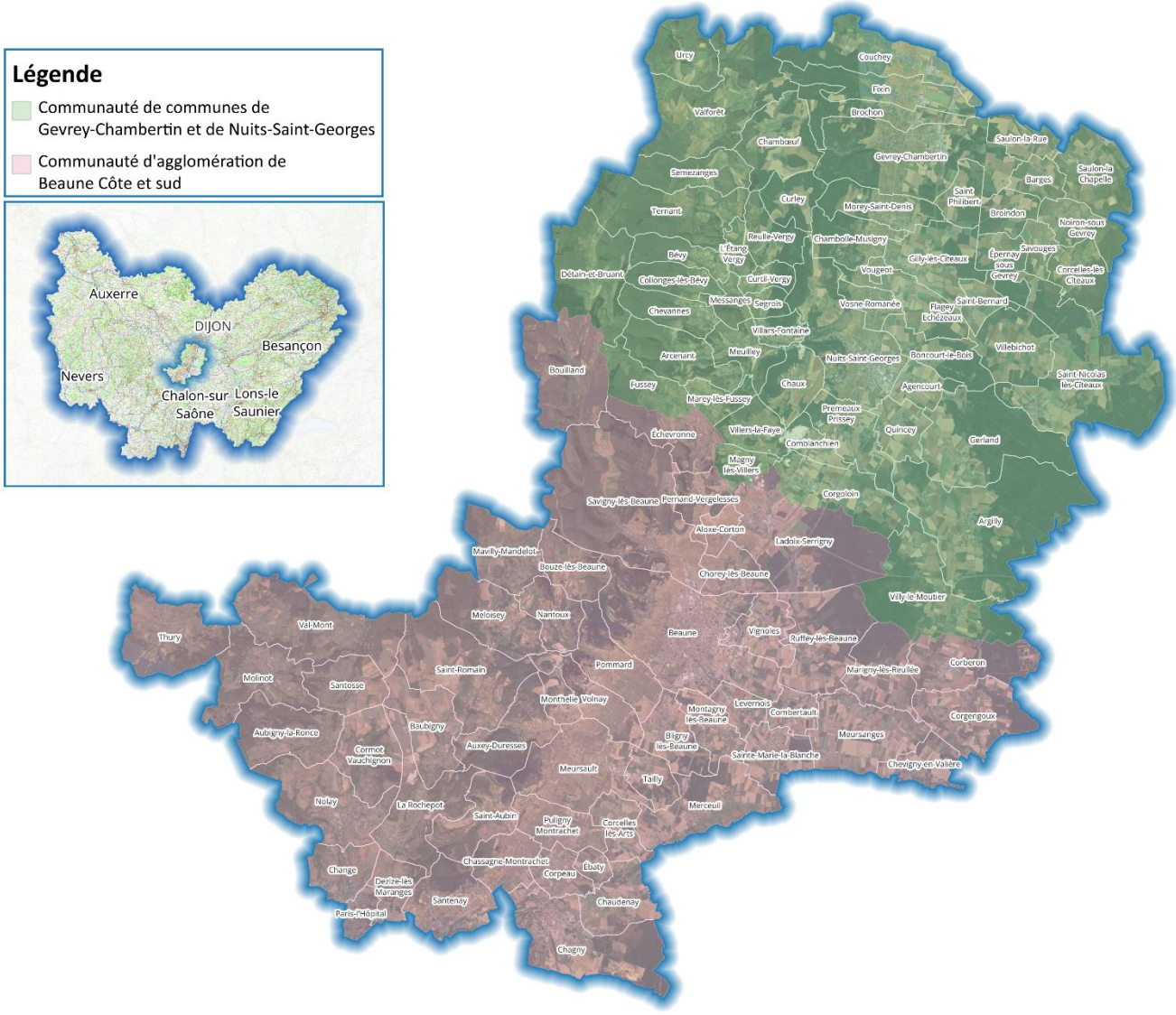


GUIDE

de mise en oeuvre des volets économie et commerce

SCoT
AGGLOMERATIONS 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 SCoT prévoit des principes d'aménagement en matière d'économie afin d'encadrer les développements futurs répondant à certains objectifs clairs que les élus ont définis sur cette thématique :

⇒ **Chapitre 5** : L'organisation du développement économique

⇒ **Chapitre 6** : L'organisation du développement commercial

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.

