

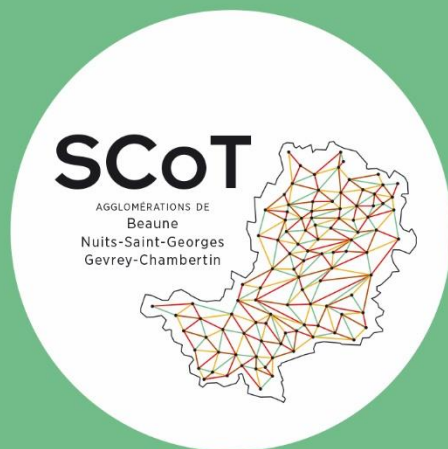


SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Agglomérations
de Beaune Nuits-Saint-Georges
Gevrey-Chambertin

Rapport de présentation

PARTIE 3

Diagnostic - Dynamiques de développement

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

Le Président,
Pierre BOLZE



SOMMAIRE

1. LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES.....	3	5. LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE	53
1.1 TERRITOIRES ET DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES	3	5.1 STRUCTURE DE L'EMPLOI ET DE LA POPULATION ACTIVE.....	53
1.2 MOBILITES RESIDENTIELLES.....	6	5.2 DYNAMIQUES DU TISSU ECONOMIQUE	59
1.3 CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION.....	11	5.3 ACTIVITES PRODUCTIVES (FILIERE VITICOLE, AGRICOLE ET PIERRE).....	61
1.4 PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES.....	15	5.4 INDUSTRIE ET CONSTRUCTION.....	71
2. LES DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES.....	17	5.5 ACTIVITES TERTIAIRES ET TOURISTIQUES.....	71
2.1 ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENTS	17	5.6 AMENAGEMENT ECONOMIQUE.....	77
2.2 RESIDENCES PRINCIPALES	20	5.7 PERSPECTIVES ET ENJEUX.....	81
2.3 PARC LOCATIF SOCIAL.....	22	6. LA DYNAMIQUE COMMERCIALE	84
2.4 PRECARITE DANS LE LOGEMENT.....	25	6.1 LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU COMMERCE	84
2.5 CONSTRUCTION NEUVE.....	25	6.2 ANALYSE DES ESPACES COMMERCIAUX	90
2.6 TENDANCES DU MARCHE.....	28	6.3 PERSPECTIVES ET ENJEUX.....	99
2.7 POLITIQUES EN COURS.....	28	7. SYNTHESE DES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT	101
2.8 PERSPECTIVES ET ENJEUX.....	29	7.1 DES DESEQUILIBRES TERRITORIAUX QUI TENDENT A S'ACCENTUER.....	101
3. LES SERVICES ET EQUIPEMENTS.....	32	7.2 DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES A CONFORTER.....	102
3.1 NIVEAUX D'EQUIPEMENT.....	32	7.3 UN SOCLE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL ATTRACTIF, MAIS SENSIBLE.....	103
3.2 SERVICES À LA POPULATION.....	35	8. ANNEXES.....	105
3.3 AMENAGEMENT NUMERIQUE.....	38	8.1 DETAIL DES ORIGINES – DESTINATIONS DES NAVETTEURS.....	105
3.4 PERSPECTIVES ET ENJEUX.....	40	8.2 DETAIL DE L'OFFRE ROUTIERE DE TRANSPORTS COLLECTIFS (MOBIGO).....	107
4. ORGANISATION DES MOBILITES.....	41	8.3 LES CRITERES D'ANALYSE DES ESPACES D'ACCUEIL DES GRANDES ET MOYENNES SURFACES.....	108
4.1 PRATIQUES DE MOBILITES.....	41	8.4 LES CRITERES D'ANALYSE DES ESPACES D'ACCUEIL DES GRANDES ET MOYENNES SURFACES.....	109
4.2 INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT	43	8.5 LES CRITERES D'ANALYSE DES CENTRALITES.....	110
4.3 OFFRE DE DEPLACEMENTS.....	47		
4.4 PERSPECTIVES ET ENJEUX.....	51		

1. LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

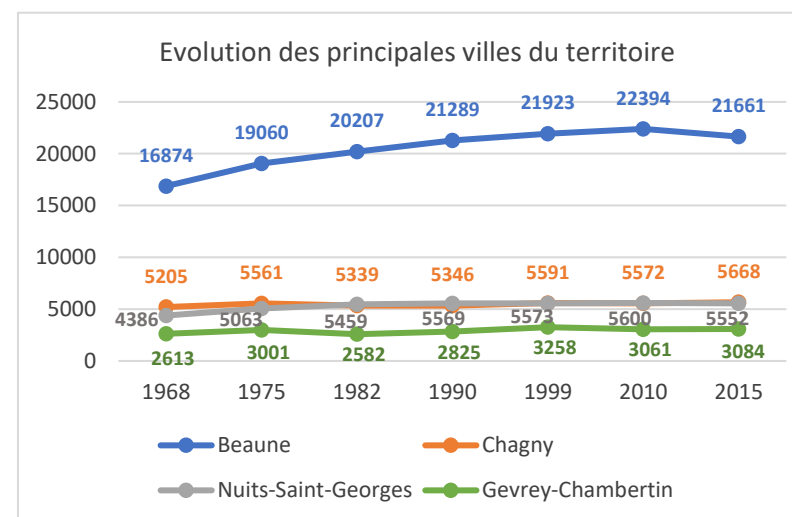
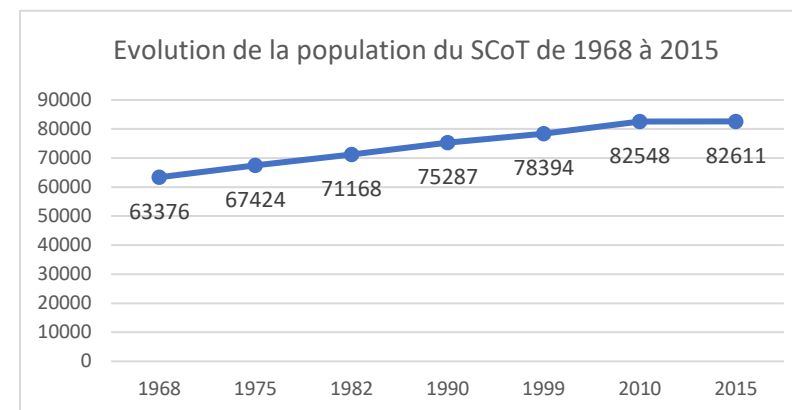
1.1 TERRITOIRES ET DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

1.1.1 Un territoire à forte densité, mais à dynamiques variables

Le territoire compte en 2015, 82 611 habitants dont plus de la moitié sur la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud (53 communes avec 52 824 habitants) et 29 787 habitants pour les 55 communes de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges. La ville centrale de Beaune regroupe un peu plus d'un quart de la population du SCoT (21 661 habitants) tandis que les autres villes du territoire comptent moins de 6 000 habitants (Chagny, Nuits-Saint-Georges, Gevrey-Chambertin). La croissance démographique du SCoT tend à ralentir, avec une stagnation de la population depuis 2010 : +63 habitants supplémentaires entre 2010 et 2015 contre +4 154 habitants sur la période précédente (1999-2010). La croissance démographique du territoire est ainsi plus faible que celle de la Côte d'Or et tend à rejoindre celle de Saône-et-Loire sur la même période (2010-2015).

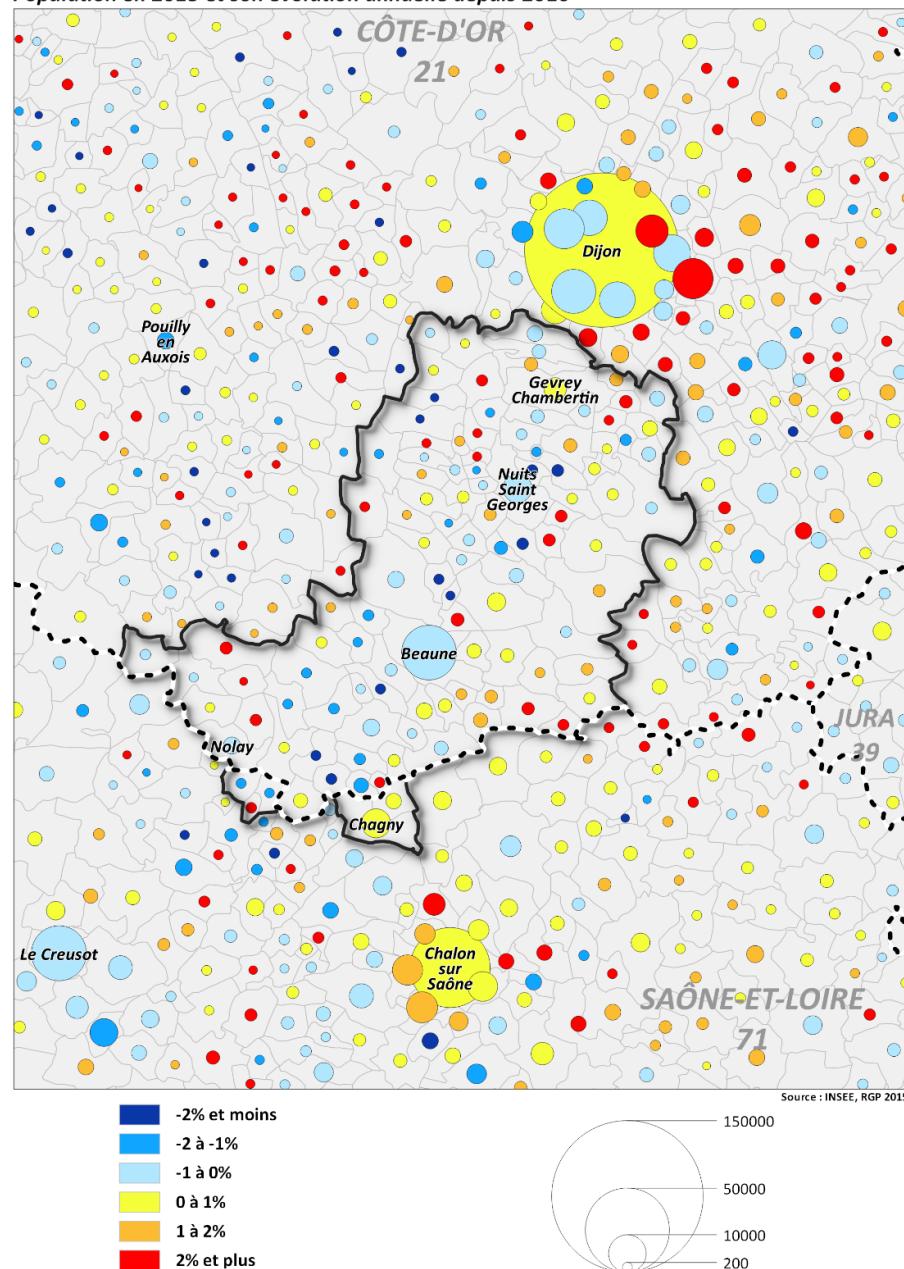
Les évolutions démographiques diffèrent selon le secteur du territoire :

- 45% de la population du SCoT se concentre dans les 4 principales villes du territoire qui connaissent des dynamiques légèrement différentes. Beaune, Nuits-Saint-Georges et Nolay enregistrent une diminution de leur population en raison d'un solde migratoire négatif (Beaune perd 730 habitants entre 2010 et 2015, Nuits-Saint-Georges 50 et Nolay 20). A l'inverse, des dynamiques plus favorables sont constatées sur les deux autres pôles situés aux extrémités du territoire, sous l'influence des villes-centres de Dijon et Chalon-sur-Saône. Gevrey-Chambertin et Chagny connaissent une légère reprise démographique grâce à un solde migratoire positif entre 2010 et 2015 : + 100 habitants pour Gevrey-Chambertin et +20 habitants pour Chagny.
- Le secteur de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud, le plus peuplé du territoire du SCoT, connaît globalement une légère baisse de sa population depuis 2010 (-127 habitants) du fait d'un solde migratoire négatif. La Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges a également un solde migratoire devenu négatif depuis 2010 mais stabilise sa population (+190 habitants entre 2010 et 2015) grâce à son solde naturel.
- Au sein de ces deux EPCI, les dynamiques démographiques positives sont globalement localisées en plaine et dans une moindre mesure dans les Hautes Côtes où l'on assiste au maintien d'un mouvement modéré de périurbanisation (en partie nord en particulier). Le desserrement des villes (Beaune, Nuits-Saint-Georges) et de la métropole dijonnaise expliquent en bonne partie ces dynamiques positives.
- Les secteurs des plateaux et des Hautes Côtes sont peu peuplés et connaissent une croissance lente, voire une tendance à la décroissance (Hautes Côtes de Beaune en particulier).



Sources : INSEE, RGP 2015

Population en 2015 et son évolution annuelle depuis 2010



Variation annuelle de la population entre 1999 et 2015

	Population 1999	Population 2010	1999-2010			Population 2015	2010-2015			Part de la population en 2015
			Variation annuelle	liée au solde naturel	liée au solde migratoire		Variation annuelle	liée au solde naturel	liée au solde migratoire	
CA Beaune, Côte et Sud	51 105	52 951	0,3%	0,2%	0,1%	52 824	-0,05%	0,1%	-0,1%	63,9%
dont Beaune	21 917	22 394	0,2%	0,3%	-0,1%	21 661	-0,7%	0,1%	-0,8%	26,2%
dont Chagny	5 593	5 572	0,0%	-0,1%	0,0%	5 668	0,3%	-0,1%	0,5%	6,9%
dont Noyat	1 542	1 496	-0,3%	-1,0%	0,7%	1 477	-0,3%	-1,2%	1,0%	1,8%
Autres	22 053	23 489	0,6%	0,2%	0,3%	24 018	0,4%	0,2%	0,3%	29,1%
CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	27 289	29 597	0,7%	0,4%	0,3%	29 787	0,1%	0,3%	-0,2%	36,1%
dont Gevrey-Chambertin	3 259	3 061	-0,6%	0,3%	-0,8%	3 084	0,1%	0,3%	-0,1%	3,7%
dont Nuits-Saint-Georges	5 574	5 600	0,0%	0,0%	0,1%	5 552	-0,2%	-0,2%	0,0%	6,7%
Autres	18 456	20 936	1,2%	0,6%	0,6%	21 151	0,2%	0,4%	-0,2%	25,6%
SCOT	78 394	82 548	0,5%	0,3%	0,2%	82 611	0,02%	0,2%	-0,1%	100%
Côte d'Or	506 755	524 358	0,3%	0,3%	0,0%	533 147	0,33%	0,2%	0,1%	
Saône-et-Loire	544 893	555 663	0,2%	0,0%	0,2%	555 408	-0,01%	-0,1%	0,1%	
Bourgogne Franche-Comté	2 727 126	2 813 878	0,3%	0,2%	0,1%	2 820 940	0,1%	0,1%	-0,1%	

1.1.2 Un solde migratoire légèrement compensé par le solde naturel

Des dynamiques démographiques mitigées, avec un solde migratoire négatif, légèrement compensé par le solde naturel.

La stagnation de la population s'explique par un solde migratoire globalement négatif sur l'ensemble du territoire et un solde naturel qui peine à le compenser. Le solde naturel a légèrement diminué depuis 2010 en passant de 0,3% entre 1999 et 2010 à 0,2% entre 2010 et 2015.

Le solde migratoire du territoire, positif entre 1999 et 2010, est devenu négatif depuis 2010 : le territoire qui avait un solde migratoire positif jusqu'à 2010 (+1700) a perdu de la population sous l'effet migratoire entre 2010 et 2015 (-600). Cette dynamique rejoint celle de la région mais est différente de celle de la Côte d'Or qui enregistre une augmentation de son solde migratoire au détriment du solde naturel qui baisse. Le ralentissement migratoire concerne les villes (qui y étaient déjà confrontées avant 2010), mais également les villages qui ont été moins dynamiques depuis 2010 que par le passé.

D'importantes disparités sont toutefois notables sur le territoire :

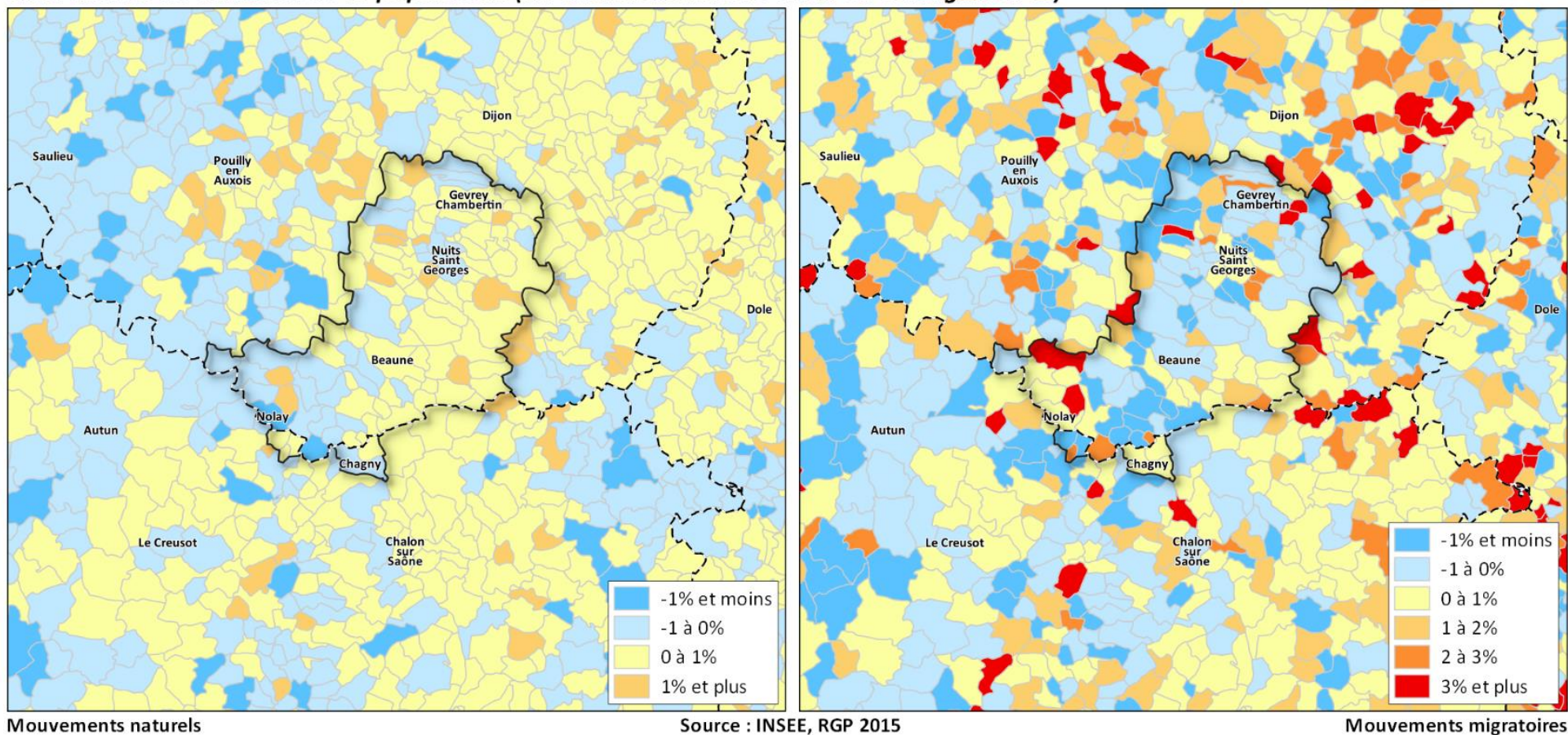
- Une majeure partie des communes de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges ont un solde migratoire négatif même si le volume d'habitants qui ont quitté la Communauté de Communes reste plus faible que celui observé au niveau de la Communauté d'Agglomération. Le solde négatif concerne environ 70% des communes de la Communauté de Communes (dont 9 ont un solde inférieur à -2% tandis que 6 communes ont des taux supérieurs à 2%). Les dynamiques migratoires plus favorables concernent surtout les communes des Hautes Côtes, quelques communes de la première couronne de Nuits-Saint-Georges, la périphérie de Gevrey-Chambertin et la plaine au nord-est du territoire du SCOT. La Communauté de Communes conserve une dynamique positive grâce à son solde naturel et à quelques communes plus attractives (Barges, Broindon, Quincey, Agencourt, etc.) en lien avec leur situation avantageuse entre Dijon et Beaune.

- Concernant la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud, les communes les moins attractives sont situées sur l'axe Dijon-Chalon (axe de la Côte), soumises à une pression foncière forte, alors que les communes ayant les soldes migratoires les plus élevés sont plus éloignées, localisées aux extrémités du territoire (secteur du plateau de Nolay, de la plaine à l'est de Beaune et de Chagny). Ce dynamisme peut s'expliquer par la plus grande disponibilité et le coût moins élevé du foncier par rapport aux communes de la Côte.
- La ville centrale de Beaune a un solde migratoire négatif depuis le début des années 2000 mais le déficit migratoire s'est accentué ces dernières années. Entre 1999 et 2010, la ville avait perdu 295 habitants sous l'effet migratoire ; elle en a perdu 865 entre 2010 et 2015. Son solde naturel à 0,1% ne permet pas de rattraper le nombre de départs.

À l'image de Beaune, les villes de Nuits-Saint-Georges et de Nolay perdent des habitants (-56 habitants à Nuits-Saint-Georges et -19 habitants à Nolay), du fait de soldes naturels négatifs non compensés par le solde migratoire.

- A l'inverse, les villes de Nuits-Saint-Georges et de Chagny ont gagné en attractivité depuis 2010 passant d'un solde migratoire négatif à un solde positif. Dans les deux communes, la croissance est soutenue majoritairement par le solde migratoire puisque le solde naturel est quasiment nul.

Taux annuel de variation de la population (dû aux mouvements naturels et migratoires)



1.2 MOBILITES RESIDENTIELLES

1.2.1 Les échanges de population entre le SCoT et les territoires voisins

Des flux principalement régionaux

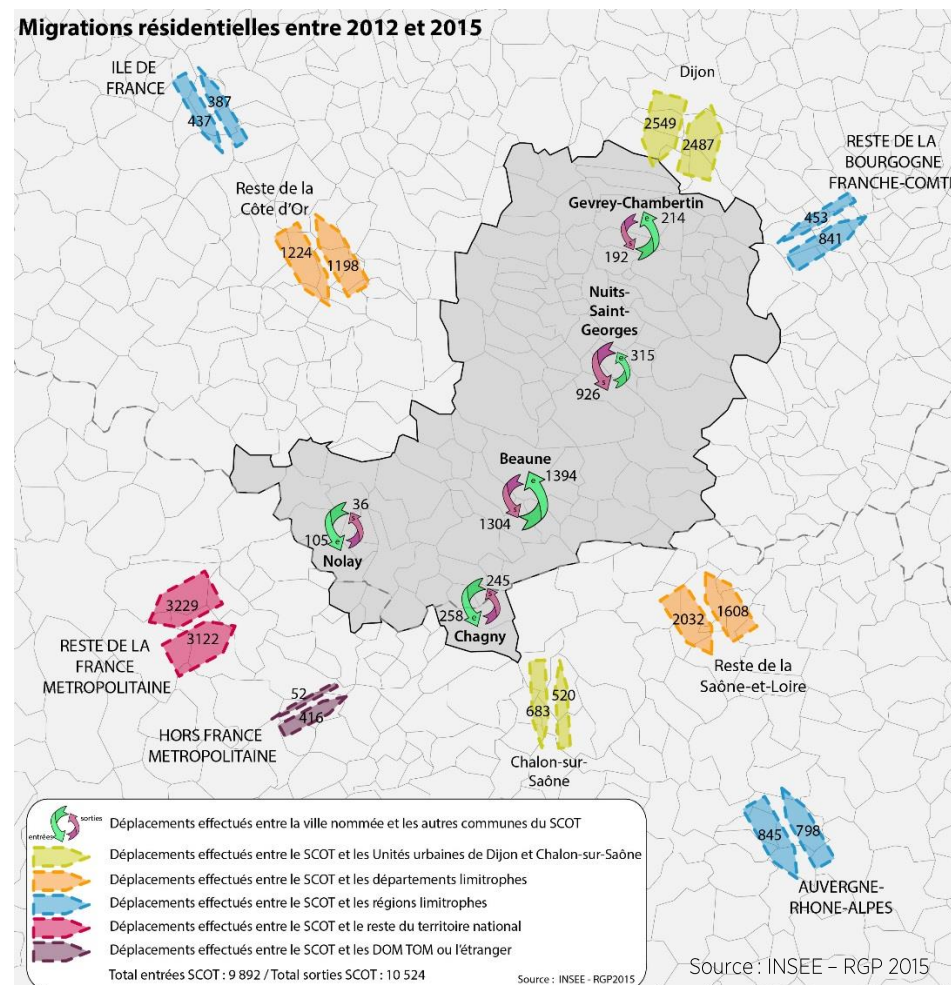
Les échanges de population s'effectuent majoritairement au sein de la Bourgogne : plus d'un tiers des échanges sont effectués avec la Côte d'Or (36%) et un quart avec la Saône-et-Loire (24%). Contrairement à la période précédente où les mouvements de population étaient équilibrés, ils se caractérisent entre 2012 et 2015 par des flux principalement déficitaires :

- Les échanges avec le département de la Côte d'Or et l'unité urbaine de Dijon ont été relativement équilibrés entre 2012 et 2015, avec environ 2500 entrants et sortants avec l'unité urbaine de Dijon, et 1200 pour le reste de la Côte d'Or.
- Le territoire du SCoT a perdu plus de 400 habitants via les déménagements au profit de la Saône-et-Loire (en dehors de l'unité urbaine de Chalon-sur-Saône).
- Il a perdu près de 400 habitants au profit des autres départements de la région Bourgogne-Franche-Comté, mais avec des flux moins importants en volume.

Le territoire exerce une certaine attractivité à l'échelle nationale avec des échanges équilibrés avec le reste de la France (4 400 entrants et 4 460 sortants - hors Bourgogne-Franche-Comté).

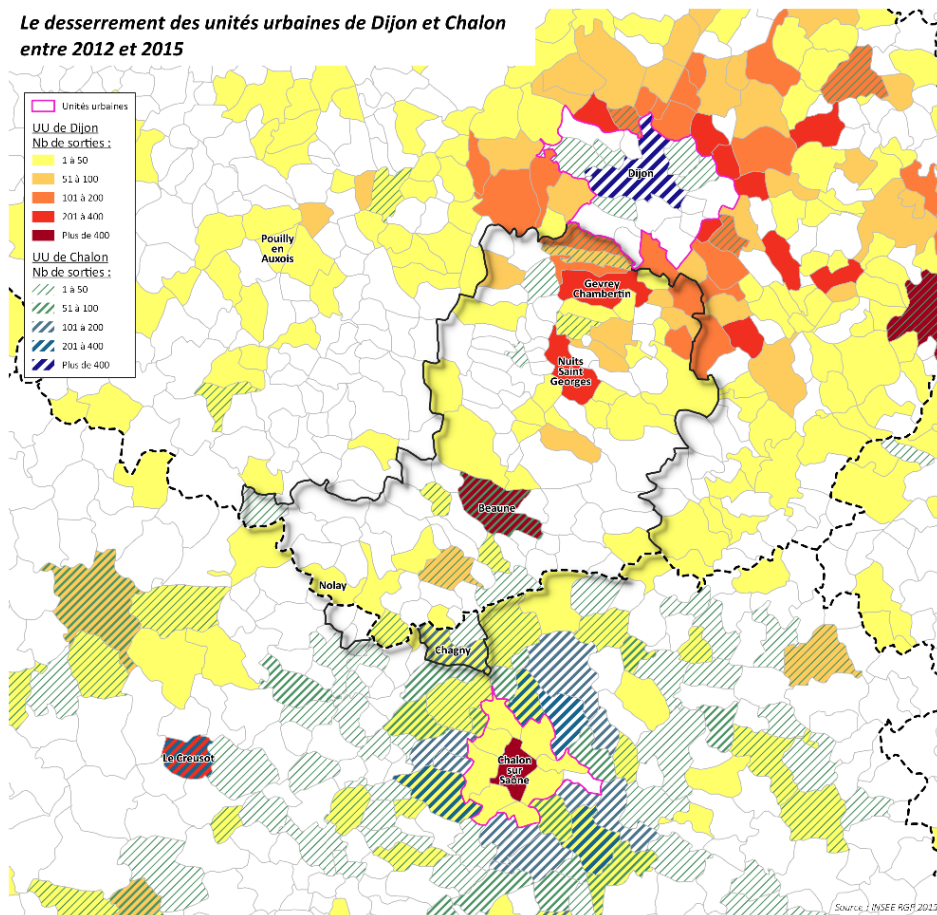
Le desserrement de l'unité urbaine de Dijon concerne en premier lieu les communes de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges notamment celles situées le long de l'axe de la RD 974 et en plaine (Brochon, Couchey, Corcelles-lès-Cîteaux, Saulon-la-Chapelle). Dans une moindre mesure, cela concerne également quelques communes de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud (Nolay, Meursault, Chagny, Savigny-lès-Beaune, etc.). Beaune est la ville qui accueille le plus de personnes venant de l'unité urbaine Dijonnaise (+ 360 habitants) devant Gevrey-Chambertin (+177 habitants) et Nuits-Saint-Georges (+150 habitants).

Les flux avec l'unité urbaine de Chalon-sur-Saône sont moins importants qu'avec l'unité urbaine Dijonnaise (520 entrants et 683 sortants) ; ils présentent un déséquilibre avec 163 départs de plus que les arrivées. Le desserrement de l'unité urbaine de Chalon-sur Saône se fait principalement sentir sur le secteur de Chagny (Chagny accueille 100 habitants de l'unité urbaine du Chalon nais devant Beaune +80 habitants), au Sud de la plaine de Beaune jusqu'à Beaune. Quelques communes au nord de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges sont également concernées mais de manière beaucoup moins forte.



Clé de lecture : 1304 habitants ont quitté Beaune pour se rendre dans une autre commune du SCoT.

Le desserrement des unités urbaines de Dijon et Chalon entre 2012 et 2015

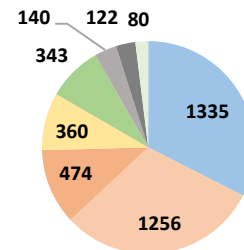


Clé de lecture : Entre 2012 et 2015, de 201 à 400 nuitons ont déménagé dans l'unité urbaine de Dijon.

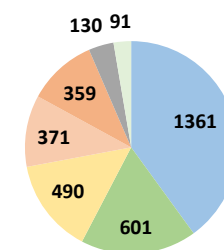
Des disparités dans les mouvements de population avec les communes externes du SCoT sont notables à l'échelle des villes du territoire :

- Beaune est la première ville concernée par des échanges de populations, mais qui sont déficitaires avec 3403 départs pour seulement 3106 arrivées. La Région Bourgogne-Franche-Comté est la principale destination avec 56% des sortants de Beaune mais également la principale origine des arrivants (49%). Parmi ces flux régionaux, un quart se font avec Dijon (12% des entrants et 14% des sortants). Des échanges avec la Saône-et-Loire sont également existant, même si moins importants, notamment à destination de Chalon-sur-Saône, Saint-Loup-Géanges ou encore Mâcon. En dehors du territoire local, les échanges nationaux ont leur importance : plus d'un tiers des Beaunois quittent leur ville en direction d'une autre région (Lyon, Paris, et en dehors de la France).

Entrées dans Beaune depuis l'extérieur du SCoT



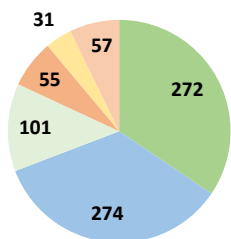
Départs de Beaune vers l'extérieur du SCoT



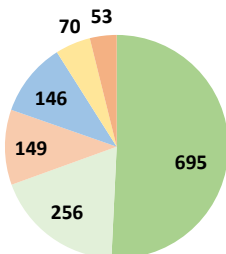
- Dijon
- Autres communes de Côte d'Or
- Autres communes de Bourgogne-Franche-Comté
- Autres communes de France
- Chalon-sur-Saône
- Autres communes de Saône-et-Loire
- Lyon
- Hors France

- Chagny a la particularité d'être rattachée à l'unité urbaine Chalonnaise. Elle a connu des migrations déficitaires entre 2012 et 2015 avec un déficit de 161 personnes (1223 départs pour 1062 arrivées). Les ménages sortants ont principalement quitté la ville au profit de la Saône-et-Loire (78% de sortants) dont Chalon-sur-Saône en tant que première destination (-256 habitants) devant Mercurey (-83), Rully (-72), etc. Les flux sortants restent départementaux en comparaison avec Beaune, avec peu de départs vers les autres départements. Chagny reste attractive pour les communes de Saône-et-Loire (35% des entrants) et du reste de la France (26% des entrants), mais les échanges avec Dijon et la Côte d'Or sont moins importants.

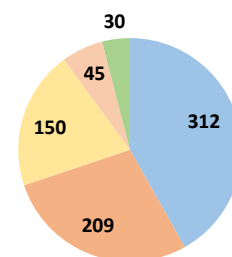
Entrées dans Chagny depuis l'extérieur du SCoT



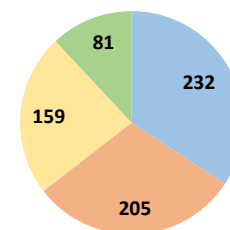
Départs de Chagny vers l'extérieur du SCoT



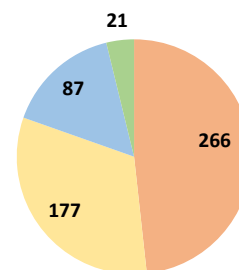
Entrées dans Nuits-Saint-Georges depuis l'extérieur du SCoT



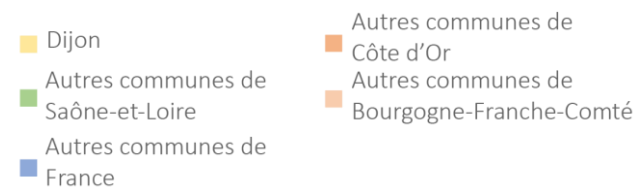
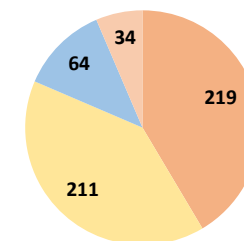
Départs de Nuits-Saint-Georges vers l'extérieur du SCoT



Entrées dans Gevrey-Chambertin depuis l'extérieur du SCoT



Départs de Gevrey-Chambertin vers l'extérieur du SCoT

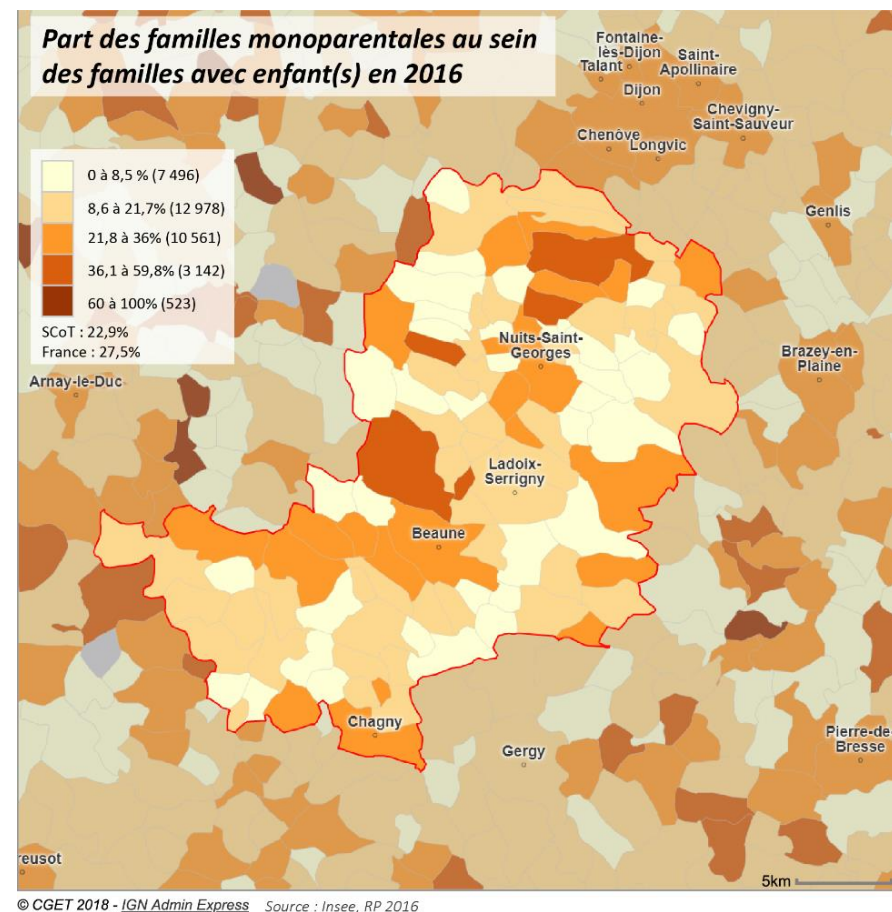
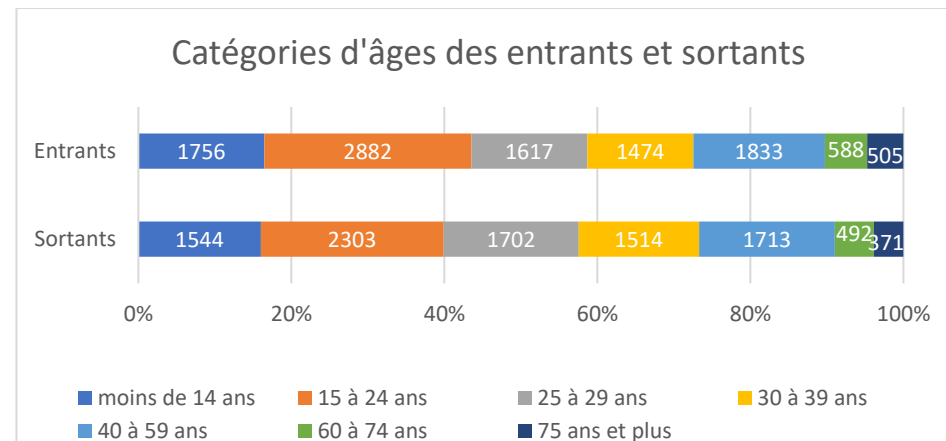
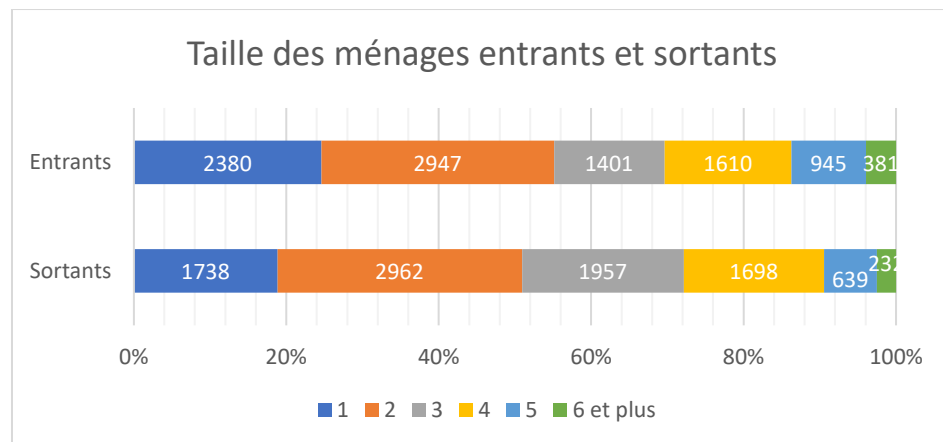


- Les villes de Nuits-Saint-Georges et de Gevrey-Chambertin ont des flux externes à peu près similaires avec plus d'habitants arrivants d'une commune extérieure au SCoT que de sortants (746 entrants / 684 sortants pour Nuits-Saint-Georges et 557 entrants / 528 sortants pour Gevrey-Chambertin). L'attractivité des deux villes est essentiellement liée à Dijon et au reste de la Côte d'Or : 50% des flux de Nuits-Saint-Georges se font avec la Côte d'Or (dont 22% avec Dijon), 80% des flux pour Gevrey-Chambertin. Les deux communes ont très peu de flux avec la Saône-et-Loire et/ou Chalon-sur-Saône notamment pour Gevrey-Chambertin où ses échanges sont pratiquement nuls.

Typologie des ménages : une attirance pour les jeunes couples et les familles et un maintien des personnes âgées sur le territoire

Les mobilités résidentielles entre le territoire du SCoT et l'extérieur sont caractérisées par un équilibre des typologies des ménages entre les départs et les arrivées :

- Le territoire est plutôt attractif pour les étudiants et jeunes actifs - 15 à 24 ans (27% des entrants / 24% des sortants),
- Les départs des couples sans enfants ne sont pas entièrement compensés par les arrivées : 28% des ménages entrants / 31% des ménages sortants
- Les départs de familles (ménages de 3 personnes et plus) sont plus élevés que les arrivées (41% des entrants / 47% des sortants) et cette tendance se retrouve au niveau des tranches d'âges accueillies (34% de 25 à 39 ans sortants contre 29% d'entrants du même âge).
- Le territoire est moins attractif pour les personnes âgées de 60 ans et plus, que par le passé (10% des entrants) mais celles installées ont tendance à y rester puisqu'elles représentent seulement 9% des sortants.
- Les familles monoparentales se concentrent dans les pôles et les communes de la côte viticole.



1.2.2 Les mobilités internes

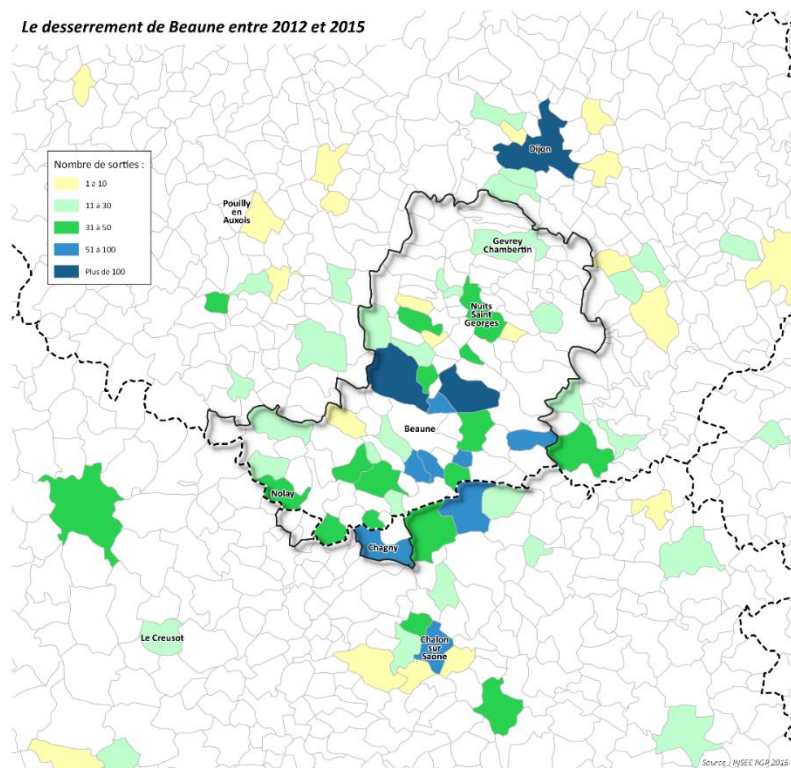
Les mouvements de population au sein du territoire du SCoT sont essentiellement dus au desserrement des 4 principales villes du territoire qui regroupent plus d'un tiers des échanges (34% des entrants et 43% des sortants en interne). Les principaux échanges internes se font avec Beaune, en tant que ville-centre sur le territoire mais également avec les polarités secondaires comme Nuits-Saint-Georges, Chagny et Gevrey-Chambertin.

Beaune

Avec son rôle de ville-centre sur le territoire, Beaune a des flux résidentiels internes plutôt équilibrés (1304 sortants pour 1394 entrants) avec un nombre de départs qui est compensé par les arrivées de population de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud et quelques communes du Sud de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges.

Beaune fait l'objet d'échanges démographiques avec sa première couronne, et sa deuxième couronne (Bligny-lès-Beaune, Ladoix-Serrigny, Meursault, Nantoux, Savigny-lès-Beaune). Les échanges avec Chagny et Nuits-Saint-Georges sont également importants.

Le desserrement de Beaune entre 2012 et 2015



Clé de lecture : Entre 2012 et 2015, plus de 100 ménages beaunois ont déménagé à Savigny-lès-Beaune.

Nuits-Saint-Georges

Contrairement aux autres polarités du territoire, les flux résidentiels de Nuits-Saint-Georges sont déficitaires à l'intérieur du périmètre du SCoT : la commune accueille trois fois moins d'habitants du périmètre qu'elle n'en perd, soit une perte de 611 habitants au profit de sa périphérie, de Beaune et des communes situées au nord de la Communauté de Communes.

Chaux est la première destination des Nuits (87 sortants), devant Beaune (72). Les départs sont ensuite bien répartis entre communes de Gevrey-Chambertin et sa périphérie (dont Brochon), la périphérie de Nuits-Saint-Georges (Agencourt, Meuilley, etc.) et des communes de la plaine comme Gerland et Argilly. Les nouveaux arrivants sont un peu plus ciblés sur les communes en périphérie de Nuits-Saint-Georges comme Chaux, Chambolle-Musigny, Meuilley, Quincey etc. en plus de Beaune (45 entrants venant de Beaune).

Gevrey-Chambertin et Chagny

Les dynamiques d'échanges résidentiels de Gevrey-Chambertin et de Chagny sont similaires à celles de Beaune, avec des départs internes compensés par de nouvelles arrivées (214 entrées à Gevrey-Chambertin pour 192 départs, et 258 entrées à Chagny pour 245 départs). Ces polarités exercent une influence locale avec des échanges majoritairement localisés au sein de leur EPCI respectifs.

Gevrey-Chambertin attire prioritairement des habitants de Nuits-Saint-Georges (28% des entrants soit 60 entrées) puis de quelques communes périphériques ou de la Plaine (Couchey - 40 entrants, Noiron-sous-Gevrey - 33 entrants, Curley, Corcelles-lès-Cîteaux, etc.).

Les sortants de Gevrey-Chambertin se dirigent vers la périphérie de la ville et les communes de la Plaine : Chambolle-Musigny, Épernay-sous-Gevrey, Messanges, Noiron-sous-Gevrey, etc.

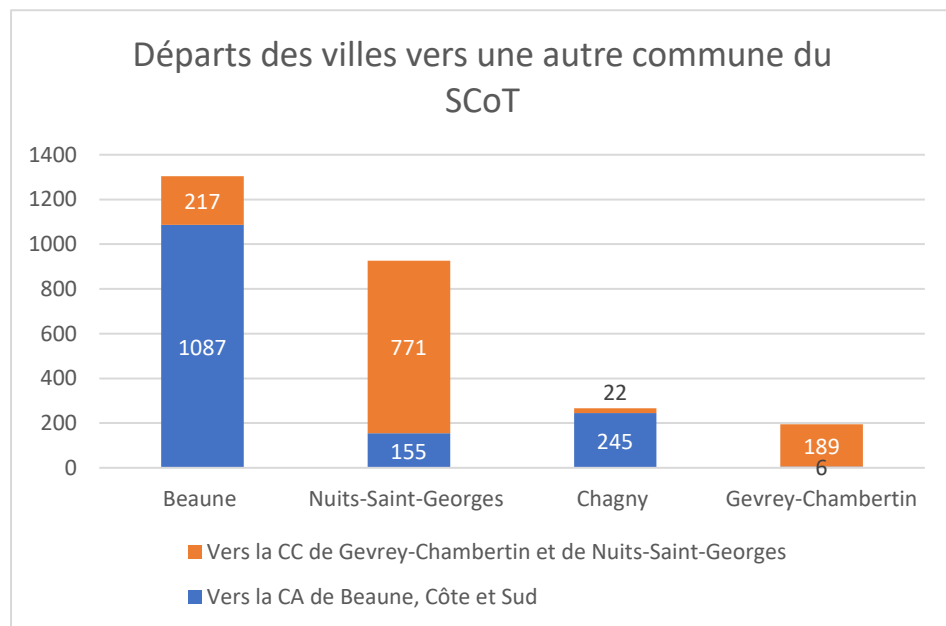
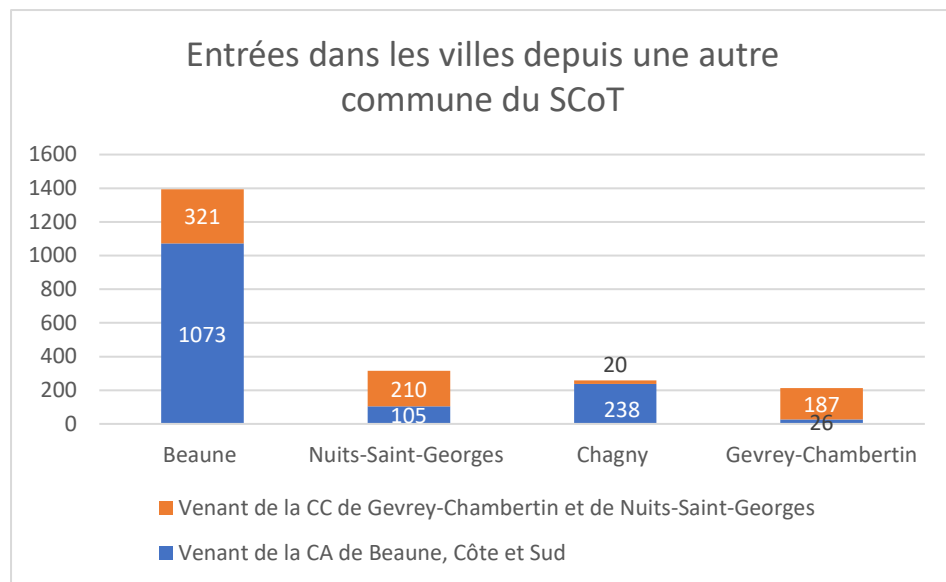
À la différence de Gevrey-Chambertin, Chagny est plus tournée vers l'extérieur du territoire et est moins concernée par les mouvements migratoires internes. En comparaison, elle a accueilli entre 2012 et 2015, 1 062 habitants venus d'une commune en dehors du SCoT et 258 personnes venant du territoire. En dehors des flux avec Beaune qui sont les plus importants (51 entrants et 86 sortants), les échanges de population se font principalement avec les communes en périphérie de Chagny (Chaudenay, Corpeau, Ébaty, Santenay, etc.). Ainsi, 43% des arrivées à Chagny viennent de ces communes et 41% des Chagnotins sortants y partent. Quelques départs se font pour se rapprocher de Beaune ou de Dijon mais sont plus rares. Les échanges avec la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges sont faibles.

Les autres communes du SCoT

Les autres communes connaissent des mouvements de populations moins importants et qui sont surtout liés aux polarités. Certaines communes plus peuplées peuvent accueillir des flux notables (autour de 400 échanges).

Nolay exerce une petite attractivité sur les communes périphériques ou proches de Chagny comme Change, Cormot-Vauchignon, Corpeau ou encore Corcelles-les-Arts.

Les autres communes du plateau de Nolay, étant plus éloignées des polarités et de l'axe principal de la RD974 restent moins sujettes à des mouvements de populations.

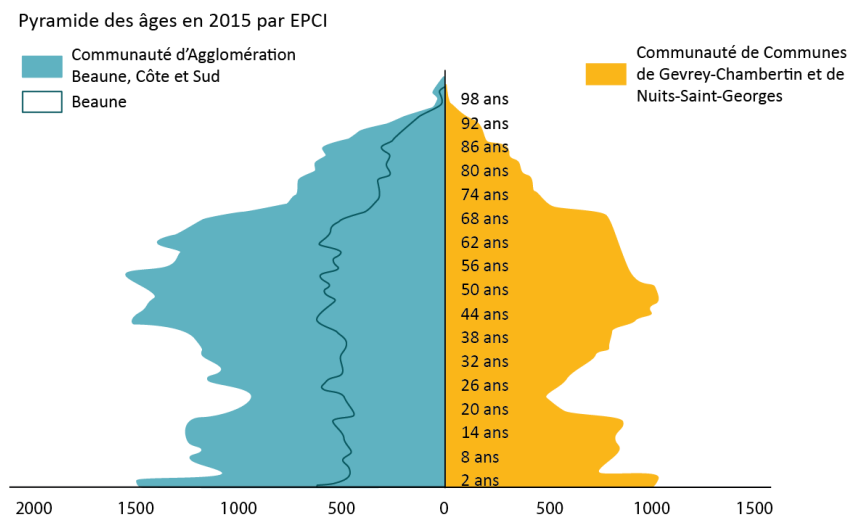
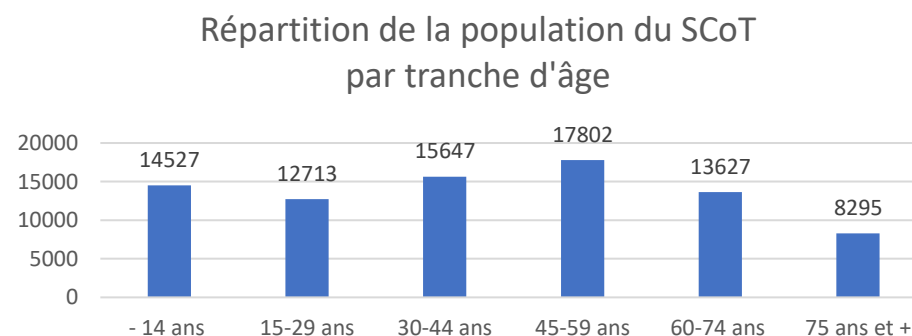


1.3 CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

1.3.1 Poursuite du vieillissement de la population

La population du territoire du SCoT est globalement vieillissante, à l'image de la tendance départementale et nationale. Ainsi, environ 24% de la population du SCoT a 20 ans ou moins en 2015 (soit 20 067 personnes) et 26% a 60 ans ou plus (soit 21 922 personnes). Cela se retrouve également dans la répartition de la population par tranche d'âge du SCoT où les 45-59 ans (22%) sont les plus représentés suivi par les 30-44 ans (19%).

Le phénomène de vieillissement, constaté à l'échelle nationale, devrait se poursuivre jusqu'à 2030-2035, sous l'effet du « papy-boom », puis ralentir progressivement et tendre vers une stabilisation de la pyramide des âges.

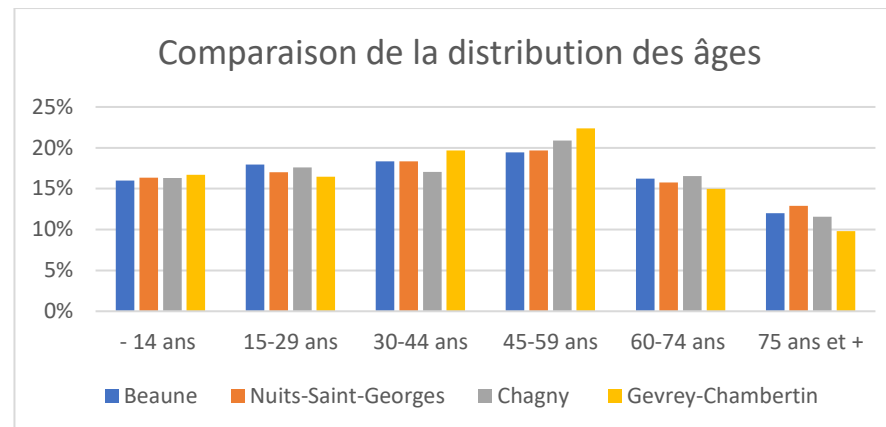


Source : Insee, 2015.

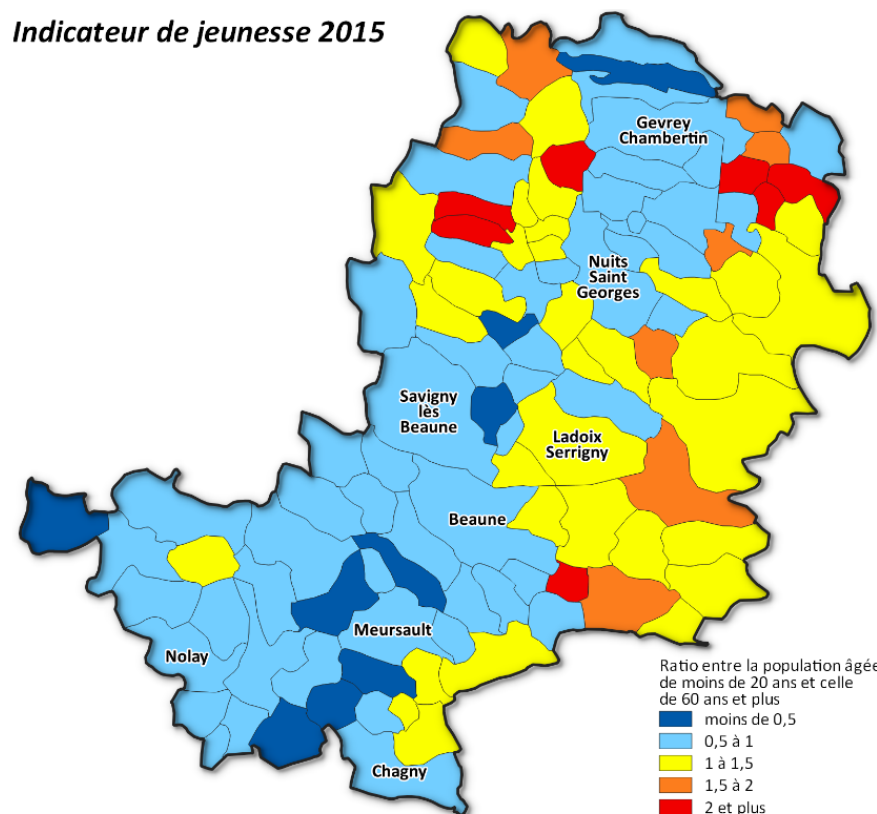
La répartition de la population par tranche d'âge est sensiblement la même entre les deux EPCI, avec, dans les deux cas, une majorité de 45 – 60 ans (en 2015). La Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud présente toutefois une population plus vieillissante avec une plus grande part de 60-74 ans et 75 ans et plus, tandis que la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges accueille une plus large part d'habitants de moins de 14 ans et de 30-44 ans.

Des différences se ressentent à une échelle plus locale :

- Le vieillissement de la population concerne majoritairement les communes de la Côte (qui connaissent un vieillissement constant depuis 1999), l'ensemble du plateau de Nolay et quelques communes des Hautes Côtes ; formant un couloir Nord-Sud / Sud-Ouest de communes « vieillissantes ». Par rapport aux périodes passées, le vieillissement de la population commence à s'étendre plus largement sur les communes des Hautes Côtes et sur la plaine de Beaune où l'indice de jeunesse a diminué ces dernières années. Ceci s'explique par de faibles migrations résidentielles notamment concernant les personnes âgées qui tendent à rester sur le territoire.
- L'ensemble des polarités du territoire présentent un vieillissement de la population (Beaune, Gevrey-Chambertin, Nuits-Saint-Georges, Chagny et Nolay). La part des 60 ans et plus, représente un tiers de la population de Nuits-Saint-Georges, Beaune et Chagny et un quart de celle de Gevrey-Chambertin. Beaune a la particularité de présenter une bonne répartition de ses autres classes d'âges avec près de 20% de 15-29 ans, de 30-44 ans et de 45-59 ans. Les autres villes suivent à peu près le même schéma avec une augmentation progressive de la part des 45-59 ans au détriment des classes d'âge plus jeunes.
- La Plaine est globalement plus jeune, bien que vieillissante, avec un indice de jeunesse oscillant entre 1 et 1,5. Ceci peut s'expliquer par l'accueil important de jeunes ménages actifs avec enfants sur la période précédente (1999-2010) qui s'est poursuivi jusqu'en 2015 (mais moins fortement) du fait du desserrement des pôles urbains. Au niveau de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges, une petite majorité des communes des Hautes Côtes accueillent également des populations plutôt jeunes. Toutefois, par rapport aux années 2000, l'indice de jeunesse de communes de la Plaine et des Hautes Côtes a légèrement diminué, annonçant un vieillissement progressif de ce secteur.



