

## SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Agglomérations  
de Beaune Nuits-Saint-Georges  
Gevrey-Chambertin

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération  
du Comité Syndical C 23/11  
du 28 juin 2023,

Le Président,  
Pierre BOLZE



# SOMMAIRE

<b>1. LE POSITIONNEMENT RÉGIONAL .....</b>	<b>4</b>
1.1 CULTIVER LA NOTORIÉTÉ ET L'EXCELLENCE, CLÉS DE VOUTE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL.....	4
1.2 CONFORTER LA POSITION DE CARREFOUR EUROPÉEN PAR UN ANCRAGE RÉGIONAL RENFORCÉ.....	4
1.3 ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AVEC LE DIJONNAIS ET LE CHALONNAIS.....	6
1.4 S'INSCRIRE DANS LE RÉSEAU ÉCOLOGIQUE RÉGIONAL.....	6
<b>2. L'ORGANISATION DU TERRITOIRE.....</b>	<b>8</b>
2.1 PROMOUVOIR UNE SOLIDARITÉ SPATIALE ET SOCIALE.....	8
2.2 RÉÉQUILIBRER LE TERRITOIRE AUTOUR D'UNE ARMATURE MULTIPOLAIRE ET HIÉRARCHISÉE .....	8
2.3 ORGANISER L'OFFRE DE DÉPLACEMENTS.....	11
<b>3. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES RURALES ET TOURISTIQUES.....</b>	<b>14</b>
3.1 SOUTENIR LE DYNAMISME DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET VITICOLES.....	14
3.2 FACILITER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE PROXIMITÉ DANS LES VILLAGES .....	15
3.3 CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET CULTUREL.....	15
<b>4. LA CHARPENTE NATURELLE ET PAYSAGÈRE .....</b>	<b>17</b>
4.1 PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET LES FONCTIONNALITÉS DU RÉSEAU ÉCOLOGIQUE.....	17
4.2 PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL.....	19
4.3 INTÉGRER LES PRÉOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES DANS LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE .....	22
<b>5. L'ORGANISATION ET LE CALIBRAGE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE .....</b>	<b>26</b>
5.1 S'APPUYER SUR UNE HIÉRARCHISATION ET UNE VOCATION DES PÔLES D'EMPLOI ET D'ACTIVITÉS.....	26
5.2 DÉVELOPPER DES POLITIQUES D'AMÉLIORATION ET DE RENOUVELLEMENT DES ESPACES ÉCONOMIQUES ET COMMERCIAUX VIEILLISSANTS .....	28
5.3 RÉORGANISER L'ARMATURE COMMERCIALE.....	29
<b>6. L'ORGANISATION ET LE CALIBRAGE DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET DE SERVICES .....</b>	<b>31</b>
6.1 EQUILIBRE GÉNÉRAL DÉMOGRAPHIQUE .....	31
6.2 PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE ET ADAPTÉE AUX BESOINS .....	32
6.3 CONFORTER ET STRUCTURER LE MAILLAGE DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES.....	33
<b>7. LES CONDITIONS DU DÉVELOPPEMENT .....</b>	<b>35</b>
7.1 GAGNER EN EFFICACITÉ FONCIÈRE.....	35
7.2 AMÉLIORER LA QUALITÉ URBAINE.....	37
7.3 DIVERSIFIER ET ADAPTER LES RÉPONSES LOCALES AUX BESOINS DE TRANSPORTS.....	37

# INTRODUCTION

Deuxième étape de son élaboration après le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose le projet politique porté par les élus des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin, fruit d'une démarche de dialogue et de coopération. Il s'agit d'une vision partagée de ce que l'on veut faire du territoire, dans le respect des principes d'un développement durable et solidaire.

Instrument de mise en cohérence des politiques publiques, le PADD fixe les grands objectifs que devront poursuivre les politiques locales d'urbanisme en matière d'habitat, de déplacements, d'environnement, d'économie...

Autant de thématiques-clés qui forment le cadre de vie quotidien et futur. Ces grands objectifs, qui sont détaillés dans le présent document, seront traduits concrètement dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), à valeur prescriptive. Ce dernier explicitera les choix définis, les espaces à protéger, les équilibres à établir entre espaces urbains, agricoles et naturels, et la traduction des grands objectifs du PADD.

# 1. LE POSITIONNEMENT RÉGIONAL

## 1.1 CULTIVER LA NOTORIÉTÉ ET L'EXCELLENCE, CLÉS DE VOUTE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Bénéficiant de ressources exceptionnelles, le territoire jouit d'une **grande notoriété dans le domaine de la viticulture et du tourisme**.

Le maintien de l'excellence de ces filières passe par une **préservation de la ressource viticole** (périmètres AOC), de **pratiques viticoles** exemplaires et innovantes.

La valorisation des paysages, du patrimoine bâti, la gestion exemplaire des sites remarquables sont autant de facteurs à renforcer, afin de **rendre unique un territoire accueillant un site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO**.

Le dynamisme du **secteur touristique** passera par l'accompagnement d'une filière œnotouristique de qualité, un renforcement de l'offre culturelle de Beaune qui contribuera aussi à son rayonnement régional et une diversification de l'offre existante (tourisme vert, tourisme famille...). Cette stratégie permettra de maximiser les bénéfices de la notoriété viticole, profitable à l'ensemble du territoire. Le développement des coopérations interterritoriales dans le domaine touristique est également à poursuivre pour gagner en attractivité.

Enfin, l'exemplarité suppose des exigences fortes en matière d'**intégration paysagère et de qualité environnementale**, dans les différents aménagements urbains, qu'ils soient résidentiels, économiques ou touristiques, ainsi qu'une **prise en compte des réseaux écologiques** et une **valorisation de la biodiversité**.



  
**Les Climats  
du vignoble  
de Bourgogne**



## 1.2 CONFORTER LA POSITION DE CARREFOUR EUROPÉEN PAR UN ANCRAGE RÉGIONAL RENFORCÉ

Historiquement, la présence des axes ferrés Paris-Lyon-Marseille (PLM) et Dijon – Bourg-en-Bresse et du carrefour autoroutier (A6, A31, A36) a considérablement renforcé l'accessibilité et l'attractivité du territoire. Si l'autoroute demeure un atout majeur, pour l'attractivité touristique et pour favoriser l'implantation d'activités économiques dans les villes, elle n'assurera pas seule, le dynamisme du territoire. Les axes ferrés continuent de jouer un rôle important, y compris pour les loisirs et les déplacements domicile travail, et le développement des communications immatérielles est un phénomène à prendre en compte.

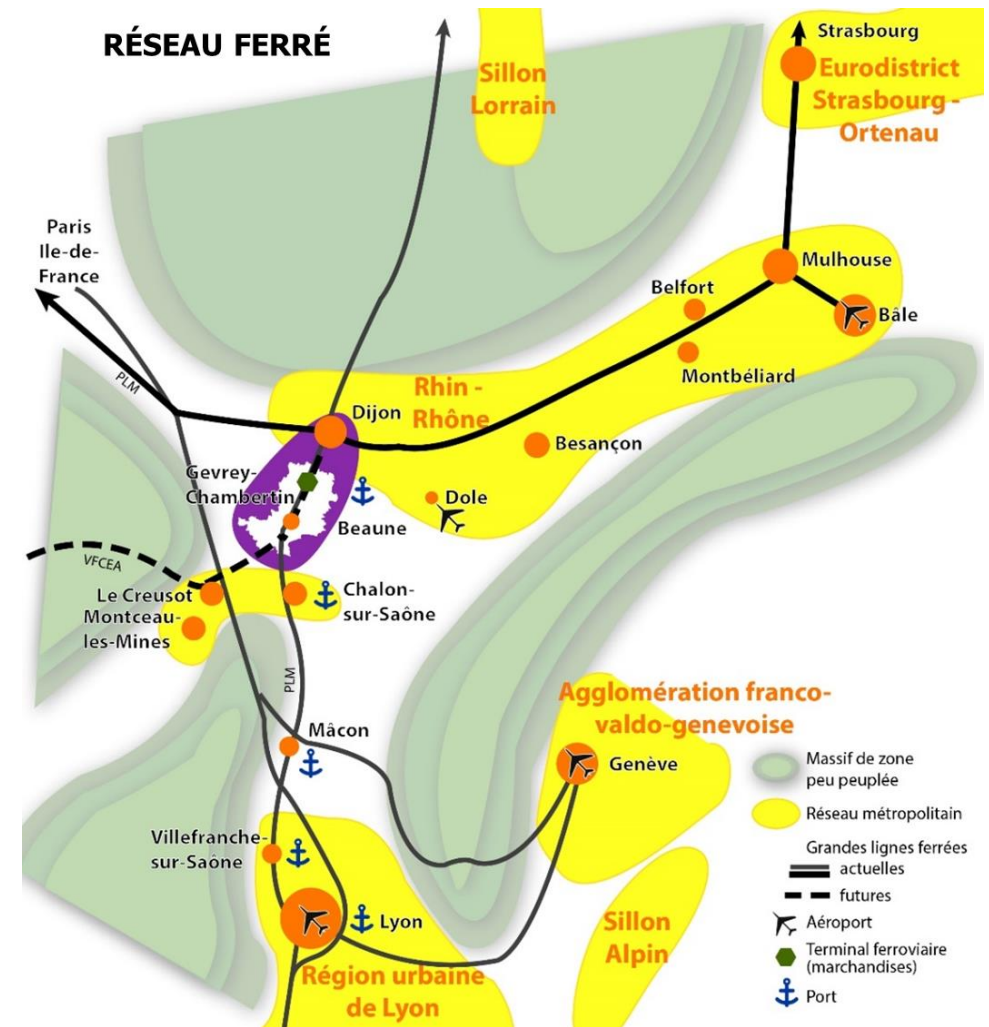
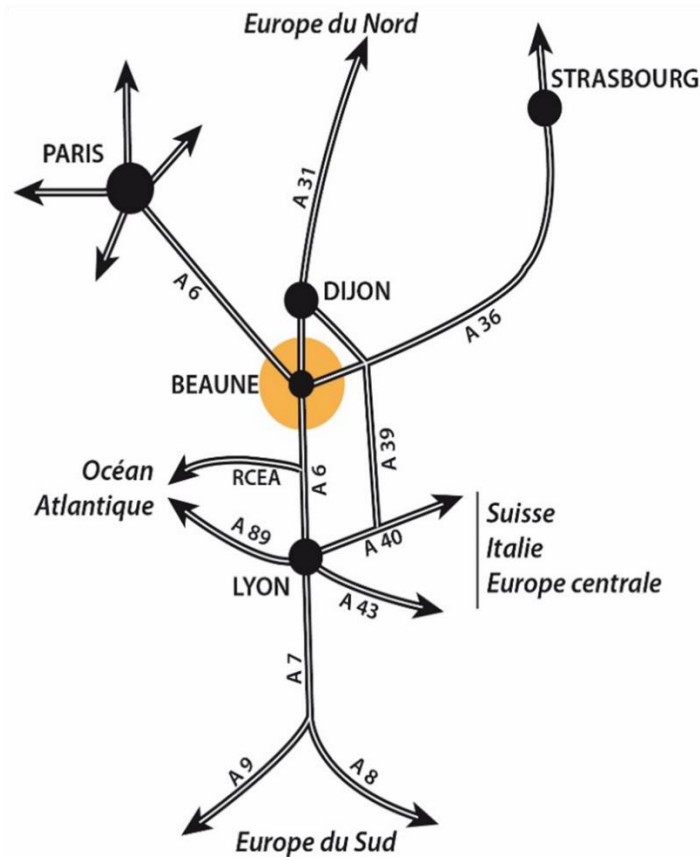
À ce titre, le territoire a besoin ces prochaines années de :

- Maintenir la qualité du réseau autoroutier dans la fluidité des axes et des échangeurs, afin d'assurer le report du transit national et régional sur ces axes et de préserver ainsi le réseau local de ces flux importants et sources de nuisances. Le complément du demi-échangeur A31/A36 est l'élément manquant pour relier le nord du territoire à la Franche-Comté et à l'Europe centrale.
- Renforcer les liaisons ferrées vers Dijon, Chalon-sur-Saône, Dole, mais aussi toutes les villes de l'axe Rhin-Rhône (pôles d'emploi, de recherche et de développement), vers les aéroports nationaux et régionaux (Lyon Saint-Exupéry, Dole) et vers le pôle Chalon-sur-Saône / Le Creusot / Montceau-les-Mines (en intégrant le projet de raccordement TGV-TER de Montchanin). Le maintien de cadencements adaptés aux besoins du territoire, une augmentation des arrêts à Nuits-Saint-Georges et l'amélioration des dessertes urbaines des gares sont les ingrédients à réunir pour tenir cet objectif. L'organisation des mobilités quotidiennes vers la métropole dijonnaise et l'agglomération chalonnaise, en s'appuyant sur les pôles gares mais également sur des outils de mobilité diversifiés, représente un enjeu très important compte tenu de l'intensité des flux domicile-travail.
- Conforter les modes de transports de marchandises fluviaux et ferroviaires, en s'appuyant sur les infrastructures multimodales du technoport de la SAS Pagny Terminal et du port fluvial sud de Chalon-sur-Saône, sur le terminal rail route de Gevrey-Chambertin et en anticipant la mise en œuvre du projet d'électrification de la Voie Ferrée Centre Europe Atlantique (VFCEA) de Nevers à Chagny.
- Equiper à terme l'ensemble du territoire en réseau haut débit et fibre optique.



- S'inscrire plus avant dans des coopérations territoriales, en développant des partenariats sur les différents sujets de l'aménagement et du développement : politiques culturelles, formation supérieure, recherche et développement, politiques économiques, aménagement numérique, développement d'outils partagés... Des partenariats ont d'ores et déjà été développés à l'échelle du réseau métropolitain Rhin-Rhône, réseau métropolitain regroupant des pôles urbains sur l'axe de développement entre Chalon-sur-Saône et Mulhouse (via Dijon et Besançon). Des partenariats peuvent également être imaginés, au niveau économique, avec les principaux pôles de compétitivité limitrophes, en fonction des opportunités et en impliquant les entreprises locales (par exemple, avec Vitagora concernant l'agro-alimentaire).

### RÉSEAU AUTOROUTIER



### 1.3 ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE AVEC LE DIJONNAIS ET LE CHALONNAIS

Les échanges avec les territoires voisins du Dijonnais et du Chalonnais, qu'ils se traduisent par des échanges résidentiels ou des échanges en termes de mobilité domicile-travail, sont relativement importants. Les ambitions suivantes sont définies, afin de maîtriser les équilibres avec ces deux territoires :

- **Maîtriser le desserrement résidentiel vers le Chalonnais**, en assurant en particulier une diversité d'offre de logements pour répondre aux besoins des ménages du SCoT (accession à coût abordable, locatif...).
- **Maîtriser le desserrement résidentiel depuis le Dijonnais**, notamment lié à l'accession à la propriété, et **diversifier l'offre de logements locale pour limiter les pertes de populations vers le Dijonnais**.
- **Organiser l'accueil résidentiel d'actifs du Dijonnais**, en lien avec les projets d'aménagement économique de la métropole dijonnaise :
  - Beauregard, zone d'activités dédiée en priorité aux entreprises industrielles d'une surface de 51 ha et située sur les communes de Longvic et Ouges,
  - AgrOnov, pôle européen d'innovation en agroécologie situé à Bretenière.

Cet accueil doit pouvoir se faire en maîtrisant les impacts fonciers et paysagers du développement, et en valorisant des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

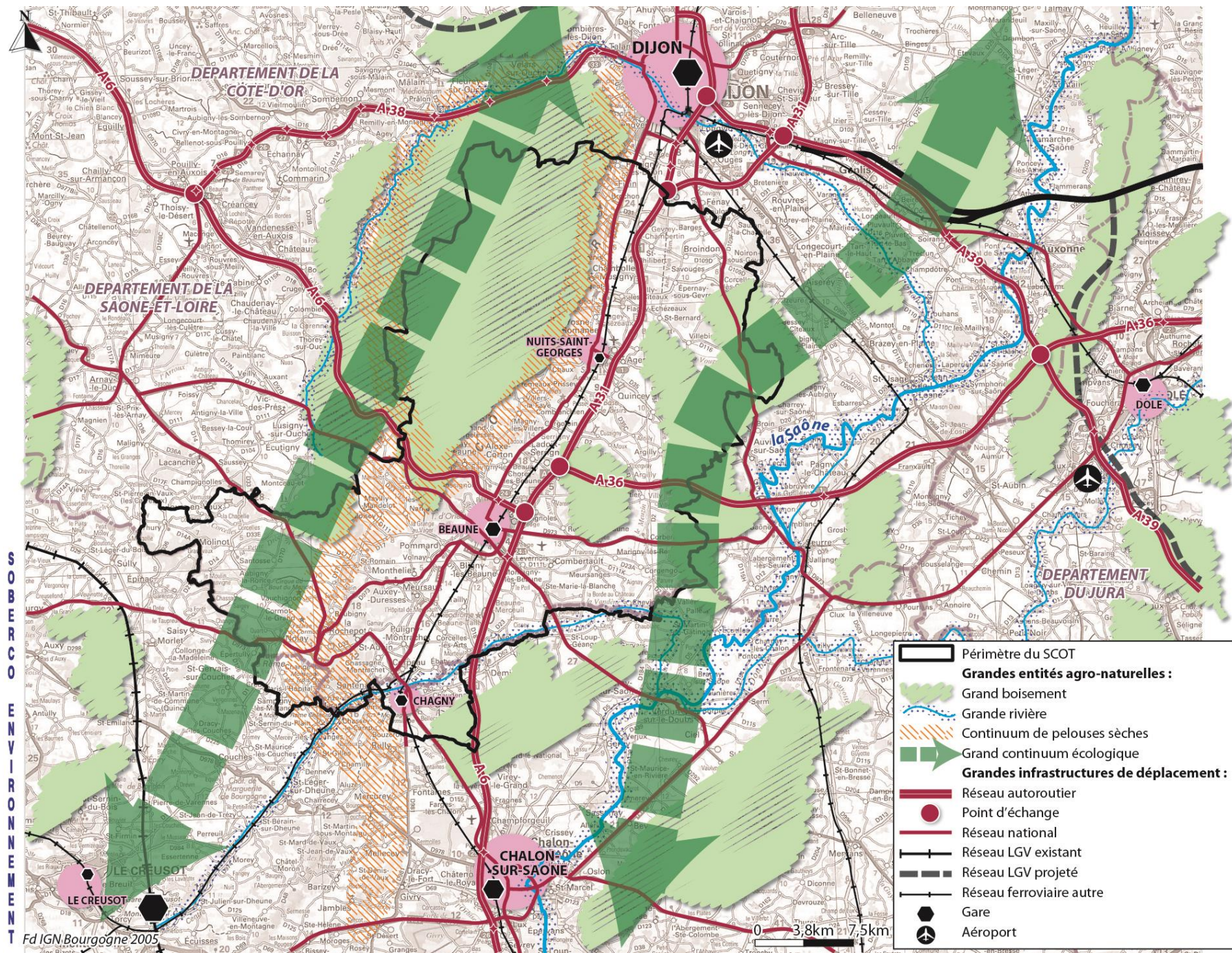
- **Équilibrer les politiques d'aménagement économique** entre les trois territoires :
  - en veillant à prendre en compte le développement du parc industriel Saôneor à Chalon-sur-Saône dédié en grande partie à la logistique et à l'industrie.
  - en valorisant le développement tertiaire autour des pôles gares et des centralités urbaines du SCoT, dans une logique de développement complémentaire avec la métropole dijonnaise.

