

COMMUNE DE CHASSAGNE-MONTRACHET

Document approuvé

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'aménagement et de développement durables

Pièce n°2

Arrêté par délibération du
Conseil Municipal : 08/07/2025

Approuvé par délibération du
Conseil Municipal : 24/02/2026

Sommaire

DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	3
PARTIE I : L'AMBITION ET LES FONDEMENTS DU PROJET COMMUNAL	7
1. CONFORTER CHASSAGNE-MONTRACHET EN TANT QUE COMMUNE VITICOLE ET TOURISTIQUE DE LA COTE	8
2. VEILLER AU BIEN-ÊTRE DE LA POPULATION EN LUI ASSURANT UN AVENIR AGRÉABLE	9
PARTIE II : LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT	10
1. POLITIQUE DE L'HABITAT	11
1.1. ASSURER UNE PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS COMPATIBLE AVEC LE SCOT ET LE PLH ET PERMETTANT UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE DE LA POPULATION	11
1.2. ASSURER UNE INSERTION OPTIMALE DE L'HABITAT DANS LE PAYSAGE	12
1.3. ASSURER UNE DIVERSITÉ SUFFISANTE DE L'HABITAT	12
1.4. APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENTS DES SÉNIORS	12
2. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	15
2.1. PERMETTRE UNE VALORISATION OPTIMALE DE LA ZAC DU PRE FLEURI	15
2.2. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT	15
2.3. PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE	15
2.4. PROMOUVOIR UN ÉQUIPEMENT TOURISTIQUE ECO-RESPONSABLE MAJEUR	16
3. LES RESEAUX ET LES TRANSPORTS	18
3.1. ADEQUATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN AVEC LES RESEAUX PUBLICS EXISTANTS	18
3.2. MAINTIEN DU RESEAU DE LIAISONS DOUCES POUR FACILITER LES MOBILITÉS ALTERNATIVES ET LES LOISIRS	18
4. LA POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	21
4.1. RESPECTER LE PAYSAGE COMMUNAL	21
4.2. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES	21
4.3. PROTÉGER LA POPULATION DES RISQUES	22
PARTIE III : OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	25

***DEFINITION DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES***

La définition d'un projet est la capacité à mobiliser et à mettre en œuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans une perspective bien définie.

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 met en avant la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 a défini les conditions d'application et les limites du PADD. La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 renforce la prise en compte du paysage dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et impose également la définition d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'objectif du développement durable est expliqué notamment dans l'article L.110-1 du code de l'environnement. Selon cet article, « l'objectif de développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »

Le Plan Local d'Urbanisme de Chassagne-Montrachet est l'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le PADD de Chassagne-Montrachet constitue un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, (qui eux sont opposables), constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

C'est donc du PADD que dépendent les projets qui seront mis en œuvre. En effet, l'urbanisme et l'aménagement doivent reposer sur un projet qui va créer les règles de droit qui s'imposent.

Le PADD est la véritable pierre angulaire du dossier de PLU, pierre angulaire dans la mesure où il traite à la fois du général et du particulier. Il présente les grandes orientations d'aménagement portées par le PLU et traduit à cet égard le caractère global de ce document tout en déclinant les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, illustrant ainsi le caractère opérationnel du document d'urbanisme.

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est donnée par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

« Le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée

comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

Le P.A.D.D. doit ainsi définir les orientations générales en respectant :

- les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101 et L.101-2 du code de l'urbanisme ;
- et en étant compatible avec les documents de planification de portée supérieure (SCOT, directives territoriales, PLH, PDU...).

Le PADD prend en compte non seulement les problématiques relatives à l'urbanisme, mais également celles relatives à l'habitat, l'économie, les déplacements, le paysage et l'environnement, dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de développement de la commune.

Tous les autres éléments du PLU doivent être en cohérence, avec ses orientations et objectifs., dans le cadre d'une appréciation globale.

Enfin le PADD fixe la limite essentielle entre la révision et la modification du PLU : lorsqu'il est porté atteinte à l'économie générale du PADD, le PLU doit être mis en révision.

Articles de références :

Article L.101-1 du code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

PARTIE I : L'AMBITION ET LES FONDEMENTS DU PROJET COMMUNAL

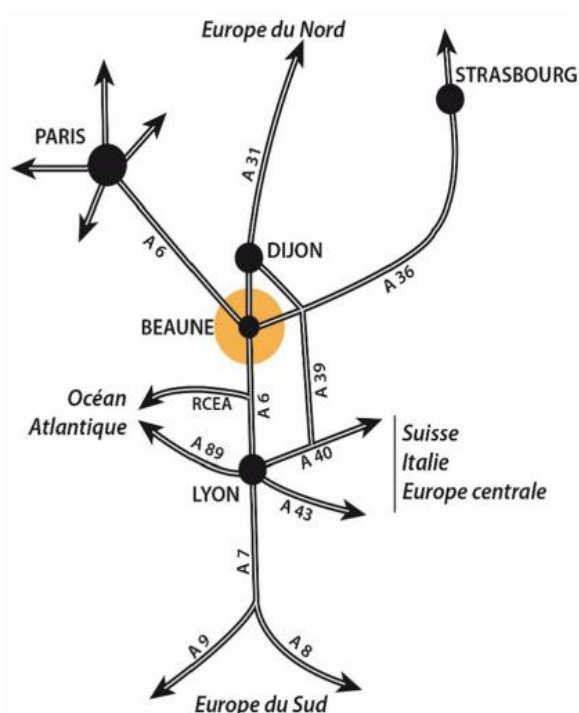
Les orientations générales retenues dans le PADD sont issues du diagnostic réalisé en 2021 et 2022, de divers débats entre les élus, personnes ressources locales, personnes publiques associées et des sorties sur le terrain.

1.CONFORTER CHASSAGNE-MONTRACHET EN TANT QUE COMMUNE VITICOLE ET TOURISTIQUE DE LA COTE

Le projet de développement et d'aménagement durables de la commune de Chassagne-Montrachet ne se veut pas un projet autocentré, mais au contraire un projet qui s'inscrit bien dans une logique d'organisation et de fonctionnement territoriale plus large :

- inscription forte de la commune dans la cote viticole ;
- prise en compte du SCOT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin qui s'inscrit lui-même, plus largement, dans une logique d'aménagement et de développement de la position de carrefour européen. Cette situation privilégiée est due notamment au carrefour autoroutier (A6, A31, A 36) qui a considérablement renforcé l'attractivité touristique et l'implantation d'entreprises dans la plaine.

