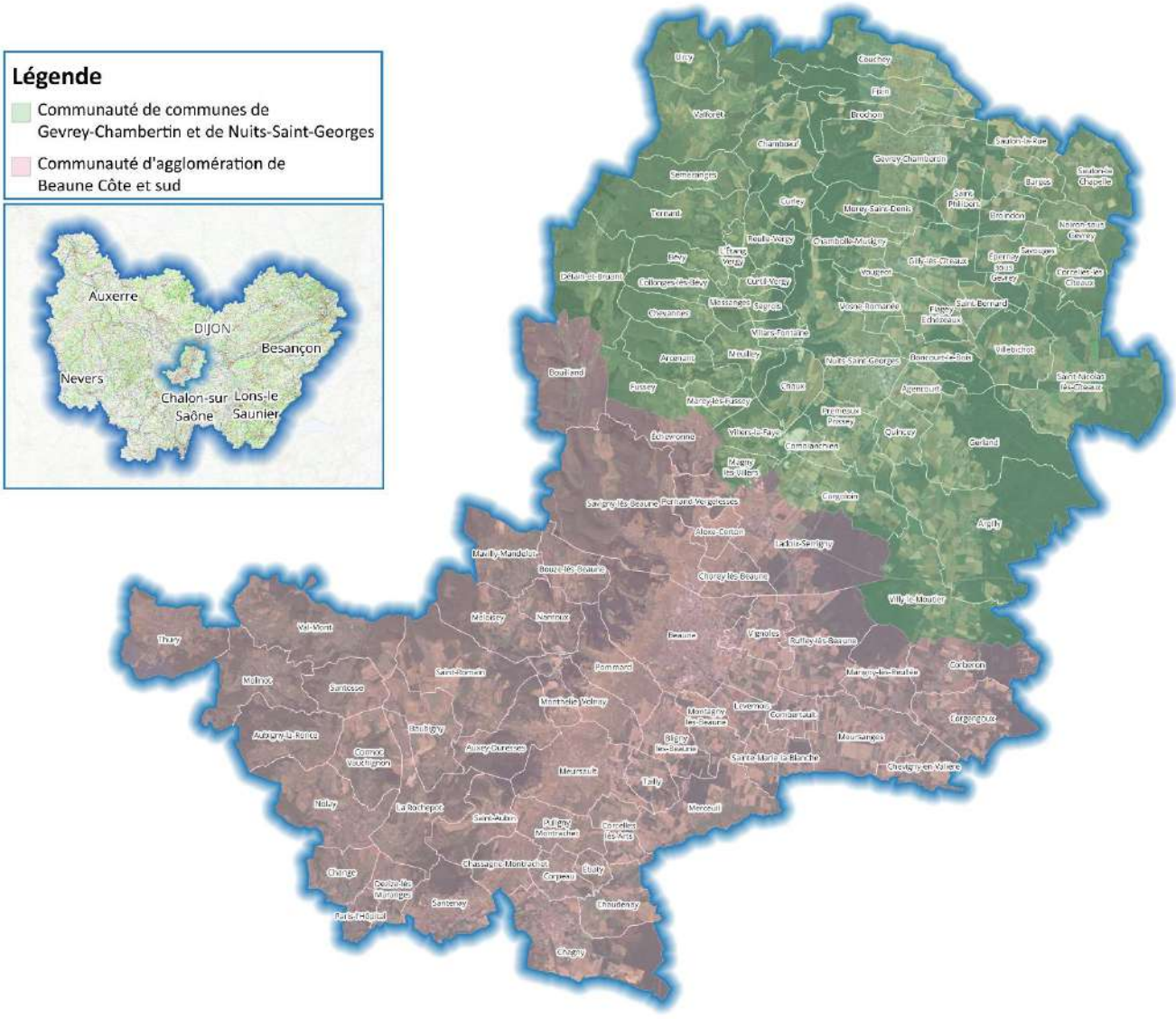


GUIDE

de mise en oeuvre des volets démographie, habitat, foncier

SCoT
AGGLOMÉRATIONS DE
Beaune
Nuits-Saint-Georges
Gevrey-Chambertin

Agencourt, Aloxe Corton, Arcenant, Argilly, Aubigny-La-Ronce, Auxey-Duresses, Barges, Baubigny, Beaune, Bévy, Bligny-Lès-Beaune, Boncourt le Bois, Bouilland, Bouze-Les-Beaune, Brochon, Broindon, Chagny, Chamboeuf, Chambolle-Musigny, Change, Chassagne-Montrachet, Chaudenay, Chaux, Chevannes, Chevigny-en-Valière, Chorey- Lès-Beaune, Collonges-Lès-Bévy, Combertault, Comblanchien, Corberon, Corcelles-les-Arts, Corcelles-lès-Cîteaux, Corgengoux, Corgoloin, Cormot- Vauchignon, Corpeau, Couchey, Curley, Curtil-Vergy, Détain-et-Bruant, Dezize-lès-Maranges, Ebaty, Echevronne, Epernay-Sous-Gevrey, Fixin, Flagey-Echézeaux, Fussey, Gerland, Gevrey-Chambertin, Gilly les Cîteaux, L'Etang-Vergy, La Rochepot, Ladoix-Serrigny, Levernois, Magny-Les-Villers, Marey-lès-Fussey, Marigny-lès-Reullée, Mavilly-Mandelot, Meloisey, Merceuil, Messanges, Meuilley, Meursanges, Meursault, Molinot, Montagny-Les- Beaune, Monthelie, Morey-Saint-Denis, Nantoux, Noiron-Sous-Gevrey, Nolay, Nuits-Saint-Georges, Paris-L'Hôpital, Pernand-Vergelesses, Pommard, Premeaux-Prissey, Puligny-Montrachet, Quincey, Reulle-Vergy, Ruffey-lès-Beaune, Saint-Aubin, Saint-Bernard, Sainte-Marie-La-Blanche, Saint-Nicolas- Les-Citeaux, Saint-Philibert, Saint-Romain, Santenay, Santosse, Saulon-la-Chapelle, Saulon-la-Rue, Savigny-Les-Beaune, Savouges, Segrois, Semezanges, Tailly, Ternant, Thury, Urcy, Val-Mont, Valforêt, Vignoles, Villars-Fontaine, Villebichot, Villers-La-Faye, Villy-Le-Moutier, Volnay, Vosne-Romanée, Vougeot.



Préambule

Le SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et de Gevrey-Chambertin réunit 2 Établissements Publics de Coopération Intercommunale : la Communauté d'agglomération de Beaune Côte et Sud et la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges.

Il a été approuvé le **28 juin 2023**.

