

Département
de la COTE D'OR

Arrondissement de
BEAUNE

Convocation du
24 février 2021

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

COMPTE-RENDU DU COMITE SYNDICAL

SEANCE DU 03 MARS 2021

PRESENTS :

PRESIDENT : Pierre BOLZE

Représentants de la Communauté d'Agglomération de Beaune, Côte et Sud :

Jean-Luc BECQUET, Carole BERNHARD, Jean-Claude BROUSSE, Jean-François CHAMPION, Xavier COSTE, Gérard GREFFE, Philippe JACQUELIN, Sébastien LAURENT, Jean MAREY, Jean-Pascal MONIN, Michel QUINET, Gérard ROY, Didier SAINT-EVE, Denis THOMAS, Jean-Christophe VALLET.

Représentants de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges : Philippe BALIZET, Pascal BORTOT, Michel CADOUX, Gilles CARRE, Alain CARTRON, Valérie DUREUIL, Pascal GRAPPIN, Hubert POULLOT, Philippe RUPIN, Dominique VERET.

EXCUSES :

Représentants de la Communauté d'Agglomération de Beaune, Côte et Sud :

Sandrine ARRAULT, Pierre BROUANT, Céline DANCER, Sylvain JACOB, Pascal MALAQUIN, Rémy MORIN, Alain SUGUENOT, Guy VADROT.

Représentants de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges : Jacques BARTHELEMY, Olivier BAYLE, Christophe LUCAND.

POUVOIRS :

- Jacques BARTHELEMY a donné pouvoir à Alain CARTRON
 - Olivier BAYLE a donné pouvoir à Alain CARTRON
 - Céline DANCER a donné pouvoir à Gérard GREFFE
 - Alain SUGUENOT a donné pouvoir à Pierre BOLZE
-

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

▪ Délibérations :

- C 21/01 – Sollicitation de subvention au titre du programme LEADER
- C 21/02 – Débat d'Orientation Budgétaire

▪ Débat sur le projet de PADD

COMPTE-RENDU

M. BOLZE ouvre la séance, remercie les participants et constate que le quorum est atteint.

Il rappelle, suite à plusieurs sollicitations, que le syndicat mixte est tenu d'envoyer, à l'ensemble des conseillers communautaires, les convocations et compte-rendu des séances du comité syndical ainsi que le budget du syndicat mixte, conformément à l'article L 5211-40-2 du CGCT.

Après avoir rappelé l'ordre du jour, il présente la délibération C/21/01 relative à la sollicitation de subvention au titre du programme LEADER. Il n'y a pas de remarques de la part de l'assemblée, la délibération est adoptée à l'unanimité.

M. BOLZE fait un aparté pour souligner la modification des règles d'attribution du Fonds de Compensation de la taxe sur la valeur ajoutée (FCTVA) suite à la loi de finance 2021, qui induit que les frais d'études, d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ne sont plus éligibles au FCTVA à partir du 1er janvier 2021.

Il annonce qu'un courrier sera envoyé au Préfet et à l'ensemble des parlementaires pour faire remonter le mécontentement des élus. Les répercussions sur le budget communal va être important, alors que dans un même temps il est demandé des études de plus en plus onéreuses et des demandes de renouvellement permanentes des documents d'urbanisme.

M. BOLZE présente ensuite la délibération C/21/02 relative au débat d'orientation budgétaire. Il rappelle que le syndicat mixte dispose de deux mois pour voter le budget. Le prochain comité syndical est prévu le 07 avril 2021. Il n'y a pas de remarques de la part de l'assemblée, le débat est considéré comme tenu et la délibération en prenant acte est adoptée à l'unanimité.

M. BOLZE donne la parole à Xavier BONIN, du bureau d'étude URBICAND afin qu'il présente le projet de PADD. Il précise que la présentation se veut interactive et incite les élus à participer tout au long de la présentation.

Le bureau d'étude, URBICAND, présente les grandes lignes du PADD, en faisant un focus en particulier sur les points suivants :

- Les objectifs de réduction de la consommation foncière ;
- Les objectifs fonciers pour l'aménagement économique, avec la déclinaison territoriale envisagée dans le cadre du DOO ;
- Les objectifs de production de logements, de densité et les objectifs fonciers pour l'habitat, avec la déclinaison territoriale envisagée dans le cadre du DOO.

Les principales remarques des participants sont résumées ci-après.

Armature urbaine

- Il est demandé de rajouter Comblanchien à Corgoloin / Ladoix Serrigny dans la polarité de proximité. Cette proposition est validée.
- La question est posée de rajouter Saulon-la-Rue au tripôle Saulon-la-Chapelle / Noiron-sous-Gevrey / Corcelles-lès-Cîteaux, pour en faire un quadripôle. Les élus de la commune vont être consultés. La question peut se poser, cela peut faciliter l'accès à des subventions régionales (pour des équipements d'intérêt collectif). Il est toutefois important de bien anticiper les incidences en matière d'objectifs de densité notamment. Il est souligné que cela pousserait à une meilleure coordination entre les 4 communes sur l'accueil du développement.

