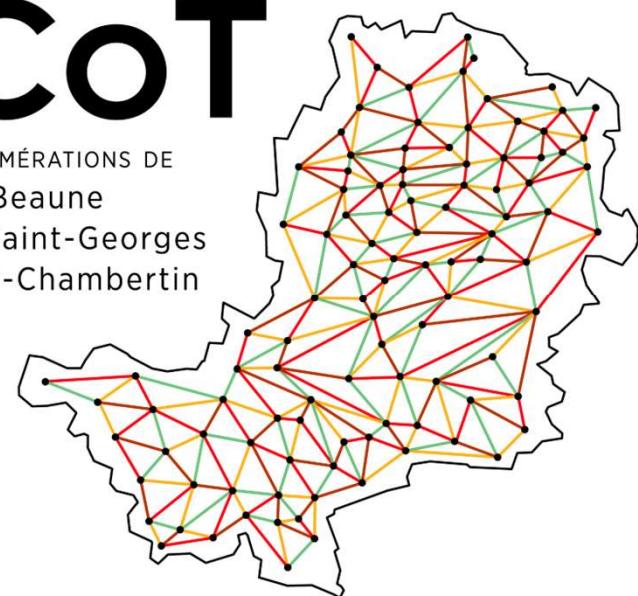


Comité Syndical Syndicat Mixte du SCoT

10 décembre 2025

SCoT

AGGLOMÉRATIONS DE
Beaune
Nuits-Saint-Georges
Gevrey-Chambertin



Ordre du jour

1. Approbation du Procès Verbal de la séance du 15 octobre 2025
2. Délibérations C 25 10 et C 25 12
3. Points divers

Approbation du procès-verbal de la séance du 15 octobre 2025



C 25 10

Avis sur le projet de PLU de
Saint-Nicolas-lès-Citeaux

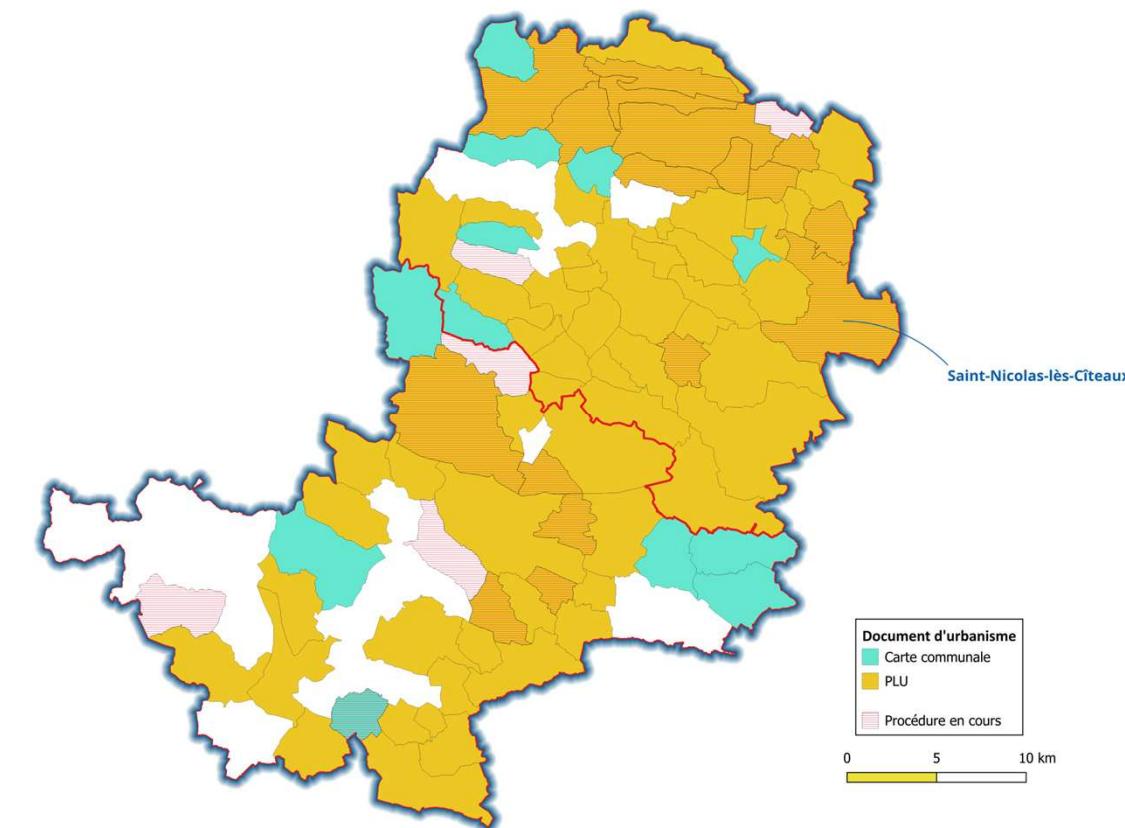


Avis sur le projet de PLU de Saint-Nicolas-lès-Citeaux

La commune de Saint-Nicolas-lès-Citeaux fait partie de la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges

Elle compte **390** habitants.