Ce document supra communal est opposable dans un caractère de **compatibilité** aux documents d'urbanisme locaux (Plan Local d'Urbanisme et Carte Communale), qui devront traduire les principes d'aménagement définis.

Le syndicat mixte du SCoT souhaite accompagner les communes du territoire dans la mise en œuvre du SCoT. Le présent document s'inscrit dans ce cadre et a vocation à faciliter l'appropriation des objectifs et des orientations du SCoT en termes de démographie, de développement de l'habitat et de sobriété foncière.

L'ensemble des orientations du SCoT s'appliquent dans un esprit de compatibilité et non de conformité.

Le Syndicat Mixte veille à ce que les documents locaux se développent dans un esprit de non-contrariété aux orientations et objectifs du SCoT sans pour autant appliquer les règles à la lettre.

Sommaire

Respecter l'armature territoriale 6
Affirmer une ambition démographique 8
L'objectif global de production de logements 9
La production sans consommation foncière 11
Maitriser la consommation foncière liée au développement résidentiel 13
Diversifier les formes urbaines 16
Un besoin de logements abordables 16
Cas pratiques ! 18
La construction d'un projet foncier pas à pas 21
Lien et contacts utiles 23

➢ Respecter l'armature territoriale

Marquée par sa géographie et sa position de nœud autoroutier, l'organisation territoriale s'appuie sur les quatre villes principales de Beaune, Nuits-Saint-Georges, Chagny et Gevrey-Chambertin, qui sont implantées selon un axe nord-sud, et sur quelques communes à rayonnement plus modéré.

L'urbanisation récente s'est principalement faite au bénéfice des périphéries des villes principales, notamment dans les communes rurales de la plaine, et n'a pas permis le renforcement de ces polarités.

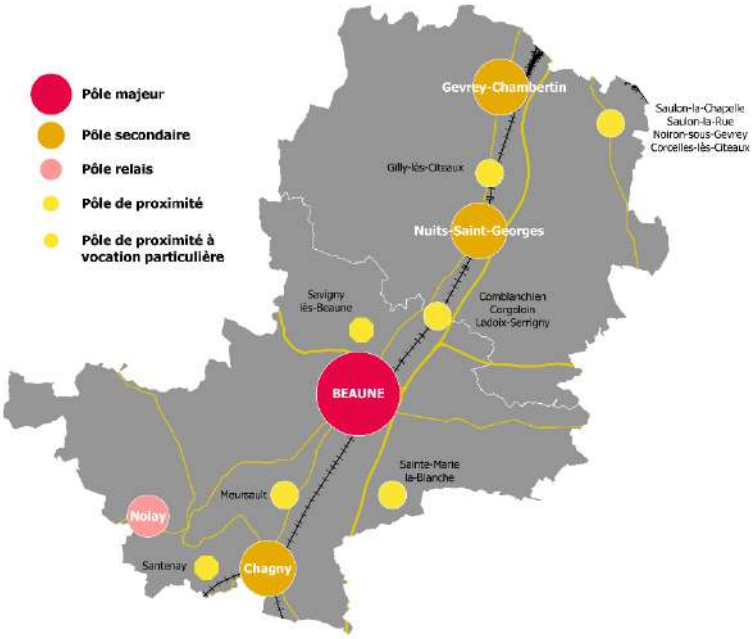
Dans une perspective de maitrise des déplacements, le SCoT entend étoffer l'armature actuelle et s'appuyer sur des polarités de différentes échelles pour mailler le territoire.