Il est précisé que pour la commune de Saulon-la-Rue, la valeur de l'objectif de densité induit sera un critère important. La validation de cette question est renvoyée aux prochaines réunions. Dans le SCOT du Dijonnais, il n'y avait que Saulon-la-Chapelle en pôle de proximité.

- Il est demandé de bien rajouter Saint-Loup-Géanges sur les cartes – Le village est à 1 km de distance du territoire, avec des fonctions de polarité.

Charpente naturelle et paysagère

- Le maire de Corberon s'interroge sur le corridor écologique qui intégrait une entreprise existante, a-t-il été modifié ? Il est proposé de rediscuter ce point dans le cadre du DOO. Il y a des adaptations à faire sur les cartes des corridors écologiques. M. BOLZE précise que les cartes du DOO seront envoyés aux maires afin qu'ils en prennent connaissance et il sera demandé aux élus de faire attention à bien regarder ces cartes pour faire remonter des remarques.

Consommation d'espace

- Il est demandé si le précédent SCOT avait atteint son objectif de -50%. Il est précisé qu'il est difficile de savoir si cet objectif est atteint dans la mesure où le SCOT a été approuvé en 2014 et les analyses qui ont été faites dans le cadre de la révision prennent en compte 2014-2017. Sur cette période de 3 ans on notait une diminution mais pas de l'ordre de 50%. Cela s'explique du fait du temps nécessaire pour appliquer le SCOT (déclinaison dans les documents d'urbanisme lors des procédures d'élaboration ou de révision). La révision du SCOT a été lancée rapidement (2017) après l'approbation (2014), et le retour sur la mise en œuvre des objectifs est donc limité.
- Il est demandé de faire attention à ne pas entraver le développement des entreprises existantes, au-delà des problématiques de ZAE.
- Les élus soulignent que pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation, dans le développement résidentiel et économique, il faut des outils de programmation. Si on veut remplir des objectifs du SCOT il faudra développer la programmation (logement par exemple) et la maîtrise foncière au niveau des collectivités. Il ne faut pas laisser la main uniquement au privé. C'est le rôle des EPCI de se doter des structures et outils – cela dépasse le cadre du SCOT. Il faut doper l'accompagnement des communes dans les EPCI.

Aménagement économique

- Les participants soulignent qu'il y aura un débat avec l'Etat sur la comptabilisation des parcelles en densification. Sur Nuits-Saint-Georges la rétention foncière est importante par exemple.
- L'état des lieux des potentiels réalisé à l'échelle du SCOT intègre des projets vagues assez peu avancés. Il faut faire des efforts pour ne pas conserver des projets insuffisamment aboutis dans les capacités de développement que l'on affichera dans le SCOT.

- Il est souligné qu'il s'agit d'une excellente nouvelle de pouvoir assouplir les modalités d'accueil dans les villages. C'est aux EPCI de se saisir de ces objectifs et de mettre en œuvre les objectifs du SCOT. Il va falloir un outil de discussion et de concertation au sein des EPCI.
- Le volume de 10 ha sur 18 ans (pour les villages à l'échelle d'un EPCI) n'est pas élevé donc il va falloir que les élus se concertent et soient raisonnables dans l'application du SCOT.
- Le maire de Chagny s'interroge sur la provenance des 14 ha identifiés dans le bilan des potentiels. Il est précisé qu'il s'agit uniquement des espaces considérés comme projets d'extension qui ont été comptabilisés.
- Le fait de prévoir 10 ha par EPCI dans les villages est une bonne chose. Mais en l'absence de politiques de programmation cela ne se fera pas. Il faut pouvoir organiser la mise en place des espaces économiques. Attention avec l'arrivée de la fibre sur le territoire, le dynamisme sera accru en milieu rural.
- Il est précisé que les 10 ha dans les villages seront vite consommés. Le fait de reporter certaines projets (51 ha sur la Communauté d'Agglomération) va restreindre considérablement les capacités sur les gros pôles. Si l'on veut conserver des capacités pour l'économie endogène cela va limiter les possibilités d'accueil de prospects.
- Les élus soulignent que les contacts et échanges avec les services de l'Etat vont être fondamentaux pour préserver les capacités telles qu'elles sont affichées dans le PADD. Il faut appliquer les orientations nationales et régionales avec intelligence.
- Le maire de Nuits Saint Georges précise que 13 ha ont été identifiés sur la ville, mais que ce n'est que la deuxième partie de la zone qui est actuellement en développement. La première tranche est considérée comme effectuée.
- Les élus s'interrogent sur les objectifs affichés pour Corcelles-lès-Cîteaux : où est-ce que l'on trouve des capacités ? Il est précisé que ces espaces sont déjà fléchés dans le PLU.
- Concernant l'intégration potentielle de Saulon-la-Rue dans le tripôle Saulon-la-Chapelle / Noiron-sous-Gevrey / Corcelles-lès-Cîteaux, il est précisé qu'en l'absence de cette solution, la commune serait considérée comme un village.
- Les participants s'accordent sur le fait que plus il y a des regroupements, plus cela permet d'adaptations dans les PLU. Il est précisé que cette notion est à relativiser, car les projets recensés sur le territoire dépassent déjà la limite des capacités prévues par le SCOT (plafonds fonciers). Il faut bien traiter la répartition des objectifs fonciers dans les EPCI. Dans les villages il y a pas mal de besoins et des difficultés à trouver des solutions. Il faut se donner le plus de souplesse possible. Ne pas se mettre plus de contraintes que ce que l'on a aujourd'hui.