Indicateur de jeunesse 2015



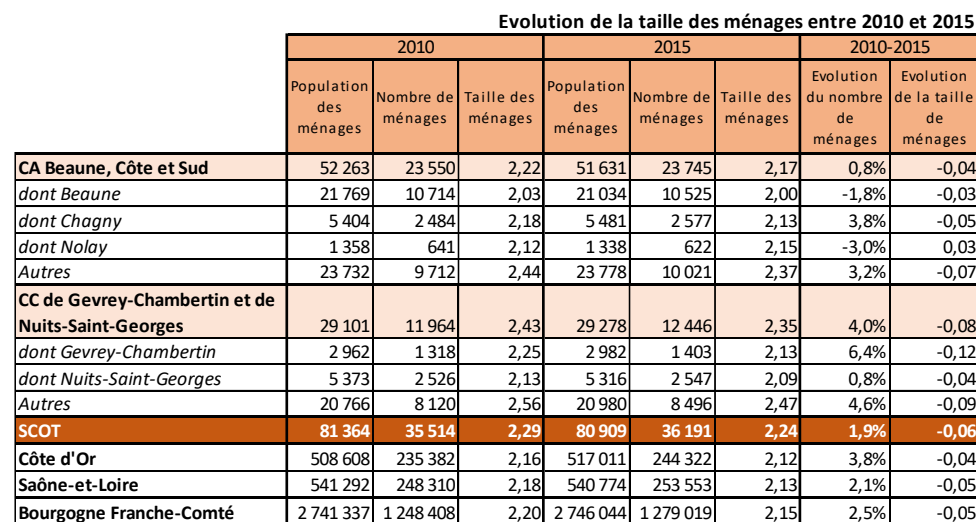
Source : INSEE, RGP 2015

Clé de lecture : la ville de Ladoix-Serrigny présentait en 2015 un ratio entre 1 à 1,5 jeunes pour 1 senior.

La diminution de la taille des ménages est un phénomène généralisé en France : le nombre de ménages tend à évoluer plus vite que la population en raison de la décohabitation des ménages et du vieillissement de la population. Ceci est visible sur le territoire du SCoT dont le nombre de ménages a augmenté de 1,9% tandis que la croissance était de 0,02% sur la même période (2010-2015). C'est en particulier la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges qui a connu la plus forte évolution du nombre de ménages (+4%), au-dessus du taux d'évolution de la Côte d'Or (3,8%) tandis que la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud est à 0,8% d'évolution.

La taille moyenne des ménages au sein du territoire est de 2,24 personnes par ménages en 2015, soit plus importante que celle de la Côte d'Or et de la Bourgogne Franche Comté (respectivement 2,12 et 2,15). Toutefois, des disparités fortes sont observées au sein du territoire :

- Le secteur de la Plaine est globalement représenté par des ménages de taille plus importante, dont des familles avec enfants, en lien avec le desserrement de Dijon et de Chalon-sur-Saône. Le nombre de ménages a beaucoup augmenté dans les communes rurales comparé aux villes notamment sur la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges, sans diminution forte de la taille des ménages.
- Les communes de la Côte et du Plateau de Nolay ont des tailles moyennes de ménages beaucoup moins importantes, inférieure à 2,1 pour la Côte et 2,2 pour les communes du Plateau.
- Ce phénomène s'observe également dans les villes du territoire où la taille des ménages est proche de 2. Ceci s'explique en partie par le vieillissement de la population générant plus de petits ménages. En dehors de Chagny, les pôles de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud ont connu une diminution de leur nombre de ménage, en lien avec leur perte de population. Beaune connaît une baisse de -1,8% du nombre de ménages entre 2010 et 2015 tandis qu'elle était à +9,4% entre 1999 et 2007, soit une inversion de tendance non négligeable. De la même manière, Nolay a connu une baisse de 3% de son nombre de ménages sur la période 2010-2015, en dépit d'une certaine augmentation de la taille des ménages (passant de 2,13 à 2,15 personnes par ménages en 2015). Au niveau de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges, les pôles ont accueilli une croissance du nombre de ménages : Gevrey-Chambertin a gagné 85 ménages et Nuits-Saint-Georges 21 entre 2010 et 2015.



1.3.3 Près d'un tiers de retraités et des revenus supérieurs à la moyenne départementale

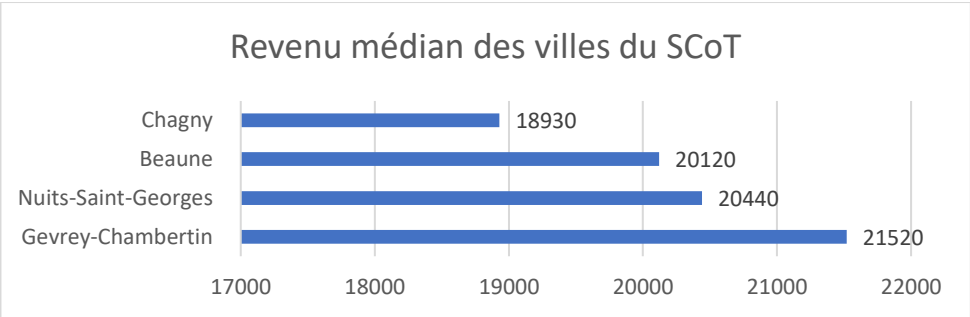
Entre 2010 et 2015, au sein de la population de plus de quinze ans, la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprises, des professions intermédiaires, des cadres et des retraités a augmenté sur le territoire du SCoT, au détriment des agriculteurs exploitants, des employés et des ouvriers. La croissance de la part des retraités illustre bien le phénomène de vieillissement des ménages ; d'autant plus qu'elle représente quasiment un tiers de la population de plus de 15 ans. Elle est particulièrement élevée dans les villes comme Nolay et Nuits-Saint-Georges avec respectivement 34.7% et 31.1%. La répartition des catégories socio-professionnelles selon les communes du territoire, en ville ou en commune rurale, est plutôt bien équilibrée. Peu de différences majeures sont observées en dehors de la part des agriculteurs et celle des artisans-commerçants qui sont légèrement plus élevées dans les communes rurales.

Catégories socio-professionnelles 2010 et 2015 (part de la population de plus de 15 ans)																
	Agriculteurs exploitants		Artisans, Comm., Chefs entr.		Cadre, Prof. Intel. Sup.		Prof. Intermédiaires		Employés		Ouvriers		Retraités		Autres	
	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015	2010	2015
CA Beaune, Côte et Sud	2,3%	1,9%	4,6%	4,7%	5,6%	6,3%	12,8%	13,1%	16,8%	16,2%	16,8%	16,6%	28,2%	29,3%	12,9%	11,9%
dont Beaune	0,4%	0,5%	4,3%	4,2%	6,3%	7,3%	12,0%	12,8%	17,9%	16,6%	16,1%	15,8%	29,1%	29,7%	13,9%	13,1%
dont Chagny	0,5%	0,1%	3,0%	3,1%	3,4%	3,0%	12,3%	11,9%	17,4%	19,1%	21,7%	21,0%	27,3%	29,3%	14,4%	12,5%
dont Nolay	0,6%	1,6%	5,6%	2,4%	4,7%	3,6%	12,1%	11,9%	14,9%	16,6%	14,3%	17,3%	33,4%	34,7%	14,4%	11,9%
Autres	4,7%	3,7%	5,1%	5,7%	5,5%	6,4%	13,7%	13,7%	15,7%	15,1%	16,5%	16,2%	27,2%	28,6%	11,6%	10,7%
CC de Gevrey-Chambertin et de	2,6%	2,2%	3,6%	4,0%	7,8%	8,1%	14,1%	16,5%	16,3%	15,8%	17,5%	15,8%	26,4%	26,8%	11,8%	10,8%
dont Gevrey-Chambertin	2,9%	2,1%	4,3%	2,3%	5,2%	7,0%	11,7%	15,8%	18,0%	19,2%	17,2%	15,4%	27,3%	25,8%	13,4%	12,6%
dont Nuits-Saint-Georges	1,3%	1,8%	2,2%	3,0%	7,0%	5,5%	10,7%	13,7%	16,1%	15,2%	20,9%	20,7%	29,7%	31,1%	12,2%	9,0%
Autres	2,9%	2,3%	3,9%	4,6%	8,4%	9,0%	15,5%	17,3%	16,0%	15,4%	16,5%	14,5%	25,4%	25,8%	11,4%	11,1%
SCOT	2,4%	2,0%	4,2%	4,5%	6,4%	7,0%	13,2%	14,3%	16,6%	16,0%	17,0%	16,3%	27,6%	28,4%	12,5%	11,5%
Côte d'Or	1,2%	1,1%	3,3%	3,4%	7,7%	8,3%	14,7%	14,5%	16,4%	16,2%	14,1%	13,2%	26,7%	27,9%	15,8%	15,3%
Saône-et-Loire	1,9%	1,6%	3,5%	3,5%	4,8%	5,1%	11,7%	12,1%	15,5%	15,3%	16,2%	15,3%	32,7%	34,4%	13,7%	12,7%
Bourgogne																
Franche-Comté	1,4%	1,3%	3,3%	3,3%	5,9%	6,2%	12,8%	13,2%	15,7%	15,5%	16,4%	15,4%	29,6%	31,0%	14,9%	14,2%

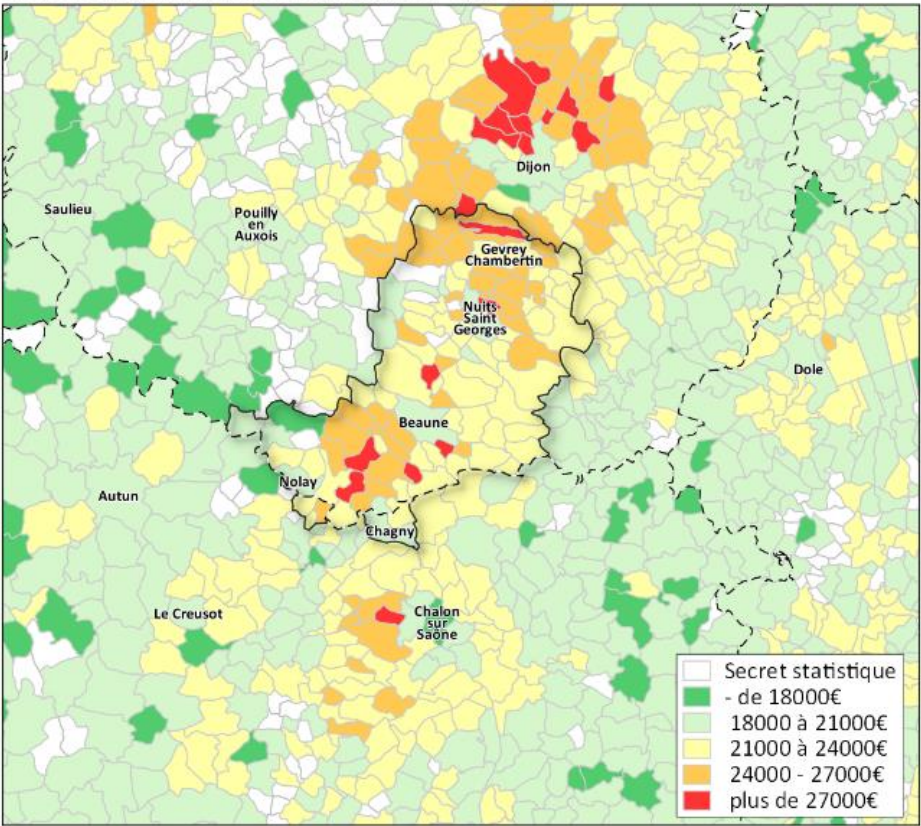
Source : INSEE – RGP 2015

Les revenus sont majoritairement supérieurs à la moyenne départementale notamment sur l'axe Dijon – Chalon-sur-Saône où ils sont les plus forts (Fixin, Pernand-Vergelesses, Saint-Aubin, etc.). Les communes en périphérie de Gevrey-Chambertin ont également des revenus plus élevés que la moyenne du SCoT (Brochon, Chambœuf, Couchey, Morey-Saint-Denis, Saulon-la-Rue, etc.).

Comme la plupart des polarités qui offrent une diversité de logements (en taille et en prix) et un nombre élevé de services, les quatre villes abritent plus de ménages à revenus modestes (médiane comprise entre 18 000 et 21 000 euros par an).



Le revenu médian des ménages en 2015



Source : INSEE, DGI 2015

Clé de lecture : Le revenu médian des ménages en 2015 est par unité de consommation. Il s'agit d'un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres et 0,3 pour les enfants de moins de 14 ans.

1.4 PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

La situation démographique du territoire tend globalement vers une stagnation démographique : diminution de la croissance depuis 2010, augmentation du vieillissement de la population et de la part des retraités, ralentissement de la diminution de la taille moyenne des ménages.

Le territoire du SCoT est moins dynamique que la moyenne départementale, ce qui pose question du fait de la localisation pourtant stratégique du territoire (positionnement sur l'axe des infrastructures, proximité de la métropole dijonnaise).

Le précédent SCoT prévoyait une croissance de +0,34% par an, ce qui n'a pas été réalisé entre 2010 et 2015 puisque la population n'a pas progressé, malgré la croissance de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges (+0,13%). Cette croissance correspond toutefois à celle observée d'une manière générale entre 1999 et 2015 (tendance plus longue) : +0,33% par an.

Ces récentes évolutions posent des questions sur l'avenir du territoire et notamment :

- ⇒ La question des équilibres territoriaux internes entre la Plaine, qui connaît une plus forte croissance car plus attractive pour les grands ménages, et les coteaux (Côte et Hautes Côtes, plus particulièrement de la Communauté d'Agglomération) qui connaissent globalement une décroissance et où le vieillissement de la population se poursuit. Des équilibres également à questionner entre les villes, et les communes rurales : décroissance de Beaune et de Nuits-Saint-Georges tandis que Gevrey-Chambertin et Chagny ont une légère reprise, les communes rurales de la Plaine qui font face à l'accueil de plus grands ménages, etc.
- ⇒ La question de l'équilibre régional : le secteur de la Plaine doit l'essentiel de sa croissance démographique au desserrement de l'agglomération dijonnaise et dans une moindre mesure, chalonnaise. Les agglomérations voisines entendent à l'avenir freiner ces mouvements pour recentrer le développement et la croissance sur les polarités, en cohérence avec les équilibres de population actuels. Le SCoT du Dijonnais¹ a ainsi pour ambition « d'affirmer le rôle de locomotive régionale du territoire du SCoT du Dijonnais » par une croissance raisonnable de 0,6% en moyenne par an (horizon 2020-2040). Sachant qu'elle était à 0,5% entre 2010 et 2020, le territoire du Dijonnais entend avoir une légère reprise démographique et une augmentation de son attractivité résidentielle. Pour ce faire, le SCoT fixe des objectifs pour renforcer l'offre de logements pour l'ensemble des parcours résidentiels, optimiser la remise sur le marché de logements vacants afin de limiter la consommation foncière, accompagner le vieillissement de la population, avoir un développement cohérent des équipements et services, etc.

De la même manière, le SCoT du Chalonnais a pour ambition d'accroître son rôle de pôle structurant de l'arc urbain Bourguignon dans une double perspective de revitalisation de l'agglomération et d'un maintien de sa taille, ancrée dans un cadre rural. Ainsi, le SCoT prévoit une croissance annuelle moyenne de 0,25%.

En outre, le renchérissement du coût des énergies et donc des déplacements pourrait jouer en faveur des pôles urbains structurants du territoire régional. Le territoire ne peut donc sans doute pas continuer à miser sur un mode de développement périurbain. Il faudra s'appuyer sur d'autres forces internes économiques, paysagères, de cadre de vie pour attirer de la population, garder et faire venir de jeunes ménages.

Les perspectives démographiques réalisées grâce aux données de l'Omphale à l'échelle départementale laissent augurer un ralentissement de la croissance démographique à l'horizon 2050 :

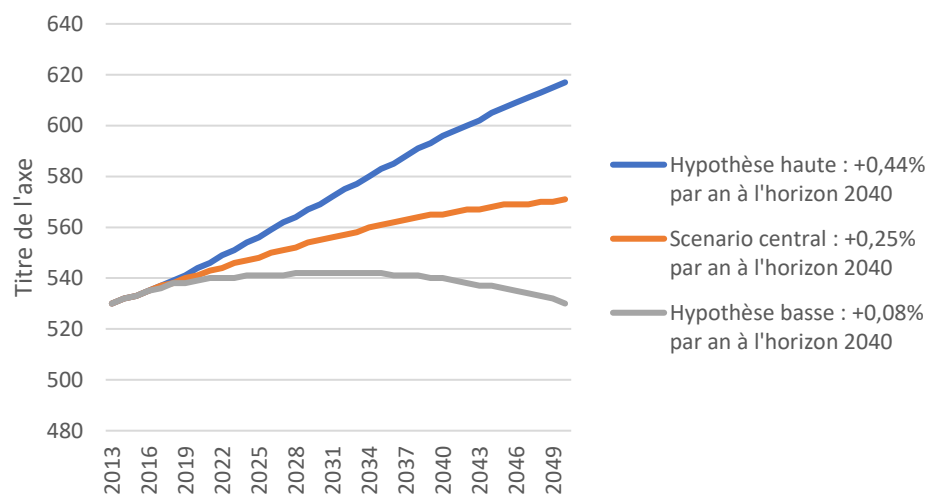
- Un premier scénario « central » établit une croissance démographique moyenne à 0,25%, soit plus faible que les ambitions des SCoT voisins et des anciennes prévisions du SCoT des Agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges.
- Selon les prévisions de l'INSEE, la croissance démographique ne dépasserait pas la moyenne de 0,44% (hypothèse haute),
- Enfin, l'hypothèse basse correspondrait à une croissance de 0,08% en moyenne.

Sur la base du scénario central, les soldes naturel et migratoire tendent à s'équilibrer avec des taux en 2050 à 0,12% pour les mouvements naturels et 0,08% pour les mouvements migratoires. Concernant le vieillissement de la population, Le « Papy-Boom » devrait se poursuivre jusqu'en 2035 d'après l'INSEE avec une baisse généralisée des classes d'âges de moins de 60 ans et une forte augmentation de la part des 75 ans et +.

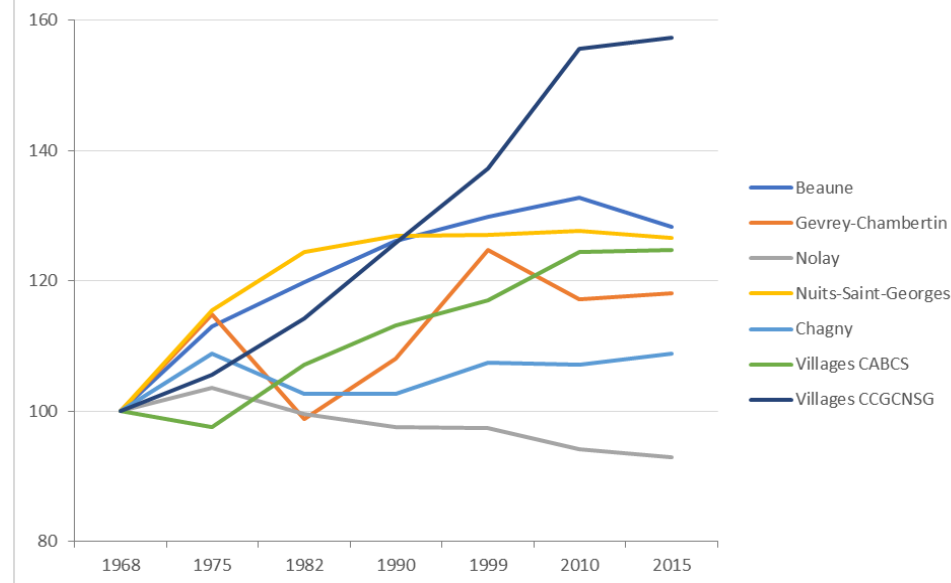
Ces tendances sont déjà perceptibles dans les évolutions récentes, et sont intéressantes à prendre en compte pour la réflexion future. Aujourd'hui, le territoire connaît des dynamiques moins favorables que la tendance départementale, mais cet état de fait pourra évoluer en fonction des partis d'aménagement, le territoire disposant de nombreux atouts en termes de positionnement régional (proximité de la métropole dijonnaise, positionnement sur le carrefour autoroutier et sur l'axe TER Paris-Lyon-Marseille, qualité du cadre de vie...).

¹ SCoT approuvé le 09 octobre 2019

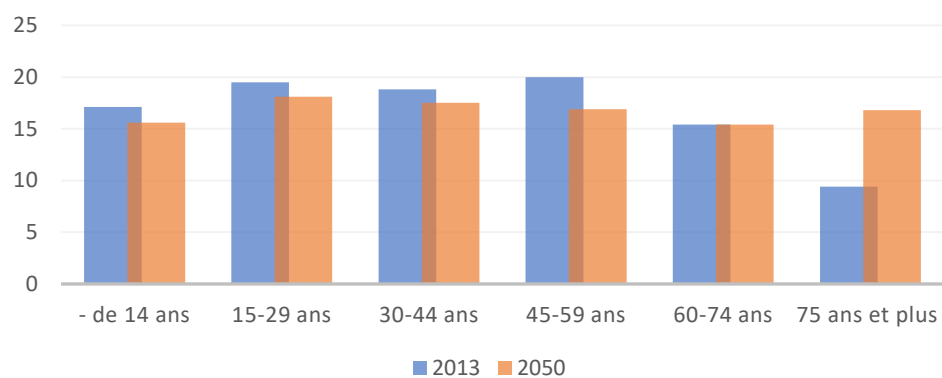
Scenarios démographiques de l'INSEE pour la Côte d'Or (Modèle Omphale 2050)



Evolution de la population depuis 1968 en base 100



Projection de la distribution des âges en Côte d'Or



2. LES DYNAMIQUES RÉSIDENTIELLES

2.1 ENSEMBLE DU PARC DE LOGEMENTS

Ralentissement de la croissance du parc de logements

La croissance du parc de logements montre des signes de ralentissement entre 2010 et 2015, en cohérence avec la stagnation de la population du territoire sur cette même période. En effet, le parc a connu une progression de 4,3% entre 2010 et 2015, nettement inférieure au taux d'évolution avant 2010 (9%). Cette évolution est quasiment similaire dans les deux EPCI avec un gain de logements légèrement plus élevé sur la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges.

45% du parc de logements du territoire est concentré dans les pôles urbains de Beaune (qui a lui seul représente 28% du parc de logements), Nuits-Saint-Georges, Chagny et Gevrey-Chambertin ; et dans une moindre mesure à Nolay et dans les pôles d'équipements secondaires de la Côte viticole tels que Meursault, Savigny-lès-Beaune, Ladoix-Serrigny, etc.

Les communes de la plaine connaissent une évolution importante de leur parc de logements en comparaison avec les autres communes rurales (Barges, Saint-Marie-la-Blanche, Quincey, Meursanges, Noiron-sous-Gevrey, Agencourt, Corcelles-lès-Cîteaux, Broindon ont connu sur 5 ans une évolution supérieure à 20%). On retrouve dans la plaine des dynamiques de constructions neuves importantes et des consommations foncières élevées. Également, les périphéries des villes comme Beaune, Chagny et Gevrey-Chambertin, concentrent un accroissement des constructions neuves dû en partie à l'attractivité du Sud Dijonnais et du Nord Chalonais (pour Gevrey-Chambertin et Chagny en particulier).

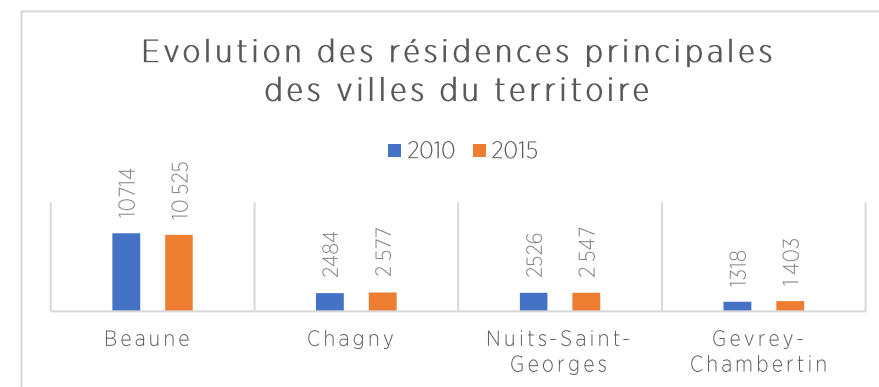
À l'échelle du SCoT, les résidences principales ont augmenté de 887 logements entre 2010 et 2015, ce qui ne représente toutefois pas une évolution aussi importante que celle des résidences secondaires (+485 logements) au regard de la part de ces logements dans le parc total. Le nombre de logements vacants progresse mais de manière plus modérée qu'auparavant (+386 logements).

Composition du parc : une vacance légèrement élevée et des résidences secondaires en croissance forte

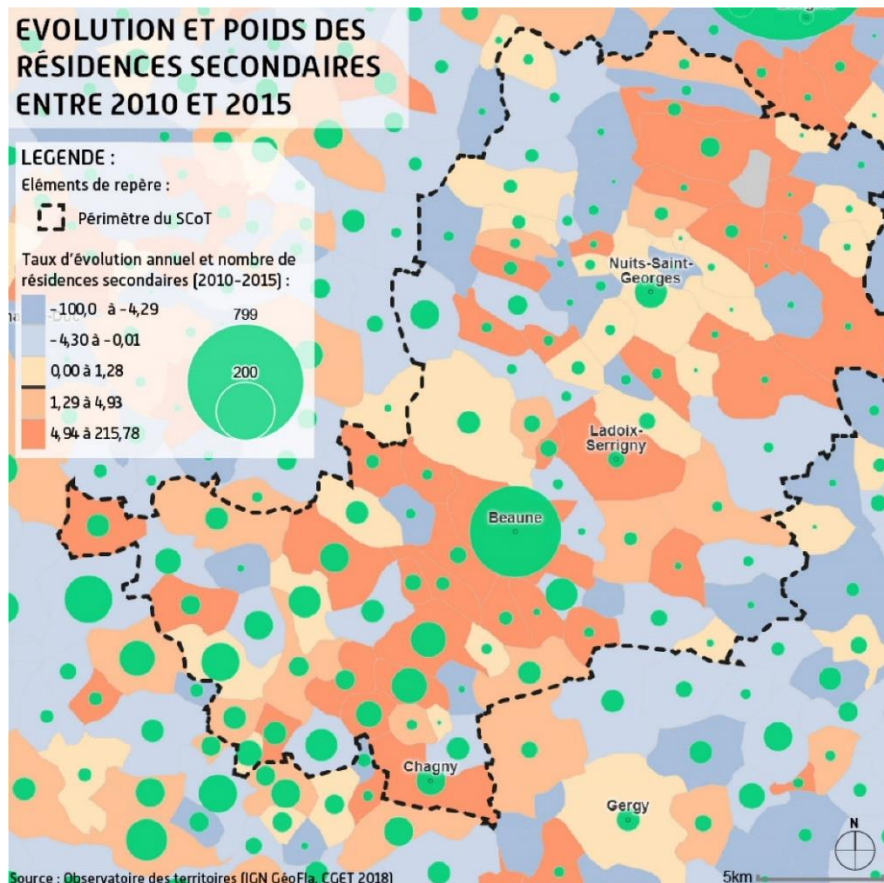
Les évolutions sont contrastées entre les trois catégories qui composent le parc de logements :

- Le parc des résidences principales a connu une légère hausse depuis 2010 mais beaucoup moins forte que sur la période précédente (+8,8% entre 1999 et 2007 contre +2,5% entre 2010 et 2015). Cette croissance est plus soutenue à l'échelle de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges (482 résidences principales supplémentaires) qu'à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (+405 résidences principales).

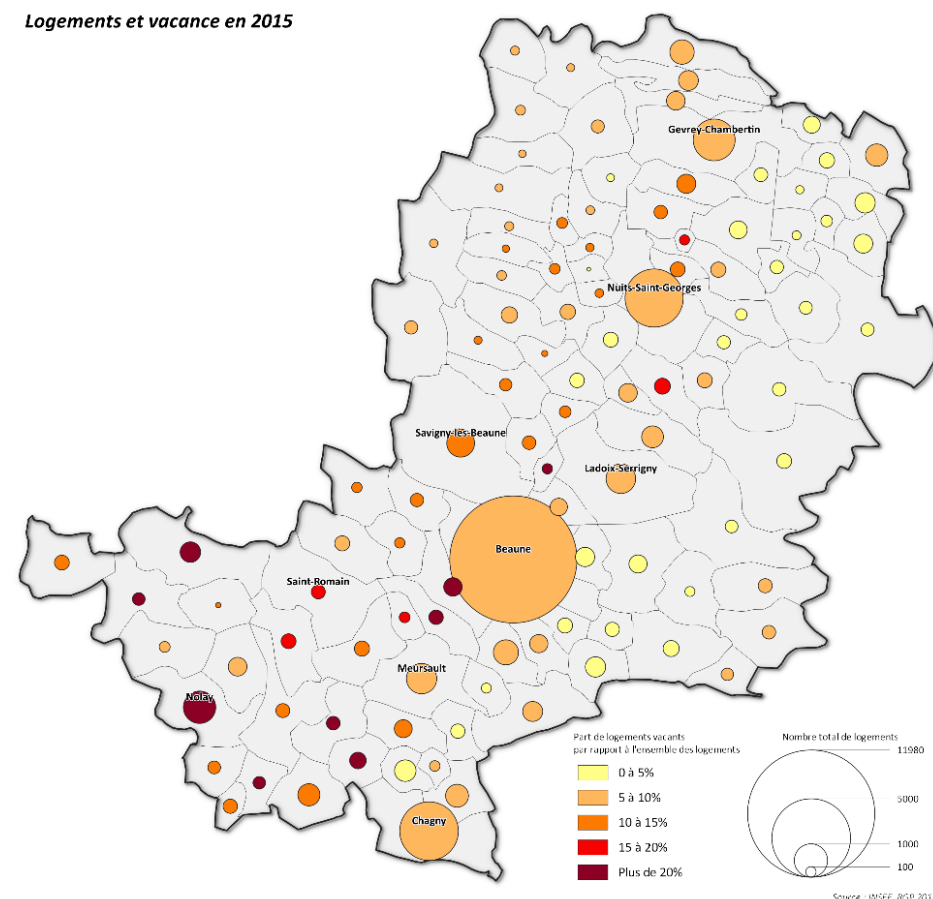
Le parc de résidences principales a cru parallèlement à l'augmentation du nombre de ménages sur le territoire (un ménage = une résidence principale), soit largement plus rapidement que la population (+ 0.1% sur la même période). Beaune est la seule ville du territoire à perdre des résidences principales depuis 2010 au détriment des résidences secondaires (sous l'effet de la pression touristique en particulier, avec des phénomènes importants de développement du parc Airbnb). Chagny et Gevrey-Chambertin montrent une évolution plus forte du nombre de résidences principales en cohérence avec les évolutions démographiques récentes.



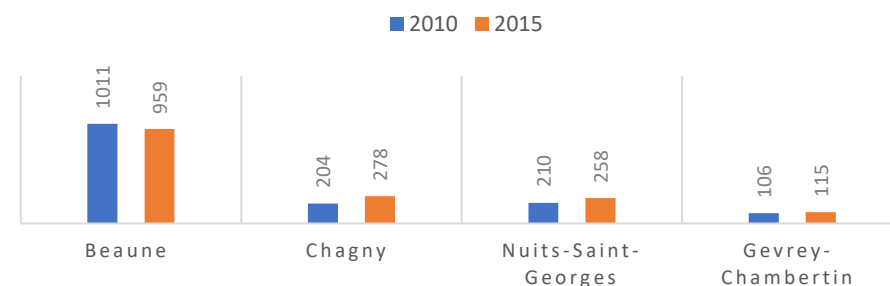
- À l'échelle du SCoT, l'évolution positive du parc total de logements est en grande partie due à l'augmentation importante du nombre de résidences secondaires : +22% depuis 2010 tandis que ce taux était négatif avant les années 2000. Cette hausse à l'échelle du SCoT masque toutefois des écarts internes importants : le nombre de résidences secondaires a explosé au sein de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud (+486 logements) tandis que la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges a perdu une résidence secondaire entre 2010 et 2015. Il s'agit particulièrement des communes de la Plaine et des Hautes Côtes de la Communauté de Communes qui connaissent une baisse des résidences secondaires au profit des résidences principales, du fait des pressions résidentielles plus fortes.
- Le poids des résidences secondaires est nettement plus important au sein de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud en raison de l'attractivité touristique, et des évolutions démographiques citées ci-dessus. Beaune enregistre le gain le plus marquant de résidences secondaires (+180 logements) tandis qu'elle perd des résidences principales et des logements vacants. L'évolution des résidences secondaires de Chagny et de Gevrey-Chambertin est aussi importante (respectivement +133% soit 31 résidences et +79% soit 12 résidences) même si les volumes concernés restent modestes.



Logements et vacance en 2015



Evolution des logements vacants des villes du territoire



- Le nombre de logements vacants a faiblement augmenté en comparaison avec la hausse enregistrée sur la période précédente. La part du nombre de logements vacants reste sensiblement la même : 8,5% en 2007 à 8,9% en 2015. Sur les 386 logements vacants supplémentaires apparus entre 2010 et 2015, un peu moins des deux tiers sont apparus dans la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud (+239 logements vacants entre 2010 et 2015, contre +147 logements au niveau de la Communauté de Communes). Ceci s'explique en partie par l'arrivée plus importante de nouveaux ménages notamment sur les communes de la Plaine et des Hautes Côtes de Nuits-Saint-Georges et de Gevrey-Chambertin. Les taux d'évolution de la vacance les plus forts sont principalement observés sur le plateau de Nolay (25% des logements sont vacants à Nolay par exemple), Chagny, et en périphérie de Beaune et de Nuits-Saint-Georges. Le taux moyen « normal » se situant autour de 6,5% en France, la vacance est plutôt élevée sur le territoire du SCoT notamment dans les secteurs les moins attractifs sur le plan résidentiel.

Beaune est la seule ville du territoire à connaître une baisse de son parc de logements entre 2010 et 2015. Si la vacance semble avoir diminué, on note en parallèle une augmentation importante des résidences secondaires et une baisse du nombre de résidences principales. Des dynamiques qui suggèrent une mobilisation croissante du parc à des fins d'hébergements touristiques. On constate ainsi que plus de 300 logements sont proposés à la location touristique sur le site Airbnb, qui n'est qu'un des acteurs du secteur.

En termes de perspectives d'évolution, plusieurs points peuvent être soulignés :

- Il est probable que la pression touristique (hébergements touristiques et résidences secondaires) se poursuive, en particulier à Beaune, et dans les villages patrimoniaux à proximité (Côte de Beaune en particulier). Compte tenu de la rareté foncière dans ce secteur, cette pression peut avoir un impact sur les parcours résidentiels, en rendant plus difficile l'accès au logement pour les ménages résidents.
- La croissance de la vacance représente une problématique à anticiper dans les pôles urbains (du fait de la complexité des tissus avec des logiques d'îlots qui complexifient les opérations de rénovation), et dans les secteurs ruraux plus enclavés, notamment le plateau de Nolay et les Hautes Côtes de Beaune.
- Dans le secteur de la Plaine, la vocation d'accueil des résidences principales domine, avec une vacance faible et peu d'attractivité pour les résidences secondaires. Ces tendances devraient se poursuivre.

La question de la réoccupation –sous réserve d'adaptation ou de réhabilitation– ou de renouvellement de ce stock de logements vacants sera centrale dans la réflexion du SCoT, notamment dans des communes en perte de population où l'offre foncière est rare. Les raisons de cette vacance peuvent être multiples :

- Vétusté d'une partie du parc, coûts élevés de réhabilitation et demande insuffisante,
- Rythmes de construction trop rapide par rapport à la demande,
- Vacance de logements attachés à des commerces
- Rétention pour l'hébergement temporaire sur la Côte (propriétés viticoles notamment).

Evolution et nature des logements entre 2010 et 2015

	Total		Résidences principales			Résidences secondaires et logements occasionnels			Logements vacants		
	2015	Evolution 2010-2015	2015	Evolution 2010-2015	Part	2015	Evolution 2010-2015	Part	2015	Evolution 2010-2015	Part
CA de Beaune, Côte et Sud	28 664	4,1%	23 745	1,7%	82,8%	2 129	29,6%	7,4%	2 790	9,4%	9,7%
<i>dont Beaune</i>	11 980	-0,5%	10 525	-1,8%	87,9%	496	57,0%	4,1%	959	-5,1%	8,0%
<i>dont Chagny</i>	2 910	7,3%	2 577	3,8%	88,6%	55	133,4%	1,9%	278	36,1%	9,6%
<i>dont Nolay</i>	949	7,4%	622	-3,0%	65,5%	90	0,0%	9,5%	237	55,6%	25,0%
<i>Autres</i>	12 824	7,8%	10 021	5,5%	78,1%	1 488	22,7%	11,6%	1 315	11,2%	10,3%
CC de Gevrey-Chambertin	13 946	4,7%	12 446	4,0%	89,2%	506	-0,3%	3,6%	994	17,4%	7,1%
<i>dont Gevrey-Chambertin</i>	1 545	7,4%	1 403	6,4%	90,8%	27	78,7%	1,7%	115	8,9%	7,5%
<i>dont Nuits-Saint-Georges</i>	2 868	2,5%	2 547	0,8%	88,8%	63	4,3%	2,2%	258	22,6%	9,0%
<i>Autres</i>	9 534	5,0%	8 496	4,6%	89,1%	416	-3,6%	4,4%	621	17,0%	6,5%
SCOT	42 610	4,3%	36 191	2,5%	84,9%	2 635	22,6%	6,2%	3 784	11,4%	8,9%
Côte d'Or	282 602	4,5%	244 280	3,8%	86,4%	15 079	4,1%	5,3%	23 244	12,5%	8,2%
Saône-et-Loire	307 521	3,2%	253 576	2,1%	82,5%	23 043	-1,1%	7,5%	30 901	17,4%	10,0%
Bourgogne Franche-Comté	1 545 795	3,6%	1 279 010	2,5%	82,7%	117 091	-1,2%	7,6%	149 694	19,4%	9,7%

2.2 RESIDENCES PRINCIPALES

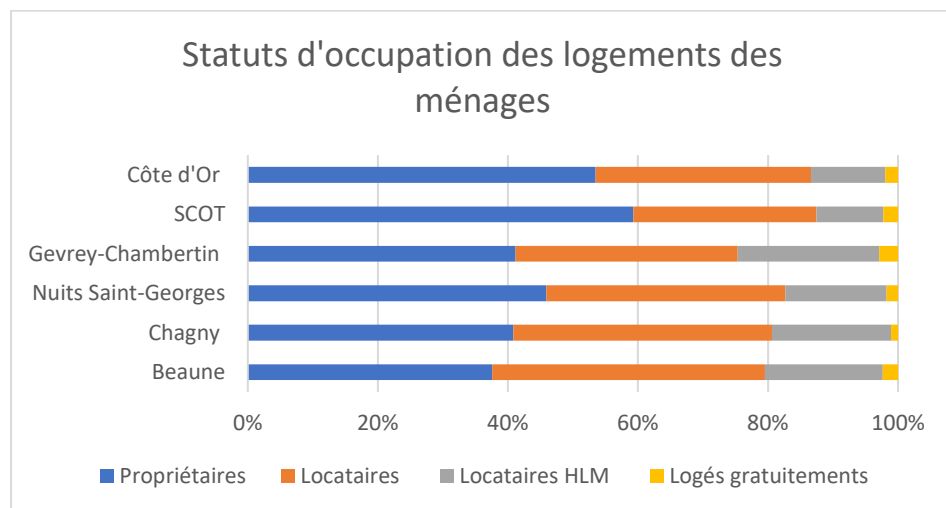
Caractéristique d'un territoire rural, le parc de résidences principales est majoritairement occupé par des propriétaires, qui représentent 66% du parc occupé.

En dehors des villes, les résidences principales sont occupées à 84% en moyenne par les propriétaires (25 communes dépassent les 90% de propriétaires).

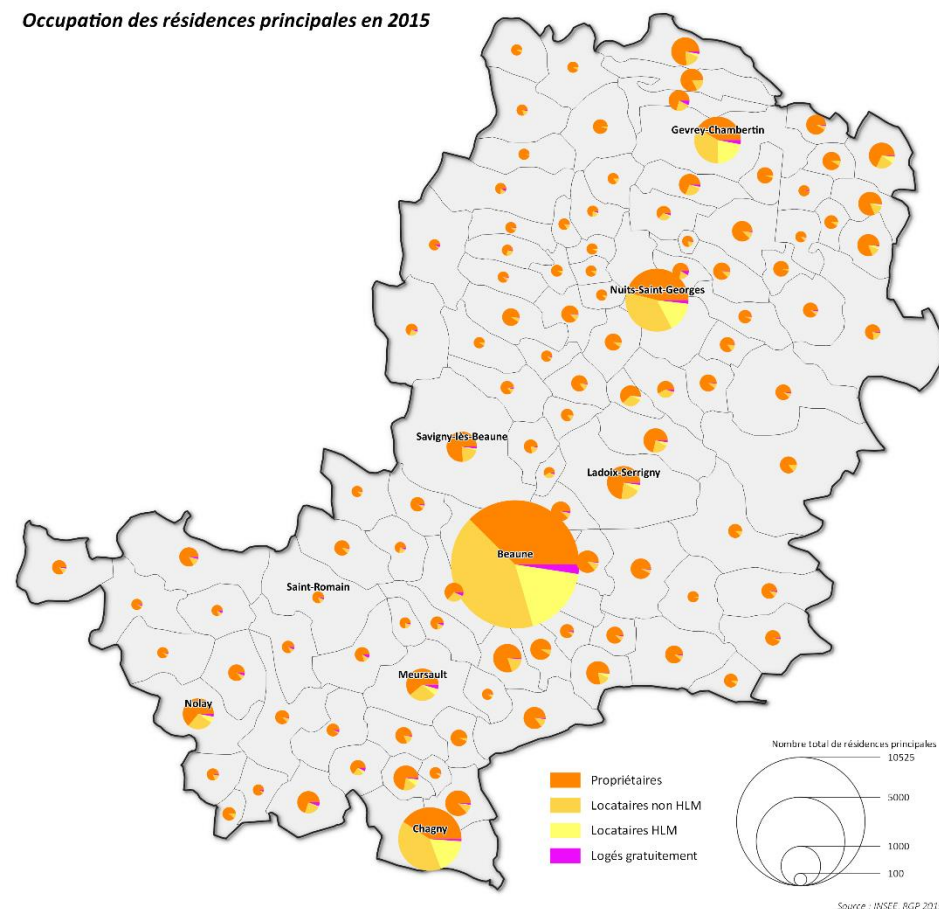
Les résidences principales occupées par un locataire représentent 42,9% du parc de logements, soit moins que la moyenne départementale et régionale (respectivement à 50% et 47%). Beaune, Nuits-Saint-Georges, Chagny, Gevrey-Chambertin et quelques polarités secondaires (Meursault, Nolay, etc.) regroupent près de 80% des résidences principales occupées par un locataire. De la même manière, le logement locatif social est très concentré sur les villes : Beaune en premier lieu, puis Chagny. Gevrey-Chambertin présente également une part importante de locataires en logements HLM au regard de son parc total (27,8%). L'offre est globalement concentrée sur l'axe Dijon – Beaune puisque certaines communes comme Meursault, Ladoix-Serrigny, Savigny-lès-Beaune, ou encore Couchey ont entre 20 et 50 locataires HLM.

Beaune et Chagny ont connu une baisse du nombre de résidences principales occupées par des locataires HLM entre 2010 et 2015. Cette baisse n'est pas liée à l'absence de production de logements mais à d'autres phénomènes comme la croissance de vacance, les démolitions de logements, la vente du parc locatif par les bailleurs (vente aux occupants).

Ces déséquilibres posent la question de l'accessibilité au logement sur certains secteurs du territoire.



Occupation des résidences principales en 2015



Evolution des status d'occupation entre 2010 et 2015

	Résidences principales		Propriétaires			Locataires			Locataires logements HLM			Logés gratuitement		
	2015	Evolution 2010-2015	2015	Evolution 2010-2015	Part	2015	Evolution 2010-2015	Part	2015	Evolution 2010-2015	Part	2015	Evolution 2010-2015	Part
CA de Beaune, Côte et Sud	23 745	1,7%	14 752	2,6%	62,1%	8 348	1,9%	35,2%	3 145	-0,9%	13,2%	645	-16,1%	2,7%
<i>dont Beaune</i>	10 525	-1,8%	4 831	-3,4%	45,9%	5 387	0,1%	51,2%	2 321	-2,5%	22,1%	307	-7,4%	2,9%
<i>dont Chagny</i>	2 577	3,8%	1 287	3,9%	50,0%	1 256	3,8%	48,7%	576	-2,0%	22,4%	34	-5,0%	1,3%
<i>dont Nolay</i>	622	-3,0%	427	-2,9%	68,6%	176	3,0%	28,4%	45	41,6%	7,2%	19	-38,3%	3,0%
<i>Autres</i>	10 021	5,5%	8 207	6,6%	81,9%	1 529	7,0%	15,3%	203	16,0%	2,0%	285	-23,1%	2,8%
CC de Gevrey-Chambertin	12 446	4,0%	9 155	4,6%	73,6%	3 019	4,2%	24,3%	1 004	6,8%	8,1%	272	-14,8%	2,2%
<i>dont Gevrey-Chambertin</i>	1 403	6,4%	738	4,9%	52,6%	613	9,9%	43,7%	389	16,5%	27,8%	52	-8,7%	3,7%
<i>dont Nuits-Saint-Georges</i>	2 547	0,8%	1 384	1,6%	54,3%	1 109	1,3%	43,5%	468	0,6%	18,4%	54	-22,5%	2,1%
<i>Autres</i>	8 496	4,6%	7 034	5,2%	82,8%	1 297	4,3%	15,3%	147	4,6%	1,7%	166	-13,8%	2,0%
SCOT	36 191	2,5%	23 907	3,4%	66,1%	11 367	2,5%	31,4%	4 149	0,8%	11,5%	917	-15,7%	2,5%
Côte d'Or	244 280	3,8%	147 503	3,0%	60,4%	91 330	6,1%	37,4%	31 490	9,6%	12,9%	5 447	-11,0%	2,2%
Saône-et-Loire	253 576	2,1%	161 139	3,7%	63,5%	87 601	0,3%	34,5%	35 759	-2,0%	14,1%	4 836	-12,5%	1,9%
Bourgogne Franche-Comté	1 279 010	2,5%	805 819	3,3%	63,0%	446 418	1,8%	34,9%	163 086	0,3%	12,8%	26 772	-10,2%	2,1%

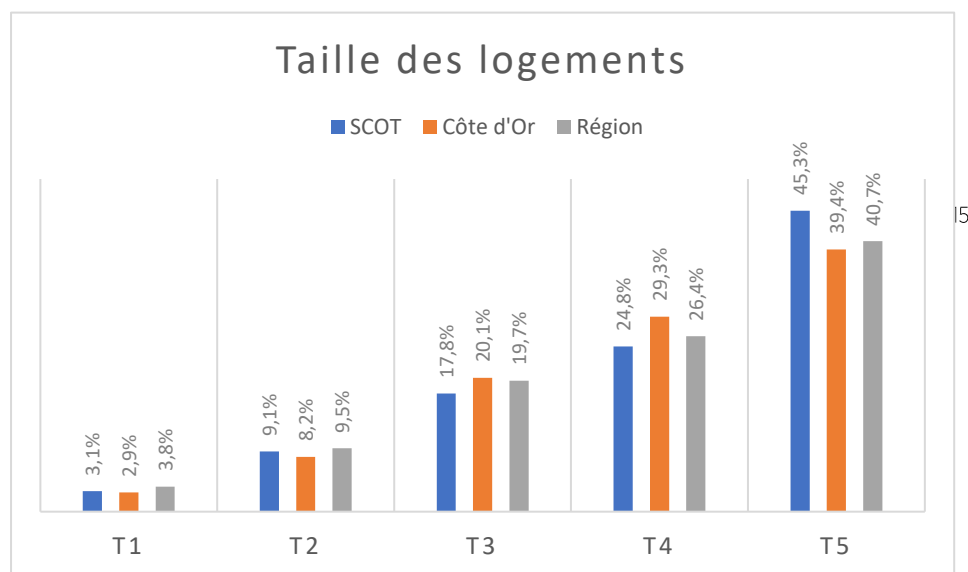
La taille des logements en 2015

	Résidences principales	T1		T2		T3		T4		T5	
		2015	Part	2015	Part	2015	Part	2015	Part	2015	Part
CA de Beaune, Côte et Sud	23 745	922	3,9%	2 422	10,2%	4 635	19,5%	5 881	24,8%	9 886	41,6%
<i>dont Beaune</i>	10 525	792	7,5%	1 699	16,1%	2 571	24,4%	2 448	23,3%	3 015	28,6%
<i>dont Chagny</i>	2 577	47	1,8%	261	10,1%	678	26,3%	750	29,1%	841	32,6%
<i>dont Nolay</i>	622	2	0,3%	61	9,7%	142	22,9%	144	23,1%	274	44,0%
<i>Autres</i>	10 021	81	0,8%	401	4,0%	1 243	12,4%	2 540	25,3%	5 757	57,4%
CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	12 446	199	1,6%	855	6,9%	1 796	14,4%	3 104	24,9%	6 492	52,2%
<i>dont Gevrey-Chambertin</i>	1 403	40	2,8%	158	11,2%	318	22,6%	394	28,1%	493	35,2%
<i>dont Nuits-Saint-Georges</i>	2 547	101	4,0%	369	14,5%	556	21,8%	610	24,0%	911	35,8%
<i>Autres</i>	8 496	58	0,7%	328	3,9%	923	10,9%	2 099	24,7%	5 088	59,9%
SCOT	36 191	1 121	3,1%	3 277	9,1%	6 431	17,8%	8 985	24,8%	16 378	45,3%
Côte d'Or	244 280	15 781	6,5%	30 708	12,6%	47 871	19,6%	58 448	23,9%	91 472	37,4%
Saône-et-Loire	253 576	7 355	2,9%	20 899	8,2%	51 009	20,1%	74 351	29,3%	99 963	39,4%
Bourgogne Franche-Comté	1 279 010	48 130	3,8%	121 882	9,5%	251 762	19,7%	337 050	26,4%	520 186	40,7%

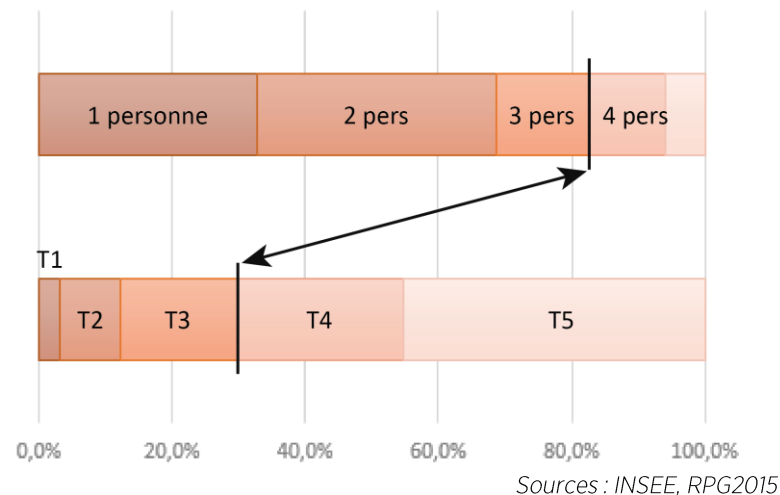
Les logements du territoire du SCoT sont principalement grands, avec 70% de logements de 4 pièces et plus dans le parc total. La part des logements de 5 pièces et plus est par ailleurs plus élevée qu'à l'échelle régionale et départementale tandis que la part des petits logements est plus faible. Les petits logements (T1 et T2) représentent 12,2% seulement du parc soit 4 400 petits logements dont plus de la moitié sur à Beaune (2 500 T1 et T2).

La majorité des communes du SCoT présentent un taux de grands logements supérieur à 80%, avec des taux de petits logements (1 ou 2 pièces) dépassant rarement 5%. Ce constat est davantage marqué dans les communes de la Plaine, où les logements sont majoritairement des maisons individuelles récentes. Cette typologie de parc, en plus de constituer des formes consommatrices d'espace et généralement banalisées, ne répond que de manière limitée aux demandes diversifiées sur le territoire. Les logements de taille modérée (T2, T3) au cœur des villages peuvent apporter une réponse aux besoins des personnes âgées et de jeunes actifs.

L'offre en logements apparaît en décalage avec les besoins des ménages du territoire : 70% des logements sont de grandes tailles alors que près de 70% des ménages sont composés de seulement deux personnes. La faible part des logements de petite taille interroge la capacité du territoire en matière d'accueil de personnes seules, familles monoparentales, couples sans enfants vieillissants et jeunes actifs.



Décalage entre la taille des logements et la taille des ménages



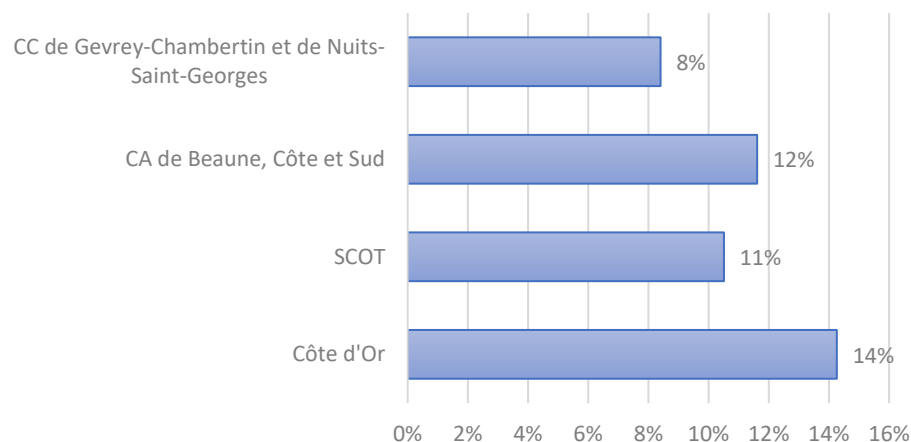
Clé de lecture : le territoire compte plus de 80% de ménages de 3 personnes pour environ 30% de logements de 3 pièces.

2.3 PARC LOCATIF SOCIAL

Une dynamique de construction en perte de vitesse

Malgré une construction de logements sociaux relativement dynamique sur le territoire, à hauteur de 24 logements par an entre 2007 et 2017, cette production connaît une perte de vitesse progressive depuis les années 2000. Environ 42 logements par an étaient construits en moyenne dans les années 2000 et les logements sociaux représentaient 13% du parc (part plus élevée que la moyenne départementale à l'époque) tandis qu'aujourd'hui cette part a régressé pour être moins importante que celle de la Côte d'Or (11,5% de logements sociaux sur le SCoT contre 12,9% à l'échelle du département). Toutefois la baisse des logements sociaux ne s'explique pas uniquement par une diminution de la production mais par également d'autres phénomènes comme la vacance, la démolition de logements, la vente de logements locatifs par les bailleurs (vente aux occupants).

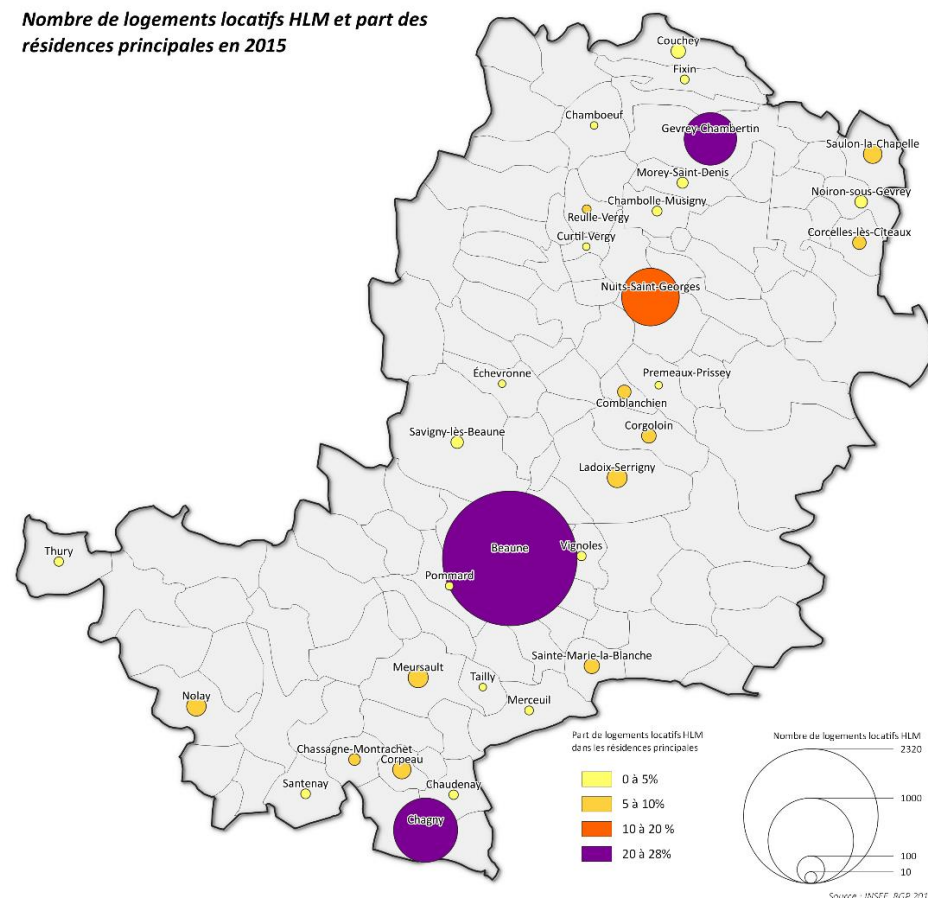
Part de logements locatifs sociaux en 2015



L'essentiel du parc locatif social se situe dans les villes du territoire et dans une moindre mesure quelques polarités secondaires de l'axe principal Nord-Sud du territoire (Corgoloin, Corpeau, Meursault, Ladoix-Serrigny, etc.) et plus ponctuellement des communes de plaine (Corcelles-lès-Cîteaux, Sainte-Marie-la-Blanche, Saulon-la-Chapelle, etc.). Ainsi, sur 4 487 logements conventionnés, 91% se situent à Beaune, Chagny, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin. Beaune concentre plus de la moitié du parc total avec 2 536 logements sociaux.