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

L'armature économique du territoire 7

L'utilisation du foncier économique 9

Les localisations préférentielles 10

Maintenir les possibilités d'implantation dans les centralités pour les commerces 11

Améliorer la qualité des zones d'activité 10

Cas pratique : Je souhaite faire évoluer mon PLU pour revitaliser le tissu commercial de ma commune : les étapes clés 12

Lien et contacts utiles 15

Le SCoT s'intéresse à l'armature économique et commerciale en définissant des objectifs stratégiques pour l'implantation de commerces et d'activités économiques sur le territoire tout en veillant à **équilibrer l'offre commerciale** entre les zones urbaines, périurbaines et rurales et à **limiter la consommation** du foncier.

La mise en œuvre de ces grands principes viendra consolider l'armature territoriale existante.

La stratégie de développement économique du SCoT souhaite afficher des politiques déclinées et hiérarchisées par filière :

- L'objectif affiché par l'ensemble des élus du SCoT est de continuer à développer les activités économiques liées aux deux filières viticoles et touristiques qui font la force du territoire
- Afin d'éviter une trop forte dépendance à ces filières, la diversité de l'offre économique sera encouragée : agro-alimentaire, tourisme d'affaires… La filière pierre sera également valorisée, en tant que filière historique contribuant à l'identité du territoire
- Le territoire ambitionne de développer le tertiaire, en tirant parti de la proximité du territoire par rapport au pôle dijonnais
- La logistique, très présente et consommatrice de foncier, est à développer préférentiellement dans des secteurs à bonne desserte routière et ferroviaire

➢ L'armature économique du territoire

⇒Le pôle Beaunois

Le pôle Beaunois concentre la moitié des emplois du SCoT. Il joue le rôle de moteur économique du territoire, par le biais de l'offre de services et d'une offre industrielle développée principalement dans les zones d'activités en ceinture du tissu urbain (filière viticole, artisanat, logistique, agro-alimentaire, construction…).

L'objectif du SCoT sur ce pôle est de :

- **Favoriser** l'implantation d'activités économiques en priorité au sein des espaces urbains
- **Encourager** la mixité urbaine
- **Garantir** une offre suffisante en équipements supérieurs et en commerce occasionnel et exceptionnel

⇒Les pôles secondaires : Nuits-Saint-Georges, Chagny et Gevrey-Chambertin

Il s'agit de pôles d'emploi rayonnant sur une grande partie du territoire et offrant une gamme de services et des capacités d'accueil aux entreprises à l'échelle de bassins de vie.

L'objectif pour ces pôles est de :

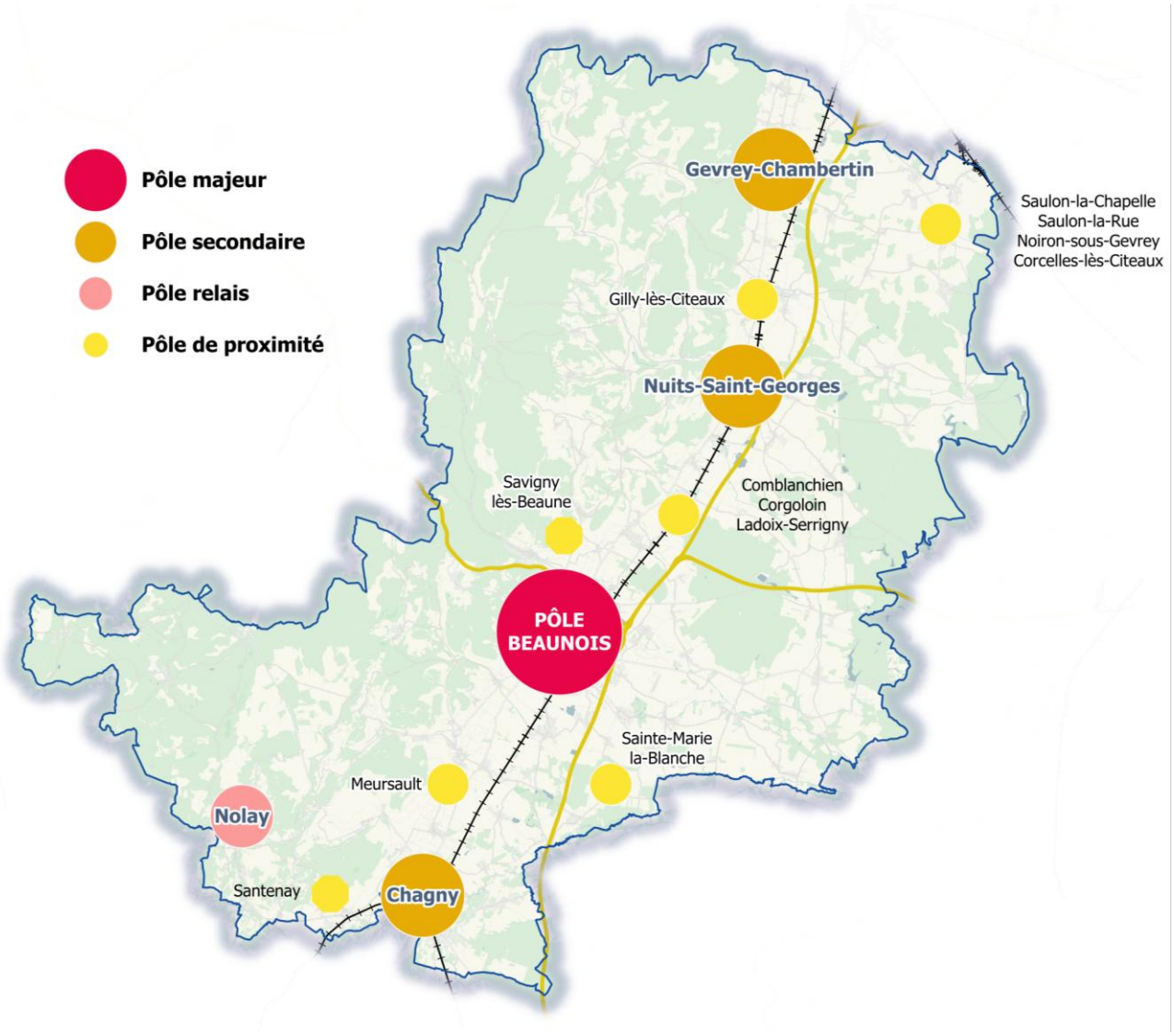
- **Renforcer** l'offre de services et de commerces de proximité afin de limiter les déplacements
- **Proposer** des espaces d'activités économiques en priorité au sein des espaces urbains desservis par les transports en commun
- **Inscrire** les zones d'activités dans une logique durable de gestion de l'espace