Les pôles ont été choisis en fonction de différents critères :

- Capacité résidentielle
- Niveau d'équipement et de service
- Offre de commerces
- Desserte multimodale
- Capacités d'accueil économique

L'aménagement volontariste du territoire s'appuiera sur une armature territoriale multipolaire et équilibrée :

- La **ville principale de Beaune**, possédant des fonctions supérieures d'intérêt régional
- Les **villes complémentaires de Nuits-Saint-Georges, de Chagny et de Gevrey-Chambertin**
- Le **pôle relais de Nolay**
- Un réseau de **pôles de proximité**, maillant un espace rural de qualité et diversifié
- Les villages.



Pour affirmer l'armature territoriale, il s'agit de mettre en cohérence le développement de chacune des communes, les unes au regard des autres.

L'armature territoriale se constitue ainsi par une mise en réseau de l'ensemble des villes et villages, et de leurs aires d'influence, en vue d'assurer des fonctions différenciées répondant aux besoins de la population.

Elle affirme l'interdépendance des communes au sein de plusieurs bassins de vie.

La place de chaque commune dans l'armature territoriale va conditionner l'accueil démographique, la réalisation de nouveaux logements et l'accueil d'équipements, de services et d'activités économiques, dans une visée de complémentarité et d'équilibre territorial.

Cette organisation vise également l'optimisation des déplacements dans un territoire contraint, tout en veillant à ce qu'aucune commune ne se trouve à plus de 20 minutes en voiture d'un pôle disposant d'une offre de proximité.

Chaque commune jouera ainsi un rôle au niveau du SCoT. Cela découlera sur des potentialités d'urbanisme et de services différentes en fonction de sa place dans l'armature territoriale.



Les questions à se poser :

» Quelle est la place de ma commune dans l'armature territoriale du SCoT ?

» Quelles sont les règles qui en découlent ?

» Est-ce que les équipements de ma commune sont adaptés à cet objectif ?

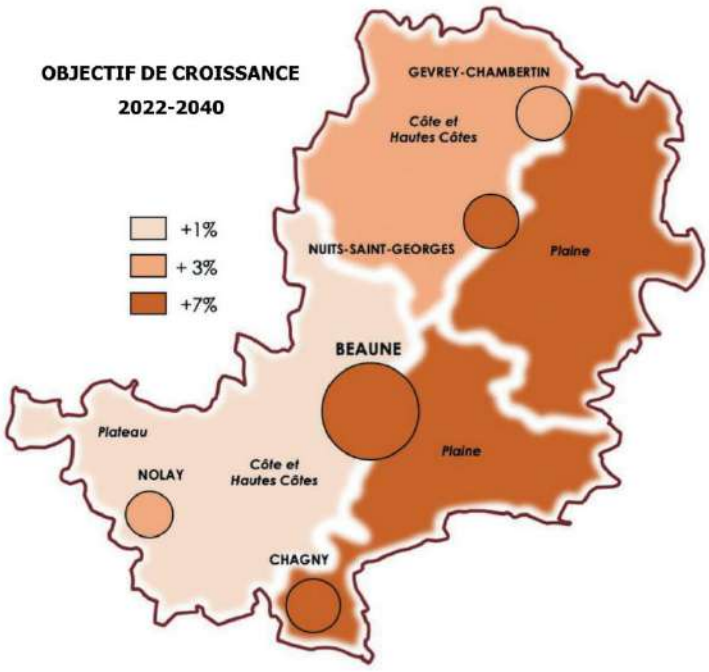
➢ Affirmer une ambition démographique

L'ambition générale est d'accueillir une croissance démographique modérée avec le double souci de rééquilibrer le territoire et d'améliorer la qualité des nouvelles formes d'urbanisation.

L'augmentation de population envisagée par le SCoT est de **4 550** habitants à l'horizon 2040, soit une augmentation 2022-2040 de **+ 5,6%** (+ 0,3% par an), pour atteindre une population totale de 85 450 habitants.

Les élus se sont appuyés sur l'armature territoriale définie pour décliner ce taux de croissance :

- **7%** dans les principales polarités que sont Beaune, Nuits-Saint-Georges et Chagny
- **7%** dans les communes de la Plaine, qui connaissent actuellement des dynamiques favorables, du fait notamment de la proximité de la métropole dijonnaise,
- **3%** pour les pôles de Gevrey-Chambertin et de Nolay,
- **3%** dans les communes de la Côte et des Hautes-Côtes de Nuits, et du plateau de Chambœuf, qui connaissent actuellement une croissance modérée,
- **1%** dans les communes des secteurs du plateau de Nolay, de la Côte et des Hautes-Côtes de Beaune, qui connaissent actuellement une perte de population plus marquée.



➢ L'objectif global de production de logements

Le SCoT a défini un objectif de production de logements, pour répondre aux besoins des ménages, actuels et futurs, de **5 020** logements entre 2022 et 2040 (18 ans). Cette production de logements passera par la construction neuve, mais aussi par la production de logements sans foncier (réhabilitation, reconversion de friches, remise sur le marché, etc.) à hauteur de **20%**.