La majorité des logements conventionnés sont de type HLM/O (50% du parc), c'est-à-dire des habitations à loyer modéré ordinaire (l'équivalent de la catégorie de logement social PLUS actuelle). Les logements de type PLA social et ordinaire (prêt locatif aidé, soit l'équivalent actuel du PLAI) représente 30% du parc social, il est réservé aux habitants les plus démunis. Les logements sociaux restant sont de plusieurs types comme des programmes à loyers réduits et programme social de relogement².

Nombre de logements locatifs HLM et part des résidences principales en 2015



Un parc locatif social composé majoritairement de logements collectifs de taille moyenne posant des questions de cohérence de l'offre avec la demande

Le parc locatif social se caractérise par des logements de type collectifs majoritairement anciens, de taille moyenne (T3) et généralement très énergivores. D'après les études de diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat, le Pays Beaunois comptait 43% de logements locatifs sociaux de classe D et 35% de classe E à G (la classe A étant le moins énergivore).

La qualité énergétique du parc résulte d'une construction datant principalement des années 50 à 90 ; époque durant laquelle il n'y avait pas encore de normes d'isolation. Cela pose des questions de renouvellement du parc locatif notamment des logements les plus anciens. Des différences sont toutefois notables entre le parc locatif social des villes dont moins de 10% des logements ont été construits après les années 2000, et les communes rurales dans lesquelles près d'un tiers des logements sociaux ont été construits après les années 2000 permettant de bénéficier d'une isolation thermique avec l'instauration du RT 2000.

² Définition des financements selon l'INSEE, producteur de la donnée

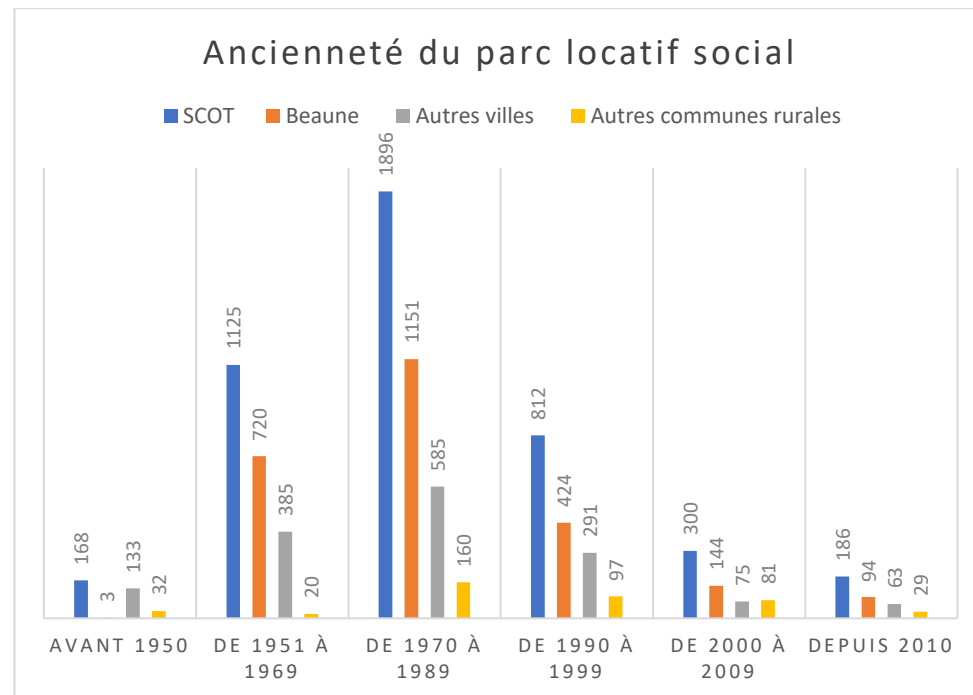
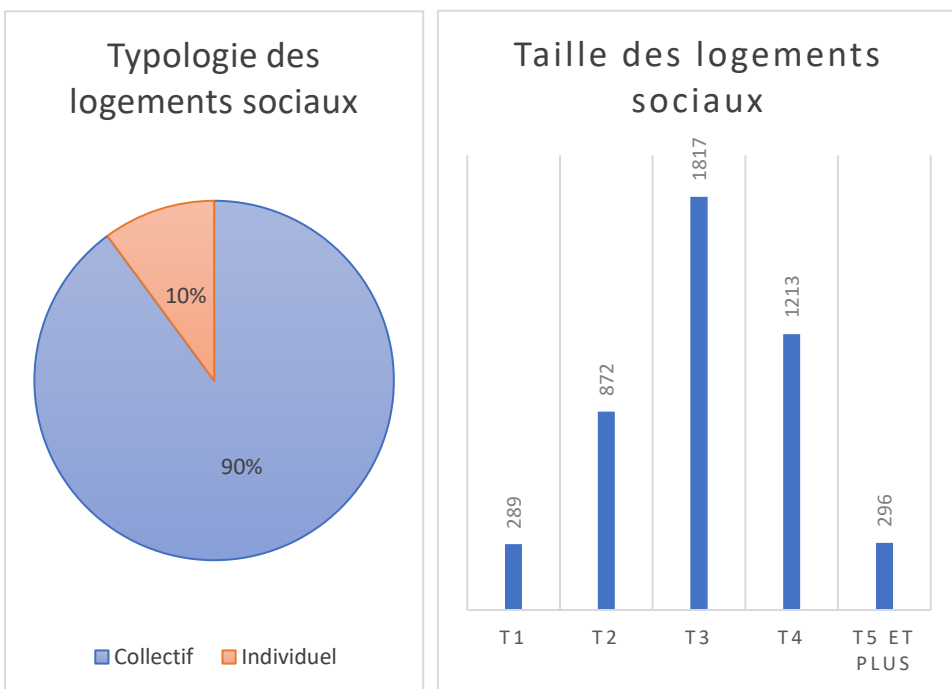
L'essentiel du parc locatif social est de type collectif (90%), la part des individuels représente toutefois 33% des logements locatifs sociaux des communes rurales (c'est-à-dire les communes du SCoT en dehors de Beaune, Chagny, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin).

Les logements sont majoritairement moyens à grands : 40% des logements sont des T3, 34% des T4 et plus, contre 26% seulement de T1 et T2. Sachant que 60% des T1 et T2 sont à Beaune, cette répartition des logements locatifs sociaux ne permet pas de garantir l'accès à l'ensemble du territoire aux petits ménages aux revenus plus faibles. Les grands logements sont également peu nombreux tandis que le nombre de familles sur le territoire est important.

Au regard de ces différents éléments, des enjeux de diversité de l'offre peuvent être soulignés.

L'offre sociale peut être optimisée au regard des évolutions démographiques récentes (vieillesse, diminution de la taille des ménages, difficultés de solvabilité pour l'accession...) et les besoins qui en découlent.

Les efforts de rénovation sont à poursuivre pour répondre aux enjeux de la qualité thermique, de l'accessibilité au logement et de l'adaptation au vieillissement de la population.



Source : INSEE, RPG (état du parc en 2017)

À l'échelle départementale, on constate une certaine pression sur la demande en logement social, avec des besoins ciblés sur les petits logements de type T1 et T2, ainsi que sur les grands logements (T5 et plus). Cette pression est plus forte sur le territoire du SCoT du Dijonnais et sur le Pays Beaunois d'après le Plan Départemental de l'Habitat en cours de révision. À l'échelle du SCoT, les demandes en logements sociaux sont concentrées sur les T2 et T3. Beaune enregistre 36% des demandes en attente d'un logement locatif aidé en faveur des T2 et 32% en faveur des T3, montrant un décalage entre l'offre et la demande des petits logements. Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges reçoivent également plus de demandes pour les T2 (41% des demandes à Gevrey-Chambertin et 28% des demandes à Nuits-Saint-Georges) tandis que ces logements représentent respectivement 20% et 15% du parc total des logements locatifs sociaux. Dans ces communes les T3 et T4 sont également demandés.

L'offre locative publique est complétée par une offre privée conventionnée, principalement localisée dans les communes rurales.

Il est important de souligner que d'après les objectifs du PLH de l'Agglomération de Beaune, Côte et Sud, 65% des objectifs de productions des logements aidés ont été réalisés. Une production cependant majoritairement localisée sur Beaune et sa périphérie, renforçant la disparité géographique de l'offre en logements sociaux.

2.4 PRECARITE DANS LE LOGEMENT

Les situations de précarité dans le logement sont très différentes entre communes urbaines et communes rurales, en toute logique avec les déséquilibres de l'offre locative sociale soulignée ci-avant. En milieu rural, les ménages précaires sont pour une part importante des propriétaires occupants, alors qu'on les retrouve beaucoup plus dans le parc locatif social en ville.

Cette situation pose des questions sur différents points :

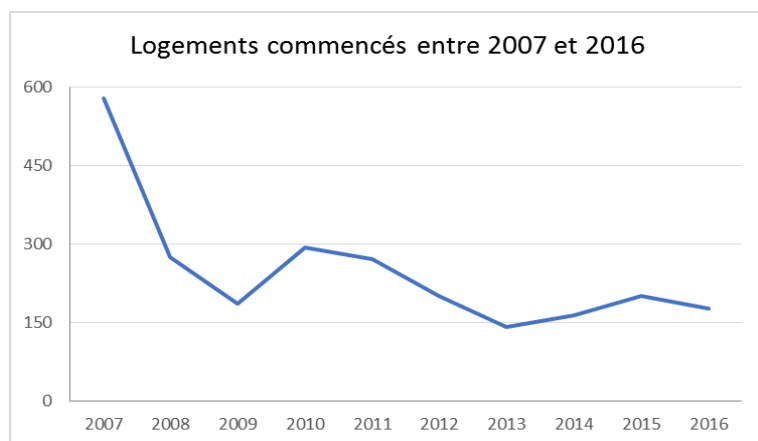
- les limites de l'accès à la propriété comme seul mode d'accès au logement en milieu rural, qui pousse certains ménages à des surendettements dangereux ;
- les capacités financières de tous les propriétaires précaires à faire face au choc énergétique à venir et aux besoins de réhabilitation qu'il va engendrer ;
- les capacités des organismes HLM et des villes à faire face à l'ensemble des besoins des ménages les plus fragiles, sans mettre en péril les équilibres humains des quartiers, et les équilibres financiers des organismes.

2.5 CONSTRUCTION NEUVE

Une dynamique de production de logements neufs à la baisse

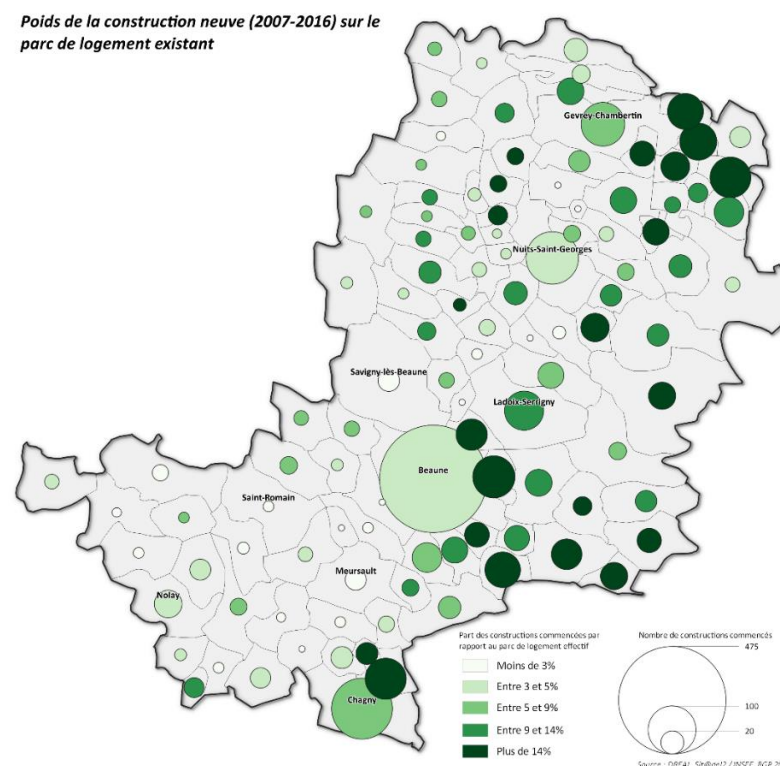
La construction neuve connaît une baisse depuis 2007, qui a d'abord été très importante en lien avec la crise de 2008, puis qui est devenue plus progressive après un regain observé en 2010. La période de 2012-2016 montre une forte baisse du nombre de logements commencés à l'échelle du SCoT (-45% par rapport à la période 2007-2016), plus forte qu'à l'échelle du Département (-8%) alors que le territoire se situe sur l'axe structurant Dijon-Lyon et que Beaune est un pôle d'importance départementale voire régionale.

Cette baisse de la production de logements neufs est essentiellement observée dans les communes de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud qui a divisé par deux sa production entre 2012 et 2016.



Des disparités apparaissent néanmoins au sein du territoire :

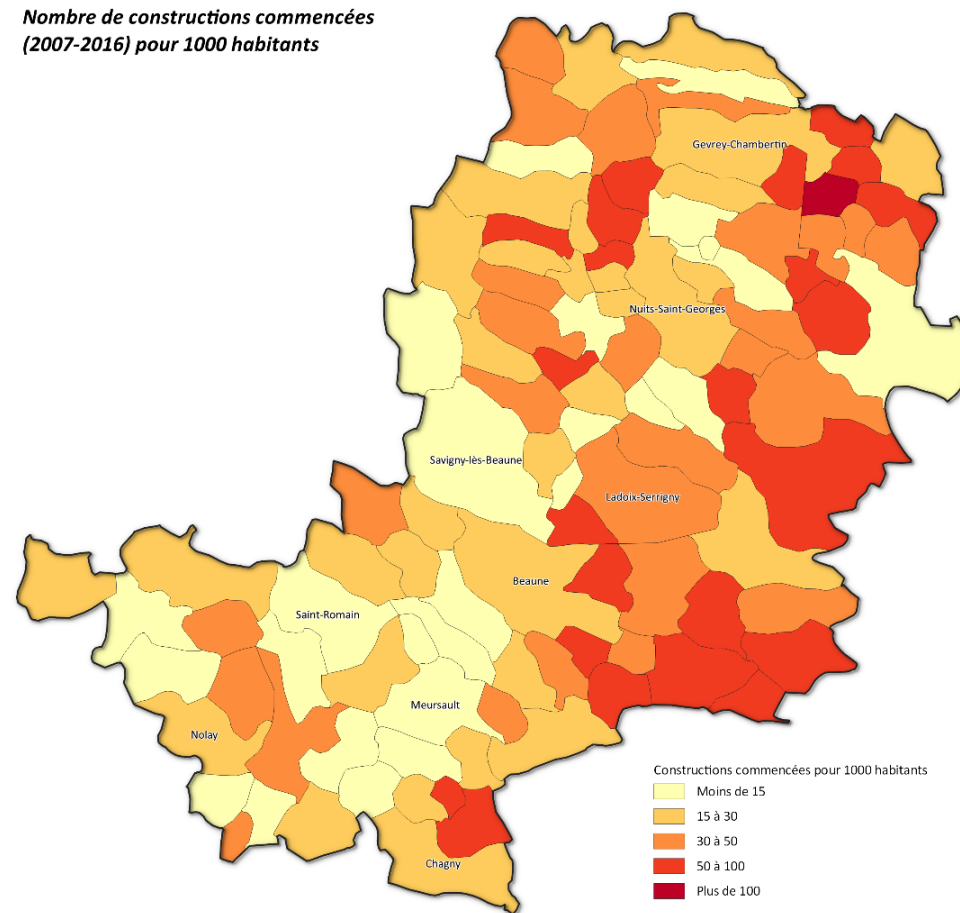
- La construction neuve est la plus forte dans le secteur de la Plaine, notamment dans le secteur nord (environ plus de 50 constructions pour 1000 habitants) sur les communes de Saulon-la-Rue, Barges, Noiron-sous-Gevrey, Broindon et Saint-Philibert en lien avec le desserrement de Dijon. Ces communes enregistrent des poids de construction neuve par rapport au parc de logements existants élevé, ainsi qu'une vacance très faible montrant l'importance de la demande par rapport à l'offre. Les logements neufs restent en très grande majorité de l'accession à la propriété dans un modèle pavillonnaire classique qui ne semble pas évoluer en partie due aux opérateurs privés qui ne proposent pas d'opérations alternatives. Deux communes rurales du Nord du territoire seulement présentent plus de logements individuels groupés neufs construits entre 2007 et 2016 que de l'individuel pur. Il s'agit de Couchey (12 logements en individuels groupés construits en 2012) et de Brochon (17 logements en individuels groupés construits en 2016), communes les plus proches de Dijon. Le secteur de la Plaine de Beaune enregistre également de nombreuses constructions neuves mais avec des dynamiques différentes par rapport à la partie nord de la Plaine, en lien avec le desserrement de Beaune, de Dijon et de Chalon-sur-Saône. Le desserrement de l'Agglomération Chalonnaise a également un impact, se traduisant par un développement de l'habitat individuel au sein des communes de la Plaine de Beaune et dans le secteur de Chagny.



- Le secteur des Hautes Côtes de Nuits enregistre également plus de constructions neuves que sur le reste du territoire mais de manière plus nuancée. Même si le modèle dominant est le lotissement et la maison individuelle, le développement pavillonnaire ralentit, ce qui peut diminuer l'effet de concurrence avec les opérations de réhabilitation. Les communes des Hautes Côtes ont ainsi un bâti ancien habité et entretenu, ce qui permet en outre sa mise en valeur.
- A l'inverse, les secteurs des Hautes Côtes de Beaune et du Plateau de Nolay ont très peu de constructions neuves, voire aucune (Pommard, Monthelie, Aloxe-Corton notamment). L'absence de constructions neuves, liée à la perte de population enregistrée ces dernières années, s'explique en partie par un enclavement de certaines communes (Hautes Côtes, Plateau), par des prix du foncier élevés pour les communes de la Côte de Beaune, et par les enjeux forts de préservation des terres pour la viticulture. Certaines communes comme Nolay ont plutôt privilégié une politique de réhabilitation et de rénovation du parc de logements (16 logements réhabilités entre 2007 et 2016 pour 31 logements neufs).
- En proportion (nombre de constructions neuves commencées pour 1000 habitants), les villes ont tendance à s'effacer progressivement de la carte avec des baisses du nombre de constructions assez importantes depuis 2012. Beaune perd ainsi plus de la moitié du nombre de constructions neuves commencées entre 2012 et 2016 par rapport à la période précédente. Chagny et Nuits-Saint-Georges enregistrent des baisses encore plus importantes (respectivement -75% et -86%). Ces baisses de constructions neuves sont à nuancer en partie par quelques réhabilitations et rénovation de logements notamment à Beaune (70 logements sur bâtiment existant) et dans une moindre mesure à Nuits-Saint-Georges (19 logements sur bâtiment existant). De plus, la mise en tourisme du patrimoine résidentiel à Beaune et de manière plus modérée, à Nuits-Saint-Georges fait pression sur l'offre de logements et peut impacter les dynamiques de construction / rénovation (spéculations foncières, phénomène de gentrification, phénomène Airbnb qui limite la disponibilité du parc ancien pour des résidences principales). Gevrey-Chambertin n'a construit que 8 logements neufs par an mais présente une évolution plus constante depuis 2007 en cohérence avec la stabilisation de sa population.

En termes de perspectives, il faut souligner que la tendance de construction est à la hausse sur les dernières années (2017, 2018), au regard des permis autorisés. Il est possible que la construction reparte légèrement, mais peu probable que des rythmes de construction comme ceux du début des années 2000 soient atteints à court terme. Les politiques nationales et régionales (revitalisation des centralités, rénovation énergétique...) devraient permettre de conforter les dynamiques de réhabilitation, et donc de limiter les besoins en constructions neuves.

**Nombre de constructions commencées
(2007-2016) pour 1000 habitants**



Source : DREAL, Sfr@ae12 / INSEE, RGP 2015

Une offre de logements diversifiés concentrée dans les pôles

Entre 2007 et 2016, près de 75% des logements commencés sont des logements individuels purs. Ces taux atteignent 90% à 100% en milieu rural où le manque de diversité des formes urbaines et des typologies rend difficile la densification de l'habitat.

La majorité des autres formes d'habitat (logements groupés, collectifs) sont concentrées sur Beaune puis dans les polarités secondaires de Nuits-Saint-Georges et de Gevrey-Chambertin. Si Chagny a connu des constructions assez importantes de logements de type collectif avant 2007, elle n'enregistre plus que des logements de type individuel depuis, ce qui différencie la commune des autres polarités du territoire.

D'une manière générale, les logements de type individuels groupés ne se développent pas sur le territoire ni particulièrement dans les villes où les taux ne dépassent pas les 10% de logements. Par exemple, Beaune compte 6% de logements individuels groupés soit moins que la moyenne du SCoT (7,4%). Seule la ville de Nuits-Saint-Georges présente une construction équilibrée entre l'individuel groupé et le collectif, bien que l'individuel pur reste le modèle principal d'habitat. La diversification du logement neuf en ville se traduit principalement dans le logement de type collectif : Beaune et Gevrey-Chambertin comptent le plus de logements commencés de type collectif (62% pour Beaune et 53% pour Gevrey-Chambertin).

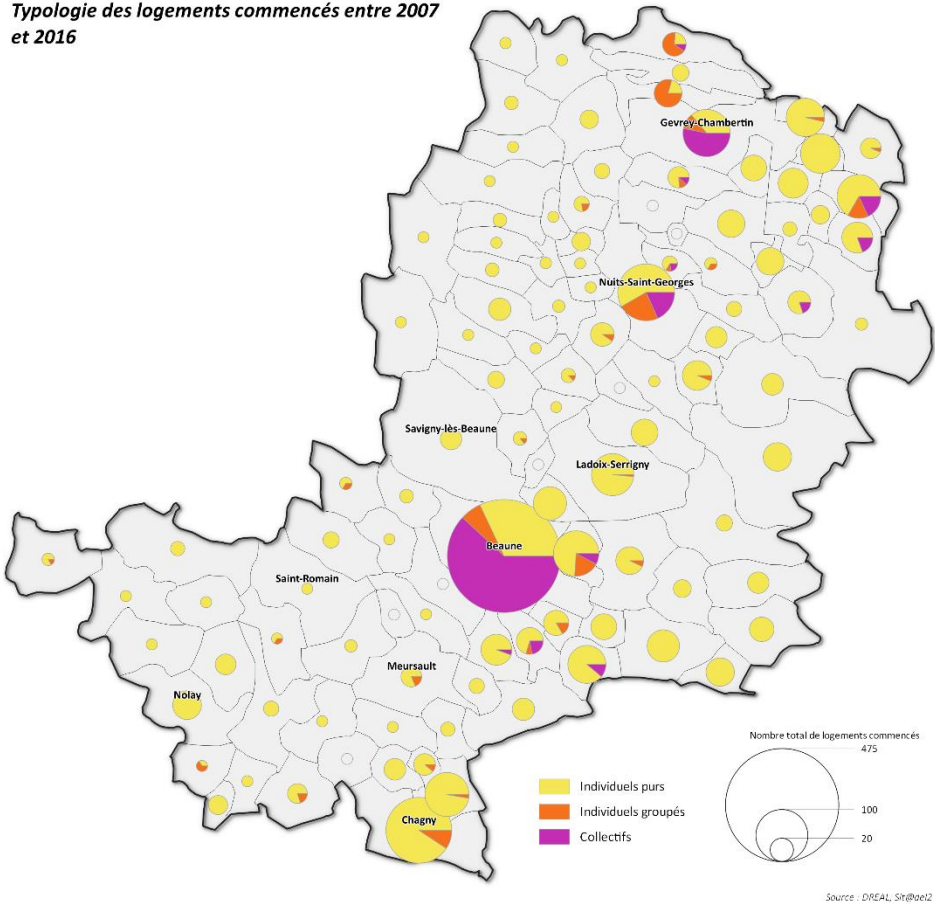
Cette situation globale de l'état de la construction neuve sur le territoire du SCoT pose la question du rôle des polarités des territoires et de la capacité des communes rurales à supporter un développement résidentiel rapide et intense :

- Du point de vue de la qualité de l'urbanisme mis en œuvre (consommation d'espace, formes d'habitat qualitatives),
- Du point de vue de l'offre en équipements et en services nécessaires pour accompagner le développement résidentiel.

En termes de perspectives, il faut souligner que les besoins en logements diversifiés et donc en formes urbaines alternatives devraient augmenter, en lien avec les tendances sociodémographiques (vieillesse de la population, évolution de la structure des ménages, diminution des capacités d'investissement des ménages augmentant les besoins en locatif et en accession « maîtrisée », ...).

À ce jour, les élus soulignent les difficultés à mobiliser des acteurs privés ou publics (bailleurs) pour produire des opérations diversifiées sur le territoire. Ce paramètre peut constituer un véritable frein pour permettre la diversification de l'offre et la densification des formes urbaines, notamment dans les petites communes.

Typologie des logements commencés entre 2007 et 2016



Constructions neuves 2007-2016											
	Individuel pur		Individuel groupé		Collectif		Logements commencés				Part dans les RP 2015
	Nb	Part	Nb	Part	Nb	Part	2007-2011	2012-2016	Total	Annuel	
CA Beaune, Côte et Sud	1 088	73,2%	84	5,7%	314	21,1%	991	495	1 486	149	6,2%
dont Beaune	152	32,0%	29	6,1%	294	61,9%	330	145	475	48	4,5%
dont Chagny	146	90,7%	15	9,3%	0	0,0%	129	32	161	16	6,2%
dont Nolay	31	100,0%	0	0,0%	0	0,0%	29	2	31	3	5,0%
Autres	759	92,7%	40	4,9%	20	2,4%	503	316	819	82	7,8%
CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	802	80,4%	100	10,0%	96	9,6%	609	389	998	100	8,0%
dont Gevrey-Chambertin	30	36,1%	9	10,8%	44	53,0%	46	37	83	8	5,9%
dont Nuits-Saint-Georges	70	58,3%	28	23,3%	22	18,3%	106	14	120	12	4,7%
Autres	702	88,3%	63	7,9%	30	3,8%	457	338	795	80	9,4%
SCOT	1 890	76,1%	184	7,4%	410	16,5%	1 600	884	2 484	248	6,8%

2.6 TENDANCES DU MARCHÉ

Les prix de l'immobilier et du foncier et les loyers sur le secteur du SCoT se situent à un niveau intermédiaire entre les prix constatés sur le secteur de Dijon (supérieurs) et les prix constatés sur le secteur de Chalon-sur-Saône (inférieurs). Cela se ressent par ailleurs au sein du territoire, avec des prix plus faibles du foncier et de l'immobilier pour les communes du sud du territoire, et des prix plus élevés au nord. Le nombre de transactions immobilières est particulièrement important sur le Pays Beaunois et l'unité urbaine de Dijon à l'échelle départementale.

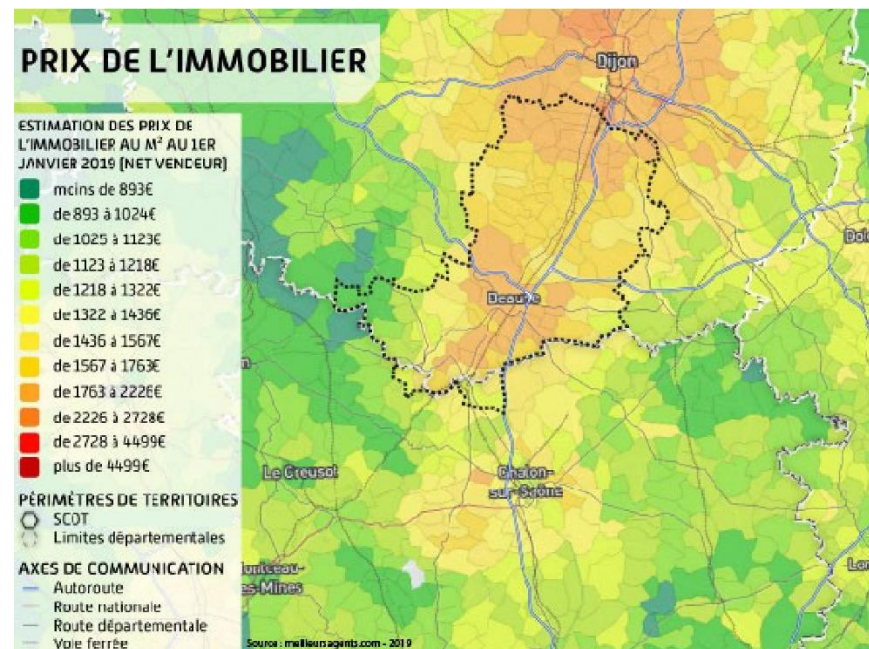
Statistiques notariales - prix moyen au m ² sur la période 2018-2019 (source : Immoprix.com)	Beaune	Nuits-Saint-Georges	Gevrey-Chambertin	Secteur de Chagny - Nolay	Côte d'Or	Secteur de Dijon	Secteur de Chalon-sur-Saône
Maisons anciennes	1920	1790	2120	1530	1590	2210	1420
Appartements anciens	1730	1610	1690	1720	1870	1900	950
Appartements neufs	2450		2430	2650	3230	3330	2650
Terrain à bâtir	90	90	90	70	80	210	80

Le marché immobilier du territoire se tourne principalement vers l'ancien. Le nombre de transactions immobilières pour des maisons anciennes est élevé, en comparaison avec les tendances départementales. Par ailleurs, le territoire enregistre des prix au m² pour des appartements anciens assez élevés.

Le marché locatif est caractérisé par une concentration de l'offre dans les villes, notamment à Beaune et dans les polarités secondaires de Nuits-Saint-Georges, Chagny et Gevrey-Chambertin.

L'offre en accession concerne majoritairement des maisons individuelles, avec des terrains de surface importante. Les prix de vente sont élevés et en hausse dans les secteurs où la dynamique de construction est la plus forte, notamment dans la Plaine, ce qui pose la question de la capacité des ménages à accéder à la propriété, le recours systématique aux mécanismes de crédit pouvant nuire à la mobilité résidentielle des ménages modestes. L'accession dans le parc ancien est répandue et se caractérise généralement par des prix encore plus élevés, hormis dans certains quartiers de Beaune.

Les prix des terrains à bâtir restent plus élevés qu'à l'échelle du département et peuvent augmenter selon l'attractivité du secteur. L'offre est majoritairement concentrée dans la Plaine, avec des prix qui diminuent au fur et à mesure de l'éloignement des pôles d'équipement.



2.7 POLITIQUES EN COURS

Le développement de l'habitat est encadré par des stratégies intercommunales excepté pour les communes des anciennes Communautés de Communes de Gevrey-Chambertin et du Sud Dijonnais qui ne sont pas encore intégrées à la stratégie de l'EPCI fusionné. Les deux intercommunalités avaient engagé de manière conjointe la réalisation de Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) parallèlement à l'élaboration du précédent SCoT. Ces documents sont arrivés à échéance.

Ces documents doivent permettre d'encadrer de manière fine l'organisation du développement futur de l'habitat sur le territoire, en fixant des objectifs chiffrés de production de logements déclinés par sous-secteurs géographiques, objectifs à la fois quantitatifs et qualitatifs (formes d'habitat, mixité, densité). Ces objectifs doivent être définis en fonction des ambitions du territoire en termes de développement démographique et de développement économique, en fonction des capacités et des stratégies d'équipement du territoire, et en fonction des caractéristiques environnementales du territoire ; tels qu'ils seront déterminés dans le SCoT.

La Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud a engagé la révision de son Plan Local de l'Habitat dont le bilan a été effectué sur la période 2012-2018. Le bilan est assez favorable même si l'ensemble des actions n'ont pas pu être menées. Le PLH 2021-2026 a été approuvé le 14 décembre 2020.

2.8 PERSPECTIVES ET ENJEUX

Des tendances démographiques qui se poursuivent

Globalement, les dynamiques démographiques ont évolué depuis les années 2000 :

- La croissance démographique continue de se tasser, avec une tendance à la stagnation depuis 2010. Le solde naturel, positif, compense un solde migratoire légèrement négatif. Les nouvelles projections de l'INSEE à l'échelle départementale laissent entrevoir une croissance modeste à l'horizon 2050 (+0,18% par an), avec un tassement de plus en plus marqué.
- Le vieillissement de la population se poursuit, avec une représentation toujours plus forte des personnes de plus de 75 ans qui pose question en matière de gestion de la dépendance (8 250 personnes en 2015 contre 5 700 en 1999). L'INSEE prévoit que cette tendance devrait se poursuivre jusqu'en 2030 – 2035 (fin du Papy-Boom).
- La diminution de la taille des ménages se poursuit également, avec aujourd'hui à peine plus de 2 personnes par ménage. Ce phénomène tend à ralentir, ce qui peut impacter l'estimation des besoins en matière de logement.
- Le territoire accueille des populations à revenus globalement élevés, légèrement supérieurs à la moyenne départementale et sensiblement supérieurs à la moyenne régionale.

Ces tendances sont à prendre en compte car elles peuvent impacter les choix en particulier en matière de politiques de l'habitat : volumes de logements à prévoir dans le SCoT, types de logements à prévoir pour adapter l'offre aux besoins des populations.

Des enjeux d'équilibres inter-SCoT renforcés, en particulier avec le Dijonnais

L'extension du périmètre du SCoT fait évoluer les enjeux d'équilibres inter-SCoT, notamment sur le plan résidentiel avec des questions d'équilibre vis-à-vis du SCoT du Dijonnais et du Chalonais :

- Des échanges résidentiels (déménagements) assez importants se font entre l'unité urbaine dijonnaise et le territoire du SCoT, en particulier avec la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges. Ces échanges sont globalement équilibrés.
- Au sud du territoire, les échanges résidentiels avec le pôle urbain chalonais sont moins marqués. On constate des déménagements depuis le SCoT vers les communes de Saône-et-Loire, qui peuvent illustrer certaines difficultés d'accès au logement pour des actifs de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud.
- Ces analyses sont confortées par l'analyse des déplacements domicile-travail, qui montre que :
 - o 30% des déplacements sont intra-communaux
 - o 25% intra-SCoT
 - o 44% vers l'extérieur.
- Les échanges se font notamment en intra-territoire du SCoT vers Beaune, Chagny, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin, Nolay dans une moindre mesure. Les échanges vers l'extérieur se font notamment vers Dijon et Chalon-sur-Saône.

- Le territoire est également attractif de l'extérieur avec des flux de déplacements domicile-travail entrants. Si les données du diagnostic ne montrent pas de déséquilibres flagrants avec le Dijonnais et le Chalonais, il conviendra de bien prendre en compte dans la révision les dispositions des SCoT voisins, afin d'éviter de générer des déséquilibres dans le fonctionnement des parcours résidentiels (liés aux disparités du marché foncier et immobilier notamment).
- L'intensité constatée des échanges avec le Dijonnais méritera également d'approfondir les réflexions en matière d'outils de mobilité vers et depuis la métropole : accès aux services, tourisme de proximité, déplacements domicile-travail.

Des questions d'équilibres internes

Les dynamiques de croissance résidentielle sont hétérogènes, ce qui pose des questions d'équilibres internes :

- Le secteur de la Plaine de Saône poursuit sa dynamique, avec des taux de croissance de plus de 1% par an depuis 1999. Cependant, ces dynamiques se sont tassées depuis 2010, avec une division par deux des rythmes de croissance. Les phénomènes de « desserrement » des pôles urbains sont différents entre le Nord (bénéficiant de la proximité de Dijon) et le Sud du territoire, où les dynamiques dans la Plaine sont liées à des desserments plus divers (Dijon, Beaune, Chalon-sur-Saône...).
- Ces dynamiques sont corrélées à des rythmes de production de logements relativement élevés, avec la création de 6 à 8 logements / an / 1000 habitants en moyenne dans les communes de Plaine (moyenne du SCoT = 4,5).
- Concernant la Côte, les Hautes Côtes et les Plateaux, la situation entre les deux EPCI du SCoT est clairement différente. Les dynamiques démographiques et de construction de logements sont sensiblement plus importantes dans la partie Nord du SCoT, en croissance (+0,4% par an depuis 1999, stable depuis 2010), alors que la tendance est à la décroissance dans les Hautes Côtes de Beaune et sur le Plateau de Nolay, décroissance qui s'accroît depuis 2010.
- Les principales polarités de l'armature urbaine peinent à maintenir leur démographie, même si le phénomène n'est pas dramatique par rapport à d'autres polarités à l'échelle régionale. En particulier, Nolay connaît des difficultés démographiques comme cela avait été identifié dans le premier SCoT (-0,3% par an depuis 1999). Les données tendent à montrer une fragilisation des pôles de Beaune et de Nuits-Saint-Georges entre 2010 et 2015 (respectivement -0,7% et -0,2% par an sur cette période).

Dans le cadre de la révision du SCoT, il semble important d'approfondir les objectifs démographiques et de production de logements, en prenant en compte les spécificités des différents secteurs, et les enjeux d'équilibre entre villes, bourgs et villages.

Les réflexions sur les équilibres résidentiels devront bien intégrer les problématiques de mobilité, en veillant à limiter les besoins en déplacements des ménages, en particulier pour les populations les plus vulnérables financièrement, qui ont tendance à s'éloigner des pôles d'emploi pour l'accès à la propriété.

En matière d'équilibres territoriaux, le SCOT devra décliner les orientations du SRADDET, en particulier en ce qui concerne la déclinaison de l'armature urbaine régionale, le renforcement des polarités d'équipements structurantes, le renforcement des pôles d'échange multimodaux. La prise en compte des interactions avec les territoires voisins, évoquée plus avant, est également un point attendu dans le SRADDET.

Des difficultés en matière de diversification de l'offre de logements et des formes urbaines

La diversité de l'offre de logement est fortement concentrée dans les polarités de l'armature urbaine : logement locatif (privé, public), petits logements, logements adaptés pour personnes âgées, hébergement spécifique.

Cette diversité a du mal à se maintenir entre 2010 et 2015, le poids du parc locatif a légèrement diminué (-0,2 points) et les logements de petite taille restent assez peu représentés (30% de T1-T3). Or, les évolutions démographiques évoquées ci-avant laissent plutôt penser que les besoins en logements diversifiés devraient augmenter.

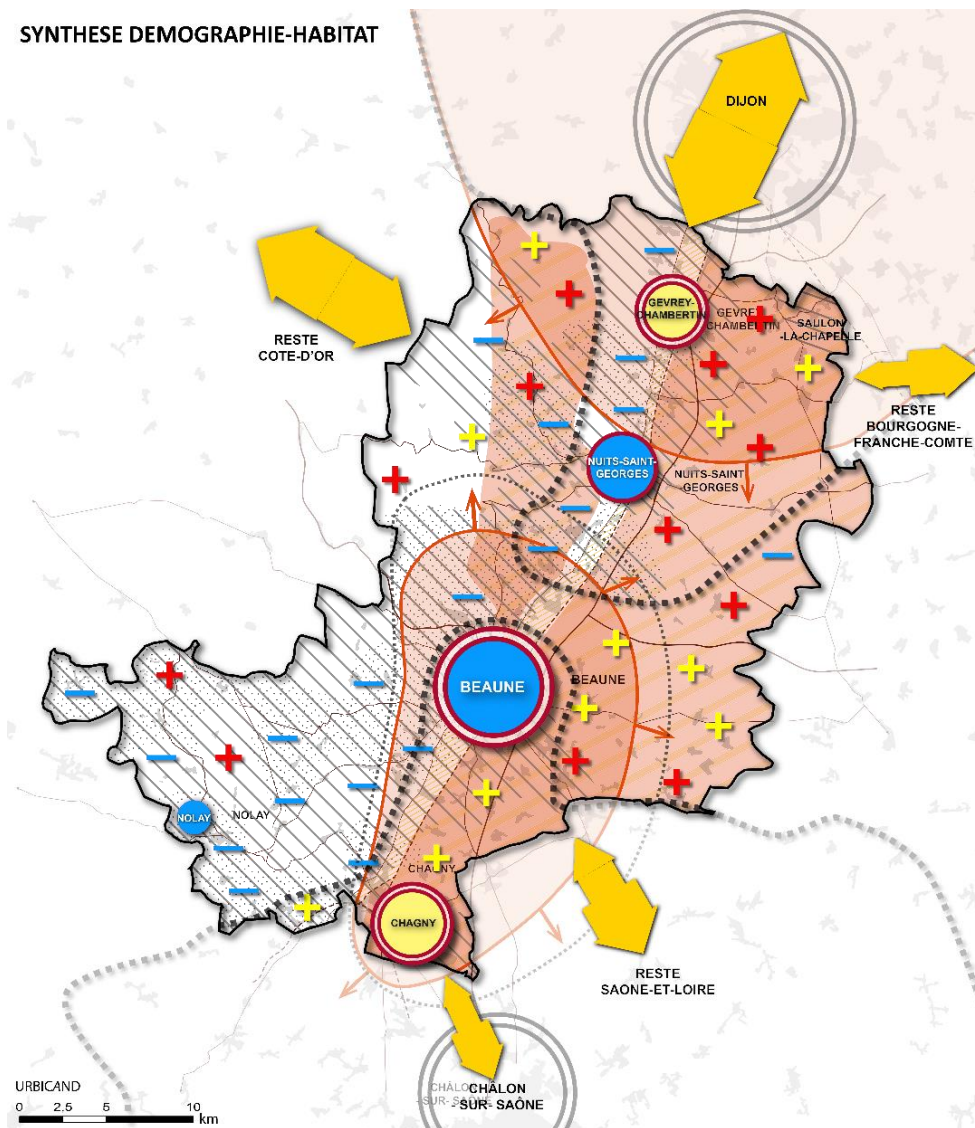
Plusieurs phénomènes peuvent expliquer les difficultés de production de l'offre diversifiée :

- Les logements diversifiés sont localisés en bonne partie dans les centres urbains et villageois, où la vacance augmente rapidement, du fait de l'inadaptation de l'offre (typologies inadaptées à la demande, vétusté, déficit de performance énergétique...) et, dans le cas de la ville de Beaune notamment, du fait d'une croissance de la mise en location à vocation touristique (Airbnb).
- En 2015, l'INSEE recense près de 3 800 logements vacants sur le territoire, dont près de 950 à Beaune. Le parc de logements vacants a progressé de 12% entre 2010 et 2015, et le taux de vacance reste problématique. Le parc de résidences secondaires et de logements occasionnels a progressé de 23% sur la même période (soit 500 logements supplémentaires, dont près de 200 à Beaune).
- La production de logements neufs reste fortement ciblée sur l'accession à la propriété, notamment dans le secteur de la Plaine de Saône qui accueille une croissance importante. Dans les villages, peu d'opérateurs privés proposent des opérations alternatives à l'accession pavillonnaire.

Ce constat peut être relié au déficit de diversité des formes urbaines que l'on constate à l'échelle du SCOT (sauf dans les principales polarités). Le modèle pavillonnaire, qui apporte peu de diversité typologique, reste omniprésent (depuis 2007, plus de 75% des logements neufs produits sont des logements individuels non groupés). C'est d'ailleurs un des facteurs qui explique les difficultés ressenties pour densifier les opérations d'habitat, et la consommation foncière qui reste importante pour ce poste.

- La construction de logements locatifs sociaux est restée assez dynamique, à hauteur de 24 logements par an entre 2007 et 2017 soit 11 à 12% des logements produits sur le territoire (donnée RPLS). La baisse de la représentation de ce parc dans les résidences principales peut être due à des phénomènes annexes : vacance sur le parc existant, démolitions, vente de logements locatifs par les bailleurs...

SYNTHESE DEMOGRAPHIE-HABITAT



LEGENDE

Influences extérieures

-  Aire d'influence du desserrement résidentiel des unités urbaines de Dijon et de Chalon-sur-Saône
-  Aire d'influence du desserrement résidentiel de Beaune
-  Migrations résidentielles entrantes et sortantes

Dynamiques démographiques

-  Pôles de population en perte de population entre 2010 et 2015
-  Pôles de population en stabilisation ou légère croissance démographique
-  Perte de population entre 2010 et 2015
-  Stabilisation ou légère croissance
-  Croissance de population
-  Vieillesse de population

Dynamiques résidentielles

-  Problème de vacance
-  Concentration de l'offre locative sociale
-  Concentration forte
-  Concentration modérée
-  Secteur de développement péri-urbain récent soumis à des pressions urbaines fortes
-  Prix élevés

3. LES SERVICES ET EQUIPEMENTS

3.1 NIVEAUX D'EQUIPEMENT

3.1.1 La ville de Beaune, pôle d'équipement majeur entre Dijon et Chalon-sur-Saône

La ville de Beaune constitue un pôle d'équipement majeur du territoire du SCoT, avec une concentration d'équipements de la gamme supérieure³ : Beaune regroupe 37% des équipements et services présents sur le territoire dont 66% de type supérieur. Beaune compte plusieurs équipements structurants dans divers domaines :

- La santé avec le centre hospitalier principal du territoire qui comprend notamment un institut de soins infirmier,
- L'enseignement avec le lycée d'enseignement général et le lycée viticole (Viti-Agrocampus),
- Les services administratifs avec la Police Nationale et Pôle Emploi,
- Les services à la personne avec des structures d'aides à domicile et des équipements liés à la petite enfance (haltes garderies, crèches),
- La culture, le tourisme et la formation artistique avec la présence d'un cinéma, du palais des congrès, d'une école de cinéma de Claude Lelouch (formation en alternance), d'une école des beaux-arts et d'un conservatoire de musique et de danse. Le projet de la Cité des Climats et vins de Bourgogne à Beaune permettra de renforcer le rayonnement culturel de Beaune, par la mise en place du projet d'aménagement de quartier, la création d'un hôtel 5 étoiles, d'une grande halle de réception et de concert, une galerie marchande de produits d'excellences, des restaurants et la Cité des Climats et vins de Bourgogne.

Cette densité d'équipements permet à Beaune de rayonner dans un bassin de vie relativement large localisé entre les agglomérations de Dijon et Chalon-sur-Saône, englobant les villes de Chagny et de Nuits-Saint-Georges. L'attraction dijonnaise est très présente sur le territoire, notamment dans sa partie Nord englobant le secteur de Gevrey-Chambertin, tandis que l'attraction chalonnaise au Sud semble plus limitée et ne dépasse pas Chagny. Dijon apporte au territoire une offre de services spécialisés complémentaire et nécessaire, notamment dans les domaines de l'enseignement supérieur, de la santé et du commerce.

3.1.2 Les villes de Nuits-Saint-Georges et de Chagny comme pôles d'équipements intermédiaires

Les villes de Nuits-Saint-Georges et de Chagny représentent les pôles d'équipements secondaires du territoire, disposant d'une concentration d'équipements structurants à une échelle intermédiaire dans plusieurs domaines :

- La santé avec un centre hospitalier secondaire à Nuits-Saint-Georges et à Chagny,
- Les services à la personne notamment concernant l'accueil de personnes âgées avec des structures d'accueil médicalisées de type EPHAD et des résidences pour personnes âgées autonomes (résidences mutualistes Jules Sauvageot et le village bleu à Nuits-Saint-Georges, EPHAD dans le centre hospitalier de Chagny),
- L'enseignement et l'accueil de la petite enfance avec un lycée de formation hôtelière et une école de musique à Chagny, un collège et une halte-garderie dans les deux pôles,
- Les services administratifs avec une gendarmerie dans les deux pôles, un relais pôle emploi à Chagny,
- La culture, le sport et les loisirs avec un stade de Rugby, un cinéma à Nuits-Saint-Georges ; un théâtre, et un marché d'envergure régionale à Chagny. L'Hôpital historique de Nuits-Saint-Georges met également son patrimoine en valeur par l'ouverture au public de certaines salles et le projet d'ouverture d'un musée au sein de l'établissement ainsi qu'une maison d'autisme (en projet).

Ainsi, les pôles d'équipements secondaires de Nuits-Saint-Georges et de Chagny jouent un rôle de « relais » entre Beaune et Dijon. Ils permettent de desservir la population de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges et de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud à des équipements et services de type intermédiaire et ponctuellement de type supérieur. Le rayonnement de Chagny concerne surtout le sud du territoire et est plutôt tourné vers Chalon-sur-Saône tandis que celui de Nuits-Saint-Georges englobe une bonne partie des communes de l'intercommunalité dont Gevrey-Chambertin et les communes les plus au Nord pourtant proches de Dijon.

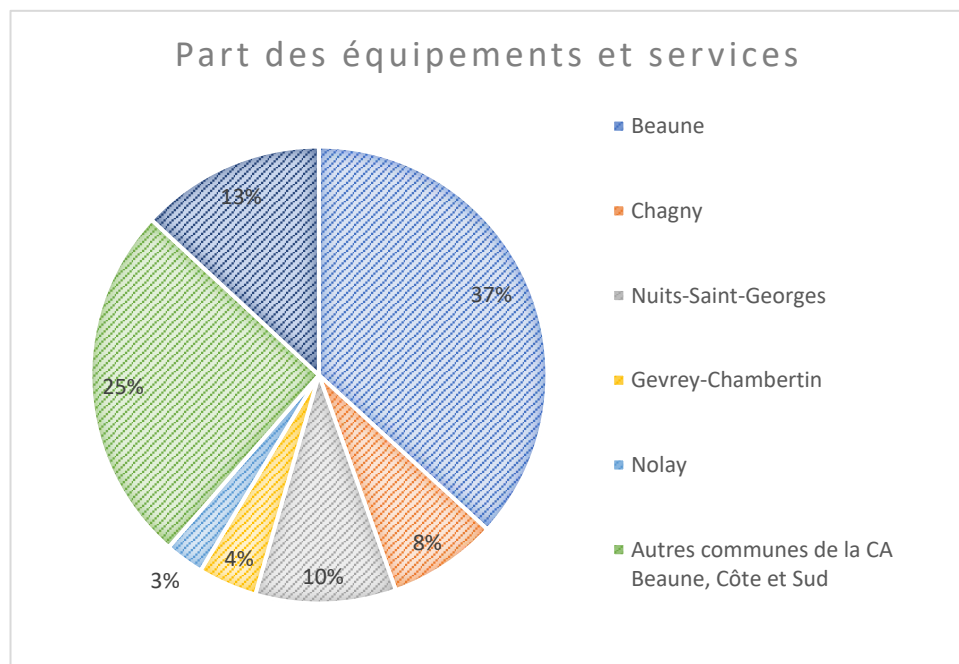
³ Gammas d'équipements de l'INSEE – BPE 2016

3.1.3 Les pôles d'équipement de proximité ou « bourgs d'appui »

Le territoire est également maillé par deux pôles de proximité appelés également bourgs d'appui, qui accueillent une concentration d'équipements et de services de proximité : Gevrey-Chambertin et Nolay.

Leur offre se caractérise par un petit linéaire commerçant principalement orienté sur le commerce de bouche ainsi que des services de proximité répondant à des besoins hebdomadaires ou journaliers tels que le médecin, le dentiste, l'école élémentaire, le bureau de poste, les terrains de sports et de jeux extérieurs, etc. Ces pôles bénéficient également de quelques équipements structurants d'un rayonnement plus important comme une gendarmerie, un hébergement pour personnes âgées, un collège à Nolay, un projet de pôle médical dans les locaux de l'ancienne Communauté de Communes à Gevrey-Chambertin, etc.

Les niveaux d'équipements de Nolay et de Gevrey-Chambertin restent inférieurs à ceux de Chagny et de Nuits-Saint-Georges mais ces communes représentent néanmoins des polarités locales essentielles pour les communes rurales notamment celles situées aux extrémités du SCoT. Gevrey-Chambertin représente un bourg d'appui venant relayer les polarités entre l'axe Dijon - Beaune. Nolay a également un rôle de bourg d'appui important dans un secteur très rural et pour des communes plus éloignées de l'axe Nord-Sud du territoire.

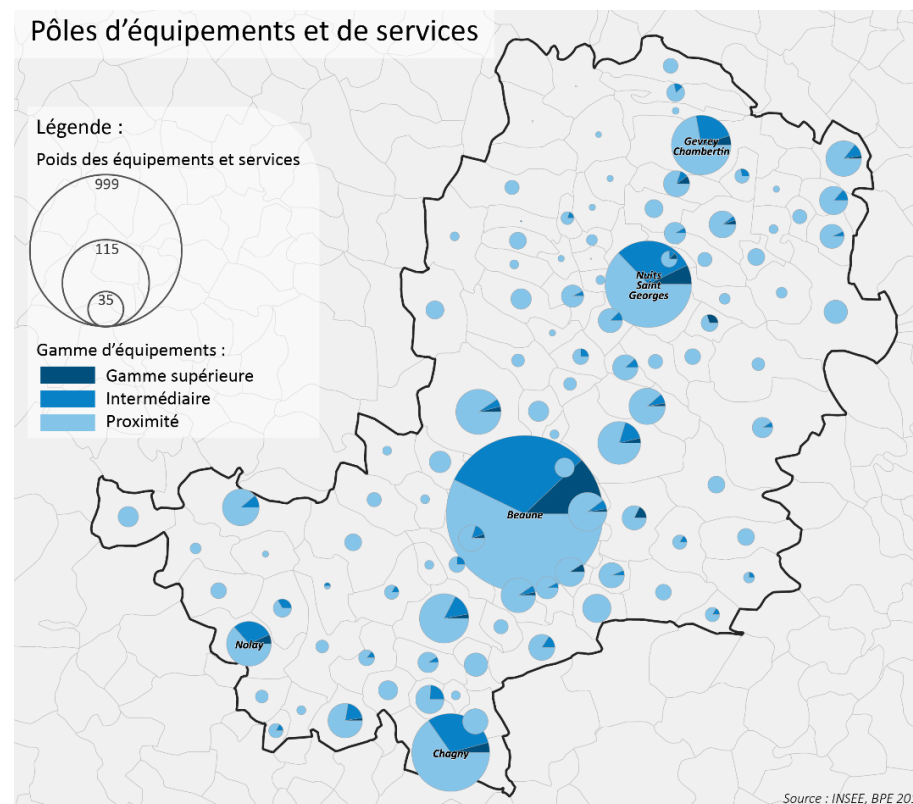


De nombreux pôles relais, en particulier sur l'axe de la côte viticole

Certaines communes rurales ont des niveaux d'équipements relativement élevés du fait de leur population, ou de leur proximité avec Beaune (c'est le cas de Meursault, Savigny-les-Beaune, Ladoix-Serrigny et Corgoloin). Situées majoritairement sur la côte viticole, elles regroupent plusieurs équipements et services de première nécessité comme les pharmacies, les commerces alimentaires de bases, les bureaux de postes, les banques.

Saulon-la-Chapelle a également un véritable rôle de pôle relais, qui s'est développé petit à petit pour répondre aux besoins des nouveaux ménages arrivants sur le secteur. Le bourg concentre des services de premières nécessités comme une pharmacie, une boulangerie, un bureau de tabac/presse et un petit pôle médical regroupant un kinésithérapeute, un ostéopathe, une infirmière, un médecin généraliste et un psychologue. Afin de répondre à l'arrivée de familles avec enfants sur le secteur, une école maternelle a récemment été construite mais localisée hors du bourg et éloignée des équipements précédemment cités.

Ces pôles ruraux peuvent être parfois fragiles en particulier pour le commerce et les services aux particuliers, notamment dans les secteurs peu dynamiques démographiquement, en raison du faible poids de population et de la proximité avec le pôle d'équipements supérieurs.



3.1.4 L'organisation des services de base en milieu rural

Ces différents échelons de centralités permettent un maillage relativement fin du territoire et une offre globale plutôt bien pourvue. Le réseau de polarités locales est indispensable à la vitalité des espaces ruraux. Toutefois, l'offre est principalement localisée sur l'axe de la côte viticole, générant des insuffisances sur certains secteurs ruraux du territoire du SCoT.

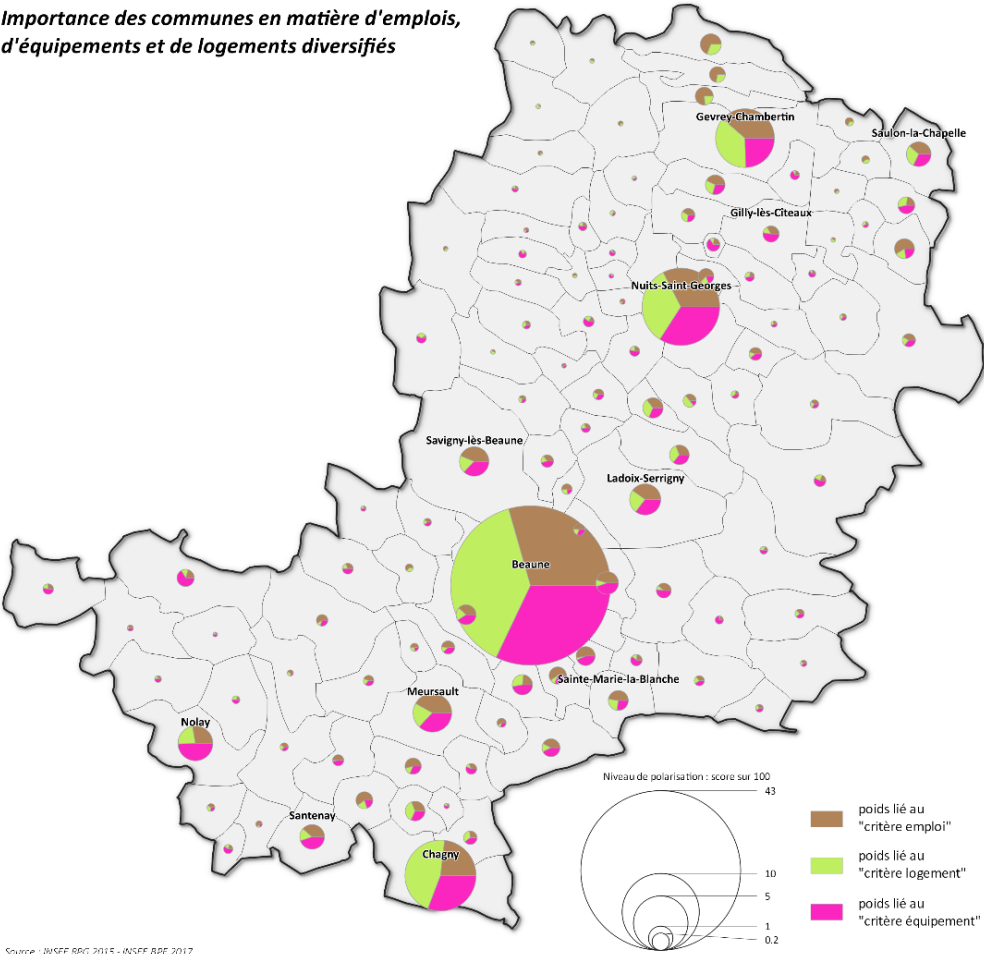
En matière d'équipements et de services, les communes rurales des Hautes Côtes de Nuits-Saint-Georges et de Gevrey-Chambertin, le Nord de la plaine de Beaune et une partie du secteur du Plateau ne disposent pas de pôle relais et ont des densités notamment en commerces de base assez faibles. Ces insuffisances supposent des déplacements motorisés importants pour les besoins quotidiens ou hebdomadaires, et une capacité d'accès aux services potentiellement limitée dans ces secteurs.

La partie Sud de la Plaine de Beaune ne dispose pas non plus à ce jour d'un pôle relais bien identifié, mais la densité d'équipement dans ce secteur est plus importante, plusieurs communes disposant de quelques équipements, notamment en périphérie beaunoise.

