

Département
de la CÔTE-D'OR

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

Arrondissement de
BEAUNE

PROCÈS VERBAL DU COMITÉ SYNDICAL

Convocation le
7 octobre 2025

**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

Avec 19 élus présents, le quorum est atteint et le comité peut valablement délibérer.

Jean-François CHAMPION est désigné comme secrétaire de séance.

Pierre BOLZE, Président du Syndicat mixte du SCOT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin ouvre la séance et rappelle l'ordre du jour :

- Approbation du procès-verbal de la séance du Comité Syndical du 26 mars 2025
- Délibération C 25/08 – Avis sur le projet de PLU de Chassagne-Montrachet
- Délibération C 25/09 – Avis sur le projet de modification n°1 de l'AVAP de Beaune
- Point divers

Approbation du procès-verbal de la séance du Comité Syndical du 26 mars 2025

Les conseillers syndicaux n'ayant pas de remarques, le procès-verbal de la séance précédente en date du 26 mars 2025 est adopté.

Délibération C 25/08 – Avis sur le projet de PLU de la commune de Chassagne-Montrachet

Pierre BOLZE rappelle le contexte d'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU). En effet, la commune de Chassagne-Montrachet a souhaité se doter d'un PLU pour mieux réglementer le développement de l'urbanisme sur son territoire, notamment au niveau des grands projets tels que l'aménagement de la carrière, tout en assurant une préservation de l'environnement et du cadre paysager, la commune étant partie prenante du Bien UNESCO.

Les services du Syndicat Mixte du SCoT ont étudié la compatibilité entre le PLU et le SCoT.

Au niveau de l'habitat, la commune fait partie du secteur de la Côte beaunoise pour lequel le SCoT prévoit un objectif de logements s'élevant à 410 unités. Le potentiel foncier disponible dans le projet de PLU peut être évalué à 0,8 ha pour la création de 15 logements avec une densité affichée supérieure à celle demandée par le SCoT. De plus, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU demande de réaliser une diversification des types de logements. Le PLU apparaît donc compatible avec la trajectoire du SCoT sur le volet habitat. Néanmoins, quelques points de détails sont néanmoins à travailler au niveau de l'habitat (développement des communications numériques, renforcement de l'étude des logements vacants, etc.) pour renforcer cette compatibilité.

Concernant le développement économique, la commune fait partie du pôle économique de Chagny pour lequel le SCoT prévoit un objectif de consommation d'espace économique de 14 hectares. Une zone d'activité a été réalisée récemment à Chassagne-Montrachet et entre dans cette « enveloppe ». Il n'y reste actuellement plus de potentialités. La commune n'a pas prévu de développement économique supplémentaire dans son PLU. Le PLU est donc compatible avec la trajectoire du SCoT concernant le développement économique. Cependant, la commune aurait pu utilement définir et matérialiser un périmètre au niveau du centre-bourg afin de mieux prioriser le développement commercial.

Didier SAINT-EVE remarque que les caractéristiques de la commune de Chassagne-Montrachet, et notamment la forte pression viticole, suffisent à orienter le développement commercial sur le bourg ancien de la commune.

Pierre BOLZE ajoute que les remarques du Syndicat mixte se veulent positives, toujours constructives et visent davantage à améliorer le document, voire à renforcer sa stabilité juridique. Le bureau d'études ayant réalisé le PLU aurait pu faire davantage sur une commune telle que Chassagne-Montrachet.

Bruno MOMBRIAL va dans le même sens en indiquant qu'on aurait en effet pu s'attendre, en 2025, à avoir un PLU qui aurait valeur d'exemple sur le plan de la prise en compte du site UNESCO, ce qui pas le cas, il reste très classique.

Le SCoT a identifié plusieurs réservoirs de biodiversité (forestiers et pelouses sèches) et des continuités écologiques sur la commune. Ceux-ci sont globalement préservés par le PLU grâce à des zonages inconstructibles, qu'ils soient agricoles ou naturels. Le PLU est donc compatible avec

les orientations sur les espaces naturels. Cependant, là encore, la prise en compte de quelques détails permettrait de renforcer la compatibilité entre le PLU et le SCoT.

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. Néanmoins, la valorisation paysagère est un aspect qui ne se retrouve que peu dans le projet de PLU. Ce thème mériterait d'être retravaillé sur plusieurs points (l'analyse de l'impact du développement urbain sur le Bien UNESCO, l'indentification des éléments de patrimoine, etc.).