⇒Le pôle relais de Nolay et les pôles de proximité

Il s'agit de pôles de services de proximité, proposant une offre économique spécifique, où le SCoT veillera à permettre le développement d'activités à rayonnement local.

⇒Les Villages

Le SCoT souhaite le maintien des activités de proximité dans les villages afin de limiter la « résidentialisation » des plus petites communes.



➢ L'utilisation du foncier économique

L'accueil des activités économiques représente un enjeu particulièrement important sur le territoire. Le souhait des élus est que le territoire puisse jouer un rôle renforcé dans l'accueil d'entreprises et d'emplois.

Pour cela, le SCoT permet l'ouverture à l'urbanisation de **220 hectares de foncier économique,** répartis comme suit :

- **140 ha** pour la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud
    - **86 ha** pour le pôle majeur beaunois
    - **14 ha** pour le pôle de Chagny
    - **4 ha** pour Nolay
    - **26 ha** pour les pôles de proximité
    - **10 ha** pour les villages
- **80 ha** pour la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges
    - **16 ha** pour le pôle de Nuits-Saint-Georges
    - **32 ha** pour le pôle de Gevrey-Chambertin
    - **22 ha** pour les pôles de proximité
    - **10 ha** pour les villages

Ces potentiels fonciers doivent permettre le développement des entreprises existantes et de pouvoir répondre à d'éventuels souhaits d'implantation.

⇒ La traduction locale de ce potentiel devra se faire en étroite collaboration avec les intercommunalités, compétentes en matière de développement économique.

