SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme (CU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a été débattu en conseil municipal le 27 janvier 2025.

Par délibération en date du 8 septembre 2025, le Conseil municipal de Valforêt a arrêté le projet de PLU de sa commune.

Ce projet a été transmis pour avis au Syndicat Mixte du SCoT par courrier en date du 20 octobre 2025, reçu le 22 octobre 2025 en application de l'article L.153-16 du CU. En application de l'article R.153-4 du CU, cet avis doit être formulé et transmis à la commune dans un délai de 3 mois, soit avant le 22 janvier 2026.

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 Valforêt doit être compatible avec ce document qui contient des principes de développement durable validés par le Comité syndical.

Analyse de compatibilité du PLU avec les principales orientations du SCoT

La commune de Valforêt est considérée en tant que village au sein de l'armature territoriale du SCOT.

1. L'habitat

Avant tout résidentielle, la croissance de Valforêt 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.

Le SCoT a énoncé une trajectoire de développement pour le groupe des *Hautes-Côtes de Gevrey-Chambertin*, auquel appartient Valforêt. Il peut être décliné de la manière suivante à l'échelle communale :

- Un besoin de production de logements de **15 unités** environ à l'horizon 2040, dont 3 sans foncier,
- Un objectif de densité de 12 logements par hectare (il s'agit d'une moyenne à atteindre à l'échelle de la commune),
- Une estimation de modération de la consommation foncière conduisant à ne pas consommer plus de **1,02 hectares**.

En cohérence avec le SCoT, le PADD du PLU fixe un taux d'accroissement démographique de 0.2% par an.

Pour satisfaire le taux d'accroissement envisagé, le PADD indique qu'il est nécessaire de prévoir environ 1,4 hectares (ha) de foncier constructible à vocation d'habitat à l'horizon 2040.

Le rapport de présentation du PLU contient une analyse de la consommation foncière par photo-interprétation. Celle-ci nous apprend que, sur la période de juillet 2011 à août 2020, la consommation totale d'espace s'établit à 4,83 ha, dont 2,8 ha pour l'habitat. La densité observée reste très faible, avec 17 logements édifiés, soit 6 logts/ha.

Le PLU mentionne également les chiffres du portail national de l'artificialisation qui indique une consommation de 1,9 ha sur la période 2011-2020.

Le PADD indique que « *le PLU affiche ainsi une capacité de production d'une vingtaine de logements sur 17 ans (01/2024 à 12/2040), mobilisables en priorité au sein de la trame urbaine* ». En effet, Le PLU a identifié les possibilités de réhabilitation (cf. page 30 du Tome 2 du rapport de présentation). Ainsi, plusieurs bâtiments existants pourraient potentiellement permettre la réalisation de **10 logements**. De plus, le projet de PLU évalue les capacités de production de logements dans les espaces interstitiels à partir de la page 31 du Tome 2 du rapport de présentation. Selon le PLU, **8 logements** seraient réalisables dans les espaces interstitiels (0.6 ha avec une densité de 14 log/ha) .

Il semble que ce potentiel n'ait pas été pris en compte lors de la réalisation du zonage.

A cela, il convient d'ajouter des surfaces que le PLU ne prend pas en compte dans l'étude de densification (Cf. C29 et P2 sur les cartes de la page 33 du Tome 2 du Rapport de présentation), qui sont présentées comme faisant l'objet de projets alors qu'elles ne font l'objet d'aucunes demandes d'urbanisme. Leur urbanisation engendrerait environ 1900 m² pour la réalisation de **3 logements**.

Afin de compléter ce potentiel, les élus ont choisi d'urbaniser des surfaces en extension représentant environ 0,5 ha, répartis en zone A Urbaniser à vocation d'hébergement (AUh) et en zone AU (pour **2 logements**).

Le PLU offre ainsi un potentiel de réalisation de 23 logements (en plus d'un projet d'hébergement), pour une consommation de 0,8 ha en dents creuses et 0,5 ha en extension.

- **Ce potentiel est en ligne avec la trajectoire identifiée par le SCoT**

Les zones d'urbanisation soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) regroupent la dent creuse la plus importante et les zones A Urbaniser (AU). Ces OAP demandent la réalisation de 4 logements sur une surface de 3600 m², soit une densité de 11 logements par hectare. Aucune densité n'est demandée pour les autres dents creuses.