Elle est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (approuvé le **14 décembre 2005**).



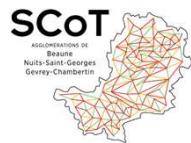
Avis sur le projet de PLU de Saint-Nicolas-lès-Citeaux

La commune de Saint-Nicolas-lès-Citeaux a prescrit l'élaboration d'un PLU le **25 novembre 2021** avec comme objectifs :

- **Accompagner le développement démographique de la commune**
- **Prendre en compte l'environnement**
- **Préserver le cadre de vie**
- **Conforter les activités économiques**
- **Développer les modes doux**
- **Articuler les réseaux et le développement**
- **Améliorer le cadre de vie, dynamiser et mettre en valeur le territoire pour un espace vivre de qualité**
- **Satisfaire les usages et les besoins du quotidien**



Zonage du PLU



Avis sur le projet de PLU de Saint-Nicolas-lès-Citeaux

L'habitat

La commune de Saint-Nicolas-lès-Citeaux fait partie du secteur de *la Plaine de Cîteaux* pour lequel le SCoT prévoit un objectif de logements s'élevant à **100** unités.

Le nombre de logements à réaliser à Saint-Nicolas-lès-Citeaux peut être estimé à **24** (dont 2 à réaliser sans foncier), avec un besoin foncier évalué à **1,78** hectares (ha).

Le potentiel foncier disponible dans le projet de PLU peut être évalué à **1,2** ha pour la création de **22** logements avec une densité moyenne de 16,5 logements / ha.

- Le PLU est donc compatible avec les orientations sur l'habitat.
- Le zonage du PLU est cohérent sur le plan spatial et fonctionnel et opère **une économie d'espace** : il permet un équilibre entre zones d'habitat et zones protégées, tout en intégrant l'ensemble des enjeux de protection et contraintes naturelles, physiques, paysagères, agricoles ou réglementaires identifiés.
- Quelques points de détails sont néanmoins à modifier (encadrement des OAP, précision du potentiel de logements vacants, etc.)



Avis sur le projet de PLU de Saint-Nicolas-lès-Citeaux

Le développement économique

La commune de Saint-Nicolas-lès-Citeaux fait partie des *Villages* de la Communauté de communes pour lequel le SCoT prévoit une enveloppe de **10 ha**.

Une zone d'activité est présente à Saint-Nicolas-lès-Citeaux. Les élus nicocistelliens se sont entendus avec la communauté de communes et souhaitent posséder un potentiel de 0,8 ha de foncier économique.

- Cela entre dans l'« enveloppe » dédiée

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 Saint-Nicolas-lès-Citeaux, **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.**

- Le PLU est donc compatible avec les orientations sur l'économie.



Vue aérienne

Zonage du PLU

Avis sur le projet de PLU de Saint-Nicolas-lès-Citeaux

La protection des espaces naturels

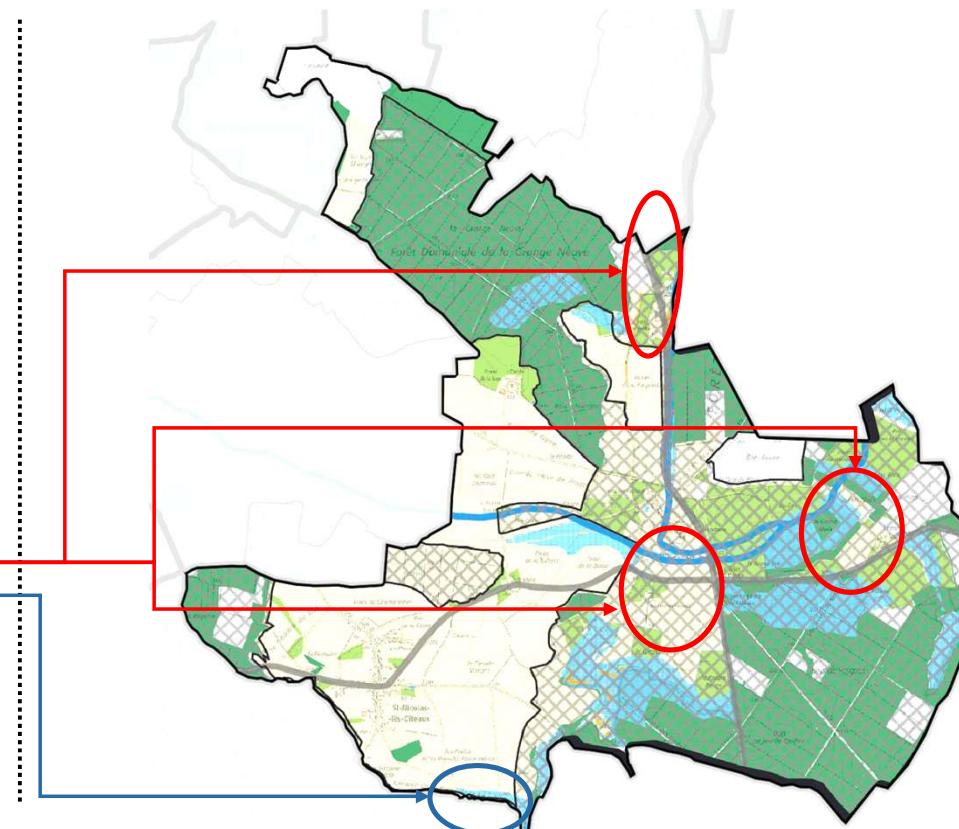
Le SCoT identifie plusieurs réservoirs de biodiversité (milieux humides, forestiers et prairiaux) et continuités écologiques sur la commune. Ceux-ci sont classés dans diverses zones du PLU.