Le calcul du besoin en logements neufs à produire prend en compte des hypothèses liées à la lutte contre la vacance, au desserrement de ménages, au renouvellement du parc et l'évolution des résidences secondaires

Cet objectif de création de logements a ensuite été ventilé par secteur en prenant en compte différents critères : le niveau de polarité, le poids de population, les objectifs de croissance définis, la proximité des pôles de services et d'emploi, les besoins identifiés, le niveau d'équipement, les contraintes et caractéristiques de la commune (environnementales, architecturales et paysagères, topographiques, ...), en s'appuyant sur l'armature urbaine.

La répartition des logements entre les communes de chaque groupe n'est pas définie, mais l'objectif par secteur devra être respecté. **Des équilibres seront nécessairement à trouver entre les communes dans le cadre d'une concertation** qui pourra être organisée par le SCoT, notamment au moment de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux (PLU, cartes communales).



Objectif de production de logements à l'horizon 2040	
Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	
Nuits-Saint-Georges et sa périphérie	600
Les Hautes-Côtes de Nuits	125
Secteur de Gevrey-Chambertin	280
Les Hautes-Côtes de Gevrey-Chambertin	110
Le Sud Dijonnais	310
Secteur de Gilly-lès-Cîteaux	185
La Plaine de Cîteaux	100
Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	
Beaune et sa périphérie	1 805
Chagny / Corpeau	435
Nolay et secteur de plateau	175
La Côte Beaunoise	405
La Plaine Beaunoise	490
SCoT	**5 020**

➢ La production sans consommation foncière

Le SCoT vise la reconquête du patrimoine bâti inutilisé et a défini un objectif minimal de production de logements sans consommation foncière à hauteur de **20%** de l'objectif de production global. Cet objectif a été réparti en fonction du potentiel mobilisable dans le patrimoine existant.

Obejctif de production de logements sans foncier *(inclus dans l'objectif total de production)*	
Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	
Nuits-Saint-Georges et sa périphérie	120
Les Hautes-Côtes de Nuits	25
Secteur de Gevrey-Chambertin	65
Les Hautes-Côtes de Gevrey-Chambertin	25
Le Sud Dijonnais	30
Secteur de Gilly-lès-Cîteaux	25
La Plaine de Cîteaux	10
Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	
Beaune et sa périphérie	410
Chagny / Corpeau	100
Nolay et secteur de plateau	45
La Côte Beaunoise	100
La Plaine Beaunoise	50
SCoT	**1 005**

Cela peut passer par :

- La réhabilitation de bâtiments existants (changement de destination, etc.)
- La remise sur le marché des logements vacants
- La densification des zones déjà urbanisées
- Le recyclage des friches

Pour faciliter ce développement, les documents d'urbanisme doivent identifier les potentiels de production de logements sans foncier : réhabilitation, remise sur le marché de logements vacants et/ou indignes, démolition-reconstruction, mutation d'espaces déjà artificialisés comme les friches, changement de destination.

Les documents d'urbanisme devront valoriser ces potentiels, avant de prévoir un développement par extension de l'enveloppe urbaine et de générer de la consommation foncière.

De plus, l'urbanisation linéaire est à stopper et les documents d'urbanisme devront limiter le développement des hameaux.



On entend par **dent creuse** un espace non bâti :

- inséré dans le tissu urbain existant ou en continuité immédiate, par deux au moins de ses limites séparatives, avec des parcelles déjà urbanisées (est exclue la limite par rapport aux voies et emprises publiques),
- constitué d'une ou plusieurs parcelles, pouvant appartenir à des propriétaires différents,
- qui pourrait être urbanisé/bâti quelles que soient les modalités (terrain libre, friche, non bâtie division parcellaire à venir, densification d'un terrain existant en fond de parcelle ...),

Les objectifs de production de logements définis par le SCoT, et traduits le cas échéant dans les PLH, couvrent la période 2022 – 2040.

Les documents d'urbanisme locaux (PLU et cartes communales) doivent dès lors prévoir leur programmation de logements en tenant compte de l'ensemble des logements réalisés depuis le début de la période de mise en œuvre du SCoT, soit depuis le 1er janvier 2022, afin d'apprécier l'effort de construction qui leur reste à réaliser.

Cette démarche est en effet la seule qui permette d'assurer l'application des objectifs du SCoT de façon cohérente dans la durée et sur l'ensemble du territoire.



Les questions à se poser :

» Ma commune appartient à quel groupe ?

» Quel est l'objectif de logement fixé à notre groupe ?

» Comment se répartir cet objectif en fonction de mon poids des poids démographique, des dynamiques, des projets, etc. ?

