



COMMUNE DE CHOREY~LÈS~BEAUNE

PLAN LOCAL D'URBANISME



2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

APPROBATION

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le, 6 février 2026 Le Maire, 	Élaboration P.L.U. prescrite le :	16 novembre 2015
	P.L.U. Arrêté le : Arrêté d'enquête publique du : Enquête publique du : au :	14 septembre 2022 22 avril 2024 13 mai 2024 14 juin 2024
Pour copie conforme, Le Maire,	P.L.U. approuvé le :	06 février 2026



**Bureau
Natura**

Environnement
Urbanisme



Commune de Chorey-lès-Beaune



Le débat relatif aux orientations du P.A.D.D. a eu lieu lors de la séance du conseil municipal du 04/03/2021

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune de **Chorey-lès-Beaune** correspond aux principaux enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic et de l'analyse du territoire, et aux objectifs définis par l'équipe municipale au cours des études du P.L.U..

Le P.A.D.D. définit quatre grands enjeux **A B C D** qui se déclinent en orientations et/ou objectifs détaillant leur mise en œuvre, et traduits de façon directe ou indirecte dans le P.L.U..

Ce diagnostic a établi qu'après avoir connu de fortes évolutions de son territoire (notamment nouveaux quartiers liés aux phénomènes de périurbanisation de l'agglomération de Beaune et très fort apport de population nouvelle), au cours des 15 dernières années, le territoire communal doit désormais se recentrer sur sa vocation patrimoniale affirmée, au sens large du terme, avec des besoins de développement très limités, l'accent devant être mis désormais sur les éléments permettant de pérenniser, protéger et valoriser l'identité de Chorey-lès-Beaune sur le long terme.

Ces enjeux et orientations sont les suivants :

A 1a Conforter une unité et un cadre de vie respectueux de la forte identité (viticole, architecturale, paysagère) de Chorey-lès-Beaune

1b S'appuyer sur la protection du patrimoine viticole et agricole, historique, architectural, paysager et naturel comme éléments structurants du projet communal

B Permettre une légère évolution démographique et satisfaire les besoins en logements de façon strictement maîtrisée, dans une logique d'économie d'espace et de développement durable

C Répondre aux besoins en équipements publics, énergie, communications numériques, tourisme, infrastructures et activités économiques

D Protéger les biens et les personnes des risques et des nuisances

Enjeu ①a : Conforter une unité et un cadre de vie respectueux de la forte identité (viticole, architecturale, paysagère) de Chorey-lès-Beaune

Dans ce contexte, 4 grandes orientations sont à même d'encadrer et de porter un projet de P.L.U. en phase avec le territoire :

1. Afin de succéder au P.L.U. de 2003, mettre en oeuvre un projet prenant en compte les grands enjeux supracommunaux récents :

Dans un contexte institutionnel largement rénové, il s'agit de prendre en compte les grands documents d'orientations : Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.)..., et nouveau contexte intercommunal élargi : Communauté d'agglomération de Beaune Côte et Sud, prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T), P.L.H., etc.

2. Inscrire la protection de l'identité communale comme élément constitutif du projet, par une prise en compte affirmée des enjeux de protection patrimoniaux au sens large : paysage, architecture et patrimoine, agriculture et viticulture, et trame verte et bleue :

Ce principe se traduit par la protection stricte des espaces naturels, agricoles et viticoles, et l'arrêt de la consommation d'espaces majoritairement en extension urbaine. Au sein de l'enveloppe urbaine, cela se traduit par la mobilisation de dents creuses judicieusement choisies, afin de ne pas porter atteinte au principe évoqué ci-dessus (prise en compte de la présence de vignes exploitées en AOC, visibilité / covisibilités avec le château, protection architecturale et intégration des dispositions de l'AVAP).

3. Conforter l'unité de vie de Chorey-lès-Beaune, en mettant en oeuvre un projet communal adapté à ce contexte...

...notamment en répondant aux besoins limités de la commune en matière de démographie, de logements et d'équipements suite au fort accueil des dernières années, mais aussi en permettant l'installation ou l'évolution de commerces, de services et d'activités économiques compatibles, dans une logique de développement durable et d'économie de l'espace naturel et agricole (en maîtrisant notamment la densité bâtie mise en oeuvre dans l'enjeu B), mais aussi en limitant significativement (et de façon marginale par rapport à la mobilisation des dents creuses) les extensions nouvelles hors de l'enveloppe urbaine.