Globalement, le PLU préserve les Réservoirs de Biodiversité (RB) grâce à des zonages inconstructibles.

- Le PLU est donc compatible avec les orientations sur les espaces naturels.

Cependant, la prise en compte de quelques détails permettrait de renforcer la compatibilité entre le PLU et le SCoT :

- La préservation des espaces à statut
- La prise en compte d'un RB milieux humides
- La protection des RB prairiaux
- La complétude de l'inventaire du petit patrimoine
- L'identification des éléments de la trame noire



Avis sur le projet de PLU de Saint-Nicolas-lès-Cîteaux

La protection des ensembles paysagers

La commune dispose d'un cadre paysager intéressant.

Le PLU pourrait utilement être complété sur plusieurs points :

- **La complétude de l'inventaire du petit patrimoine**
- **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.**
- **Le SCoT a identifié des fronts bâties de qualité remarquables. Là encore, il est attendu un travail pour maintenir cette qualité urbaine (préservation de la cohérence des volumétries et notamment des hauteurs et traitement des façades, de l'implantation des bâties et des faîtages.)**
- **Le SCoT a identifié 2 lisières forestières à enjeux**

Extrait de la carte « Orientations paysagères et patrimoniales », Annexée au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT approuvé le 28 juin 2023



Saint-Nicolas-lès-Cîteaux

PROTEGER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE EMBLEMATIQUES

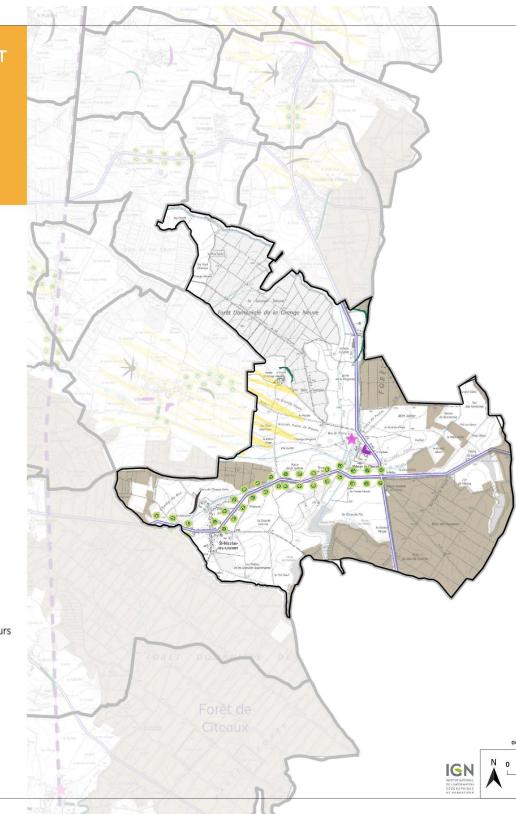
- Veiller à la préservation des paysages et des patrimoines dans le site UNESCO
- Perimètre de la zone écrin
- Protéger la trame bocagère
- Protéger les arbres isolés et les alignements d'arbres structurants
- Préserver les cours d'eau et leurs ripisylves
- Préserver les paysages viticoles et leur patrimoine
- Préserver le bandeaup forestier et les parcelles forestières sensibles
- Identifier et préserver le tracé de l'ancienne voie romaine
- Protéger et valoriser les sites classés et inscrits
- Protéger et valoriser les grands ensembles paysagers remarquables
- Protéger et valoriser les espaces bâts remarquables