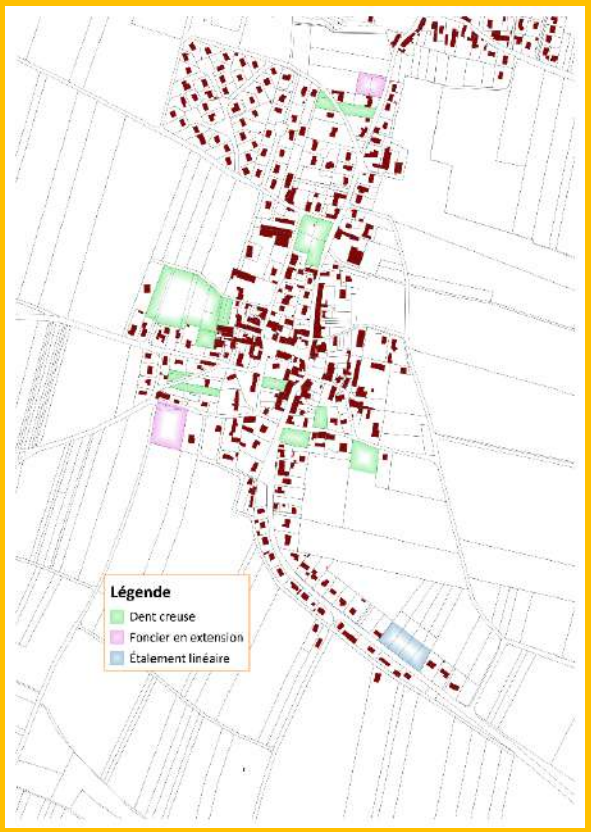
» Cet objectif est-il atteignable, réaliste et équitable vis-à-vis des autres communes ?



Cas pratique !

Cette commune compte de nombreuses dents creuses issues du développement urbain autour de son noyau historique. Le développement Sud, le long d'un axe routier, correspond davantage à de l'étalement linéaire, ce qui n'est plus envisageable actuellement.

On privilégiera la construction des dents creuses identifiées puis le développement sous forme de lotissement ordonné lors de l'urbanisation future, afin d'avoir une certaine densité des constructions.



➢ Maitriser la consommation foncière liée au développement résidentiel

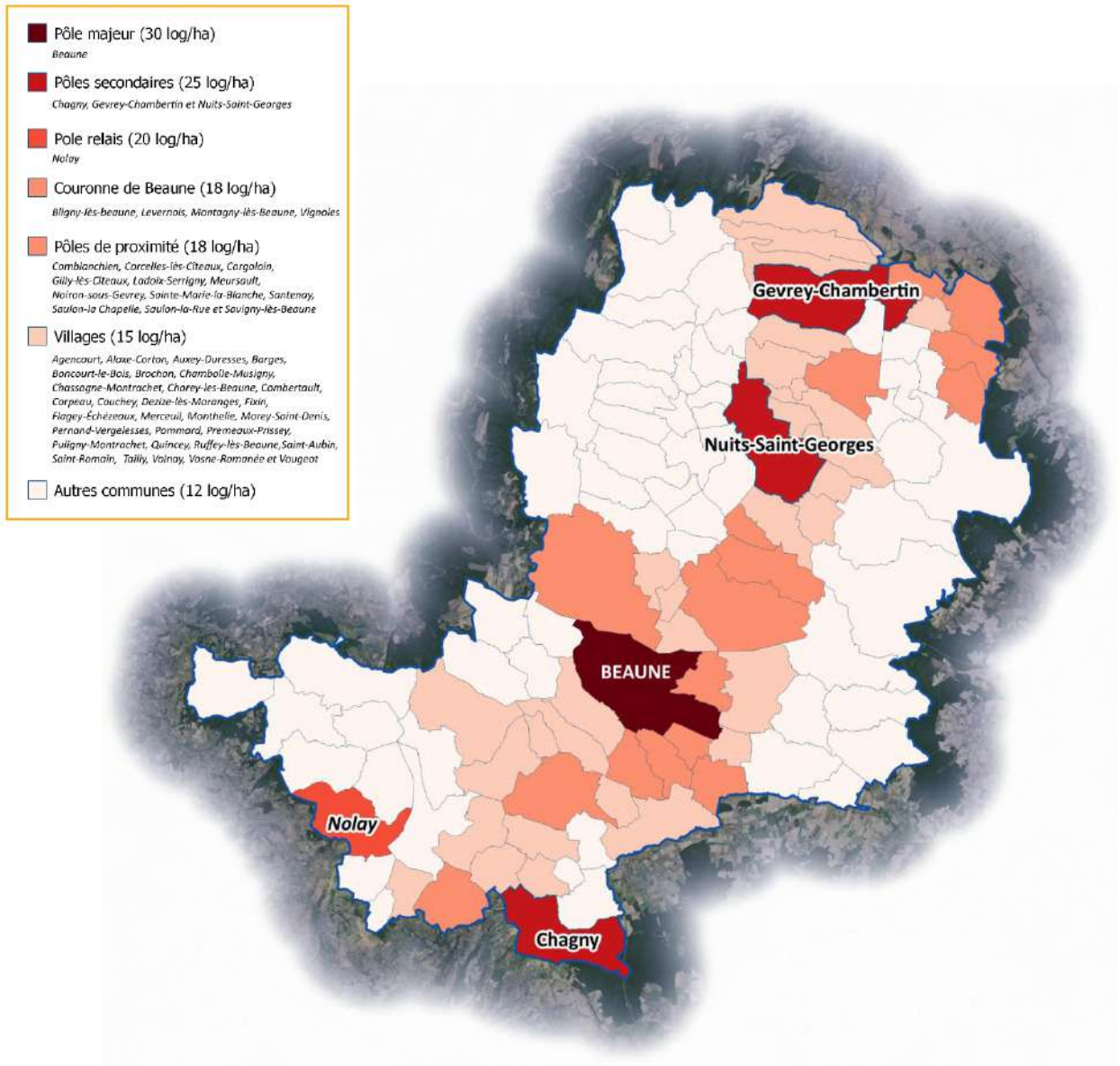
Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation foncière, qui sont ensuite déclinés par secteur.