### 1.4 S'INSCRIRE DANS LE RÉSEAU ÉCOLOGIQUE RÉGIONAL

À l'échelle régionale, les grandes entités naturelles du territoire contribuent à la qualité et à la fonctionnalité du réseau écologique, qui se déclinent selon plusieurs continuums écologiques forestiers, aquatiques ou même de pelouses sèches, de direction presque nord/sud. Le territoire constitue un maillon essentiel de ce réseau écologique et doit pour cela veiller à :

- Valoriser les grands boisements du territoire, localisés dans la plaine mais également sur les Hautes Côtes et les plateaux et assurer leurs connexions écologiques,
- Assurer les continuums de pelouses sèches sur les Hautes Côtes et les plateaux, en préservant ces espaces et en assurant leur fonctionnement,
- Améliorer la qualité et les continuités hydrauliques des grandes rivières (Dheune notamment) qui assurent le lien avec la Saône, en préservant les milieux humides associés et en veillant à la qualité des rejets.







# 2. L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

## 2.1 PROMOUVOIR UNE SOLIDARITÉ SPATIALE ET SOCIALE

Le développement du territoire du SCoT repose davantage sur la qualité que sur la quantité. Son attractivité résidentielle et économique, certes enviable, reste globalement raisonnée, comparée à d'autres aires urbaines. Ce qui est en jeu est l'**équilibre spatial et social entre les territoires et entre les hommes**, en recherchant une **solidarité** à la fois :

- entre les différents secteurs géographiques (Plaine, Côte, Hautes Côtes, Plateaux) et entre les villes et les communes rurales, chacun ayant un rôle à jouer. Le choix d'une organisation urbaine et économique multipolaire vise une meilleure accessibilité aux pôles d'emploi, de services, d'équipements et aux transports pour l'ensemble des habitants.
- par le développement d'une politique d'habitat diversifiée favorisant le parcours résidentiel des ménages sans discrimination.
- par l'organisation des modes de déplacements adaptés aux besoins des habitants, quels que soient leur lieu de résidence et leurs moyens.
- en favorisant le développement de la desserte numérique (réseau haut et très haut débit) à destination des habitants et des entreprises.

## 2.2 RÉÉQUILIBRER LE TERRITOIRE AUTOUR D'UNE ARMATURE MULTIPOLAIRE ET HIÉRARCHISÉE

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

Mais l'urbanisation récente très dispersée, en périphérie des villes et dans les communes rurales de la plaine, n'a pas contribué à renforcer ces polarités.

Dans une perspective de renchérissement des déplacements, et pour contribuer à la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre, le SCoT entend étoffer l'armature actuelle et s'appuyer sur les polarités de différentes échelles pour mieux mailler et « réseauter » le territoire d'une part et pour rétablir les équilibres internes entre plaine / coteaux et villes / communes rurales d'autre part.

L'aménagement volontariste du territoire s'appuiera sur une armature territoriale multipolaire et équilibrée (*carte page suivante*).

- La **ville principale de Beaune**, renforcée par ses 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 : Gilly-lès-Cîteaux, Ladoix-Serrigny/Corgoloin/Comblanchien, Meursault, Sainte-Marie-la-Blanche, Santenay, Savigny-les-Beaune, Saulon-la-Chapelle/Saulon-la-Rue/Noiron-sous-Gevrey/Corcelles-lès-Cîteaux,
- Les villages.

Ces pôles ont été choisis en fonction des critères ci-dessous, présentés dans le diagnostic.

### CRITERES DE HIERARCHISATION DES POLARITES

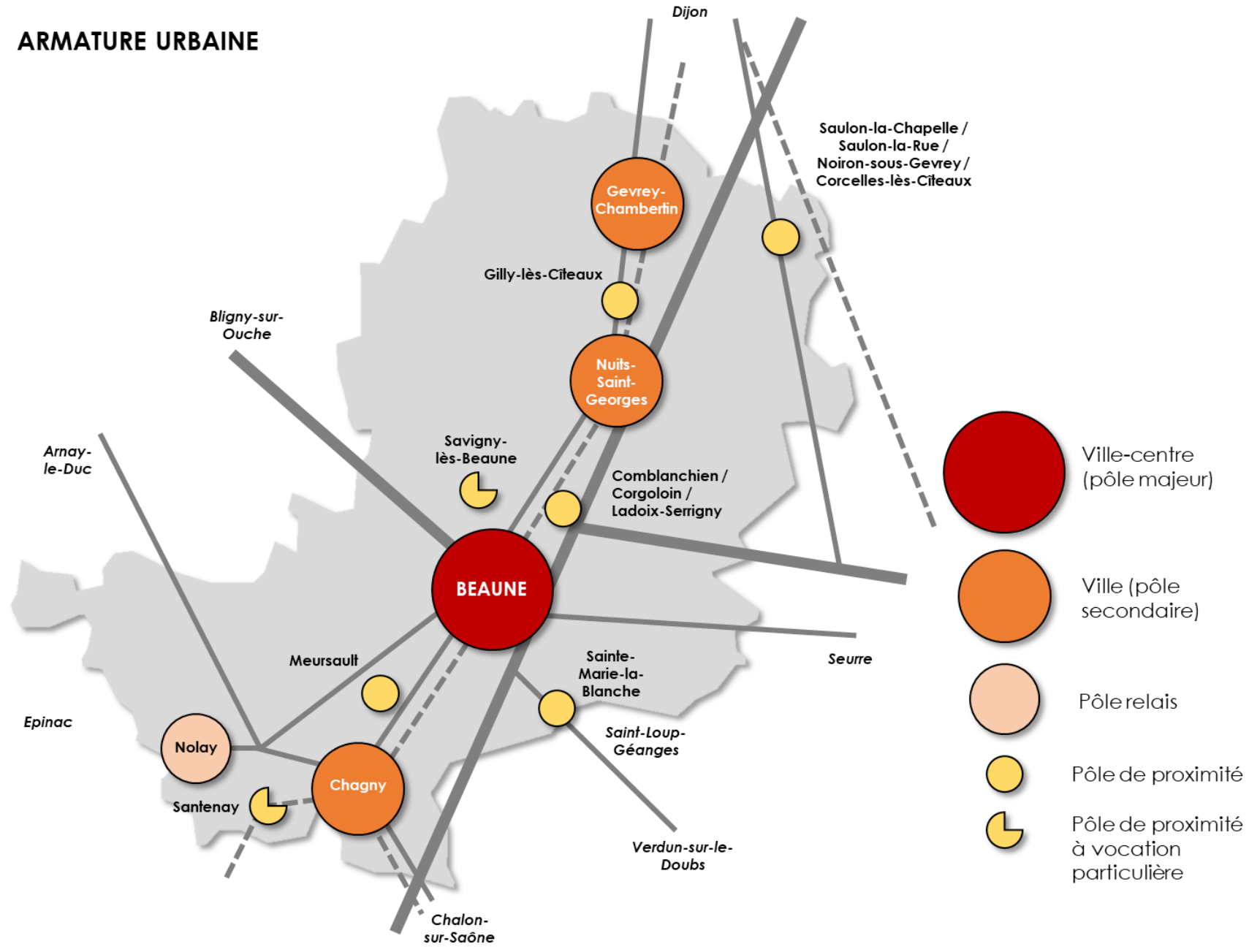
- Capacités et mixité résidentielles
- Niveau d'équipements et de services
- Offre de commerces
- Desserte multimodale
- Capacités d'accueil économique

Tous les pôles de proximité n'ont pas vocation à jouer le même rôle, qu'il s'agisse de développement économique, d'offre d'habitat, d'équipements et de services.

La vocation d'accueil de population par exemple n'est pas aussi marquée pour les pôles de Santenay et de Savigny-lès-Beaune, compte tenu des sensibilités paysagères et viticoles et de la grande proximité des villes et pôles de premier et de deuxième niveau (Beaune, Chagny et Nolay).

Néanmoins, en renforçant à l'avenir les pôles de proximité dans la mixité et la diversité de leurs fonctions urbaines, l'objectif est d'organiser une vie quotidienne fondée sur les plus courtes distances, et par là, d'offrir des conditions de vie plus agréables... et moins onéreuses en déplacements.

# ARMATURE URBAINE



## 2.2.1 La ville de Beaune

---

### Caractéristiques principales :

Par son offre d'équipements et de services rares et spécialisés (lycées et formations supérieures, services pointus aux entreprises et aux personnes, commerces spécialisés et grandes surfaces, fonctions administratives, sociales et culturelles, pôle hospitalier, ...), la ville de Beaune offre l'ensemble des fonctions urbaines et stratégiques nécessaires au « Pays » et accessibles à tous en 20 à 30 minutes.

### Perspectives de développement :

- Maintien de l'attractivité démographique, la ville étant destinée à recevoir environ 30% de la croissance démographique,
- Renforcement des fonctions de centralité (objectifs de densité et de mixité renforcés), développement de certaines fonctions supérieures : activités à forte valeur ajoutée, pôle culturel et touristique.

## 2.2.2 Les villes de Nuits-Saint-Georges, de Chagny et de Gevrey-Chambertin

---

### Caractéristiques principales :

Nuits-Saint-Georges, Chagny et Gevrey-Chambertin sont des petites villes, dotées d'équipements et de services de bon niveau, d'usage occasionnel ou pour des publics ciblés (services publics, commerces, collège, services de santé...), d'un nombre significatif d'emplois, d'une offre d'habitat diversifiée, d'un centre-ville disposant d'atouts patrimoniaux et d'une vie culturelle et urbaine animée ainsi que d'une desserte ferroviaire. Ces villes rayonnent sur un bassin de vie plus large intégrant les pôles de proximité et sont accessibles en 10 à 15 minutes.

### Perspectives de développement :

Les villes sont destinées à recevoir environ 20% du développement démographique avec :

- des objectifs en termes de besoins en logements, de densité et de mixité volontaristes pour rééquilibrer les villes-centres,
- un renforcement du développement économique et commercial,
- une valorisation de la qualité urbaine et la reconquête de la qualité résidentielle,
- l'amélioration de l'offre de transports collectifs depuis les communes rurales alentour et vers l'extérieur (desserte cadencée et de bonne capacité surtout pour Nuits-Saint-Georges).

## 2.2.3 Le pôle relais de Nolay

---

### Caractéristiques principales :

- Le pôle de Nolay s'inscrit dans un maillage de petites villes actives (Arnay-le-Duc, Bligny-sur-Ouche, Epinac) dans un secteur rural.
- Son renforcement en matière de développement économique et résidentiel est indispensable pour maintenir une dynamique sur l'ensemble du petit bassin de vie du plateau. Sa vocation touristique mérite également d'être renforcée.

### Perspectives de développement :

- Objectifs rehaussés en termes de besoins en logements, de densité et de mixité, amélioration du niveau de services à la population (commerces, équipements, loisirs).
- Maintien de l'activité industrielle et artisanale.
- Amélioration des liaisons de transports en commun avec la ville de Beaune et de Chagny.

## 2.2.4 Les pôles de proximité

---

### Caractéristiques principales :

- Communes disposant de commerces et services d'usage fréquent, facilement accessibles dans un rayon de 5-10 minutes, pouvant desservir autour de 1 000 habitants et en majorité équipées d'une halte ferroviaire.
- Polarités très différenciées avec des spécificités locales, notamment résidentielles, artisanales ou encore touristiques : Gilly-lès-Cîteaux, Ladoix-Serrigny / Corgoloin / Comblanchien, Meursault, Sainte-Marie-la-Blanche, Saulon-la-Chapelle / Saulon-la-Rue / Noiron-sous-Gevrey / Corcelles-lès-Cîteaux.
- Polarités à vocation particulière pour Santenay, en matière de tourisme-loisirs, et pour Savigny-lès-Beaune, en matière de services.

### Perspectives de développement :

Il s'agit de conforter et de renforcer le développement de ces pôles :

- Objectifs renforcés en termes de besoins en logements, de densité et de mixité. L'ensemble des pôles de proximité est destiné à recevoir 10 à 15% du développement démographique.
- Consolidation du tissu économique.
- Renforcement des outils de transport alternatifs à la voiture individuelle, pour connecter les pôles de proximité aux pôles supérieurs : aménagement des pôles gares, développement des dessertes routières, organisation du covoiturage...



- Au niveau du pôle de Saulon-la-Chapelle / Saulon-la-Rue / Noiron-sous-Gevrey / Corcelles-lès-Cîteaux, une vigilance particulière doit être portée sur l'organisation des outils de mobilité vers la métropole dijonnaise.
- Les pôles de proximité (Santenay, Savigny-lès-Beaune) à vocation particulière renforcent leur spécificité économique. Leur dynamique résidentielle sera stabilisée, au même titre que pour les villages.

### 2.2.5 Les villages

Ce sont avant tout des communes résidentielles (exception faite de quelques commerces et services de base). Leur croissance sera maîtrisée, en l'organisant au mieux (petites activités artisanales, commerce ambulant, accessibilité aux gares et aux pôles, ...), afin de garantir une agriculture vivante et des paysages de qualité. On veillera toutefois à assurer un certain renouvellement de la population grâce à une offre d'habitat plus diversifiée.

## 2.3 ORGANISER L'OFFRE DE DÉPLACEMENTS

Sur un territoire très bien desservi par le réseau routier et où les déplacements automobiles sont prédominants, l'objectif est d'organiser les déplacements en fonction du développement envisagé afin que l'offre de transports soit accessible à tous et génère le moindre impact environnemental (réduction des consommations énergétiques et limitation des émissions de gaz à effet de serre).

Outre la volonté de compléter le demi-échangeur autoroutier A31/A36 afin de faciliter les flux de transit, l'évolution du réseau routier sera minime dans les prochaines années, ce qui permettra de concentrer les efforts sur le **développement des transports collectifs**.

L'armature territoriale envisagée s'appuie fortement sur les axes de transport structurants, mais fait également émerger des pôles secondaires pour lesquels une organisation des déplacements est à prévoir à l'échelle des **bassins de vie**. Les déplacements doivent ainsi s'articuler avec les espaces de développement et **s'adapter aux différents besoins** des habitants, des jeunes et des moins jeunes, des actifs, des touristes... Pour cela, différents principes d'organisation sont à mettre en place.

### 2.3.1 S'appuyer sur les axes ferroviaires

Malgré certains obstacles structurels de la ligne ferroviaire Paris-Lyon-Marseille ne permettant pas une amélioration significative des cadencements, le territoire doit néanmoins appuyer son développement sur l'utilisation de cette ligne afin de bénéficier d'une desserte efficace et de réduire le nombre de trajets automobiles. La valorisation de la ligne Dijon – Bourg-en-Bresse, avec en particulier la gare de Saulon-la-Chapelle, représente également un objectif important pour structurer les échanges domicile-travail avec la métropole dijonnaise.

Ainsi, il est important de garantir :

- Une **bonne desserte avec un cadencement adapté** aux besoins du territoire, un nombre d'arrêts plus importants à la gare de Nuits-Saint-Georges et des capacités suffisantes des trains aux heures de pointe notamment. Parallèlement, les correspondances entre les trains et les bus seront améliorées (notamment avec le réseau routier régional et le réseau urbain « Côte&Bus »).
- Une **meilleure accessibilité** aux gares (à pied, vélo ou bus) et des stationnements justement dimensionnés à proximité des gares et des haltes ferroviaires. Chaque pôle gare s'organisera comme un point d'intermodalité, offrant ainsi une continuité dans les trajets. La structuration du pôle d'échanges de la gare de Beaune contribuera également à cet objectif.
- Un **rabattement efficace** depuis les communes périphériques vers les pôles gare de Chagny, Beaune et Nuits-Saint-Georges, mais également vers les haltes de Corgoloin, Gevrey-Chambertin, Vougeot - Gilly-lès-Cîteaux, Meursault, Santenay et Saulon-la-Chapelle.

### 2.3.2 Assurer un maillage efficace et cohérent

La desserte ferroviaire doit être complétée par un **réseau structuré de transports collectifs routiers** qui réponde à d'autres besoins de déplacements et à des échelles différentes.

Il conviendra alors de s'appuyer sur le **réseau des lignes de bus régionales et sur les réseaux communautaires**, en privilégiant les axes structurants du territoire et en optimisant la desserte, avec un bon cadencement, des principaux pôles d'habitat et d'emplois :

- entre Chagny et Couchey sur l'axe de la RD974 en priorité,
- entre Bouze-lès-Beaune et Sainte-Marie-la-Blanche sur la RD970,
- entre Nolay et Chagny,
- entre Nolay et Corberon sur l'axe de la RD973, avec un cadencement moindre.

Au-delà des centralités des principaux pôles, l'objectif est de faciliter la desserte des principaux points générateurs de déplacements : sites économiques / zones d'activités principaux, grands équipements, sites touristiques (Cité des Climats et vins de Bourgogne à Beaune, Cassissium et Imaginarium à Nuits-Saint-Georges).

L'organisation des réseaux de transports doit être pensée au-delà des limites du SCoT et des EPCI. **L'interconnexion de l'offre entre les différents périmètres communautaires représente un enjeu important** à intégrer dans le développement des politiques de mobilité : coordination du niveau de services entre les deux EPCI du SCoT, coordination avec les outils déployés au niveau de la métropole dijonnaise et du Grand Chalon, en particulier.

Tous les villages ne pouvant pas être desservis par une ligne régulière de transports, il est nécessaire d'organiser des rabattements, par un système de **transport à la demande** notamment, en direction des pôles définis, et en direction des axes de transports structurants (pôles gares, lignes régulières de bus). Au-delà des pôles principaux cités ci-avant, des réflexions sont à engager au niveau des villages pour identifier certaines polarités d'équipements de proximité à desservir avec des outils plus cadencés, sans forcément aller jusqu'à une desserte par les lignes régulières.

### 2.3.3 Développer les modes de déplacements alternatifs

---

D'autres modes de déplacements alternatifs sont également à organiser, développer, inventer, afin que chaque besoin de déplacement trouve une réponse autre qu'automobile et individuelle. Différentes solutions sont ici proposées mais leur mise en œuvre nécessitera le déploiement d'autres politiques publiques :

- L'organisation et le **développement du covoiturage** au droit des nœuds d'échanges (péages de Beaune et de Nuits-Saint-Georges) ou le long des axes structurants (RD974, RD996) en sortie de village par exemple.
- Le développement d'outils collectifs au niveau des entreprises, via le développement des Plans de Déplacement d'Entreprises (PDE), et les Plans de Déplacement Inter-Entreprises (PDIE).
- Le développement de l'usage du vélo dans les secteurs à topographie favorable, en valorisant les **itinéraires cyclables** existants ou en projet entre Chagny et Couchey, mais également en maillant les communes de la plaine à ces axes cyclables structurants, qui permettront de rejoindre les principaux pôles et les gares. Ces itinéraires cyclables bénéficieront aussi au développement touristique. Les voies cyclables aménagées ou en cours d'étude sont identifiées comme les axes principaux de déplacement à vélo dans le schéma départemental cyclable.
- Le développement des modes doux passera par l'aménagement à l'échelle des communes, d'itinéraires adaptés et sécurisés permettant de relier les différents espaces générant des flux (accès à l'école, à la mairie par exemple).