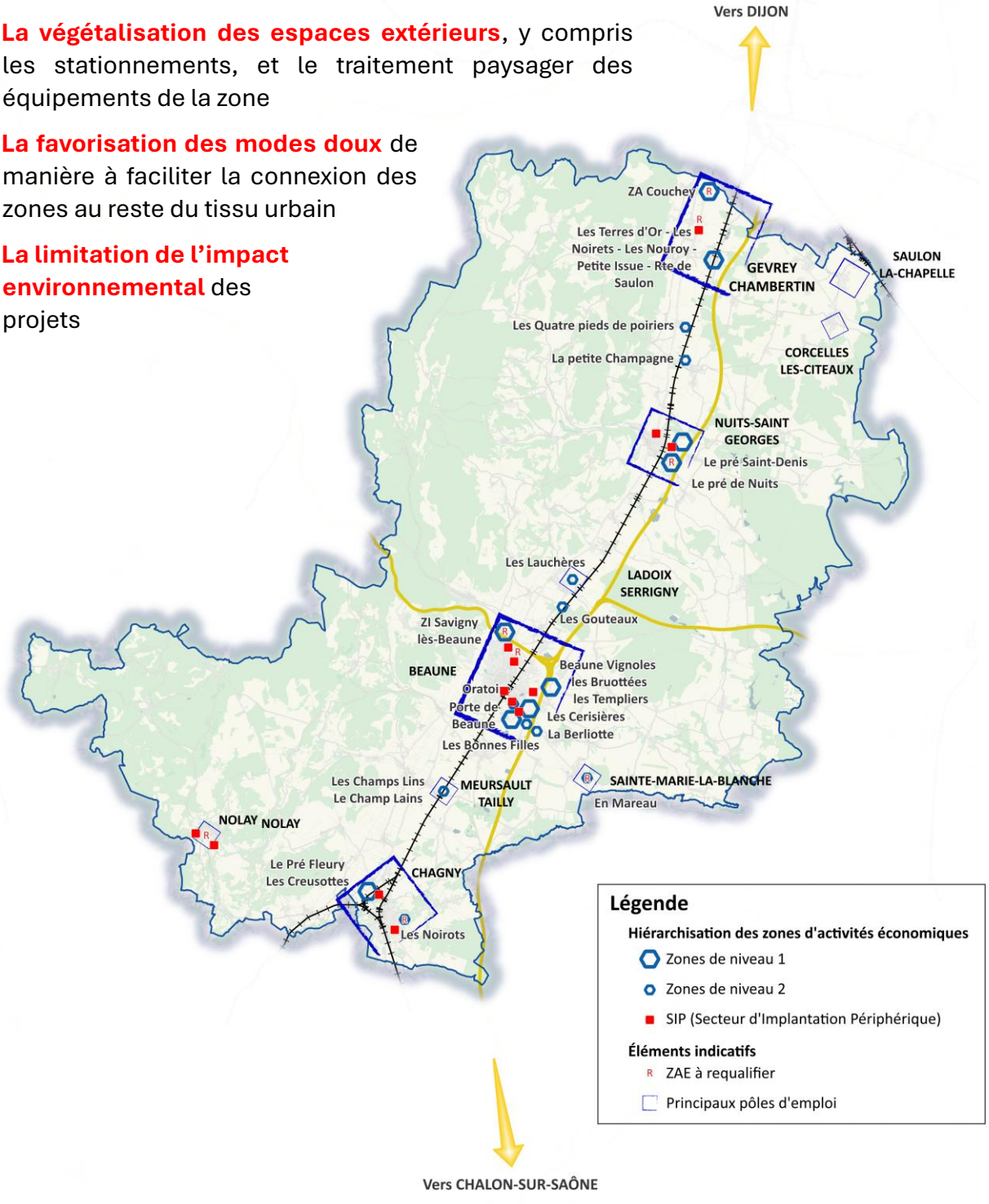
Le choix des espaces d'accueil des activités économiques au sein de chaque territoire devra se faire dans le respect des objectifs suivants :

- **mobiliser en priorité** les disponibilités foncières, dents creuses et potentiel de renouvellement urbain
- **bénéficier** de bonnes conditions d'accès et de desserte
- **se situer** à proximité des zones résidentielles afin de rapprocher les habitants de leur lieu de travail

➢ Améliorer la qualité des zones d'activité

Les projets d'aménagement économique et commercial intègreront, notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans le règlement, certains principes d'aménagements visant à l'amélioration du traitement qualitatif des zones et notamment :

- **Le traitement qualitatif des façades** des bâtiments économiques et des espaces de stockage des matériaux
- **La végétalisation des espaces extérieurs**, y compris les stationnements, et le traitement paysager des équipements de la zone
- **La favorisation des modes doux** de manière à faciliter la connexion des zones au reste du tissu urbain
- **La limitation de l'impact environnemental** des projets



➢ Les localisations préférentielles des commerces

La mobilisation du potentiel foncier à vocation commerciale se fera :

- **Dans les Secteurs d'Implantations Périphériques (SIP).** Ils sont privilégiés pour la création et le développement de commerce d'importance, dont le fonctionnement et la dimension pourrait être une gêne aux fonctions d'habitat des centralités
- **Dans les zones d'activités ayant vocation à présenter une mixité de fonction,** par exemple pour répondre aux besoins des employés de ces zones

➢ Maintenir les possibilités d'implantation dans les centralités pour les commerces

En plus des implantations ci-dessus, les commerces pourront également s'implanter dans les **centralités communales**, sous réserve que leur présence soit compatible avec l'habitat.