4. Mobiliser un nombre limité de secteurs pour accueillir le développement futur :

Seuls les espaces suivants sont envisagés pour accueillir le développement, leur volume étant suffisant pour faire face aux besoins futurs de la commune :

- **les espaces résiduels du bâti mobilisables** (dents creuses ou vides urbains) **dans la mesure où leur urbanisation ne porte pas notablement atteinte à d'autres grands principes** (préservation du patrimoine, des espaces naturels, de l'architecture ou du paysage...) ;
- des secteurs en extension très limités, inscrits dans la continuité directe du bâti existant (notamment au Nord de la Rue des Fiêtres et des Moutots...).

Les secteurs les plus importants feront l'objet d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), selon leur importance et leurs caractéristiques et sensibilités propres, si nécessaire.

Enjeu 1b S'appuyer sur la protection du patrimoine viticole et agricole, historique, architectural, paysager et naturel comme éléments structurants du projet communal

1. Préserver les activités et espaces viticoles et agricoles

1. Protéger les zones d'appellation, qui constituent un bien rare et non renouvelable, et tenir compte de l'existence de parcelles plantées encore exploitées situées au sein de l'enveloppe urbaine.
2. Mettre en oeuvre les conditions du maintien des espaces et des activités agricoles et viticoles sur la commune en préservant les possibilités d'évolution de ces activités (y compris les exploitations viticoles insérées dans le tissu bâti du bourg), et en préservant si nécessaire les abords de ces exploitations de l'urbanisation. Prendre en compte les problématiques de développement de l'activité agricole (exploitations existantes, nouvelles implantations éventuelles).



2. Protéger les paysages naturels et urbains et le patrimoine

1. Préserver l'identité paysagère du village et des ensembles naturels, notamment préserver certains abords sensibles du village vis-à-vis de l'urbanisation nouvelle (parcs, abords du château classé, entrées du village à l'Ouest), et tenir compte des grands points de vue identifiés (ne pas prévoir de développements en extension pour l'habitat sur le flanc Ouest du village [Côtes de Beaune]).



2. Protéger strictement les parcs et le vaste ensemble bordant le château afin de préserver les abords et cônes de vue sur ce dernier, et pour leur rôle de respiration dans l'espace urbain du village, et de mise en valeur des murgers et du bâti ancien du secteur.



3. Préserver le cadre architectural de la commune par un règlement d'urbanisme adapté, notamment en mettant ce dernier en cohérence avec les dispositions de l'AVAP.
4. En complément de l'AVAP, protéger, le cas échéant, certains éléments du petit patrimoine ou du cadre paysager (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme) [notamment murets, fontaines, lavoirs, calvaires...]



3. Préserver l'environnement et la biodiversité communale

1. Identifier et protéger en fonction des enjeux et des menaces potentielles, les différentes composantes des espaces naturels sensibles et de la trame verte et bleue :
 - réservoirs de biodiversité et corridors écologiques,
 - zones humides,
 - milieux boisés,
 - prairies naturelles bocagères,
 - vallée inondable du Rhoin



...de façon à exclure les incidences du P.L.U. sur ces milieux et leurs espèces inféodées, et à maintenir leurs fonctionnalités écologiques et paysagères.

2. Apporter une attention particulière aux problématiques de l'eau (milieux aquatiques ou zones humides, problématiques de ruissellement et d'imperméabilisation, capacités des systèmes d'assainissement existants ou à prévoir) dans le cadre de l'aménagement et du développement de la commune.
3. Maintenir les coupures naturelles et/ou agricoles existantes, afin de ne pas aggraver la segmentation des unités naturelles déjà fortement impactées par les grandes infrastructures (A31, ligne ferrée, RD974...).





Enjeu ③. Définir des objectifs de développement cohérents et garantir la satisfaction des besoins en logements dans une logique d'économie d'espace et de développement durable

Après une période de forte croissance démographique, Chorey-lès-Beaune souhaite désormais conforter son identité et la mise en valeur du village. L'accueil d'habitants doit rester possible, mais de façon beaucoup plus modérée, en adéquation avec les capacités et caractéristiques du village et de ses équipements, et avec les enjeux mis en avant précédemment.