Comme pour les réseaux de transport collectif, le développement des outils alternatifs doit être pensé au-delà des limites des EPCI, et en cohérence avec les territoires voisins.

L'amélioration des solutions de mobilité représente un objectif particulièrement important dans le secteur des Hautes Côtes, où les besoins en déplacement vers les pôles urbains sont relativement importants, alors que les solutions alternatives à la voiture individuelle sont peu nombreuses. L'ambition est de diversifier les solutions de mobilité dans ce secteur, en travaillant en particulier le développement du co-voiturage, des transports collectifs, l'amélioration des mobilités douces et de la couverture en bornes de recharge pour véhicules électriques.

### 2.3.4 Organiser l'offre de transports et le développement du territoire pour réduire les temps de déplacement

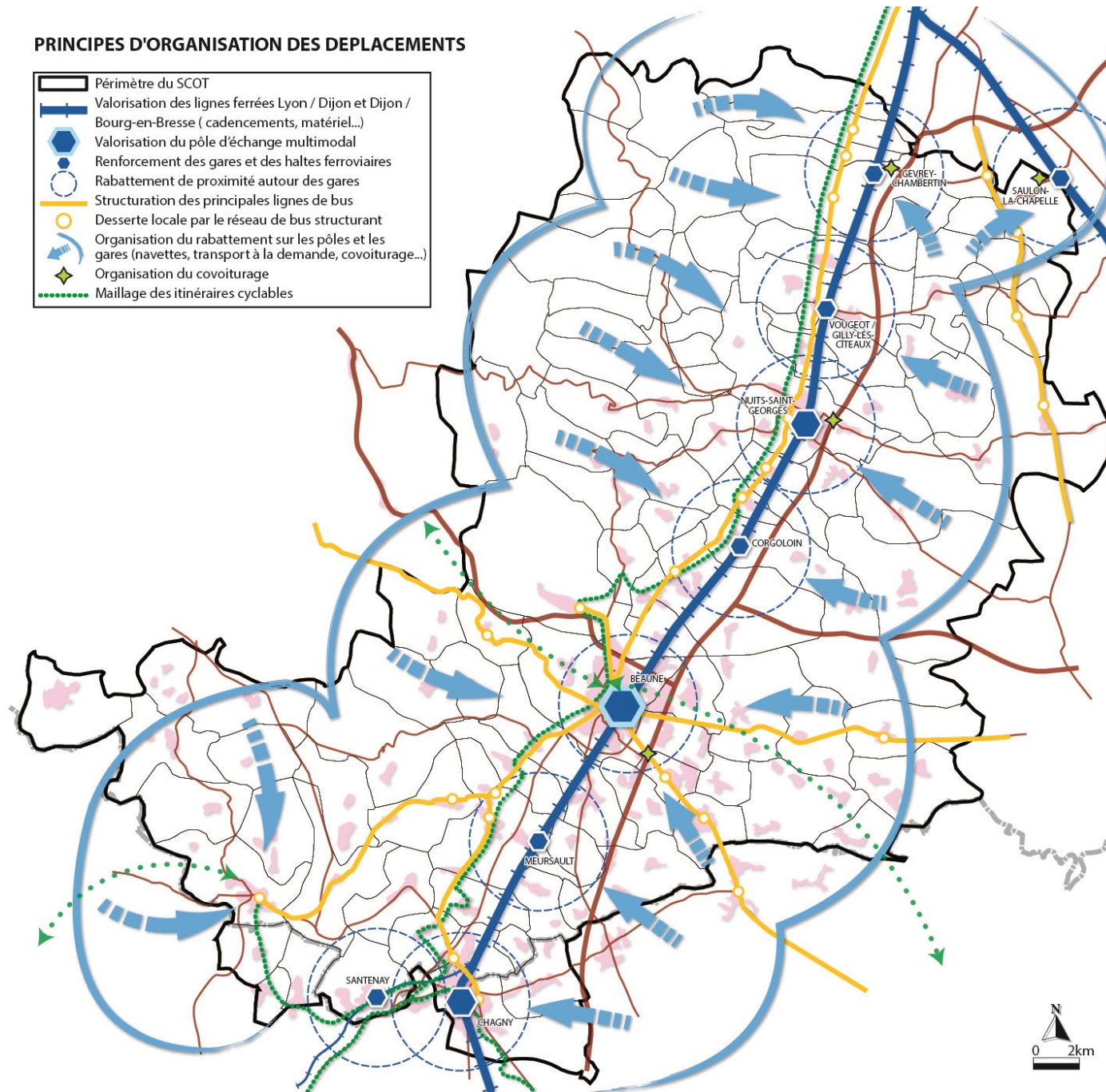
---

L'ensemble des dispositions du SCoT doivent permettre de limiter les temps de déplacements, en particulier pour l'accès à l'emploi et aux services. Il s'agit en particulier :

- d'appuyer la production de logements sur les polarités urbaines et rurales du territoire qui offrent services et emplois, en visant un rééquilibrage par rapport aux tendances passées ;
- d'organiser l'offre de services de transport (lignes régulières, transport à la demande, covoiturage...) pour optimiser les flux, afin de développer le report modal tout en améliorant les conditions d'accès aux polarités pour les personnes en situation de faible mobilité (personnes isolées, vulnérables, à mobilité réduite par exemple).

## PRINCIPES D'ORGANISATION DES DEPLACEMENTS

	Périmètre du SCOT
	Valorisation des lignes ferrées Lyon / Dijon et Dijon / Bourg-en-Bresse ( cadencements, matériel...)
	Valorisation du pôle d'échange multimodal
	Renforcement des gares et des haltes ferroviaires
	Rabattement de proximité autour des gares
	Structuration des principales lignes de bus
	Desserte locale par le réseau de bus structurant
	Organisation du rabattement sur les pôles et les gares (navettes, transport à la demande, covoiturage...)
	Organisation du covoiturage
	Maillage des itinéraires cyclables



# 3. LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES RURALES ET TOURISTIQUES

## 3.1 SOUTENIR LE DYNAMISME DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET VITICOLES

La pérennisation des activités agricoles et viticoles sur le territoire constitue un objectif essentiel, dans une optique économique mais également de préservation des milieux naturels et des paysages.

### 3.1.1 Préserver le potentiel agronomique du territoire

La préservation des espaces agricoles constitue un principe intangible. Pour cela, le SCoT se fixe un objectif global de diminution de la consommation foncière de -40% à l'horizon 2040, soit environ 450 ha de foncier à mobiliser (25 ha par an sur 18 ans), dont une partie dans les enveloppes urbaines des villes et villages (cf. chapitre 7 « Conditions du développement »).

La place de l'agriculture dans le couloir urbain (en pied de Côte et jusqu'à l'A31) et en secteurs périurbains sera préservée face aux pressions foncières et d'usage :

- La préservation du périmètre viticole AOC constitue un principe majeur, avec une vigilance sur les périmètres d'appellation régionale, soumis à la pression foncière (Côte de Nuits en particulier) et en grande majorité figurant dans la zone centrale du périmètre du bien UNESCO.
- Les grands espaces agricoles de plaine sont protégés au titre de leur potentiel agronomique fort et de leur viabilité économique. Les prélèvements fonciers dans la plaine devront être limités par rapport à la tendance actuelle, ce secteur étant caractérisé à la fois par une forte valeur agronomique et par des pressions urbaines fortes. D'une manière générale, la prise en compte des besoins de la profession agricole doit être relayée dans le cadre de l'évolution des documents d'urbanisme.
- Les terres valorisées ou à potentiel pour les cultures spécialisées (maraîchage, viticulture, arboriculture) seront préservées en priorité, en particulier en secteur périurbain (couronne des principales villes, secteur des Hautes Côtes). Leur valorisation pourra concourir au maintien et à la construction des trames vertes urbaines.

Dans tous les secteurs du SCoT, il s'agira de limiter les consommations mais également de veiller à bien prendre en compte la valeur agricole des terres (valeur agronomique, valeur d'usage liée aux exploitations en place), à l'échelle parcellaire, dans les choix d'urbanisation.

### 3.1.2 Garantir les capacités d'activité des exploitations agricoles et viticoles

Cela nécessitera également la mise en place de véritables projets agricoles pour maintenir et développer les productions locales ou à forte valeur économique :

- Les sièges d'exploitation localisés au sein des emprises urbaines devront rester fonctionnels. Lorsque la position des sièges dans la commune est remise en question par le développement urbain, des possibilités de transfert pourront être proposées (accessibilité, périmètres d'éloignement), dans la limite de l'adéquation avec les besoins de l'exploitant.
- La création de bâtiments d'exploitation et de leurs annexes devra être rendue possible dans le cadre de projets d'installation ou d'agrandissement permettant de renforcer l'activité agricole, dans la limite d'une intégration paysagère et urbaine de qualité et à l'exclusion des secteurs inconstructibles définis pour des raisons paysagères ou environnementales (cf. chapitre 4 « Charpente naturelle et paysagère »).

### 3.1.3 Accompagner les mutations des activités agricoles et viticoles

Les filières agricoles et viticoles connaissent des évolutions majeures qui se répercutent sur le territoire en termes économique, paysager, social, ... La prise en compte de ces évolutions permettra une meilleure valorisation de ces activités :

- L'évolution des pratiques (développement des filières courtes, agrandissement des exploitations, ...) génère des besoins nouveaux pour les exploitants, en termes de structures de vente directe, de déplacement dans les villes et villages, de locaux. Ces besoins, qui peuvent généralement s'intégrer dans les enveloppes urbaines existantes, devront être pris en compte dans le cadre de la définition des projets communaux.
- D'une manière plus globale, les réseaux d'acteurs agricoles et viti-viticoles jouent un rôle important dans la construction du territoire et de son image de marque. Leur consultation dans le cadre de la définition des politiques urbaines gagnera à être renforcée.

Le secteur des Hautes Côtes est particulièrement concerné par des enjeux de mutation des filières agricoles, et l'objectif est d'y faciliter la diversification des activités : accueil de nouvelles productions (élevage extensif, cultures spécialisées...), de productions de haute qualité, développement de l'agro-tourisme. L'objectif défini dans le SCoT est de faciliter ces évolutions à travers les politiques d'urbanisme, afin de permettre la transition progressive des exploitations de polycultures vers des productions et des transformations de qualité à forte valorisation (viande, légumes, fruits...).



## 3.2 FACILITER L'ACCUEIL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE PROXIMITÉ DANS LES VILLAGES

Le maintien des activités économiques de proximité dans les villages représente un objectif important pour maintenir le dynamisme en milieu rural.

Les élus souhaitent permettre le maintien des activités dans les villages, en offrant des solutions d'accueil dans les tissus existants, voire en périphérie des bourgs pour des activités générant des nuisances trop importantes.

Les activités de proximité peuvent correspondre à différents cas de figure : activités agricoles et viticoles, artisanat, petits commerces... Il s'agit principalement de TPE et de PME, mais le maintien d'activités plus importantes présentes historiquement dans les villages est également à favoriser.

## 3.3 CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET CULTUREL

### 3.3.1 Renforcer et diversifier l'offre touristique et culturelle

Le soutien de l'économie touristique doit permettre, via une offre complète et coordonnée, de faire découvrir et apprécier le territoire et de soutenir l'emploi local.

- Le tourisme haut de gamme, d'affaires et de congrès, et le tourisme viti-vinicole génèrent des flux importants et représentent des activités fondamentales pour l'économie locale. Le renforcement de ces filières passera par un soutien à la structuration du réseau des acteurs viti-vinicoles, et par un travail sur l'image exemplaire du territoire (communication autour du bien UNESCO, autres pratiques exemplaires telle que « Paysage de Corton », « paysages et terroir de qualité »). A ce titre, les mesures de mise en valeur et de protection paysagères du SCoT contribueront au développement touristique.
- La diversification de l'offre de tourisme vert (randonnée, découverte des sites naturels et du petit patrimoine, petits fruits et autres productions gastronomiques locales, camping et gîtes) permettra d'élargir les publics touchés et moins aisés (« famille », tourisme « nature », tourisme « patrimoine ») tout en dynamisant ce secteur économique dans la plaine, les plateaux et les Hautes Côtes.
- La mise en réseau des différents produits touristiques et des sites du territoire du SCoT permettra d'optimiser les fréquentations (notamment dans les secteurs les moins attractifs), en s'appuyant sur le développement des infrastructures (cf. chapitre 2). La coordination avec les structures de promotion touristique des territoires voisins pourra également être améliorée afin d'assurer une mise en réseau efficace.
- Le développement d'outils de connaissance et de valorisation patrimoniale et culturelle est à envisager, en s'appuyant sur les lieux et les équipements majeurs et d'intérêt plus local, en lien avec les actions de gestion du bien UNESCO. Des

inventaires patrimoniaux ont d'ores et déjà été réalisés au niveau du plan de gestion du bien, et mériteront d'être valorisés.

- Le renforcement et la diversification de l'offre touristique représente un objectif particulièrement fort dans les Hautes Côtes, afin de valoriser les atouts de ce secteur géographique, en particulier sa très haute qualité environnementale et paysagère. L'objectif défini dans le SCoT est d'y faciliter le développement des activités économiques touristiques, autour d'une offre renforcée de tourisme vert, de plein air, mais également autour de l'agro-tourisme. Il s'agit de renforcer les capacités d'accueil des visiteurs dans ce secteur, afin de conforter les complémentarités avec les villes de la Côte (à forte dynamique touristique), et de faciliter l'allongement des durées de séjour.

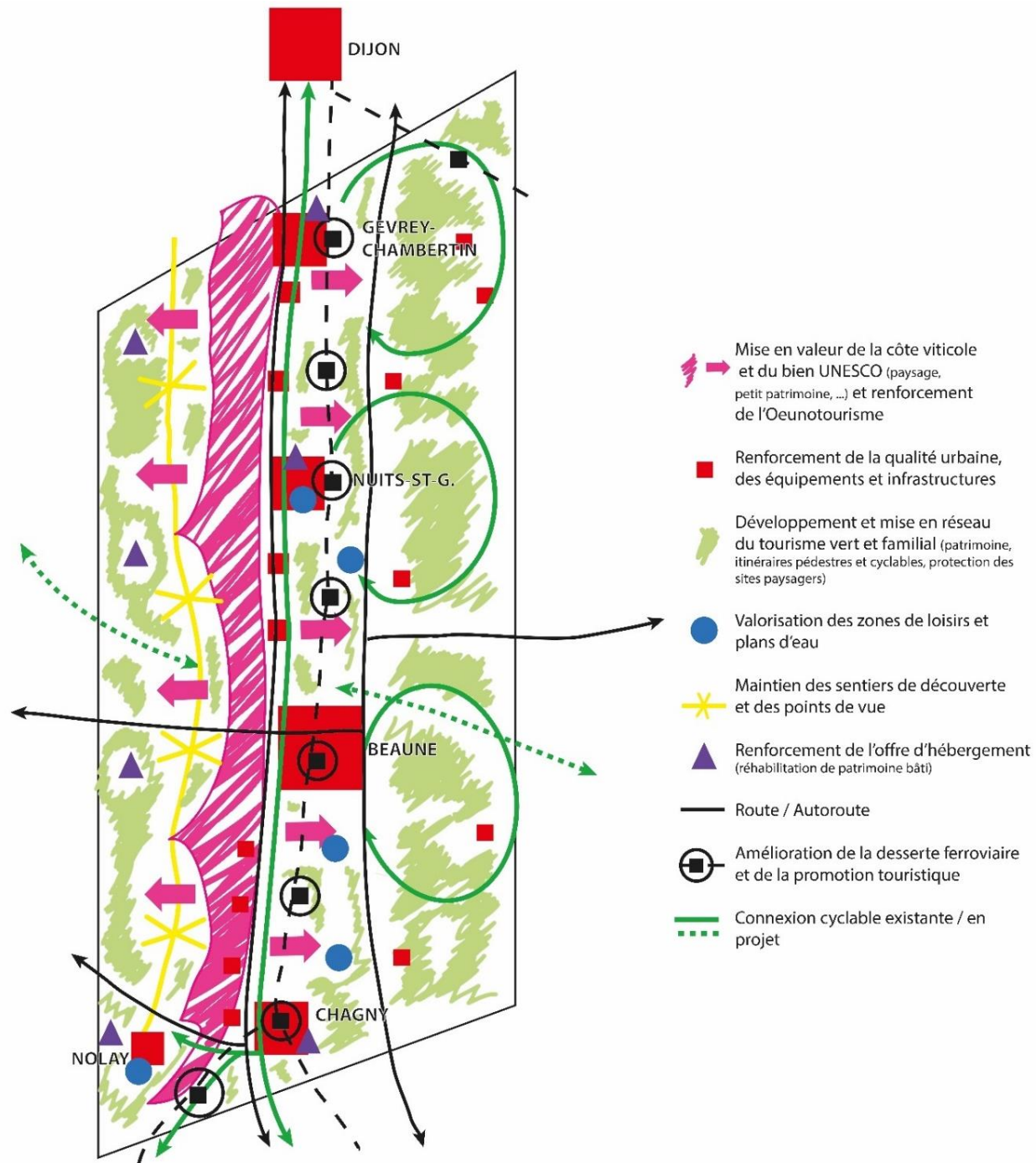
### 3.3.2 Compléter et connecter les infrastructures à destination touristique

Cette politique de développement sera accompagnée par une structuration des équipements et des infrastructures touristiques.

La pérennisation et le renforcement des axes de déplacement tous modes confondus garantiront une découverte du territoire, en s'appuyant sur :

- Le retraitement et la sécurisation des routes départementales (en particulier RD974, RD996, RD973, RD970, RD906), et l'aménagement qualitatif des principales traversées de bourgs (cf. chapitre 2) ;
- L'entretien et le maintien de la continuité des itinéraires de randonnée pédestre existants et la création d'itinéraires complémentaires dans la plaine ;
- La poursuite de la création d'itinéraires cyclables, d'intérêt régional et local, avec notamment la finalisation du tronçon Beaune-Dijon de la voie verte (aujourd'hui aménagée jusqu'à Marsannay-la-Côte) et la promotion de la liaison Beaune - Voie bleue via la plaine ;
- La promotion de la route des vins et de la route du cassis en lien avec le réseau des acteurs de la filière viti-vinicole ;
- L'optimisation du stationnement sur site et des connexions douces permettant d'améliorer l'accessibilité des principaux sites (connexions aux gares, aux centralités urbaines...) : Cité des Climats et vins de Bourgogne et Hospices de Beaune, Cassissium et Imaginarium, sites de baignade... ;
- Le développement des outils de transport collectif ciblés et adaptés aux besoins des visiteurs : développement de l'offre TER (cyclotourisme, tourisme viti-vinicole, tourisme de proximité...), voire routière en lien avec la métropole dijonnaise.