Rappelons que le SCoT demande à Valforêt une densité moyenne de 12 logements par hectare à l'échelle de la commune. La programmation urbaine réalisée par le PLU ne permettra pas l'atteinte de cette densité.

- **Ainsi, même si le document doit être dans un rapport de compatibilité avec le SCoT, il serait intéressant de réfléchir à la mise en place d'une densité supérieure dans les zones de projet afin de rehausser la densité moyenne de la commune.**

Les OAP abordent la mise en place d'une diversification des logements, ce qui semble positif et permettra de proposer différentes typologies de logement aux futurs habitants.

En revanche, les dispositions règlementaires semblent très classiques et ne permettent que peu la densification (notamment au niveau du recul par rapport à la voirie, du retrait par rapport aux limites séparatives, de l'implantation des bâtiments sur une même parcelle et de la hauteur des bâtiments).

- **Il est demandé l'élaboration de règles permettant de renforcer la capacité de densification (par exemple, des reculs moins importants, des hauteurs plus élevées, etc.)**

2. Le développement économique

Valforêt est considéré comme un village sur le plan économique.

Les villages de la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges dispose d'une enveloppe foncière de 10 hectares pour leur développement économique.

La commune ne compte pas de zone artisanale mais veut pouvoir répondre favorablement à une éventuelle demande d'un artisan souhaitant s'installer dans la commune.

Ainsi, le PLU propose un potentiel de 3600 m² à Quemigny. Le foncier ne sera pas ouvert à l'urbanisation immédiate puisqu'il sera classé en zone 2AUE (à long terme).

- **Cela est compatible avec les objectifs de modération de la consommation foncière à vocation économique fixé par le SCoT.**

Le projet de PLU comporte une OAP réalisée au niveau du zonage économique. Cette OAP n'intègre pas tous les principes listés par le DOO du SCoT (cf. Orientations 5.3.1 et 5.3.3).

Néanmoins, le PLU devra faire l'objet d'une modification pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Ainsi, une OAP complète sera à réaliser à ce moment-là.

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 Valforêt, 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 a identifié des Réservoirs de Biodiversité (RB) pelouses sèches dans la commune. Le projet de PLU classe en zones Naturelle (N) ou Agricole non constructible (Anc) la majorité de ces RB, hormis au niveau du lieu-dit Poisot, notamment le long de la Route Départementale (RD) 35F.

- Il est demandé au PLU de corriger ce point en classant les espaces concernés en zone inconstructible.

Le SCoT a identifié des RB forestiers sur la commune.

Ceux-ci se situent en zone N inconstructibles et sont donc préservés de l'urbanisation.

Le SCoT a identifié des RB prairiaux sur la commune et demande à ce que toutes les prairies et milieux herbacés soient protégés au maximum, avec un principe d'inconstructibilité, en particulier en périphérie immédiate de la tâche urbaine et au sein des continuités écologiques.

Certains sont en Zones N ou Anc et sont donc préservés de l'urbanisation. D'autres se situent en zone Agricole constructible (notamment aux lieux-dits de la Combe Chagrin, l'Aige Gobin, la Combe de l'Oise, des Chaillots, Molletain, Rente des Écotois et Combe Durey) .

- Il est demandé de s'interroger sur l'opportunité du classement en Zone Anc de ces espaces, de manière à garantir l'intégrité des RB prairiaux.

Le PLU a réalisé un inventaire des éléments patrimoniaux bâtis ou naturels.