RÉSEAU AUTOROUTIER



Carte du réseau autoroutier, PADD du SCOT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin

La place de Chassagne-Montrachet dans son environnement supra-communal :

Le contexte de la politique nationale d'aménagement du territoire se fonde sur la polarisation de l'espace et privilégie par conséquent le développement des polarités urbaines. Cette règle est également reprise dans le SCOT qui prône un « équilibre spatial et social entre le territoire et les entre les hommes en recherchant une solidarité à la fois :

- entre les différents secteurs géographiques,
- par le développement d'une politique d'habitat diversifiée,
- par l'organisation des modes de déplacements adaptés aux besoins des habitants.

La commune de Chassagne-Montrachet, village viticole typique aux nombreuses richesses naturelles et paysagères notamment, est localisée en limite nord-ouest du pôle secondaire de Chagny. La commune entretient des liens étroits avec Chagny puisque la zone d'activité économique présente à Chassagne-Montrachet se poursuit sur la commune voisine de Chagny. Les relations visuelles avec ce pôle secondaire mais aussi les accès et voies de desserte sont interconnectées et liées.

Pour autant, la commune de Chassagne-Montrachet n'aspire en aucune façon à un développement urbain important. Sa croissance urbaine sera particulièrement maîtrisée afin de préserver l'agriculture et les paysages de qualité. Pour cela aucune extension urbaine en dehors des enveloppes urbaines actuelles du vieux village ne sera réalisée. Il sera toutefois veillé à assurer un certain renouvellement de la population grâce à une offre d'habitat diversifiée. Les élus souhaitent également développer l'offre touristique qui restera toutefois centrée sur une filière d'œnotourisme de qualité.

L'ambition de développement urbain s'exprimera dans le projet de PLU, dans le respect des orientations du SCOT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin qui visent notamment :

- à rééquilibrer le territoire autour d'une armature multipolaire et hiérarchisée. La ville limitrophe de Chagny constitue à ce titre un pôle secondaire et la commune de Chassagne-Montrachet un village de la Côte viticole selon le SCOT. Les droits à construire de Chassagne-Montrachet seront donc identiques à ceux octroyés par le SCOT tant en nombre de logements, qu'en densité et consommation foncière ;
- à soutenir les activités économiques rurales et touristiques ;
- à préserver les charpentes naturelles et paysagères du territoire.

2. VEILLER AU BIEN-ÊTRE DE LA POPULATION EN LUI ASSURANT UN AVENIR AGRÉABLE

Le projet communal attachera autant d'importance à sa dimension qualitative qu'à sa dimension quantitative, cette dernière étant toutefois restreinte.

En effet, il a l'ambition :

- d'être durable ;
- d'assurer le bien-être des habitants de la commune, en maintenant un cadre de vie de qualité.

Ainsi la municipalité de Chassagne-Montrachet mettra en œuvre sa stratégie de développement et d'aménagement en portant une attention particulière aux enjeux spécifiques :

- préservation du paysage viticole remarquable en renforçant sa vocation agricole et donc en interdisant les extensions urbaines dans tous les secteurs sensibles à la vue ;
- préservation du paysage urbain en règlementant l'aspect extérieur des constructions et en protégeant les éléments architecturaux ponctuels ;
- promotion d'un urbanisme durable, en privilégiant une approche environnementale de l'urbanisation des principaux secteurs à enjeux ;
- recherche d'un équilibre social optimal en répondant notamment à la demande de la population âgée ;
- présentation et valorisation de la biodiversité et des corridors écologiques.

***PARTIE II : LES POLITIQUES
D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT***

1. POLITIQUE DE L'HABITAT

1.1. ASSURER UNE PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS COMPATIBLE AVEC LE SCOT ET LE PLH ET PERMETTANT UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE DE LA POPULATION

La commune de Chassagne-Montrachet dispose d'un cadre naturel et paysager de qualité à l'origine d'une attractivité certaine. Néanmoins, cette attractivité ne se traduit pas par une dynamique démographique positive et cela essentiellement pour deux raisons :

- le prix du foncier qui reste plus élevé que celui des communes voisines ;
- le manque de terrain constructible. Comme analysé dans le rapport de présentation, les parcelles limitrophes de l'enveloppe urbaine mais aussi certaines dents creuses sont dédiées à la viticulture. Ces parcelles sont ainsi concernées par deux des Appellations d'Origines Contrôlées les plus « prestigieuses » de la commune : Premier cru et Chassagne-Montrachet.

Par conséquent et compte tenu de la valeur vénale de ces parcelles, elles sont difficilement mobilisables pour des constructions.

Le scénario de développement démographique retenu par les élus est valable jusqu'à l'horizon 2040. Cet horizon est également retenu par le SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin.

Ce scénario de développement est basé les paramètres suivants :

- Taille des ménages : le SCoT estime que la taille des ménages continuera de baisser d'environ 0,15 à l'horizon 2040. Si ce scénario est appliqué à Chassagne-Montrachet, la taille des ménages sera de 1,78 à Chassagne-Montrachet.

- Évolution démographique : le SCoT affiche un objectif de croissance pour les communes du secteur de Chassagne-Montrachet de +1 % entre 2022 et 2040 soit une augmentation annuelle de la population de +0,055%. Ce scénario appliqué à Chassagne - Montrachet aboutit à une population de 278 habitants à l'horizon 2040 (+ 3 habitants par rapport à la population actuelle).

Compte tenu de ces critères qui tiennent compte du phénomène de décohabitation (en 2040, pour loger le même nombre de personnes qu'actuellement, des logements supplémentaires sont nécessaires), **le PLU sera dimensionné pour environ 15 logements dont 4 logements ne consommant pas de foncier (soit 26 % des logements prévus durant le PLU).**

Ce projet est totalement compatible avec le SCOT et contribue à la production des 405 logements du SCOT sur la période 2022-2040 pour le secteur de la Côte Beaunoise. Parmi ces 405 logements, le SCOT prévoit la production de 100 logements sans foncier (réhabilitations, remise sur le marché des logements vacants, démolition-reconstruction, changement de destination, mutation des espaces artificialisés) soit 25 %.