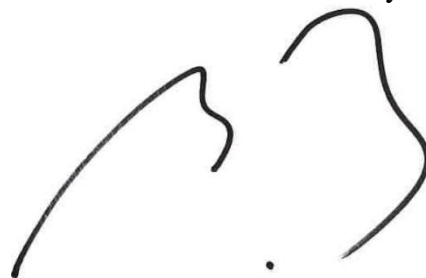
Habitat

- Concernant les objectifs de production de logements, il est précisé que certains secteurs ont des objectifs surévalués (secteurs perdant de la population en particulier), mais que le souhait des élus est de maintenir des capacités pour envisager le maintien démographique (voire légère croissance).
- Il est rappelé que les élus du bureau n'ont pas souhaité intégrer dans le SCOT des objectifs de production à la commune, afin de conserver une souplesse dans l'application du document. Il conviendra cependant que les communes d'un même secteur se répartissent les objectifs.
- Concernant la réduction des besoins liés au desserrement à l'horizon 2038, il est précisé qu'il y aura encore ce type de besoins, même dans une proportion moindre.
- Il est proposé de rattacher Premeaux-Prissey au secteur Corgoloin et Comblanchien dans les objectifs du SCOT (volet DOO).
- Concernant les objectifs de densité, les élus précisent que leur mise en œuvre sera conditionnée à la capacité de trouver des opérateurs pour faire des projets corrects dans les villages.
- Avec une densité de 15 logements par hectare, il est difficile de faire sortir des projets corrects. Des élus précisent qu'avec des parcelles à 500 m², il est déjà difficile d'atteindre une densité de 12 logements par hectare. Il est rappelé que des parcelles de 500m² donnent une densité de 20 logements par ha. Une densité de 12 logements par hectare équivaut à une parcelle de 830m².
- Le Président précise que le fait de passer de 12 à 15 logements / hectare est à relativiser, car il y a un rapport de compatibilité du SCOT vers les PLU. L'objectif de 15 logements / hectare semble tenable à ce titre. Il est précisé qu'il est possible de concevoir des petits collectifs en parallèle du pavillonnaire. Il y a des propositions de logements seniors pour faire 3 ou 4 logements assez denses, y compris dans les villages.
- Les élus soulignent qu'il risque d'y avoir un problème d'application de la densité, les communes étant vite bloquées en l'absence de maîtrise foncière. Les porteurs de projets privés vont bloquer sur les OAP. Il faut un outil acquéreur du foncier et qui assure la découpe pour faire des opérations plus denses.
- Les élus souhaitent obtenir un assouplissement des densités dans les échanges avec l'Etat. Sur la commune de Villebichot, l'objectif de 12 logements par hectares du précédent SCOT n'a pas pu être respecté.
- Même avec la disposition de l'ancien SCOT concernant la densité, les communes ne maîtrisent pas les projets sur des petites parcelles (en l'absence d'OAP). Un propriétaire qui veut mettre 1 maison sur un petit terrain peut théoriquement le faire.

- Les élus ne sont pas favorables au fait de renforcer la densité dans les villages de plaine proches des pôles, car cela serait pénalisant. Dans certains villages on ne peut pas faire des logements individuels à cette densité (15 logements par hectares), et il n'y a pas d'opérateurs de locatif pour travailler dans ces communes. Le souhait des élus est de maintenir l'objectif de densité à 12 logements / ha dans les villages proches des pôles. Il faut un outil pour maîtriser le foncier sinon on ne pourra pas mettre en œuvre les projets.
- Il est souligné que les dynamiques de construction ont été très fortes dans la partie nord de la Plaine (proche de Dijon), et que cela pourrait justifier un effort supplémentaire de réduction des consommations.

Le débat étant terminé, M. BOLZE lève la séance et remercie les élus pour leur présence et leur participation active.

PIERRE BOLZE,
Président du Syndicat.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a smaller 'B' and a final flourish.