MAINTENIR UNE PERCEPTION QUALITATIVE DU TERRITOIRE ET DE SES PAYSAGES

- Préserver et valoriser les points de vue majeurs
- Maintenir dégagés les rebords de côte et de falaise
- ★ Préserver et valoriser les vues sur les repères urbains identitaires (châteaux, demeures, clos, etc.)
- Favoriser l'intégration paysagère des opérations d'aménagement dans les villages et les bourgs contraints par leur site
- Soigner la qualité des fenêtres paysagères et le traitement des franges urbaines perceptibles depuis ces espaces paysagers sensibles
- Soigner le traitement des franges urbaines perceptibles depuis les axes routiers et touristiques majeurs
- Préserver et maintenir les silhouettes et fronts bâts qualitatifs
- Intégrer les silhouettes urbaines peu qualitatives

MAINTENIR ET PRESERVER LA LISIBILITE ET LA QUALITE DES PAYSAGES

- Préserver les lisières forestières
- Maintenir des couronnes vertes
- Maintenir des coupures d'urbanisation
- Requalifier les traversées urbaines peu qualitatives



Extrait de la carte du DOO



Avis sur le projet de PLU de Saint-Nicolas-lès-Citeaux

Le développement durable

Ce thème est bien pris en compte par le PLU.

Cependant, quelques points pourraient être améliorés au niveau de la réglementation **des énergies renouvelables**



Avis sur le projet de PLU de Saint-Nicolas-lès-Citeaux

- Il est proposé au Comité Syndical :

⇒ D'émettre un **avis favorable** sur le projet de PLU de la commune de Saint-Nicolas-lès-Citeaux **sous réserve** de la prise en compte des remarques énoncées et de leur intégration dans le PLU avant son approbation définitive

C 25 11

Avis sur le projet de PLU de
Valforêt

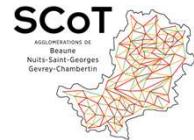
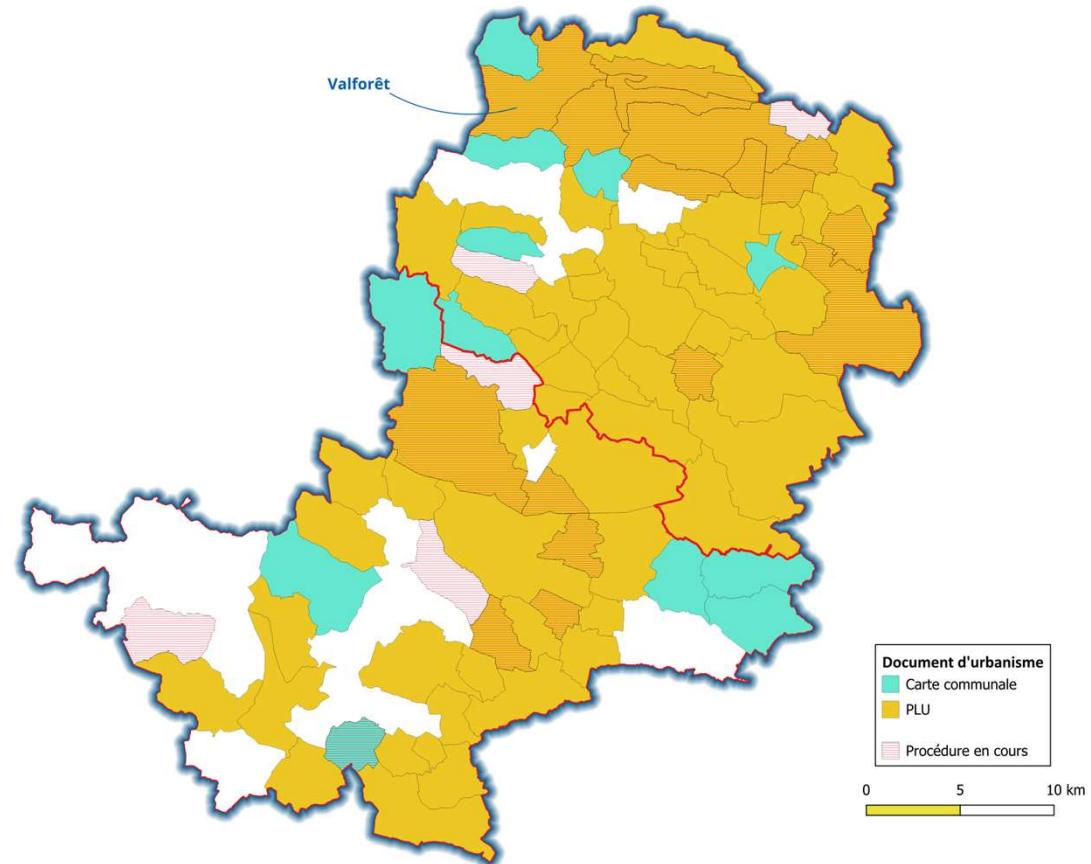


Avis sur le projet de PLU de Valforêt

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

Elle compte **322** habitants.