Le dimensionnement du PLU de Chassagne-Montrachet respecte le poids démographique actuel de la commune dans son secteur (Côte Beaunoise) : la population municipale représente 3,7 % de la population totale du secteur

Le PLH attribue au secteur de la Côte dont fait partie Chassagne-Montrachet, 116 logements entre 2021 et 2026. La commune représente 3,5 % de son secteur, ainsi si la territorialisation des logements est uniquement effectuée en se basant sur le poids démographique de chaque commune, Chassagne-Montrachet pourra créer 4 logements entre 2021 et 2026.

Le rapport de présentation du PLU a analysé en détail la vacance à Chassagne-Montrachet. Actuellement, 15 logements sont vacants sur le territoire et peuvent être remis sur le marché. Compte tenu de la dynamique observée et connue à Chassagne-Montrachet, la pression sur le marché de

l'habitat est insuffisante pour permettre la remise sur le marché de tous les logements vacants à l'horizon 2040. Le PLU table sur la remise sur le marché de 4 logements vacants à l'horizon 2040. Ce chiffre apparaît tout à fait réaliste.

1.2. ASSURER UNE INSERTION OPTIMALE DE L'HABITAT DANS LE PAYSAGE

Le village originel de Chassagne-Montrachet est caractérisé par un patrimoine architectural important bien inséré dans le paysage des coteaux viticoles. Il est primordial que les nouvelles constructions respectent les logiques d'implantation qui ont prévalu depuis plusieurs décennies. A ce critère paysager s'ajoute celui de la préservation des parcelles viticoles qui sont, comme déjà mentionné, intimement liées au bâti.

Compte tenu de ces éléments, le PLU ne contribuera pas à étendre l'enveloppe urbaine actuelle du village originel de Chassagne-Montrachet, enveloppe urbaine par ailleurs inchangée depuis une vingtaine d'années.

La zone d'extension urbaine sera donc localisée exclusivement au hameau du Pré-Melin. Ce dernier présente l'avantage d'être situé en partie basse des coteaux dans un secteur peu soumis à la vue et à proximité immédiate de la ZAE et de la ville pôle de Chagny qui concentrent les emplois locaux. Ce hameau présente de plus l'avantage d'être cerné de parcelles viticoles d'appellations moins prestigieuses que celles entourant le vieux village.

1.3. ASSURER UNE DIVERSITÉ SUFFISANTE DE L'HABITAT

Comme tout territoire avec une forte identité rurale ou péri-rurale, le parc immobilier de Chassagne-Montrachet est très majoritairement composé de maisons de grande taille. Sur les 250 logements présents, uniquement 19 sont des appartements. En comparaison avec les territoires de référence, ce taux reste particulièrement faible.

Ce parc immobilier peu diversifié ne contribue pas à une attractivité communale optimale. En effet, dans le but d'attirer de nouvelles populations notamment des familles et des jeunes sur un territoire comme celui de Chassagne-Montrachet où le prix du foncier est élevé, pouvoir proposer des biens immobiliers diversifiés (prix, taille) s'avère être un atout indéniable.

La municipalité souhaite diversifier la typologie de son habitat en suscitant la production de logement de petite taille (T1 à T3).

Pour cela, le projet communal prévoit :

- de promouvoir l'investissement public et privé en collectif et intermédiaire ;
- de faciliter l'implantation d'une petite proportion de logements de ces typologies dans la zone d'extension urbaine au Pré-Melin.

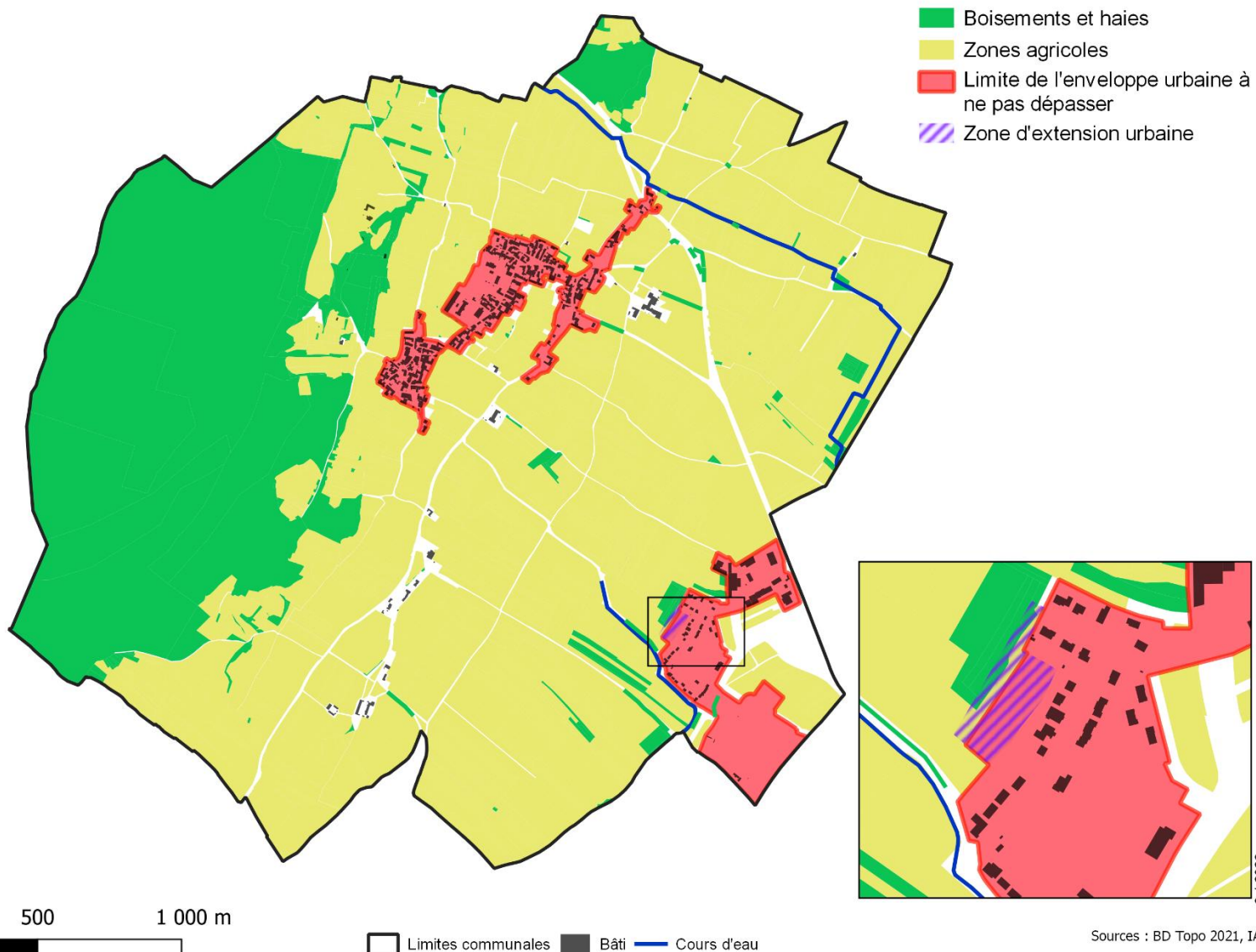
1.4. APPORTER DES RÉPONSES ADAPTÉES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENTS DES SÉNIORS