Depuis 2007, la commune a connu une croissance démographique très soutenue, et a également dû faire face à des besoins en logements liés à la décohabitation (+45 résidences principales entre 2007 et 2017 soit une progression du parc de +1,82 %/an contre une croissance démographique de +2,98 %/an). L'accueil de jeunes ménages a largement compensé les effets de la décohabitation. Une population de 633 habitants (population légale sans double compte au 1^{er} janvier 2017) a été retenue comme base des différents scénarios étudiés dans le cadre du P.L.U..



Vis-à-vis du S.C.O.T. il s'agit de produire un certain nombre de logements sur le secteur de la Plaine : 490 dont 425 neufs entre 2012 et 2030 (18 ans), avec une densité moyenne de 12 logements par hectare. La population de Chorey-lès-Beaune représentant environ 7,5 % de ce secteur, avec un projet à 15 ans, cela correspond, de façon indicative et théorique, à la production d'environ 19 logements neufs.

Le développement urbain de la commune a consommé 7,87 hectares sur la période 2002-2020, et 3,64 ha au cours des 10 dernières années, pour une surface moyenne de 933 m² par construction (10,72 logements par hectare). C'est une densité faible au regard des caractéristiques de la commune et des enjeux actuels d'économie de l'espace. Le bâti qui en résulte s'est juxtaposé au tissu ancien du village dense ce qui a permis de conserver son caractère au vieux village. Suite à cette expansion urbaine très dynamique, si Chorey-lès-Beaune doit toujours répondre à un besoin en logements pour les années à venir, ce dernier se doit d'être beaucoup plus modéré et maîtrisé, et dans une perspective respectueuse des principes du développement durable. Le P.L.U. doit notamment contribuer à la modération de la consommation foncière, à l'économie des espaces agricoles et naturels, à la densité urbaine et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur la commune **en maîtrisant strictement l'urbanisation tant en volume, que dans la délimitation des espaces constructibles, et qu'en qualité, en permettant la mise en oeuvre d'un habitat suffisamment diversifié, compte-tenu des caractéristiques de la commune.**

1. Objectifs quantitatifs (2020-2035)

1. Compte-tenu des dynamiques économiques et démographiques observées, de l'éloignement relatif des pôles d'emploi du secteur, de l'absence de transports en commun, et des capacités des équipements et réseaux, **une croissance démographique annuelle de l'ordre de 0,5%, est envisagée dans le cadre du P.L.U. à l'issue des 15 prochaines années (échéance 2020-2035).** Cette croissance s'inscrit en cohérence avec la volonté de la commune de maîtriser fortement son développement, notamment de ne pas augmenter les coûts en réseaux ou équipements pour se recentrer sur la mise en valeur du village.

Un certain nombre d'autres facteurs (desserrement des ménages, levée de vacance,

capacités de mutation du bâti existant) doivent être pris en compte afin de définir le besoin effectif en logements, notamment en logements neufs (détail ci-dessous).

2. Sur cette base, le besoin en logements (construction neuve) est estimé à :

- (A) Accueil démographique pour 0,5 %/an : **+21** logements (+51 habitants)
- (B) Desserrement des ménages (baisse de 1,5/10^e sur 15 ans¹) : **+17** logements
- (C) Levée de vacance : **-9** (niveau actuel de 10,04 %² du parc ramené à 7% (seuil de fluidité du marché + avec prise en compte de la présence de locaux destinés aux vendeurs, non occupés une partie de l'année, et devant le rester))
- (D) Potentialités de mutation du bâti : estimées à 80 % des 9 unités identifiées + observation dynamique antérieure : **-7** logements
- **Besoin total estimé (construction neuve) : A+B-C-D = 21+17-9-7 = 22 logements**

- Cette hypothèse de développement correspond à un rythme de :
 - 1,4 logement par an en moyenne, et 3,4 habitants nouveaux par an³,
 - environ 1,6 ha nets de terrain urbanisable à prévoir⁴, selon une densité moyenne minimale de 14 logements par hectare (voir détail ci-dessous).
- Chorey-lès-Beaune se donne ainsi les moyens d'accueillir environ 684 habitants au total, (soit 51 habitants de plus) impliquant la mobilisation de 22 logements neufs, à l'issue des 15 prochaines années, selon cette hypothèse de développement.