La faible présence et la diminution des services de base dans les communes rurales, commerces comme écoles, génèrent une multiplication des déplacements et un accroissement des coûts portés par les collectivités qui posent problème. Les questions d'une organisation plus efficiente pour les collectivités et moins génératrice de déplacements automobiles, mais aussi de l'équilibre à trouver entre besoins de proximité et nécessité de regroupement, peuvent être examinées dans le SCoT pour trouver des réponses satisfaisantes aussi pour les habitants.

Type de pôle	Commune
Ville de Niveau 1	Beaune
Ville de Niveau 2	Nuits-Saint-Georges et Chagny
Bourg d'appui	Gevrey-Chambertin et Nolay
Pôle relais	Saulon-la-Chapelle, Meursault, Ladoix-Serrigny, Savigny-les-Beaune, Corgoloin

Importance des communes en matière d'emplois, d'équipements et de logements diversifiés



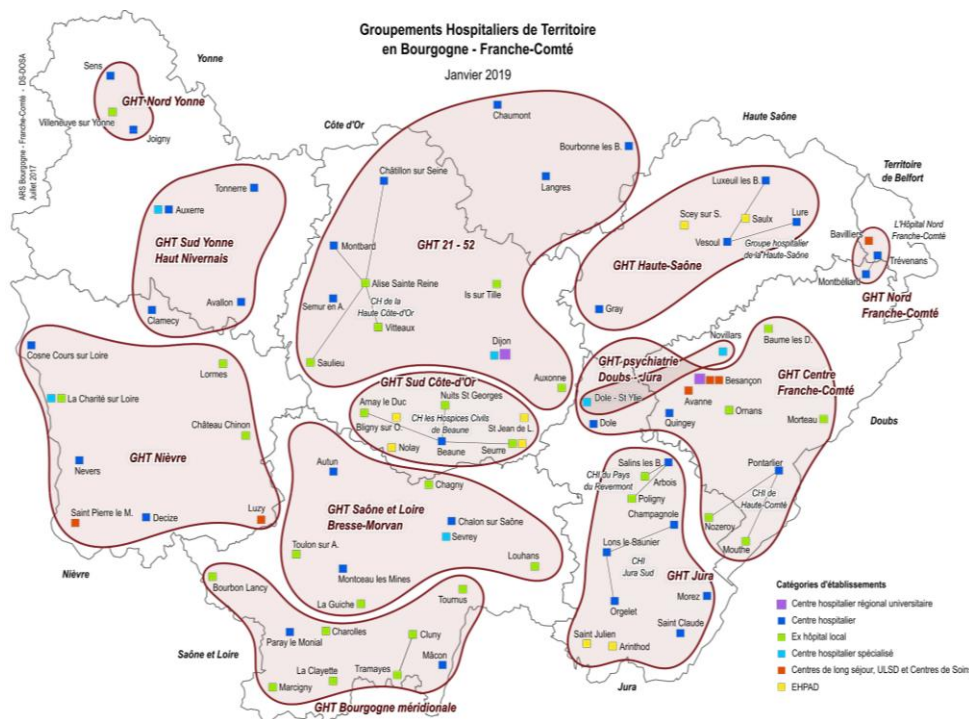
Source : INSEE RPQ 2015 - INSEE BPE 2017

3.2 SERVICES À LA POPULATION

3.2.1 L'offre de santé

La problématique des services de santé représente une question majeure pour le territoire. Le territoire du SCoT, comme le département de la Côte d'Or, tend vers un vieillissement de sa population. Cette évolution nécessite une adaptation des services du domaine de la santé afin de mieux répondre aux besoins. En dehors de la question de l'offre, celle de l'accès à l'offre se pose également puisqu'avec la croissance des personnes âgées, les difficultés de déplacements et la perte d'autonomie vont également augmenter. Cette évolution nécessite une adaptation des services du domaine de la santé afin de mieux répondre aux besoins.

Le territoire bénéficie de trois centres hospitaliers situés à Beaune, Nuits-Saint-Georges et Chagny. La plupart des communes du territoire disposent donc d'une bonne accessibilité à l'offre hospitalière du territoire, étant majoritairement à moins de 15 minutes excepté pour les communes du Nord-Ouest du Plateau de Nolay, les communes des Hautes Côtes de Gevrey-Chambertin et des communes de la Plaine de Gevrey-Chambertin qui sont à 20 minutes en moyenne (et sont plus proche de Dijon). Il existe donc un enjeu de maintien des bonnes conditions d'accessibilité des extrémités du territoire pour permettre aux habitants de rejoindre les principaux services en un temps maîtrisé.



Le territoire du SCoT est bien moins pourvu en médecins que la moyenne départementale et nationale, avec une moyenne de 20 médecins en activité régulière pour 10 000 habitants contre 35 à l'échelle de la Côte d'Or et 33 pour la France. Ce constat vaut également pour les médecins généralistes, avec 12 médecins généralistes pour 10 000 habitants du SCoT contre 14 à l'échelle départementale. Les médecins généralistes sont généralement localisés dans les communes de la Côte et moins en secteur de Plaine ou des Hautes Côtes (excepté Meursanges, Nolay, Saulon-la-Chapelle, Ternant).

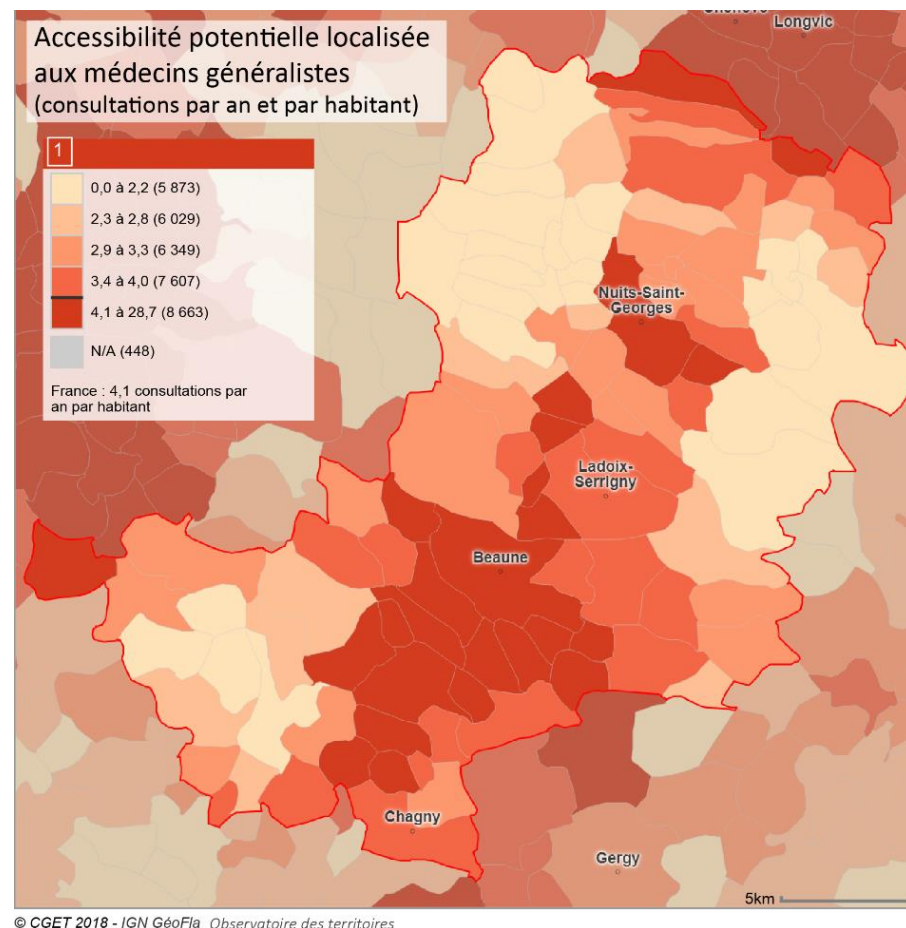
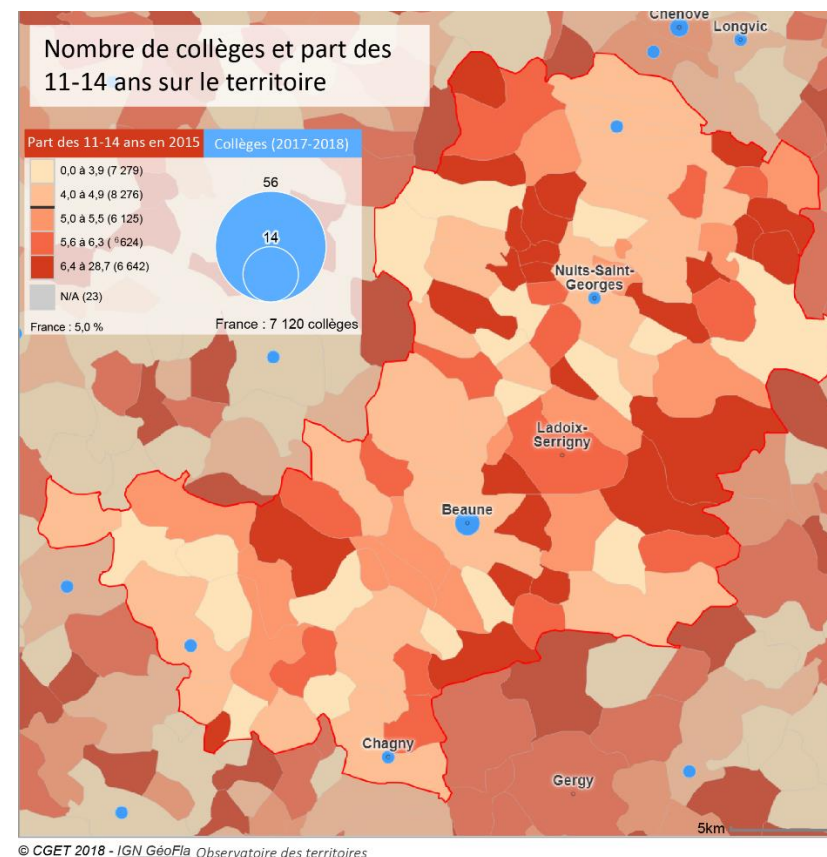
La moyenne d'âge des médecins est plutôt élevée : 48 ans à l'échelle du SCoT et du Département avec cependant une moyenne plus élevée sur le secteur de Nuits-Saint-Georges (53 ans environ sur les communes de l'ancien EPCI du Pays de Nuits-Saint-Georges, d'après le Conseil National de l'Ordre des Médecins). Cela pose la question du renouvellement de la population des médecins dans un contexte où les besoins en santé « de proximité » risquent d'augmenter avec le vieillissement de la population.

Bien que la répartition de l'offre de santé soit inégale sur le territoire, tous les habitants se trouvent à moins de 15 minutes d'un service de santé de proximité (médecins généralistes, infirmiers, pharmacies, etc.) L'accessibilité potentielle localisée aux médecins généralistes montre toutefois une inégalité d'accès aux médecins selon les communes du territoire. En effet, quelques communes situées aux extrémités du territoire et les plus éloignées de l'axe de la Côte viticole sont moins bien desservies en médecins généralistes. De plus, ces communes notamment des Hautes Côtes et du Plateau de Nolay ont une population vieillissante plus importante. Le nombre de consultations par an et par habitant y est le moins élevé. L'accès aux soins des populations fragiles est un enjeu important pour ces communes.

3.2.2 L'offre de formation et de structures en direction de la jeunesse

L'offre de formation du territoire du SCoT est essentiellement tournée vers une offre intermédiaire et de proximité avec les collèges et surtout les écoles qui constituent l'équipement de base le plus répandu sur le territoire et les collèges sont bien répartis sur le territoire. En dehors du lycée d'enseignement général de Beaune et de Brochon, l'offre de formation du niveau supérieur est peu présente, concentrée dans les polarités et en lien avec la culture du territoire et le tourisme : un lycée viticole à Beaune, un lycée de formation hôtelière à Chagny, une école de cinéma (formation en alternance Claude Lelouch), une école des Beaux-Arts à Beaune et une école de musique à Chagny.

La faible offre en établissements d'enseignement supérieur sur le territoire crée des besoins de déplacement à grande échelle, notamment vers Dijon ou Lyon pour leur offre universitaire. Cet éloignement engendre souvent le déménagement des jeunes en âge d'étudier vers les pôles majeurs, la distance étant trop importante pour effectuer les allers-retours quotidiennement.



Les médecins spécialisés sont principalement situés sur l'axe de la Côte viticole, dans les polarités du territoire comme Beaune, Nuits-Saint-Georges et Chagny. Les médecins généralistes sont un peu mieux répartis sur le territoire tout en laissant des zones « blanches ». Ainsi, les bourgs d'appui et les pôles relais ont au moins un médecin généraliste, des infirmiers et certains des kinésithérapeutes. Les communes de Beaune, Nuits-Saint-Georges, Meursault et Gevrey-Chambertin ont une attractivité locale forte des médecins généralistes et dans une moindre mesure les communes de Nolay et Chagny. Ternant, Saulon-la-Chapelle, et Savigny-lès-Beaune ont également une petite attractivité très localisée sur leurs communes voisines.

Le maillage des équipements de santé sur le territoire représente un enjeu d'aménagement à prendre en compte. En particulier, ce maillage doit permettre de limiter les endroits trop démunis en services de santé, empêchant un accès correct aux soins pour les populations.

Les collèges sont situés dans les pôles de services principaux du territoire à savoir Beaune, Nuits-Saint-Georges, Chagny, Nolay et à Gevrey-Chambertin.

La question des services scolaires de proximité est primordiale sur le territoire du SCoT. La présence d'une école dans une commune est souvent perçue comme un élément clé qui joue en faveur de l'installation ou le maintien des ménages. Cela va de pair avec l'accueil de la petite enfance.

Les structures d'accueil de la petite enfance sont localisées dans les pôles de services :

- de Beaune qui bénéficie de deux REPAM (Relais Enfants Parents Assistantes Maternelles) et d'une micro-crèche et de trois multi-accueils (tous d'une capacité de 40 places)
- de Chagny qui dispose d'un REPAM et d'un multi-accueil
- de Gevrey-Chambertin qui dispose d'un multi-accueil (18 places) et de deux micro-crèches (10 places chacune)
- de Nuits-Saint-Georges qui dispose d'une micro-crèche (50 places)
- de Nolay qui dispose d'un REPAM et d'un multi-accueil

Les secteurs ruraux sont moins bien desservis, notamment dans les Hautes Côtes, mais des accueils petite enfance ont été créés à Saulon-la-Rue (micro-crèche de 10 places), à Corgoloin (micro crèche de 10 places) et à Sainte-Marie-la-Blanche (maison d'assistantes maternelles de 10 places).

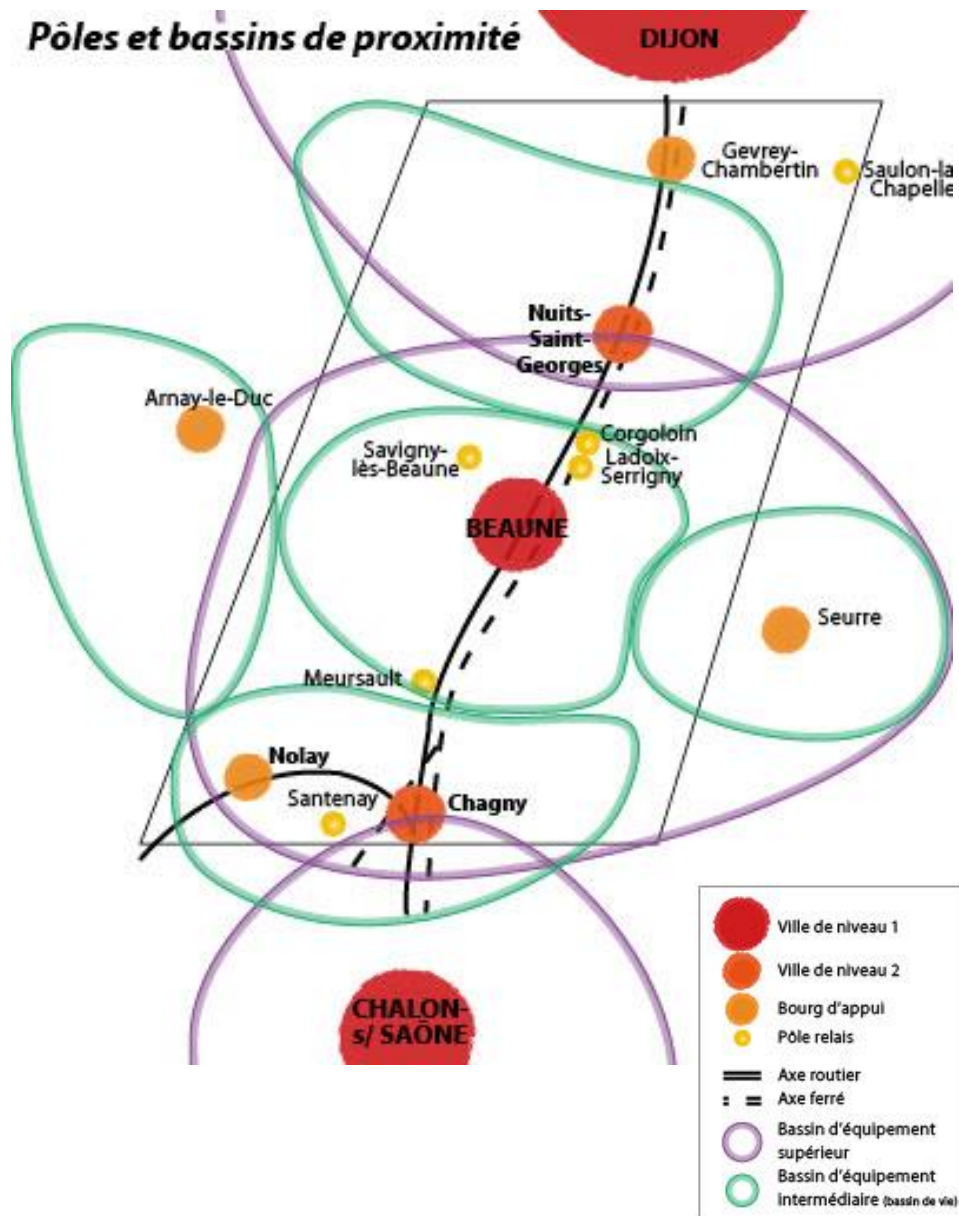
3.2.3 L'offre sportive, culturelle et de loisirs

L'offre en équipements de sport est globalement de type intermédiaire et de proximité, les quelques équipements sportifs de type supérieurs étant à Beaune et à Nuits-Saint-Georges (stade de rugby, etc.) et dans les pôles de services intermédiaires (salles de sports, piscines, etc. à Nuits-Saint-Georges, Gevrey-Chambertin, Chagny).

La richesse culturelle du territoire est valorisée par de nombreux équipements comme des musées, un théâtre, salle de spectacle, un conservatoire, un cinéma et son école présents à Beaune, un autre cinéma à Nuits-Saint-Georges, un théâtre à Chagny, etc. la richesse patrimoniale est également mise en avant, dans un but touristique, par l'ouverture au public de certains bâtiments comme l'Hôpital historique de Nuits-Saint-Georges, les Hospices de Beaune, le projet de la Cité des Climats et vins de Bourgogne à Beaune, etc.

En plus de l'offre présente sur le territoire, les communes bénéficient de l'offre Dijonnaise qui rayonne à l'échelle du SCoT.

Si le territoire est bien pourvu en nombre d'équipements actuellement, les intercommunalités ou les communes ont un enjeu d'entretien, de modernisation voire d'agrandissement ou de mutualisation des équipements, notamment au vu des évolutions démographiques.

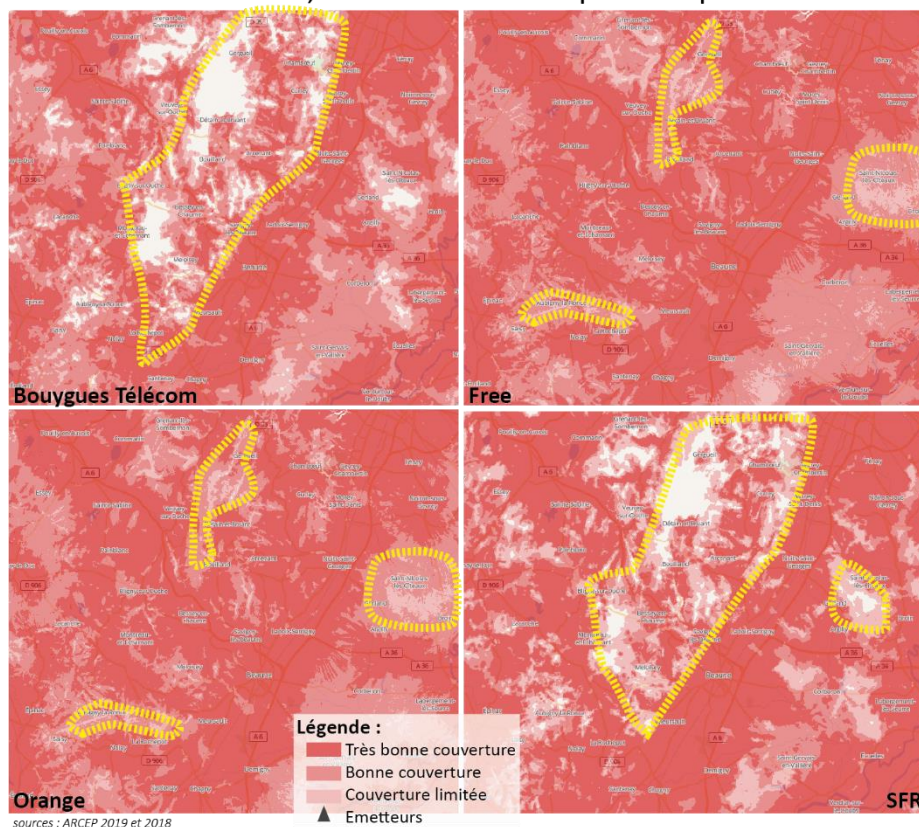


3.3 AMENAGEMENT NUMERIQUE

3.3.1 Téléphonie Mobile

Le territoire du SCoT est à près de 100% couvert par le réseau de téléphonie mobile GSM, avec une couverture plus ou moins complète en 4G. En effet, globalement, les communes du Plateau et des Hautes Côtes présentent une couverture plus limitée alors que les communes de la Côte et de la Plaine sont bien couvertes excepté Saint-Nicolas-lès-Cîteaux qui a également une couverture limitée.

Couverture en 4G, 3G et 2G fournies par les opérateurs



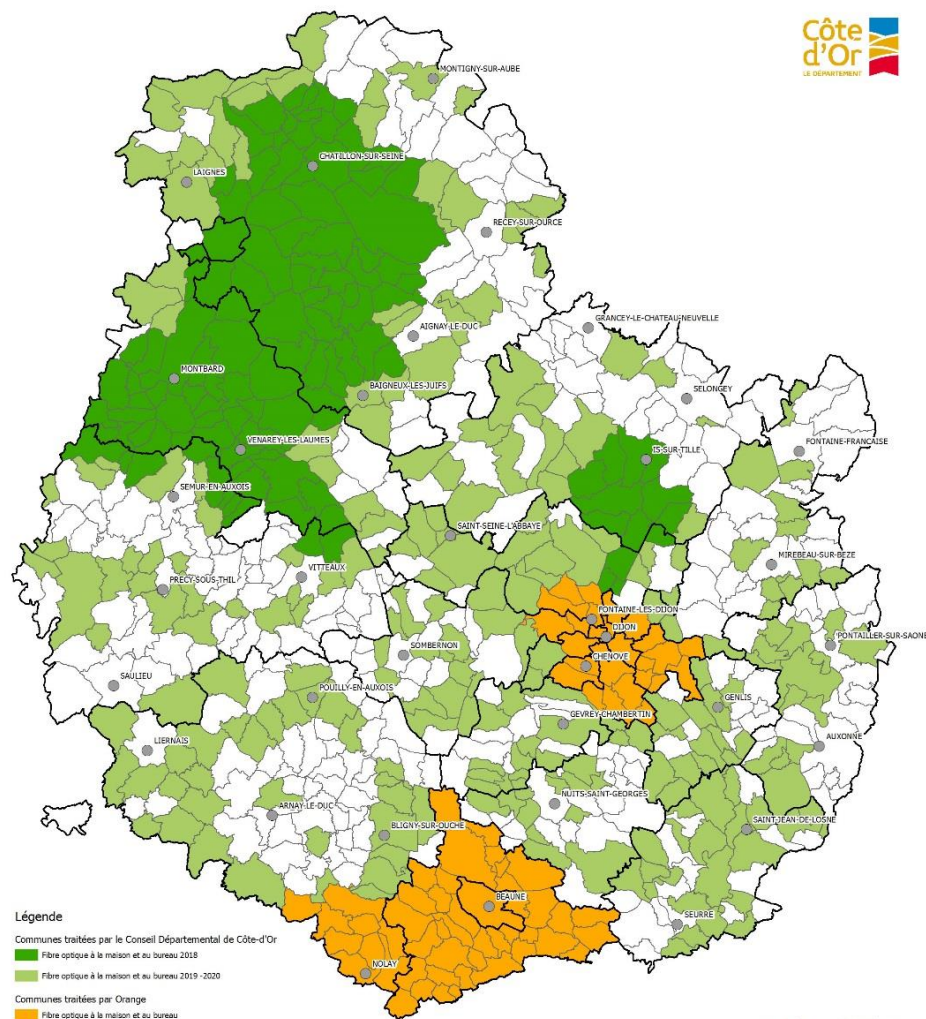
3.3.2 Desserte Internet

Le territoire du SCoT se caractérise par une desserte ADSL de bonne qualité. La majorité des communes offrent une couverture ADSL avec un débit supérieur à 3 Mb/s. Quelques communes rurales du Plateau et des Hautes Côtes ont encore des débits faibles et certaines sont en situation d'enclavement numérique.

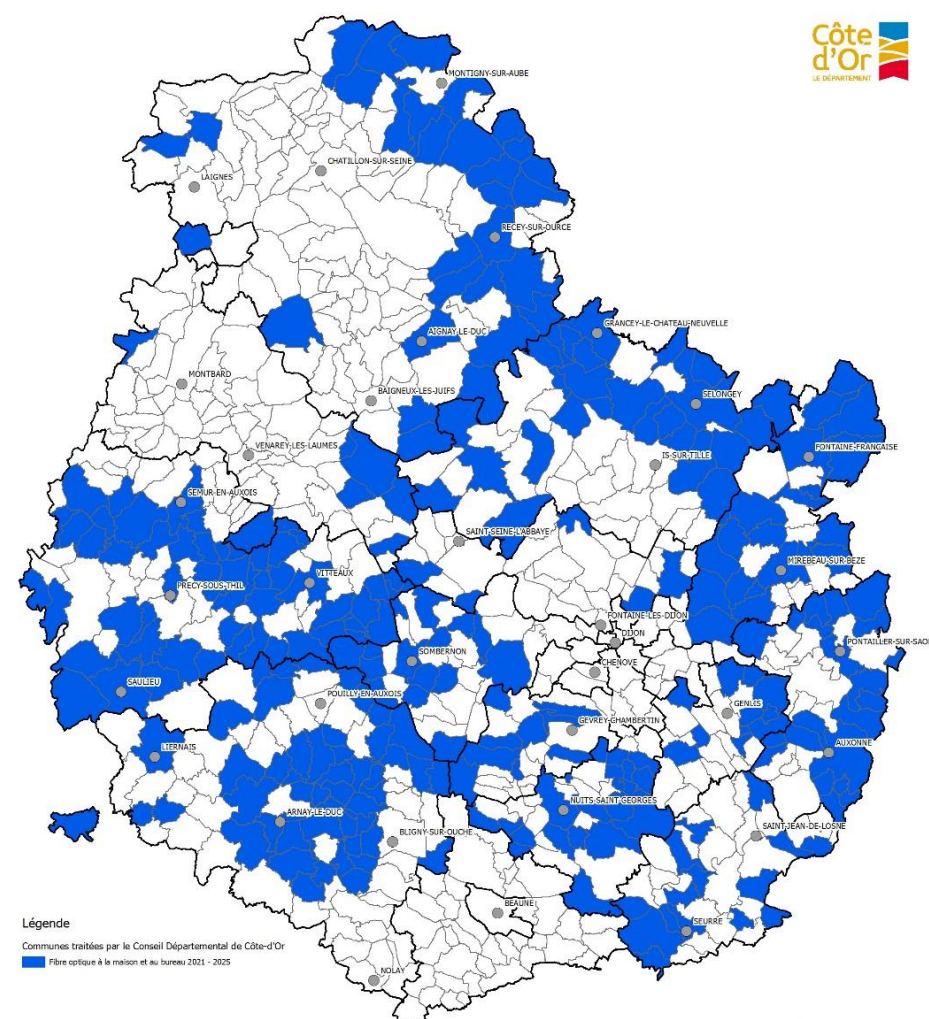
Afin de réduire cette inégalité des territoires face à l'accès à Internet, la région a initié dès 2006 le déploiement d'un réseau régional Wimax. Cette technologie diffère de l'ADSL ou de la fibre optique puisqu'elle utilise les ondes radio. Progressivement, la Région Bourgogne-Franche-Comté met donc en place, via une délégation de service public, un réseau de station Wimax. Chaque station permet de couvrir une zone de 3 à 20 kilomètres, suivant le relief et les arbres, et d'offrir un débit stable et fiable. Il s'agit, en quelque sorte, d'un système Wifi amélioré.

Les collectivités territoriales notamment à l'échelle départementale, se mobilisent depuis de nombreuses années afin de permettre une connexion au haut débit pour tous par la résorption des zones blanches, qui sont devenues quasiment inexistantes en Bourgogne, et des zones grises ADSL. Néanmoins, avec le développement des services et des usages de l'Internet, les besoins en débit des particuliers et des professionnels se sont fortement accrus au cours des dernières années. Aussi le déploiement de la fibre optique, permettant des débits de l'ordre de 100 Mbits/s, est aujourd'hui privilégié par un nombre croissant d'acteurs publics et privés.

Ainsi, le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDANT), adopté en 2012, prévoyait un développement de la fibre optique pour l'ensemble des communes « du bureau à la maison » de la région d'ici 2025. La fibre optique a déjà été déployée sur une grande partie de la région en 2018 et se poursuivra en 2019-2020 notamment sur les communes de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges, puis sera déployé en 2025 sur les communes restantes de l'EPCI qui bénéficient déjà d'une bonne couverture ADSL dans le but d'avoir une couverture complète. La Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud, n'a pas été prise en compte dans les objectifs du SDANT car elle a fait l'objet, avec la métropole Dijonnaise, d'une zone dite AMII (Appel à Manifestations d'Intentions d'Investissements). Il s'agit de l'opérateur Orange qui s'est positionné et prend en charge le déploiement d'un réseau de fibre optique sur l'ensemble de la collectivité (tous les fournisseurs d'accès pourront utiliser ce réseau).



Conseil Départemental de la Côte-d'Or
Pôle Aménagement et
Développement des Territoires
DA - MIAN
MSIS - 2017
MB16411117



Conseil Départemental de la Côte-d'Or
Pôle Aménagement et
Développement des Territoires
DA - MIAN
MSIS - 2017
MB16411117

3.4 PERSPECTIVES ET ENJEUX

Un bon maillage territorial de pôles d'équipements et de services

Le territoire est relativement bien pourvu en équipements et services du niveau supérieur à celui de proximité. Il se caractérise par un ensemble de pôles d'équipements relayant Beaune en tant que pôle d'équipement majeur du territoire et les grandes agglomérations extérieures. En effet, Beaune joue un rôle central dans la desserte en équipements et services intermédiaires et supérieurs pour l'ensemble du territoire du SCoT. Si le niveau d'équipement est satisfaisant d'une manière générale, la proximité de Dijon limite naturellement le développement de certaines fonctions supérieures sur le territoire comme des équipements d'enseignement et de formation supérieurs.

Le territoire est soutenu par plusieurs pôles d'équipements et de services principalement concentrés sur l'axe de la Côte viticole : les pôles intermédiaires de Nuits-Saint-Georges et Chagny ; les bourgs d'appui de Gevrey-Chambertin et Nolay ainsi que des pôles relais.

Le renforcement des polarités d'équipements représente une orientation importante du SRADDET, et le SCOT devra intégrer les règles de priorisation sur l'implantation des nouveaux équipements structurants.

Maintenir l'offre de santé actuelle et renforcer son accessibilité notamment à destination des personnes âgées

L'accès à l'offre de santé est une question primordiale dans le développement d'un territoire notamment en milieu rural. Le vieillissement de la population, notamment dans les pôles urbains du territoire, génère de nouveaux enjeux d'accès aux services de soins et de capacité d'accueil des individus qu'ils soient autonomes ou dépendants. Ainsi, l'enjeu pour le futur est de répondre à des besoins croissants en aidants familiaux, et de soutenir le niveau de prestations pour le maintien à domicile afin de conserver un bon niveau d'accès à l'offre de soin et de santé. On note également sur le territoire une offre faible de médecins généralistes, du fait de dynamiques d'installation des praticiens insuffisantes et des départs en retraite trop nombreux. Les équipements et services de santé intermédiaires à supérieurs se concentrent selon l'axe Nord-Sud du territoire. De ce fait, certains secteurs ruraux sont un peu moins bien desservis. C'est pourquoi, le maillage des équipements de santé sur le territoire représente un enjeu d'aménagement à prendre en compte. Ce maillage doit permettre de limiter les endroits trop démunis en services de santé, empêchant un accès correct aux soins pour les populations.

Maintenir et adapter l'offre de services à la population particulièrement à destination des personnes âgées

En matière d'offre de services à la population, l'offre à renforcer sur le territoire concerne particulièrement celle à destination des personnes âgées. Afin de répondre au vieillissement de la population, le territoire doit maintenir son offre d'accueil pour ces personnes qu'elles soient dépendantes ou non.

Maintenir l'offre concernant la petite enfance afin d'être attractif pour les jeunes ménages et conserver les familles monoparentales sur le territoire, notamment en milieu rural comme les Hautes Côtes

Compte tenu de la poursuite de croissance des familles monoparentales, et de l'attractivité du territoire pour des jeunes couples, il faut souligner l'enjeu du renforcement des services liés à la petite enfance, en travaillant à la fois au renforcement du nombre de places disponibles en mode de garde collectif et en harmonisant les services périscolaires à l'échelle du SCoT.

Concernant l'offre de sport, loisir et culture, si le territoire est bien pourvu en nombre d'équipements actuellement, les intercommunalités ou les communes ont un enjeu d'entretien, de modernisation voire d'agrandissement ou de mutualisation des équipements, notamment au vu des évolutions démographiques.

4. ORGANISATION DES MOBILITES

4.1 PRATIQUES DE MOBILITES

4.1.1 Les flux domicile-travail

En 2015, la population active sur le territoire était de 40 138 actifs⁴, dont 36 790 actifs occupés par une activité rémunérée.

L'analyse⁵ des flux de migrations alternantes⁶, constituant les allers-retours quotidiens et à des heures régulières des personnes entre leur travail et leur domicile, montre que les déplacements de ces actifs sont répartis de la façon suivante :

- 44% vers l'extérieur de ce périmètre.
- 30% des déplacements sont des déplacements à l'échelle de la commune (intra-communales)
- 25% à l'intérieur du périmètre du SCoT

Lorsque les échanges se font en interne du territoire, les déplacements sont notamment à destination de :

- Beaune
- Chagny
- Nuits-Saint-Georges
- Gevrey-Chambertin, Nolay dans une moindre mesure.

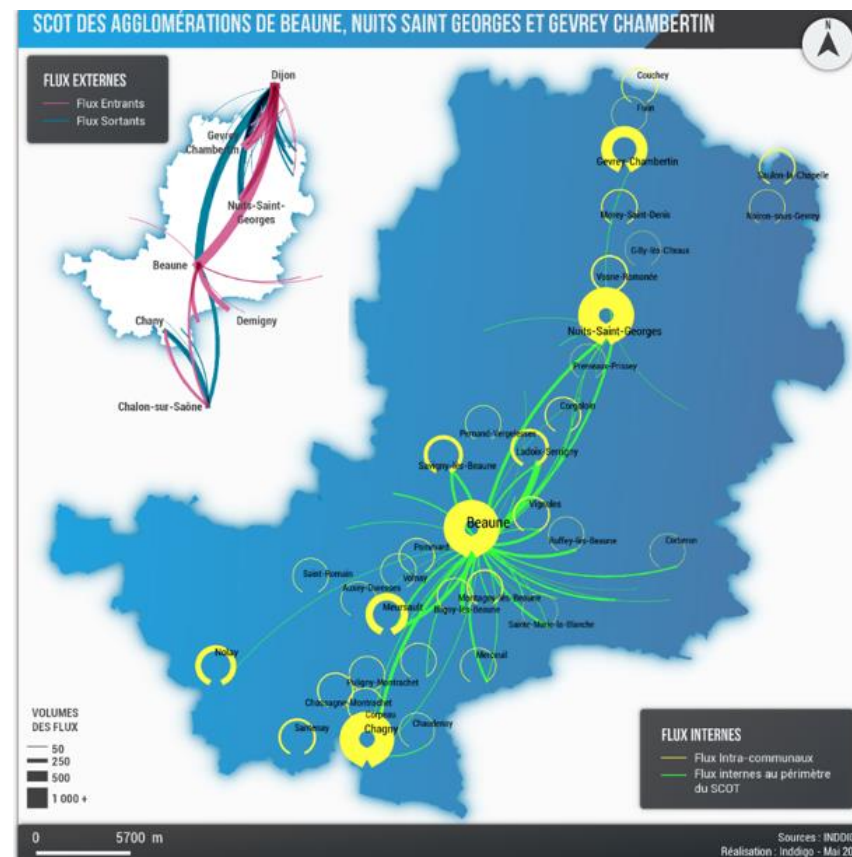
Lorsque les échanges se font à l'extérieur du territoire, les déplacements sont notamment à destination de :

- Dijon
- Chalon-sur-Saône
- Demigny.

Le territoire est également attractif de l'extérieur avec des flux de déplacements domicile-travail entrants, dans le même ordre de grandeur que les flux sortants (7800 en 2014 selon l'ancien SCoT).

Si les données du diagnostic ne montrent pas de déséquilibres flagrants avec le Dijonnais et le Chalonnais, il conviendra de bien prendre en compte les dispositions des SCoT voisins, afin d'éviter de générer des déséquilibres dans le fonctionnement des parcours résidentiels (liées aux disparités du marché foncier et immobilier notamment).

L'intensité des échanges constatés avec le Dijonnais méritera également d'approfondir les réflexions en matière d'outils et de gouvernance de la mobilité vers et depuis la métropole : accès aux services, tourisme de proximité, déplacements domicile-travail, liaisons entre pôles...



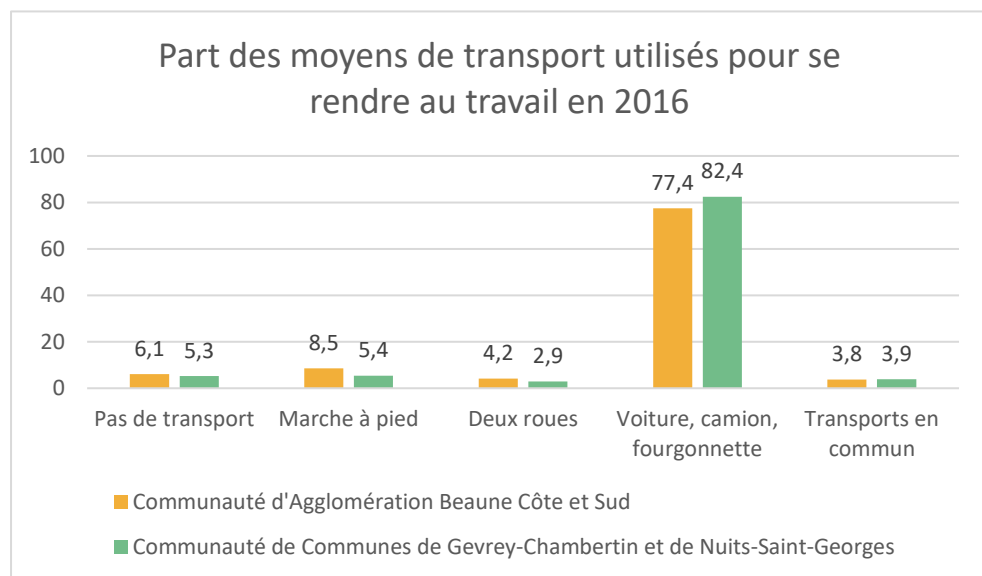
⁴ Les actifs correspondent, au sens de l'INSEE, à la population active occupée et aux chômeurs

⁵ Détail des données en annexe 8.1

⁶ Les migrations alternantes correspondent aux déplacements quotidiens entre deux communes pour se rendre au travail

Concernant les modes de transport utilisés pour effectuer les trajets domicile-travail, la voiture est évidemment le mode privilégié :

- La part des déplacements réalisés en voiture est d'environ 79,5%, soit 9 points de plus que la moyenne nationale. Ce niveau reste cependant très proche de la moyenne régionale, et n'est donc pas inattendu. La voiture est sensiblement plus utilisée sur la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges, ce qui peut s'expliquer par une part moindre d'actifs résidant près de leur lieu de travail (possibilité de s'y rendre à pied ou à vélo).
- La part des déplacements réalisés en transport en commun est limitée (moins de 4%), inférieure à la moyenne régionale (5,7%) et nationale (15%). Au niveau de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges, la part de déplacements réalisés en transport en commun est principalement liée aux navettes vers la métropole dijonnaise et vers Beaune, via le TER. La présence du réseau de transport collectif sur la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud ne se traduit pas par une part supérieure d'usage des transports collectifs, mais cette part peut augmenter par rapport à l'année 2016, car le réseau a été amélioré ces dernières années.
- Par rapport à la moyenne régionale, on notera une part assez élevée de modes doux (marche à pied, deux roues) et de personnes n'utilisant pas de transport pour l'accès à l'emploi. Cela concerne en particulier la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud, ce qui peut s'expliquer par la présence de la ville de Beaune, où ces usages sont plus développés (plus forte proximité habitat / emplois).



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2016 exploitation principale, géographie au 01/01/2019.

4.1.2 Les autres flux de déplacements

Les déplacements domicile-travail ne constituent pas les seuls motifs de déplacements. Selon l'enquête nationale ménage déplacements du CEREMA réalisée en 2008, les déplacements domicile-travail représentent 21% de tous les déplacements, les achats 19%, les loisirs 14% et les déplacements études 10%, le reste se répartit dans le cadre des déplacements santé, administratif notamment.

Ces déplacements s'articulent entre deux échelles :

- Les bassins de vie de proximité au sein desquels s'effectuent les déplacements réguliers et de petite distance.
- Les bassins de vie élargis au cœur desquels un pôle d'attraction principal génère des déplacements occasionnels et/ou de plus longue distance.

Les bassins de vie de proximité correspondent globalement aux chefs-lieux de canton.

Le bassin de vie élargi de Beaune couvre la majeure partie du territoire du SCoT ainsi que certains territoires situés sur ses périphéries Est et Ouest (la Haute-Vallée de l'Ouche et le canton de Seurre). Au Nord et au Sud, il est immédiatement concurrencé par les bassins de vie élargis des agglomérations de Dijon et de Chalon-sur-Saône.

La voiture est le mode de déplacement dominant pour l'ensemble des autres déplacements que ceux liés au travail. Néanmoins, les transports collectifs sont bien utilisés par les élèves et les étudiants et pour certains déplacements de courtes distances, la marche et le vélo sont parfois employés.

Il n'existe pas d'enquête ménages déplacements sur le territoire, qui permettrait de quantifier ces parts modales à l'échelle du périmètre du SCoT. Beaune Côte et Sud a engagé en 2012, son Plan Global de Déplacements, et dans ce cadre une enquête téléphonique auprès de 500 ménages. Cette enquête a mise en exergue les différents motifs de déplacements et les modes de déplacements utilisés.

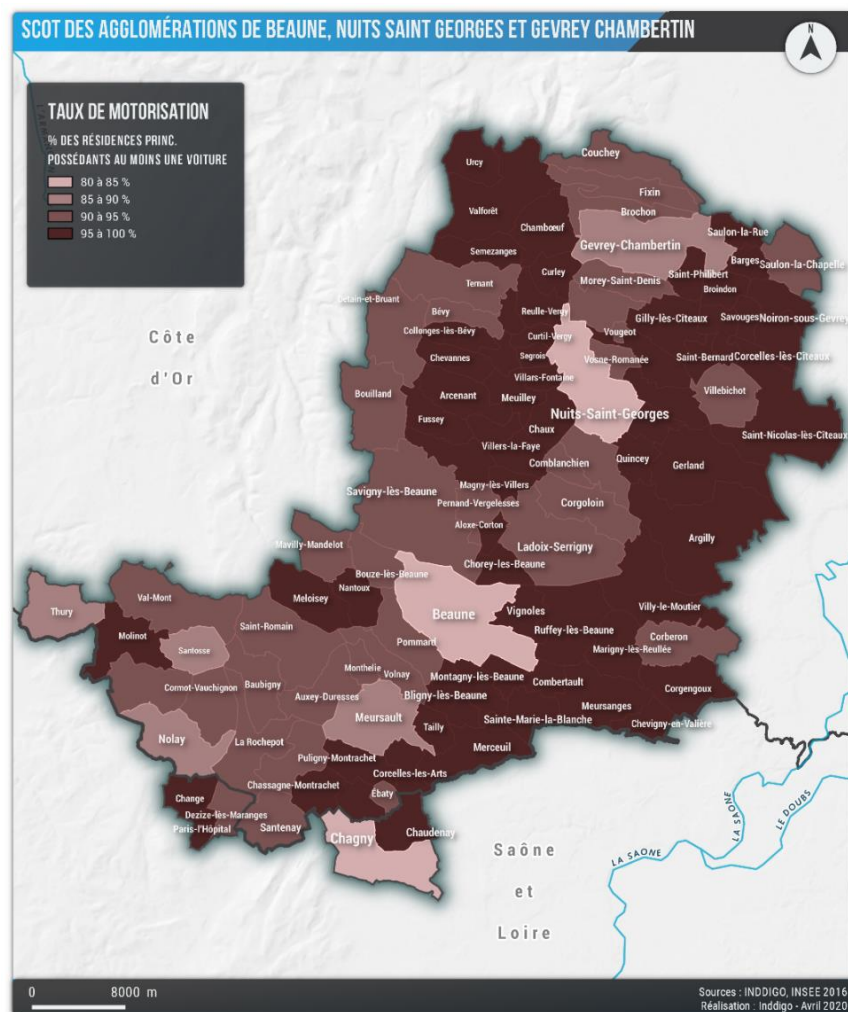
La voiture reste sans surprise le mode le plus utilisé, à 84% pour les motifs « courses », « loisirs » et « santé ». C'est pour les déplacements à vocation administratives que les modes actifs gagnent en attractivité (38% pour la marche et 6% pour le vélo), dû à la proximité de ces structures.

Sur le territoire de la Communauté de communes, selon le PCAET de 2019, les transports en communs représentent 7% des déplacements effectués. Ils sont majoritairement utilisés dans le cadre des trajets domicile-école (à 80%), et dans une plus faible mesure pour les trajets domicile-travail (13%). La marche représente, 2% des déplacements quotidiens et le vélo moins de 1%, ce qui est extrêmement faible.

4.1.3 Les taux de motorisation des ménages

Le taux de motorisation des ménages, vient confirmer cette très forte présence de la voiture pour l'ensemble des types de déplacements. Il y a très peu de disparité entre les communes du territoire. À titre de comparaison, en France, le taux de motorisation en 2017 était 84% et 85,5% pour la région Bourgogne Franche Comté.

Les principales polarités du territoire (Beaune : 81%, Nuits-Saint-Georges : 83%, Chagny : 84% et Gevrey Chambertin : 89%) ont un taux de motorisation par ménages inférieurs à la moyenne sur le périmètre du SCoT (95%). La proximité de l'emploi, des services et des équipements mais aussi la moindre capacité financière de certains ménages, contribuent à expliquer cette situation. La partie Ouest du territoire a un niveau d'équipement en voiture inférieur à la partie Est et Sud du territoire.



4.2 INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Le territoire est desservi d'une part par un réseau ferroviaire, et également par un réseau routier dense, dont certains tronçons sont aménagés pour les cycles et notamment pour les déplacements touristiques.

4.2.1 Le réseau routier

Le réseau de voiries du territoire est composé de différents niveaux hiérarchiques, dont le plus haut niveau est d'intérêt communautaire européen, avec des flux de transit entre l'Europe du Nord et la Méditerranée.

Le territoire est situé à la croisée des autoroutes A36, A6 et A31 au nord du territoire. Cette desserte est un des principaux nœuds d'échanges autoroutiers de l'hexagone, notamment dans les relations Nord-Sud.

- L'autoroute A6 relie Paris à Lyon
- L'autoroute A36 connecte Beaune à Mulhouse et à l'espace rhénan
- L'autoroute A31 met en relation Beaune avec Nancy et le Benelux.

Outre le réseau autoroutier, le territoire est également constitué d'un réseau routier principal, qui cumule fonction de transit et desserte locale, ainsi que d'un réseau secondaire et tertiaire (axes locaux sur la carte) pour un maillage au plus fin du territoire.

- Le réseau principal (en orange sur la carte) :
 - La RD 974 suit notamment l'axe nord/sud, parallèlement à l'infrastructure ferroviaire
 - A l'est, la RD 996 desservant la gare de Saulon-la-Chapelle depuis Dijon
 - Les axes de Beaune qui font figure d'étoile routière.
 - Au sud, les RD906 et RD973 se croisant au niveau de la Rochepot permettent un maillage efficace

Le 07 janvier 2019 a été inauguré le tronçon permettant le contournement de Beaune. En effet, le département a aménagé une nouvelle voie d'un peu plus de 2 kilomètres jusqu'à la route de Seurre, la RD 1074, qui permet désormais le contournement routier de Beaune.

Cette nouvelle voie permet :

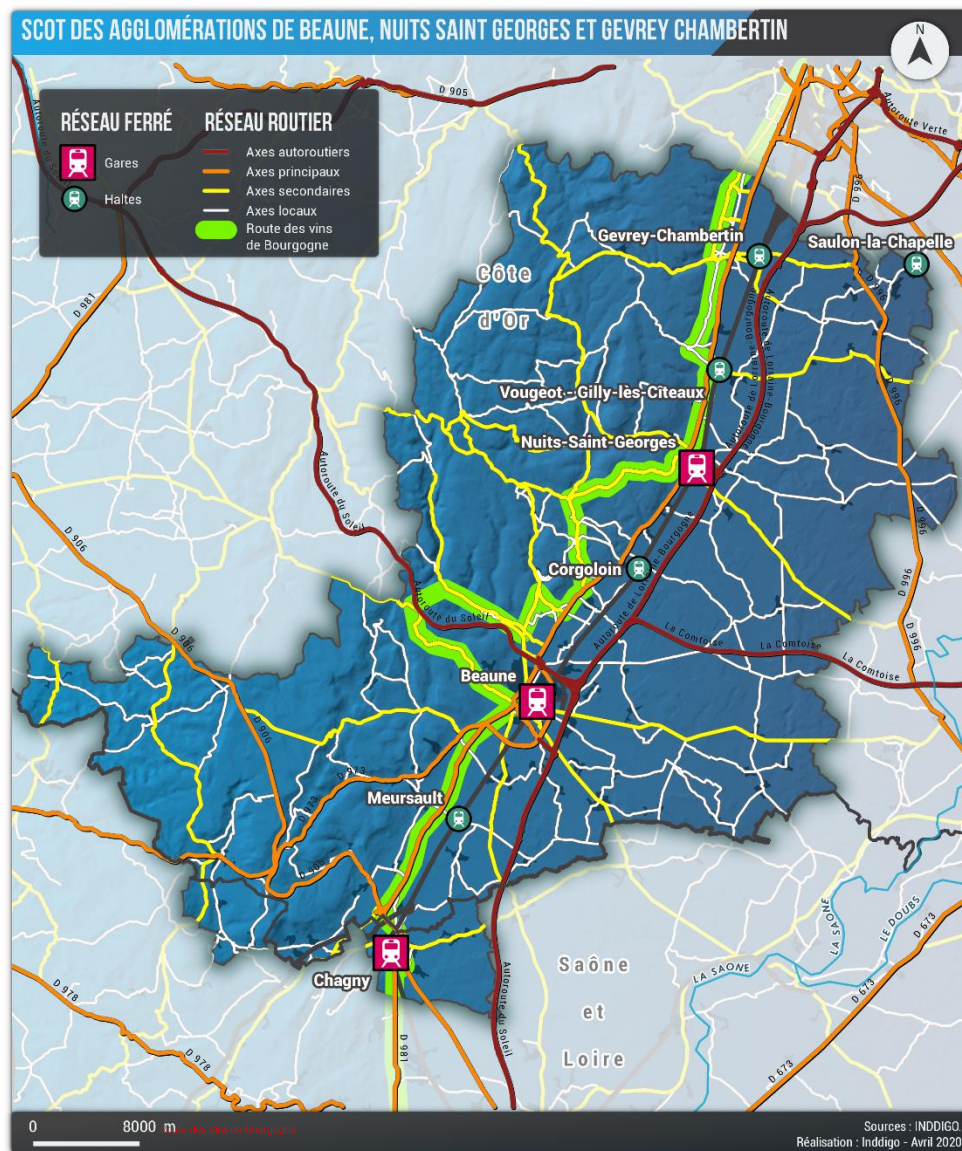
- De fluidifier globalement le trafic, tant en accès aux autoroutes A6 et A31, qu'à l'intérieur de la ville de Beaune
- De réduire ainsi le nombre d'accidents
- De rediriger le flux de transit (poids lourds de plus de 7 tonnes) hors du centre-ville
- D'améliorer l'accès routier aux zones économiques

Pour réaliser cet axe, ont été créés :

- un ouvrage d'art de franchissement de la ligne SNCF "Paris - Lyon - Méditerranée",
- un espace dédié aux circulations douces tout au long de l'aménagement.

L'objectif est de diviser de plus de moitié le nombre de véhicules circulant chaque jour sur le boulevard intérieur de la ville (19 000 véhicules jour à 9000 véhicules jour).

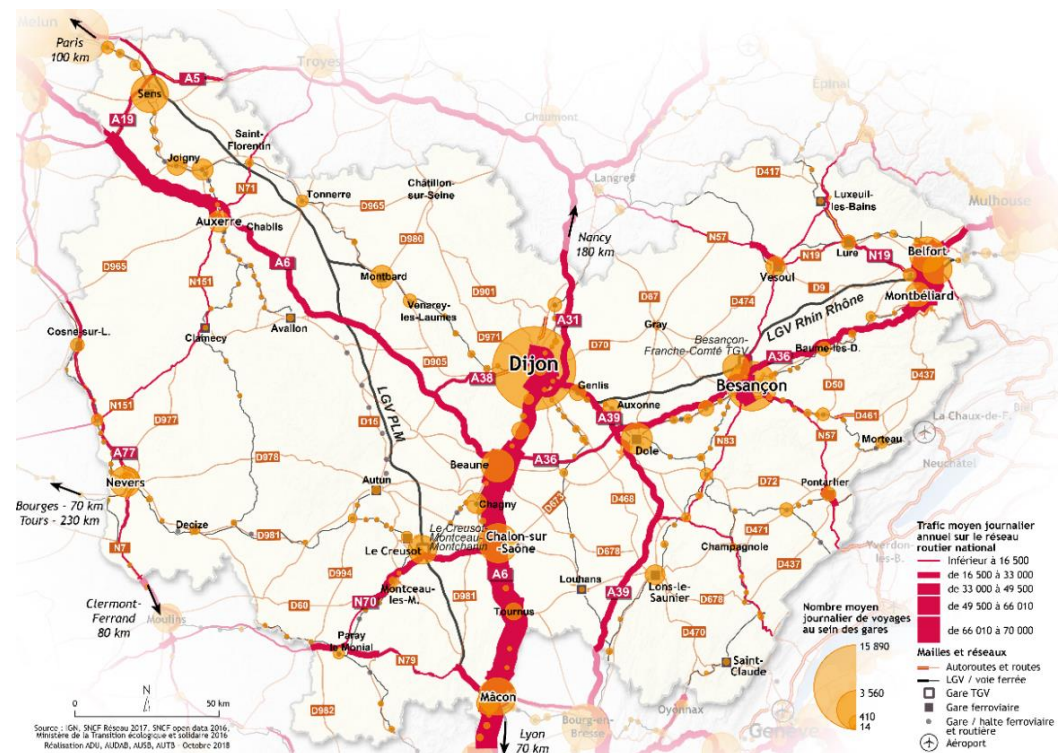
D'un point de vue touristique, la Route des Vins traverse la partie la plus prestigieuse du vignoble bourguignon. Des Côte de Nuits et Côte de Beaune, entre Dijon et Beaune puis jusqu'à Santenay, sur une longueur de 60 km. Le tracé suit un axe parallèle à la RD 974.



L'autoroute A6 sur sa portion Macon – Dijon, supporte un trafic moyen journalier élevé, de l'ordre de 50 000 véhicules. Ce niveau de trafic atteint près de 70 000 véhicules par jour au niveau de Beaune, du fait de la convergence de plusieurs axes s'ajoutant à l'axe autoroutier nord-sud :

- la N70 en provenance de Montceau-les-Mines
- l'A6 en provenance d'Auxerre
- l'A36 en provenance de Besançon

C'est cette configuration qui explique la situation de congestion, et de fait, la nécessité de la construction du contournement récemment inauguré, afin de fluidifier ces flux.



4.2.2 Les transports routiers, ferrés et fluviaux de marchandises

Les flux de marchandises les plus importants se concentrent principalement autour de Beaune, ainsi qu'entre Nolay, Chagny et Nuits-Saint-Georges.

Concernant les flux de transports routiers, les poids-lourds proviennent essentiellement de centres situés en Saône-et-Loire. Le fret routier représente, sur le territoire de la Communauté d'Agglomération, 25% des émissions de gaz à effets de serre du secteur transport. En matière d'infrastructures, de grosses plateformes logistiques sont positionnées sur le territoire, comme Veepee à Montagny-lès-Beaune ou encore la Ruche Logistique à Nuits Saint Georges.

Concernant le fret ferroviaire, le territoire est intégré à l'axe du corridor européen fret « Rotterdam-Antwerpen-Luxembourg-Metz-Dijon-Lyon ». Ce corridor vise à accroître le trafic fret, dans le but de créer un réseau fiable et performant au niveau européen. Il est ainsi susceptible de générer une hausse du trafic fret sur l'axe Dijon-Chagny et de permettre l'approvisionnement ou l'expédition de marchandises pour des entreprises embranchées à moyen et long terme. Cet axe est emprunté par plusieurs opérateurs fret ferroviaires.