La commune facilitera la création de logements adaptés et d'hébergements en faveur des personnes âgées. En effet, la population municipale est caractérisée par une forte présence de personnes âgées qui se traduit par un indice de jeunesse très faible. L'indice de jeunesse à Chassagne-Montrachet est de 0,38. On comptabilise donc 38 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans. L'indice de jeunesse de l'agglomération de Beaune est pratiquement 2 fois plus élevé (0,73) avec 73 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans, tandis que celui du département est de 0,85.

Ces personnes âgées se voient souvent contraintes de quitter leur logement devenus inadaptés et intégrer des structures spécialisées en dehors de la commune. Compte tenu du cadre de vie de qualité, les personnes âgées souhaitent toutefois rester à Chassagne-Montrachet et la commune fait régulièrement l'objet de demandes de logements adaptés.

Les élus ont donc décidé de soutenir un projet de création d'habitat diversifié et mixte à destination des seniors notamment. Il s'agit du secteur du Pré-Melin, sur une parcelle à maîtrise foncière communale.

LA POLITIQUE DE L'HABITAT A CHASSAGNE-MONTRACHET



Sources : BD Topo 2021, IAD

2. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Chassagne-Montrachet dispose d'un environnement économique particulièrement développé et dynamique.

En effet, entre 2008 et 2018, 44 emplois ont été créés dans la commune. Ces créations d'emplois conduisent à une forte hausse de l'indice de concentration d'emploi. L'indicateur de concentration d'emploi représente le nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Aujourd'hui, cet indice est de 274 soit 274 emplois disponibles pour 100 actifs au sein de la commune. Cet indice est deux fois supérieur à celui des territoires de référence (communauté de communes et département).

Ce dynamisme économique est exclusivement porté par les activités viticoles (dont la ZAC du Pré Fleury) et les activités touristiques qui y sont liées.

C'est à partir de ce constat, et des enjeux qui en découlent que la municipalité de Chassagne-Montrachet a fixé sa stratégie de développement économique à conduire sur la durée du PLU. Elle se décline par les orientations qui suivent.

2.1. PERMETTRE UNE VALORISATION OPTIMALE DE LA ZAC DU PRE FLEURI

Chassagne-Montrachet du fait de sa position limitrophe avec Chagny et de sa bonne desserte routière, a accueilli la ZAC du Pré Fleury portée par la communauté d'agglomération de Beaune Côte et Sud. Cette ZAC qui s'étend également sur le ban communal de Chagny est aujourd'hui totalement remplie à Chassagne-Montrachet.

Le PLU conformément au SCOT, ne prévoit plus d'extension à vocation d'activités économiques à Chassagne-Montrachet. La zone existante bénéficiera d'un zonage spécifique dans lequel l'habitat sera interdit.

2.2. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

La commune dispose de divers restaurants et de quelques professions libérales dans le tissu urbain ancien. Le règlement du PLU dans ces zones, autorisera les activités économiques si elles sont compatibles en termes de nuisance avec la proximité de l'habitat. Cette disposition contribuera à la lutte contre la vacance en permettant le changement de destination de certaines constructions.

La zone urbanisée du village est actuellement occupée par de nombreux bâtiments accueillant des activités viticoles (cuvierie, entrepôts de matériel, point de vente, hébergement des vendangeurs...). Le règlement du PLU pérennisera ces activités et permettra leur extension de même que l'implantation de nouvelles activités du même type.

2.3. PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Il s'agit de l'activité majeure du territoire : 370,69 ha sont actuellement plantés de vignes avec des appellations prestigieuses. Au total, ce sont plus de 448 ha qui possèdent une Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) sur le territoire de la commune, soit 68,7 % en surface du ban communal.

Cette activité agricole contribue au paysage remarquable du secteur de la côte et au développement d'un tourisme œnologique spécifique.

Pour se conformer aux prescriptions du SCOT, l'activité agricole, richesse indéniable du territoire doit être protégée. Cette protection conformément au SCOT, passe par un zonage agricole stricte. Ce dernier interdira toutes les constructions dont les constructions agricoles.

Le zonage sera plus souple pour les bâtiments agricoles existants et pour les projets de constructions de nouveaux bâtiments agricoles identifiés au préalable. Pour cela un zonage A « classique » sera adopté, c'est-à-dire un zonage permettant la construction de bâtiments.

2.4. *PROMOUVOIR UN EQUIPEMENT TOURISTIQUE ECO-RESPONSABLE MAJEUR*

La commune souhaite dans son PLU promouvoir un équipement touristique majeur qui a par ailleurs motivé l'élaboration du présent PLU.

Ce projet est porté par la société POLYCOR spécialisée dans l'extraction et la commercialisation de la pierre naturelle. Cet société a acquis la carrière existante arrivant en fin d'exploitation sur le ban communal.

Il est prévu de faire de la carrière un haut lieu touristique à l'issue d'un projet de réhabilitation. Ce projet vise à positionner la carrière de Chassagne-Montrachet comme un haut lieu touristique, s'inscrivant dans un réseau de destinations déjà bien établies dans la région : le musée de l'Hôtel-Dieu à Beaune, le Casino de Santenay, le château de Pommard, le musée du vin de Bourgogne, etc.