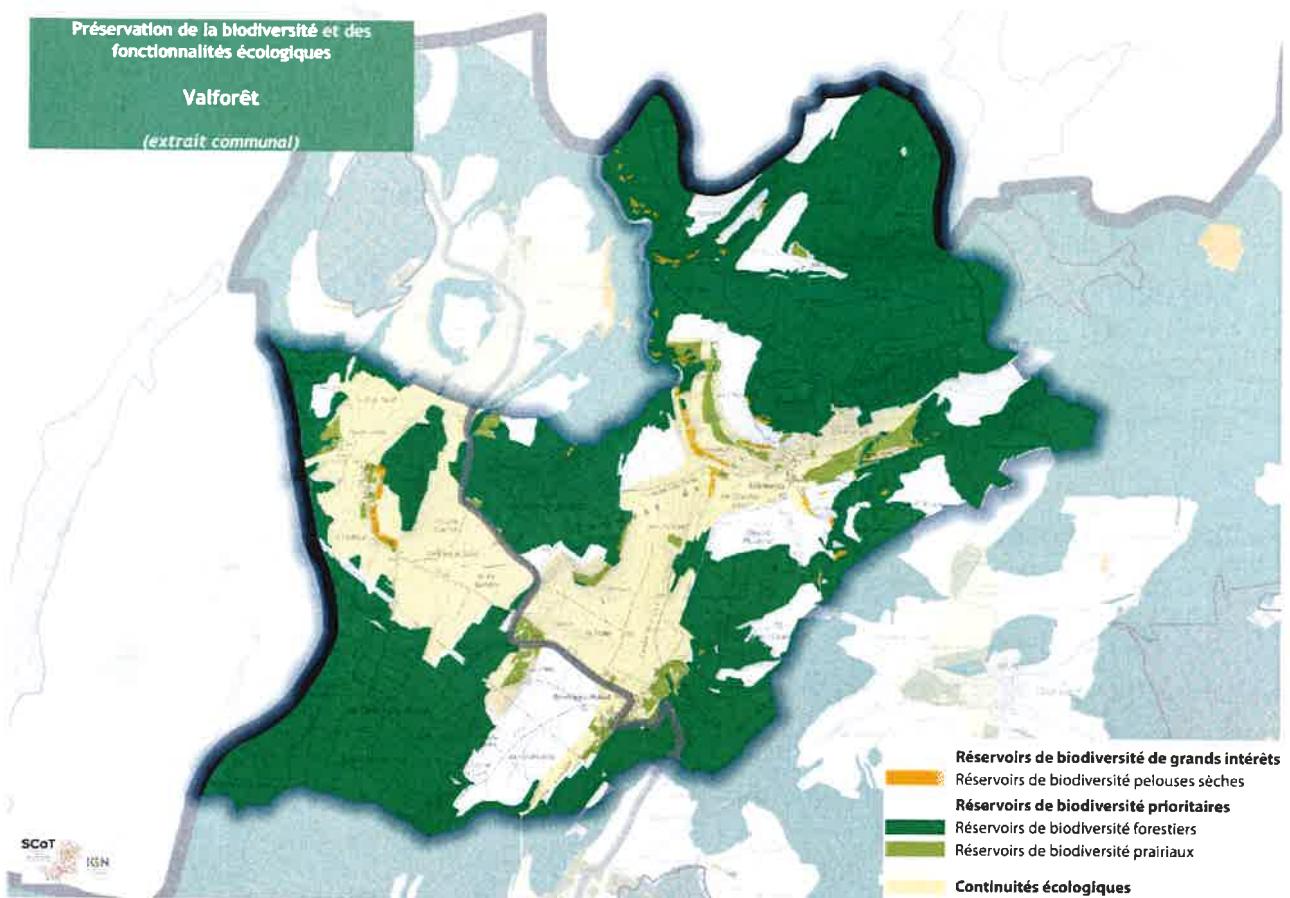
Ces éléments sont cartographiés.

Or, mis à part pour l'élément de « paysage urbain » identifié, aucune description individuelle de ces éléments n'a été réalisée et il n'est pas possible de caractériser l'état de conservation actuel de ces éléments.

- Il est demandé de réaliser une description de chacun de ces éléments afin de pouvoir connaître l'état actuel des éléments.

Par ailleurs, certaines autres 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



Carte du DOO de la Préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques – Zoom sur Valforêt

4. La protection des grands ensembles paysagers

La commune dispose d'un cadre paysager intéressant à préserver. La nécessité de la préservation du paysage est prise en compte dans le PLU.

La frange Est de la commune est touchée par la zone écrin du Bien UNESCO des Vignobles de Bourgogne.

La zone concernée est classée en zone Naturelle (N). Les impacts seront donc fortement limités. Cela est d'ailleurs précisé dans l'évaluation environnementale.

Le SCoT a repéré une zone au centre de la commune où la structure bocagère doit être préservée.

Cela est pris en compte par le projet de PLU qui a identifié les haies à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le SCoT a identifié un cône de vue à localiser et à préserver dans le PLU. Or, aucun élément du PLU ne permet la protection de cette vue.

Le SCoT a identifié une fenêtre paysagère à préserver au centre de la commune.

Or, le PLU classe cette surface en zone agricole constructible, avec la possibilité d'accueillir des bâtiments de 12 mètres, voir plus haut si des contraintes techniques sont démontrées. Cette hauteur peut sembler élevée.