L'offre d'hébergement sera soutenue sur tout le territoire, à destination des diverses catégories de public touristique (hôtels, gîtes, campings, ...). Au niveau de la ville de Beaune et du secteur de la Côte et des Hautes Côtes de Beaune, l'objectif est de maîtriser la pression touristique sur le parc de logements, afin de faciliter l'accès au logement pour les populations locales : maîtrise du développement des résidences secondaires, et des meublés touristiques dans le centre-ville de Beaune, en particulier.





# 4. LA CHARPENTE NATURELLE ET PAYSAGÈRE

## 4.1 PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET LES FONCTIONNALITÉS DU RÉSEAU ÉCOLOGIQUE

Le territoire présente, selon un axe nord/sud, deux grands continuums de milieux naturels (forestiers et de prairies et pelouses sèches) de grand intérêt écologique, mais séparés par un triple effet de coupure lié à la côte viticole, le faisceau d'infrastructures et la plaine agricole, qui entraînent des obstacles et une faible diversité écologique. Seul le réseau hydrographique permet et assure les continuités écologiques entre la Côte et la Plaine, selon un axe est/ouest, mais qui restent toutefois partielles lors du franchissement par les infrastructures.

La préservation de la biodiversité, enjeu supranational, doit se traduire à l'échelle de chaque territoire par un aménagement cohérent et respectueux de la qualité des milieux naturels et de leurs besoins de connectivité. En effet, la biodiversité ne peut être garantie que si les habitats naturels sont préservés et si les espèces peuvent se déplacer entre ces différents habitats, indispensables à l'accomplissement de leur cycle de vie biologique. Cette prise en compte de la trame verte et bleue doit s'appuyer sur les études menées à l'échelle de chaque intercommunalité et qui permettent de mettre en évidence les réservoirs de biodiversité mais aussi les enjeux de continuités écologiques.

Sur le territoire du SCoT, la stratégie de préservation et de valorisation de la biodiversité se traduit selon deux axes majeurs : la **valorisation de la biodiversité** et la **préservation des fonctionnalités du réseau écologique**, visant à la mise en place d'une **trame verte, bleue et noire** sur le territoire. Celle-ci se décline selon les orientations suivantes :

- Les milieux les plus remarquables (espaces reconnus par des statuts (Natura 2000, ZNIEFF de type 1, APPB, ENS, ...), inventaires des pelouses sèches et des milieux humides) qui constituent les **réservoirs de biodiversité** indispensables au réseau écologique sont à protéger, notamment les milieux forestiers, les pelouses et prairies des Côtes et des Hautes Côtes (vallon du Rhoin, combe Perthuis, vallon de la Tournée, combe Lavaux-Jean Roland, forêts du plateau de Chambœuf, ...), les forêts et les zones humides de la plaine de la Saône (forêt de Citeaux, bois du Vergnot, ...). Certains de ces milieux sont d'intérêt communautaire (Réseau Natura 2000) et méritent une attention particulière.

L'organisation de l'armature territoriale du SCoT projetée à l'horizon 2040 va dans le sens d'un **développement urbain modéré** au sein des grandes entités naturelles des Hautes Côtes et des environs de la forêt de Citeaux, limitant ainsi les pressions sur ces espaces naturels d'intérêt. De même, les équilibres résidentiels et économiques proposés doivent concourir à **réduire les effets d'emprise sur les milieux agricoles et forestiers** (cf. Chapitre 7), gage d'un maintien des habitats naturels et de la diversité biologique.

- Le **maintien des continuités écologiques** entre les principales zones réservoirs de biodiversité est indispensable à la mise en place de la trame verte et bleue du territoire. Elle se traduit par la préservation d'espaces libres de construction (ou libre d'obstacles) entre les espaces naturels remarquables. Sur le territoire, la vigilance est plus forte sur l'axe Chagny/Gevrey-Chambertin, espace de transition entre les côtes et la plaine, où le développement de l'urbanisation sera le plus important. Des **coupures vertes** (présentant une double vocation paysagère et écologique) seront nécessaires entre les villages.

Des corridors écologiques d'intérêt majeur traversent le territoire du nord au sud et concernent aussi bien les continuums de prairies et pelouses sèches que les milieux aquatiques et humides, à la fois sur les Hautes-Côtes, la Côte et dans la Plaine. Le maintien et la restauration de ces continuums, avec notamment le maintien d'espaces en herbes, y compris dans les périphéries de village et au sein des enveloppes urbaines, constituent des enjeux très forts en termes de trame verte bleue.

Bien qu'actuellement le continuum forestier sur les Hautes-Côtes et dans la Plaine de la Saône soit encore fonctionnel, grâce à de grands ensembles boisés peu fragmentés, il apparaît important de le préserver.

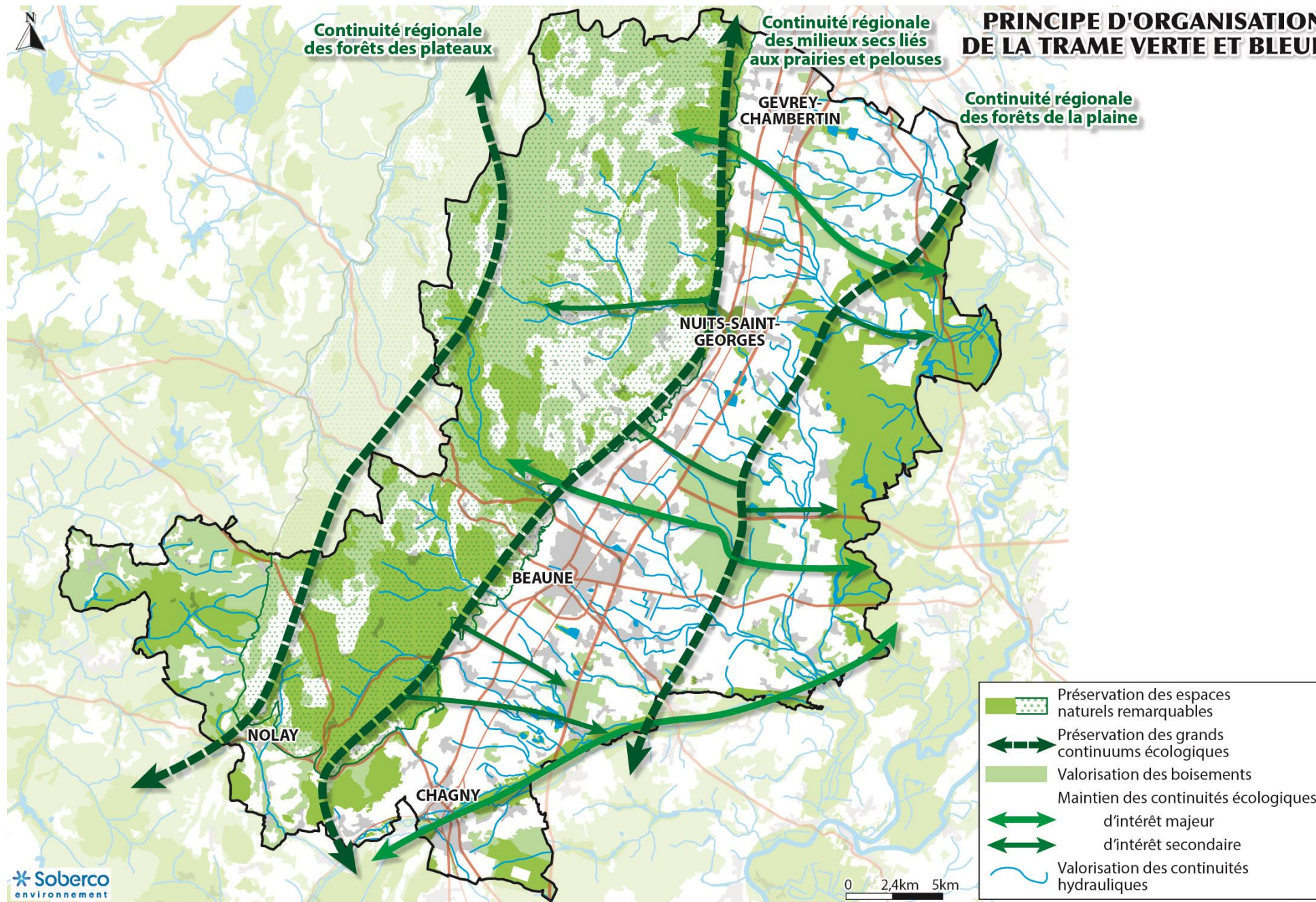
En outre, trois corridors d'intérêt majeur traversent le territoire d'est en ouest et permettent ainsi les échanges entre les plateaux et la Plaine de Saône : celui de la Vallée de la Dheune, celui reliant les espaces forestiers de la Côte à ceux de la Plaine, en passant par la Forêt de Borne et le Bois de l'Epenot et enfin celui reliant la Forêt de Morey-Saint-Denis de la Côte à ceux de la Plaine, en passant par les bois Vichard et Fol Chétif jusqu'aux forêts domaniales de la Grange Neuve et d'Izeure. D'autres corridors écologiques est-ouest, d'intérêt plus local, sont également identifiés aux alentours de Meursault ou entre les massifs forestiers de la Plaine de Saône.

- Le maintien, voire l'accroissement de la biodiversité sur le territoire, ne pourra s'affranchir d'une **gestion optimale des différents milieux agricoles et forestiers**, mais qui ne dépend pas du SCoT. En revanche, la remise en bon état ou le **rétablissement des continuités écologiques**, de part et d'autre des autoroutes (A6, A31, A36) notamment, est nécessaire et doit faire l'objet d'une volonté politique forte.

Les espaces de transition entre la Côte et la Plaine, inscrits dans le « couloir urbain » entre Chagny et Gevrey-Chambertin, nécessitent un projet global de valorisation de la biodiversité avec notamment un renforcement des continuités écologiques basées sur les cours d'eau et leur ripisylve, qui pourraient ainsi matérialiser des coupures vertes entre les villages. Outre le développement de la biodiversité dans les espaces urbains par la mise en valeur des cours d'eau et des espaces verts, un maillage écologique nord/sud pourrait être réalisé à partir du réseau de plans d'eau et de milieux humides qui constituent les seuls noyaux de biodiversité de la plaine agricole.



# PRINCIPE D'ORGANISATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE





## 4.2 PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE PAYSAGER ET PATRIMONIAL

Vecteur d'attractivité résidentielle et touristique, le cadre paysager et patrimonial du territoire constitue un socle sur lequel appuyer le développement de demain. Ainsi, à travers le PADD, le SCoT souhaite, à la fois, protéger et valoriser les éléments structurants du paysage, maintenir une perception qualitative du territoire et de ses paysages, et préserver leur lisibilité et leur qualité au regard des dynamiques urbaines existantes et à venir.

### 4.2.1 Protéger et valoriser les paysages et le patrimoine emblématiques

#### • La Côte viticole et ses abords

Avec l'inscription des Climats du vignoble de Bourgogne au patrimoine mondial de l'UNESCO, le territoire s'engage à gérer et à valoriser le bien UNESCO et sa zone tampon. Dans ce contexte la protection et la valorisation des paysages viticoles de la Côte et de ses abords est un enjeu majeur du SCoT. Ainsi, dans l'objectif de maintenir la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du bien, le SCoT souligne l'importance :

- de préserver le **patrimoine paysager et vernaculaire lié à la vigne** (ouvrages en pierre sèche (murgers, cabottes), trame verte (haies, vergers), clos, ...) et d'intégrer dans les documents d'urbanisme les inventaires patrimoniaux réalisés dans le cadre du plan de gestion du bien UNESCO (inventaire GRAHAL) ;
- de préserver l'**armature des paysages de la Côte** organisés autour d'une voûte forestière, d'une succession de villages viticoles entourés de vignes et d'une plaine agricole urbanisée ;
- de préserver et valoriser **les nombreux sites et grands ensembles paysagers remarquables** reconnus et protégés situés à proximité directe du bien ou dans sa zone tampon : vallon du Meuzin, vallon des Hautes Côtes nuitonnes, vallon du Rhoin, vallon du ruisseau de la Combe à Nantoux, La Rochepot jusqu'aux falaises d'Orches et de Saint-Romain, combe viticole de Saint-Aubin jusqu'à Vauchignon, montagne des Trois-Croix, vallon de la Dheune, vallée de la Cosanne, butte de Vergy, Combe Lavaux-Jean-Roland, Parc Noisot ;
- de **faire le lien entre le DOO et les nombreux outils réglementaires et de gestion existants** sur cette partie du territoire (site classé, inscrit, ZPPAUP, plan paysage, charte ou plan de gestion du site UNESCO, ...).

#### • Les espaces agricoles et naturels de la Plaine et du Plateau

La préservation et la valorisation des paysages agricoles et forestiers de la Plaine et du Plateau (secteurs paysagers limitrophes - écrin) est également un enjeu fort du SCoT, qui répond à une logique de complémentarité et de diffusion sur l'ensemble du territoire du patrimoine culturel et paysager de la Côte viticole et de son potentiel touristique. Ainsi, à travers le PADD les élus souhaitent :

- **Affirmer l'identité agricole, forestière et bocagère du territoire,**

- Préserver et valoriser les espaces forestiers et bocagers du Plateau, de l'Arrière-Côte et de la Plaine (Butte de Vergy et forêt de Cîteaux, notamment), qui apparaissent comme des « poumons verts de proximité » aux abords de l'agglomération dijonnaise et de la Côte viticole.
- Préserver les qualités patrimoniales des villages et des bourgs marqués par la présence de nombreux monuments historiques et la présence d'un patrimoine vernaculaire riche, qui participe au cadre de vie rurale (notamment l'abbaye de Cîteaux, le canal de la sans fond, la forêt de Cîteaux, ...). Dans ce contexte, la valorisation du tracé de l'ancienne voie romaine située sur la plaine de Cîteaux permettrait de valoriser le patrimoine rural et religieux lié à cette plaine.

### 4.2.2 Maintenir une perception qualitative du territoire et de ses paysages

Considérant que la majeure partie du territoire est située dans la zone tampon du bien UNESCO et en covisibilité directe ou indirecte avec le bien, le PADD souligne l'importance de maintenir une perception qualitative du territoire et de ses paysages et d'encadrer les modalités de son développement urbain.

Ainsi, un soin particulier doit être porté aux traitements des entrées de ville majeures du territoire, que ce soit au niveau des infrastructures routières (entrée Nord située à la limite de l'agglomération dijonnaise, Sud (Corpeau-Chagny) et Est (Beaune - RD973, combes) ou depuis les gares jusqu'aux centres villes (points d'entrée touristiques).

Il s'agit également de maintenir, voire de retraiter, la perception des paysages de la Côte viticole et de la Plaine depuis les infrastructures majeures : autoroute, voie ferrée, axes routiers et touristiques (RD974, RD973, voie des vignes). Plusieurs points noirs paysagers et urbains devront être identifiés et traités, tels que :

- les traversées de villages et de bourgs le long de la RD974 peu qualitatives au regard des ambitions patrimoniales du territoire (Couchey, Brochon, Gevrey-Chambertin, Morey-Saint-Denis, Vosne-Romanée, Comblanchien, Corgoloin, Ladoix-Serrigny, ...);
- les séquences visuelles de l'A31 et de l'A6 aux abords de Nuits-Saint-Georges et de Beaune ;
- les lisières des villages et des villes de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Chagny, actuelles et dans leur évolution : limites d'urbanisation, retraitement des entrées de villes, valorisation d'une couronne verte urbaine, ...

Sur le reste du territoire, la qualité des paysages urbains, agricoles et naturels doit être maintenue et valorisée au niveau :

- Des points de vue et des belvédères majeurs,
- Des fenêtres paysagères offrant des vues moyennes ou longues portées sur le paysage ou des échanges visuels entre les villages,
- Des repères paysagers et urbains (silhouette urbaines, château, clocher, ...),
- Des itinéraires de déplacement touristiques existant ou à créer (chemin de grande randonnée (GR), voie des vignes, Eurovélo 6, ancienne voie romaine).

#### 4.2.3 Maintenir et préserver la lisibilité et la qualité des paysages

Dans le cadre du SCoT un équilibre harmonieux est à trouver pour répondre aux objectifs de développement économique et résidentiel fixés dans le PADD, tout en assurant la protection des paysages, du patrimoine et du cadre de vie. Ainsi, les élus soulignent leur ambition de protéger les espaces paysagers sensibles du territoire et de favoriser un développement harmonieux et intégré.

- **Protéger les espaces paysagers sensibles**

Au regard de l'évolution des pratiques agricoles et forestières et des dynamiques de développement urbain du territoire, le SCoT ambitionne de :

- **Limiter la fermeture des paysages en fond de vallées, dans les combes et sur les rebords du plateau** en maintenant notamment des zones tampons inconstructibles et/ou ouvertes dans les secteurs concernés ;
- **Limiter la simplification des paysages agricoles, et notamment de maintenir, voire restaurer la trame verte et bleue du territoire** (haies, bosquets, arbres isolés, alignements d'arbres, vergers, ripisylves liée aux cours d'eau ...).