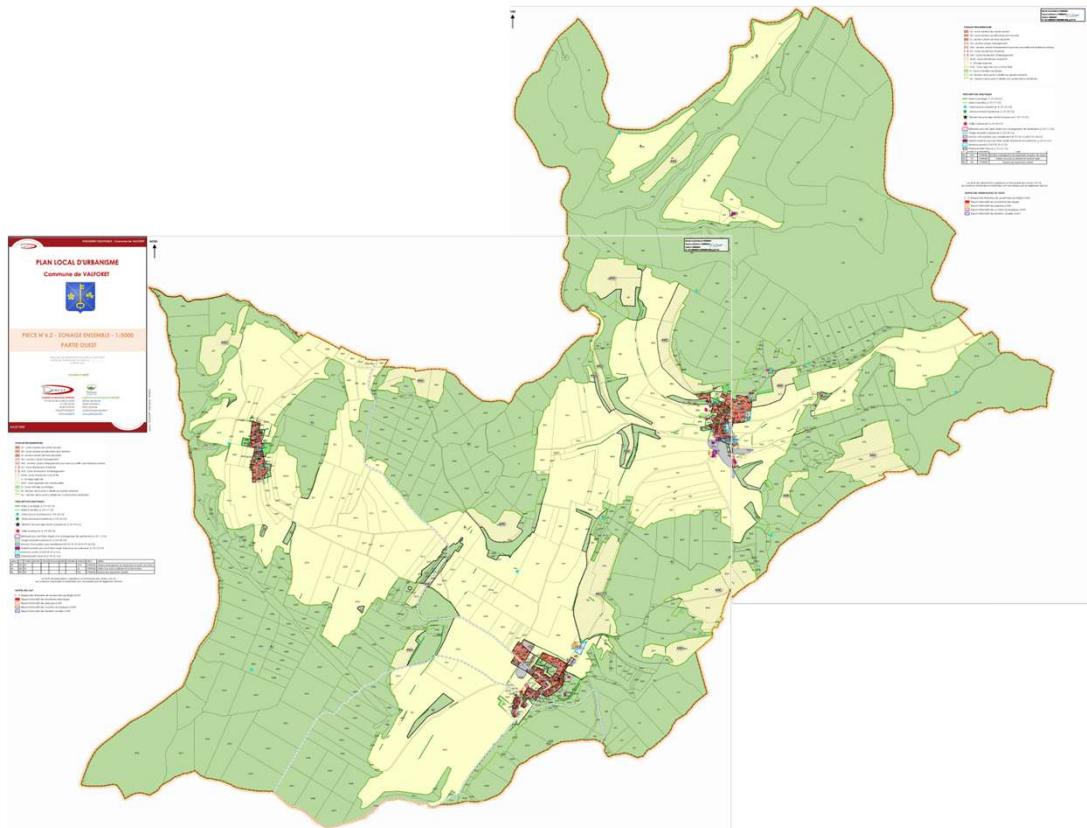
La commune est issue de la fusion des communes de Clémencey et de Quemigny-Poisot, lesquelles possédaient chacune des documents d'urbanisme communaux.



Avis sur le projet de PLU de Valforêt

La commune de Valforêt a prescrit l'élaboration d'un PLU le **22 novembre 2021** avec comme objectifs :

- *Fixer des objectifs de croissance de la population qui permettront d'assurer un développement maîtrisé de la population*
- *Diversifier les formes d'habitat*
- *Conforter les activités en place et réfléchir à leur développement*
- *Prendre en compte le contexte environnemental*
- *Promouvoir le développement des énergies renouvelables*
- *Protéger les cônes de vues remarquables*
- *Mettre en adéquation les objectifs de développement et la capacité des réseaux*
- ...



Zonage du PLU

Avis sur le projet de PLU de Valforêt

L'habitat

La commune de Valforêt fait partie du secteur *des Hautes-Côtes de Gevrey-Chambertin* pour lequel le SCoT prévoit un objectif de logements s'élevant à **110** unités.

Le nombre de logements à réaliser à Valforêt peut être estimé à **15** (dont 3 à réaliser sans foncier), avec un besoin foncier évalué à **1,02** hectares (ha).

Le potentiel foncier disponible dans le projet de PLU peut être évalué à **1,2** ha pour la création de **23** logements avec une densité moyenne de 12 logements / ha.

- Le PLU est donc **compatible** avec les orientations sur l'habitat.