- **Il est demandé aux élus de s'interroger quant au traitement des 2 sujets ci-dessus.**

Le SCoT a identifié la Route Départementale (RD) 35 en tant qu'axe routier et touristique majeur. Cet axe traverse Quemigny et le SCoT demande le traitement qualitatif des entrées urbaines et des perceptions visuelles depuis la RD.

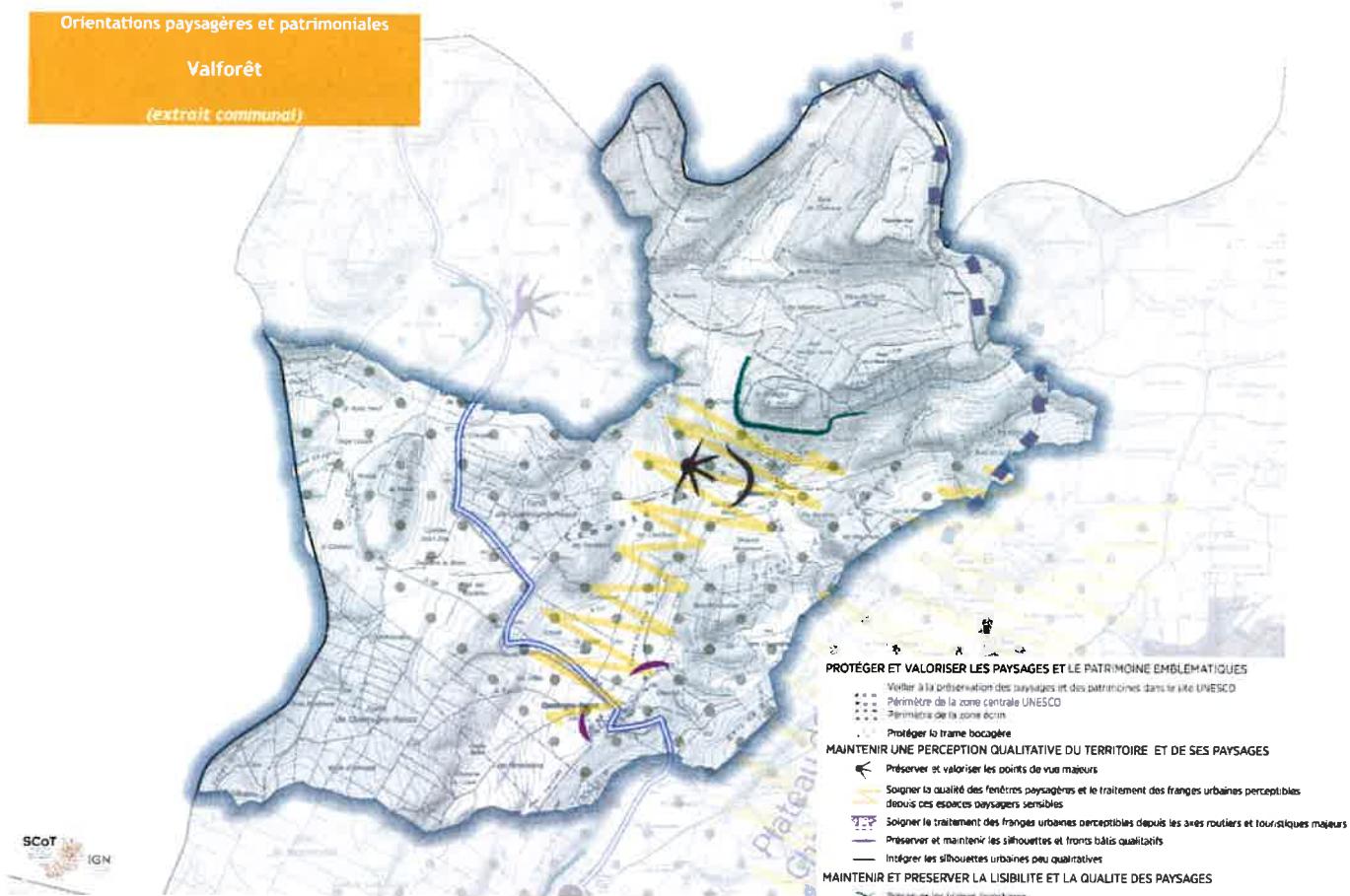
- **Là encore, un travail est à réaliser à ce sujet.**

Le SCoT a identifié 3 silhouettes urbaines à préserver ou à travailler (2 à Quemigny et 1 à Clémencey). Or, cela n'est pas présent dans le PLU.