Le projet de PLU mériterait également d'être approfondi sur le thème du développement durable, notamment au niveau de l'analyse de la soutenabilité du développement urbain vis-à-vis de la ressource en eau potable ou de la capacité de traitement des effluents, mais aussi de l'encadrement des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Le projet de PLU n'aborde que peu l'aspect agricole. Cela mériterait d'être renforcé. Un travail est à réaliser sur la réglementation des hauteurs maximales autorisées par le PLU pour les bâtiments agricoles.

Pascal GRAPPIN remarque que les hauteurs permises par le PLU sont importantes, notamment pour les silos agricoles et que les Climats des Vignobles de Bourgogne vont nécessairement faire une remarque sur ce point.

A l'issue de cette présentation, il est proposé aux membres du Comité Syndical d'émettre un avis favorable sur le PLU de Chassagne-Montrachet, sous réserve des remarques énoncées dans le projet de délibération qui leur a été soumis.

Les conseillers syndicaux n'ont pas d'autres remarques et le Président soumet la délibération au vote.

La délibération C25/08 portant sur l'avis sur le projet de PLU de la commune de Chassagne-Montrachet est adoptée à l'unanimité.

Délibération C 25/09 – Avis sur le projet de modification n°1 de l'AVAP de Beaune

Pierre BOLZE rappelle que l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Beaune a été approuvée le 19 septembre 2019 et qu'au fil du temps, il est apparu nécessaire de faire évoluer le document sur certains points.

Ainsi, le projet de modification qui est soumis à l'avis du Comité Syndical aborde trois points.

Le premier est la correction des erreurs matérielles du document. Elles concernent principalement le règlement graphique, mais aussi le règlement écrit, et peuvent gêner l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le deuxième point souhaite faciliter le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les immeubles sans qualification en zones SU2 et SU3 de l'AVAP. Des ombrières photovoltaïques pourront également être réalisées sur les parkings de ces mêmes zones.

Enfin, la modification de l'AVAP souhaite encadrer le développement des antennes relais. En effet, le règlement actuel de l'AVAP ayant omis de préciser les conditions d'acceptabilité de ces

dispositifs, il convient de corriger cette lacune avec l'objectif d'assurer une bonne insertion des installations.

A l'issue de cette présentation, il est proposé aux membres du Comité Syndical d'émettre un avis favorable sur le projet de modification n°1 de l'AVAP de Beaune.

Les conseillers syndicaux n'ont pas de remarques et le Président soumet la délibération au vote.

La délibération C25/09 portant sur l'avis sur le projet de modification de l'AVAP de Beaune est adoptée à l'unanimité.

Points divers

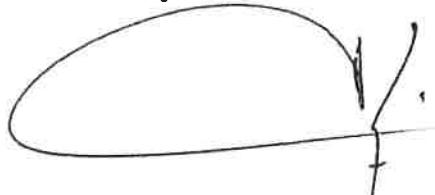
Pierre BOLZE annonce aux conseillers présents que les prochaines dates de réunion du Comité Syndical sont fixées aux 10 décembre 2025, pour le débat d'Orientations Budgétaires et l'avis sur le PLU de Saint-Nicolas-lès-Citeaux, et au 4 février 2026 pour le vote du budget.

Concernant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, il est indiqué que le code de l'Urbanisme donne théoriquement un délai de 3 ans pour se mettre en compatibilité avec le SCoT si celle-ci nécessite une révision du PLU, soit jusqu'au 28 juin 2026. Un habitant pourrait saisir un juge si un document d'urbanisme n'est pas mis en compatibilité avant cette date, afin de l'annuler. Pour pallier ce risque, il est recommandé de prendre au moins une délibération de prescription de la révision du document d'urbanisme avant la date mentionnée plus haut, afin de montrer au juge qu'il y a une volonté de mise en compatibilité et ainsi d'obtenir sa clémence.

Il est également indiqué que les services du Syndicat Mixte sont en train de réaliser plusieurs documents visant à améliorer l'accompagnement des communes dans la traduction des orientations du SCoT dans leur document d'urbanisme.

L'ordre du jour étant épuisé, Pierre BOLZE remercie les participants et lève la séance à 18h45.

**Le Secrétaire de séance
Jean-François CHAMPION**



**Le Président du Syndicat,
Pierre BOLZE**