Obejctif de modération de la consommation foncière	
Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	
Nuits-Saint-Georges et sa périphérie	24
Les Hautes-Côtes de Nuits	8
Secteur de Gevrey-Chambertin	12
Les Hautes-Côtes de Gevrey-Chambertin	8
Le Sud Dijonnais	17
Secteur de Gilly-lès-Cîteaux	11
La Plaine de Cîteaux	7
Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	
Beaune et sa périphérie	51
Chagny / Corpeau	15
Nolay et secteur de plateau	10
La Côte Beaunoise	20
La Plaine Beaunoise	31
SCoT	**214**

⇒ Ceux-ci s'inscrivent dans des impératifs de sobriété foncière pour tendre vers une trajectoire de neutralité d'artificialisation à terme, conformément aux objectifs de la loi Climat et Résilience du 24 août 2021.

Il s'agit de faire évoluer nos modes d'habiter, tout en s'interrogeant sur l'existant et sur le potentiel de mutation. Cette réflexion doit être **un préalable** à toute nouvelle opération d'aménagement.

Pour cela, en complémentarité de l'analyse des gisements fonciers évoquée plus haut, le SCoT prescrit des **densités moyennes minimales** à atteindre pour chaque commune, selon sa place au sein de l'armature territoriale. Cela induit par conséquent la nécessité de mener une réflexion sur la diversification des formes urbaines à l'échelle globale des communes en tenant compte de la morphologie urbaine et de la qualité du cadre de vie.



Les documents d'urbanisme des différentes communes devront se mettre en compatibilité avec ces densités.

Cette densité est une densité **brute** moyenne à atteindre à l'échelle de la commune. **Une densité plus importante est attendue et souhaitable dans les zones d'aménagement future (AU)**, car elle peut être pensée et organisée en amont, elle est donc plus facile à mettre en œuvre et peut ainsi permettre d'envisager des opérations moins denses ailleurs.

Le choix de fixer une densité moyenne ouvre la possibilité d'une modulation par opération pour tenir compte du quartier, de la proximité d'équipements et services dans le tissu environnant. À titre d'exemple, dans une commune rurale, la densité des nouvelles zones pourrait atteindre 15 logements/ha en cœur de village et 10 logements/ha en extension, à la condition que la densité moyenne de toutes les zones nouvelles atteigne au minimum 12 logements/ha.

➢ Diversifier les formes urbaines

Afin d'atteindre ces densités, il sera nécessaire de travailler sur une diversification des formes urbaines pour passer d'un mode « *tout pavillonnaire* » à des formes d'habiter plus variées, notamment des logements groupés ou accolés, voire des logements collectifs.

Cela est d'autant plus vrai dans les polarités qui devront prévoir une production minimale de logements groupés et de petits collectifs au travers de leur document d'urbanisme et d'opérations d'aménagement publiques ou privées.



Un **logement individuel** correspond à une construction qui ne comprend qu'un logement

Un **logement groupé** est un logement individuel résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements, type maison de ville, ou habitat intermédiaire (logements individuels en bande, logements superposés)

Un **logement collectif** est un logement faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus, avec des services et parties communes (parking, espaces verts, collecte des déchets…)

Les communes rurales chercheront davantage à rééquilibrer et diversifier leur offre de logements pavillonnaire, au profit de formes urbaines variées, notamment de logements groupés, sans exclure la réalisation de petits collectifs selon le contexte.

De manière globale, un effort doit être recherché pour augmenter la part de logements de petite taille (T1 à T3).

➢ Un besoin de logements abordables

Le territoire possède une part de personnes à faibles revenus, parfois en situation de précarité, et vieillissante. Or, le parc de logements n'est que partiellement adapté à cette demande. La prédominance de l'offre en maisons individuelles est en inadéquation avec les besoins en petits logements (pour l'accueil des jeunes et des personnes âgées).

L'essentiel du parc locatif social se situe dans les villes du territoire et dans une moindre mesure dans quelques polarités secondaires de l'axe principal Nord-Sud du territoire (Corgoloin, Corpeau, Meursault, Ladoix-Serrigny, etc.), voire plus ponctuellement dans les communes de plaine (Corcelles-lès-Cîteaux, Sainte-Marie-la-Blanche, Saulon-la-Chapelle, etc.). Ces logements nécessitent parfois des réhabilitations importantes pour répondre aux enjeux de lutte contre la précarité énergétique ainsi qu'aux besoins des habitants actuels et futurs.

L'objectif fixé par le SCoT est le développement d'une offre de logements locatifs sociaux sur le territoire, en insistant sur les secteurs en demande.