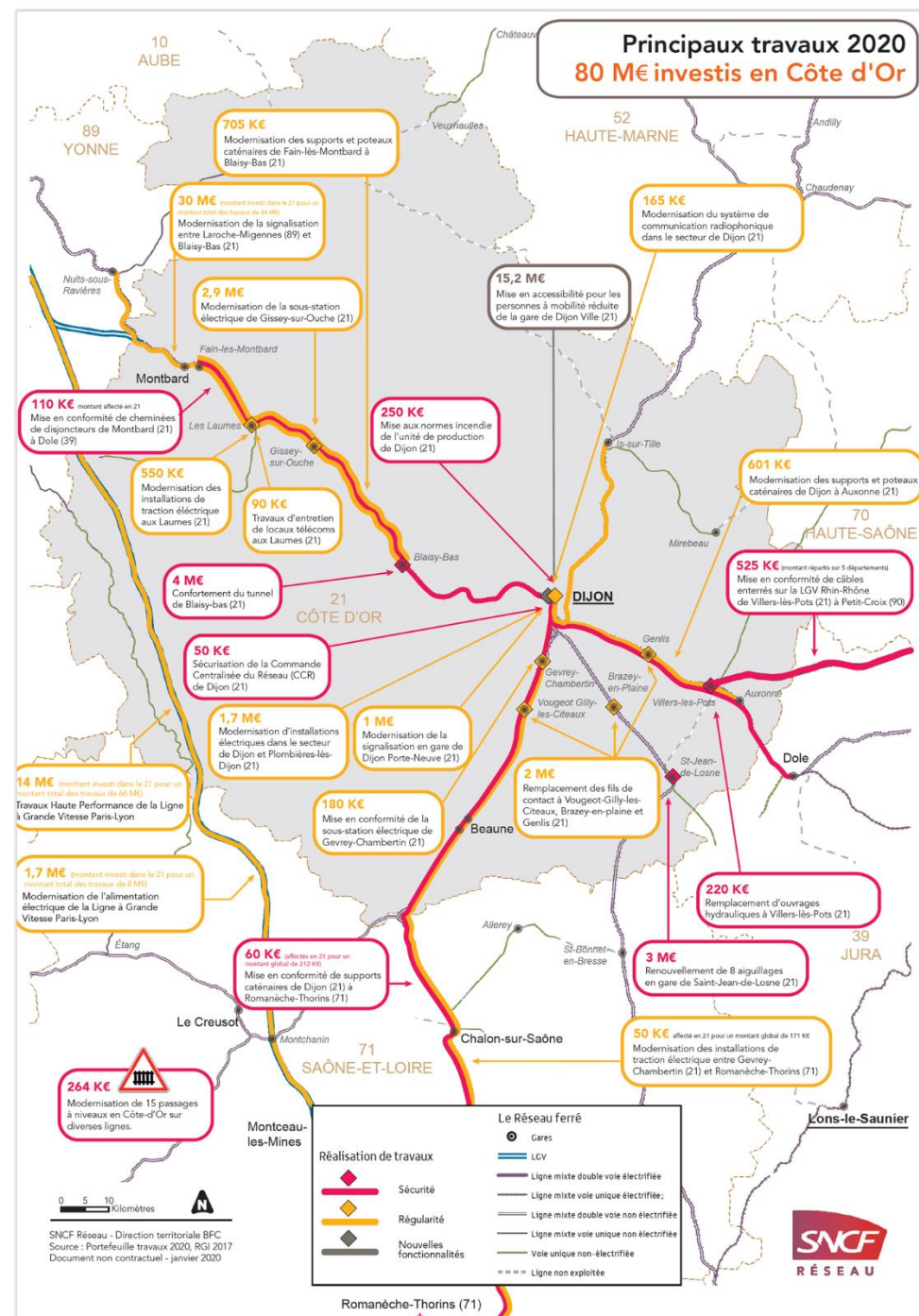
La zone d'activités de Beaune-Vignoles, celle de Nuits St-Georges, situées entre la voie ferrée et l'autoroute, et la zone industrielle Les Creusottes à Chagny possèdent un réseau ferré interne les connectant à l'axe Paris-Lyon-Marseille. Néanmoins, aucune des entreprises implantées dans ces zones n'utilise le fret ferroviaire pour son approvisionnement et ses expéditions.

La gare de triage de Gevrey-Chambertin, accueille 250 trains et 4 500 wagons reçus et triés mensuellement, avec notamment la présence depuis quelques années d'Euro Cargo Rail qui gère en particulier la logistique automobile de Peugeot en partenariat avec Groupages Express de Franche-Comté (GEFCO). 37 voies ont été louées à Réseau Ferré de France à cet effet.

Des travaux de rénovation de la gare de triage sont d'ailleurs prévus, dans l'optique d'un accroissement de l'activité.

À proximité, se situent :

- Le « Terminal Dijon-Bourgogne » : plateforme de transport combiné rail-route, exploitée par Naviland Cargo, disposant de 2 hectares et 1 050 mètres de voies ferrées à Perrigny-lès-Dijon.
- La gare multi site Dijon Porte-Neuve
- Le technoport de Pagny : point de convergence des grandes infrastructures européennes de transport, à l'extrémité nord du canal Rhône-Saône à grand gabarit. D'une superficie globale de 200 hectares, cette plate-forme logistique multimodale offre de nombreux terrains viabilisés aux entreprises voulant tirer parti du transport combiné.
- L'aéroport Dijon Bourgogne

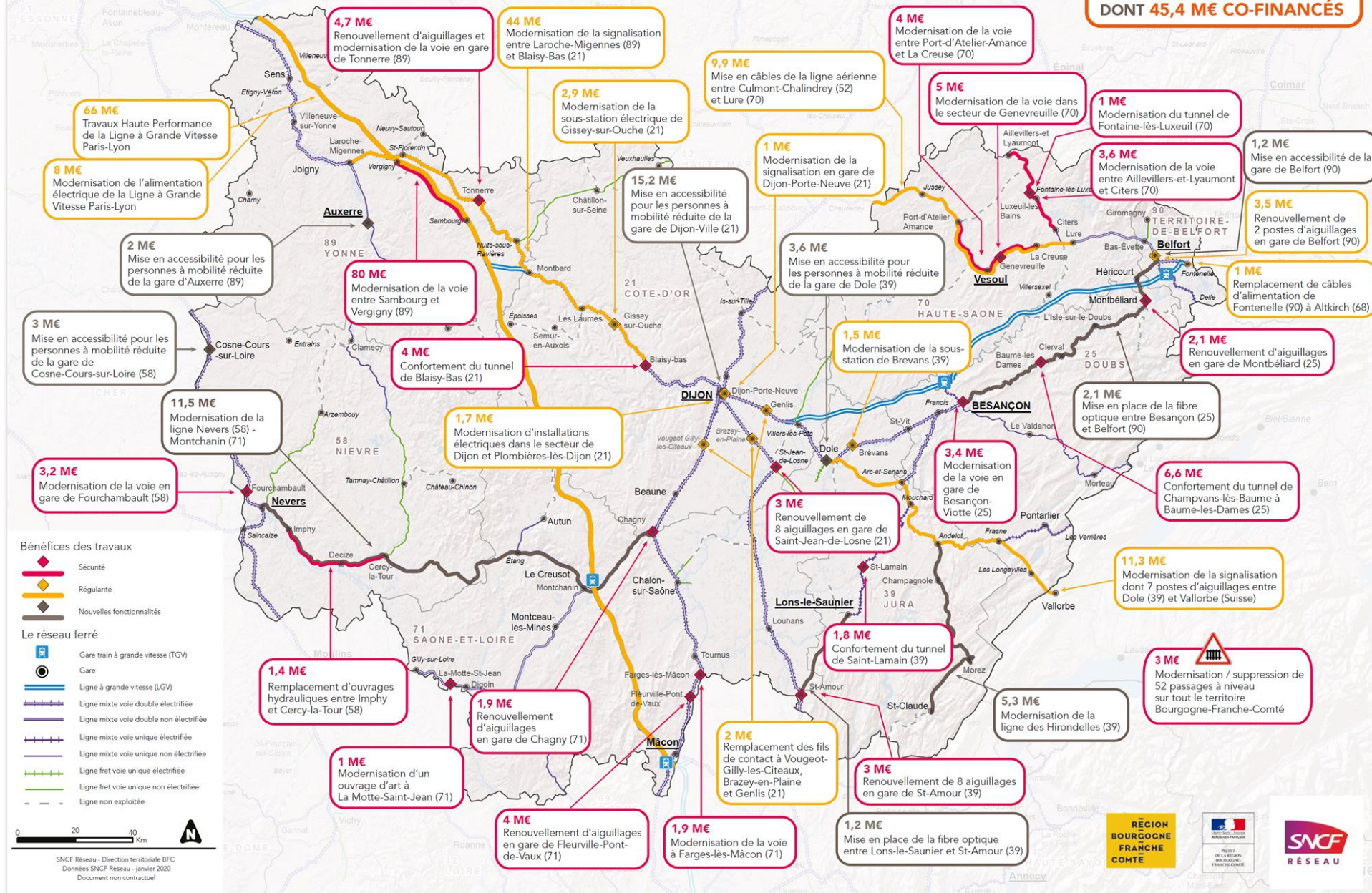


CARTOGRAPHIE 2020 DES PRINCIPAUX TRAVAUX EN BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ

CHANTIERS SUPÉRIEURS À 1 M€

385 M€

**MONTANT TOTAL DES TRAVAUX
DONT 45,4 M€ CO-FINANCÉS**



Par ailleurs, le territoire du SCoT est traversé par le canal du centre dans la vallée de la Dheune à hauteur de Chagny. Ce canal, long de 112 kilomètres, permet de connecter la Saône (Chalon-sur-Saône) à la Loire (Digoin). Pour atteindre le bief de partage à Montchanin où le canal est alimenté par plusieurs réservoirs, il emprunte les vallées de la Thalie de Chalon-sur-Saône à Chagny, et de la Dheune de Chagny à Saint-Julien-sur-Dheune. La descente vers Digoin se fait par la vallée de la Bourbince.

Réalisé à la fin du XVIII^{ème} siècle, il connaît deux modernisations au cours du XIX^{ème} siècle (dans les années 1830 et entre 1880 et 1885) grâce auxquelles il atteint le gabarit Freycinet qui le caractérise encore aujourd'hui et qui lui permet d'accueillir des péniches de 300 à 350 tonnes, longues de 38,5 m et larges de 5,05 m maximum. Il se compose de 61 écluses et ses principaux ports sont : Digoin, Montceau-les-Mines, Chagny, Chalon-sur-Saône. La commune de Santenay accueille par ailleurs une halte nautique.

L'ensemble de ces infrastructures logistiques confère donc au territoire des opportunités diversifiées de développement de l'activité économique, selon plusieurs modes (rail, route, eau, air), permettant de répondre au plus juste aux besoins des acteurs économiques qui souhaitent s'en emparer.

4.2.3 Livraisons de marchandises

Outre le transport de masse des biens, il convient de réfléchir à la manière dont ces derniers sont acheminés à une échelle plus fine sur le territoire, notamment sur les derniers kilomètres avant leur destination finale, et aussi dans un objectif d'amélioration de la qualité de l'air en milieu urbain. Selon une étude de la DREAL en 2015 sur le territoire de l'ex-Région Bourgogne, 95% du trafic de marchandises est un trafic routier. Sur le territoire de la Communauté de communes, les Véhicules Utilitaires Légers pèsent près de 20% des émissions du secteur routier.

En centre-ville, les livraisons sont autorisées selon arrêté municipal. Les commerces fonctionnent aujourd'hui en flux tendus : les magasins accordent donc très peu de places dans leurs locaux au stockage des produits. Ainsi, les livraisons des commerces sont irrégulières en volume et dans le temps (dans la semaine et la saisonnalité), ce qui génère des flux supplémentaires dans les cœurs de villes. Les horaires d'ouverture des commerces des centres-villes et bourgs varient entre 9h et 10h.

Une problématique spécifique sur le territoire concerne les véhicules de gabarits spécifiques en lien avec les vignes (véhicules de livraison, engins viticoles). Les traversées de villages historiques sont souvent complexes du fait des rues étroites.

La question du développement du e-commerce est également importante à identifier dans le cadre du SCoT. En effet sa progression est indéniable sur le territoire français depuis quelques années. La présence de plateformes logistiques sur le territoire influe également ce développement. Structurer cette mobilité est sans doute pertinent dans le cadre du SCoT et est à relier à la question de la mobilité des marchandises.

4.3 OFFRE DE DEPLACEMENTS

4.3.1 L'offre ferroviaire

Le réseau ferré du territoire s'appuie sur l'axe fort reliant Dijon à Mâcon, auquel sont greffés 3 gares et 6 haltes ferroviaires.

Les 3 gares génèrent un flux important de voyageurs :

- La gare de Beaune concentre une fréquentation annuelle de 938 799 voyageurs (données 2017) et est desservie par 2 lignes de TER : l'axe Nevers – Autun – Dijon et l'axe Dijon – Macon – Lyon. Un pôle d'échange gare a été réalisé et permet une bonne intermodalité entre le réseau ferroviaire et le réseau de bus urbain et interurbain. Un service de stationnement vélo (abri couvert ou abri fermé) est également proposé.
- La gare de Chagny concentre une fréquentation annuelle de 366 296 voyageurs (données 2017) et est desservie par 3 lignes de TER : l'axe Chalon sur Saône – Montchanin, qui propose une offre importante ; l'axe Dijon – Macon – Lyon avec une offre également importante et l'axe Montchanin – Moulins sur Allier qui propose une offre moins étoffée que les deux précédents.
- La gare de Nuits-Saint-Georges génère un flux annuel de 242 182 voyageurs (données 2017) et est desservie par 1 ligne de TER : l'axe Dijon – Macon – Lyon qui propose une offre assez éparse. Quelques services allant dans le sens de l'intermodalité sont présents : passage de cars interurbains, parkings vélos.

Quant aux haltes ferroviaires situées sur les communes de Meursault, Corgoloin, Vougeot-Gilly-lès-Cîteaux, Saulon-la-Chapelle, Gevrey-Chambertin et Santenay, elles représentent un flux annuel de 181 211 voyageurs (données 2017) et sont desservies chacune par 1 ligne de TER proposant une offre éparse.

La Région Bourgogne-Franche-Comté a adopté le 24 mai 2018 une convention TER valable pour la période 2018-2025. Une contribution financière moyenne annuelle de 240 millions d'euros a été déterminée, afin d'améliorer la ponctualité jusqu'à 97 %, alors qu'elle se situe à 90 % aujourd'hui hors période de grèves. Des trains supplémentaires sur la période du contrat ont été actés, en particulier afin de conforter les échanges domicile – travail avec notamment trois trajets supplémentaires sur l'axe Dijon – Chalon-sur-Saône – Mâcon.

Le renforcement de l'offre ferrée pour permettre davantage de report modal, en particulier pour les déplacements domicile – travail, représente un enjeu important. La fréquentation sur l'ensemble des TER a augmenté de 5,9 % sur le premier trimestre 2018, alors qu'au niveau national l'augmentation était de 0,9 %, selon des chiffres communiqués par le Conseil régional.

La cible d'usagers qui a notamment augmenté est les jeunes qui bénéficient d'un demi-tarif sans avoir besoin de carte de réduction. La fréquentation des moins de 26 ans est à la hausse de 45 %.

4.3.2 L'offre routière

L'offre de transport routière s'organise à l'heure actuelle à deux niveaux : régional et urbain.

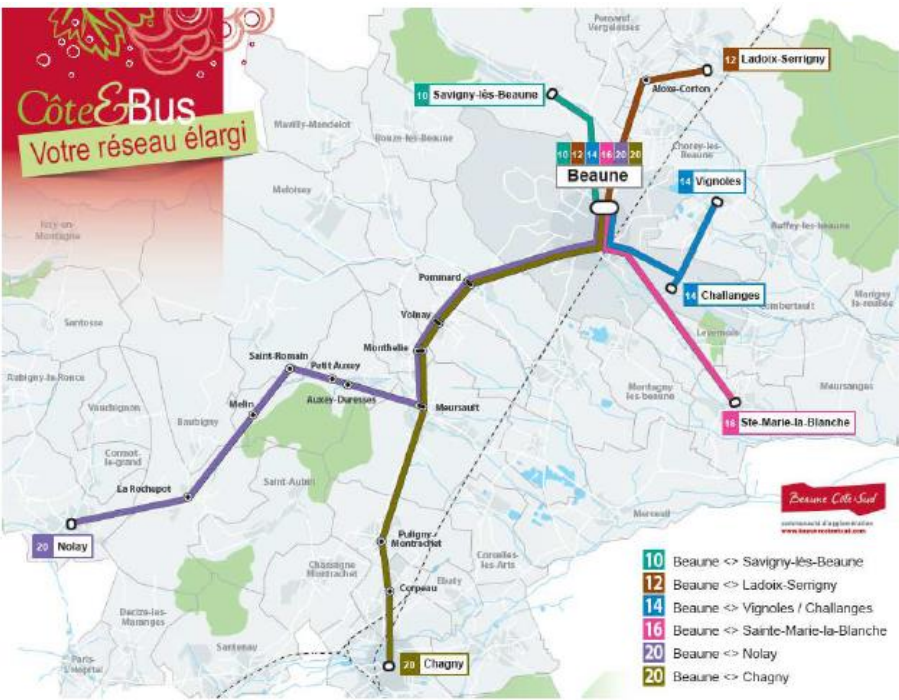
D'une part, la Région Bourgogne-Franche-Comté, par son réseau de cars régionaux Mobigo⁷, vient relier les grandes polarités du territoire, principalement sur l'axe nord-sud, mais également en transversal au sud.

- La ligne 113, qui longe parallèlement l'axe ferroviaire, reliant Beaune à Dijon, et desservant en autres Corgoloin, Nuits-Saint-Georges, Vougeot et Gevrey-Chambertin. Malgré des temps de parcours peu compétitifs face à la voiture, les 7 départs par sens permettent aussi bien d'assurer des liaisons internes, que de rejoindre le pôle dijonnais, sans correspondance obligatoire. En desservant la route des Vins, cette ligne possède également une vocation touristique.
- La ligne 115, connectant Beaune à Saulieu au nord-ouest, dont l'offre est très pauvre et très irrégulière selon les jours de la semaine, ne constitue pas non plus une offre crédible pour sortir du territoire, alors même qu'il n'y a pas de concurrence avec le train sur cet axe.
- La ligne 116, qui relie Beaune à Seurre à l'est, bénéficie d'une offre moyenne mais lisible, avec 4 trajets par sens, des courses le samedi uniquement à la demande.

Au niveau régional, les différentes lignes ne constituent pas un réseau de transport collectif fort d'armature. Ces lignes s'adressent plus spécifiquement à un public captif. Toutefois, la tarification est attractive (1,50 € le trajet).

D'autre part, un réseau d'agglomération existe sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte Sud, qui détient la compétence mobilité sur son ressort territorial d'Autorité Organisatrice de la Mobilité.

- 5 lignes urbaines maillent le centre-ville de Beaune et ses principales aménités (Gare, Hôpital, établissements scolaires).
- 6 lignes inter-urbaines sont également proposées, avec 4 lignes en rabattement sur la gare de Beaune depuis la périphérie, et 2 autres lignes en connexion avec Nolay et Chagny.
- Une offre de Transport à la Demande (TAD) est également disponible, fonctionnant par bassins de proximité, des communes satellites vers les pôles urbains (Nolay, Chagny, Meursault et Beaune).

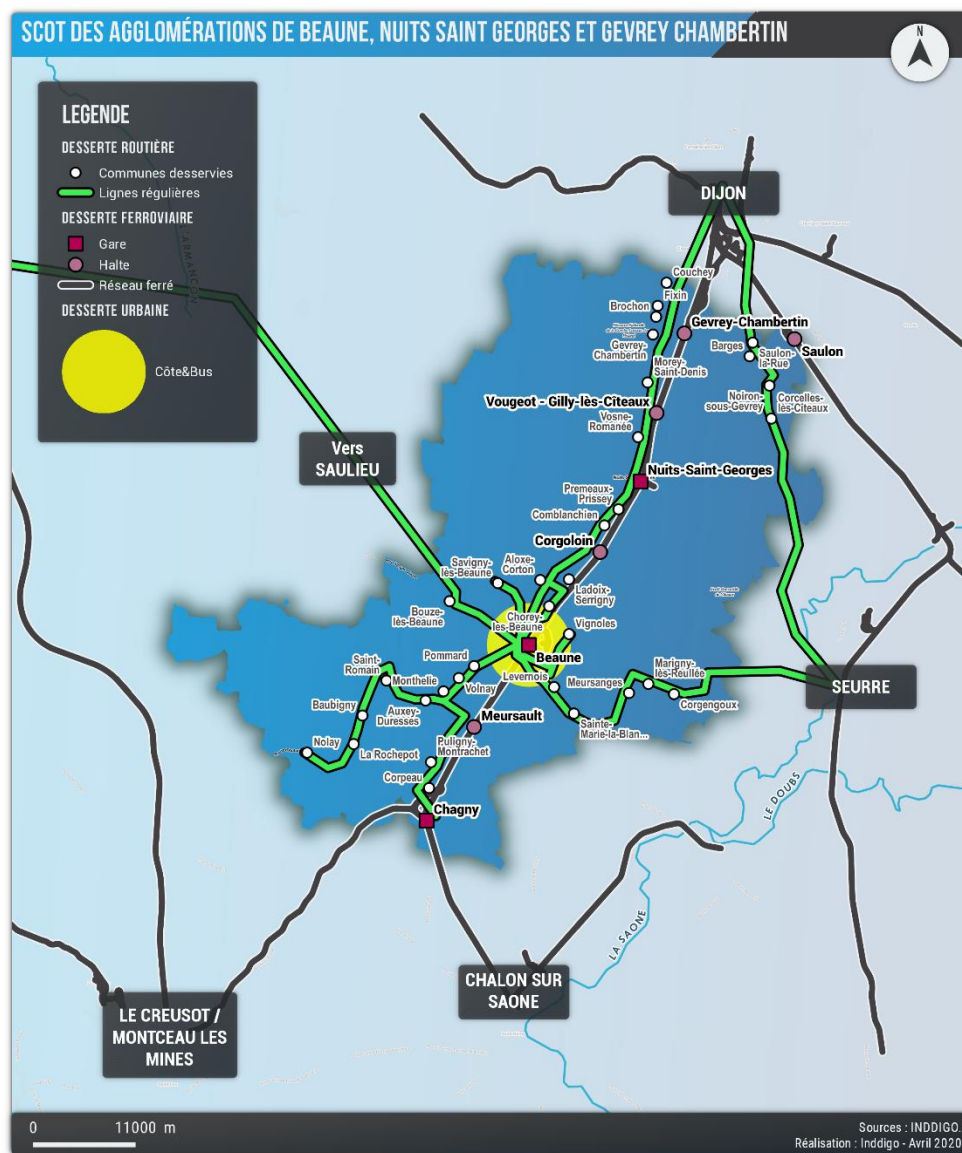


On observe donc une disparité territoriale de l'offre de transport de proximité, résultant de la prise de la compétence mobilité ou non selon les EPCI, et une offre au kilomètre par habitant très faible (3.8 km) comparée aux autres agglomérations voisines, ainsi qu'un nombre dérisoire de voyages effectués.

	Population Du Ressort Territorial	Offre (Km/Hab) et Évolution (2004 – 2013)		Voyages (Milliers)
Dijon	252 111	44,3	4 %	41281
Chalon-Sur-Saone	109 407	27,1	24 %	7238
Creusot (Le) - Montceau-Les-Mines	91 882	17,7	23 %	2574
Nevers	71 691	25,0	71 %	2721
Macon	67 606	19,8	23 %	2688
Auxerre	67055	17,4	0 %	1618
Beaune	54 020	3,8	77 %	20
Sens	40 796	20,2	4 %	993
Autun	25 585	1,5	0 %	126
Joigny	10 454	0,0	0 %	0
Paray-Le-Monial	9 550	8,1	1 %	39

⁷Détail en annexe 8.2

Le principal enjeu vise donc un rééquilibrage territorial de l'offre, encore très concentrée sur le pôle urbain Beaunois, ainsi que de mener une réflexion quant à une offre à une échelle intermédiaire, à mi-chemin entre le très local et le régional, qui, dans les deux cas, n'offrent que très peu de trajets et s'adressent majoritairement à un public captif (jeunes, personnes âgées, précaires...).



4.3.3 L'offre alternative de déplacement automobile individuel

Une offre alternative à la voiture est surtout proposée sur le territoire de Beaune Côte et Sud avec une structuration de l'offre urbaine en transports en commun au regard de l'organisation des pôles du SCoT notamment, mais également par la mise en place, par exemple, de plans de mobilité d'entreprises.

Au regard de la difficulté d'organiser une offre de transports en commun crédible pour le report modal sur le territoire, le covoiturage peut être une réponse à l'autosolisme, et répondre pertinemment aux problématiques de congestion urbaine, de stationnement, et de coût économique de la mobilité à supporter pour les ménages, et s'inscrit en tant que mode de déplacement durable.

Cependant, il y a un réel défaut d'organisation de la mobilité partagée, et notamment d'aires de covoiturage. Seul un parking pour covoitureurs de 6 places a été créé sur la commune de Gevrey-Chambertin.

Pourtant, la configuration du territoire, avec un axe traversant fort Dijon – Chalon-sur-Saône structurant les déplacements, se prête tout à fait à du rabattement vers des aires de covoiturage en vallée, notamment pour les trajets domicile-travail de moyenne et longue distance.

Même si les dynamiques de covoiturage sont à impulser par les employeurs, les infrastructures comme des aires de covoiturage facilement identifiées sont le support de ces changements de pratiques de déplacement.

Dans le cadre de la démarche d'Atelier des Territoires qui a été menée au niveau du secteur des Hautes Côtes, les enjeux de mobilités vers les pôles urbains ont été particulièrement soulignés. Le secteur des Hautes Côtes est caractérisé par des enjeux forts de mobilité, accentués par le calibrage hétérogène des infrastructures et par l'impact de la topographie. La mise en place d'un plan de mobilité a été évoquée, avec différents enjeux à traiter : l'accompagnement du covoiturage, l'amélioration du transport collectif et des conditions de recharge des véhicules électriques, le développement des voies douces, en particulier.

4.3.4 Le réseau cyclable

Le réseau cyclable s'est développée autour des activités touristiques du territoire. Plusieurs vélos routes existent :

- La voie des Vignes Beaune-Santenay, longue de 22 kms, prolongée jusqu'à Chambolle-Musigny,
- La voie des Vignes Santenay-Nolay, longue de 13,5 kms, aménagée sur le tracé de l'ancienne ligne de chemin de fer Chagny-Autun.

D'autres aménagements cyclables sont présents sur le territoire :

- La voie du Tacot-Beaune-Levernois-Sainte-Marie-la-Blanche, aménagée sur le tracé de l'ancienne ligne de chemin de fer reliant Beaune à Allerey-sur-Saône et qui prend place entre les vignobles de la Côte et les bords de la Saône lorsqu'elle rejoint la voie bleue,
- La voie verte, piste cyclable qui s'étend sur 80 kilomètres.

Les autres aménagements en faveur du vélo utilitaire sont principalement des aménagements de voiries réalisés par opportunité, avec un besoin de penser le déplacement de générateurs à générateurs.

Cependant, il est à noter qu'il n'existe pas à l'heure actuelle de plan ou schéma vélo à l'échelle des intercommunalités. De même, le relief important sur la partie ouest du territoire est à prendre en considération dans les projets potentiels de développement des modes actifs, avec notamment le recours au Vélo à Assistance Electrique à privilégier.

Le diagnostic a mis en exergue des enjeux en matière de finalisation des maillages d'itinérances touristiques. Le positionnement des infrastructures de tourisme au regard de la desserte alternative à la voiture est important à identifier en amont.

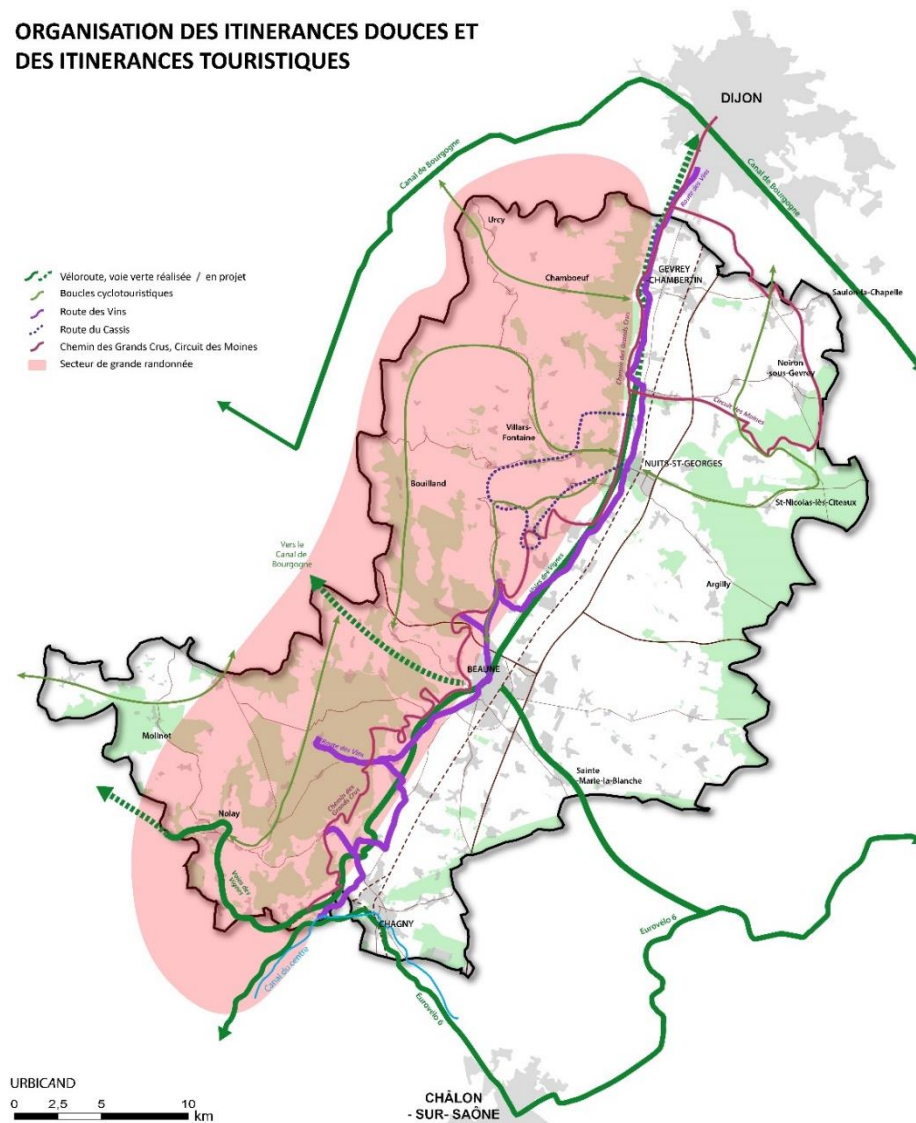
Actuellement le positionnement des hébergements touristiques semble bien corrélé à la fréquentation des sites et localisation des générateurs touristiques.

L'aménagement des itinérances touristiques a progressé depuis l'élaboration du premier SCoT. La finalisation de la voie verte du vignoble entre Chagny et Dijon représente une question importante pour le développement du tourisme vert et de loisirs (voie verte actuellement aménagée jusqu'à Nuits Saint Georges).



L'aménagement des itinérances secondaires est-ouest, et des connexions entre les grands sites et les infrastructures touristiques et les centralités urbaines et villageoises représente un enjeu important pour valoriser au mieux les flux touristiques et leurs retombées sur le territoire.

ORGANISATION DES ITINERANCES DOUCES ET DES ITINERANCES TOURISTIQUES



4.4 PERSPECTIVES ET ENJEUX

Le SCoT en vigueur a permis de répondre à trois enjeux majeurs afin d'organiser efficacement l'offre de déplacement sur le territoire :

- L'amélioration et la sécurisation de la desserte routière,
- Le développement des modes de déplacement alternatifs,
- Une volonté forte de s'appuyer sur l'axe ferroviaire.

Le travail sur la mobilité au sein du territoire doit également se traduire dans la politique de développement touristique et culturel et s'adapter aux enjeux mondiaux de réduction de la consommation d'énergie et de limitation des rejets de gaz à effets de serre (GES). A notre échelle, le secteur des transports est le plus émetteur de GES (33% des émissions sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud, et 70% sur celui de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges).

La déclinaison de ces enjeux a été réalisée via d'autres documents de planification du territoire et/ou plus spécifiquement sur certains EPCI (Climats du vignoble de Bourgogne, Territoire TEPOS, Plan Local d'Urbanisme, Plan Globale de Déplacements, Plan Climat Air Energie, etc.).

Au regard du diagnostic, et de l'extension du territoire, 4 grands enjeux émergent pour le volet mobilité du SCoT, dans le but d'induire une mobilité moins dominée par l'automobile et d'aboutir à une mobilité adaptée à chaque typologie d'usager, de pratique et de territoire.

4.4.1 Favoriser les liaisons intra-territoriales et les liaisons vers les grands pôles extérieurs en travaillant des nœuds d'intermodalité

Le territoire est doté d'un réseau routiers et ferroviaires important et bien développé. La présence de nombreuses gares et haltes ferroviaires sur le territoire représente une force pour le territoire, mais il est nécessaire de structurer leur présence, en organisant notamment une stratégie de rabattement efficace.

L'intermodalité doit-être au cœur de la réflexion et doit encourager de nouvelles pratiques en matière de déplacement (covoiturage, autopartage, point de recharge électrique...). Des niveaux de pôles d'échanges peuvent être mis en exergue :

- D'une part les pôles d'échanges en lien avec les gares et haltes ferroviaires,
- D'autre part, plus localement, des points d'échanges comme des parkings relais, avec des aires de covoiturage.

Afin de favoriser les liaisons internes et vers les pôles extérieurs, il est également important de conforter les infrastructures de transport de premier ordre :

- Pour les marchandises : la Gare de triage de Gevrey-Chambertin en lien avec le Terminal Dijon-Bourgogne et l'aéroport Dijon Bourgogne et le Technoport de Pagny
- Pour les voyageurs : les dessertes en transport ferroviaire, notamment en prenant en compte les projets de développement aux abords des gares, comme par exemple à Santenay (développement de l'Office de Tourisme dans la gare, amélioration des connexions douces vers le pôle Casino / Camping / Maison de retraite).

Concernant la liaison vers le Grand Dijon, celle-ci se fait actuellement via les lignes régionales de cars et de trains. L'amélioration des conditions d'intermodalité avec le réseau de transport collectif DIVIA du Grand Dijon notamment avec les communes frontalières est à étudier pour fluidifier les échanges entre ces deux territoires.

En complément, d'autres services de mobilité doivent venir se développer sur et en lien avec ce réseau d'armature. Donner de l'ampleur à l'intermodalité en travaillant l'ensemble de la chaîne de déplacement permettrait de répondre à des besoins multiples.

4.4.2 Mettre davantage en avant la mobilité comme outil d'accompagnement au développement touristique

Dans le cadre du développement touristique la mobilité s'envisage au regard de la mise en place d'une offre touristique et de son accessibilité en modes alternatifs, et de la mise en place de services et des choix les plus pertinents, leur portage et vers quels modes.

Plusieurs solutions peuvent être identifiées pour conforter et diversifier les outils de mobilité touristique :

- Créer du stationnement mutualisé pour accéder aux différents sites,
- Mettre en place une desserte en transports collectifs à caractère touristique,
- Conforter l'existant en matière d'itinéraires de randonnée pédestre et poursuivre la création d'itinéraires complémentaires dans la plaine,
- Poursuivre la création d'aménagements cyclables, d'intérêt départemental et local,

Les boucles cyclo-sportives et cyclo-touristiques participent à l'attractivité touristique du territoire. Le pratique du tourisme à vélo se diversifiant toujours plus (en famille par exemple), il est important de développer des itinéraires adaptés à différents publics

Concernant les modes actifs, l'intégration des acteurs privés doit être considérée, et les partenaires associatifs et publics également (offices du tourisme, vélocistes, associations...)

La question des modes actifs est cruciale car elle participe à la dynamique du territoire en matière touristique, mais peut également être envisagée sous l'angle du report modal dans les flux générés par les déplacements domicile-travail, dans le cas de la mutualisation d'un aménagement à vocation utilitaire par exemple.

4.4.3 Proposer des compléments d'offre en milieu rural et en rabattement sur les grands pôles du territoire.

Une offre routière régionale en transports collectifs existe et permet de répondre partiellement aux besoins. Au niveau communautaire, la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud a mis en place un réseau de transports en commun ainsi qu'un Transport A la Demande (TAD) à destination des communes n'ayant pas de lignes régulières, et ce sous une organisation de bassins de proximité. Ainsi, elle participe au désenclavement des populations isolées et fragiles. Face à ce succès, une réflexion est à mener sur une éventuelle duplication de ce type de service sur le reste du territoire.

Sur la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges, la question des liaisons en transports collectifs se pose, ainsi que sur la liaison entre les deux EPCI, sachant que le train est une alternative déjà existante.

Cette différence entre les deux EPCI, soulève l'enjeu que représente la prise de compétence mobilité au sein des intercommunalités et du ressort territorial sur lequel elle s'organise.

Mais au-delà des réseaux de transports collectifs (qui restent coûteux pour les collectivités) se pose la question des alternatives, tel que l'autostop-organisé (mise en place de totem, kit pour les usagers,...) et le covoiturage classique (avec mise en relation classique sous forme de plateforme) ou le covoiturage de proximité (avec mise en relation via des rencontres organisées par les communes, prise de connaissance et discussion autour des besoins sur les trajets), ainsi que les modes actifs pour les déplacements de proximité.

La question de l'organisation de services et de commerces ambulants peut être également réfléchiée pour limiter les déplacements et permettre à la population non mobile d'accéder aux services en milieu rural.

4.4.4 Accompagner les changements et contribuer à la réduction des émissions de carbone

Situé au carrefour des flux entre Europe du nord et Méditerranée, le territoire du SCoT se caractérise par un réseau routier national et départemental, de très bonne qualité assurant une desserte d'excellente qualité aussi bien interne qu'externe. Conséquence directe de la qualité de ce réseau, les déplacements en voiture au sein du territoire sont très largement majoritaires pour tous les types de déplacements occasionnant ainsi des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre importantes. Compte-tenu de l'organisation territoriale, la voiture gardera une part importante des trajets.

Le territoire est par conséquent confronté, comme de nombreux territoires ruraux, à l'enjeu de réduction des déplacements automobiles, et ce, pour plusieurs raisons :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre liés au secteur des transports, qui ne cessent d'augmenter alors que les incidences sur le changement climatique sont aujourd'hui connues.
- La réduction des consommations énergétiques dans l'objectif de limiter la vulnérabilité énergétique des ménages liée à l'augmentation inévitable des coûts de l'énergie.

Plusieurs réponses peuvent être apportées de concert pour parer un minimum les impacts des déplacements automobiles à l'échelle du territoire.

La mobilité automobile peut fournir des efforts en matière de motorisation, avec le développement de véhicules plus propres, soutenus par des infrastructures de recharges bien distribuées sur le territoire.

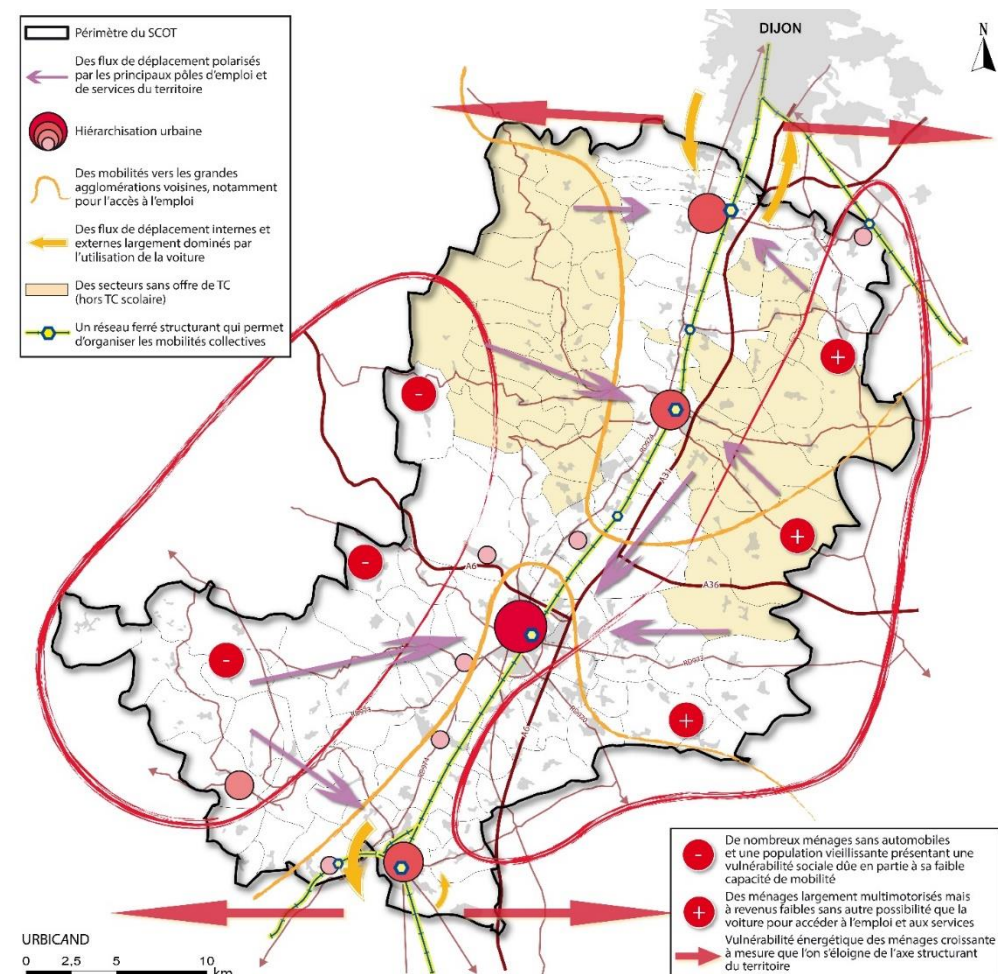
Les véhicules de livraison en centre-urbains participent également à la congestion, et une réflexion sur une logistique urbaine plus vertueuse (triporteur électrique, organisation et localisation des entrepôts, livraisons à vélo-cargo, mais aussi véhicules des artisans) doit être encouragée.

Enfin, si la tendance nationale n'est pas à l'augmentation des temps de déplacement mais de leur distance (on parcourt plus de kilomètres dans un même temps), il convient d'aménager des territoires de façon à contrer le desserrement des villes, en rapprochant les différents types d'activités sur des bassins de vies plus restreints.

Dans ce type d'organisation, le recours aux modes actifs est tout à fait pertinent, et doit s'accompagner par l'aménagement d'espaces publics de circulation de qualité leur étant favorables.

Au-delà de créer de l'offre et du service, il est indispensable de communiquer sur l'existant en identifiant bien les cibles concernées, par exemple les touristes, les actifs, les personnes âgées...

Les entreprises du secteur, mais aussi celles des pôles attractifs externes sont des relais indispensables pour changer les comportements de mobilité et soutenir les dynamiques de changement.



5. LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

5.1 STRUCTURE DE L'EMPLOI ET DE LA POPULATION ACTIVE

5.1.1 Un poids économique significatif

Le territoire du SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin compte 37 456 emplois en 2015. Il représente à lui seul plus d'un quart des emplois du département de la Côte d'Or, en seconde place après le SCoT du Dijonnais.

La dynamique économique est marquée par 4 pôles, dont le rayonnement est plus ou moins étendu : central pour Beaune, conforté par le rayonnement des bassins dijonnais et chalonnais pour les pôles de Nuits-Saint-Georges, Gevrey-Chambertin et Chagny.

	Nombre d'emplois				Part en 2015
	2010	2015	Evolution 2010-2015		
CA Beaune, Côte et Sud	25 771	25 711	-61	-0,2%	68,6%
dont Beaune	14 327	14 211	-117	-0,8%	37,9%
dont Chagny	2 363	2 231	-132	-5,6%	6,0%
dont Nolay	770	645	-125	-16,2%	1,7%
Autres	8 311	8 624	313	3,8%	23,0%
CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	11 763	11 745	-18	-0,2%	31,4%
dont Gevrey-Chambertin	2 548	2 542	-7	-0,3%	6,8%
dont Nuits-St-Georges	3 686	3 712	26	0,7%	9,9%
Autres	5 529	5 491	-38	-0,7%	14,7%
SCOT	37 535	37 456	-79	-0,2%	100,0%
ex SCOT des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges	31 621	31 451	-170	-0,5%	
Côte d'Or	232 131	228 217	-3 914	-1,7%	
Saône-et-Loire	217 988	212 334	-5 654	-2,6%	
Bourgogne Franche-Comté	1 116 491	1 080 314	-36 178	-3,2%	

Source : INSEE RGP 2010-2015

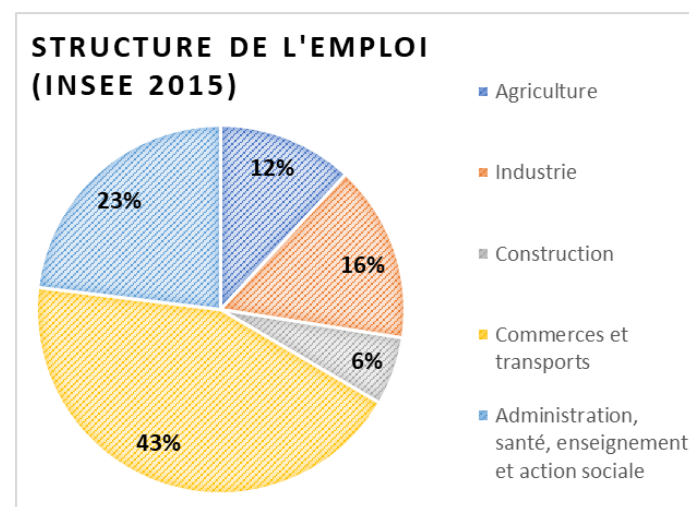
Si la croissance de l'emploi a connu un coup d'arrêt important avec la crise de 2008, la dynamique est revenue quasiment à la stabilité depuis. Elle reste plus favorable qu'aux échelles départementales et régionales : - 0,2% entre 2010 et 2015, contre -1,7% en Côte d'Or, -3,2% en Région ou -3% pour le territoire du SCoT du Dijonnais.

5.1.2 Une tertiarisation de l'économie, mais des spécificités régionales

Le territoire est spécialisé autour des filières de la viticulture/agriculture et du tourisme. Cela se traduit par des poids d'emploi plus conséquents et qui ont relativement bien résisté à la crise.

Cette dynamique va d'autant plus se renforcer avec la destination touristique des Climats du vignoble de Bourgogne.

Des projets majeurs sont encore en développement à court terme, tels que les cités de vins (à Dijon et à Beaune). Des adaptations seront néanmoins nécessaires face à la montée du prix du vin et le changement climatique qui vont influencer sur les retombées économiques du secteur et nécessiter des repositionnements marketing.



Le 1^{er} secteur pourvoyeur d'emploi est celui du tertiaire marchand (commerces, transports et services) avec 16 100 emplois en 2015, soit près de la moitié des emplois du territoire. Ce secteur connaît toutefois une baisse des effectifs depuis 2010 (-160 emplois), marquée dans la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges tandis que la Communauté d'agglomération Beaune Côte et Sud a généré des créations d'emplois.

Ce secteur devrait continuer à se renforcer en lien avec le développement de l'e-commerce et des besoins de modernisation de l'outil logistique, mais aussi avec les besoins de services aux entreprises.

Le 2^e secteur pourvoyeur d'emploi est celui de **l'administration, santé, enseignement et action sociale**. Le territoire a largement bénéficié de l'accueil de populations ces dernières décennies, ainsi que du développement des services à la personne. Avec 8 500 emplois en 2015 et la création nette de 350 emplois depuis 2010, ce secteur se renforce à la fois dans la ville sous-préfecture et en lien avec la proximité des grandes agglomérations. Mais, il reste plus faiblement doté en emplois non-marchands que les villes préfectorales limitrophes.

Le développement des services aux personnes et la « silver economy » devraient générer à l'avenir des créations d'emplois supplémentaires.

Historiquement moins **industriel** que ses voisins, le territoire accueille une part d'emplois industriels inférieure à la moyenne départementale. Le secteur a perdu un grand nombre d'emplois depuis 2010 (- 880 emplois nets entre 2010 et 2015) en particulier dans la ville-centre (-360), à Gevrey-Chambertin (-160), à Chagny (-100) et enfin dans les communes rurales de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges (-260).

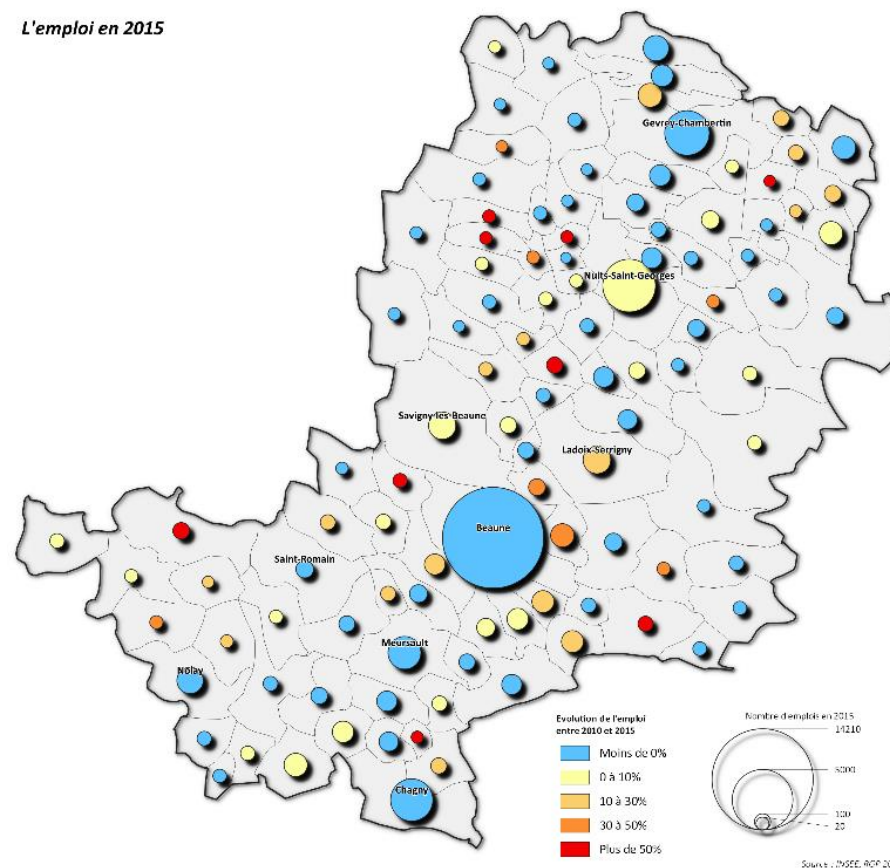
L'emploi en fort recul ces dernières décennies devrait au mieux se stabiliser grâce aux industries agroalimentaires à forte valeur ajoutée et situées à proximité des zones de production agricole non délocalisables.

La **viticulture-agriculture-extraction de la pierre** représente une part très importante dans l'économie locale : près de 12% des emplois contre seulement 4,3% en Bourgogne Franche-Comté, avec un ancrage local fort qui continue à se renforcer (+115 emplois depuis 2010).

Enfin, le poids du secteur de la **construction** reste dans la moyenne régionale avec une légère perte d'effectifs (-60 emplois entre 2010 et 2015), probablement liée au ralentissement du rythme de la construction depuis 2010.

5.1.3 Un réseau de polarités d'emplois hiérarchisées et structurant fortement l'activité locale

L'emploi en 2015



Le territoire du SCoT se caractérise par une forte concentration des emplois le long de l'axe Nord-Sud suivant à la fois l'A6, la RD 974 et la ligne ferrée Paris-Lyon-Marseille.

La Communauté d'Agglomération accueille plus des 2/3 des emplois du SCoT (69%).

La ville de Beaune concentre 38% des emplois du territoire avec 14 200 emplois. L'emploi se répartit ensuite selon une logique d'axe Nord-Sud et de gradient autour du Sud-Dijonnais (pôles industriel et aéroportuaire de Longvic, pôle agroalimentaire de La Bretenière).

Les 3 pôles secondaires de Nuits-Saint-Georges, Chagny et Gevrey-Chambertin (par ordre croissant) concentrent 23% des emplois (de 3 710 à 2 230 emplois) et les bourgs de proximité de Meursault, Ladoix-Serrigny, Savigny-lès-Beaune et Nolay concentrent 9% des emplois (de 1 200 à 650 emplois). Malgré ce poids limité dans l'emploi total, ces bourgs de proximité restent structurants pour l'espace rural.

Au sein du périmètre de SCoT, le nombre d'emplois subit une légère baisse depuis 2010 mais cette tendance n'est pas homogène :

- La ville-centre et les pôles d'emploi secondaires de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud ont subi les principales pertes d'emplois avec -380 emplois entre Beaune, Chagny et Nolay, quasi-compensées par la création d'emplois dans les communes rurales (+300). Plus précisément, la majorité de création de l'emploi se distingue très nettement sur la première et seconde couronne de Beaune (Chorey-les-Beaune, Vignoles, Bouze-lès-Beaune, Levernois, ...);
- Tandis que la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges a gardé une bonne dynamique. Le territoire Nord du SCoT observe une augmentation de l'emploi en corrélation notamment avec les zones d'activités qui s'installent à proximité de la RD 974.

On constate également un « étalement » de l'emploi hors des villes principales. En effet, le nombre d'emplois décroît faiblement à Beaune (-0.8%) et Gevrey-Chambertin (-0.3%) ou diminue plus fortement à Chagny (-5.6%) et Nolay (-16.2%). Par contre, il augmente dans les communes périphériques de ces pôles (par exemple Chagny vers Chaudenay, Beaune vers Montagny-lès-Beaune et Levernois, ou Gevrey-Chambertin vers Saint-Philibert et Saulon-la-Rue).

5.1.4 Mais, de nombreuses communes à caractère résidentiel

Le ratio emplois / actifs du territoire, égal à 1,02 montre l'attractivité du territoire et surtout des pôles d'emploi principaux. Ce ratio en légère hausse depuis 2010 (1,01 en 2010) avec quelques disparités entre les secteurs géographiques :

- Les « polarités d'emplois » affichant plus d'emplois que d'actifs sur le territoire sont Beaune, Gevrey-Chambertin, Nuits-Saint-Georges et Chagny. Leur ratio est pour la plupart en augmentation depuis 2010, sauf à Chagny.
- Les bourgs de proximité jouent également leur fonction de pourvoyeurs d'emplois pour leur bassin local avec un indice de concentration de l'emploi supérieur à 1 (variant de 1,79 à Meursault à 0,9 à Savigny-lès-Beaune);
- La plupart des communes situées le long de la RD974 (côte viticole et carrières essentiellement) et aux abords de Beaune affichent également une fonction économique importante et pourvoyeuse d'emplois locaux. Parmi ces 26 communes, certaines ont des ratios supérieurs à 2 emplois pour 1 actif tels que Levernois et Chassagne-Montrachet.
- Les 76 autres communes du SCoT affichent une fonction économique moins affirmée, avec un ratio inférieur à 0,5 indiquant un fort caractère résidentiel qui tend à s'accroître légèrement (au moins deux fois plus d'actifs résidents que d'emplois sur place).

En effet, il y a plus d'un emploi par actif dans la majorité des communes de l'axe Nord-Sud, de Vougeot à Chassagne-Montrachet. A l'inverse se distinguent des 'marges territoriales' dont le ratio emplois/actifs est négatif, les communes de la plaine de la Saône. Très résidentielles, elles connaissent une augmentation du nombre d'emplois qui ne compense pas l'augmentation du nombre d'actifs. C'est également le cas des communes de l'ouest du territoire (Plateau), éloignées des pôles d'emplois et touchées par le chômage.

	Emplois 2015	Actifs occupés 2015	Taux
CA Beaune, Côte et Sud	25 711	23 092	1,11
<i>dont Beaune</i>	14 211	9 083	1,56
<i>dont Chagny</i>	2 231	2 385	0,94
<i>dont Nolay</i>	645	563	1,15
<i>Autres</i>	8 624	11 061	0,78
CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	11 745	13 701	0,86
<i>dont Gevrey-Chambertin</i>	2 542	1 426	1,78
<i>dont Nuits-St-Georges</i>	3 712	2 375	1,56
<i>Autres</i>	5 491	9 900	0,55
SCOT	37 456	36 793	1,02
ex SCOT des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges	31 451	30 006	1,05
Côte d'Or	228 217	224 910	1,01
Saône-et-Loire	212 334	216 167	0,98
Bourgogne Franche-Comté	1 080 314	1 127 116	0,96

Source : INSEE RGP 2010-2015

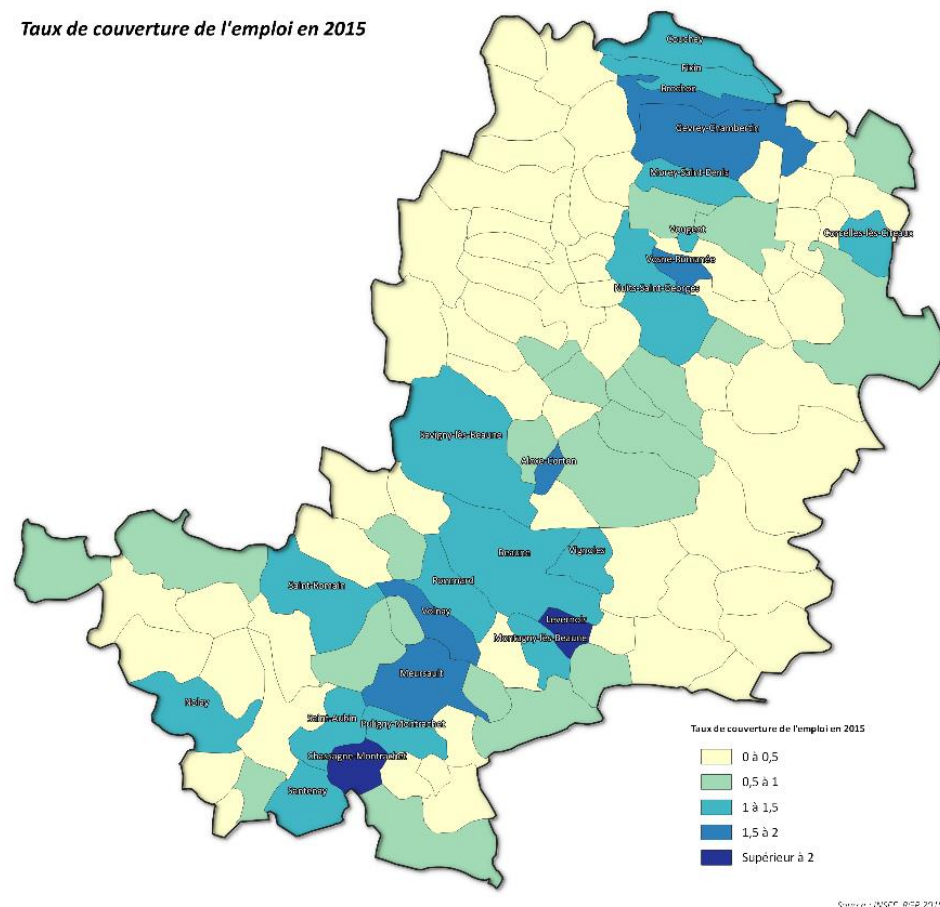
Dans une poursuite de tendance, plusieurs phénomènes pourraient s'accroître à terme :

- les villages de la Plaine et des Hautes Côtes largement dépendant en termes d'emplois des dynamiques extérieures au territoire du SCoT. Cette résidentialisation continuera de générer une hypermobilité avec un accroissement des flux avec le risque d'une baisse d'attractivité résidentielle ;
- A contrario, dans les villes et villages de la Côte, les concurrences d'usage pourraient s'intensifier entre viticulture/agriculture, autres activités industrielles-artisanales, production de logements et de services, etc. ;
- Enfin, les quatre villes du territoire voient leur emploi glisser progressivement dans des sites économiques périphériques, générant un « certain » éloignement de l'emploi vis-à-vis des zones d'habitations et une relative perte d'attractivité.