2. Densité bâtie

La mise en oeuvre du P.L.U. se basera sur une densité moyenne minimale des espaces potentiellement urbanisables supérieure à celle constatée par le passé (**objectif de densité du P.L.U. basé sur une hypothèse moyenne minimale de 14 logements par hectare contre 10,7 sur la décennie écoulée**). Cette densité est globalement comparable à celle observée sur le village et en adéquation avec le tissu de ce dernier.

Des dispositions spécifiques intégrées aux O.A.P. de toutes les opérations d'une superficie supérieure ou égale à 12 ares, ou d'un potentiel supérieur ou égal à 2 logements, selon configuration parcellaire, seront prévues dans ce sens, compte-tenu de la densité moyenne retenue de 14 logts/ha (714 m²/logt).



¹Baisse tenant compte du net ralentissement de l'accueil démographique et d'un relatif vieillissement de la population (1,5/10^{ème})

²28 logements vacants recensés en 2017 (recensement) – la présence dans le parc de locaux vides une grande partie de l'année et utilisés uniquement en période de vendanges est une spécificité communale à prendre en compte. Le seuil de fluidité du marché est estimé à 6-7 % du parc (taux de vacance courant en zone périurbaine).

³Pour une taille moyenne de 2,4 personnes par ménage accueilli, sachant que la taille des ménages résidants aura par ailleurs a-priori tendance à diminuer.

⁴Hors rétention foncière – cette dernière mesure l'indisponibilité d'un terrain potentiellement constructible (propriétaire non vendeur, contraintes pesant sur la parcelle...). La rétention foncière est forte à Chorey-lès-Beaune en raison de la configuration parcellaire (vignes plantées, besoins viticoles, parcellaire laniéré et nombreux propriétaires).

3. Objectifs chiffrés de consommation d'espace

Cet objectif se traduit par un besoin net pour la construction neuve, estimé à environ **1,6 ha** pour les 15 prochaines années (0,11 ha/an) contre **3,64 ha** (0,36 ha/an) au cours des 10 dernières années, destiné à garantir une urbanisation répondant aux attentes, et notablement plus économe en foncier.

4. Objectifs qualitatifs

1. **Favoriser, si possible, compte-tenu de la spécificité foncière de la commune (forte fragmentation du parcellaire et unités de très petite taille permettant rarement d'implanter plus d'une construction) la mixité des logements**, par nature (accession, locatif...), typologie (individuel, individuel groupé ou en bande...), ou par taille (petits ou grands logements adaptés aux différentes populations), afin de proposer une offre diversifiée, adaptée aux différentes trajectoires résidentielles des habitants présents et à venir.
2. **Permettre et encourager la mise en œuvre de dispositifs ou techniques d'éco-construction et de matériaux bio-sourcés dans l'habitat** afin de limiter les consommations d'énergies non renouvelables et les émissions de gaz à effet de serre ainsi que les incidences sur l'environnement (eau...).

Enjeu ⑨ Répondre aux besoins en équipements publics, énergie, communications numériques, tourisme, infrastructures et activités économiques

Chorey-lès-Beaune est une commune située dans un contexte dynamique, qui bénéficie sur place de quelques équipements publics de qualité, et dont le fonctionnement repose sur une synergie avec un accueil d'habitants maîtrisé (écoles, accueil périscolaire...), la mise en oeuvre d'un cadre de vie de qualité (espaces verts, déplacements doux...), et accueil d'activités à échelle humaine. Le souhait de la commune est de maintenir et conforter cet équilibre.

1. Renforcer la centralité du bourg et s'appuyer sur cette dernière pour organiser le développement de la commune :

- 1. Renforcer et maintenir l'attractivité et la qualité du cadre de vie du village**, en s'appuyant sur ses services et ses équipements (nouvelle mairie, salle multiactivité,



salle de sport, salles de réunions, équipements scolaires et périscolaires, terrain de sport et aire de jeux de la mairie...), de base et la mise en valeur du cadre de vie

Mesures d'accompagnement du P.L.U. :

En parallèle du P.L.U., poursuite des travaux engagés ces dernières années de sécurisation (ralentisseur vers église, travaux vers place de la mairie, rue des Rêpes [aménagement d'un espace public dans le lotissement], extrémité de la rue d'Aloxe-Corton, mise en place de trottoirs..., de mise en valeur des espaces verts et publics [travaux concernant l'éclairage public...], accessibilité handicap, enfouissement réseaux aériens, etc. dans l'environnement du secteur central).