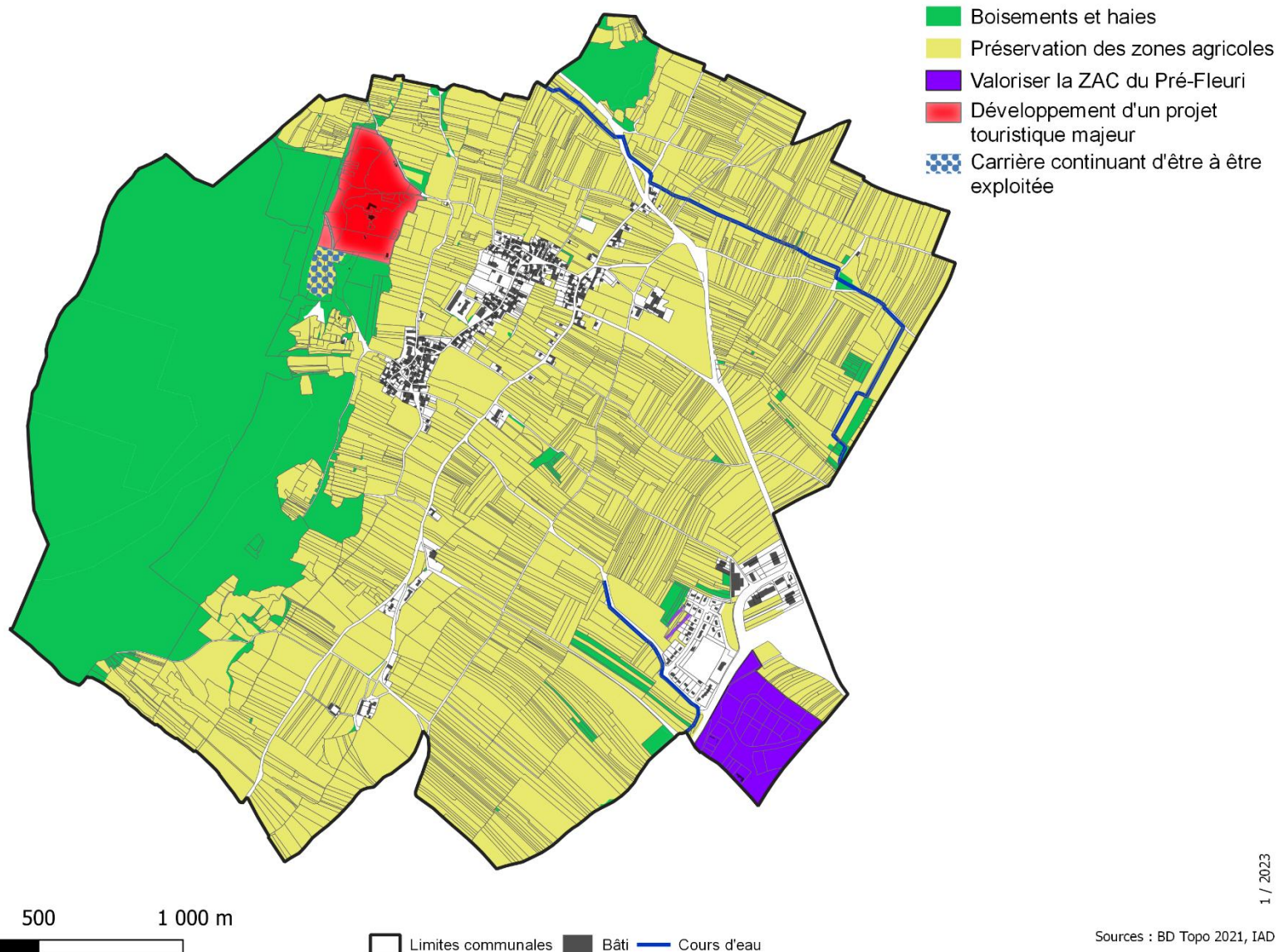
La nouvelle vocation proposée souhaite faire de la carrière un lieu immersif de découverte qui suscite l'imaginaire mettant en lumière le calcaire, élément clé de la richesse et la qualité des vins de la région. Il s'agit ici d'une nouvelle activité qui s'inscrit en continuité avec le paysage viticole patrimonial de la région.

Les aménagements projetés ne sont pour l'instant pas encore définit mais ils pourraient consister en la création d'une trame de sentiers sécuritaires, l'édification de bâtiments et d'équipements temporaires, la constructions d'hébergements insolites, nichées dans le merlon offrant un panorama sur les impressionnants fronts de taille, la création d'un hôtel et ou d'un espace de restauration.

Dans le cadre du PLU, un zonage adapté sera mis en œuvre : de type NI (STECAL zone naturelle à vocation de loisirs pour les équipements légers) et UL zone urbaine à vocation de loisirs (pour les équipements lourds de type hébergement).

La partie sud de la carrière continuera à être exploitée en activité extractive et le PLU en tiendra compte.

LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A CHASSAGNE-MONTRACHET



3. LES RESEAUX ET LES TRANSPORTS

3.1. ADEQUATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN AVEC LES RESEAUX PUBLICS EXISTANTS

La commune dispose actuellement de réseaux publics d'eau et d'assainissement correctement dimensionnés.

La ressource en eau potable est suffisante pour supporter une augmentation de population. À titre d'exemple, une amélioration du rendement (passage de 70,7 % à 75 %), permet d'économiser 167 058 m³ ce qui permet d'alimenter 3814 personnes supplémentaires sans pression supplémentaire sur la ressource. L'eau potable n'est donc pas un facteur limitant compte tenu du projet démographique communal qui consiste à accueillir 3 habitants supplémentaires.

Une station d'épuration à boues activées de 18 000 EH située route d'Ebaty à Corpeau, mise en service en 2010 traite les effluents des communes de Chassagne - Montrachet, Corpeau, Puligny - Montrachet et Saint -Aubin. Le milieu récepteur est L'Avant - Dheune.

La station d'épuration est surdimensionnée pour traiter les effluents en période de vendanges sachant qu'en période hors vendange, elle traite les effluents de 3800 équivalents habitants. Les bilans réalisés sont conformes aux normes officielles en vigueur.

La commune de Chassagne-Montrachet dispose également d'un zonage d'assainissement validé après enquête publique. Selon ce document, le village, le hameau du Pré Melin, la ZAE ainsi que les constructions isolées sont zonées en assainissement collectif.

Comme pour l'eau potable, l'assainissement ne constitue pas un facteur limitant pour le développement urbain futur. Néanmoins aucune zone d'extension urbaine à vocation d'habitat ne sera créée en dehors de la zone à assainir de façon collective dans le zonage d'assainissement approuvé.

En ce qui concerne le développement numérique, il est fait référence au Schéma Départemental d'Aménagement Numérique du Territoire (SDANT). Dans ce schéma lancée en 2012, le Conseil Départemental s'est donné pour objectif d'offrir le Très Haut Débit (THD) à tous les Côte-d'Oriens d'ici fin 2022. Pour cela, il déploie un réseau de fibre optique sur tout le département permettant aux usagers un meilleur débit, plus rapide et performant.