⇒ **Il s'agit de favoriser les parcours résidentiels sur le territoire, en produisant une offre nouvelle plus adaptée aux usages actuels.**

En matière de diversification de l'offre, les objectifs sont définis selon les polarités de l'armature urbaine :

⇒ les **3 villes principales** devront comporter une part de logements locatifs sociaux comprise entre **20 et 26 %** du nombre de logement. Elles veilleront à maintenir l'offre de logement aidée existante et à poursuivre les efforts de production supplémentaire pour répondre à la demande

⇒ pour **Nolay et les pôles de proximité**, un effort de production de logements locatifs et abordables sera soutenu parmi les nouveaux logements produits

⇒ pour les **communes rurales**, il s'agira de répondre à l'objectif de diversification de l'offre de logements, en particulier aidée, dans les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement.



Exemple d'outils à mobiliser :

Afin de traduire ces orientations du SCoT divers outils peuvent être mobilisés au sein des Plans Locaux d'Urbanisme:

» La délimitation de secteurs dans lesquels, en cas de réalisation de logements, un pourcentage de ceux-ci est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (*article L151-15 du Code de l'Urbanisme*)

» Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles permettent de décliner, au sein des sites à enjeux retenus, la mixité fonctionnelle et sociale attendue (*article R151-8 du Code de l'Urbanisme*)

➢ Cas pratiques !

- ***Sainte-Marie-la-Blanche : Une densification à vocation intergénérationnelle à proximité du centre bourg***

⇒ La problématique

Face à la forte demande de logements en périphérie de Beaune, la mairie souhaitait développer une opération urbaine promouvant la mixité fonctionnelle, intergénérationnelle et sociale .

Une dent creuse importante a été identifiée à proximité immédiate du bourg ancien. Elle présentait des caractéristiques intéressantes se prêtant à une urbanisation à court terme.



Photographie aérienne de 2002

⇒ Le projet

Il a été choisi d'urbaniser cette dent creuse importante avec un projet en plusieurs tranches composé de 5 volumes offrant un total de 26 logements et 2 commerces. Les espaces communs devant être le support de continuités écologiques, grâce à la plantation d'essences végétales diversifiées, tout en favorisant la vie de quartier.



Photographie aérienne de 2023

Croquis d'aménagement



La réalisation de logements collectifs de tailles variées a favorisé la mixité intergénérationnelle en attirant de jeunes couples à la recherche de petits logements et des personnes plus âgées, avec ou sans enfants, désireuses de trouver des appartements plus grands en centre-bourg. Cela a dynamisé le cœur de la ville et a renforcé l'utilisation des équipements du bourg. La végétalisation des abords des différents lots a pu favoriser une certaine intimité tout en veillant au cadre de vie du quartier et en favorisant la biodiversité. La création de locaux commerciaux a préservé la mixité des fonctions urbaines pour que le quartier conserve une vie pendant la journée

- ***Meursault : Une ancienne moutarderie réhabilitée et transformée en logement***

⇒ La problématique

La commune de Meursault est concernée par une forte pression immobilière qui limite fortement les opérations de création de logements dans le bourg.

Une ancienne moutarderie, située à proximité du bourg et de la RD 974, était désaffectée depuis de nombreuses années. La réhabilitation de cette surface de plancher importante pourrait permettre la mise sur le marché de plusieurs logements.



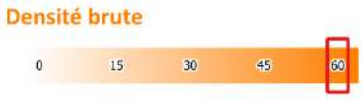




⇒ Le projet

La mairie a choisi de préempter ce bâtiment pour en faire 5 logements locatifs (T2 et T3). Le projet de réhabilitation devait faire une large place à la préservation des caractéristiques architecturales du bâtiment tout en l'adaptant aux standards contemporains.







L'architecte a voulu conserver le caractère patrimonial du bâtiment :

- côté architectural, les façades de pierre ont été recouvertes d'enduit à la chaux grattée de couleur pierre locale, la toiture a été refaite en tuiles mécaniques rouges semblables à celles existantes et la cave voutée a été restaurée pour être transformée en salle commune. Dans le hall d'entrée, un nouvel escalier, d'aspect cuivré très contemporain, distribue deux appartements de Type 2 au 1er et au 2ème étage.
- à l'extérieur, la cour a été entièrement réaménagée avec la création de cheminements gravillonnés pour accéder aux logements et la plantation d'espaces verts. Deux petits escaliers extérieurs ont été rénovés pour accéder à 3 autres logements.

Cette opération a permis de redynamiser une partie de la commune avec l'arrivée de jeunes familles, en préservant l'authenticité du bâtiment.

- ***Nuits-Saint-Georges : La création d'un nouveau lotissement pour accompagner le dynamisme de la ville***

⇒ La problématique

La ville connait une très forte pression foncière combinée à une forte demande, notamment de la part de familles, pour s'y installer et bénéficier de ses équipements.

Pour répondre à cela, la collectivité a souhaité mettre en œuvre une opération de qualité propice au développement du vivre ensemble sur l'ancien stade de rugby communal.

Cela permettrait de réemployer cette surface importante dans une démarche vertueuse de recyclage foncier.