Avis sur le projet de PLU de Valforêt

Le développement économique

La commune de Valforêt fait partie des *Villages* de la Communauté de communes pour lequel le SCoT prévoit une enveloppe de **10 ha**.

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.

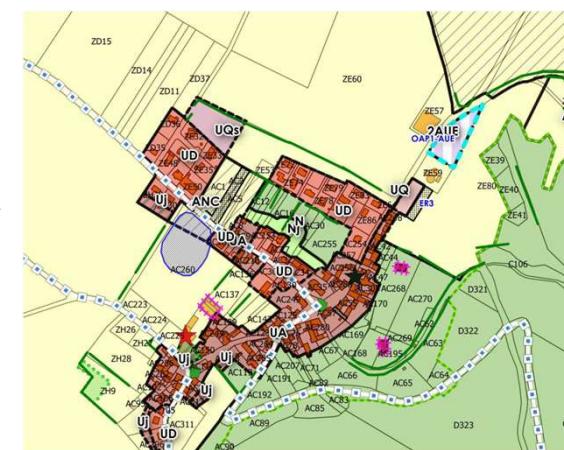
➤ Cela entre dans l'« enveloppe » dédiée

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.

➤ Le PLU est donc compatible avec les orientations sur l'économie.



Vue gérienne



Zonage du PLU

Avis sur le projet de PLU de Valforêt

La protection des espaces naturels

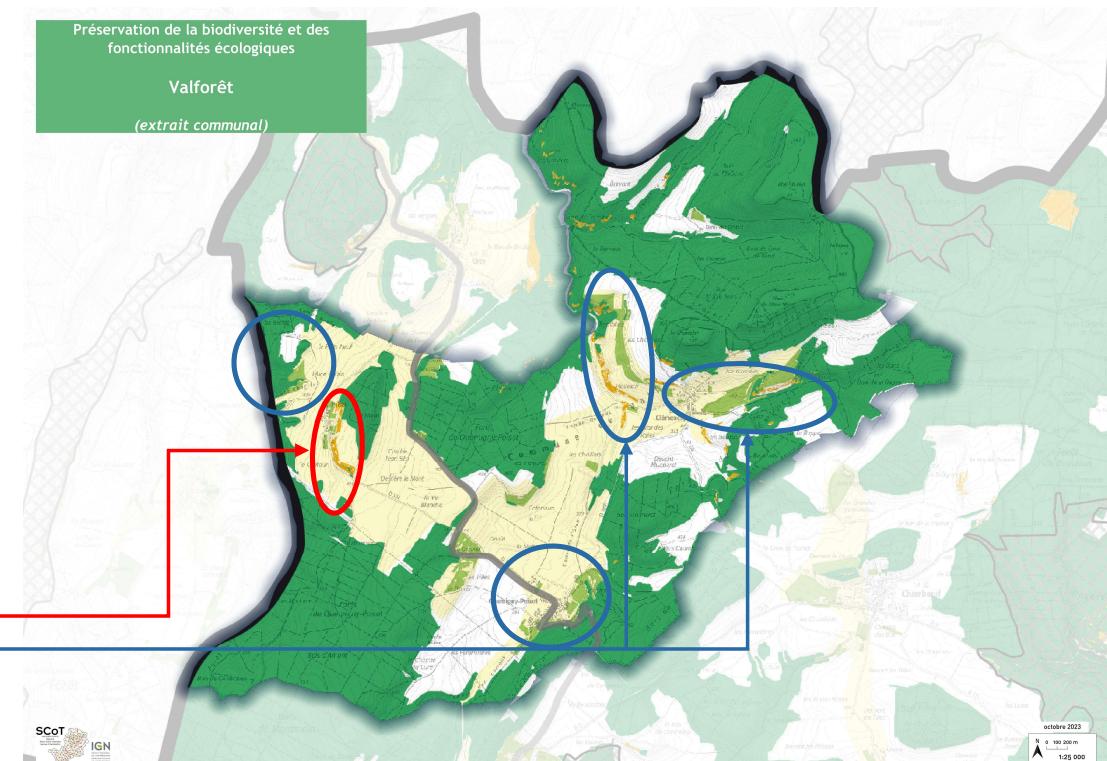
Le SCoT identifie plusieurs réservoirs de biodiversité (pelouses sèches, forestiers et prairiaux) et continuités écologiques sur la commune. Ceux-ci sont classés dans diverses zones du PLU.

Globalement, le PLU préserve les Réservoirs de Biodiversité (RB) grâce à des zonages inconstructibles.

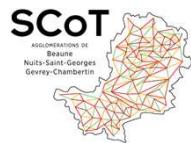
- Le PLU est donc compatible avec les orientations sur les espaces naturels.