Selon ce schéma, la commune de Chassagne-Montrachet est en zone d'éligibilité AMII par conséquent, elle n'est pas traitée par le Conseil Départemental mais par l'opérateur privé ORANGE retenu par l'État dans le cadre de l'AMII (appel à manifestations d'intentions d'investissements). Actuellement 95 % de la commune est éligible à la fibre. Elle bénéficie également d'une desserte ADSL de bonne qualité avec un débit supérieur à 3Mb/s. Même si la desserte en très haut débit est primordiale pour le développement du territoire, cet enjeu dépasse le cadre du présent PLU et ne sera donc pas pris en compte par ce dernier.

3.2. MAINTIEN DU RESEAU DE LIAISONS DOUCES POUR FACILITER LES MOBILITES ALTERNATIVES ET LES LOISIRS

La commune ne dispose pas d'un réseau de cheminement doux développé du fait notamment de la morphologie du village et du coût du foncier bâti ou non. En effet, les constructions du vieux village répondent à une logique d'implantation très dense, à l'alignement des voies et emprises publiques. Les espaces publics disponibles pour des cheminements doux sont donc quasi inexistantes et la mise en place d'emplacements réservés au bénéfice de la commune est impossible compte tenu du coût d'acquisition des parcelles.

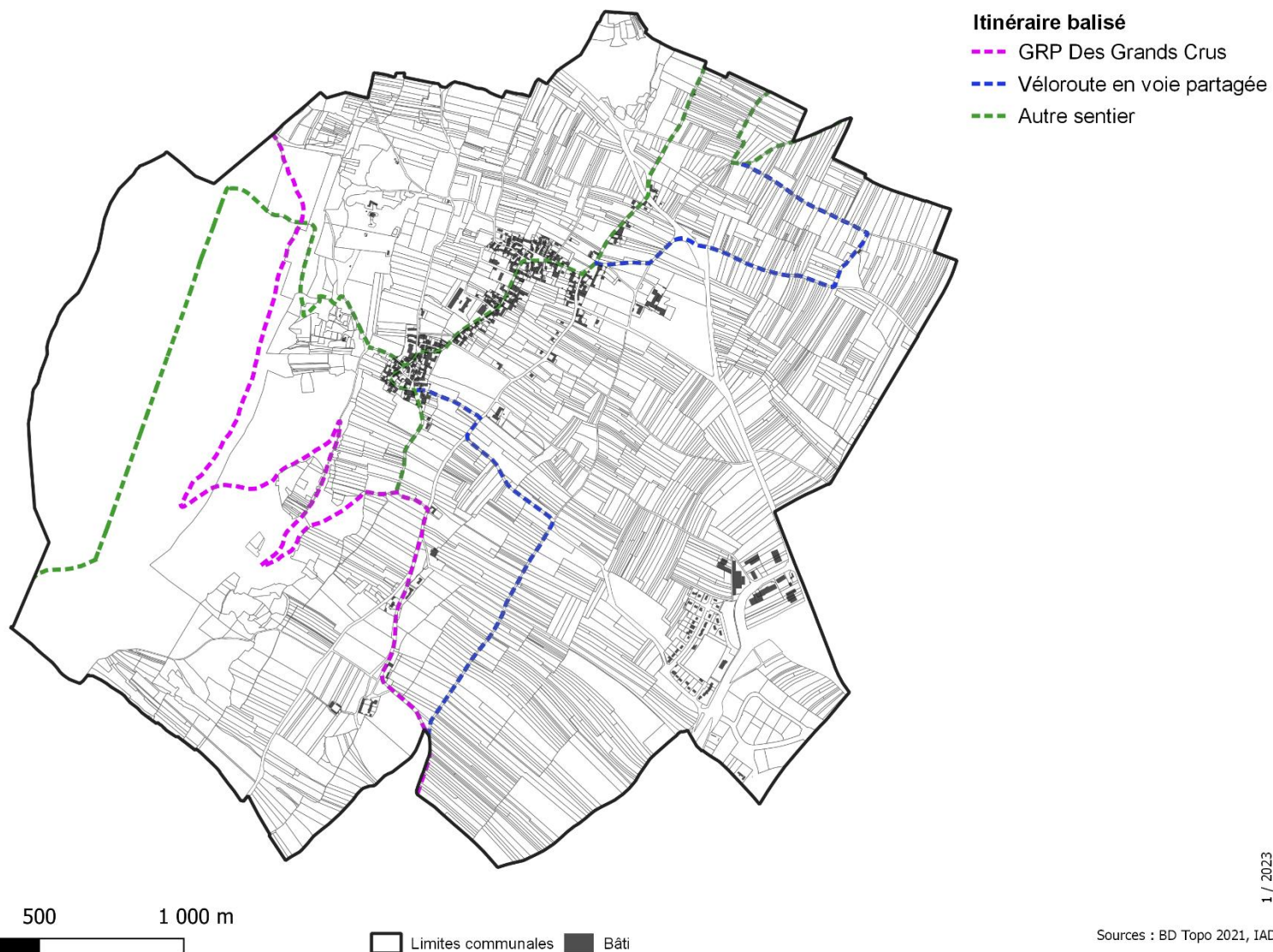
Les quelques cheminements existants dans l'enveloppe urbaine seront donc pérennisés. En particulier le cheminement permettant de relier le vieux village au Pré Melin sera maintenu et sécurisé par la mise en

place d'une signalétique spécifique. La zone d'extension urbaine au Pré Melin bénéficiera également de cheminements doux spécifiques qui seront créés.

À noter également, la présence de la vélo route en voie partagée de Santenay à Nolay qui traverse le territoire communal du nord au sud (« Tour de Bourgogne à vélo – la Voie des Vignes »). Les divers cheminements doux permettront également d'accéder au projet touristique de la carrière.

Tous les sentiers de randonnées et de promenade seront maintenus et un nouveau sentier sera créé sur le site de la carrière afin de découvrir les nouveaux aménagement touristiques.

LA POLITIQUE DES MOBILITES DOUCES A CHASSAGNE-MONTRACHET



4. LA POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Chassagne-Montrachet est une commune dont les caractéristiques paysagères et naturelles contribuent à la qualité de vie de ses habitants. Comme déjà mentionné cette qualité de vie, reconnue par tous les résidents, ne se traduit pas par une forte évolution démographique en raison d'un coût du foncier prohibitif.