- **Le PLU devra être renforcé à ce sujet, par exemple avec la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, pour travailler la qualité urbaine à ces endroits (préservation de la cohérence des volumétries et notamment des hauteurs et traitement des façades, de l'implantation des bâtis et des faitages, etc.).**

Le SCoT a identifié une lisière forestière à enjeux en limite Ouest de la Forêt de Clémencey.

Le PLU protège cette lisière forestière avec la réalisation d'une zone Agricole inconstructible (Anc) d'une largeur de 100 mètres environ, afin d'empêcher toute urbanisation qui pourrait la compromettre.



Carte des Orientations paysagères et patrimoniales du DOO – Zoom sur Valforêt

5. Le développement durable du territoire

Clémencey est en assainissement non collectif. Toutes les nouvelles constructions devront être dotées d'un dispositif de traitement des effluents conforme au règlement du SPANC communautaire.

La Station d'Épuration de Quemigny a un bon fonctionnement. Au vu des perspectives démographiques, il ne devrait pas avoir de problèmes de sous-capacité.

Le PLU aborde la question de l'impact du développement sur l'eau potable (cf. page 15 de l'Évaluation environnementale) et démontre l'adéquation entre les besoins et la ressource.

Au sujet des eaux pluviales, le projet de document demande le traitement à la parcelle, ce qui est positif.

Le PLU autorise les dispositifs de production d'énergie renouvelable.

- Cependant, un travail est à faire au niveau de l'encadrement de ces dispositifs comme le souhaite le SCoT (cf. orientation 8.2).

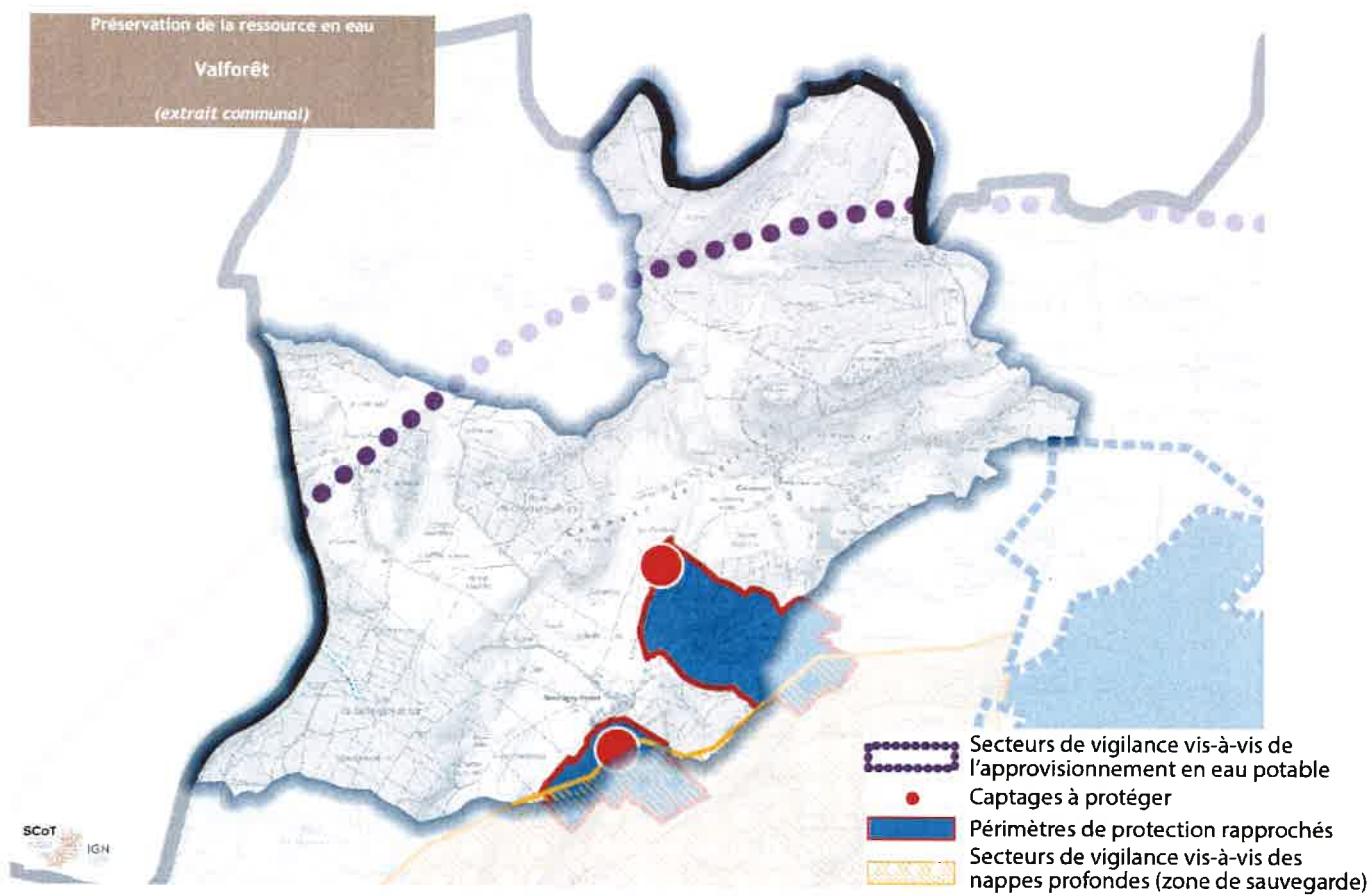
Le PLU devra approfondir l'encadrement de l'insertion architecturale des panneaux photovoltaïques.