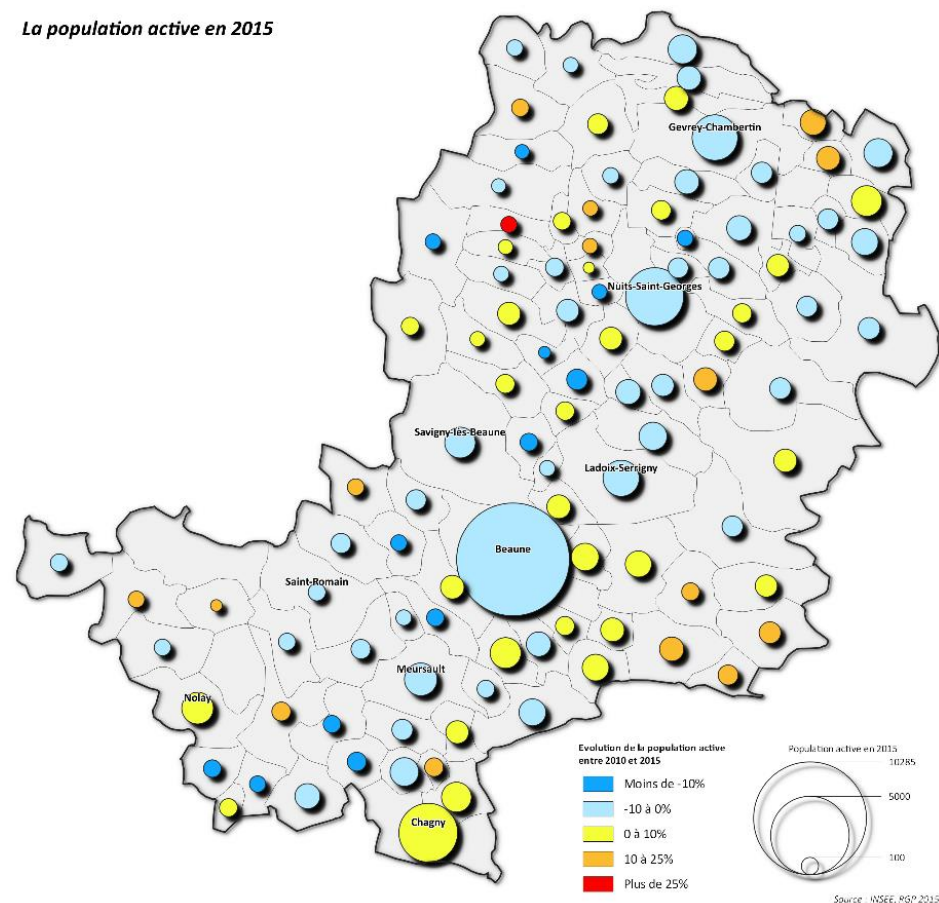
Ces phénomènes constituent un élément important à considérer et à débattre dans le cadre de la révision du projet de SCoT, à la fois :

- au regard des capacités d'accueil d'activités à organiser dans le territoire du SCoT,
- mais aussi de l'ajustement des besoins en logements, dans un « contexte économique ralenti ».

Taux de couverture de l'emploi en 2015



La population active en 2015



5.1.5 La population active

La composition de la population active

Avec 40 138 actifs, dont 36 790 actifs occupés en 2015, le territoire se présente comme un bassin de main d'œuvre d'importance pour ses propres bassins de vie, mais aussi ceux de Côte d'Or et de Saône-et-Loire.

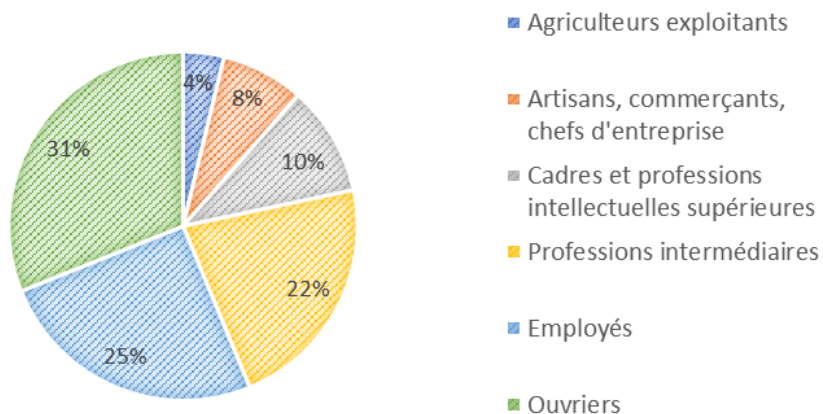
La population active a diminué sur la dernière période (-205 actifs), en lien avec la stagnation des emplois (-79 emplois entre 2010 et 2015). Cette situation s'explique aussi par le dynamisme économique des grandes agglomérations très attractives pour les jeunes actifs (poursuite du parcours de formation ou recherche du premier emploi), mais aussi un vieillissement de la population...

Comme pour les emplois, les communes à l'Est de l'axe autoroutier ont un nombre d'actifs qui augmente entre 2010 et 2015. Les trois pôles principaux voient leur population active diminuer faiblement (-4.2% à Beaune, -2.3% à Nuits-Saint-Georges et -1.1% à Gevrey-Chambertin).

A l'inverse, certaines communes périphériques de Beaune, dont les zones d'activités sont « vieillissantes » voient leur nombre d'actifs diminuer (ex : Savigny-lès-Beaune, Ladoix-Serrigny...).

La structure de la population active a légèrement évolué depuis 2010. La part des agriculteurs exploitants est plus importante que sur le reste de la région Bourgogne Franche-Comté (3.8% contre 2.7% en Bourgogne Franche-Comté). Il en est de même pour la proportion d'ouvriers : 31% contre 25% (due entre autres à la forte proportion d'ouvriers agricoles). Mais, ces deux catégories ont perdu des effectifs entre 2010 et 2015.

STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE SELON LES CSP (INSEE 2015)



Le territoire a aussi beaucoup perdu d'employés entre les deux périodes, en lien avec la baisse de dynamisme des secteurs tertiaires marchands (commerces, transports et services).

Par contre, même si elle reste toujours en dessous des moyennes nationales, la part des professions intermédiaires tend à augmenter. En valeur absolue, c'est la catégorie qui augmente le plus entre 2010 et 2015, bien avant celle des cadres et professions intellectuelles supérieures.

Evolution de la structure de la population active selon les CSP (INSEE 2010, 2015)

CSP	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	Cadres, professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
2010	1662	2786	3755	7893	9878	11709
2015	1397	2850	3775	8171	9346	11514
Evolution	-15,9%	2,3%	0,5%	3,5%	-5,4%	-1,7%

De manière générale, les évolutions des différentes Catégories Socioprofessionnelles montrent une tertiarisation de la population active avec une diminution du nombre d'employés, d'agriculteurs et d'ouvriers (par ordre croissant).

Des marchés de l'emploi distincts entre Beaune et Dijon

Les résidents du territoire en âge de travailler connaissent un taux de chômage plutôt bas, avec quelques disparités selon les zones d'emploi. Les valeurs de référence les plus récentes sont disponibles par zone d'emploi pour Beaune et Dijon. Celle de Dijon reste très large par rapport au périmètre du SCoT, reflétant des dynamiques plus urbaines, avec l'agglomération dijonnaise. Néanmoins, des tendances lourdes peuvent être identifiées.

Au 4^{ème} trimestre 2018⁸, selon les données de Pôle emploi, les taux de chômage des deux zones d'emploi du territoire sont plus bas que les moyennes régionales ou nationales : avec 5,7% à Beaune et 7,5% à Dijon contre 7,9% en Bourgogne Franche-Comté et 8,8% en France métropolitaine.

La zone d'emploi de Beaune connaît une diminution plus nette des demandeurs d'emploi (catégorie A), de -5,9% entre mai 2017 et mai 2018, contre -4,5% pour la zone d'emploi de Dijon. Néanmoins, elle est davantage touchée par le chômage des demandeurs d'emploi avec activité réduite (50,9% contre 43,9% pour la zone d'emploi de Dijon) et les personnes de plus de 50 ans (28,4% contre 23,1% pour la zone d'emploi de Dijon).

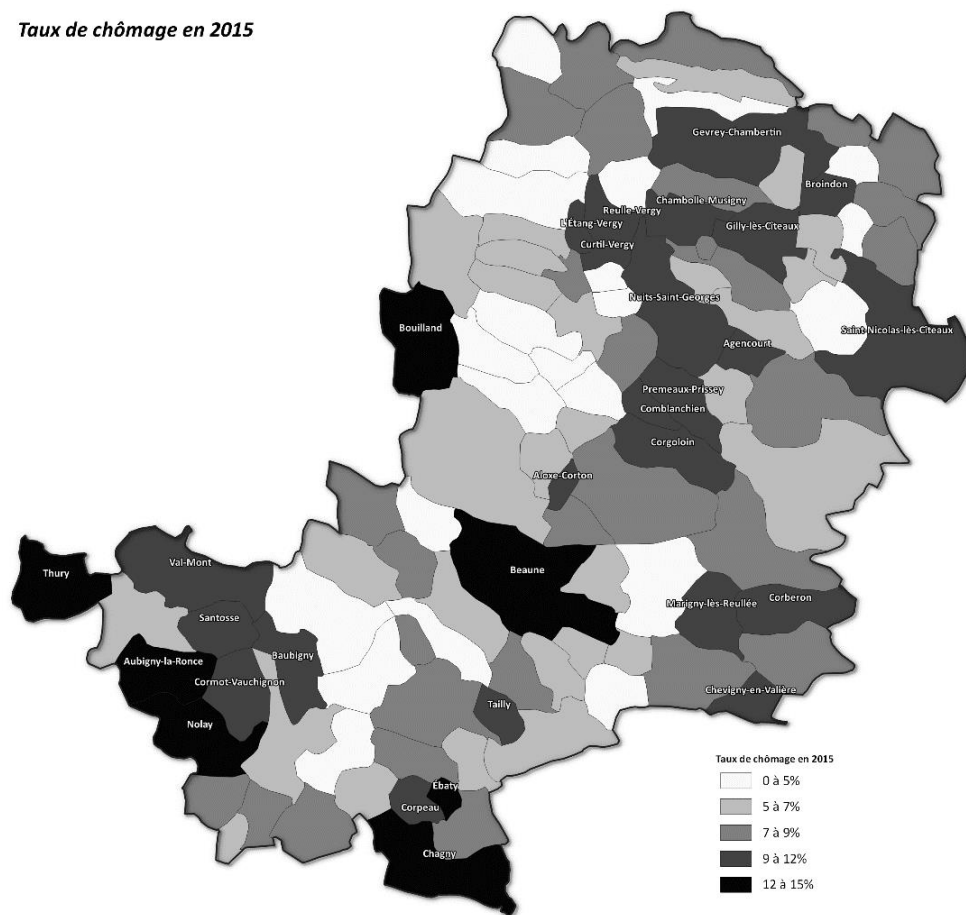
Cette situation est intimement liée aux types d'activités du bassin beaunois (viticulture et tourisme), générant des besoins de recrutement saisonniers. Parmi les métiers les plus recherchés par les employeurs, les métiers de viticulteurs, arboriculteurs salariés, cueilleurs, d'employés de l'hôtellerie et d'agents d'entretien de locaux (y compris ATSEM) constituent le top 3 du bassin. Elle reflète également un vieillissement de la population active.

On note enfin une baisse des emplois intérimaires, sachant que 40% de ces types de contrats sont mobilisés par le secteur de l'industrie dans le bassin d'emploi de Beaune.

Les données de l'INSEE de 2015 permettent d'avoir des données communales, même si la définition du chômage au sens du recensement diffère de celles du Bureau international du travail (BIT) et du Pôle emploi.

⁸ Taux de chômage localisé au sens du BIT par zone d'emploi au 4^{ème} trimestre 2018

Taux de chômage en 2015



Source : INSEE, RGP 2015

Les poches « de chômage » sont naturellement concentrées dans les pôles d'emploi du territoire, en particulier la ville-centre, les pôles et communes rurales du Sud du territoire du SCoT. Dans une moindre mesure, les communes limitrophes de Nuits-Saint-Georges et de Gevrey-Chambertin sont également très touchées par le phénomène.

A l'avenir, il faut s'interroger sur la capacité du territoire à attirer les catégories socio-professionnelles pour « prendre la relève » :

- dans un contexte de vieillissement de la population active et de forte attractivité des agglomérations voisines, les départs de jeunes actifs ou de population qualifiée risquent de se poursuivre ;
- avec le numérique, le vieillissement et la problématique de la dépendance, il faut s'attendre à une hausse des emplois de services et de logistique, à faible productivité.

Le rôle du SCoT est majeur pour faciliter la mobilité des actifs vers les zones d'emplois du territoire, en interne et depuis l'extérieur et ainsi conforter l'attractivité de la zone d'emploi.

Pour rappel, près de 50% des actifs du SCoT travaillent en dehors du territoire (notamment dans le territoire du SCoT du Dijonnais et à moins forte proportion dans le chalonnais), soit près de 16 200 personnes sur un total de 36 800 actifs occupés en 2015).⁹

Une offre de logements diversifiés a une incidence sur la capacité à attirer des salariés dans le secteur viticole et touristique (petits logements, locations saisonnières, foyer de jeunes travailleurs, etc.). De même, le statut de locataire influe sur la mobilité des actifs entre zones d'emploi. Les actifs propriétaires prédominants dans le territoire et en France, sont par définition moins mobiles.

Enfin, des moyens d'accompagnement aux échelles supra territoriales (Département et Région) sont à envisager via les outils de mobilité : rapprochement des activités dans les centralités et/ou des pôles multimodaux de transport, plan de déplacement interentreprises, etc.

⁹ Une analyse complète des déplacements domiciles travail est proposée dans la partie 4 du diagnostic.

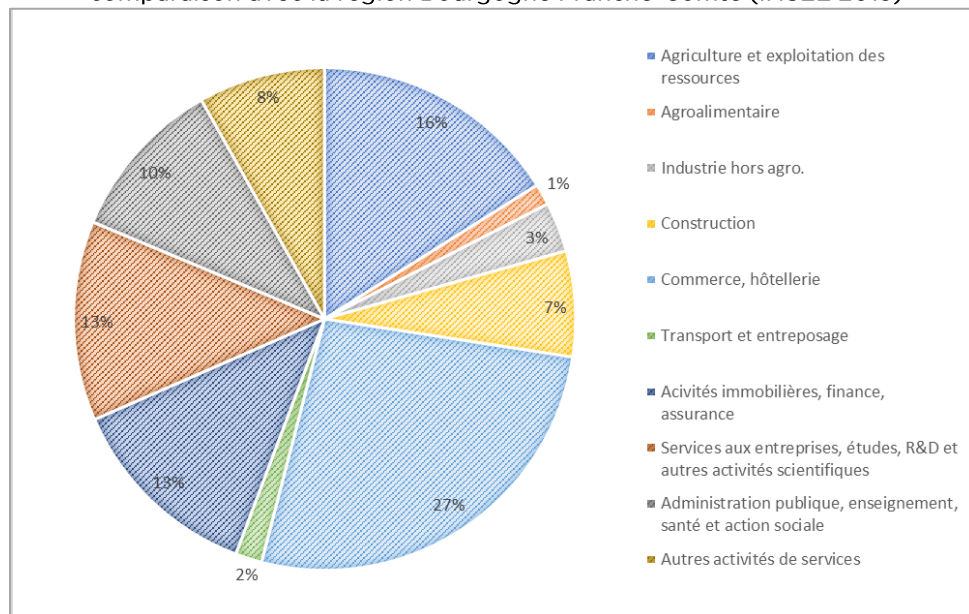
5.2 DYNAMIQUES DU TISSU ECONOMIQUE

5.2.1 Des spécificités affirmées autour de la filière viticole, touristique et le commerce de gros

Plusieurs secteurs d'activités se distinguent à l'observation de la structure des établissements présents sur le territoire au 31/12/2015 (INSEE – données Clap).

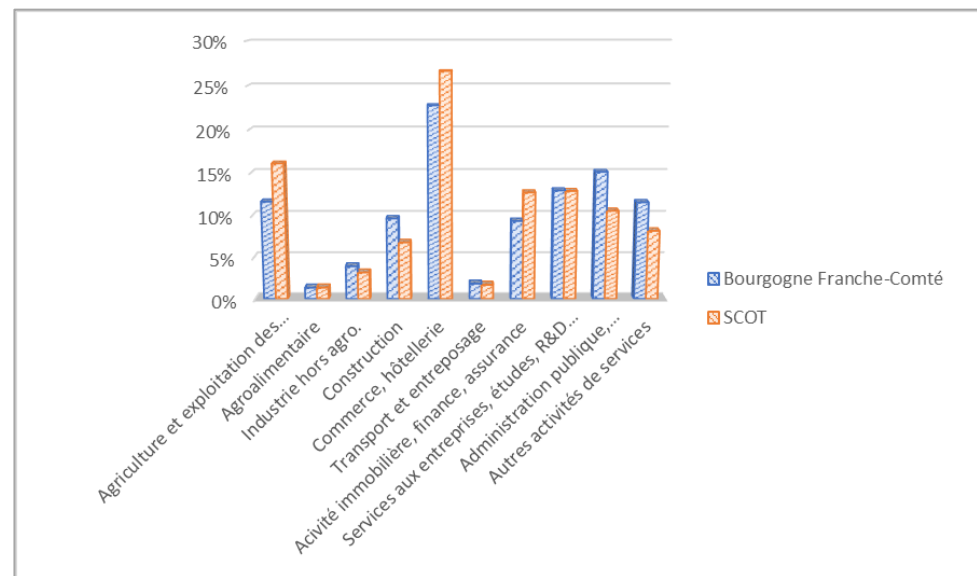
Le poids du secteur 'commerce et hôtellerie' est particulièrement important (27% contre 23% en Bourgogne Franche-Comté), de même que le secteur agricole (16%). Dans une moindre mesure, les activités immobilières, de finance et d'assurance (avec 13% des établissements actifs en 2015) représentent un poids d'emplois salariés supérieurs à la moyenne régionale, en lien avec la ville sous-préfecture et le dynamisme touristique et résidentiel du secteur.

Répartition des établissements selon 8 secteurs d'activités et comparaison avec la région Bourgogne Franche-Comté (INSEE 2015)



Cette tendance est confirmée par le graphique qui montre une spécificité du territoire autour du commerce de gros, de l'agriculture et de la restauration.

Indice de spécificité économique (source : INSEE 2015)



Ces chiffres s'expliquent par la spécialisation du territoire autour de la filière viticole et du tourisme, qui sont aujourd'hui les deux secteurs d'activités principaux du territoire. A signaler aussi l'importance de l'industrie des ressources naturelles du territoire, en particulier autour des ressources minérales (tuileries, carrières de pierre marbrière).

A l'inverse, les services à la personne moins développés sur le territoire, nettement sous l'influence administrative de Dijon et de Chalon-sur-Saône.

Les filières viticoles et touristiques affichent des perspectives très favorables, au vu des bonnes performances commerciales et de la création d'emploi continue dans ces secteurs d'activités.

Le tertiaire marchand est poussé par l'activité logistique qui devrait se conforter, entre une demande supplémentaire diversifiée et la nécessité de moderniser l'outil.

Enfin, le tertiaire marchand est marqué dans le territoire par les services aux entreprises et aux personnes qui devraient, a minima se stabiliser, voire continuer de se développer en particulier à Beaune.

5.2.2 Une concentration de PME-PMI selon un axe Nord-Sud

Le territoire est marqué par une forte proportion d'établissements de moins de 20 salariés : 97% des établissements parmi les 10 541 établissements actifs au 31/12/2015.

Les PME (Petites et Moyennes Entreprises, entre 10 et 250 salariés) et ETI (Établissements de Taille Intermédiaire, employant plus de 250 salariés) sont les structures employant le plus sur le territoire. Ces entreprises sont implantées en priorité dans les polarités.

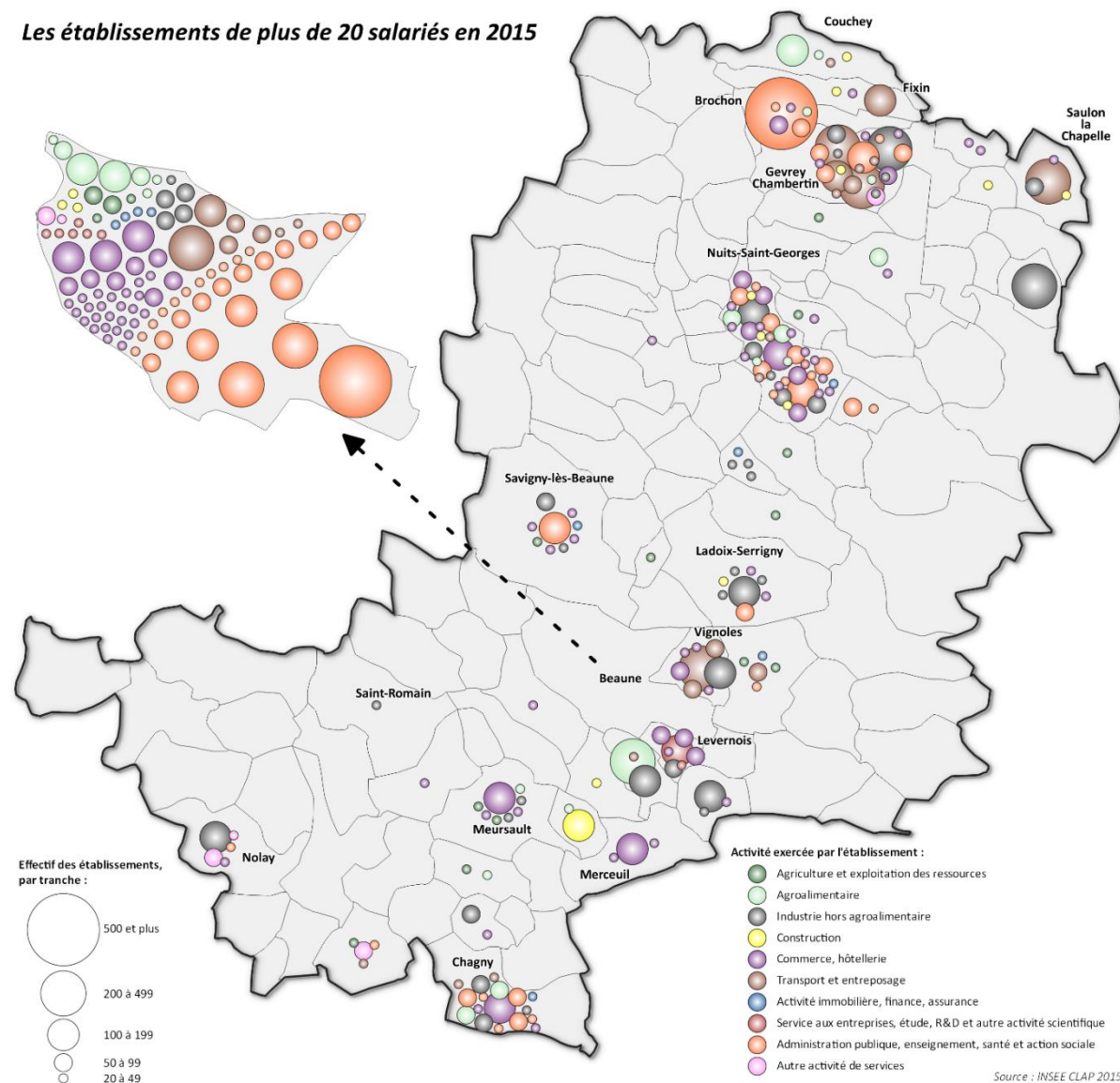
Les ETI, au nombre de 7 dans le territoire du SCoT, jouent un rôle primordial pour l'emploi local bien qu'elles puissent représenter une fragilité pour le territoire en cas de restructuration ou de fermeture. Ce sont principalement des établissements de transport-logistique spécialisés (vins, gastronomie, produits de la vie courante frais-secs, services postaux, ...), ainsi que des industries tournées autour du conditionnement, imprimerie, etc.

La place des services commerciaux et de services non marchands (de type centre hospitalier) est moins affirmée que dans les grandes agglomérations.

Beaune se distingue du territoire avec une part importante d'établissements de plus de 20 salariés dans le domaine du commerce et de l'hôtellerie. De plus, la ville polarise les établissements des fonctions d'administration publique, d'enseignement, de santé et d'action sociale, structurants sur l'ensemble du territoire.

Nuits-Saint-Georges et Chagny émergent avec une diversité de types d'activités sur leurs secteurs. Gevrey-Chambertin présente des établissements d'une importance non négligeable concernant le transport, l'entreposage et l'industrie hors agroalimentaire. D'autres polarités se dégagent avec des activités plus ciblées et spécialisées (notamment à Brochon, Saulon-la-Chapelle ou Corcelles-lès-Cîteaux).

Les établissements de plus de 20 salariés en 2015



Parmi les 20 plus grandes entreprises sur le SCoT, en termes d'effectifs salariés, c'est la filière de l'industrie et du transport qui ont les places les plus importantes (Cermex 364 salariés et Trans Europ Express 346 salariés).

Raison sociale	Type d'activité	Effectifs	Communes
Cermex	Fabrication d'équipements d'emballages et de positionnement	364	Corcelles-lès-Cîteaux
Trans Europ express	Transports routiers de marchandises interurbains	346	Gevrey-Chambertin
La poste	Postes nationales	330	Beaune
Tyco Electronics Simel	Fabrication de matériels électroniques	307	Gevrey-Chambertin
JF Hillbrand France	Organisation de transports internationaux	246	Beaune
L'entretien PLD Bourgogne R/A	Activités de nettoyage	240	Levernois
La poste	Postes nationales	231	Gevrey-Chambertin
Centre Distributeur E.Leclerc	Hypermarchés	186	Beaune
Constellium Extrusions France	Première transformation de l'aluminium	185	Nuits-Saint-Georges
Autogrill Coté France	Restauration de type traditionnel	183	Merceuil
Entreprise Hubert Rougeot	Construction de chaussées routières et de sols sportifs	168	Tailly
Savoie	Mécanique générale	159	Ladoix-Serrigny
Saica Pack France	Industrie du carton ondulé	158	Beaune
Boisset - La famille des Grands Vins	Commerce de gros de boissons	157	Nuits-Saint-Georges
Plastipak packaging France	Fabrication d'emballage en plastique	134	Sainte-Marie-la-Blanche
La Boulangère	Fabrication industrielle de pain et de pâtisserie fraîche	133	Beaune
Aldi Marché	Magasin de vente	132	Beaune
Compagnie vinicole de Bourgogne	Commerce de gros de boissons	130	Chagny
Adexo	Agence conseil en publicité	126	Couchey
Transport GRG	Transports routiers de marchandises de proximité	124	Fixin

Les 20 plus grandes entreprises en effectifs salariés sur le territoire du SCoT (source : AEF CCI)

5.3 ACTIVITES PRODUCTIVES (FILIERE VITICOLE, AGRICOLE ET PIERRE)

5.3.1 Différentes filières agricoles qui occupent le territoire

Le territoire accueille la quasi-totalité du vignoble des Côtes de Nuits (à l'exception de Marsannay-la-Côte) et du vignoble des Côtes de Beaune (au Sud à partir de Ladoix-Serrigny). Il comprend ainsi, le long de la route des grands crus, des AOC de prestige qui font partie des vins les plus réputés en France et à l'international. Le négoce bourguignon est particulièrement réputé à l'étranger grâce à la qualité de son vin (une bouteille sur deux est exportée) et sa situation géographique (au cœur de l'Europe et des axes de communication). La petite taille du vignoble et la rareté due aux petits rendements expliquent l'absence de tensions en Bourgogne. La zone d'appellation est très encadrée par des critères de délimitation (géologie, histoire) et de production (densité, rendement, écartement entre pieds). Les droits de plantation et de replantation sont gérés par l'INAO.

La filière viticole représente l'orientation technico-économique principale des exploitations des secteurs de la Côte et des Hautes Côtes, et elle tient une place majeure sur le territoire, en termes d'emplois générés (petites exploitations) et de création de valeur ajoutée, avec une Production Brute Standard très importante (les 2/3 de la PBS sont produits dans le secteur agricole de la Côte, pour une production brute estimée entre 200 et 250 millions d'euros, en augmentation).

	Production Brute Standard en 2000 (en milliers d'€)	Production Brute Standard en 2010 (en milliers d'€)	Evolution PBS 2000-2010
Plaine de Saône	68 050	62 708	-8%
Côte	225 657	232 991	3%
Hautes Côtes	54 177	54 957	1%
Plateau de Chambœuf	3 187	2 556	-20%
Plateau de Nolay	11 555	11 448	-1%
SCoT	362 626	364 660	1%

La filière est globalement dynamique et bien structurée, de nombreux efforts étant effectués pour garantir sa valorisation : communication et valorisation via les organismes professionnels, développement des bonnes pratiques (viticulture raisonnée, viticulture biologique, biodynamie...), valorisation du territoire en complément du produit, travail qualitatif sur les produits de gamme moins importante (appellations régionales en particulier).

De nombreuses grandes entreprises du territoire sont liées à cette filière : cuveries, fabrication d'enjambeurs, verriers, étiqueteurs, logistique autour du vin.... De gros employeurs comme Boisset (Nuits-Saint-Georges), la Compagnie viticole de Bourgogne (Chagny), et bien d'autres tels que Kriker (Beaune) ou encore Veuve Ambal (Nuits-Saint-Georges) sont directement liés à la filière viticole. En aval de la filière, les activités industrielles et de services sont bien présentes sur le territoire :

- les acteurs de la logistique spécialisée dans l'entreposage, le transport et l'enlèvement des vins et spiritueux, tels que Trans Europ à Gevrey-Chambertin, JF Hillbrand à Beaune, ou encore Transport GRG à Fixin. On y dénombre 3 des 20 plus gros employeurs du territoire avec plus de 700 emplois,
- la filière emballage-conditionnement : industrie du verre, packaging/fabrication d'emballages, communication-impression (pour les étiquettes, mais aussi les emballages ou les documents d'information). Cermex à Corcelles-lès-Cîteaux, premier employeur du territoire, leader dans les systèmes de palettisation et les solutions de fin de ligne pour les industriels (produits agroalimentaires, boissons, produits laitiers, produits d'hygiène de la maison et produits pharmaceutiques), D'autres établissements dominent le secteur en termes d'effectifs tels que Savoye (Ladoix-Serrigny), Saica Pack (Beaune), Plastipak packaging (Sainte-Marie-la-Blanche), Adexo (Couchey), Smurfit Kappa Parnalland (Nuits-Saint-Georges), imprimerie Autajon (Beaune), etc.
- des établissements très spécialisés tels que les laboratoires (Vect'oeur à Savigny-lès-Beaune), la tonnellerie-bouchonnerie (TFF Group à Saint Romain), etc.

Quelques fragilités à long terme peuvent être identifiées, avec en premier lieu les contraintes croissantes liées aux bouleversements climatiques, qui peuvent impacter les productions : incidents climatiques, évolution des maladies de la vigne, évolution des températures et de leur variabilité...

Le territoire accueille d'autres filières qui structurent l'économie agricole locale :

- **Les grandes cultures** représentent une filière également bien représentée, en particulier dans la plaine de Saône mais également sur le plateau de Chamboeuf. Cette filière, majoritairement orientée sur les circuits longs, se maintient plutôt bien mais reste relativement dépendante du marché international. C'est la filière qui a connu le plus de diminution de Production Brute.

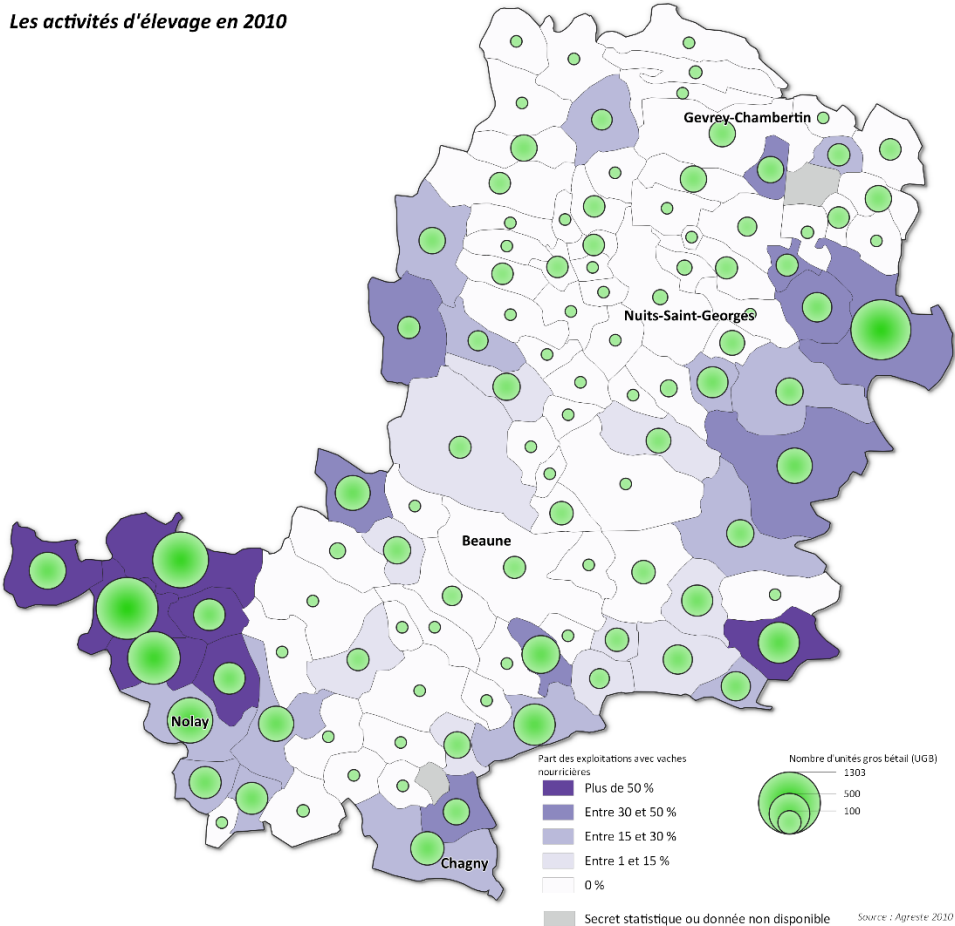
Cette filière génère globalement moins d'emplois et de valeur ajoutée sur le territoire (Production Brute nettement inférieure à celle de la viticulture), les exploitations étant beaucoup plus importantes en taille.

Quelques enjeux d'évolution peuvent être soulignés, avec notamment la diversification des productions qui peut être une piste intéressante pour investir des marchés à plus haute valeur ajoutée – et globalement plus locaux : cultures spécialisées, diversification de l'offre en céréales...

Il faut souligner les différences importantes de capacités des sols entre la Plaine de Saône et le plateau de Chamboeuf, ce dernier offrant des capacités de rendement moins élevées (plateaux calcaires).

- **Les filières d'élevage**, associées à des activités de polyculture, sont également présentes sur le territoire. L'emploi et la production brute générés par ces filières d'élevage sont également assez limités par rapport à la viticulture. Différentes productions sont à distinguer :
 - o La **filière bovin viande** est très présente en particulier dans le secteur du plateau de Nolay. Le cheptel est estimé sur le territoire à environ 4 000 vaches nourrices, dont plus de la moitié sur le plateau de Nolay. La filière viande, également orientée vers les circuits longs est particulièrement fragile, et des enjeux de mutation sont à souligner : développement de l'auto-alimentation, raccourcissement des circuits de commercialisation, valorisation qualitative...
 - o La **filière bovin lait** est également présente de manière plus anecdotique, avec un cheptel total estimé à 500 têtes, principalement dans la Plaine en complément des grandes cultures. Comme pour la filière viande, la filière est fragile, et fortement orientée sur les circuits longs. Le renforcement de la valeur ajoutée via le raccourcissement des filières et la valorisation qualitative (label AB en particulier) représentent des possibilités de réflexion.
 - o La **filière ovine** est présente dans tous les secteurs du SCoT, avec au total entre 1500 et 2000 brebis comptabilisées dans le recensement agricole. Si le poids économique de la filière reste modeste, elle peut représenter un intérêt en matière de diversification et de gestion agro-environnementale du territoire (valorisation des secteurs peu mécanisables en particulier dans les Hautes Côtes, adaptation au changement climatique...).
 - o La **filière caprine** est présente de manière anecdotique avec quelques dizaines de têtes recensées. Comme pour la filière ovine, cette filière peut représenter un intérêt en matière de diversification et de gestion agro-environnementale du territoire.

Les activités d'élevage en 2010



5.3.2 Des tissus d'exploitation qui évoluent

On retrouve sur le territoire des tissus d'exploitation qui diffèrent suivant les filières, avec :

- Des exploitations nombreuses et de taille limitée au niveau de la Côte Viticole (une dizaine d'hectare en moyenne par exploitation), et dans une moindre mesure dans les Hautes Côtes, du fait de la présence de la viticulture, filière qui se caractérise par des tailles moyennes d'exploitation limitées.
- Des exploitations peu nombreuses mais beaucoup plus grandes en termes de surfaces exploitées, notamment dans la Plaine (grandes cultures) et sur les plateaux (polyculture élevage), avec des moyennes comprises entre 70 et 100 hectares par exploitation.

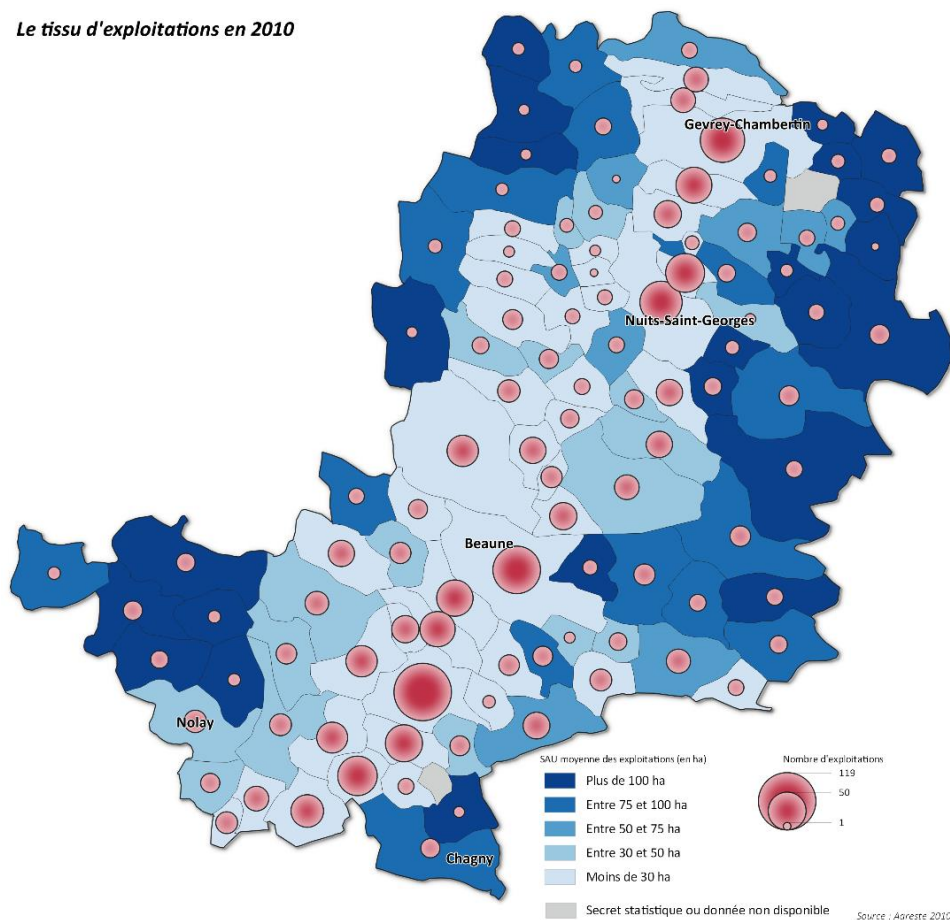
Les activités agricoles connaissent des restructurations importantes, avec plusieurs tendances qui méritent d'être soulignées :

- Une diminution progressive du nombre d'exploitations, avec une diminution de 20% en moyenne entre 2000 et 2010 (date du dernier recensement général agricole). La diminution des exploitations se ressent moins fortement dans le secteur de la Côte, du fait de la solidité importante de la filière viticole.
- Une diminution progressive de l'emploi direct généré par l'agriculture (Unités de Travail Agricole), constat pouvant également être tempéré au niveau de la filière viticole.
- Une évolution progressive des modèles d'entreprises, avec de moins en moins d'exploitants individuels et un développement des formes sociétaires regroupant plusieurs exploitants (GAEC par exemple).

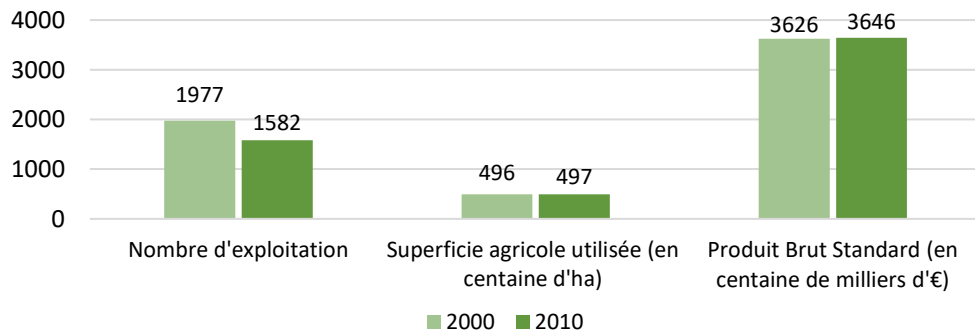
	Exploitation en 2000	Exploitation en 2010	Evolution de l'exploitation 2000-2010
Plaine de Saône	483	374	-23%
Côte	1101	921	-16%
Hautes Côtes	262	195	-26%
Plateau de Chambœuf	44	31	-30%
Plateau de Nolay	87	61	-30%
SCoT	1977	1582	-20%

	SAU en 2000 (en ha)	SAU en 2010 (en ha)	Evolution de la SAU 2000-2010
Plaine de Saône	25 337	25 126	-1%
Côte	9 930	9 709	-2%
Hautes Côtes	5 622	5 471	-3%
Plateau de Chambœuf	3 165	2 940	-7%
Plateau de Nolay	5 577	6 414	15%
SCoT	49 631	49 660	0%

Le tissu d'exploitations en 2010



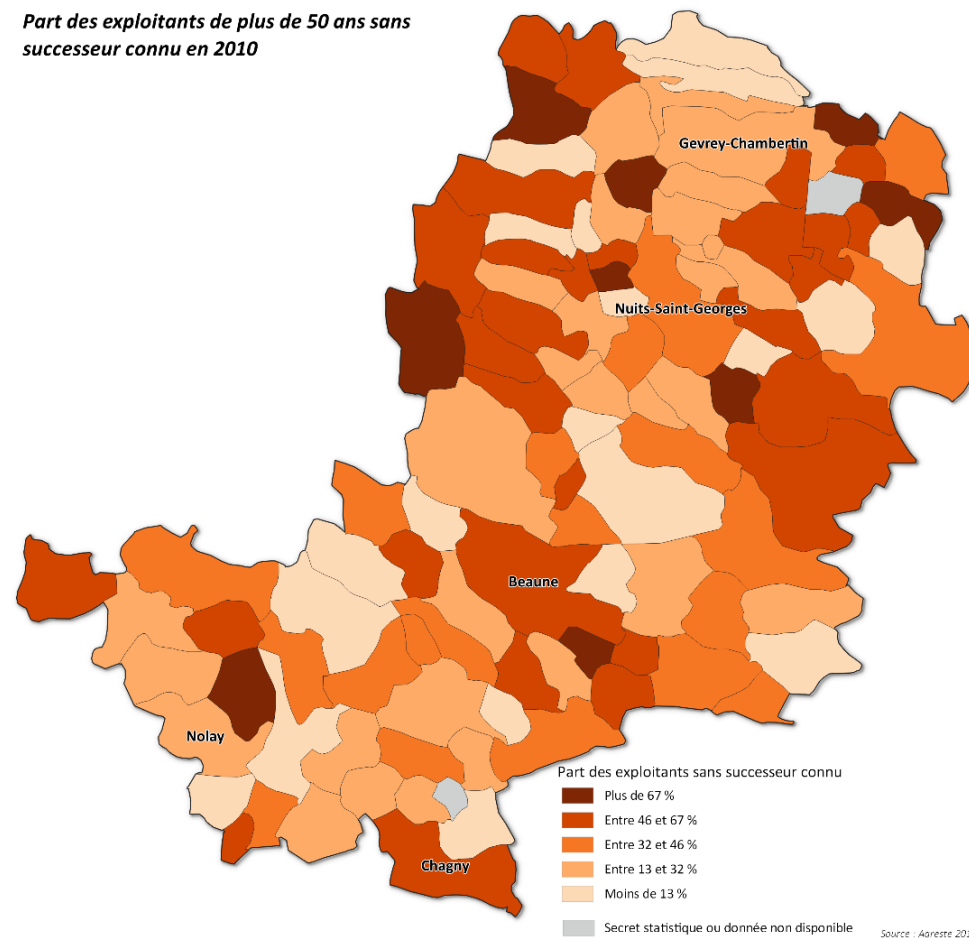
Evolution des tissus et productions agricoles entre 2000 et 2010 sur le territoire du SCoT



Si la filière viticole se porte bien et paraît solide, la viabilité des modèles « conventionnels » des filières de grandes cultures et d'élevage peut être questionnée à long terme sur le territoire. La baisse progressive du nombre d'exploitations est compensée par des phénomènes d'augmentation de la taille moyenne des exploitations, qui pose question (problématiques d'exploitation grandissantes, enjeux de déplacement des engins, importance des investissements à dégager dans le cadre des reprises...).

Environ un tiers des exploitants de plus de 50 ans n'ont pas de successeur connu à l'échelle du SCoT, ce qui pose question en termes de renouvellement des exploitations.

Part des exploitants de plus de 50 ans sans successeur connu en 2010



5.3.3 Des signes de qualité qui peuvent être valorisés, au-delà du secteur viticole

Les productions viticoles du territoire sont quasiment intégralement appuyées sur la valorisation d'Appellations d'Origines Contrôlées / Protégées (AOC-AOP).

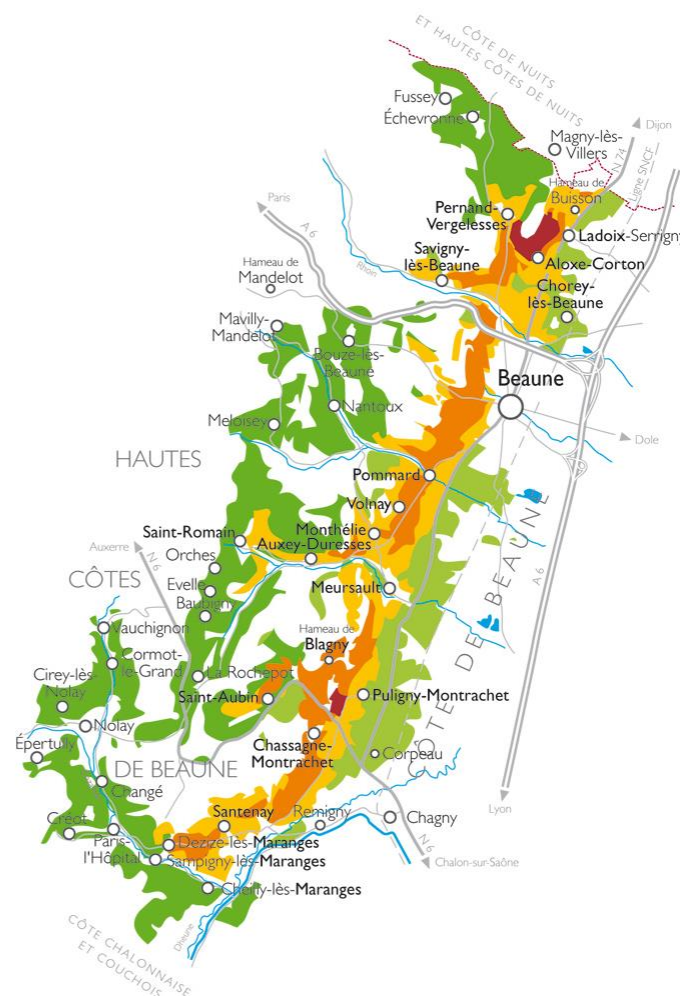
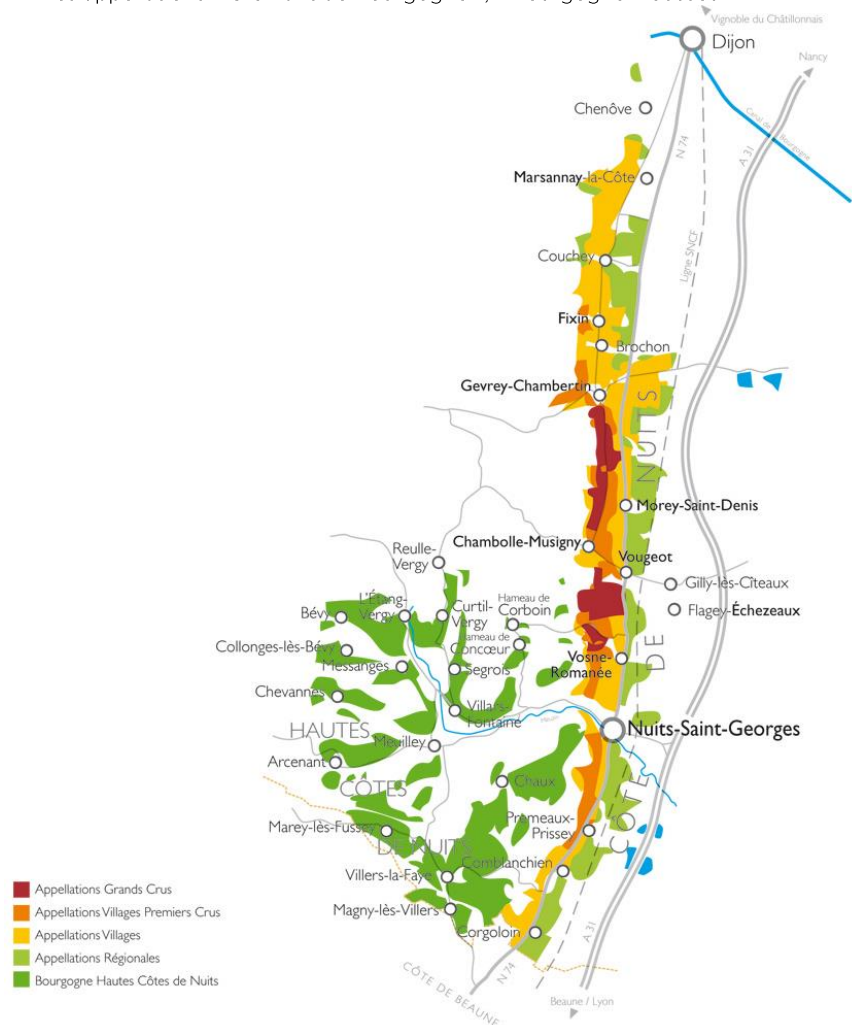
Plusieurs types d'AOP, que nous ne listerons pas exhaustivement, sont valorisées :

- Les appellations régionales : « Bourgogne », « Coteaux Bourguignons », « Hautes Côtes » ... ;
- Les appellations communales / 1^{er} cru / grand cru ;
- Les appellations « Crémant de Bourgogne », « Bourgogne Mousseux ».

La protection stricte des espaces AOC/AOP viticoles définis à la parcelle, représente un enjeu fort pour le territoire, afin de préserver le potentiel productif.

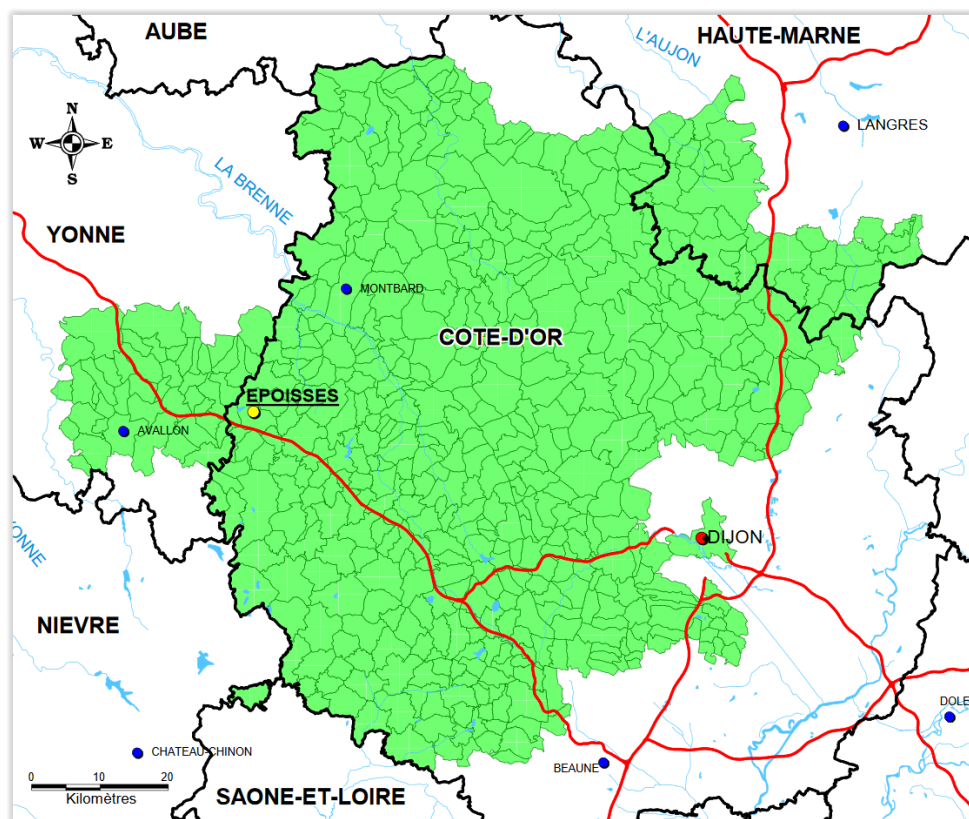
Entre 2006 et 2017, **environ 95 hectares** ont été consommés par l'urbanisation au sein de ces espaces, notamment dans les appellations de moindre renommée. La grande majorité de ces consommations s'est faite sur des espaces non plantés.

On retrouve également sur le territoire des IGP viticoles, avec l'IGP « Sainte-Marie-la-Blanche » (concernant 15 communes) et l'IGP « Saône-et-Loire » (1 commune).



Au-delà des appellations viticoles, le territoire bénéficie de l'existence de différents signes de qualité, qui sont globalement moins valorisés, mais qui pourraient l'être davantage en fonction de l'évolution et de la structuration des filières concernées au cours des prochaines décennies :

- Des Indications Géographiques Protégées (IGP) sur l'élevage viande: Charolais de Bourgogne, Volailles de Bourgogne, Volailles du Charolais ;
- Des appellations liées à la production de fromages : AOP Epoisses, IGP Brillat Savarin, Soumaintrain, Gruyère et Emmental Français – à noter que l'AOP Epoisses et l'IGP Soumaintrain ne concernent pas tout le territoire ;
- L'IGP « Moutarde de Bourgogne » qui peut être valorisée pour la production de graines de moutarde en lien avec l'économie régionale.



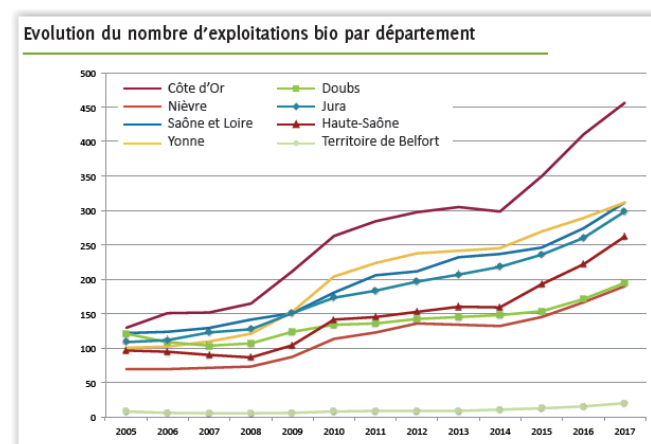
Aire Géographique, AOP « Epoisses », source : INAO

On constate également sur le territoire un développement de la labellisation « Agriculture Biologique », qui illustre l'évolution des pratiques mais également l'évolution de la demande du côté des consommateurs.

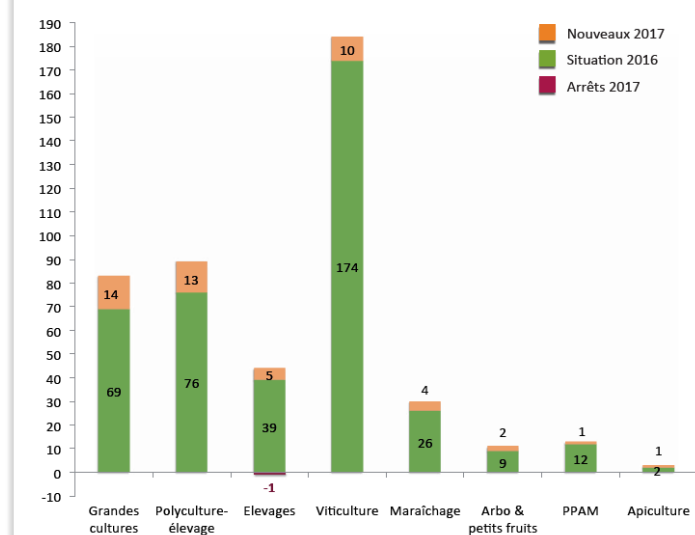
En particulier, le secteur de la viticulture est le secteur qui regroupe le plus d'exploitations labellisées, ce qui peut sembler logique vu la densité du tissu d'exploitation, mais qui s'explique également par les réflexions engagées de manière précoce sur l'évolution des pratiques à l'échelle de la filière.

La croissance du nombre d'exploitations bio a été particulièrement importante en Côte d'Or depuis 2014, le département étant le plus actif en matière de conversions des exploitations.

Les conversions concernent en particulier la polyculture élevage, les grandes cultures, et la viticulture où les conversions continuent même si le rythme de conversion tend à ralentir.