Le projet de développement démographique élaboré par les élus ne bouleversera pas les enveloppes urbaines existantes mais reste mesuré et compatible avec le SCOT. Les élus souhaitent faire du PLU un outil de préservation de l'environnement et du paysage plutôt qu'un outil de développement urbain.

4.1. RESPECTER LE PAYSAGE COMMUNAL

Chassagne-Montrachet est caractérisé par un paysage riche et diversifié formé de deux unités paysagères majeures qui constituent une véritable « carte de visite » : les boisements sommitaux et les coteaux viticoles accueillant le village. Ces derniers sont intégralement inclus dans le site classé.

Ce paysage exceptionnel sera préservé dans le PLU conformément aux prescriptions du SCOT par les mesures suivantes :

- les zones d'extension urbaines seront exclusivement localisées au Pré-Melin dans des secteurs peu soumis à la vue. Le vieux village situé en coteau ne sera pas étendu . De même, la coupure de l'urbanisation entre le bourg et les habitations isolées le long de la RD 906 sera maintenue afin de préserver la silhouette du vieux village ;

- l'insertion paysagère de l'équipement touristique sur la carrière fera l'objet d'une attention toute particulière afin d'éviter les impacts négatifs. Pour cela, les équipements touristiques « lourds » seront localisés sur l'ancien carreau. Ce dernier est totalement masqué à la vue par sa position encaissée et par un bois le masquant des environs.

Ce bois masque également partiellement les fronts de taille ce qui rend la carrière globalement peu perceptible des environs. Le PLU préservera intégralement ce bois ;

- les vignes en peigne qui occupent la majeure partie de l'espace agricole et typent le paysage seront préservées de toute urbanisation au sens large du terme. Y seront donc interdits les logements, les bâtiments d'activités économiques mais aussi les bâtiments agricoles en lien avec l'orientation 2.3 du présent PADD ;

- l'espace agricole est ponctué d'arbres isolés mais aussi de calvaires, de cabottes et de murs en pierres sèches qui introduisent un certain rythme et une diversité paysagère. Ces éléments ponctuels qui constituent autant d'événements paysagers seront repérés et protégés par le PLU (par exemple par la mise en œuvre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) ;

- le bandeau boisé de la côte qui délimite nettement les coteaux viticoles et donc également une unité paysagère est à préserver et ce d'autant plus qu'il est largement soumis à la vue. Le PLU maintiendra dégagé les rebords de côtes et de falaise. Une bande inconstructible de l'ordre de 100 m sera imposé entre les lisières et les limites de l'urbanisation.

4.2. PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Le patrimoine écologique de Chassagne-Montrachet est relativement riche. Il comprend 3 ZNIEFF et principalement des habitats xériques ouverts et forestiers.

La trame verte et bleue du territoire comprend des réservoirs de biodiversité et autres éléments de moins fort intérêt. La trame bleue est assez réduite sur le territoire et se limite aux points d'eau et cours d'eau. Les principaux obstacles sont les routes et zones urbanisées du territoire.

Les principaux enjeux du territoire concernent la préservation des habitats xériques. Ces habitats sont situés dans les hauteurs de la commune et assez éloignées des zones bâties. Ils ne présentent donc pas d'enjeu pour l'urbanisation.

Les élus souhaitent par le biais de leur PLU, préserver les fonctionnalités écologiques en limitant les effets d'emprise et de coupure. Pour cela, les principes suivants seront mis en œuvre :

- le diagnostic du territoire a permis de réaliser une carte des valeurs écologiques. Les secteurs classés en valeur écologique forte à très forte bénéficieront d'un classement inconstructible en zone naturelle et forestière N. Ces secteurs correspondent également au réservoir de biodiversité forestier et des milieux xériques. Conformément au SCOT, les éventuels aménagements, infrastructures, installations et constructions y seront exceptionnellement autorisés sous réserve de justifier :

- . de la mise en œuvre de la démarche « Éviter Réduire Compenser » avec bilan net positif (gain de biodiversité via des aménagements spécifiques par exemple) ;

- . de l'absence de solution alternative ;

- . de leur intérêt général ;

- aucune zone constructible n'interférera avec les axes de déplacement locaux des milieux forestiers, des milieux ouverts et des milieux xériques. Les réservoirs de biodiversité précédents classés N sont traversés par les axes de déplacement des milieux forestiers et xériques. La pérennité de ces axes de déplacement identifiés localement sera donc assurée.

L'axe de déplacement local des milieux ouverts traverse la plaine agricole à l'est de Chassagne-Montrachet. Comme déjà indiqué précédemment, la majeure partie de l'espace agricole sera classée en zone A inconstructible (et ce même pour les constructions agricoles). La pérennité de cet axe de déplacement sera donc également assurée ;

- les éléments de biodiversité ordinaire qui sont représentés par des arbres isolés mais aussi quelques haies seront repérées et protégées.

4.3. PROTEGER LA POPULATION DES RISQUES

La commune de Chassagne-Montrachet est relativement peu exposée à des risques majeurs. Ainsi elle n'est concernée que par deux « grands » aléas naturels que la municipalité entend rappeler dans son document d'urbanisme grâce aux orientations suivantes :

- Aléa retrait-gonflement des sols argileux :

La commune est concernée par un aléa de retrait/gonflement des argiles. Celui-ci est moyen sur la grande majorité du territoire. Cet aléa n'est pas discriminant dans le choix des zones constructibles puisque toute la partie est de la commune est concernée par un risque moyen. Ce risque sera néanmoins rappelé dans les dispositions générales du règlement. Les prescriptions de la loi ELAN seront rappelées dans le règlement du PLU.

- Risque sismique :

La commune est classée en zone 2 de sismicité faible. Comme précédemment, ce risque sera rappelé dans le rapport de présentation et dans le règlement du PLU.