Dans un territoire marqué par la présence d'un patrimoine paysager et urbain remarquable et une forte pression urbaine, le développement urbain devra être limité et/ou encadré dans les secteurs paysagers sensibles. Il s'agira notamment de :

- **Considérer l'impact potentiel de chaque projet urbain avec la Valeur Universelle Exceptionnelle (la VUE) du bien UNESCO** à l'échelle du bien lui-même, de sa zone tampon et plus largement de l'ensemble du territoire dans le cas de covisibilités directes ou indirecte ;
- **Préserver de l'urbanisation les espaces agricoles ou boisés classés en AOC viticole plantés ou non plantés ;**
- **Veiller à l'intégration des projets dans les secteurs de forte pression urbaine** (soit le couloir urbain et la plaine agricole) ;
- **Favoriser l'intégration paysagère des opérations d'aménagement à l'échelle du grand paysage**, notamment dans les secteurs paysagers fortement contraints par les reliefs (Plateaux, Hautes Côtes, Arrières-Côtes, Côte notamment).
- **Favoriser un développement urbain harmonieux et intégré**

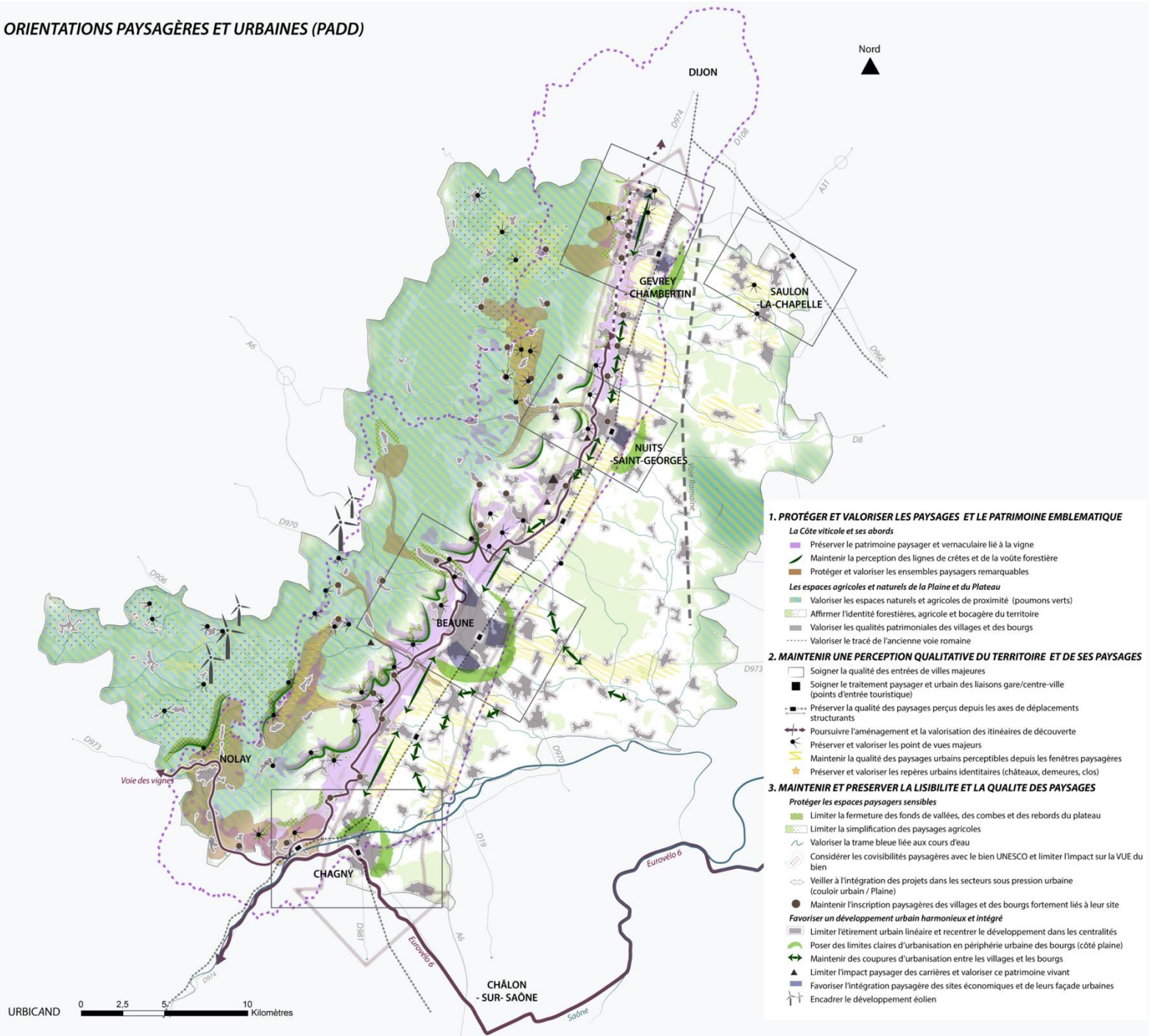
A l'échelle du SCoT et au regard des modalités de développement urbain observées ces dernières années, le SCoT souligne l'importance de :

- **Limiter l'étirement linéaire des villages et des bourgs et de recentrer le développement urbain au plus près des centralités** et de favoriser un traitement qualitatif des limites urbaines existantes ou à créer en contact avec les espaces agricoles ou naturels (maintien ou création de zones paysagères tampons) ;

- **Poser des limites d'urbanisation claires en périphérie urbaine des bourgs** (Beaune, Nuits-Saint-Georges, Chagny, Gevrey-Chambertin) et de préserver la qualité de leurs entrées de villes
- **Stopper l'urbanisation linéaire le long des axes routiers et de maintenir des coupures agricoles et paysagères entre les villages et les bourgs** notamment le long de la RD974 (un axe de transition entre la Côte viticole et la Plaine), de la RD973, de la RD970, et de la RN6 (côté Plaine).
- **Favoriser l'intégration paysagère des sites économiques**, de leurs façades urbaines, et des projets de développement des énergies renouvelables (photovoltaïque en toiture notamment) ;
- **Limiter l'impact paysager des carrières** depuis les axes structurants et de valoriser ce patrimoine vivant. A cet égard le SCoT doit intégrer les prescriptions du plan paysage des carrières de Comblanchien qui souligne l'importance de traiter le front de taille et les merlons, particulièrement visibles depuis la Côte viticole, et de valoriser les carrières après exploitation ;
- **Encadrer le développement éolien** dans les secteurs situés en dehors de la zone de covisibilité paysagère avec le bien UNESCO et sa zone tampon.

*Des orientations spécifiques dans le DOO ainsi qu'une carte, traduiront finement ces ambitions, de façon à garantir la pérennité des qualités intrinsèques du territoire dans le temps et au travers des documents d'urbanisme locaux et des opérations d'aménagement.*

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET URBAINES (PADD)



**1. PROTÉGER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE EMBLEMATIQUE**

- La Côte viticole et ses abords**
- Préserver le patrimoine paysager et vernaculaire lié à la vigne
  - Maintenir la perception des lignes de crêtes et de la voûte forestière
  - Protéger et valoriser les ensembles paysagers remarquables
- Les espaces agricoles et naturels de la Plaine et du Plateau**
- Valoriser les espaces naturels et agricoles de proximité (poumons verts)
  - Affirmer l'identité forestière, agricole et bocagère du territoire
  - Valoriser les qualités patrimoniales des villages et des bourgs
  - Valoriser le tracé de l'ancienne voie romaine

**2. MAINTENIR UNE PERCEPTION QUALITATIVE DU TERRITOIRE ET DE SES PAYSAGES**

- Soigner la qualité des entrées de villes majeures
- Soigner le traitement paysager et urbain des liaisons gare/centre-ville (points d'entrée touristique)
- Préserver la qualité des paysages perçus depuis les axes de déplacements structurants
- Poursuivre l'aménagement et la valorisation des itinéraires de découverte
- Préserver et valoriser les points de vues majeurs
- Maintenir la qualité des paysages urbains perceptibles depuis les fenêtres paysagères
- Préserver et valoriser les repères urbains identitaires (châteaux, demeures, clos)

**3. MAINTENIR ET PRÉSERVER LA LISIBILITÉ ET LA QUALITÉ DES PAYSAGES**

- Protéger les espaces paysagers sensibles**
- Limiter la fermeture des fonds de vallées, des combes et des rebords du plateau
  - Limiter la simplification des paysages agricoles
  - Valoriser la trame bleue liée aux cours d'eau
  - Considérer les covisibilités paysagères avec le bien UNESCO et limiter l'impact sur la VUE du bien
  - Veiller à l'intégration des projets dans les secteurs sous pression urbaine (couloir urbain / Plaine)
  - Maintenir l'inscription paysagère des villages et des bourgs fortement liés à leur site
- Favoriser un développement urbain harmonieux et intégré**
- Limiter l'étiement urbain linéaire et recentrer le développement dans les centralités
  - Poser des limites claires d'urbanisation en périphérie urbaine des bourgs (côté plaine)
  - Maintenir des coupures d'urbanisation entre les villages et les bourgs
  - Limiter l'impact paysager des carrières et valoriser ce patrimoine vivant
  - Favoriser l'intégration paysagère des sites économiques et de leurs façade urbaines
  - Encadrer le développement éolien

## 4.3 INTÉGRER LES PRÉOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES DANS LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

### 4.3.1 Un développement préservant la ressource en eau pour les besoins futurs

---

Devant les fragilités recensées vis-à-vis de la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau, le développement du territoire doit intégrer une gestion optimale du cycle de l'eau en prenant en compte les espaces stratégiques pour la ressource en eau actuels et futurs et en limitant les pressions sur cette ressource :

- Protéger les **espaces stratégiques pour la ressource en eau**, c'est-à-dire :
  - les captages d'alimentation en eau potable, nombreux mais relativement vulnérables sur la Côte et les Hautes Côtes,
  - les zones de sauvegardes de la ressource en eau actuelles et futures, vulnérables dues au contexte karstique dans lequel elles s'inscrivent,
  - les zones et espaces humides, présentes dans les fonds de vallon, mais aussi dans la Plaine, qui jouent un rôle important d'épuration et de rétention des eaux.
- Réaffirmer et **valoriser la place de l'eau** sur le territoire en valorisant les cours d'eau dans les traversées urbaines, les plans d'eau dans la Plaine, en préservant les abords des cours d'eau, ....
- Réduire les **pressions qualitatives et quantitatives** sur la ressource en eau, même si d'autres politiques publiques devront être mises en œuvre parallèlement :
  - En s'assurant des **capacités d'assainissement** et d'approvisionnement en eau potable des secteurs de développement. L'organisation territoriale à l'horizon du SCoT prévoit un développement modéré des secteurs les plus vulnérables vis-à-vis de la ressource en eau, notamment sur les Hautes Côtes. Le développement des secteurs présentant d'ores et déjà des problèmes d'approvisionnement en eau sera également échelonné dans le temps, et conditionné à la disponibilité de la ressource. Une vigilance particulière est à porter pour une localisation adéquate des zones d'activités, et notamment des zones d'activités viticoles, par rapport aux besoins en eau et en assainissement.
  - En améliorant les dispositifs d'assainissement et en **optimisant la gestion de la distribution de l'eau potable** (mise en œuvre de différents travaux permettant de sécuriser l'approvisionnement et planification dans les schémas directeurs AEP). Dans le cadre de l'armature territoriale mise en place, les communes approvisionnées par la source de la Bouzaise (Beaune, Vignole, ...), de Chagny, Nuits-Saint-Georges et de Meursault devront sécuriser leur approvisionnement en eau potable.

- La gestion des eaux usées (séparation des eaux claires parasites, extension des stations de traitement, ...) devra être améliorée pour certaines communes.

Une vigilance toute particulière doit être portée vis-à-vis des communes qui cumulent à la fois des problématiques d'approvisionnement en eau potable, en qualité et/ou en quantité, et des dysfonctionnements de leur station de traitement des eaux usées. Dès lors que l'un ou l'autre des facteurs limitants est identifié (eau potable ou assainissement), alors le développement urbain devra être limité ou échelonné. En effet, pour ces communes, la ressource en eau peut constituer un facteur limitant leur développement. Pour les communes cumulant les deux problématiques, une vigilance accrue sera portée aux documents de planification.

### 4.3.2 Un développement sobre énergétiquement

---

Face aux objectifs internationaux et nationaux, qui visent la **réduction des émissions de gaz à effet de serre et la couverture de l'ensemble des besoins énergétiques par des énergies non carbonées**, repris par ailleurs dans le SRADDET<sup>1</sup>, et aux perspectives d'augmentation du prix de l'énergie liée à la raréfaction des ressources d'énergie fossile, la réduction des consommations énergétiques et la production d'énergie renouvelable constituent des enjeux importants dans le cadre de l'aménagement du territoire qui dispose d'un potentiel d'énergies renouvelables intéressant, mais difficile à mobiliser en raison de différentes contraintes.

La **réduction des consommations énergétiques** passera en premier lieu par la mise en place d'un développement urbain limitant les déplacements automobiles et encourageant des formes urbaines énergétiquement sobres et productrices d'énergies renouvelables. L'organisation multipolaire retenue par le SCoT vise à **accroître les proximités urbaines et à instaurer** des seuils de densité. Elle concourt également à l'objectif de réduction des consommations d'énergie. Les objectifs de réhabilitation retenus amélioreront les performances énergétiques du parc existant.

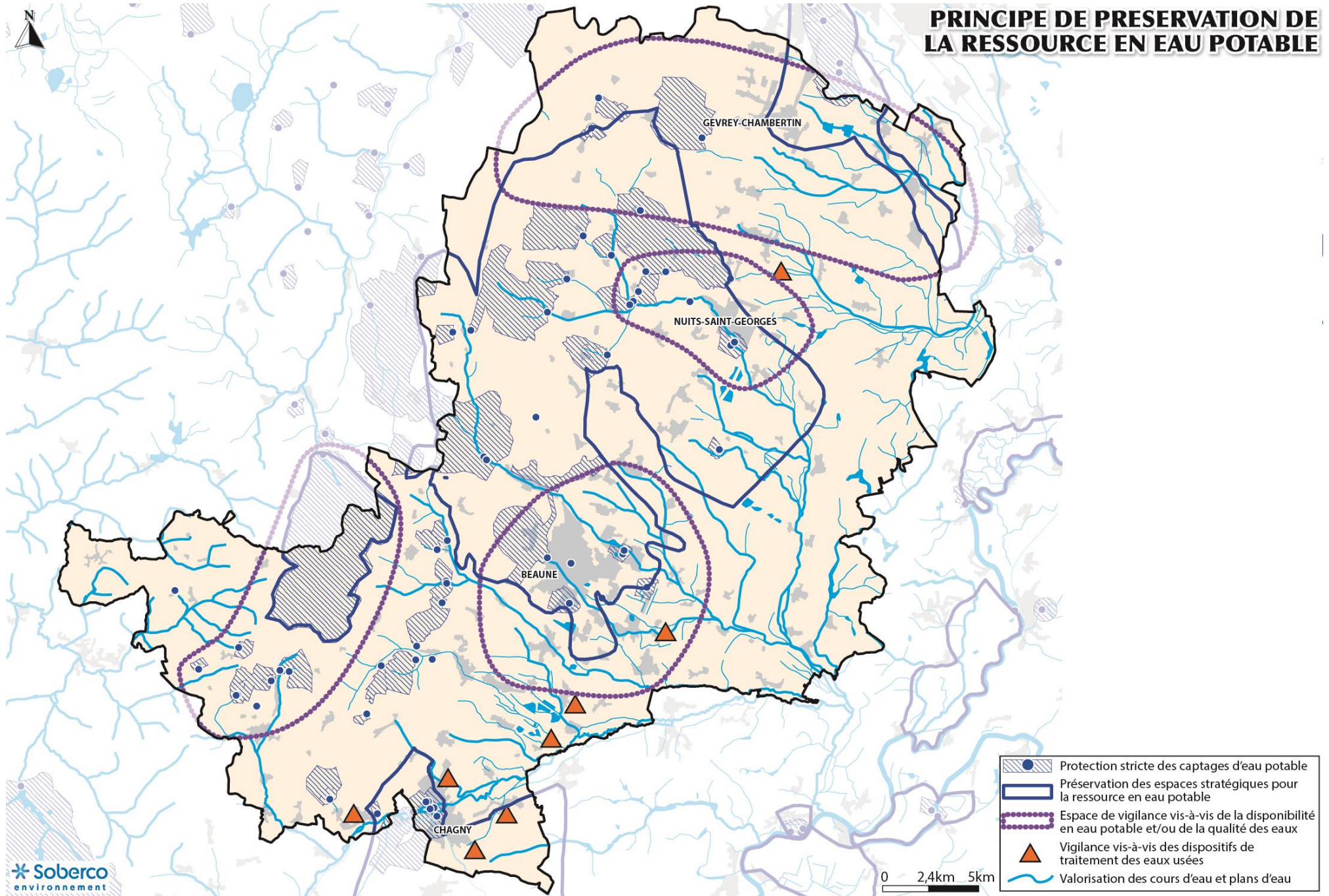
La mise en œuvre des Plans Climats Air Energie Territorial en cours d'élaboration ou de révision par chaque intercommunalité permettra notamment de répondre aux objectifs du SRADDET. Ils peuvent par ailleurs fixer des objectifs chiffrés de couverture par des énergies renouvelables des consommations d'énergie.

---

<sup>1</sup> SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires



# PRINCIPE DE PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE



Toutes les sources d'énergies renouvelables sont à développer sur le territoire pour réduire la dépendance aux énergies fossiles, en fonction des sensibilités environnementales, patrimoniales, et paysagères :

- Sur ce territoire, la filière bois énergie peut être développée compte tenu des disponibilités de la ressource forestière relativement importantes, tout en prenant en compte les enjeux liés à la biodiversité des espaces forestiers. La mise en place d'un urbanisme cohérent avec le développement de petits réseaux de chaleurs, pour intégrer des équipements publics, peut favoriser des débouchés locaux et faciliter les circuits courts.
- La filière éolienne étant plus contrainte par les enjeux paysagers, environnementaux et patrimoniaux générés notamment par le site UNESCO, elle pourra éventuellement se développer dans les secteurs favorables à l'éolien identifiés par le Schéma Régional Eolien (invalidé depuis mais dont les cartographies sont encore pertinentes) sous réserve d'une absence de covisibilités avec le bien UNESCO et une prise en compte des sensibilités environnementales (installation en dehors des réservoirs de biodiversité).
- Les toitures des zones d'activités et commerciales mais aussi des équipements publics constituent une opportunité pour développer la filière photovoltaïque, sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Le territoire est relativement contraint en termes de développement des énergies renouvelables (peu d'élevage pour développer la méthanisation, capacités d'accueil de l'éolien limitées du fait des enjeux paysagers liés au site UNESCO), le solaire prend donc toute son importance avec un développement prioritaire à rechercher au niveau des nouvelles constructions.

Les efforts réalisés pour réduire les consommations énergétiques se traduiront également par une amélioration de la qualité de l'air. En effet, l'objectif de regroupement de l'urbanisation au niveau des polarités permettra notamment de réduire les émissions de polluants liées à certains déplacements automobiles.

#### 4.3.3 Un développement qui prend en compte les besoins de matériaux

Dans un contexte général de réduction des extractions alluvionnaires, de nouveaux besoins vont apparaître sur la roche massive pour se substituer à cette ressource. Le Comblanchien et le Bathonien se rapprochent le plus du matériau alluvionnaire et se trouvent sur la **Côte entre Beaune et Gevrey-Chambertin**, qui constitue alors un **secteur stratégique pour la production de matériau**. Les richesses du sol et du sous-sol de l'ensemble du territoire doivent être préservées.

La Côte entre Gevrey-Chambertin et Beaune cumule d'autres enjeux paysagers (site UNESCO notamment) et environnementaux (présence de sites Natura 2000, ...). L'objectif sera donc de permettre le développement des activités d'extraction dans le respect de ces enjeux. Un encadrement strict des conditions d'exploitation devra être assuré pour une conciliation optimale de ces enjeux. (cf. *Chapitre 4*). Parallèlement, des efforts concernant le recyclage des matériaux seront réalisés pour limiter les besoins d'extraction.

#### 4.3.4 Un développement qui prend en compte la gestion des déchets

Le territoire est relativement **bien équipé** en matière de gestion des déchets. Une **homogénéisation des modalités de traitement** est toutefois à trouver à l'échelle du territoire (réorganisation des flux de déchets en direction des centres les plus proches afin de réduire les transports routiers).

Même si les enjeux liés à la gestion des déchets ne dépendent pas directement du SCoT, le territoire s'inscrit dans le cadre des objectifs nationaux formalisés en 2009 par le Grenelle, dans le Plan d'actions Déchets qui fixe notamment un objectif de réduction de 7 % la production de déchets ménagers et assimilés par habitant sur les cinq premières années, ainsi que dans la mise en œuvre du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD), voté en novembre 2019 et intégré dans le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (ou SRADDET) de la région Bourgogne-Franche-Comté.