- 2. Répondre aux besoins d'équipements publics, notamment ceux liés aux associations, aux sports, aux loisirs, aux équipements scolaires**

Mesures d'accompagnement du PLU :

- Travaux d'accessibilité handicap sur les espaces et bâtiments publics

- 3. S'assurer de l'adéquation entre les objectifs de développement de la commune et les capacités des réseaux existants** (assainissement – avec une mise en compatibilité du zonage d'assainissement si nécessaire, eau potable, desserte incendie, voirie...).

- 4. Raccorder de façon systématique les futures opérations au réseau d'assainissement collectif.**

2. Permettre l'accueil de commerces de proximité, d'activités artisanales et de services à la population

1. Donner la possibilité à des activités de commerce de proximité, liées au tourisme ou de services à la population, ou des activités artisanales non nuisantes et de taille humaine (petit artisanat type plombier, électricien, plâtrier peintre, etc.), de s'implanter dans le village : maintien des activités existantes et accueil de nouvelles activités de proximité au sein du tissu du village.

3. Favoriser les circulations douces et assurer la sécurité des usagers et des déplacements

1. **Favoriser les circulations douces** entre quartiers existants et nouveaux, et préserver de bonnes conditions de déplacements pour les piétons et les cycles dans la traversée du village, dans la continuité des opérations menées par la commune au cours des dernières années.
2. **Promouvoir des implantations nouvelles qui soient en lien avec le reste du village** (liaisons douces facilitées, proximité par rapport aux équipements et services) : prévoir une desserte fonctionnelle et un accès naturel aux nouvelles constructions par rapport à l'existant, en les organisant dans ce sens grâce aux O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation), si nécessaire.

4. Valoriser le potentiel touristique

1. **Valoriser le potentiel touristique et de loisirs** (forêts, chemins de randonnée, espaces publics du village, itinéraires de promenade et de découverte du village (actions Communauté d'Agglomération...)).



5. Favoriser l'accès aux communications numériques

1. **Anticiper et permettre le raccordement des futures opérations aux réseaux numériques de données.**

Les travaux d'équipement de la commune sont actuellement en cours de réalisation.

6. Permettre l'accès à l'énergie, le développement des énergies renouvelables et le recours à l'écoconstruction

1. **Inscrire le projet de P.L.U. dans le sens d'un développement progressif des énergies renouvelables** sur la commune, en veillant à ne pas entraver l'installation dans l'habitat de dispositifs d'économie d'énergie (isolation ou autres procédés techniques) et de production ou d'usage d'énergies renouvelables (bois, solaire, géothermie...), utilisation de matériaux bio-sourcés.
2. **Veiller à ce que la réglementation du P.L.U. n'entrave pas la réalisation de dispositifs bioclimatiques** (toitures végétalisées, dispositifs techniques ou naturels de protection des fa-

çades, choix d'une orientation pertinente...) ou de constructions durables (économie et gestion de l'eau, matériaux écologiques...).

Enjeu ① : Protéger les biens et les personnes des risques et des nuisances

1. **Protéger les biens et les personnes des risques naturels** présents (inondations liées au ruissellement pluvial urbain ou au débordement de cours d'eau, gonflement – rétractation des sols).



2. **Prendre en compte les nuisances (bruit, pollution) et les risques technologiques (transport de matières dangereuses)** liés aux grandes infrastructures présentes sur la commune (A31, RD974, ligne ferrée...), en limitant tout développement significatif dans les secteurs concernés.

3. **Tenir compte de la présence de bâtiments et de terres agricoles et viticoles** dans l'environnement du village.



4. **Assurer la desserte incendie** des futures zones urbanisables.

L'ensemble de ces objectifs est traduit, directement ou indirectement dans les documents réglementaires du P.L.U. (plans de zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation...).