À l'intérieur de ces périmètres, les documents d'urbanisme locaux veilleront à :

- **Prendre des orientations** et des mesures incitatives pour le maintien et l'implantation des commerces,
- **Favoriser le développement** de projets mixtes,
- **Protéger la vocation commerciale** des pieds d'immeuble sur des linéaires ciblés et pertinents afin d'éviter la transformation de commerces en habitat ou bureaux (cf. page 13).



Les questions à se poser :

» Quelle est la place de ma commune dans l'armature économique du territoire ?

» Quelle est la stratégie économique et/ou commercial de ma commune ?

» Quels sont les atouts économiques de ma commune ?



➢ Cas pratique !

▶ Je souhaite faire évoluer mon PLU pour revitaliser le tissu commercial de ma commune : les étapes clés

Étape 1 : Je fais le point sur l'offre existante sur ma commune

L'idée est d'identifier les **atouts** et les **faiblesses** du développement commercial dans ma commune.

Quels sont les locaux occupés et inoccupés ? Quels sont les domaines d'activités représentés et ceux qui sont manquants ou pourraient répondre aux besoins des habitants ?

Étape 2 : Je prends contact avec le SCoT pour étudier ensemble les possibilités de développement d'activités dans le PLU de ma commune

Si ma commune n'est pas identifiée par le SCoT comme un secteur d'implantation à privilégier alors il serait nécessaire de privilégier l'implantation de petites structures commerciales de proximité ou artisanales dans le centre-bourg.

Si ma commune est identifiée en tant que lieu d'implantation préférentiel des activités économiques et/ou commerciales, il sera nécessaire d'étudier les outils à mobiliser dans le PLU.

Étape 3 : Je travaille avec mes partenaires à la mise en place d'outils adaptés dans mon PLU

Ceux-ci peuvent être de plusieurs ordres et seront à adapter en fonction de la stratégie communale à mettre en place :

→ Je peux définir des linéaires commerciaux à préserver

Cet outil vise à répondre à deux problématiques : **la protection de la vocation commerciale** de rez-de-chaussée afin d'éviter leur transformation en logements et **la « réservation » de ces locaux à certaines catégories de commerces** afin d'éviter que des activités qui n'assurent pas l'animation du centre-ville s'y installent.

> « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».
>
> ***Article L.151-16 du Code de l'Urbanisme***

→ Je peux définir un secteur commercial

La définition d'un secteur commercial permet de renforcer la densité commerciale dans une zone précise de la commune avec, le cas échéant, des prescriptions veillant à préserver la diversité du tissu commercial local (linéaire commerciaux, limitation surface, stationnement, préemption, etc.).

Cela pour favoriser le développement du commerce dans les secteurs denses, accessibles et limiter les implantations diffuses qui risqueraient de fragiliser les activités déjà implantées.

→ Je peux définir des principes pour requalifier ma zone commerciale

Il est possible de mettre en place une OAP sectorielle pour améliorer l'aménagement d'une zone commerciale avec une intégration de principes durables que l'on ne peut pas écrire dans le règlement en lien avec la rigidité de cet outil (plantation de haies, sens de circulation, etc.).

A noter que les principes des OAP devront être cohérents avec les règles du règlement écrit.

→ Je peux définir des règles applicables aux commerces et distinguer secteurs commerciaux et d'activités

Le règlement écrit peut s'appuyer sur le zonage pour refuser certaines activités, ou au contraire en favoriser, et faire la distinction entre les secteurs de zones d'activités à vocation commerciale et les secteurs à vocation non commerciale. Il en est de même pour la vocation logistique.

En effet, pour chaque zone « indicée », les destinations et sous-destinations autorisées, interdites et autorisées sous-condition peuvent être différentes.

De même, le règlement peut prévoit des règles (hauteurs, aspect extérieur, etc.) favorisant la qualité des implantations au même titre que celles liées à l'habitat ou aux autres activités économiques dans les dispositions spécifiques à chaque zone.

→ Je peux réglementer la taille des commerces

Le PLU peut autoriser les constructions à usage commercial sous condition qu'elles atteignent une surface minimale et ne dépasse pas une surface maximale. Ces conditions doivent être exprimées en surface de plancher.

Étape optionnelle : j'étudie la possibilité de mettre en place un droit de préemption sur les fonds commerciaux

Ce droit de préemption est instauré par une délibération expresse du conseil municipal, après avis simple de la CCI et de la CMA. Il prévoit que la mairie doive être informée des cessions de tous les fonds et baux artisanaux ou commerciaux dans un périmètre défini.

A compter de la réception de l'information, la commune disposera d'un délai de deux mois pour répondre favorablement et éventuellement préempter le bien.

Elle aura ensuite 2 ans pour le re-transmettre à une entreprise qui l'utilisera pour son activité.

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