#### 4.3.5 Un développement qui prend en compte les risques et les nuisances

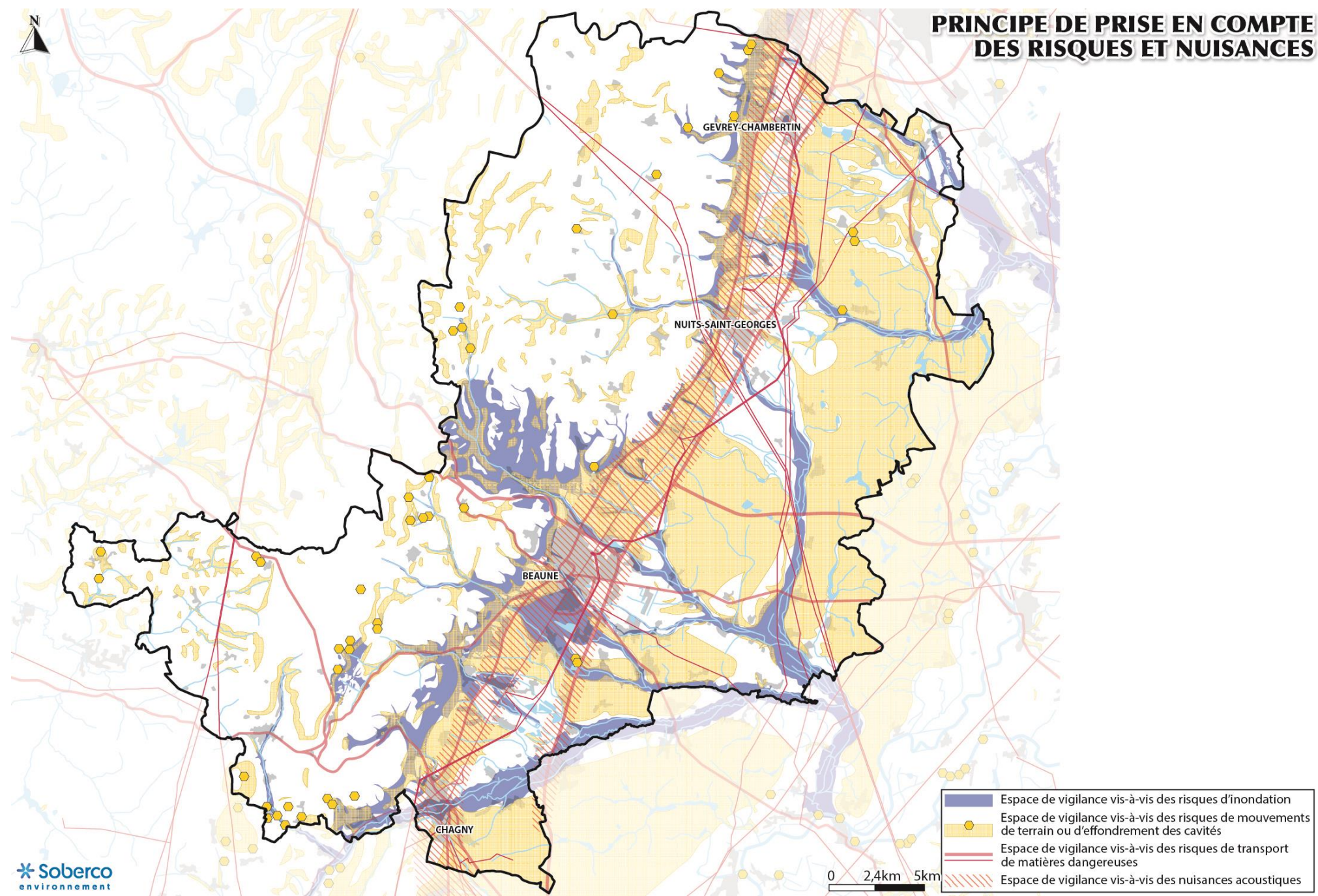
L'ensemble du territoire est concerné par des risques naturels (inondation par ruissellement et par débordement de cours d'eau, mouvements de terrains, effondrement de cavité, ...), mais les secteurs de la Côte viticole et des Hautes Côtes semblent plus vulnérables en cumulant les aléas.

Aussi, au-delà du respect de la réglementation prévue par les plans de prévention des risques existants et à venir, le développement du territoire doit intégrer la gestion des risques afin de ne pas aggraver les risques et de limiter l'exposition de la population à ces risques. Pour cela, il conviendra de :

- Préserver la fonctionnalité hydraulique des cours d'eau et les champs d'expansion des crues identifiés par l'atlas des zones inondables en **limitant le développement de l'urbanisation** dans ces secteurs et en prévoyant l'aménagement d'ouvrages nécessaires à la gestion du risque inondation, dans la plaine notamment.
- Réduire les risques d'inondation par ruissellement en **modérant le développement de l'urbanisation en pied de côte au débouché des talwegs** et en prévoyant des dispositifs de gestion des eaux de ruissellement, dans le secteur des Côtes et des Hautes Côtes notamment. La réduction de l'imperméabilisation des sols, qui peut passer par une désimperméabilisation de secteurs fortement minéraux (zones d'activité, commerciales, ...), participera également à la réduction des ruissellements.
- Prendre en compte le risque sismique dans les nouvelles constructions (certaines catégories de construction : établissements scolaires, sanitaires, sociaux, ...) suite au nouveau zonage sismique qui place le territoire en zone 2 (sismicité faible) mais aussi les risques de mouvements de terrain et liés au radon.
- Intégrer la proximité avec les risques technologiques (pollution des sols, canalisation de transport de matière dangereuse, infrastructures terrestres) dans les choix de développement et dans les procédés constructifs des nouvelles constructions.
- Prendre en compte les nuisances acoustiques dans les nouvelles constructions, tout particulièrement entre la Côte et la plaine, où plusieurs infrastructures terrestres (A6, A31, voie ferrée, RD974) génèrent de nombreuses nuisances et peuvent venir se cumuler.



# PRINCIPE DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES



# 5. L'ORGANISATION ET LE CALIBRAGE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

## 5.1 S'APPUYER SUR UNE HIÉRARCHISATION ET UNE VOCATION DES PÔLES D'EMPLOI ET D'ACTIVITÉS

### 5.1.1 Afficher une politique économique par filière

La stratégie de développement économique du SCoT gagnera en lisibilité en affichant 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 (autour des domaines d'excellence), tourisme d'affaires... La filière pierre sera également valorisée, en tant que filière historique contribuant à l'identité du territoire.
- Le développement de l'offre tertiaire représente également une ambition, en tirant parti de la proximité du territoire par rapport au pôle dijonnais. L'objectif est de faciliter l'accueil des activités en travaillant l'offre immobilière, en particulier à proximité des centralités urbaines et des pôles gares.
- La logistique, très présente et consommatrice de foncier, est à développer préférentiellement dans des secteurs à bonne desserte routière et ferroviaire, en veillant à garantir l'intégration paysagère et environnementale des projets.

L'emploi généré par les différentes filières peut varier considérablement, certaines activités étant fortement consommatrices d'espace pour peu d'emplois générés. Les élus souhaitent que, dans le cadre des politiques de commercialisation du foncier / immobilier économique, la densité d'emploi généré soit prise en compte afin d'étayer le choix des projets d'implantation.

### 5.1.2 Structurer l'armature économique du territoire

Les pôles d'emploi seront hiérarchisés au sein du SCoT de manière à structurer le territoire en prenant en compte le développement historique selon un axe Nord-Sud :

- Le pôle Beaunois voit sa position métropolitaine affirmée par son rôle de pôle économique majeur du SCoT.
- Une armature économique multipolaire permet de desservir le territoire de manière équilibrée.

- Le SCoT veillera également à maintenir l'équilibre en termes d'emplois existants et futurs entre tissu urbain et zones d'activités. L'implantation d'activités économiques au sein des tissus urbains doit être privilégiée. Sont visées les activités de bureaux, commerces, services, artisanat, ... en veillant à leur compatibilité avec un environnement urbain et résidentiel. Pour cela, les potentiels fonciers et immobiliers doivent être valorisés, en priorité dans les secteurs desservis par les transports en commun et à proximité des gares ou des voies ferrées. Les activités, notamment tertiaires (commerces, services, ...), sont maintenues dans les centres bourgs, afin de limiter les déplacements et renforcer le caractère vivant de ces centres.

#### La ville centre, pôle majeur

Le pôle Beaunois (Beaune et les zones d'activités de Vignoles, Savigny-lès-Beaune, Montagny-lès-Beaune et Levernois) concentre la moitié des emplois du SCoT. Il joue le rôle de moteur économique du territoire, par le biais de l'offre de services métropolitains 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 sera de :

- Favoriser l'implantation d'activités économiques en priorité au sein des espaces urbains, en particulier à proximité des gares TER, des voies ferrées et des lignes de transport en commun.
- Encourager la mixité urbaine. Les évolutions globales de l'économie montrent ces dernières décennies le développement du secteur tertiaire. Il s'agira d'anticiper ces tendances en prévoyant une offre foncière et immobilière adaptée au sein du tissu urbain central, en limitant l'étalement urbain en périphérie.
- Garantir une offre en équipements supérieurs et en commerce occasionnel et exceptionnel suffisante pour couvrir l'ensemble du SCoT et limiter les déplacements en direction de Chalon-sur-Saône et de Dijon.
- Jouer la carte de la complémentarité entre les différentes zones d'activités, dont le développement devra être modéré et cohérent, en veillant à ne pas combler l'ensemble de la ceinture urbaine de Beaune.
- Inscrire les zones d'activités dans une logique durable de gestion de l'espace (programmation à redéfinir, mise en place de cahiers des charges environnementaux, réflexion sur les types de bâtiments à développer).



## Les villes : Pôles secondaires

Il s'agit de pôles d'emploi rayonnant sur une grande partie du territoire (Nord et Sud) 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 occasionnels et de proximité afin de limiter les déplacements en direction de Beaune, de Dijon et de Chalon-sur-Saône,
- Proposer des espaces d'activités économiques en priorité au sein des espaces urbains desservis par les transports en commun, en particulier à proximité des gares, et des sites potentiellement embranchables au réseau ferré, dans les limites du réalisable,
- Inscire les zones d'activités dans une logique durable de gestion de l'espace sur les mêmes principes que le pôle Beaunois.

Nuits-Saint-Georges : Le pôle de Nuits-Saint-Georges, centré actuellement autour de la filière viticole, l'artisanat, le BTP et la métallurgie, s'attachera à développer une offre cohérente et complémentaire des autres espaces économiques du Nord du SCoT. Des objectifs de densité et de comblement des dents creuses en zone d'activités viendront appuyer les principes de continuité urbaine avec le centre-ville.

Chagny : Le pôle de Chagny s'est développé autour de la construction en terre cuite, et l'artisanat au Sud et à l'Est, la filière viticole et la logistique au Nord. Il s'agira pour ce pôle de respecter des principes de lisibilité et de cohérence urbaine, avec pour objectif la limitation de l'éclatement de l'offre.

Gevrey-Chambertin : Le pôle de Gevrey-Chambertin représente un pôle d'emploi important, avec des activités notables liées au transport, à l'industrie et aux services publics. Les activités et emplois se répartissent entre les communes de Gevrey-Chambertin, Brochon, Fixin, Couchey, avec des espaces économiques localisés en bonne partie le long de la RD974 et à proximité de la gare de Gevrey-Chambertin. L'objectif pour ce pôle est d'offrir des solutions pour le maintien et le développement des activités économiques en place, dans un contexte de raréfaction du foncier disponible.

## Les pôles relais

Trois pôles d'emploi complémentaires rayonnant sur une partie resserrée du territoire, offrent une gamme de services et des capacités d'accueil aux entreprises à l'échelle de plusieurs communes.

- Le pôle de Nolay est confronté ces dernières années à des difficultés économiques dues en partie à la restructuration de son entreprise majeure. Ce pôle veillera à moderniser l'offre commerciale existante, encourager la diversité de l'offre économique (artisanat, tourisme vert) et limiter l'étalement urbain liée à l'activité économique aux entrées Est et Ouest de la commune. Ce pôle a une véritable vocation de services et de commerce, rayonnant sur l'ensemble du plateau.
- Meursault/Tailly : Le pôle de Meursault/Tailly, tourné autour de l'artisanat, de la filière viticole et de l'agro-alimentaire, doit permettre l'accueil d'entreprises, en particulier liées à l'activité viticole des Côtes de Beaune, tout en respectant des principes de

densité et de lisibilité de la zone d'activités. Le centre-ville de Meursault joue le rôle de pôle de proximité (services et commerces) pour les communes environnantes.

- Ladoix-Serrigny / Corgoloin / Comblanchien : La situation de Ladoix-Serrigny, bien desservie par les réseaux routiers et ferrés, explique le développement de ces zones d'activités, autour de la filière viticole et de l'exploitation de la pierre marbrière. Ce pôle veillera tout de même à calibrer son offre foncière en fonction des besoins réels, et à offrir des espaces économiques en continuité avec le tissu urbain existant, en respectant les principes de percées visuelles et de non-consommation des espaces viticoles existants. La zone d'activités de Corgoloin et les activités de Comblanchien (autour de la construction et de la pierre) seront confortées en complémentarité de l'offre de Ladoix-Serrigny. L'offre de services et de commerces en centre-ville sera à renforcer pour satisfaire les besoins des résidents des communes environnantes et des personnes travaillant sur ce pôle.

## Les pôles de proximité

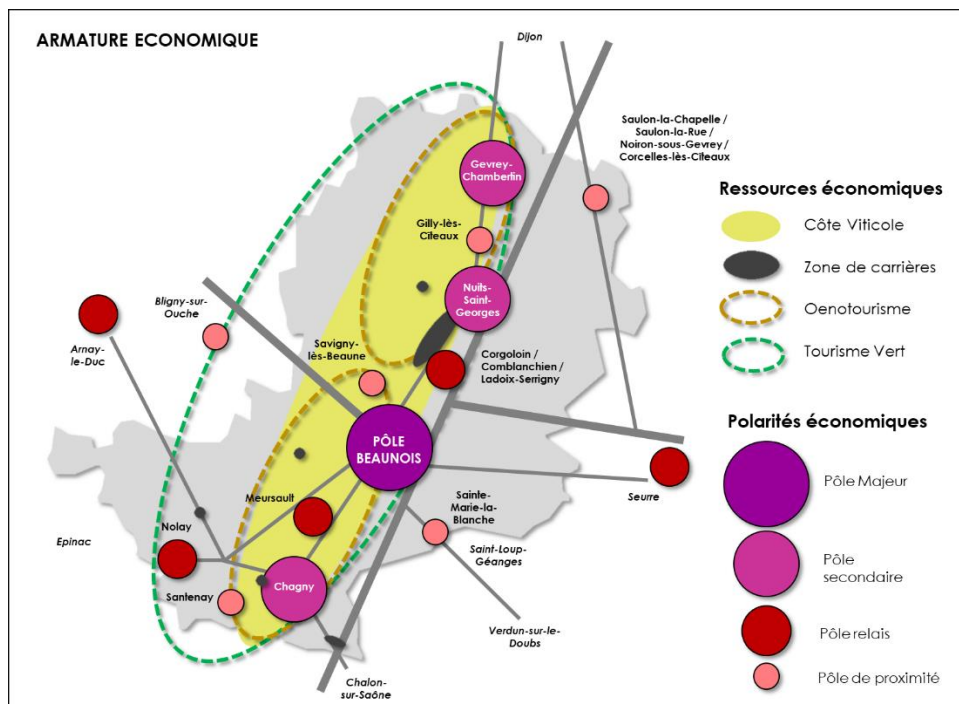
Il s'agit de pôles d'emploi au rayonnement plus limité mais proposant une offre économique spécifique.

- Santenay : Santenay joue le rôle de pôle de services pour les communes environnantes, son offre viticole, touristique et de loisirs sera confortée et identifiée à l'échelle du SCoT, en limitant les activités incompatibles (industrie, artisanat).
- Sainte-Marie-la-Blanche : Le pôle de Sainte-Marie-la-Blanche et sa zone d'activités développée autour de l'industrie plastique, du recyclage et de l'artisanat, doit être conforté en tant que pôle d'emploi de la plaine.
- Gilly-lès-Cîteaux : La zone d'activité en cours de commercialisation, sera consacrée à l'artisanat local, à l'industrie agro-alimentaire, à des entreprises viticoles et aux services.
- Le centre-bourg de Savigny-lès-Beaune joue un rôle de pôle de services et de commerces de proximité rayonnant sur les communes environnantes et sur les zones d'activités du Nord de Beaune (dont la zone d'activités de Savigny-lès-Beaune).
- Saulon-la-Chapelle / Saulon-la-Rue / Noiron-sous-Gevrey / Corcelles-lès-Cîteaux : Ces quatre bourgs accueillent chacun des activités économiques de proximité en milieu rural avec en particulier quelques grandes entreprises industrielles et de transport. Il s'agit de favoriser le maintien de l'emploi sur place à l'échelle du « quadripôle », en déployant des politiques d'aménagement et de développement coordonnées entre les quatre communes, en valorisant les liens avec la métropole dijonnaise proche, et la présence de la gare de Saulon-la-Chapelle.

## Les villages

En complément de l'objectif affiché de renforcement des pôles, le SCoT veille à conforter l'offre économique existante (artisanat, services et commerces de proximité) dans les communes rurales, en veillant à respecter les orientations inscrites dans le DOO.

Comme cela est évoqué ci-avant (*cf. partie 3.2*), les élus souhaitent faciliter le maintien des activités de proximité dans les villages, en priorité dans les tissus existants, afin de limiter la résidentialisation des plus petites communes.



## 5.2 DÉVELOPPER DES POLITIQUES D'AMÉLIORATION ET DE RENOUVELLEMENT DES ESPACES ÉCONOMIQUES ET COMMERCIAUX VIEILLISSANTS

### 5.2.1 Améliorer la qualité des espaces économiques et commerciaux

L'objectif est d'améliorer la qualité des espaces économiques à l'échelle du SCoT, à la fois pour les nouveaux projets d'aménagement, et dans le cadre des projets de réaménagement d'espaces existants. La qualité des espaces économiques est à améliorer sur plusieurs plans :

- Le traitement paysager des espaces économiques est à améliorer, en encadrant en particulier la qualité architecturale et l'intégration paysagère des bâtiments, mais également la végétalisation des espaces et le traitement qualitatif des espaces publics. Ce travail doit être réalisé, en particulier dans les zones d'activités situées dans le périmètre du bien UNESCO (Ladoix-Serrigny, Savigny-lès-Beaune, Beaune Nord (ZA de la Maladière), Chorey-les-Beaune et une partie de Meursault).
- L'encadrement des implantations en façade autoroutière est à encadrer de manière particulière, en veillant également à la qualité urbaine et paysagère des projets en « deuxième rideau ».
- Le traitement environnemental des espaces économiques est également à améliorer. L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de diversifier les milieux naturels présents. Pour cela, il est possible de désimperméabiliser les parkings en mettant en place des revêtements perméables (ever-green, pelouses renforcées, ...), de gérer les eaux pluviales en surface avec des ouvrages paysagers (bassins, noues, ...), de structurer des espaces de verdure plantés, etc. Ces éléments, en plus de permettre de répondre aux objectifs du SRADDET, amélioreront la qualité paysagère des espaces économiques.
- La qualité des espaces économiques en matière de mobilités est à travailler, en veillant en particulier à leur bonne accessibilité par les différents modes de déplacements, et à leur sécurisation pour les déplacements doux « internes », via le traitement qualitatif des espaces publics.
- Le niveau de service pour les entreprises et les salariés sur les zones économiques gagnera à être amélioré, en prévoyant l'accueil de ces services dans les projets d'aménagement (restauration, crèches d'entreprises...). Que ce soit pour l'organisation des mobilités ou pour l'organisation des services aux entreprises, des réflexions mutualisées sont à encourager avec les entreprises en place ou souhaitant s'implanter.
- Le renforcement de la desserte numérique (haut et très haut débit) est une condition essentielle au maintien et à l'implantation d'activités économiques (cf. chapitre 7).