Cependant, la prise en compte de quelques détails permettrait de renforcer la compatibilité entre le PLU et le SCoT :

- La prise en compte d'un RB pelouses sèches
- La protection des RB prairiaux
- La complétude de l'inventaire du petit patrimoine
- L'identification des éléments de la trame noire



Extrait de la carte du DOO



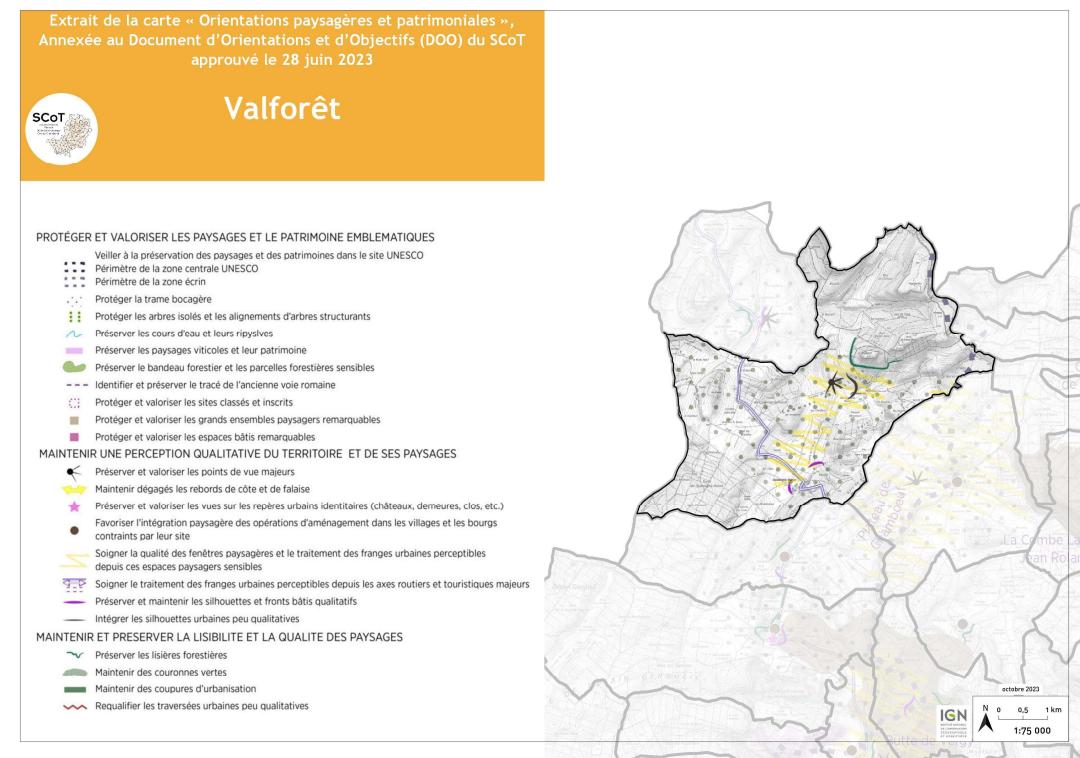
Avis sur le projet de PLU de Valforêt

La protection des ensembles paysagers

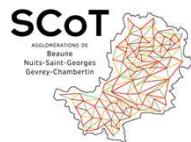
La commune dispose d'un cadre paysager intéressant.

Le PLU pourrait utilement être complété sur plusieurs points :

- La complétude de l'inventaire du petit patrimoine
- Le SCoT a identifié un cône de vue et une fenêtre paysagère à préserver. Le PLU devra s'intéresser à leur préservation, notamment en limitant les hauteurs
- Le SCoT a identifié la RD 35 en tant qu'axe routier et touristique majeur. Une valorisation des façades urbaines perceptibles depuis ces axes est attendue.
- Le SCoT a identifié des silhouettes urbaines à travailler. Là encore, il est attendu une réflexion sur la qualité des paysages urbains (préservation de la cohérence des volumétries et notamment des hauteurs et traitement des façades, de l'implantation des bâts et des faitages.)



Extrait de la carte du DOO



Avis sur le projet de PLU de Valforêt

Le développement durable

Ce thème est bien pris en compte par le PLU.