Evolution 2017 du nombre de fermes (par production principale)

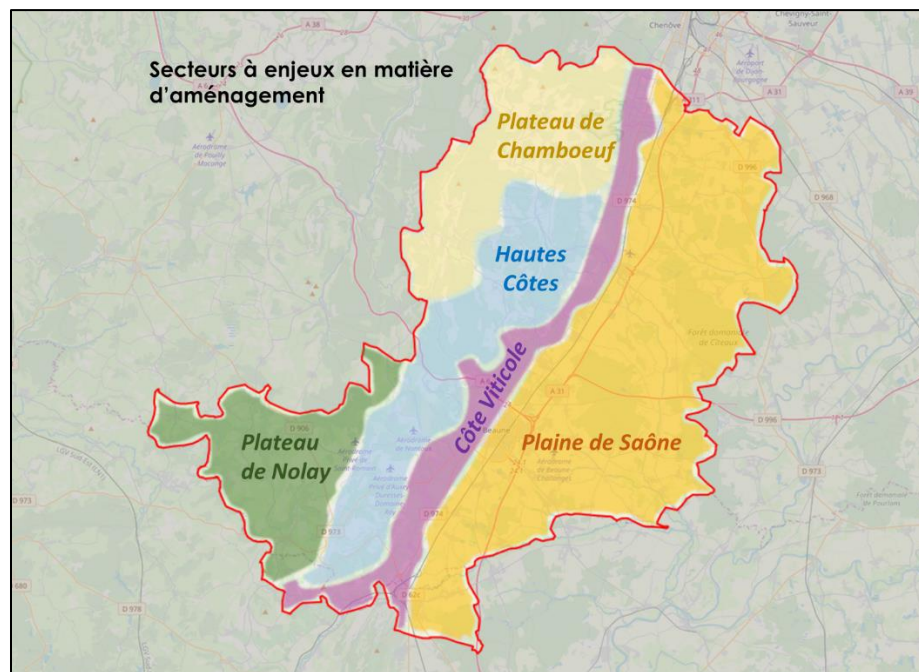


Source : Observatoire régional de l'agriculture biologique, données à l'échelle de la Côte d'Or

5.3.4 Des enjeux d'aménagement différents suivant les secteurs du SCoT

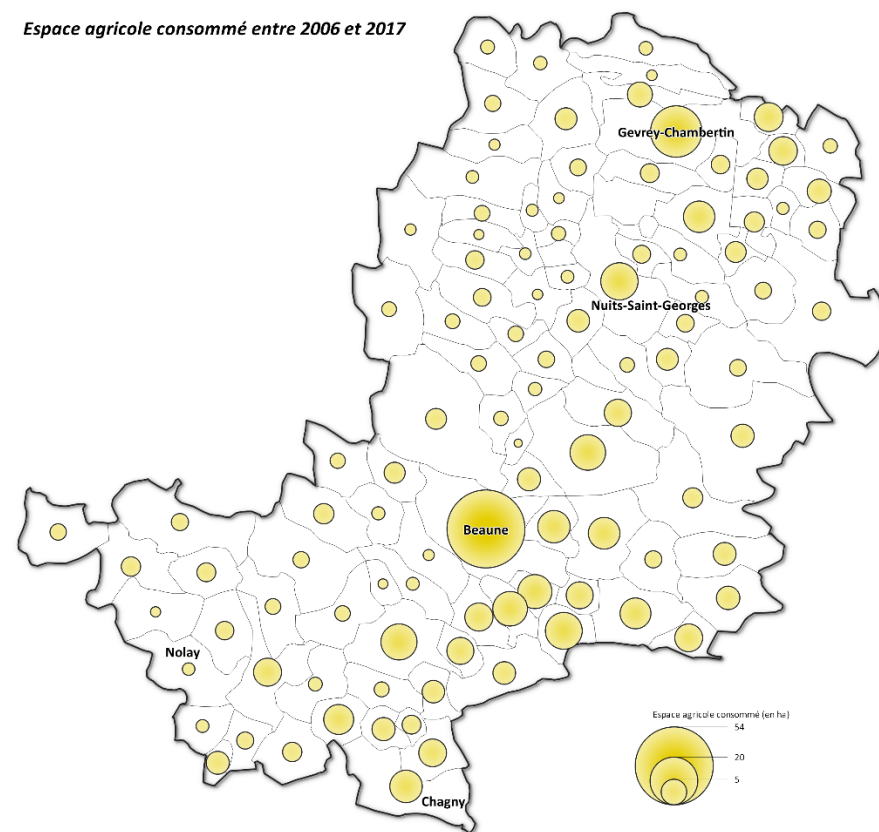
Globalement, on peut distinguer plusieurs secteurs à enjeux en matière de prise en compte des activités agricoles :

- Le secteur de la **Plaine de Saône**, occupé principalement par les filières de grandes cultures, constitue un secteur à potentiel agronomique important, en particulier en comparaison avec les plateaux et les Hautes Côtes. Les rendements potentiels sont plus élevés, ainsi que les capacités pour l'accueil des productions spécialisées dans le cadre de la diversification / développement des filières courtes.



Plusieurs enjeux d'aménagement peuvent être soulignés dans ce secteur. La protection des espaces productifs en premier lieu, car ce secteur est le plus fragile en matière de consommation d'espace par l'urbanisation – environ 385 ha d'espaces agricoles ont été consommés entre 2006 et 2017 soit plus de 70% de la consommation totale d'espaces agricoles du SCoT. Il s'agit à la fois de bien maîtriser ces consommations, mais également de mieux prendre en compte la qualité agricole à l'échelle parcellaire (qualité agronomique, valeur d'usage) dans les choix d'urbanisation, afin que les consommations puissent se faire, lorsqu'elles sont nécessaires, sur des espaces de moindre valeur.

Espace agricole consommé entre 2006 et 2017

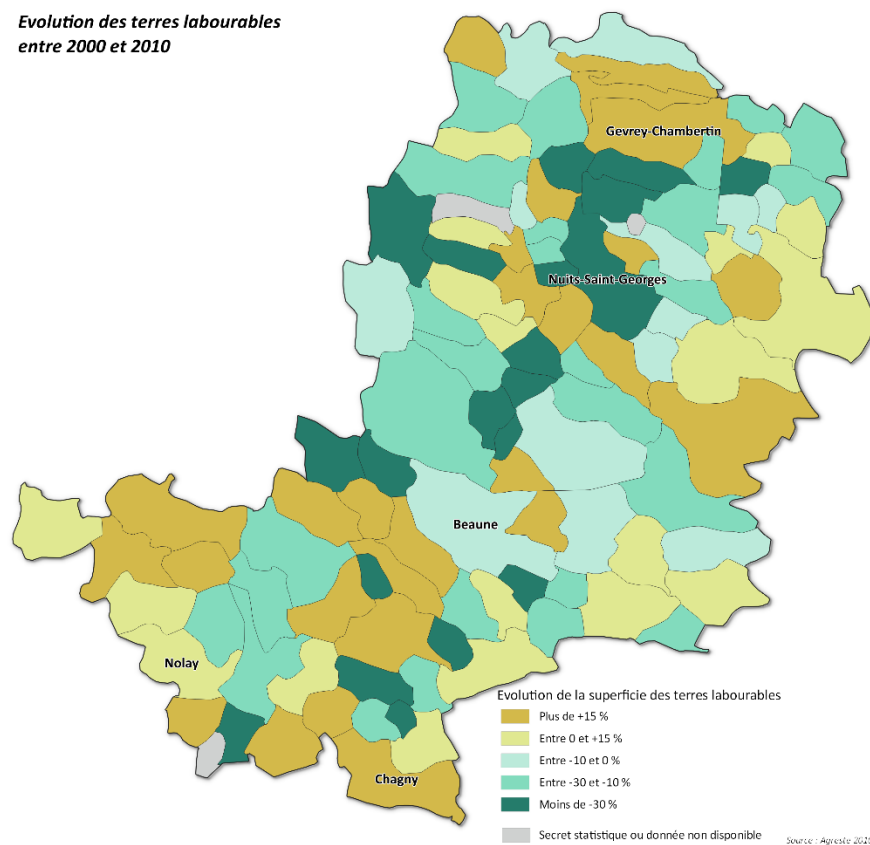


Source : URBCAD

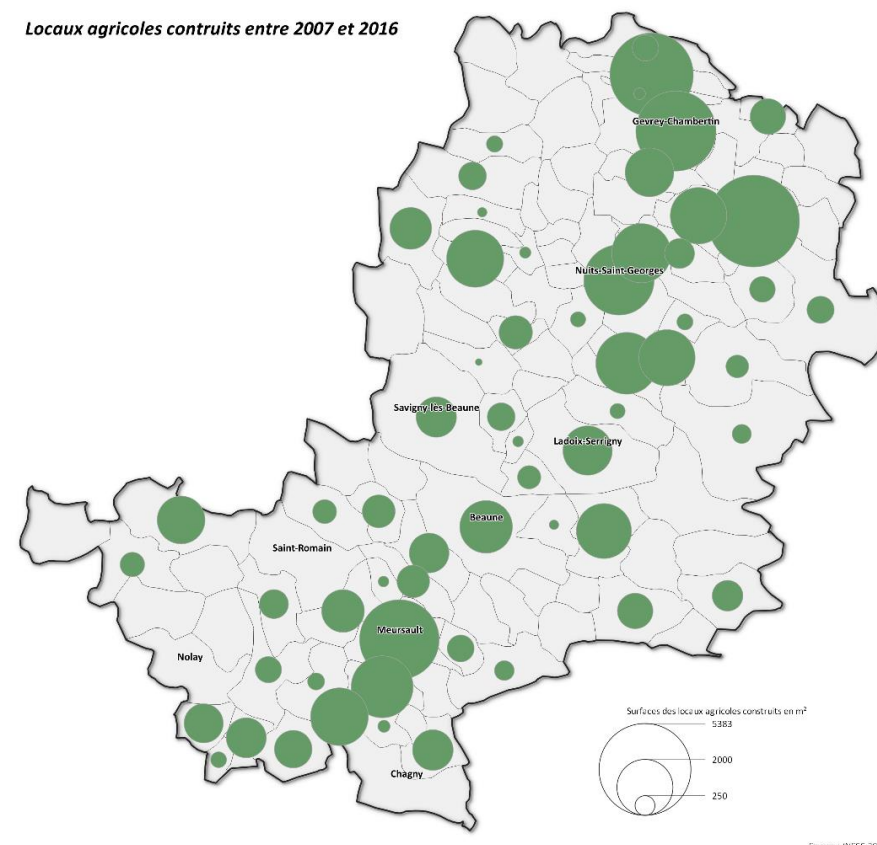
L'accueil des bâtiments peut également représenter un enjeu, de manière plus ponctuelle. Les capacités d'accueil sont importantes (espace peu contraint), mais l'intégration paysagère des bâtiments représente un enjeu important, en particulier au sein du site UNESCO mais pas uniquement, les co-visibilités entre la Plaine et le site UNESCO étant importantes.

Enfin, la question des mobilités peut représenter une problématique dans ce secteur où les exploitations sont de taille très importante. Si les conditions de mobilité sont plutôt bonnes, la traversée des villages peut représenter ponctuellement une problématique, en particulier dans les villages qui se sont beaucoup développés. La traversée des grandes infrastructures est une problématique à souligner, y compris sur les principales routes départementales (insertion, cohabitation avec les flux de voitures), même si les leviers du SCoT sur le sujet sont plus limités.

**Evolution des terres labourables
entre 2000 et 2010**



Locaux agricoles construits entre 2007 et 2016



- Le secteur de la **Côte Viticole** est concerné par des problématiques d'aménagement assez différentes. La consommation d'espace y est moins importante, et dans les communes où la consommation a été élevée (les pôles urbains en particulier), cette consommation s'est faite en réalité en direction de la Plaine de Saône et non au détriment de la vigne. La protection des espaces AOC reste un enjeu fort à avoir à l'esprit, en particulier pour les AOC viticoles « régionales », qui font l'objet de quelques consommations par l'urbanisation, du fait de la valeur moins élevée des parcelles concernées.

On retrouve sur le secteur de la Côte Viticole des enjeux beaucoup plus importants d'accueil des bâtiments de production et de transformation, car les besoins sont élevés (tissu dense d'exploitations), et les capacités d'accueil de nouveaux bâtiments très contraintes (pression foncière très forte). Le maintien de capacités d'accueil dans les villages ou dans des espaces économiques adaptés représente une question importante pour la filière viticole.

Enfin, les questions de mobilité sont également importantes dans ce secteur, du fait du caractère très dense des villages. Les engins viticoles sont toutefois moins imposants que dans les secteurs d'élevage et de grandes cultures. On note également des conflits d'usage avec les activités touristiques, en particulier pour l'usage des chemins viticoles, mais ces conflits semblent relativement ponctuels.

- Le secteur des **Hautes Côtes** est un secteur assez peu sensible aux dynamiques d'urbanisation, le développement résidentiel étant moins intense, à l'exception de la partie nord des Hautes Côtes, où la pression est un peu plus forte. Cela n'empêche pas que la maîtrise des consommations foncières est un enjeu à considérer. La protection des espaces AOC est une question importante, les périmètres des AOC régionales / « Hautes Côtes » faisant l'objet de consommations (qui restent proportionnées).

Les conditions d'accueil des bâtiments et de mobilité des exploitations restent relativement bonnes dans ces secteurs, la problématique étant plutôt le maintien des activités agricoles du fait des conditions moins favorables (topographie, qualité agronomique). Ce secteur accueille des filières diversifiées (viticulture, polyculture élevage) et les exploitations peuvent être plus fragiles que dans les systèmes très structurés de monoculture.

Dans le secteur des Hautes Côtes, les activités agricoles sont particulièrement importantes pour l'économie locale, et font face à des évolutions notables, en particulier en lien avec la perte de l'ICHN (Indemnité Compensatoire des Handicaps Naturels). La diminution du nombre d'exploitations, et l'augmentation progressive de leur taille, questionne le maintien des équilibres agricoles mais aussi environnementaux de ce secteur géographique. Le secteur connaît en parallèle une transition des activités, avec des dynamiques de diversification (productions plus variées, développement de productions de « haute qualité »), qui interrogent les besoins d'aménagement pour les prochaines décennies. Les politiques d'aménagement méritent de prendre en compte ces évolutions pour permettre la diversification

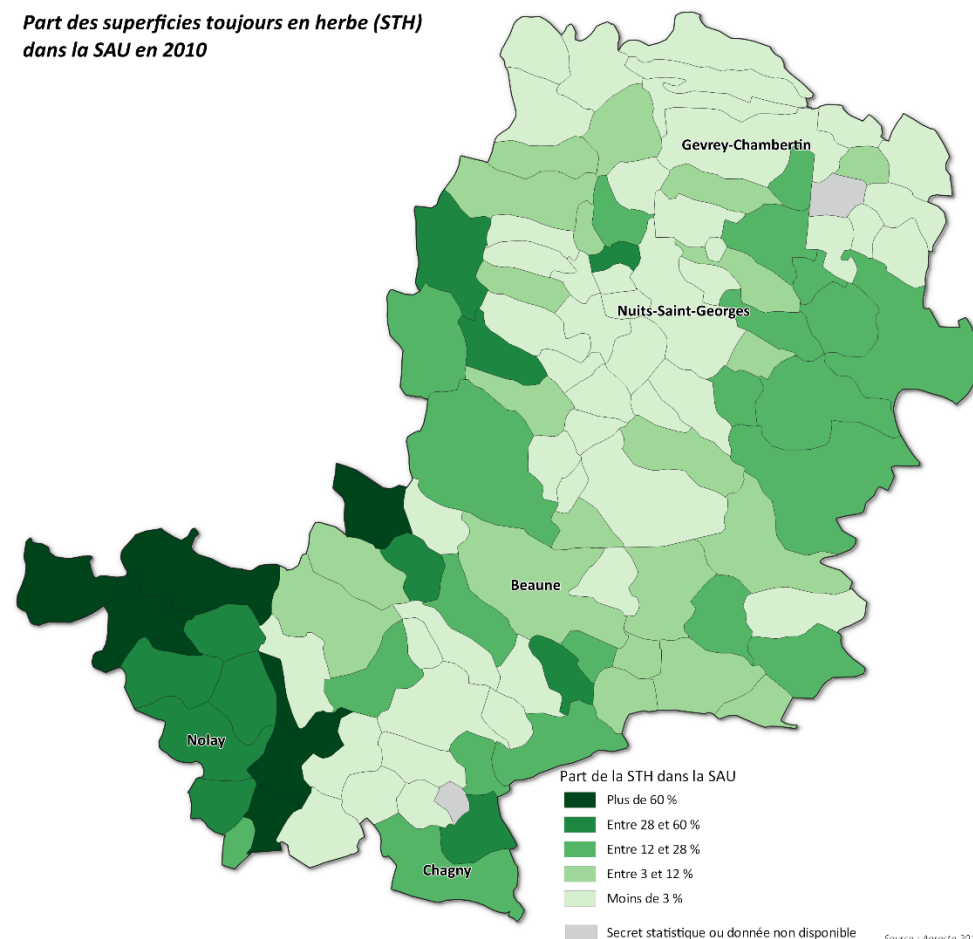
- Le secteur du **Plateau de Chambœuf**, encore bien occupé par les grandes cultures, connaît des pressions modestes liées à l'urbanisation, moins fortes que dans la Plaine.

La préservation de bonnes conditions d'exploitation (mobilité en particulier du fait de la taille élevée des exploitations) représente une problématique à avoir à l'esprit, mais le secteur est aujourd'hui tout à fait fonctionnel. L'intégration paysagère des bâtiments représente un sujet également, en particulier dans la zone écrin du site UNESCO des Climats du vignoble de Bourgogne.

- Le secteur du **Plateau de Nolay** présente la particularité d'accueillir des activités d'élevage plus importantes. Les enjeux d'accueil des bâtiments d'élevage sont plus importants que dans le reste du territoire, en veillant en particulier à bien prendre en compte les périmètres sanitaires concernant ces bâtiments (Règlement Sanitaire Départemental, ICPE), et à maîtriser l'urbanisation aux abords de ces bâtiments.

Les conditions de mobilité dans ce secteur sont satisfaisantes, et la pression de l'urbanisation tout à fait modérée. Les exploitations sont toutefois de taille importante, d'où des besoins en déplacements d'engins conséquents. La question de la circulation des cheptels peut également être à considérer dans les partis d'aménagement des communes.

**Part des superficies toujours en herbe (STH)
dans la SAU en 2010**



Principaux secteurs agricoles	Pressions urbaines (prélèvements fonciers de terres agricoles)	Besoins en matière d'agriculture et de préservation du potentiel agronomique (par rapport aux politiques d'urbanisme)
Plaine de Saône	Fortes – En particulier autour des villages et à proximité des grands axes routiers, du fait du développement résidentiel « pavillonnaire » <i>196 ha consommés entre 2006 et 2017, soit environ 0,8% de la SAU 2010</i>	- Maîtrise de la consommation d'espaces agricoles, dans un contexte de forte pression et avec des terres de bonne facture - Renforcement de la prise en compte de la valeur agricole, à l'échelle parcellaire, dans les choix d'urbanisation - Protection prioritaire des espaces adaptés ou déjà investis pour la diversification (cultures spécialisées, filières courtes) - Facilitation des mobilités agricoles, en veillant à concilier développement résidentiel et mobilités agricoles - Intégration paysagère des bâtiments en particulier dans les espaces de co-visibilité avec le site UNESCO
Côte Viticole	Très Fortes – En particulier au niveau des pôles urbains qui sont implantés en pied de côte, et avec des espaces viticoles plantés qui restent bien préservés* <i>132 ha consommés entre 2006 et 2017, soit environ 1,4% de la SAU 2010</i>	- Réponse aux besoins de la filière viticole en matière d'accueil de bâtiments de production et de transformation, dans un contexte contraint, en veillant à la protection des équilibres paysagers - Maîtrise de la consommation d'espaces agricoles (frange ouest de la Plaine, pieds de coteaux), en particulier au niveau des pôles urbains - Protection stricte des espaces AOC viticoles - Facilitation des mobilités pour les activités viticoles, en veillant à concilier les différents usages au niveau des chemins ruraux du vignoble - Intégration paysagère des bâtiments agricoles en particulier dans la zone « écran » du site UNESCO des Climats du vignoble de Bourgogne
Hautes Côtes	Moyennes – Plus importantes dans certaines communes en partie nord, plus dynamiques sur le plan résidentiel <i>34 ha consommés entre 2006 et 2017, soit environ 0,6% de la SAU 2010</i>	- Maîtrise de la consommation d'espace, en particulier en partie nord où quelques communes présentent une attractivité résidentielle plus importante - Protection des espaces AOC viticoles qui peuvent être plus fragiles face à la consommation d'espace - Maintien des exploitations diversifiées en valorisant leur rôle pour la gestion environnementale et paysagère du territoire - Intégration paysagère des bâtiments agricoles en particulier dans la zone « écran » du site UNESCO des Climats du vignoble de Bourgogne - Maintien de bonnes conditions pour l'accueil des bâtiments et les mobilités agricoles - Anticipation des besoins d'aménagement liés à la diversification et à la transition des filières agricoles
Plateau de Chambœuf	Moyennes – En particulier autour des villages, en lien avec le développement résidentiel <i>11 ha consommés entre 2006 et 2017, soit environ 0,4% de la SAU 2010</i>	- Maîtrise de la consommation d'espace, dans un secteur où la pression est non négligeable - Renforcement de la prise en compte de la valeur agricole dans les choix d'urbanisation et protection prioritaire des espaces adaptés ou investis pour la diversification - Intégration paysagère des bâtiments agricoles en particulier dans la zone « écran » du site UNESCO des Climats du vignoble de Bourgogne - Maintien de bonnes conditions pour l'accueil des bâtiments et les mobilités agricoles
Plateau de Nolay	Modestes – En particulier liées au développement résidentiel mais qui reste ponctuel <i>12 ha consommés entre 2006 et 2017, soit environ 0,2% de la SAU 2010</i>	- Maîtrise de la consommation d'espace, même si la pression de l'urbanisation reste faible - Préservation des conditions d'accueil des bâtiments, en veillant en particulier à intégrer les enjeux d'éloignement de l'urbanisation par rapport aux bâtiments d'élevage - Préservation de bonnes conditions de mobilité et de circulation des cheptels

* Les consommations affichées dans le secteur « Côte Viticole » correspondent principalement à des consommations dans la partie « Plaine » des communes concernées, qui sont souvent à cheval sur les deux secteurs

5.4 INDUSTRIE ET CONSTRUCTION

Avec 5 567 emplois en 2015, le secteur industriel représente 15,6% des emplois du territoire du SCoT (sur un total de 37 053 emplois).

Outre les emplois indirects liés à la filière viticole, le tissu industriel est marqué par le secteur de l'agroalimentaire et du travail des métaux.

Entre 2010 et 2015, le secteur industriel a vu ses effectifs diminuer de 877 emplois, en particulier à Beaune (-360 emplois), sans compter les contrats d'intérimaires qui n'ont pas été reconduits.

Filière agroalimentaire

L'agroalimentaire s'appuie sur la fabrication de denrées alimentaires et de boissons. Elle se distingue grâce à des entreprises à forte notoriété que sont La Boulangère, Les Repas Santé (Beaune), Pages Védrenne, Refresco (Nuits-Saint-Georges) ou encore la fromagerie Delin (Gilly-lès-Cîteaux et Nuits-Saint-Georges). Ces établissements sont présents pour la plupart le long de l'A6/A36.

Le dynamisme de la filière devrait perdurer grâce notamment aux interprofessions au fort pouvoir structurant et à l'action du pôle de compétitivité Vitagora et d'Agronov sur la recherche de compétitivité par l'innovation. Contrairement aux entreprises de l'industrie agroalimentaire régionales, les établissements du territoire du SCoT exportent de façon importante. Elles savent tirer parti d'un système économique local spécialisé avec la présence de nombreux établissements de logistique et d'emballage-conditionnement.

Filière travail des métaux

Le territoire compte également quelques établissements spécialisés dans la métallurgie tels que Tyco Electronics Simel (Gevrey-Chambertin) et Constellium extrusions France (Nuits-Saint-Georges) ou les équipements mécaniques avec Savoye et Cermex et la présence de 6 établissements de plus de 100 salariés à Longvic-Dijon-St-Apollinaire.

Ces établissements travaillent particulièrement pour les industries du bâtiment et de la construction, ainsi que de l'automobile.

Cette filière industrielle est touchée par les délocalisations et la concurrence des pays à faibles coûts salariaux, les difficultés de recrutement, ainsi que par un manque d'investissement et de R&D.

Elle bénéficie néanmoins d'un écosystème industriel et académique de grand intérêt avec le Pôle Véhicule du Futur, le Pôle de l'industrie Nucléaire ou encore le Pôle de compétitivité des Microtechniques.

Citons enfin, des activités de pointe situées sur le territoire :

- la présence de deux des trois plus gros établissements de l'industrie du carton ondulé et des cartonnages destinés à l'emballage dans le territoire du SCoT (cf. paragraphe sur la viticulture).
- GPI, fabricant de jetons de Casino ou TEB, spécialiste du matériel de surveillance à Corpeau.

Ces activités sont davantage fragilisées par leur positionnement sur les marchés internationaux. Néanmoins, a minima, on peut espérer une stabilisation de l'emploi dans ce domaine.

Filière de la construction

La construction représente 2 221 emplois en 2015, soit 6% des emplois du territoire du SCoT. Elle s'étend de la filière de l'industrie extractive et des énergies aux bâtiments et travaux publics.

L'activité est en légère baisse depuis 2010, due à un ralentissement de la construction neuve sur le territoire (commande publique, résidentiel).

Néanmoins, les activités extractives ont anticipé la baisse d'activités, via des labellisations reconnaissances (Pierre de Bourgogne) ou un recentrage de leur stratégie sur des produits innovants (tuilerie).

5.5 ACTIVITES TERTIAIRES ET TOURISTIQUES

5.5.1 La logistique

Le secteur du transport et de la logistique est particulièrement développé sur le territoire, le long de l'axe Dijon-Beaune. Pour rappel, les flux de marchandises les plus importants se concentrent principalement autour de Beaune, ainsi qu'entre Nolay, Chagny et Nuits-Saint-Georges.

Le territoire dispose également d'infrastructures multimodales de haut niveau avec :

- La gare de triage de Gevrey-Chambertin (Dijon-Sud) dont Euro Cargo Rail qui gère en particulier la logistique automobile de PSA en partenariat avec GEFCO ;
- En continuité immédiate le terminal Dijon-Bourgogne à Perrigny-lès-Dijon dont la plateforme de transport combiné rail-route est exploitée par Naviland Cargo.
- Le site dispose d'une navette ferroviaire qui relie, trois fois par semaine, les deux ports français du Havre et de Marseille/ Fos au terminal de Chavornay (Suisse), directement via le terminal de Dijon-Gevrey-Chambertin.¹⁰

¹⁰ Toutes les marchandises sont acceptées sauf les animaux vivants, certaines matières dangereuses et produits sous température dirigée.

Dans un rayon plus large, il faut citer l'aéroport Dijon Bourgogne, ainsi que l'Aéroport de Chalon-sur-Saône et le technoport de Pagny.

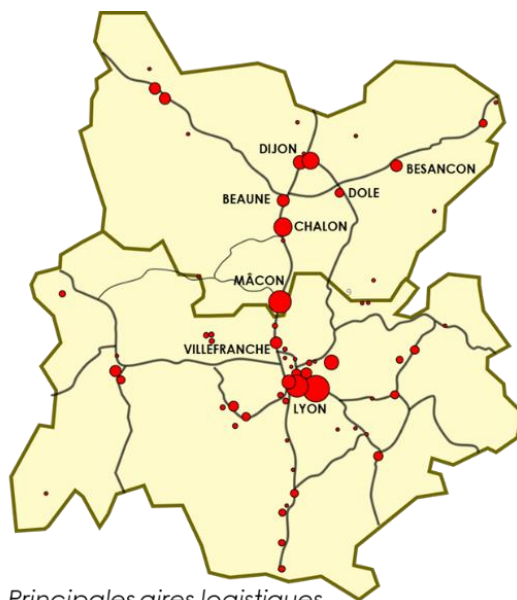
Cette logistique de « transit » est majeure pour le territoire et présente encore un potentiel important à optimiser : accessibilité routière, capacité d'extension du site, etc.

De grands groupes sont positionnés sur le territoire affichant une grande diversité de spécialités :

- Equipement de la personne et de la maison Veepee à Montagny-lès-Beaune,
- Grande distribution avec Kuehne+Nagel à Vignoles,
- Filière viticole avec Trans Europ à Gevrey-Chambertin, JF Hillbrand à Beaune, Transport GRG à Fixin...,
- Messagerie avec deux sites de La Poste à Beaune et Gevrey-Chambertin.

Si le secteur pâtit d'une fin d'année 2018 difficile en termes de conditions de circulation (générant les plus fortes baisses d'effectifs notamment intérimaires par filière), les perspectives restent encourageantes avec une reprise nécessaire des investissements dans ce domaine d'activités : obsolescence donc renouvellement des équipements, mais développement de certains marchés, notamment le e-commerce à la fois par des opérateurs spécialisés dans le commerce en ligne et le développement de ce support de vente dans la distribution traditionnelle.

L'offre régionale est très concurrentielle dans ce domaine, en voie de renforcement le long de l'axe Dijon-Lyon : plateforme XXL à Saôneor (75 000 m²) à Chalon-sur-Saône, hub logistique sous température dirigée à Bourg-en-Bresse (froid négatif), etc.



Principales aires logistiques
(pastilles proportionnelles au nombre
d'entrepôts ou de plateformes logistiques
de plus de 5000 m²)

5.5.2 Le tourisme

L'offre touristique

Le tourisme de passage

La présence du carrefour autoroutier beaunois génère de nombreux flux touristiques sur le territoire. La sortie d'autoroute de Beaune Sud est notamment la première sortie d'autoroute de Bourgogne en termes de fréquentation par les populations européennes (près de 200 000 sorties d'étrangers européens par an).

En parallèle, les gares et haltes ferroviaires constituent des portes d'entrée très stratégiques. L'évolution de la fréquentation des gares met en évidence une dynamique forte à Beaune avec une part de touristes évidente, tandis que les chiffres sont stables en gare de Nuits-Saint-Georges. Les autres gares ou haltes (Gevrey-Chambertin, Corgoloin, Chagny, Gilly-lès-Cîteaux/Vougeot, Meursault et Saulon-la-Chapelle) sont davantage concernés par des flux de salariés.

A l'avenir, pour accroître l'accessibilité des hébergements et des sites des secteurs touristiques, il est souhaitable de réfléchir à la fois aux différents modes de transports (routier, aérien et ferroviaire) et de gérer le « dernier kilomètre » : solutions classiques de transport en commun ou alternatives (covoiturage, itinérance vélo/canal...).

L'œnotourisme

La Côte viticole, renforcée par son classement Unesco, bénéficie d'une fréquentation importante du fait de la présence du patrimoine et des paysages viticoles à découvrir le long de la route des Grands Crus et de la RD 974. La présence d'une économie viticole de proximité constitue un facteur majeur d'attraction, avec notamment la vente en caves et le développement de l'œnotourisme historiquement existant sur le territoire.

D'après le projet de développement touristique 2018-2022 de la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges, « les activités/les supports pour découvrir le vignoble sont existantes et nombreuses. Elles sont principalement orientées vers la dégustation, les balades accompagnées dans le vignoble, le séjour clef en main. Les sorties en voiture et en minibus de luxe sont aussi développées dans le territoire (avec les contraintes liées au VTC et à la vente de produits touristiques packagés) ; les événementiels également, mais avec une portée plutôt locale à ce jour. »

La structure de l'offre œnotouristique repose sur diverses organisations de la filière viticole (syndicats professionnels, vignerons indépendants) et sur différents acteurs publics (CCI, collectivités), d'où une lisibilité qui reste à ce jour limitée. Les initiatives et les classements sont bel et bien présents, mais demandent à être coordonnés et davantage représentés, tels que les labels « Vignobles & Découvertes », « De Vignes en Caves », « Tourisme et handicap » et « Accueil Vélo ». La population visée par ces labels est sensible à l'univers du vin mais non connaisseuse, individuelle ou de groupe, et à la recherche d'excursion ou de court séjour.

Globalement, les acteurs du territoire (acteurs publics et acteurs du tourisme cités précédemment) jugent que la trame Climats est encore peu visible, malgré un plan d'actions et de communication qui devient de plus en plus opérationnel. Certains bourgs ne semblent pas à la hauteur de leur renommée (activité commerciale, stationnement, entrée de ville).

Le tourisme vert et « famille »

L'offre en tourisme vert et en tourisme « famille » est en cours de développement sur le territoire :

- L'offre itinérance demande à être développée, notamment l'inscription au PDIPR des circuits pédestres (secteur de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges), cyclo touristiques/VTT, ainsi que les sentiers d'interprétation, adaptés aux personnes à mobilité réduite ou aux poussettes. Plusieurs axes de valorisation sont retenus par la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges autour de la nature/biodiversité tels que l'extension du plan de fréquentation à l'échelle de la Côte Dijonnaise ou encore des parcours d'interprétation (combes de la zone Natura 2000, bassin carrier).

Une partie du réseau d'itinéraires de promenades et de randonnées pédestres ou VTT, présents sur le territoire du SCoT, est inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR), et ce réseau est amené à s'étendre à l'issue de l'étude en cours portée par la Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges sur des sentiers de randonnée et VTT, en association avec les Services du Département et ceux de Côte-d'Or Attractivité.

L'objectif du PDIPR est d'assurer la conservation des chemins ruraux et la continuité des itinéraires pour favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux, en développant la pratique de la randonnée, mais aussi de structurer et de maîtriser une offre d'itinéraires de qualité au bénéfice des touristes et des habitants, en partenariat avec les collectivités compétentes et volontaires.

- La Voie verte « Voie des vignes » (Nolay-Chambolle-Musigny) sera prolongée à terme jusqu'à Dijon. Dernier chaînon manquant du Tour de Bourgogne à vélo, la voie verte route entre Beaune et Dijon est en cours d'achèvement, avec la partie terminale à terme au Nord jusqu'à la future Cité de la gastronomie à Dijon et au Sud avec les infrastructures existantes ou en projet en Saône et Loire (voie verte à Chagny, projets de prolongation de la voie verte de Nolay à Autun, voie bleue). La Voie des Vignes connaît une fréquentation très forte avec plus de 50 000 personnes par an (année 2018), contre plus de 20 000 en 2009-2010 (comptages à Volnay), de même que la voie verte reliant Santenay à Nolay.

A terme, les collectivités et acteurs du territoire visent 200 000 passages de cyclistes par an sur l'ensemble des véloroutes et voies vertes de Côte-d'Or. Les retombées économiques de la Voie des Vignes pour le territoire ont été estimées à environ 50 000 €/km/an. Des pistes d'amélioration sont identifiées pour favoriser l'itinérance avec la location de cycles et les services associés (transport des bagages, guidage,).

- Le territoire s'est doté ces dernières années d'une offre de sites de baignade de qualité le long de l'axe des A31-A6. Ce secteur du département jusqu'à présent déficitaire, propose désormais 3 sites accessibles au grand public : « Beaune côté plage » à Montagny-lès-Beaune (14 000 m² de plages enherbées, quatre bassins et un mur d'escalade aquatique unique en France), les étangs de Premeaux-Prissey ainsi que le parc éco-loisirs des Étangs d'Or (anciennes gravières de Tailly-Merceuil).



- La valorisation de la RN 6 historique et des sports mécaniques se poursuit, en s'appuyant pour l'instant sur plusieurs sites phares à l'échelle de la Côte d'Or : station-essence de Pont-à-Paris à Chagny, circuit automobile Dijon-Prenois, rallyes, château de Savigny-lès-Beaune et ses collections d'avions, de voitures, de motos, de véhicules de pompiers.
- A noter que la ville de Chagny, au travers du label « Tourisme Vert », propose une offre culturelle diversifiée et s'appuie sur la présence du canal pour développer le tourisme fluvial (1000 passages de bateaux par an). La ville de Nolay bénéficie également de ce label et valorise son patrimoine historique et culturel.

Tourisme d'affaires et évènementiel

Le tourisme d'affaires permet d'attirer une clientèle de visiteurs en dehors de la période touristique et ainsi de faire connaître la région. Le palais des Congrès présente une activité importante (capacité d'accueil d'environ 800 personnes), complétée par des capacités d'accueil « haut-de-gamme (châteaux et domaines).

La faible desserte en TGV et le manque de réseaux de bus ralliant rapidement les sites constituent pour l'instant les freins à l'explosion de la fréquentation. Celle-ci sera à suivre dans le temps avec l'aménagement de la Cité des Climats et vins de Bourgogne.

L'offre reste surtout tournée vers des packages de tourisme œnologique-sportif à destination des cadres et congressistes, et moins vers les sites urbains.

L'activité touristique du territoire repose enfin sur une politique événementielle forte, via l'organisation d'événements de grande envergure. En dehors des ventes des hospices de Beaune et de Nuits qui drainent des flux de visiteurs majeurs, les équipements culturels (salles de spectacle, théâtres) peuvent générer des flux de loisirs non négligeables. Le festival du film policier de Beaune, organisé tous les ans, bénéficie d'un rayonnement à l'échelle nationale.

Fréquentation des sites

Le territoire bénéficie de la présence de plusieurs sites phares générateurs de visites, tels que le centre historique de Beaune (Hospices, le musée du vin et le musée des Beaux-Arts), Santenay (Thermes et Casino), château du Clos Vougeot, le Cassissium et l'Imaginarium à Nuits-Saint-Georges, l'abbaye de Cîteaux, ...

Il s'appuie également sur un maillage patrimonial viticole et religieux relativement attractif. Les visites de caves au cœur de sites traditionnels (Château de Meursault, Pommard...) ou récents en zones d'activités (Cassissium, Veuve Ambal, Imaginarium...) attirent un nombre conséquent de visiteurs.

Des projets se sont concrétisés ces dernières années, tels que l'ouverture de plans d'eau de Premeaux-Prissey et de Montagny-lès-Beaune.

Par ailleurs, avec l'inscription des Climats du vignoble de Bourgogne au patrimoine de l'UNESCO en juillet 2015, le territoire porte le projet de la « Cité des Climats et vins de Bourgogne » à Beaune. Destinée à être la porte d'entrée des Climats, elle accueillera le futur centre d'interprétation. Cette cité va mettre en avant le patrimoine viticole de Bourgogne, en proposant toutes les appellations, pour les touristes visitant la région. Les objectifs de fréquentation sont de 90 000 visiteurs par an.

Complémentaire à la Cité internationale de la Gastronomie et du vin de Dijon (réseau avec Paris-Rungis, Lyon et Tours), cette démarche s'appuie sur la ville de Beaune, ainsi que deux sites complémentaires à Chablis et à Mâcon.

La fréquentation des lieux emblématiques du territoire est en hausse depuis 2009, avec des variations suivant les sites touristiques recensés. Le site des Hospices de Beaune est d'ailleurs le premier site payant de la région Bourgogne.

D'autres sites tendent à devenir des accroches touristiques, comme les anciennes carrières de Villars-Fontaine qui s'inscrivent dans le plan d'actions des Climats de Bourgogne, ou encore la ferme Fruirouge à Nuits-Saint-Georges.

La vente aux enchères des Hospices de Beaune attire à elle seule près de 10 000 visiteurs sur un week-end.

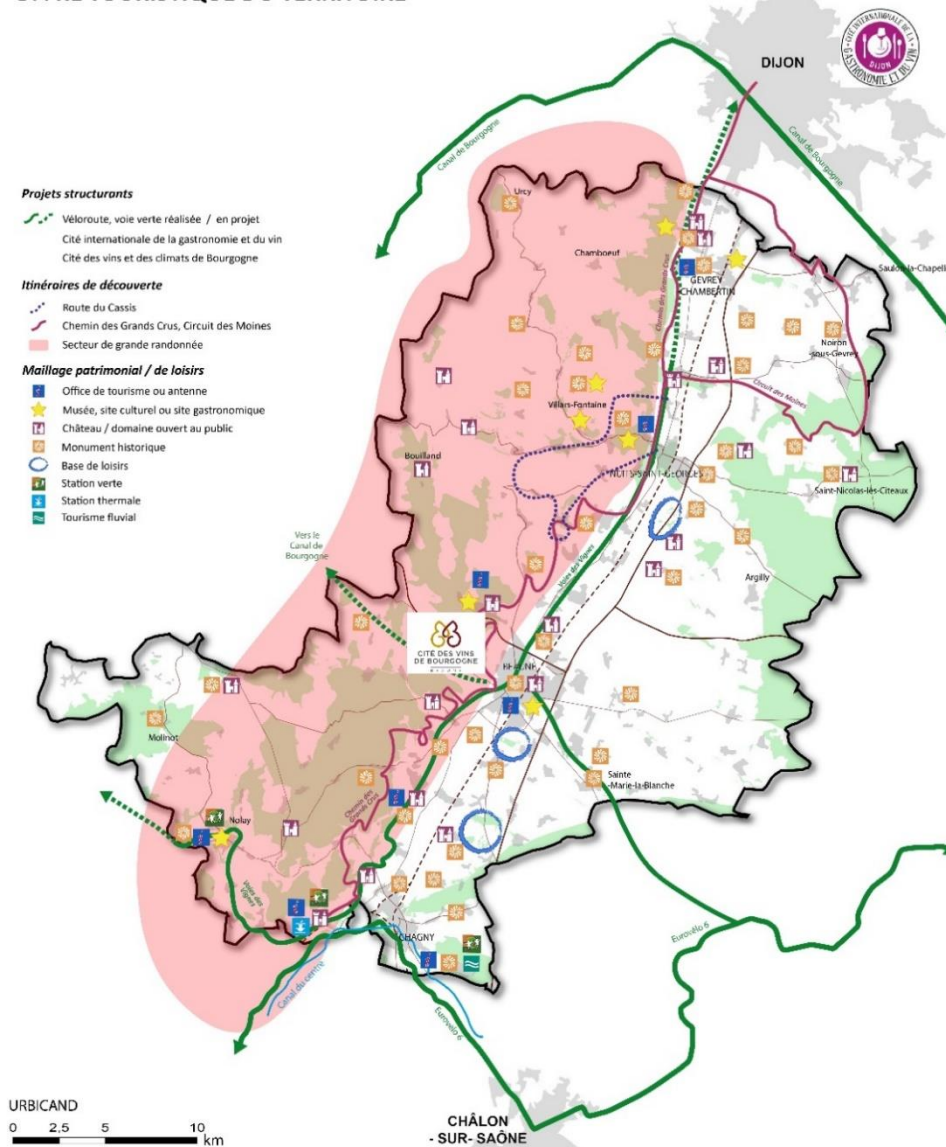
Enfin, le territoire voit sa programmation culturelle s'enrichir depuis quelques années, avec une portée de plus en plus régionale : festival du film policier de Beaune, Biennale de sculpture contemporaine en Bourgogne à Nolay, Street art on the air à Villars-Fontaine, Rootstock music festival au château de Pommard, Mois des climats, Sons d'une Nuits d'Été, etc. mettant en tourisme la culture, musique, art et le vin/patrimoine.

Evolution des chiffres de fréquentation des principaux sites entre 2005 et 2017

	2005	2009	2017
Hospices de Beaune	391 505	381 198	436 825
Casino de Santenay	219 320	218 736	181 823
Château du Clos Vougeot	49 865	48 746	50 764
Cassissium	28 256	26 264	43 537
Château de Pommard	16 000	34 802	21560
Fromagerie Gaugry	NA	NA	23 000
Abbaye de Cîteaux	14 110	16 362	12 558
Ferme de Fruirouge	NA	NA	16 000
La Karrière	NA	NA	25 000
Imaginarium	NA	9 557	24 875

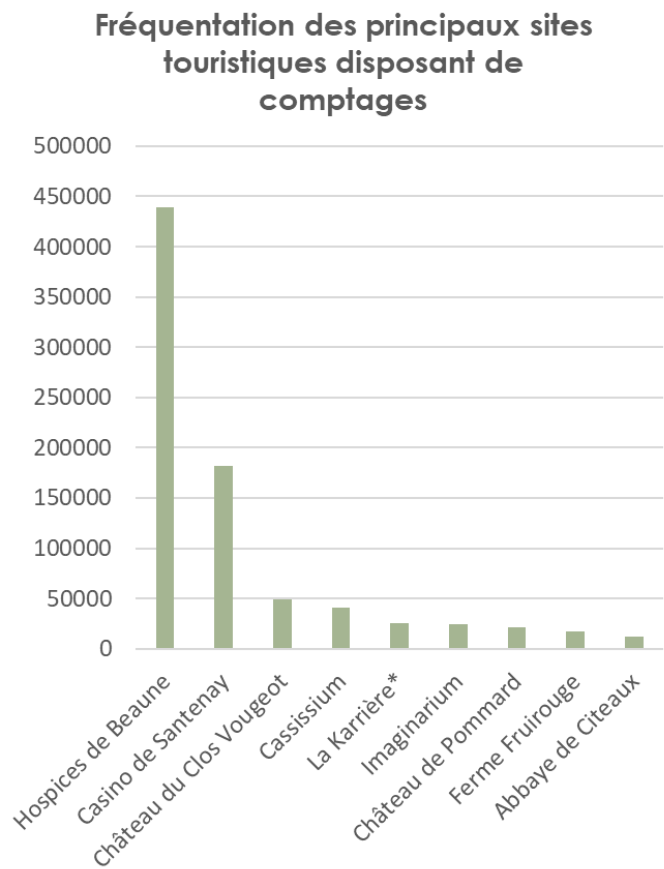
Source : Bourgogne Tourisme (observatoire régional)

OFFRE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE



Les hébergements touristiques

D'après les données INSEE 2018, l'offre en hébergement haut de gamme (hôtels classés 3 ou 4 étoiles) est particulièrement importante sur le territoire, en particulier à Beaune, du fait de la position de carrefour autoroutier historique. Sa part est également significative à l'échelle de la Côte d'Or.



* Pour le site de La Karrière, les données de l'observatoire régional ont été complétées (site n'apparaissant pas dans les lieux de visite)

Source : Bourgogne Tourisme (observatoire régional)

L'offre d'hébergement est concentrée sur la Côte d'une manière générale. Ce sont les principales villes ainsi que les gros bourgs qui présentent les capacités d'accueil les plus importantes. Les Hautes Côtes et le sillon de la vallée de la Dheune proposent une offre de gîtes et de chambres d'hôtes, dans des zones au caractère rural où ce type d'hébergement semble bien adapté. Les résidences secondaires sont très présentes sur la Côte, les Hautes Côtes et le Plateau.

Plus précisément, d'après les données des offices de tourisme du 31/12/2018, le territoire du SCoT constitue la plus grosse capacité d'accueil du département avec 14 474 lits (dont 11 555 lits pour la CABCS et 2919 lits pour la CCGCNSG) et 670 structures (dont 476 pour la CABCS et 194 pour la CCGCNSG), devant l'offre dijonnaise (10 721 lits / 194 structures).

Nombre d'hébergements touristiques par intercommunalité au 31/12/2018

Nombre d'hébergement	Camping	Chambre d'hôtes	Hébergement collectif	Hôtel	Location meublée, gîte	Port de plaisance	Total
CABCS	9	128	1	81	478	1	698
CCGCNSG	3	59	1	24	105	0	192
Total SCoT	12	187	2	105	583	1	890

Nombre de nuitées par hébergements touristiques et par intercommunalité au 31/12/2018

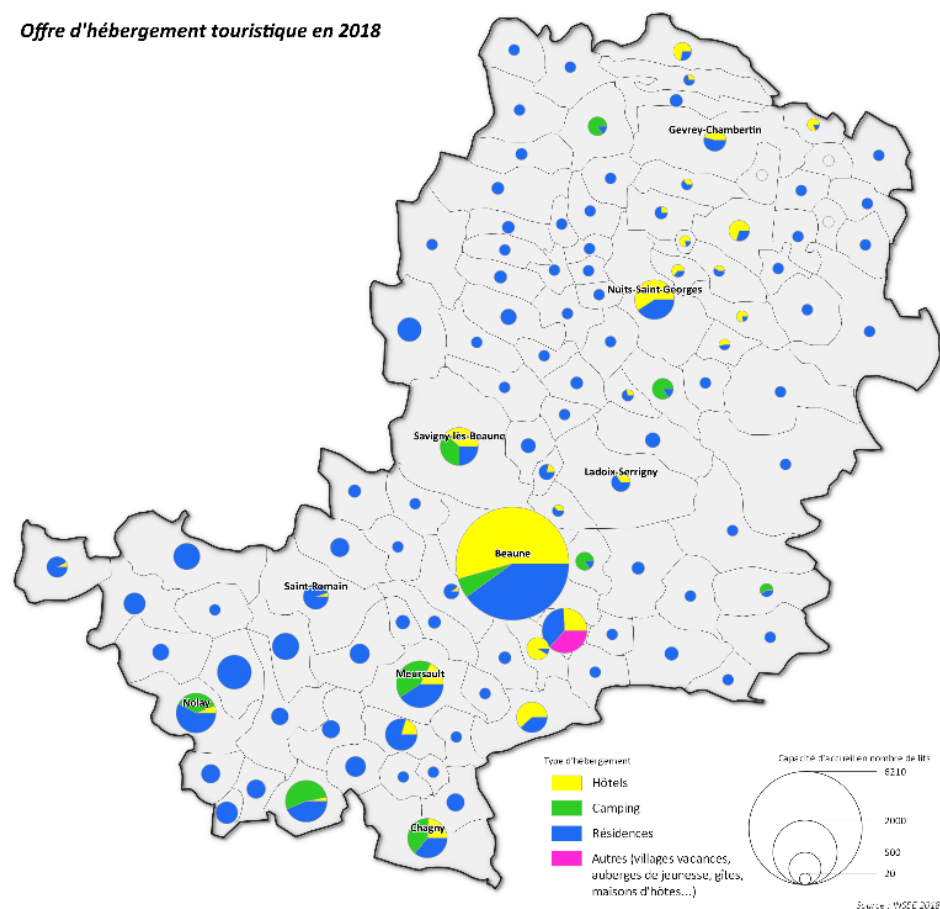
Nombre de nuitées	Camping	Chambre d'hôtes	Hébergement collectif	Hôtel	Location meublée, Gîte	Port de plaisance	Total
CABCS	114 048	60 009	6 488	757 043	135 449	2 294	1 075 331
CCGCNSG	11 805	22 666	3 659	150 833	41 722	0	230 685
Total SCoT	125 853	82 675	10 147	907 876	177 171	2 294	1 306 016

Source : Offices de Tourisme - 2019

La clientèle des établissements commerciaux représente surtout une clientèle de passage. La durée moyenne de séjour est relativement courte (inférieure à 1,5 nuitées), mais peut être plus importante en particulier au niveau des campings. La part de touristes étrangers est importante, avec une forte représentation des touristes allemands (pour les hôtels), hollandais (pour les campings), belges, anglais, américains et asiatiques.

Ces hébergements sont en concurrence notamment dans la ville de Beaune avec une offre d'hébergements alternative de type Airbnb. Le volume est a priori équivalent à celui constaté à Dijon. Ce phénomène génère une pression immobilière forte, ainsi qu'une sortie du parc de résidences principales (propriétaires occupants et locatifs).

Par ailleurs, une partie des hébergements est en décalage face à la demande : familles, confort, atypique, camping-cars. Les manques sont constatés sur d'autres types d'hébergement à développer, tels que les hébergements collectifs, les gîtes d'étape/équestre, les aires de stationnement camping-cars/campings, ...



Les politiques de développement

Les politiques de développement du territoire reposent pour une partie importante sur le soutien d'offre de tourisme « haut de gamme » s'appuyant sur une offre d'hébergements de grand standing et sur des produits touristiques adaptés, en lien très fort avec l'activité viticole.

Si le développement du tourisme autour de l'activité viticole reste la priorité, d'autres formes de tourisme sont identifiées par le Schéma régional du tourisme 2017-2022, tels que :

- Le développement de l'écotourisme : activités nature, hébergements insolites.
- La structuration de l'offre le long des voies navigables est également un objectif majeur identifié
- Travailler sur l'allongement des saisons touristiques pour envisager un véritable tourisme « 4 saisons » et conforter l'économie touristique sur l'ensemble de l'année.

Par ses caractères éthiques et écocitoyens, la volonté est « d'encourager le secteur du tourisme à s'engager face au défi du changement climatique et à participer activement à une préservation optimale des ressources naturelles. »

Par ailleurs, la demande évolue vers « des prestations de qualité, originales, pratiques, simples, avec le souhait de s'immerger dans l'ambiance locale, de rencontrer les habitants, de vivre une expérience authentique, dans un cadre réputé, soigné, tout en prenant le temps de savourer la destination ; la personnalisation de la prestation compte ».

Cette diversification de l'activité touristique sur le territoire est en cours, avec notamment une impulsion donnée aux activités nature/biodiversité. L'entretien, l'animation et la mise en continuité des itinéraires cyclables et pédestres sont autant de pistes d'action envisagées par les deux intercommunalités. Cette diversification peut notamment représenter une piste importante de valorisation des secteurs aujourd'hui « délaissés » par l'activité touristique (notamment la Plaine et le Plateau).

La compétence touristique sur le territoire est organisée par intercommunalité. L'office de tourisme à Nuits-Saint-Georges travaille en liaison étroite avec l'agglomération dijonnaise, en témoigne l'existence du Pass Découverte commun aux deux territoires. L'office de tourisme de Beaune, structuré autour de six antennes (Beaune, Meursault, Nolay, Santenay-lès-Bains, Savigny-lès-Beaune, Chagny), est le second office de tourisme de Côte d'Or en termes de fréquentation.

A l'échelle du Pays Beaunois, de grands objectifs de développement ont été énoncés pour la filière touristique : la promotion des activités de pleine nature et d'itinérance, du tourisme de famille et de loisir, du tourisme de découverte économique, l'agritourisme et la découverte patrimoniale.

Une démarche d'Atelier des Territoires a été réalisée au niveau des Hautes Côtes, et a permis de souligner les enjeux d'aménagement et de développement touristique propres à ce secteur géographique. L'enjeu d'équilibre du développement, et de mise en synergie, entre le secteur de la Côte et le secteur des Hautes Côtes y a été souligné.

En particulier, la très haute qualité environnementale et paysagère des Hautes Côtes a été pointée comme un atout touristique à mettre davantage en valeur, à travers le tourisme vert, de plein air, l'agro-tourisme et la sensibilisation à la nature. Cela peut se traduire par des besoins en matière d'accueil d'activités et d'entreprise, de lieux d'hébergement, d'organisation des itinéraires de découverte et de la signalétique, et par une amélioration des mobilités entre Plaine, Côte et Hautes Côtes.

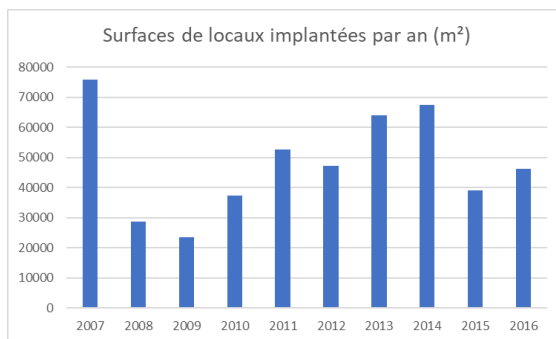
5.6 AMENAGEMENT ECONOMIQUE

5.6.1 La construction neuve

Entre 2007 et 2016, en dix ans, 480 000 m² de locaux ont été mis en chantier pour de l'activité économique, soit 48 000 m² par an.

La répartition est plus équilibrée que par le passé avec la logistique, l'industrie, les bureaux et l'agriculture qui ont généré le plus de superficies de locaux construits.

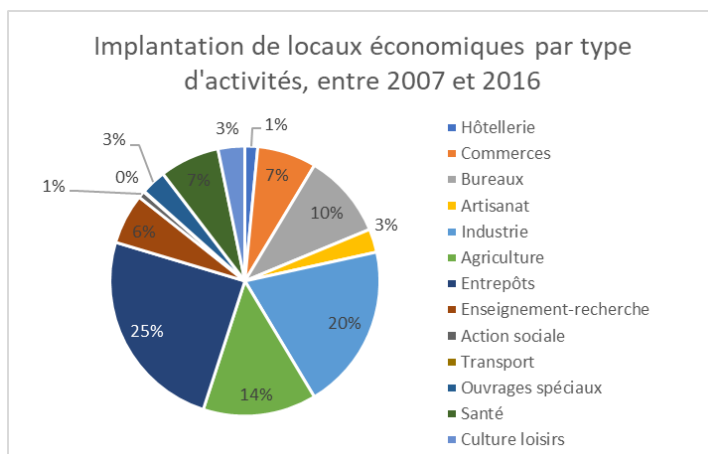
Après la crise économique de 2008, plusieurs domaines d'activités ont relancé la dynamique de construction.



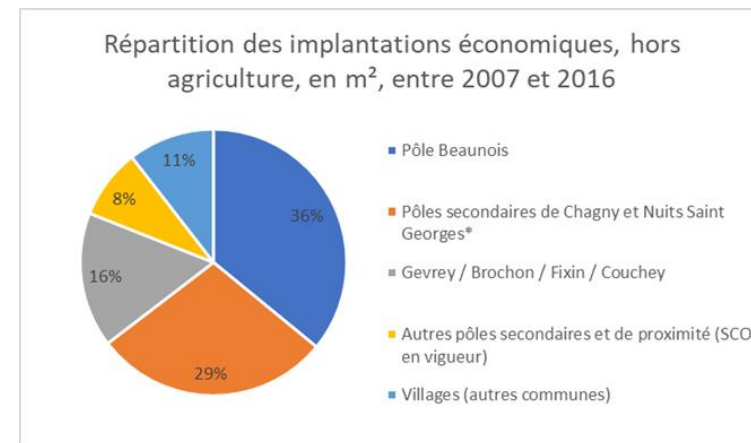
En tête, la logistique a mobilisé ¼ de cette consommation foncière (source : sitadel 2007 à 2016), soit près de 120 000 m² construits dont la moitié entre 2010 et 2014.

L'industrie a été fortement demandeuse de locaux depuis 2010, avec une dynamique qui est encore bien visible en 2016, soit 110 000 m² entre 2007 et 2016.

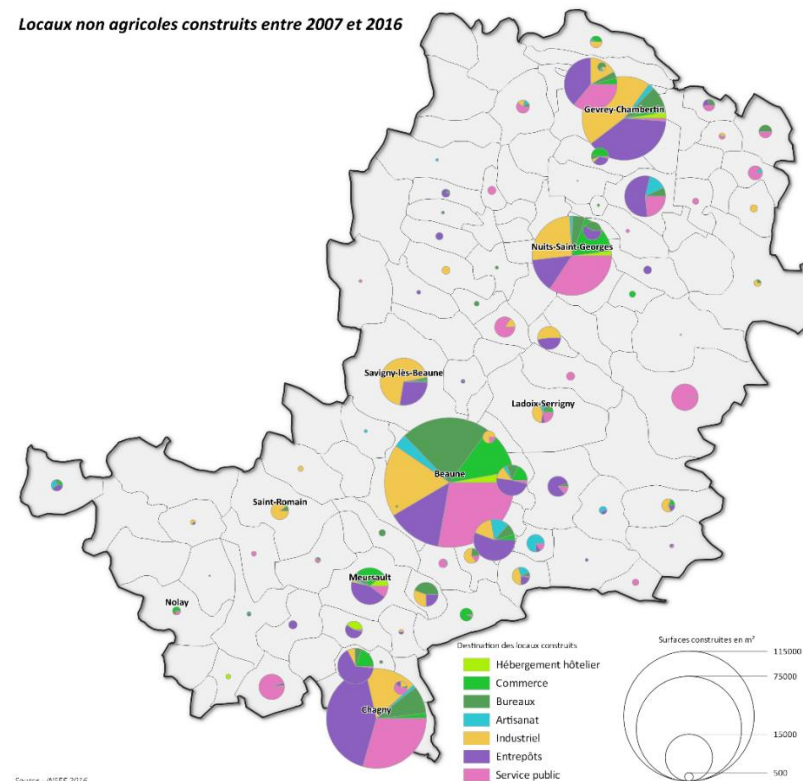
Les implantations sont principalement localisées dans les pôles économiques du SCoT, avec 90% des surfaces implantées hors agriculture. Les plateformes de logistique se sont davantage implantées dans les pôles limitrophes des métropoles (Gevrey-Chambertin et Chagny), ainsi que les sites industriels.