La mixité fonctionnelle au sein des zones d'activités mais aussi des centres urbains sera favorisée en :

- valorisant l'intégration de l'artisanat dans le tissu urbain des centralités sous réserve de ne pas nuire à l'environnement résidentiel,
- encourageant la mixité des fonctions en zone d'activités (par exemple sport et loisirs, restauration), afin que ces espaces soient animés de jour comme de nuit.

Des critères urbains précis permettront de hiérarchiser les zones d'activités à urbaniser, afin de donner une meilleure lisibilité du territoire aux acteurs économiques et de limiter la consommation foncière tous azimuts (*cf. chapitre 7*).

## 5.2.2 Intensifier les politiques de densification et de renouvellement des espaces économiques et commerciaux

---

Le SCoT fixe des objectifs de densification et de renouvellement des espaces économiques et commerciaux existants, afin :

- D'agir plus efficacement sur l'amélioration paysagère et fonctionnelle de ces espaces (déplacements, services in situ...), au bénéfice de l'image du territoire mais également des entreprises en place,
- De réduire les besoins fonciers pour l'accueil et le développement des entreprises, en répondant à une partie des besoins futurs du territoire dans les espaces économiques existants,

En matière de densification des espaces existants (divisions parcellaires, restructuration de zones d'activités...), un potentiel d'environ 50 hectares a été identifié dans le cadre du SCoT, pour des nouvelles implantations ou pour l'extension d'entreprises déjà implantées. L'objectif est de mobiliser, à l'horizon 2040, au moins un tiers de ce potentiel.

Plusieurs espaces économiques sont définis comme prioritaires pour le développement de politiques de densification et de renouvellement :

- La zone d'activités Beaune Vignole (premières tranches)
- La zone d'activités de Savigny-lès-Beaune (entrée nord de Beaune)
- La zone commerciale et artisanale de la Maladière à Beaune
- La zone d'activités du Pré-Saint-Denis à Nuits-Saint-Georges, avec des enjeux de traitement de la façade autoroutière
- Les espaces économiques implantés le long de la RD974 entre Gevrey-Chambertin et Couchey, ce secteur présentant la particularité d'accueillir des zones d'activités « communautaires » mais également des sites privés dont le développement n'a pas été à l'initiative des collectivités.
- La zone d'activités des Noirots à Chagny.

## 5.3 RÉORGANISER L'ARMATURE COMMERCIALE

### 5.3.1 Conforter le maillage commercial de base

---

L'activité commerciale participe à l'attractivité résidentielle et à l'animation des cœurs de ville et de village. En ce sens, son organisation constitue un enjeu d'attractivité territoriale.

Le maillage commercial alimentaire permet aujourd'hui à 70% des habitants de bénéficier d'au moins un commerce alimentaire sur leur commune. Cette offre sédentaire est complétée efficacement par des tournées alimentaires et des formes alternatives de commerces (distributeurs, vente directe auprès des producteurs) qu'il convient de préserver.

Au travers du SCoT, les élus souhaitent conforter l'accueil de l'activité commerciale au cœur des centralités des pôles urbains.

### 5.3.2 Affirmer le rôle référent de Beaune

---

Avec plus de 800 établissements, soit la moitié de l'offre commerciale du SCoT, Beaune s'affirme comme le pôle référent bénéficiant d'un rayonnement à l'échelle du SCoT voire au-delà.

Dans ce contexte, il constitue l'une des principales réponses pour les achats les plus impliquants (équipement de la personne et de la maison) en complémentarité des pôles de Dijon et Chalon-sur-Saône.

Par un renforcement de sa diversité commerciale, Beaune a vocation à conforter ce rayonnement en s'appuyant sur des espaces commerciaux clairement identifiés.

### 5.3.3 Accompagner le développement commercial à l'échelle de chaque niveau de pôle

---

Avec Beaune comme pôle majeur, le territoire du SCoT s'organise autour de 4 principaux niveaux de pôles commerciaux, qu'il convient de conforter.

Cet objectif d'armature commerciale s'appuie à la fois sur le confortement de la structuration commerciale existante et sur la volonté de conforter des pôles de proximité (Ladoix-Serrigny et Noiron-sous-Gevrey). Ainsi tous les pôles de niveau 4 (proximité) ont vocation à bénéficier d'un tissu alimentaire complet (c'est à dire avec une boulangerie, une alimentation générale voire un supermarché).

### 5.3.4 Conforter l'attractivité des espaces commerciaux

---

Le développement des achats sur Internet bouleverse les modes de consommation et obligent les espaces commerciaux à se réinventer.

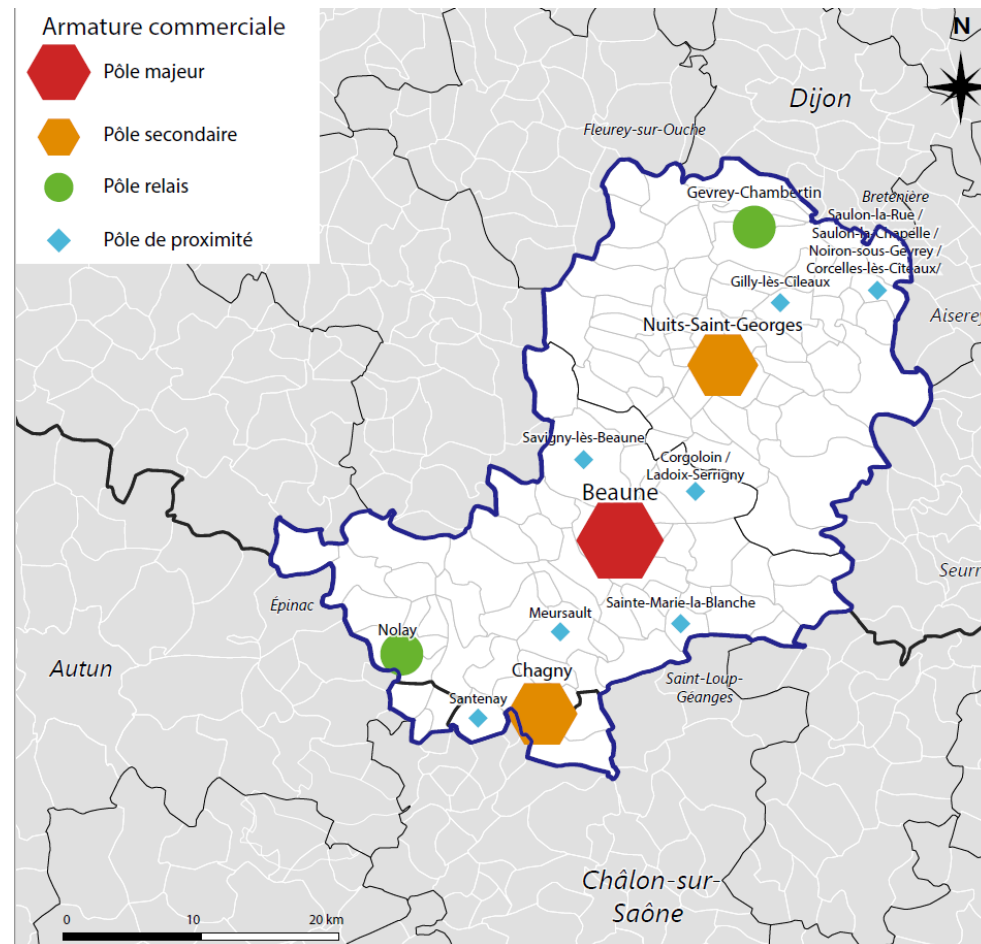
En complément des services proposés par les opérateurs, les consommateurs sont attentifs à l'attractivité des espaces commerciaux afin de vivre une expérience d'achat renouvelée.

Alors que les centralités bénéficient d'une attractivité qui s'appuie sur un riche patrimoine architectural, les espaces de périphérie souffrent d'une certaine banalité. Pourtant ils constituent la vitrine du territoire en se positionnant en bordure des axes structurants.

Le SCoT réaffirme l'enjeu de modernisation et de renforcement de l'attractivité des espaces commerciaux de périphérie à plusieurs niveaux :

- Sur le plan des déplacements et de l'accessibilité (sécurisation et connexion aux modes doux),
- Sur le plan de l'intégration architecturale et paysagère,
- Sur le plan environnemental et énergétique.

Niveau	Pôle	Objectif d'armature commerciale
1	Beaune	Pôle majeur
2	Chagny / Corpeau Nuits-Saint-Georges	Pôle secondaire
3	Gevrey-Chambertin / Brochon / Fixin Nolay	Pôle relais
4	Saulon-la-Chapelle / Noiron-sous-Gevrey / Corcelles-lès-Cîteaux / Saulon-la-Rue Gilly-lès-Cîteaux Savigny-lès-Beaune Corgoloin / Ladoix-Serrigny Meursault Sainte-Marie-la-Blanche Santenay	Pôle de proximité



# 6. L'ORGANISATION ET LE CALIBRAGE DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET DE SERVICES

## 6.1 EQUILIBRE GÉNÉRAL DÉMOGRAPHIQUE

### 6.1.1 Rééquilibrer la dynamique 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.

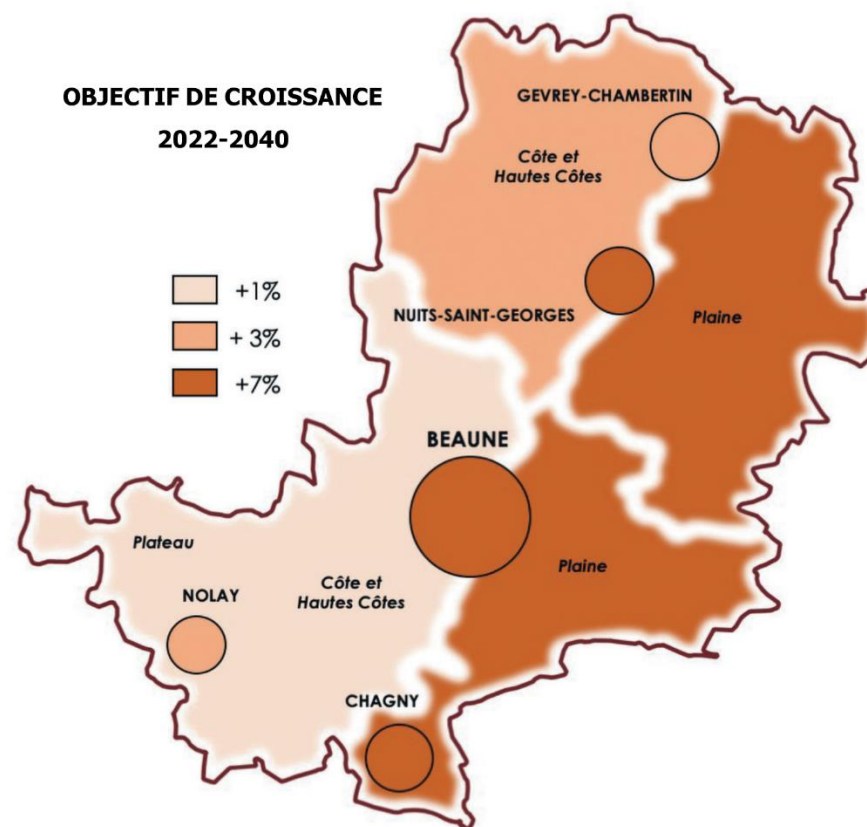
L'augmentation de population envisagée par le SCoT à l'horizon 2040 (18 ans) est de +5,6% soit +0,3% en moyenne annuelle, ce qui est légèrement inférieur au taux de +0,33% observé entre 1990 et 2007. Cette perspective de croissance se situe légèrement au-dessus du scénario central envisagé par l'INSEE à l'échelle départementale (+0,25% par an).

L'accroissement de population est estimé à **4 550 habitants**, soit une population totale qui oscillerait à **près de 85 450 habitants<sup>2</sup> en 2040** (pour mémoire 82 600 habitants en 2015 au recensement général de la population).

Les élus du territoire du SCoT retiennent une répartition de la croissance démographique adaptée en fonction des secteurs géographiques :

- Dans les principales polarités, un objectif de croissance renforcé est défini, afin de les conforter. L'objectif de croissance sur la période 2022-2040 est fixé à environ +7% pour les pôles de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Chagny. Compte tenu des contextes locaux, cet objectif est tempéré pour les pôles de Gevrey-Chambertin et de Nolay, à environ +3%.
- Dans les communes de la Plaine, qui connaissent actuellement les dynamiques les plus favorables, l'objectif de croissance sur la période 2022-2040 est fixé à environ +7%.
- Dans les communes de la Côte et des Hautes Côtes de Nuits, et du plateau de Chambœuf, qui connaissent actuellement une croissance modérée, l'objectif de croissance sur la période 2022-2040 est fixé à environ +3%.
- Dans les communes des secteurs du plateau de Nolay, de la Côte et des Hautes Côtes de Beaune, qui connaît actuellement une perte de population marquée, l'objectif de croissance sur la période 2022-2040 est fixé à environ +1%.

Ces chiffres sont indicatifs. Un territoire ne décide pas de sa croissance démographique. Il ne peut que mettre en œuvre un certain nombre de leviers pour le permettre. Parmi ceux-ci, figurent l'estimation des besoins fonciers permettant d'accueillir le développement (cf. chapitre 7). Les estimations du SCoT dans le domaine résidentiel sont faites sur la base de l'objectif démographique ci-avant et des besoins en logements qui en découlent.



<sup>2</sup> Population des ménages



## 6.1.2 Anticiper les besoins en logements pour les habitants d'aujourd'hui et de demain

Une production de logements est nécessaire pour maintenir le cap de développement et répondre aux besoins quantitatifs. Le PADD estime les besoins de création de logements à **environ 5000 logements entre 2022 et 2040 (18 ans)**, soit près de **280 logements par an**.

L'estimation de ces besoins se fonde sur plusieurs critères : l'augmentation de la population, mais aussi le besoin de renouvellement du parc de logements et les besoins liés à la réduction de la taille des ménages.

La répartition des besoins en logements sera précisée et modulée dans le DOO en tenant compte des capacités d'accueil des communes, selon l'armature urbaine générale.

## 6.2 PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE ET ADAPTÉE AUX BESOINS

### 6.2.1 Reconquérir le patrimoine bâti existant

Les besoins en logements ainsi estimés, environ 5000 logements à l'horizon 2040, intègrent :

- La **résorption de la vacance** et le **renouvellement urbain** au sein de l'enveloppe urbaine (ne nécessitant pas de foncier), qui mobilisent **20% des besoins en logements** (cf. *définition du renouvellement urbain partie 7.2.2*).
- La **construction neuve**, dans le tissu urbain (espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine) et en extension, qui mobilisent 80% des besoins en logements.

Pour créer et permettre à tous de se loger, le territoire du SCoT entend conduire une politique de l'habitat adaptée et volontariste de reconquête du patrimoine bâti existant. Cela nécessite :

- D'engager la mise à niveau du parc privé existant, à la fois par la remise sur le marché des logements vacants et par la création de logements par changement de destination des bâtiments.
- De veiller au **renouvellement du parc locatif social** en particulier dans les villes (Beaune, Nuits-Saint-Georges, Chagny, Gevrey-Chambertin...): adaptations aux réglementations thermiques, renouvellement urbain, ...

### 6.2.2 Assurer la mixité dans la production de logements

Le renforcement de la mixité et de la diversité des logements passe par le rééquilibrage de l'offre de logements aidés, entre les quatre principales villes, concentrant 91% de l'offre totale, et le reste du territoire.

Pour répondre à cet objectif, les différentes filières sont à mobiliser :

- locatif public bailleurs en neuf ou en acquisition-amélioration (PLUS, PLAI, PLS),
- locatif privé conventionné (OPAH ou PIG),
- logements communaux conventionnés (village avenir, éco-villages),
- accession aidée.

La diversification de l'offre de logements doit permettre de mieux répondre aux besoins de tous les types de publics, y compris ceux avec des besoins spécifiques (gens du voyage, personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, saisonniers, étudiants, alternants et personnes en formation, ...) en prenant en compte le vieillissement de la population, la diminution de la taille des ménages, l'évolution des modes de vie et des capacités d'accès à la propriété. L'amélioration de l'offre de logements pour les saisonniers représente également un objectif important compte tenu des besoins observés localement (viticulture en particulier).

Les quatre villes stabilisent leur parc et veillent à sa modernisation et son renouvellement, avec un objectif modéré de logements aidés, tandis que les pôles (pôle relais et pôles de proximité) confortent leur offre, en fonction des opportunités pouvant être développées avec les bailleurs.

Plus globalement, dans l'ensemble des communes, le SCoT retient pour toute opération nouvelle d'habitat, une mixité à la fois sociale, générationnelle, de statuts d'occupation (propriété/locatif), de taille et de typologies bâties (lotissements, petits collectifs, maisons de ville...). Cette offre devra tenir compte des évolutions sociologiques et en particulier du vieillissement de la population, en créant plus de petits et moyens logements que par le passé.

### 6.2.3 S'appuyer sur une politique foncière

La mise en œuvre des objectifs relatifs à la production de logements, au développement économique et à la préservation des espaces agricoles doit être accompagnée d'une **politique foncière publique volontariste**, définie et déployée à l'échelle du territoire, en s'appuyant sur les PLH et les outils fonciers existants (droit de préemption urbain et fiscalité à l'échelle communale, mobilisation d'un fonds de portage foncier communautaire, ...).



*Des formes urbaines denses (30 logements / ha), favorisant le renouvellement urbain des centres, la diversité de l'offre de logement et la proximité des services (Sainte-Marie-la-Blanche).*

## 6.3 CONFORTER ET STRUCTURER LE MAILLAGE DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

### 6.3.1 Les polarités de services et d'équipement actuelles

---

L'offre d'équipements actuelle est majoritairement concentrée sur l'axe de la côte viticole, notamment dans les quatre villes du territoire. Le bourg de Nolay présente en outre un niveau de service intermédiaire et rayonne sur un bassin de vie assez vaste, à l'écart sur le plateau.