Au niveau de l'énergie éolienne, la réglementation devra être plus vigilante :

- Le site ne devra pas présenter d'intérêt écologique majeur et se situera, par conséquent, en dehors des espaces à statut et des réservoirs de biodiversité. Il ne devra pas non plus avoir d'incidences significatives vis-à-vis des espèces.
- Le site devra présenter une faible sensibilité paysagère, sans réciprocité visuelle avec le site UNESCO Les Climats du vignoble de Bourgogne.
- Le site devra être localisé à moins de 20 km d'un poste électrique et le raccordement au réseau électrique ne devra pas entraîner d'impact notable sur les milieux naturels.

Le document d'urbanisme devra également autoriser les installations géothermiques et les méthaniseurs, en encadrant notamment l'insertion architecturale et paysagère de ces dispositifs, et sous réserve qu'elles n'impactent pas les espaces naturels et agricoles.

- 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)



Carte de la Préservation de la ressource en eau du DOO – Zoom sur Valforêt

6. Les activités agricoles

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

Le rapport de présentation contient un diagnostic agricole (cf. à partir de la page 32 du Tome 1 du rapport de présentation). Les parcelles déclarées à la PAC sont localisées, tout comme les parcelles exploitées. Le diagnostic réalise un point sur les projets des agriculteurs et indique les données du dernier recensement Agreste.

Le projet de PLU prévoit les conditions architecturales d'insertion des bâtiments agricoles. Il permet également de diversifier les activités agricoles par l'implantation de points de vente des produits de la ferme.

Le règlement autorise les points de vente qui sont la continuité de la production agricole mais interdit les commerces de détail.

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

Le règlement indique que toute nouvelle construction doit pouvoir être raccordée au réseau très haut débit, ce qui peut sembler positif à première vue.

Cependant, il n'est pas pertinent de faire figurer cette disposition dans les règles générales car cela signifierait que les nouveaux abris de jardin en zone U ou N, les futurs entrepôts agricoles en zone A ou encore les nouvelles piscines devront prévoir un fourreau pour le passage de la fibre.

- Ce point est à corriger

Dans le projet de règlement, de nombreux types de constructions sont autorisés sans restrictions en zone 2AUE alors que, dans sa description, cette zone est fermée à l'urbanisation à court terme, dans l'attente d'une évolution du PLU.

- Il convient de corriger le règlement de la zone.

Les informations concernant le SCoT sont à mettre à jour dans le diagnostic territorial et dans le Tome relatif au choix retenus (il est évoqué le *SCoT des agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges* alors qu'il s'agit du *SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin*, il est indiqué que la commune n'est pas couverte par un SCoT car se trouvant en zone blanche, etc.).

Le tableau des emplacements réservés figurant sur la carte de la partie Ouest du territoire sera à mettre à jour tandis qu'il devra être repositionné sur la carte de la partie Est du territoire et qu'il devra figurer sur la carte du hameau de Poisot.

Vu le projet de PLU de la commune de Valforêt arrêté par le Conseil municipal le 8 septembre 2025 et transmis au Syndicat Mixte du SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin le 22 octobre 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 de renforcer 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 Valforêt **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