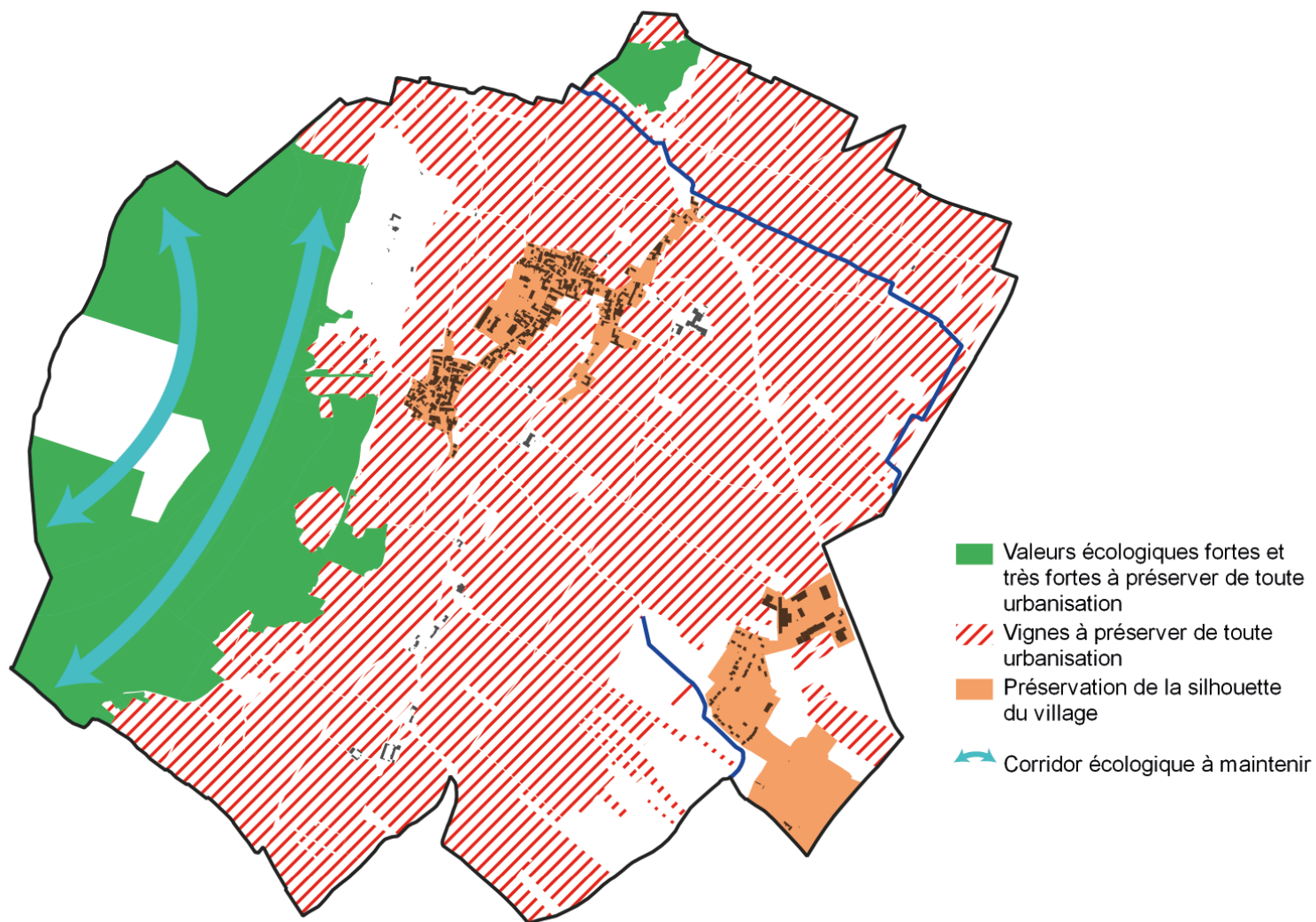
Pour mémoire, la commune est concernée par l'atlas de zones inondables de la côte viticole réalisé par la DIREN en 1996. Une étude de localisation de zones à risques a été réalisée par IPSEAU en 2003 et enfin une étude historique du ruissellement de la côte viticole en Bourgogne a été réalisée par la DREAL en 2013. Les parcelles agricoles en bordure de la RD 906 desservant Saint-Aubin et au nord du Pré-Melin ont été inondées ponctuellement. D'importants travaux ont été réalisés il y a une quinzaine d'années avec la création de fossés et de bassin de rétention réduisant considérablement le risque. Ces

travaux ont consisté en la réalisation de traversées de routes, de fossés, de caniveaux et de bassins de rétention. Ils ont jugulé les inondations et ruissellements dans le vignoble.

Les travaux réalisés depuis la première étude de la DIREN en 1996 ont supprimé les risques dans l'ensemble des zones bâties. L'étude DREAL 2013 conclut par ailleurs de la façon suivante : « La commune de Chassagne-Montrachet ne présente pas un profil particulier à commenter en termes de récurrence de l'aléa, avec seulement trois événements recensés dans la documentation la concernant: 15 août 1905, 18 juillet 1912 et 28 juin 1988 (décret d'arrêté CAT NAT pour ce dernier événement). La commune semble ainsi peu impactée à ce niveau. »

Compte tenu de ces éléments, ce risque ne nécessite aucune action particulière au niveau du PLU. Les études mentionnées précédemment seront néanmoins décrites dans le rapport de présentation.

LA POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE A CHASSAGNE-MONTRACHET



9 / 2022

Sources : BD Topo 2021, IAD

***PARTIE III : OBJECTIFS CHIFFRES DE
MODERATION DE LA CONSOMMATION
D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE
L'ETALEMENT URBAIN***

Ce chapitre récapitule et chiffre les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain définis dans le cadre du P.L.U.

Consommation de l'espace dans les dix dernières années précédant la loi Climat & Résilience (source : Observatoire de l'Artificialisation).

Les analyses préliminaires ont mis en évidence une consommation foncière de **9,2 hectares** entre 2011 et 2020, soit un rythme moyen de **0,9 hectare par an**, principalement liée au développement économique du bourg.

Au cours des dix années précédant l'arrêt du PLU (2015-2024), la consommation s'est élevée à **11,6 hectares**, soit **1,1 hectare par an**, dont **2,5 hectares** consommés après 2021. Cette dynamique reste fortement orientée vers l'extension de la zone d'activités de Chassagne-Montrachet.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace naturels, agricoles et forestiers.

Entre 2021 et 2040, il est prévu une consommation totale de **3,74 hectares (dont uniquement 1,24 ha consommable après l'approbation du PLU)**, correspondant à un rythme annuel moyen de **0,18 hectare**. Cela représente une réduction du rythme de consommation d'ENAF de **80 %** par rapport à la période 2011-2020, et de **84 %** par rapport à la période 2015-2024.

Cet effort permet au projet d'être compatible avec la loi Climat & Résilience mais également avec le SCoT couvrant la commune.