Cependant, quelques points pourraient être améliorés au niveau de la réglementation **des énergies renouvelables**



Avis sur le projet de PLU de Valforêt

- Il est proposé au Comité Syndical :
 - ⇒ D'émettre un **avis favorable** sur le projet de PLU de la commune de Valforêt **sous réserve** de la prise en compte des remarques énoncées et de leur intégration dans le PLU avant son approbation définitive

C 25 12

Débat d'orientations Budgétaires



Débat d'orientations budgétaires 2025

- Le budget primitif **2025** était de **136 365 €** en section fonctionnement et de **159 399,37€** en section d'investissement.
 - Une année marquée par la finalisation des analyses de compatibilité SCoT / Document d'urbanisme locaux
 - Le SCoT a participé à des réunions de travail pour l'élaboration de document d'urbanisme
 - De multiples rencontres avec des porteurs de projets
- **2026** sera une année particulière ...
 - Avec l'accompagnement des nouveaux élus et des projets
 - Cela passera notamment par la finalisation de guides indiquant les outils de mise en œuvre du SCoT
 - Des études pourront être réalisées pour s'accorder avec le SRADDET BFC (reste lié aux évolutions législatives) et pour mesurer la consommation foncière
- Les contributions financières de 2 EPCI seront réparties à hauteur de :
 - **65%** à la charge de la CABCS
 - **35%** à la charge de la CCNSG

Points divers



Le SRADDET

Le groupe d'application du SRADDET s'est réuni le 9 octobre à Besançon

La région a présenté la consommation foncière à l'échelle de la région en se basant sur le portail de l'artificialisation (PNA).

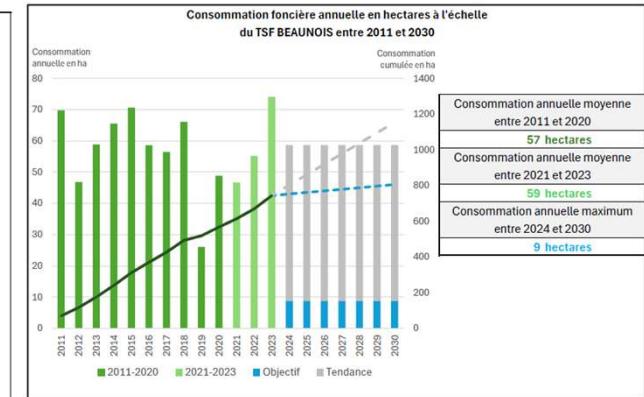
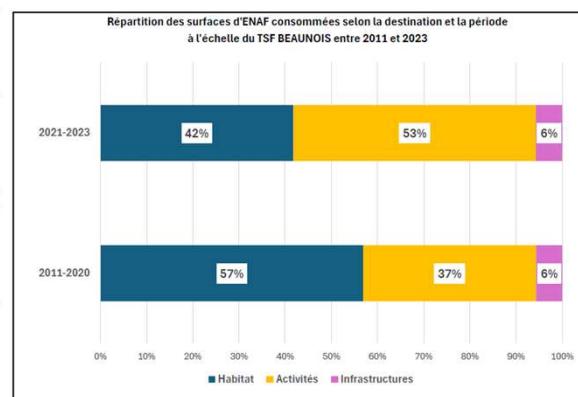
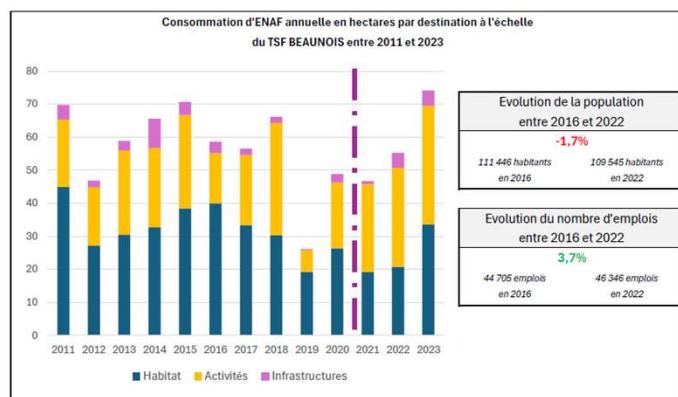
- Il en ressort une accélération de la consommation du Beaunois sur la période 2021-2023 par rapport à 2011-2020, en s'éloignant de la trajectoire ZAN
- Après cette réunion, la Préfecture a transmis un courrier aux co-Présidents du Pays Beaunois pour rappeler les échéances liées au ZAN et au SRADDET,

Le SRADDET

Le groupe d'application du SRADDET s'est réuni le 9 octobre à Besançon

La région a présenté la consommation foncière à l'échelle de la région en se basant sur le portail de l'**artificialisation (PNA)**.

- De plus, suite à cette réunion, la région a fait parvenir un mail au Pays Beaunois (le SCoT est en copie) dans lequel elle fait ressortir les chiffres du PNA à l'échelle du Beaunois en demandant d'enrichir ces chiffres avant le 19 décembre



Agenda

- Prochains rendez-vous SCoT
 - le **4 février 2026** pour le vote du budget



Merci pour votre
attention



SCoT

AGGLOMÉRATIONS DE
Beaune
Nuits-Saint-Georges
Gevrey-Chambertin