### 6.3.2 La hiérarchisation des niveaux futurs de services et d'équipements

---

L'organisation de l'offre de services et d'équipements à l'échelle du territoire du SCoT est renforcée autour de polarités identifiées précédemment (*cf. partie 2.2*) pour répondre au mieux aux différents besoins et aux différentes échelles de vie :

- La position régionale de Beaune sera affirmée, notamment via un soutien de l'offre dans la gamme des services et équipements supérieurs (hôpital et services médicaux spécialisés, grands équipements culturels et sportifs, ...) et intermédiaires : offre commerciale non alimentaire, moyennes surfaces alimentaires, services publics et administratifs (perception, banques, éducation secondaire, ...), services de sécurité (pompiers, gendarmerie, ambulances). Le rôle de la couronne périphérique beaunoise sera également renforcé en termes de services et d'équipements, pour accompagner le développement démographique souhaité.
- Les villes de Nuits-Saint-Georges et de Chagny seront soutenues sur le plan des services intermédiaires afin de limiter les déplacements systématiques sur Beaune. La vocation d'habitat et d'emploi de ces deux villes devra également être renforcée parallèlement, dans un objectif de rapprochement des populations avec les emplois et les services.
- L'offre de services et la vocation d'équipement prononcée du bourg de Gevrey-Chambertin seront soutenues, au même titre que pour le bourg de Nolay, afin de répondre aux besoins d'un bassin de vie aux conditions de mobilité plus limitées. Les services et les équipements utilisés par les habitants de manière hebdomadaire ou quotidienne seront maintenus dans le pôle.
- Une offre d'équipements et de services de base devra être assurée pour répondre aux besoins de proximité (services de base, quotidiens ou presque), en prenant appui sur les pôles de proximité. Les pôles d'équipements existants seront confortés (Santenay, Meursault, Savigny-lès-Beaune, Ladoix-Serrigny/Corgoloin/Comblanchien, Saulon-la-Chapelle/Saulon-la-Rue/Noiron-sous-Gevrey/Corcelles-lès-Cîteaux), ainsi que les polarités plus récentes et en développement (Gilly-lès-Cîteaux, Sainte-Marie-la-Blanche).

Dans la mesure des capacités foncières des communes (limitées par la vigne à Santenay et à Savigny-lès-Beaune), seront renforcés et précisés à la fois la diversité et la mixité de l'offre de logements avec une densité plus urbaine, la localisation des nouveaux services et équipements ainsi que l'organisation de rabattements en transport en commun ou à la demande.

### 6.3.3 Le renforcement de la desserte numérique

---

Le renforcement de la desserte numérique (haut et très haut débit) est essentiel au maintien et à l'implantation d'activités économiques (*cf. chapitre 5*), en priorité dans les polarités, les pôles d'emplois et les zones d'activités du territoire et de manière plus globale dans les tissus urbains.

Il s'appuie sur les principes définis par le schéma départemental d'aménagement numérique du territoire de la Côte d'Or.

### 6.3.4 L'accueil des gens du voyage

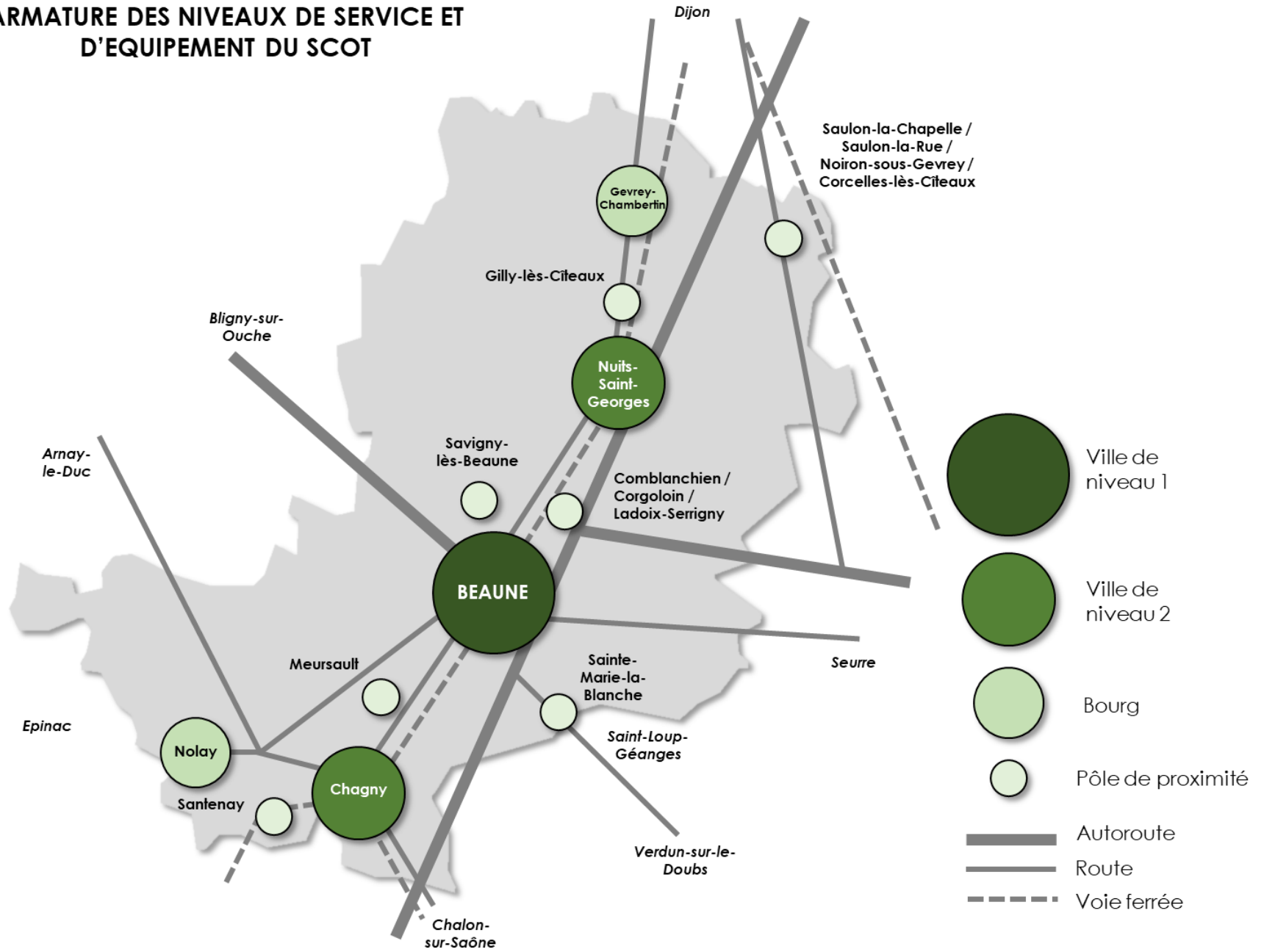
---

L'accueil des gens du voyage est prévu par les Schémas Départementaux d'Accueil des Gens du Voyage. Ces schémas fixent des orientations en matière d'équipements d'accueil, avec en particulier des aires d'accueil notamment sur Beaune, Nuits-Saint-Georges et Chagny<sup>3</sup> et le développement d'une aire de grand passage dans un secteur géographique regroupant plusieurs EPCI (Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud, Communauté de Communes Ouche et Montagne, Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges, Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise, Communauté de Communes des Rives de Saône).

---

<sup>3</sup> Pour la commune de Chagny, les informations sont issues du Schéma Départemental de Saône-et-Loire 2012-2018

# ARMATURE DES NIVEAUX DE SERVICE ET D'EQUIPEMENT DU SCOT





# 7. LES CONDITIONS DU DÉVELOPPEMENT

## 7.1 GAGNER EN EFFICACITÉ FONCIÈRE

Le foncier potentiellement disponible pour accueillir l'urbanisation est une ressource stratégique à ne pas gaspiller. Si le territoire veut être à même d'accueillir le développement attendu sans porter atteinte à son capital naturel et paysager, il doit maîtriser sa consommation d'espace.

Cette ambition ne doit pas pour autant pénaliser la réponse aux besoins identifiés, notamment en ce qui concerne l'habitat, les activités économiques et le renforcement du rayonnement régional du territoire.

### 7.1.1 Limiter la consommation foncière globale

Au cours de la dernière décennie, environ 450 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été urbanisés entre 2006 et 2017 (11 ans) pour les postes encadrés par les documents d'urbanisme, soit une moyenne de **42 ha par an** environ :

- Environ 25,5 hectares par an ont été consommés pour l'habitat ;
- Environ 15 hectares par an ont été consommés pour les activités économiques (hors bâti agricole) ;
- Environ 1,5 hectares par an ont été consommés pour les équipements.

Le SCoT se fixe comme **objectif de fortement limiter sa consommation foncière, en la diminuant d'au moins -40% jusqu'en 2040**, au regard des tendances connues entre 2006 et 2017, et pour les postes encadrés par les documents d'urbanisme : habitat, activités économiques, équipements notamment. Cela représente **une consommation foncière de l'ordre de 450 ha** pour ces postes, pour la période 2022-2040, soit **25 ha par an**.

Le projet s'inscrit dans la perspective de tendre progressivement vers l'ambition de « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050, en cohérence avec les dispositions du SRADDET Bourgogne Franche-Comté. Il s'agit de confirmer et de poursuivre les efforts engagés dans le cadre du précédent SCoT. Le développement des politiques de densification et de renouvellement urbain, de renaturation et de désimperméabilisation des espaces urbanisés (lotissements, zones d'activités) doit permettre d'atteindre cette ambition.

### 7.1.2 Les besoins fonciers liés à l'habitat

Les besoins fonciers en matière de production de logements sont estimés entre 200 et 220 hectares, en privilégiant un « renouvellement de la ville sur la ville ».

Le SCoT vise donc, pour l'habitat, une réduction de -50 à -55% de la consommation foncière par rapport à celle observée ces dix dernières années.

Une partie des besoins en logements, correspondant à 1000 logements environ sur les 5000 logements à produire l'horizon 2040, ne mobilisera pas de foncier supplémentaire (cf. *partie 6.2.1*).

Il s'agit à la fois de :

- la reconquête de logements vacants ou insalubres (réhabilitation) et de certaines résidences secondaires,
- le renouvellement urbain : correspondant à la rénovation du bâti par démolition/reconstruction, au changement de destination de certains bâtiments et à l'aération voire la dédensification des tissus urbains, lorsque les considérations relatives au paysage, au patrimoine bâti, à l'identité des lieux ou à une densité déjà importante le justifient.

Pour répondre à cet objectif de moindre impact foncier, un **équilibre global en matière de mobilisation du foncier** sera recherché pour la production de logements à l'horizon 2040, à moduler dans le DOO, selon les potentialités foncières et bâties des communes et selon l'armature urbaine retenue :

- un minimum de **20% des besoins en logements lié à la production « sans foncier »** : reconquête de logements vacants, changements de destination, renouvellement urbain
- **le reste (80 %) lié aux constructions neuves sur foncier nu** (densification parcellaire et urbanisation des espaces libres, extensions). Les extensions urbaines peuvent être envisagées mais uniquement en l'absence de potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine.

Le DOO estime plus précisément le potentiel foncier des communes et module les règles de densité (logements à l'hectare, équilibre renouvellement urbain/extension), selon l'armature urbaine retenue (cf. *chapitre 6*).

### 7.1.3 Les besoins fonciers liés aux activités économiques

Les besoins fonciers en matière d'extension des espaces économiques sont estimés entre 200 et 220 hectares sur la période 2022-2040, soit entre 12 et 13 hectares par an (tendances actuelles : 15 hectares par an).

Le SCoT vise donc, pour les activités économiques hors bâti agricole, une réduction de -15 à -20% de la consommation foncière par rapport à celle observée ces dix dernières années.

Afin d'atteindre cet objectif et d'assurer une utilisation économe de l'espace, la priorité sera donnée à la requalification et la densification des pôles économiques existants, en adaptant les parcelles au type d'activité et en privilégiant l'implantation, à l'intérieur du tissu urbain, d'activités tertiaires, technologiques ou artisanales. Le potentiel économique en dents creuses doit être utilisé en priorité afin d'éviter l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

Le PADD préconise donc une remise à plat de l'offre foncière au regard des besoins d'installation à 20 ans sur la base d'une identification de sites stratégiques et d'une hiérarchisation des zones d'accueil.

Le déclassement de certaines zones à vocation économique en zones agricoles ou naturelles dans les documents d'urbanisme locaux est nécessaire afin de répondre à l'objectif défini.

Ce déclassement sera réalisé en fonction de critères de hiérarchisation précisés ci-dessous :

- Le niveau de polarité économique du SCoT,
- La complémentarité à assurer dans le portefeuille des offres foncières à destination des entreprises (industrie/commerce/artisanat/bureaux),
- Les contraintes environnementales / paysagères,
- La continuité du tissu urbain,
- La proximité des services et commerces,
- La desserte routière,
- La desserte ferroviaire,
- La proximité de dents creuses dans la zone U voisine (la présence d'une zone U voisine non comblée limitant la pertinence d'un projet d'extension),
- Les contacts en cours et projet connus.

Ces critères peuvent être complétés de manière plus détaillée lors d'une évaluation des zones d'activités à l'échelle du SCoT (ressources en eau, desserte en haut-débit numérique...).

### 7.1.4 Respecter les principes d'urbanisation économe

Pour répondre à l'objectif de limitation de la consommation foncière, le SCoT s'appuie sur trois axes majeurs :

- **Poser des limites d'extension urbaine** pour gérer la consommation d'espace sur le long terme : en priorité au niveau des espaces urbains de Nuits-Saint-Georges et de Chagny. Ce principe répond également aux mesures de protection et de préservation posées par le SCoT pour des motifs paysagers (coupures viticoles ou agricoles entre les villages), agricoles (préservation du périmètre viticole AOC et des ensembles agricoles de la plaine de Saône à haute valeur agronomique) ou de préservation de la trame verte et bleue (maintien des coupures vertes) ;
- **Donner la priorité au renouvellement urbain et au comblement des espaces libres dans l'enveloppe urbaine**, avant toute extension (*cf. partie 7.2.2*) ;
- **Maîtriser le développement des hameaux** ;
- **Développer des formes urbaines plus denses**, tant pour l'habitat, les équipements que pour les activités économiques.

## 7.2 AMÉLIORER LA QUALITÉ URBAINE

L'objectif d'amélioration de la qualité des aménagements répond à une logique de valorisation du cadre de vie, de renforcement de l'image vitrine du territoire, mais aussi de revitalisation des centres villes et des villages.

### 7.2.1 Exiger une qualité urbaine et villageoise dans l'ensemble du territoire

Les objectifs de qualité urbaine et villageoise suivants sont définis :

- **Renforcer l'identité des communes** en :
  - **respectant l'implantation des villages dans leur site** : urbanisation regroupée, préservation des silhouettes remarquables, coupures vertes, espaces publics de qualité,... ;
  - **revalorisant les centres** ;
  - **réaménageant les cœurs de villes et de villages**, nécessaire pour produire un habitat plus compact et plus diversifié, proche des services, des équipements et des transports en commun. Dans cette optique, il s'agit d'inciter au renouvellement de l'emprise urbaine sur elle-même à proximité ou au cœur même des bourgs et des villes.
- **Organiser le développement du tissu urbain, dans le cadre d'opérations d'aménagement**, préalablement définies par des orientations d'aménagement et de programmation dans le cadre des PLU (secteurs à enjeu de renouvellement ou d'extension).
- **Généraliser la démarche de qualité paysagère au sein :**
  - **des villages**,
  - **des zones d'activités**, en recherchant toutefois une modulation, à partir d'un "minimum", en fonction de la situation et de l'affectation de la zone (entrée de ville, visibilité sur des itinéraires de découverte importants, etc.).

### 7.2.2 Privilégier le renouvellement et l'urbanisation des espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine, comme mode de développement

Le SCoT donne la priorité à l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine ou villageoise, avant toute extension.

Il s'agit de « refaire la ville sur la ville », en privilégiant à la fois la reconquête de logements vacants ou insalubres, le renouvellement urbain, ainsi que les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine des villes et des villages (zones urbaines).

En second lieu, des possibilités d'extension urbaine (zones à urbaniser) peuvent être mobilisées.

Ce mode de développement urbain est à rechercher dans l'ensemble du territoire et en particulier, dans les espaces bien desservis ou potentiellement bien desservis par les transports en commun, ainsi que dans les espaces urbains des principales villes.

### 7.2.3 Soutenir des formes urbaines et bâties plus innovantes

Le SCoT encourage des formes urbaines permettant de concilier à la fois la qualité des aménagements et des espaces publics, l'optimisation du foncier et les économies d'énergie :

- **Des formes urbaines adaptées et innovantes**  
Qu'il s'agisse de renouvellement urbain ou d'extension, les formes urbaines s'inscrivent dans leur contexte géographique (respect de l'implantation du village dans son site) et s'adaptent aux lieux. La « bonne » forme urbaine ne sera pas la même en milieu urbain dense, dans un bourg, dans un village, dans un espace périurbain, sur une pente, dans un espace d'activité économique, etc.  
Le développement urbain doit être pensé dans une optique qualitative. Cela se traduit notamment par la réalisation d'espaces publics, l'innovation en matière de qualité architecturale du bâti et la prise en compte du contexte paysager.
- **La diversification des formes urbaines à vocation :**
  - **d'habitat** : l'objectif est de **faire croître progressivement la part de logements intermédiaires (accolé, regroupé, en petit collectif) à 50% dans la production neuve**, au lieu de 25% environ entre 2007 et 2016 ;
  - **économique** : une plus forte densité est à rechercher (au sol ou en hauteur) en jouant sur les types d'activités, telles que le tertiaire, commerce ou artisanat et en optimisant les espaces dédiés au stationnement.
- **La mixité des usages**, entre l'offre de logements, de services et d'accueil économique pour favoriser des ambiances urbaines et rurales vivantes et basées sur la proximité.

Si l'organisation urbaine proposée dans le PADD met l'accent sur certaines polarités, des principes de densification et de mixité seront modulés, selon les spécificités des communes et des territoires (sensibilités environnementales, insertion paysagère, ...).

## 7.3 DIVERSIFIER ET ADAPTER LES RÉPONSES LOCALES AUX BESOINS DE TRANSPORTS

Les efforts de structuration des transports collectifs et des modes doux à l'échelle du territoire devront également s'accompagner d'exigences dans l'aménagement des différents espaces d'urbanisation. En effet, l'offre en transports alternatifs doit être accessible pour être utilisée et le dernier (ou le premier) maillon de la chaîne des déplacements se trouve dans la qualité des aménagements urbains, qui devront alors prévoir :

- Des itinéraires piétonniers et cyclables dans les nouveaux secteurs résidentiels et économiques ;
- Une desserte multimodale pour les parcs d'activités économiques pour assurer le déplacement des employés mais également des marchandises ;
- Une optimisation des dessertes en transport en commun et modes doux dans le cadre des réhabilitations des secteurs d'activités ou résidentiels.