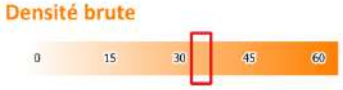


⇒ Le projet

Avec le concours d'un maitre d'œuvre, la mairie a conçu un projet de lotissement alliant densité, avec du logement collectif et des maisons accolées, et qualité du cadre de vie. Un règlement de lotissement a été rédigé pour avoir un ensemble de règles permettant une cohérence dans la composition générale et une modération de la consommation foncière.







Cette opération en limite de commune a permis la réutilisation de foncier inutilisé pour réaliser 45 logements avec des formes diversifiées. En effet, la réalisation de bâtiments collectifs a pu permettre la réalisation de logements de petite taille (T2 et T3), ce qui a renforcé les possibilités de parcours résidentiel sur la commune.

La réalisation de ces logements a aussi contribué à desserrer la pression immobilière sur le secteur.

➢ La construction d'un projet foncier pas à pas

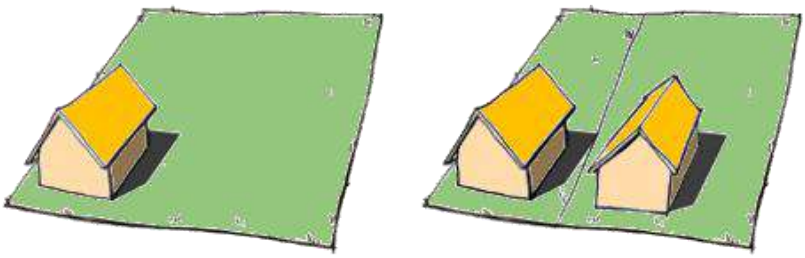
Etape 1 : le repérage du potentiel de logements sans foncier

Tout d'abord, il s'agira de quantifier le potentiel de réalisation de logements sans foncier : remise sur le marché des logements vacants et densification des parcelles bâties par division parcellaire

> « Le rapport de présentation [du PLU] ... analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. [...] »
>
> ***Extrait de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme***

Si ce potentiel est trop limité pour permettre le développement démographique de la commune, il sera nécessaire d'étudier la possibilité de consommer du foncier pour construire des logements neufs.

La **division parcellaire** consiste pour un propriétaire à vendre une partie de sa parcelle. L'usage qui peut en être fait dépend du règlement du document d'urbanisme. En règle générale ce sont des projets de maisons individuelles ou de très petits collectifs.



Avant **Après**

Etape 2 : la détermination du besoin foncier

En lien avec les services du SCoT, la commune devra alors déterminer les besoins fonciers nécessaires à l'atteinte des objectifs de développement démographique. Cela pourra également passer par une concertation avec les autres communes du groupe territorial (cf. page 9).

Etape 3 : l'identification des dents creuses présentes dans l'enveloppe de la commune

Ensuite, il s'agira d'identifier les parcelles contenues dans l'enveloppe urbaine qui pourraient recevoir le futur développement urbain. Cette analyse devra être complétée par le repérage des parcelles pouvant être divisées en vue de construire et par une recherche du potentiel de réemploi ou de mutation des bâtiments déjà construits (changement de destination par exemple).

> *« [Le PADD] ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »*
>
> ***Extrait de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme***

Par la suite, il conviendra de différencier les parcelles urbanisables tout de suite de celles nécessitant un renforcement des réseaux puis de déterminer le potentiel constructible qu'elles représentent au regard des densités moyennes minimales à respecter pour chaque commune, selon leur place au sein de l'armature territoriale (cf. page 15).

Cela induira une réflexion sur la diversification des formes urbaines.

Etape 4 : envisager si besoin des secteurs de projets générant de la consommation

Si un différentiel existe entre la surface des dents creuses et le besoin foncier déterminé, la commune pourra rechercher le foncier en extension se prêtant le mieux à une urbanisation.

Si un terrain en dehors de l'enveloppe urbaine est constructible depuis des années et ne s'est pas urbanisé, il conviendra de s'interroger sur l'opportunité de son classement constructible.

➢ Lien et contacts utiles

Le SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin est téléchargeable sur les sites internet de la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges (https://www.ccgevrey-chambertin-et-nuits-saint-georges.com/scot/) et de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud (https://www.beaunecoteetsud.com/vos-services/le-scot-schema-de-coherence-territoriale/).

L'équipe animant le SCoT reste à votre disposition si besoin :

- **Ludovic BOURDIN**, Directeur Général adjoint de la CCGCNSG, à ludovic.bourdin@ccgevrey-nuits.com ou 06 07 88 25 03
- **Bruno MOMBRIAL**, Directeur du pôle Urbanisme et habitat de la CABCS, à bruno.mombrial@beaunecoteetsud.com ou 07 63 10 06 35
- **Fabien TREILLARD**, Chef de projet SCoT, à fabien.treillard@ccgevrey-nuits.com ou 06 16 60 51 82



Syndicat Mixte des agglomérations de Beaune,
Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin
14 rue Philippe Trinquet
21200 Beaune

Réalisation : SM SCoT - Février 2026