La ville de Beaune a été la seule à capter la majorité des implantations de bureaux, en lien avec son pôle d'échange multimodal. Les similarités entre les pôles beaunois et nuiton résident dans l'implantation des services publics ainsi que de commerces.



* Ont été intégrées, avec le pôle secondaire de Chagny, les consommations liées aux ZAE en entrée de ville de Chagny (à cheval sur les communes de Chassagne Montrachet et de Corpeau).



5.6.2 Un potentiel foncier dans les sites économiques, surtout à moyen-long terme

Le territoire du SCoT comptabilise 836 ha de sites d'accueil d'activités aménagés sur 25 sites et 20 communes, dont environ 5% ont été construits ces 10 dernières années. Le « stock » représente ainsi, en superficie, 14% des 5 900 ha¹¹ dédiés exclusivement à l'accueil d'entreprises dans le département de la Côte d'Or. Il se répartit aux 2/3 dans le périmètre de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud.

Dans le cadre de l'élaboration du SCoT, un recensement des potentiels fonciers économiques et des projets en cours a été réalisé, en prenant en compte les ZAE communautaires mais également les sites sous maîtrise foncière privées (en particulier à Gevrey-Chambertin et à Couchey).

Ressort de l'analyse menée en 2021, un potentiel d'accueil d'environ 50 hectares de capacités en densification (au sein de l'enveloppe urbaine existante), et 270 hectares de capacités et de projets envisagés en extensions (projets à court/moyen terme avec classement ou non en zone urbanisable dans les documents d'urbanisme). Ce recensement inclut donc des projets non classés en zone urbanisable aujourd'hui et exclut également une partie des zones de développement classées urbanisables dans les documents d'urbanisme, suite à des échanges individuels avec les communes qui ont permis de ne pas prendre en compte des projets qui n'étaient plus d'actualité (anciens documents, projet ayant évolué).

Le potentiel foncier identifié est significatif rapporté à l'échelle départementale. Globalement, l'offre disponible à 6 mois sur le département est en légère baisse et montre déjà les premiers signes d'une optimisation foncière.

Les sites économiques et leur potentiel de développement se situent en majorité à proximité des grands axes de communication : autoroute, RD 974, voie ferrée.

Beaune et sa périphérie concentrent près de la moitié des potentiels de développement sur le territoire.

On retrouve ensuite des capacités cohérentes par rapport à l'armature urbaine, avec des potentiels à Gevrey-Chambertin / Couchey, Chagny, Nuits-Saint-Georges, et dans une moindre mesure à Nolay. Certains pôles de proximité ont également des projets d'une certaine envergure, comme Ladoix-Serrigny ou Sainte-Marie-la-Blanche.

Le potentiel foncier identifié en densification est peu maîtrisable :

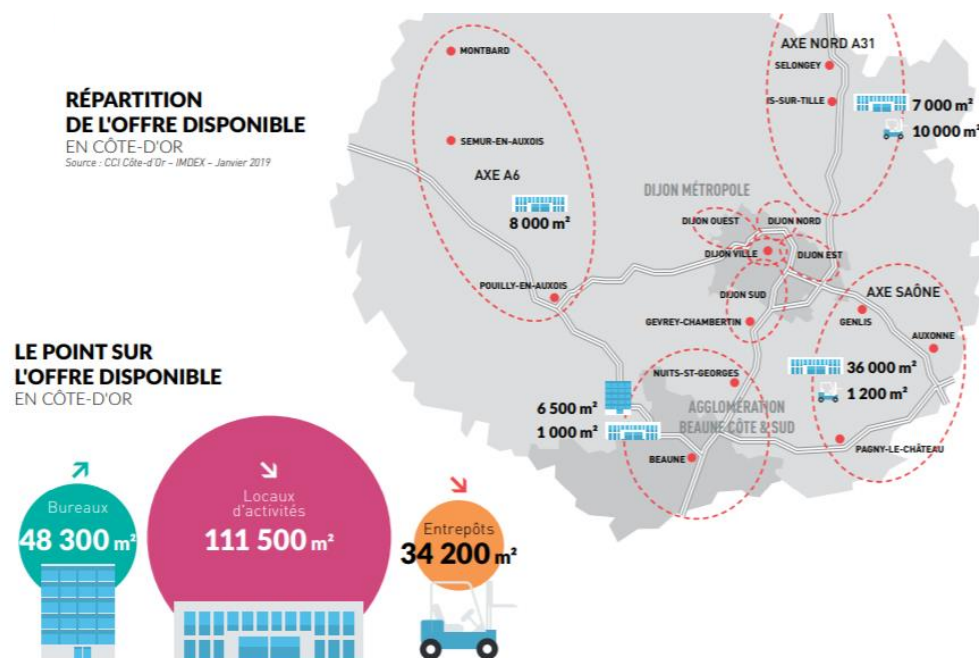
- maîtrise foncière privée et/ou multi-sites,
- réserve foncière pour extension d'entreprise
- moindre visibilité des espaces économiques, etc.

Commune	Potentiel identifié en densification (en ha)	Potentiel identifié en extension (en ha)
Barges	0,0	1,5
Baubigny	0,0	2,0
Beaune	7,2	74,9
Bligny-lès-Beaune	0,0	2,4
Brochon	3,1	0,9
Chagny	12,7	13,6
Chaudenay	0,0	4,0
Combertault	0,0	2,3
Corcelles-lès-Cîteaux	0,0	1,6
Corgoloin	0,3	2,2
Corpeau	0,7	0,0
Couchey	0,4	10,8
Gevrey-Chambertin	0,4	34,4
Gilly-lès-Cîteaux	1,4	6,2
Ladoix-Serrigny	5,6	17,0
Levernois	2,8	15,9
Merceuil	0,0	0,3
Meursault	3,7	4,9
Montagny-lès-Beaune	0,0	1,6
Morey-Saint-Denis	0,0	1,9
Noiron-sous-Gevrey	2,2	5,5
Nolay	0,2	11,5
Nuits-Saint-Georges	8,4	12,9
Ruffey-lès-Beaune	0,0	1,8
Sainte-Marie-la-Blanche	0,0	9,3
Saint-Nicolas-lès-Cîteaux	0,5	1,4
Saulon-la-Chapelle	0,0	6,5
Savigny-lès-Beaune	1,0	8,8
Vignoles	0,2	12,9
Villebichot	0,0	0,5
TOTAL	50,9	269,3

Source : recensement Syndicat Mixte - intercommunalités

¹¹ Source : CCI Côte-d'Or – IMDEX – Janvier 2019

5.6.3 Une offre immobilière déficitaire en locaux d'activités et entrepôts, satisfaisante en bureaux



Source : CCI Côte-d'Or - IMDEX - Janvier 2019

L'analyse issue de l'observatoire de l'immobilier d'entreprises de Côte d'Or de 2019 met en évidence une offre immobilière dans le département de la Côte d'Or concentrée à minima à 13% dans le territoire du SCoT. NB : le secteur *Dijon Sud* intègre une partie de l'offre de *Gevrey-Chambertin* sans pouvoir la détailler.

Les locaux d'activités concernent les établissements industriels et artisanaux, tandis que les entrepôts concernent les plateformes logistiques (de plus de 3000 m²).

Le secteur de Beaune et de Nuits-Saint-Georges présente un potentiel globalement limité, à savoir :

- 6 500 m² pour les surfaces de bureaux,
- 1 000 m² pour les locaux d'activités (industrie, artisanat).
- la plateforme logistique de la ZAE des Portes de Beaune affiche complet.¹²

Le secteur de Gevrey-Chambertin est intégré dans le secteur Dijon-Sud (zone industrielle de Longvic, Portes du Sud, avec 4 300 m² de bureaux, 33 500 m² de locaux d'activités et 12 000 m² d'entrepôts dans le secteur Dijon Sud).

Globalement, le territoire du SCOT dispose de plus de 7 000 m² sur un total de 48 300 m², soit 13% de l'offre départementale, sachant que les 86 % autres sont localisés dans la métropole dijonnaise (41 800 m² de bureaux, 59 500 m² de locaux d'activités et 23 000 m² d'entrepôts).

Par ailleurs, l'analyse des transactions de l'année 2018 met en évidence une dynamique contrastée selon les types de biens avec un ralentissement net sur les bureaux, ainsi qu'un léger repli en nombre de transactions sur les locaux d'activités. 2018 confirme une raréfaction de l'offre neuve.

Ainsi, la métropole dijonnaise a concentré, en 2018, 77 % du volume transacté en immobilier d'entreprises du département (bureaux, locaux d'activités et entrepôts). A l'échelle du territoire du SCOT, les demandes se sont davantage exercées sur les locaux d'activités et les entrepôts.

Après une demande forte par le passé, l'offre en entrepôts et en locaux d'activités apparaît déficitaire, à l'exception des bureaux dans un marché en sous-offre (marché de la seconde main essentiellement). L'offre en bureaux dans le territoire du SCOT constitue un potentiel à valoriser davantage, dans un contexte urbain patrimonial et dynamique (proximité de services, commerces-restauration, gares). Cette offre reste tout à faire complémentaire des gros programmes neufs à venir : 9 500 m² en gare de Dijon ou 5 000 m² en gare de Besançon Franche-Comté TGV.

Dans l'avenir, on peut se poser la question de la poursuite de tendance des demandes en locaux d'activités et de plateformes logistiques. Les transactions de locaux d'activités industrielles-artisanaux resteront probablement animées majoritairement par la demande endogène (92 % des transactions sont issues du transfert ou du développement de sociétés locales en 2018).

Le recentrage du marché des plateformes logistiques, dynamisé par la messagerie (logistique du dernier kilomètre), se poursuivra sur la métropole dijonnaise. Néanmoins, le développement de la logistique prioritairement axé sur l'axe Dijon-Beaune et le manque d'entrepôts neufs de classe A, constituent un potentiel de développement intéressant pour le territoire du SCoT dans ce domaine et pour capter d'autres types d'activités.

¹² Observatoire de l'immobilier d'entreprises de Côte d'Or édition 2019- résultats 2018

5.6.4 L'aménagement des sites économiques

Le développement économique s'est réalisé en majeure partie dans les zones d'activités, avec 2/3 au moins des entreprises, de plus de 30 salariés, implantées en zone d'activités économiques ¹³.

Qualité des espaces économiques

L'attractivité des sites économiques revêt donc une grande importance en termes de qualité des espaces économiques : paysages, mobilités, environnement. Cette nécessité est d'autant plus forte compte tenu de l'effet recherché par les principales filières d'activités.

Globalement, la question de la qualité urbaine et économique se pose surtout aux entrées de ville, le long des façades autoroutières ou encore le long de la RD 974 (partie Nord en particulier).

Si certains sites économiques valorisent leur effet vitrine et intègrent des prescriptions paysagères et architecturales le long de l'A6/A31, la qualité n'est pas toujours présente. Certains sites économiques comportent des enjeux de renouvellement urbain ou de densification. Elles nécessitent une requalification de leurs aménagements, afin de réadapter l'image et le fonctionnement général (façade-traitement des abords, desserte, accès, signalétique, sécurité, ...) et d'améliorer l'intégration paysagère et environnementale. Elles nécessitent également de renforcer les services associés : restauration, crèche inter-entreprises, fibre optique, ...

Il s'agit des sites économiques suivants : les ZA Beune Vignoles et des Bruottées, la ZA de Savigny-lès-Beaune, la zone commerciale et artisanale de la Maladière (Beaune), la ZA Pré-de-Nuits (Nuits-Saint-Georges), la ZA Les Noirots (Chagny), la ZA Les Vénères (Nolay), la ZA En Mareau (Sainte-Marie-la-Blanche), les sites économiques situés à l'entrée Nord du territoire (Couchy / Fixin / Brochon / Gevrey-Chambertin).

ZA de la Maladière à Beaune



Le Pré Saint Denis à Nuits-Saint-Georges



Fixin



RD 974 entre Gevrey-Chambertin et Couchey



ZA de Savigny-lès-Beaune



ZA de Beaune Vignoble

¹³ Source CCI Côte d'Or

Desserte en transport en commun

Les entreprises situées en zone d'activités sont également difficilement accessibles en transports en commun. La durée du trajet, la faible fréquence de passage, l'absence de desserte intra-zone et la mauvaise coordination des horaires train-bus ont été mis en lumière par une étude de la CCI de Beaune sur les zones d'activités de Beaune et sa couronne. La voiture reste donc le mode de déplacement privilégié avec la grande majorité des salariés se déplaçant souvent seule.

Viticulture et zones d'activités

La présence de nombreuses zones d'activités importantes en superficie et la délocalisation progressive de l'activité économique en périphérie peut entraîner une certaine dévitalisation des centres. Même si les touristes privilégient les anciennes caves à proximité du vignoble, les visites de cuveries ont de plus en plus lieu dans les zones d'activités (Veuve Ambal, Cassissium, Boisset...).

Le commerce haut de gamme et la vente de vin au détail sont encore très présents dans les centres, en particulier celui de Beaune. Cependant, ce sont désormais les zones d'activités qui fonctionnent comme la véritable vitrine du territoire, à proximité de l'autoroute ou en entrée de ville et ceinturant les plus grandes communes. De forts enjeux paysagers existent pour désigner ce qui doit être mis en valeur dans le territoire entre la Côte viticole et l'activité économique en zone (ex : Pré Fleury, couronne de Beaune). Les zones d'activités, malgré des efforts d'architecture et d'intégration paysagère notables restent des espaces sans convivialité et peu valorisés. La mixité y est absente, ce qui implique un manque de vie de ces zones, le jour comme la nuit.

Potentiel de densification

Un potentiel de densification d'environ 50 ha a été identifié sur une quinzaine de sites économiques. Il s'agit d'espaces non bâtis susceptibles de muter pour accueillir des bâtiments à moyen / long terme : réserves foncières privées, friches, stationnements et espaces de stockage non bâtis, par exemple. Les espaces de densification plutôt susceptibles d'accueillir des extensions d'entreprises existantes (réserves prévues à cet effet, fonds de parcelles) ont été distingués.

Le potentiel le plus important en superficie se concentre à Beaune, 19 ha de parcelles identifiées dans les zones d'activités Porte de Beaune et de Beaune-Vignoles (les Bruottées, les Templiers).

Viennent ensuite les sites économiques privés à Couchey et Gevrey-Chambertin avec 9 ha et les zones d'activités communautaires de Ladoix-Serrigny avec 6 ha.

5.7 PERSPECTIVES ET ENJEUX

Le territoire du SCoT des agglomérations de Beaune, de Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin est un territoire prospère, qui échappe à la concurrence grâce à sa typicité autour du vin, son tourisme et son positionnement géographique.

5.7.1 Des tendances économiques à souligner

Il reste un pôle d'envergure limité, de proximité, établi entre Chalon-sur-Saône et Dijon, mais dont l'atout principal, la vigne, lui permet de jouir d'une réputation nationale et internationale.

Cette spécificité, pourvoyeuse d'emplois, d'une image de qualité, et d'un tourisme florissant, lui a permis de résister à la crise (contrairement aux tendances départementales de -1,7% entre 2010 et 2015 ou régionale de -3,2%). L'emploi est en effet quasiment stable sur le territoire (-100 emplois entre 2010 et 2015), depuis le coup d'arrêt important de 2008.

En termes de secteurs d'activités, le développement de l'emploi tertiaire (notamment public ou parapublic) a compensé des restructurations ou difficultés du secteur industriel (-13% d'emploi sur place entre 2010 et 2015) et, dans une moindre mesure, du secteur de la construction. La place des emplois agricoles et viticoles s'est globalement maintenue, ce qui est à souligner car les tendances régionales ne vont pas dans ce sens.

L'emploi sur place reste très polarisé, avec une concentration des Petites et Moyennes Entreprises (PME) et grands employeurs dans les principaux pôles du SCoT. L'enjeu est d'accompagner les besoins de développement des activités des Petites et Moyennes Entreprises (PME) et grands employeurs le long de l'axe Nord-Sud.

L'armature de pôles principaux et de proximité est en effet très marquée le long de la RD 974, avec des vocations très mixtes et urbaines dans les pôles principaux, tournés vers la viticulture, la pierre et les métiers associés dans les villages de la Côte. La concurrence des usages risque de s'intensifier dans ce secteur touchant à la fois l'habitat, les établissements industriels-artisanaux et parfois l'agriculture.

L'attractivité du territoire est intimement liée à sa capacité à maintenir des actifs qualifiés dans le territoire, en agissant sur différents leviers : la mobilité, la diversification de logements, etc. notamment pour les secteurs d'activités dominants (viticulture, tourisme).

5.7.2 Des besoins proportionnés pour l'accueil des activités économiques, mais des questions d'aménagement qui méritent d'être soulevées dans le SCoT

La question de l'aménagement économique est également importante dans le cadre du SCoT, qui fixe en particulier les modalités d'accueil des nouvelles implantations. L'analyse des « besoins » immobiliers et fonciers fait ressortir différents constats :

- Les dynamiques immobilières (locaux d'activités) ont repris relativement rapidement après la crise économique, même si les rythmes actuels n'ont pas encore rattrapé ceux du début des années 2000. Près de 50 000 m² de locaux économiques s'implantent chaque année sur le territoire, 90% dans les pôles économiques du SCoT si l'on enlève les bâtiments agricoles. Les besoins sont donc centrés sur les polarités.

- Certains secteurs d'activités génèrent des besoins plus importants qu'il conviendra de bien anticiper dans le SCoT : les bureaux (enjeu de développement de l'offre tertiaire), l'industrie, la logistique (qui tend à consommer beaucoup d'espace pour relativement peu d'emploi généré).

Au regard des tendances des 10 dernières années, les besoins fonciers sont somme toute proportionnés (10 à 15 hectares par an, 70% en ZAE). Il faudra tenir compte des capacités de développement dans une vision élargie :

- Le secteur Dijon-Sud et Saône à Chalon-sur-Saône qui viennent conforter leur offre foncière industrielle et logistique
- L'obligation de conforter la place du terminal rail-route, outil logistique de grande valeur du territoire du SCoT.
- **La vigilance relative aux zones d'activités du secteur de Beaune qui méritent un développement cohérent, connecté aux réseaux de déplacements, et des actions de renouvellement, dans un secteur à forte visibilité autoroutière.**

Il est nécessaire d'anticiper le renouvellement et les besoins de densification – extension des sites économiques quelques soit leur qualité (qu'ils soient vieillissants ou parfois récents), leur évolution et leur localisation sur le territoire. Le niveau de services aux entreprises salariés doit également être anticipé. Les conditions d'intervention notamment sur des zones entières sous maîtrise privée se posent notamment le long de la route des Grands Crus.

Le SCOT doit décliner les dispositions affirmées dans le SRADDET en matière d'aménagement économique, en veillant en particulier à réduire la consommation d'espace, à encadrer le développement des espaces économiques importants (en matière de développement des énergies renouvelables et des modes de déplacement alternatifs à l'autosolisme), à encadrer le développement des espaces commerciaux périphériques.

Dans les centres urbains en particulier, des réflexions pourront être développées sur la localisation de l'offre de bureaux, en sous-offre dans le département.

Enfin, la question de l'accueil des activités plus diffuses dans les villages représente un sujet à aborder. En effet, de nombreux villages accueillent des activités économiques de diverses tailles et qui ont des besoins fonciers plus ou moins important pour une extension, un agrandissement, ou développement. Certains villages sont également concernés par des grandes entreprises, historiquement implantés dans le village et dont les besoins fonciers peuvent être importants. Ces entreprises « historiques » doivent pouvoir rester sur le territoire du SCoT.

5.7.3 De nouvelles questions liées à l'aménagement commercial (cf. partie 5)

Les besoins de localisation préférentielle des commerces complémentaires doivent être questionnés, au regard des évolutions locales, de l'enjeu touristique et du contexte législatif (PINEL et ELAN) :

- Le potentiel de développement de l'offre en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) reste limité, du fait de l'importance des surfaces de vente déjà existantes, de la tendance à la stagnation de la population sur le territoire et du poids grandissant du « hors magasin » (numérique, vente au producteur...).

- Les centralités sont autant fragilisées par l'e-commerce que par une périphérisation naissante des commerces traditionnels.
- Le territoire doit enfin se réinterroger sur les conditions d'évolution et de développement des surfaces commerciales au regard de la mobilité (clients, marchandises), de la mixité fonctionnelle avec l'habitat, les bureaux ou encore et de leur performance environnementale, au-delà des exigences minimales.

5.7.4 Des enjeux liés au maintien et au développement des activités agricoles et viticoles

On retrouve sur le territoire des enjeux d'aménagement et de développement liés au maintien et au développement des activités agricoles. La consommation d'espaces reste importante, avec 385 hectares environ d'espaces agricoles artificialisés entre 2006 et 2017 (source : analyse de la consommation d'espace). Les espaces agricoles représentent 75% des espaces consommés par l'urbanisation sur cette période.

La consommation d'espaces a été particulièrement importante dans le secteur de la Plaine de Saône, où les dynamiques de construction ont été plus importantes. Ce constat pose question, du fait de la bonne qualité agronomique des terres dans ce secteur (terres à rendements globalement élevés pour les grandes cultures, avec de bonnes capacités de mécanisation). Les parcelles cultivées en vigne sont globalement épargnées par les dynamiques d'artificialisation notamment du fait de l'enjeu de protection des AOC.

Le territoire accueille des tissus d'exploitation importants, en particulier en secteur viticole où les exploitations sont nombreuses. L'accueil des bâtiments agricoles et viticoles représente un enjeu important sur le territoire, avec deux problématiques fortes :

- L'accueil des bâtiments viticoles peut être difficile dans les villages, du fait de l'absence de solutions foncières et immobilières, notamment dans le secteur de la Côte Viticole. Le maintien des exploitations (bâtiments de production et de transformation) dans les villages représente un enjeu important, mais certains bâtiments peuvent aussi trouver leur place dans des espaces à vocation économique « excentrés » des centres de villages.
- L'accueil des bâtiments agricoles liés à l'élevage ou aux grandes cultures peut également représenter une problématique, l'enjeu principal étant de bien maîtriser la qualité paysagère des nouvelles implantations qui se font en bonne partie en dehors des villages. Dans certains cas et en particulier au sein du site UNESCO des Climats du vignoble de Bourgogne, le SCoT peut prévoir un encadrement des nouvelles constructions voire une interdiction localisée.

Enfin, l'organisation des mobilités agricoles et viticoles représente un enjeu à prendre en compte dans le cadre des politiques d'aménagement, du fait des dynamiques d'augmentation des surfaces moyennes d'exploitation qui augmentent les distances parcourues par les exploitants.

5.7.5 Des enjeux d'aménagement liés aux activités touristiques

Le territoire accueille des activités touristiques importantes, et de nombreux touristes se déplacent vers et sur le territoire. Plusieurs enjeux d'aménagement méritent d'être soulignés dans le cadre du SCoT :

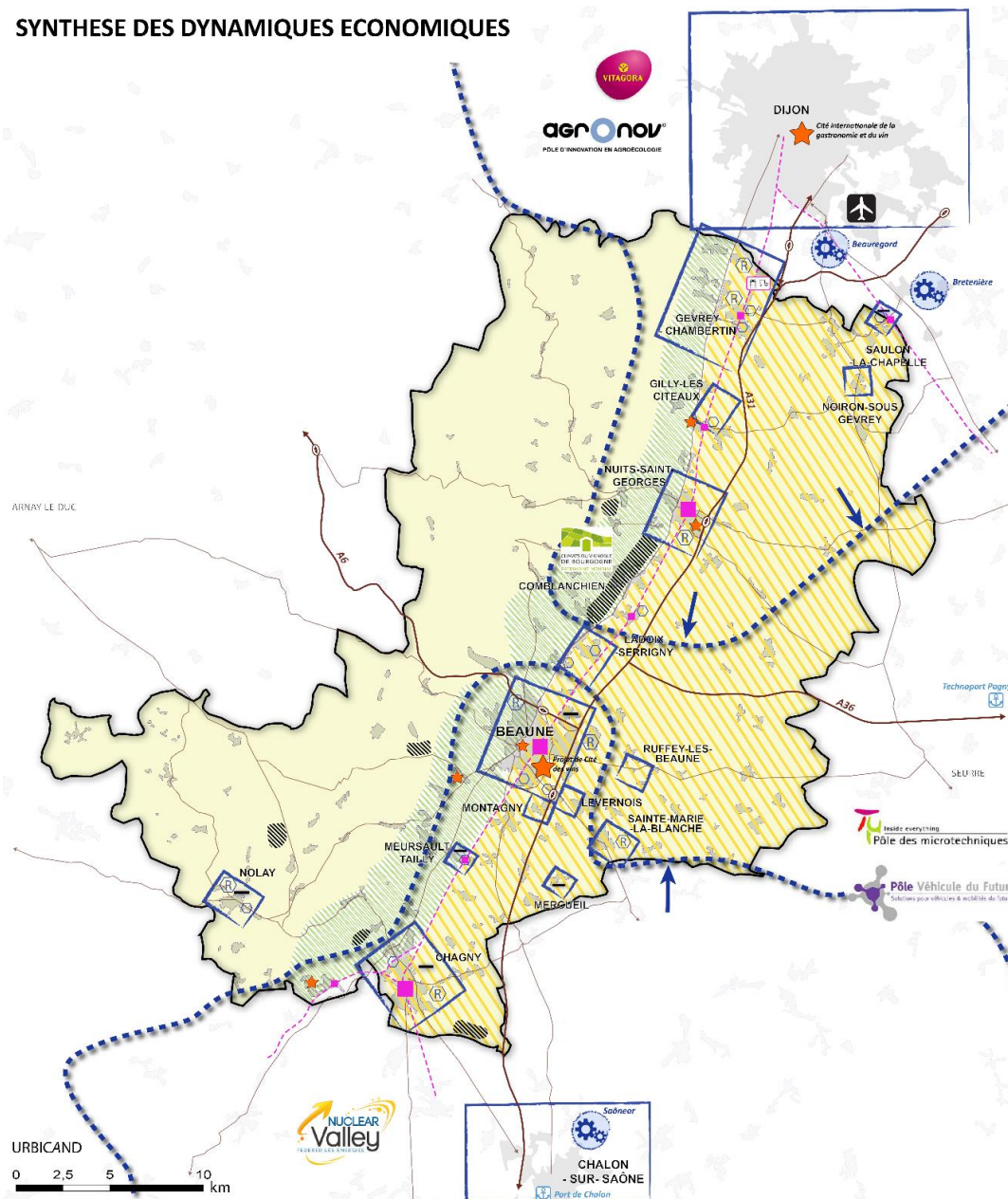
- La protection de la qualité paysagère du territoire représente un enjeu touristique, et donc économique, à part entière. Les enjeux de préservation sont particulièrement importants au niveau du site UNESCO, et dans les espaces en co-visibilité avec le site UNESCO, ce qui couvre une bonne partie du territoire. **Le niveau d'exigence paysagère sur ces sujets mérite d'être poursuivi : maîtrise de la qualité des nouveaux projets urbains, retraitement de secteurs ou de bâtiments peu intégrés dans le paysage, traitement des entrées de villes...**

Des efforts restent à porter également pour diffuser davantage l'ambiance « Climats » :

- Si l'aménagement des sites touristiques est bien identifié (projet de Cité des Climats et vins de Bourgogne à Beaune, sites naturels de Gevrey-Chambertin), le positionnement des infrastructures de tourisme au regard de la desserte alternative à la voiture est important à identifier en amont.
- La valorisation de la voie verte du vignoble entre Chagny et Marsannay-la-Côte (aménagements récemment finalisés) représente une question importante pour le développement du tourisme vert et de loisirs.
- L'aménagement des itinéraires secondaires est-ouest, et des connexions entre les grands sites / infrastructures touristiques et les centralités urbaines et villageoises représente un enjeu important pour valoriser au mieux les flux touristiques et leurs retombées sur le territoire.
- Enfin, la poursuite de la valorisation touristique du territoire aux entrées de ville, façades et échangeurs autoroutiers et la partie Nord de la RD974 est concomitante.



SYNTHESE DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES



6. LA DYNAMIQUE COMMERCIALE

6.1 LES INDICATEURS D'EVOLUTION DU COMMERCE

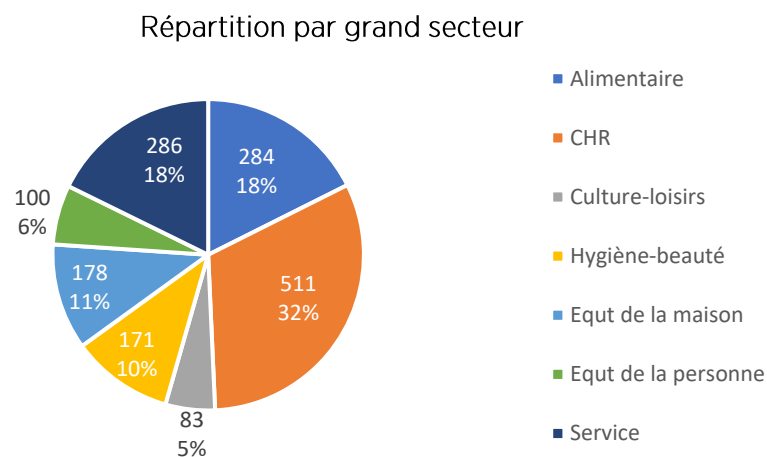
6.1.1 L'offre traditionnelle¹⁴

Le territoire du SCoT regroupe **1 613 commerces et services** de moins de 300 m² de surface commerciale. Les trois principales filières liées à la proximité (Café-Hôtel-Restaurants, Hygiène-Santé-Beauté et alimentation) représentent 60% des activités du territoire. La filière CHR représente à elle seule près d'un tiers des établissements, signe de la capacité à répondre aux besoins de la clientèle locale mais aussi touristique.

La commune de Beaune regroupe 50% de l'offre commerciale traditionnelle du territoire SCoT avec plus de 800 établissements. Elle s'affirme comme le pôle commercial disposant de la plus forte légitimité en non alimentaire. Deux communes comptent plus de 100 établissements (Nuits-Saint-Georges et Chagny) et deux autres plus de 50 (Meursault et Gevrey-Chambertin). Ces deux dernières ne disposent pas de grande et moyenne surface.

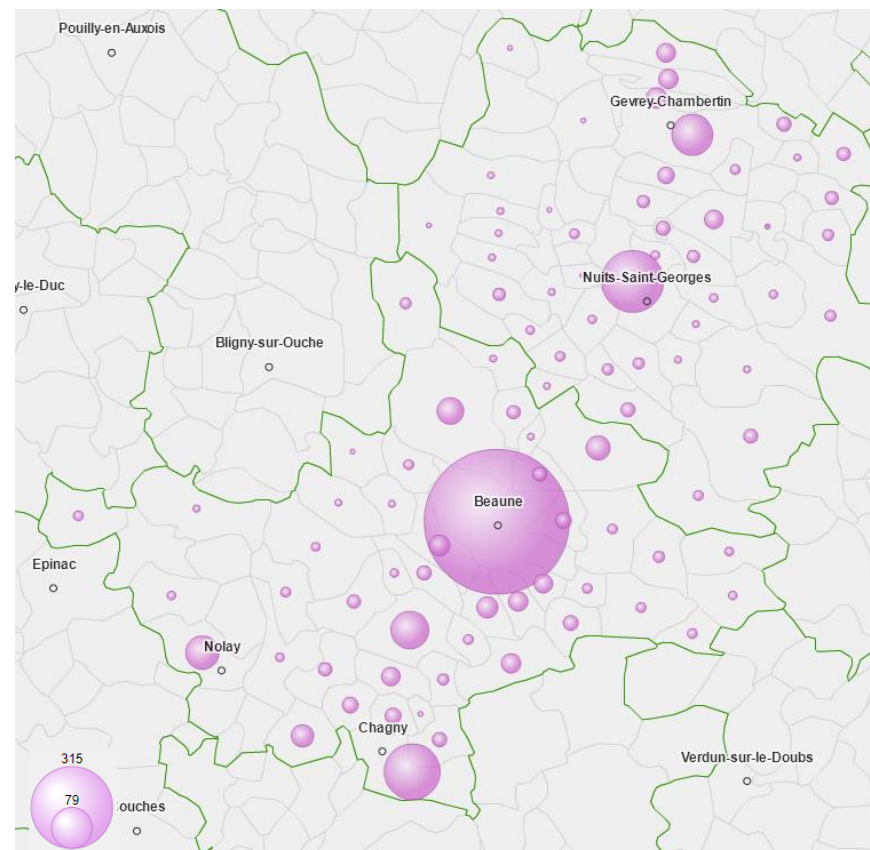
Le **taux de diversité**¹⁵ moyen à l'échelle du SCoT s'établit à 20,9% (31,9% sur Beaune, 15% sur Nuits-Saint-Georges, 17% sur Chagny). Un taux dans les moyennes basses témoignant du rôle de proximité joué par la majorité des communes.

Avec 284 établissements la filière alimentaire est fortement présente avec notamment la forte présence de vendeurs de vins.



Source : fichier CCI

Localisation de l'offre commerciale traditionnelle (Nombre de commerces par commune)



Source : fichier CCI

Au regard de son offre commerciale, Beaune est le seul pôle à bénéficier d'un rayonnement à l'échelle potentielle du territoire du SCoT.

¹⁴ Commerce de moins de 300m² de surface commerciale

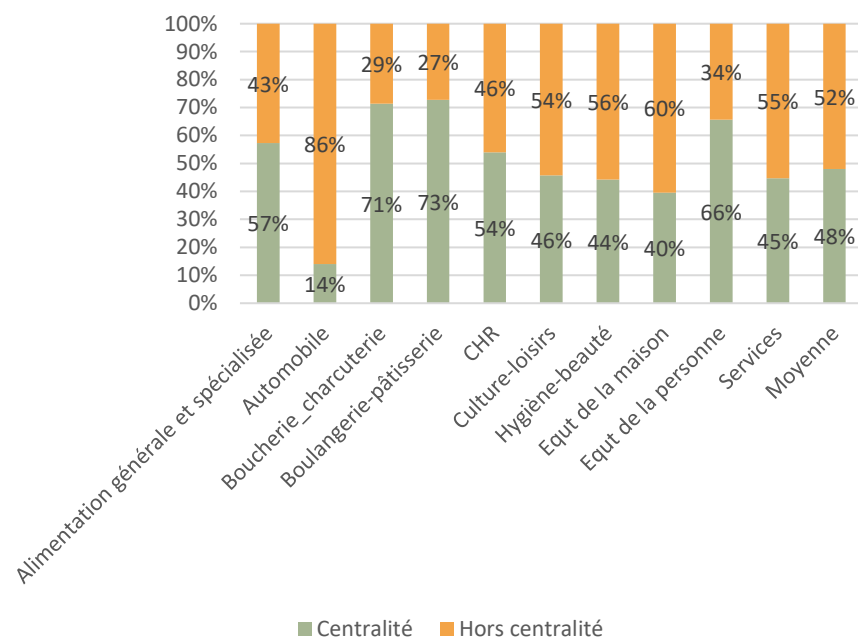
¹⁵ Le taux de diversité commerciale est la part de l'offre en équipement de la maison et de la personne sur l'ensemble de l'offre commerciale hors garages et services

6.1.2 L'offre traditionnelle en centralité

50% des commerces traditionnels sont implantés au sein d'une centralité commerciale (hors pôles de périphérie). Ce ratio est cohérent avec la moyenne idéalement située aux alentours de 50-60%. Cet indicateur montre le risque de fragilisation commerciale des centres-bourgs et centres-villes dans le cas d'une réduction de ce taux. Pour autant, tous les principaux pôles du territoire dépassent ce seuil de 50% (Beaune 53%, Chagny 64%, Meursault 57%), excepté Gevrey-Chambertin à 30% et Nuits-Saint-Georges à 42%.

55% des commerces traditionnels de proximité sont implantés en centralité (CHR, Hygiène-Santé-Beauté et Alimentaire). C'est la filière équipement de la personne qui reste la plus présente en centralité alors que le secteur de l'équipement de la maison tend à les désert.

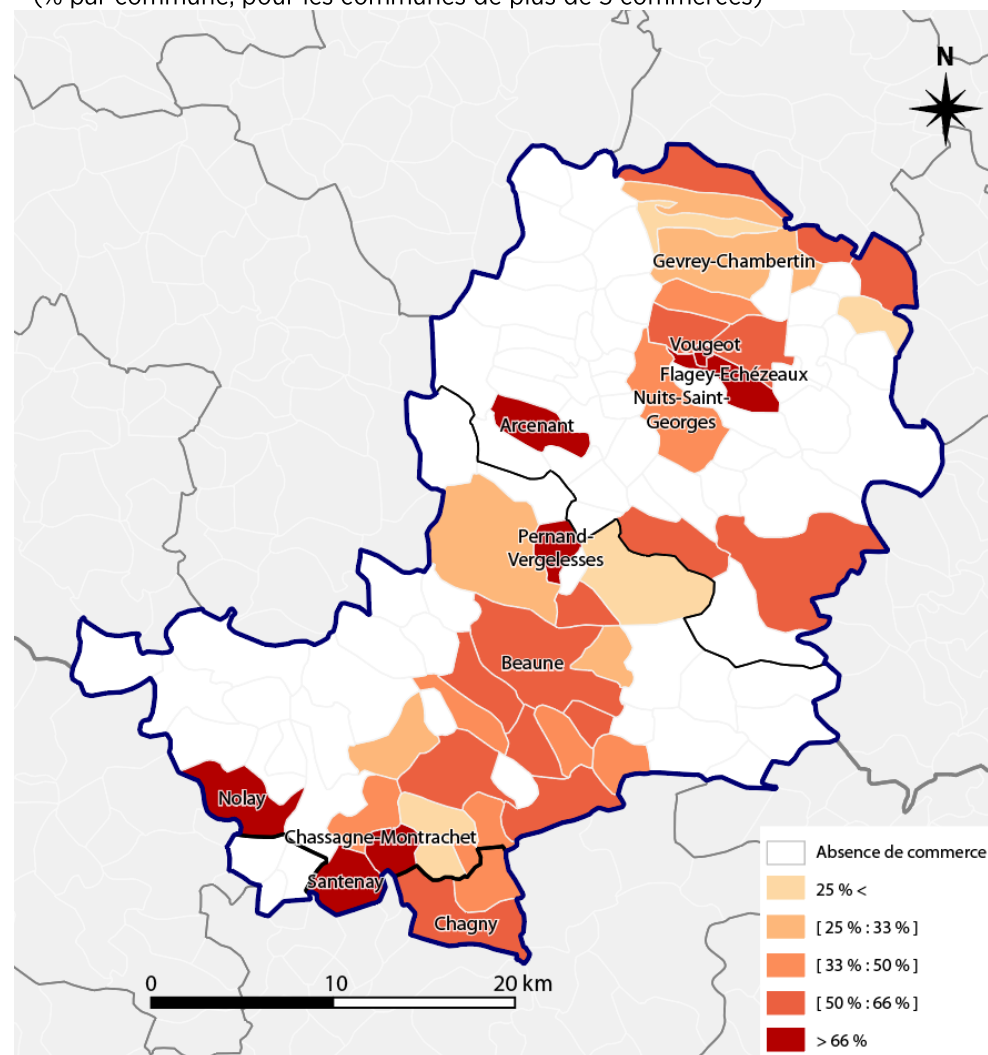
Part des commerces implantés au cours des 5 dernières années par secteur d'activité



52% des commerces traditionnels du SCOt installés depuis moins de 5 ans ont choisi des espaces extérieurs aux centralités. Même si les centralités conservent un poids prédominant, leur fragilisation tend à s'accroître ces dernières années. **Les résultats par secteur confortent les situations déjà observées** : les boulangeries et boucheries-charcuteries privilégient les centralités alors que l'hygiène-beauté et l'équipement de la maison privilégient les entrées de ville.

Part de l'offre commerciale en centralité

(% par commune, pour les communes de plus de 5 commerces)



Source : Géocodage fichier CCI - Carte : Lestoux&Associés

Le maintien du commerce de proximité en centralité constitue un enjeu d'attractivité des communes. Si la situation est actuellement tout juste à l'équilibre, le SCOt devra préciser des objectifs pour conforter le rôle des centralités dans l'accueil de l'offre commerciale de proximité.

L'analyse de l'offre alimentaire de base permet d'apprécier le niveau de réponse des produits de première nécessité sur chaque commune. Pour cela, la présence de la desserte alimentaire de base (boulangerie-pâtisserie, boucherie-charcuterie et alimentation générale) a été identifiée pour chaque commune. Si la commune dispose des 3 commerces de base ou d'un supermarché, son offre est qualifiée de complète. S'il en manque, elle est qualifiée d'incomplète.

- 66% des habitants de la CA Beaune Côte et Sud
- 31% des habitants de la CC de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges

À cette desserte sédentaire vient s'ajouter des marchés hebdomadaires bénéficiant d'une offre alimentaire diversifiée :

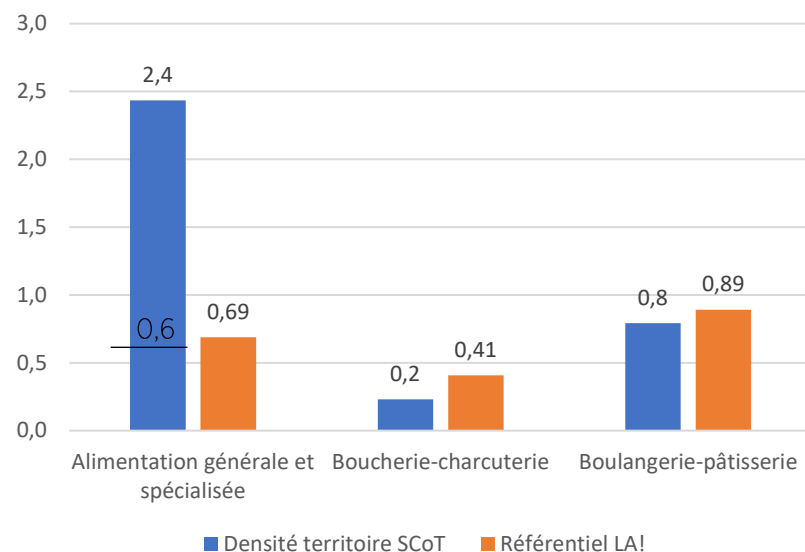
- Lundi à Nolay
- Mardi à Gevrey-Chambertin
- Mercredi à Beaune
- Jeudi à Chagny et Santenay
- Vendredi à Meursault et Nuits-Saint-Georges
- Samedi à Beaune
- Dimanche à Chagny

[illegible]

L'approche communale du tissu commercial alimentaire de base permet de faire le lien entre les enjeux d'installation de la population et les enjeux de déplacement vers les pôles équipés. Cette mise en perspective vise à réduire le risque d'isolement de certaine population voire la dépendance au déplacement automobile.

6.1.4 La densité en commerces traditionnels¹⁶

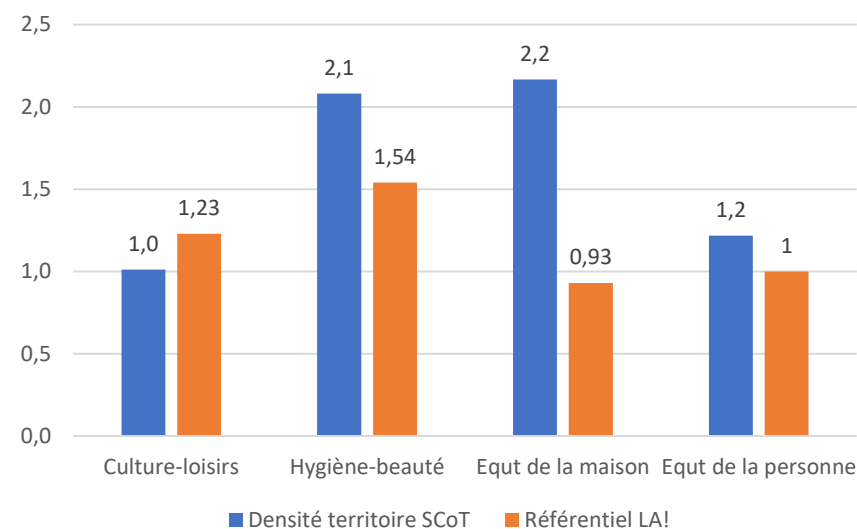
Densité de l'offre alimentaire traditionnelle de proximité (hors GSA >300 m²)



La densité commerciale permet d'apprécier l'adaptation de l'offre traditionnelle au potentiel de population de proximité. Le calcul intègre dans le secteur « alimentation générale et spécialisée » l'ensemble des vendeurs de vins qui représente 74% de cette catégorie. Sans cette catégorie la densité descend à 0,6 (contre 2,4).

En intégrant cette correction, la densité en commerce alimentaire est de 1,6 commerce pour 1000 habitants contre 2 habituellement. Cette situation illustre une offre moyennement présente notamment dans la filière boucherie-charcuterie.

Densités en commerces traditionnels non alimentaires



En non alimentaire, la situation est plus favorable avec des densités supérieures aux moyennes habituellement observées notamment en hygiène-santé-beauté et équipement de la maison.

Les densités en commerces traditionnels illustrent une situation globalement cohérente signe d'un bon maintien de l'offre traditionnelle face au développement de la grande distribution

¹⁶ Le « Référentiel LA ! » est une base de données effectuée par le Cabinet Lestoux et Associés s'appuyant sur la fusion de l'ensemble des études réalisées par le cabinet depuis 20 ans en France.

6.1.5 Les grandes et moyennes surfaces (GMS)

Le plancher commercial des grandes et moyennes surfaces actives (>300 m²) représente 111 665 m² en 2019 dont 70 642 m² sur Beaune. Le **plancher commercial a augmenté de 21% depuis 2008**, soit 20 091 m² de surfaces supplémentaires en intégrant des CDAC non réalisées et notamment la création de l'enseigne Brico Jardi Leclerc à Beaune qui représente un tiers de cette croissance (7000 m²). Cette croissance de surfaces a principalement concerné les commerces en bricolage (+41%) et l'alimentaire (+29%).

Ces deux secteurs représentent ainsi 60% du plancher des GMS. Le **taux de diversité commerciale en GMS¹⁷ s'établit à 13,5%** (contre 15,5% en 2008) un taux inférieur aux moyennes habituelles (autour de 25%). Il témoigne de la vocation de proximité du territoire, marqué par l'influence de Dijon et Chalon-sur-Saône.

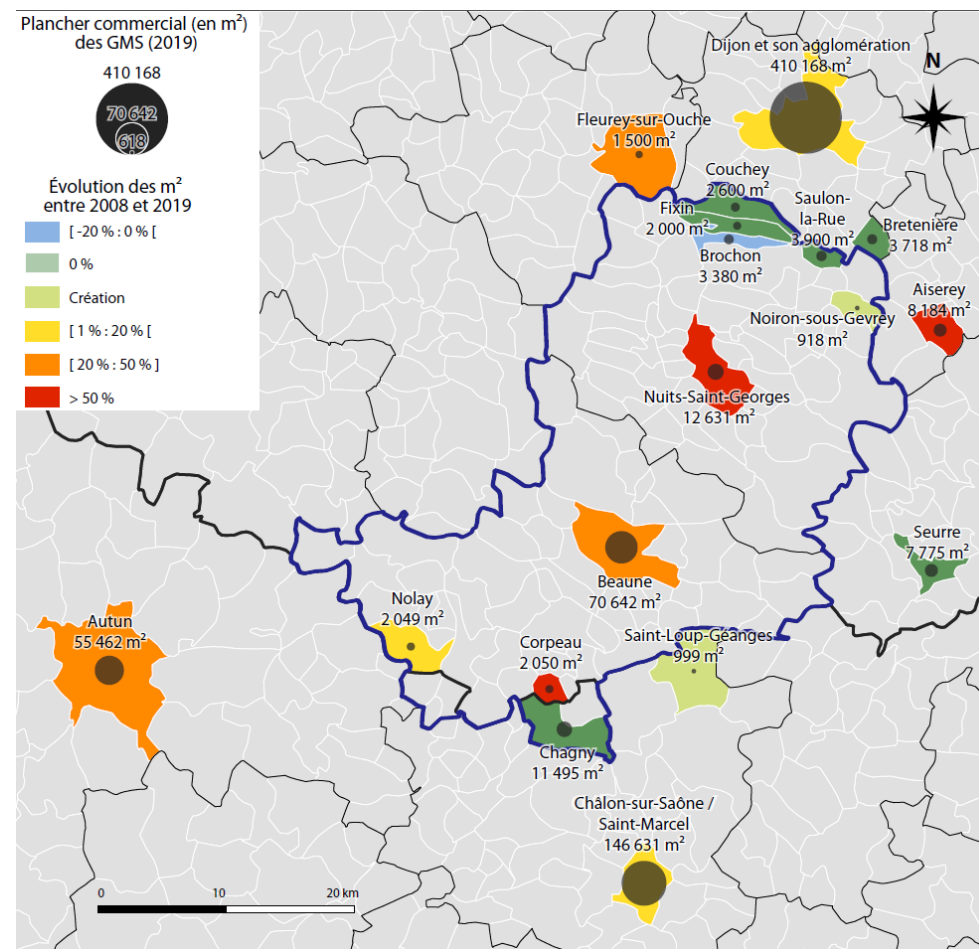
La zone des Maladières concentrent 41% du plancher commercial de GMS de Beaune. C'est également l'espace commercial qui a connu la plus forte croissance (+63%).

L'environnement commercial est marqué par 2 pôles d'importance qui rayonnent sur le territoire du SCoT :

- **Dijon et son agglomération** cumulant plus de 410 000 m² de plancher de GMS en croissance de 18% depuis 2008.
- **Chalon-sur-Saône / Saint Marcel** avec plus de 143 000 m², en croissance 8%.

Dans une moindre mesure, Autun influence l'extrême Sud-Ouest du territoire.

Plancher commercial en m² des GMS (>300 m²) et évolution depuis 2008

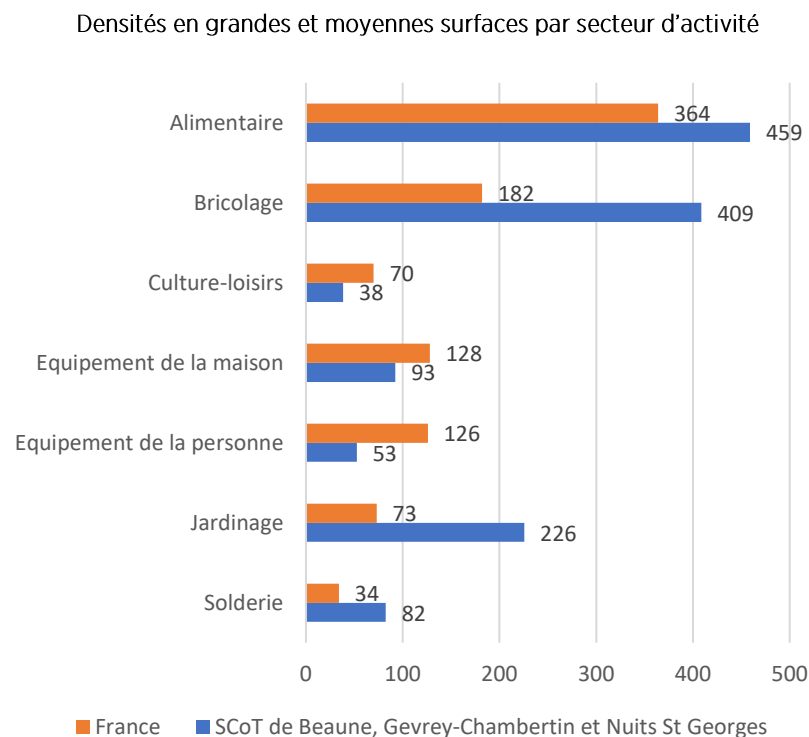


Source : Fichier DGCCRF, mise à jour CDEC/CDAC, LSA Expert – Carte : Lestoux&Associées

L'évolution du plancher des GMS a été significative sur un territoire en stabilité démographique. Le questionnement des ZACom actuelles sera l'occasion de calibrer les modalités de développement des prochaines années.

¹⁷ Le taux de diversité commerciale en GMS permet d'apprécier la capacité de rayonnement d'un pôle, il fait ressortir les filières anormales (achat réfléchi) c'est-à-dire l'équipement de la personne, de la maison et culture-loisirs.

6.1.6 Les densités en grandes et moyennes surfaces (GMS)



Source : Fichier DGCCRF, mise à jour CDEC/CDAC, LSA Expert

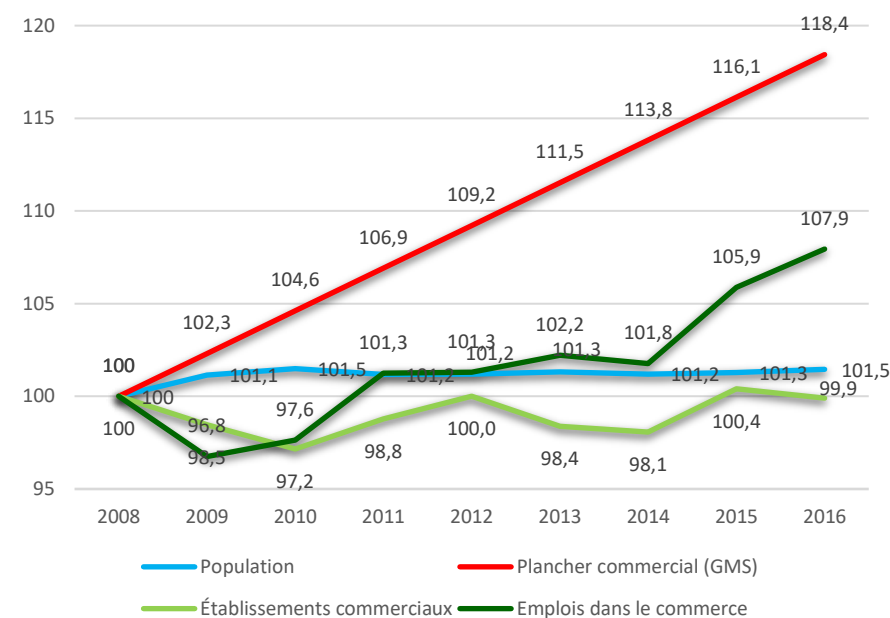
Le territoire du SCoT des Agglomérations de Beaune, Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges se distingue par **une forte densité en grandes surfaces de bricolage et de jardinage**. Ces surfaces importantes s'expliquent notamment par la présence de spécialistes des matériaux de construction et des pépiniéristes dont certains sont installés à proximité de Dijon avec une influence sur cette agglomération (Pépinière Sonofep à Saulon la Rue avec 3900 m², Vial Menuiseries à Couchey avec 2 600 m²). La densité en alimentaire est également élevée, supérieure de 14% à la moyenne nationale.

Sur les autres filières, excepté les solderies, les densités sont inférieures aux moyennes nationales.

Cette situation illustre un rayonnement de proximité avec une dépendance du territoire aux pôles plus importants sur le secteur de l'équipement de la personne, de la maison et culture-loisirs.

6.1.7 Le bilan de structuration commerciale sur l'emploi

Évolution des surfaces GMS par rapport à la population et à l'emploi dans la filière commerce (territoire SCoT, indice 100 en 2008)



La croissance du plancher des grandes et moyennes surfaces a été 12 fois plus rapide que celle de la population sur la période 2008-2016.

Si le nombre d'établissements commerciaux reste quasi stable, l'emploi dans le commerce a connu une croissance significative depuis 2014 (+7,9%). Ce graphique illustre ainsi une certaine concentration du commerce avec une montée en puissance du grand commerce.

La déconnexion de la croissance du plancher des GMS avec celle de la population est en mesure d'accroître des tensions de marché et les risques de friches commerciales.

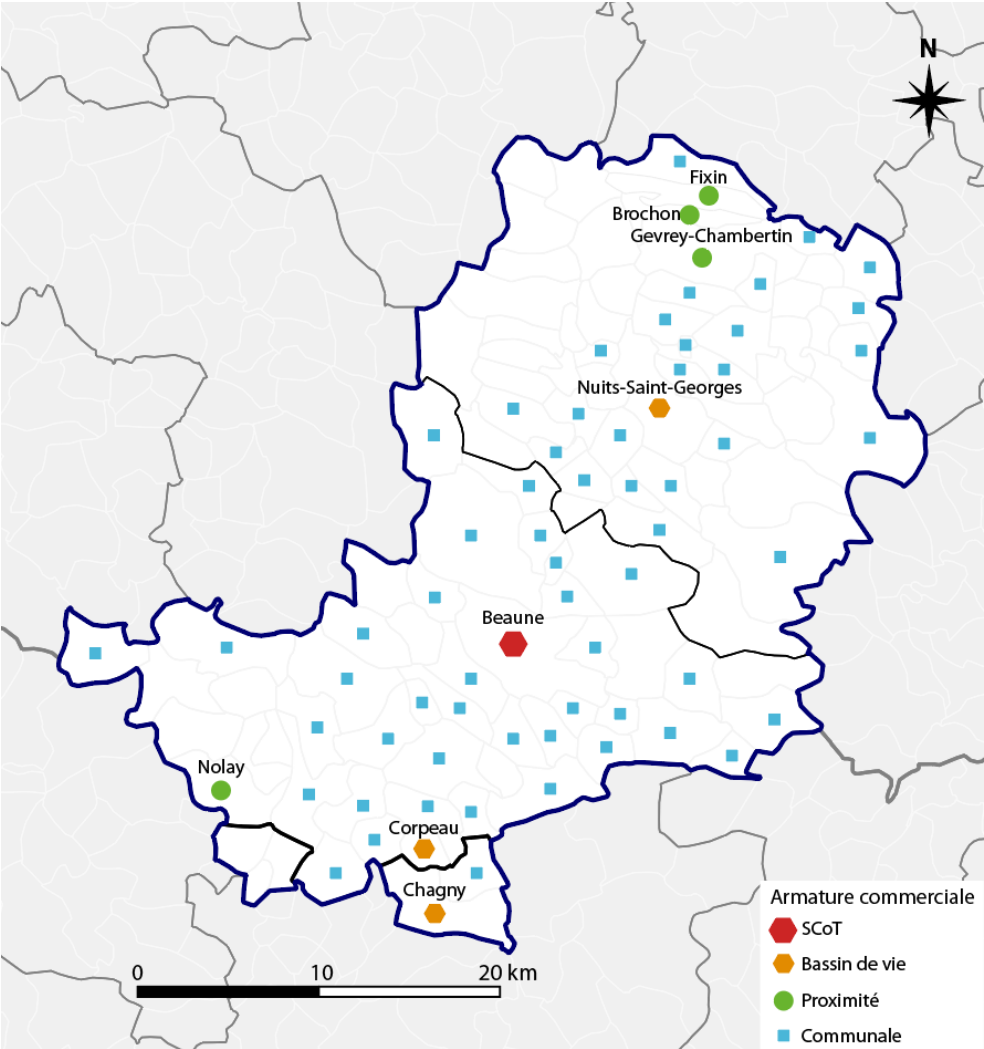
6.2 ANALYSE DES ESPACES COMMERCIAUX

6.2.1 L'armature commerciale : hiérarchisation des pôles commerciaux

Au regard des vocations, l'armature commerciale du territoire peut se décomposer comme suit :

Niveau de vocation	Pôle	Vocation
1	Beaune	SCoT
2	Chagny / Corpeau Nuits-Saint-Georges	Bassin de vie
3	Gevrey-Chambertin / Brochon / Fixin Nolay	Proximité
4	Autres pôles	Communale

Hiérarchisation des pôles commerciaux



Pôles	Surface GMS
Les Maladières	29 357 m ²
Rocade Est	19 795 m ²
Perpreuil	4 364 m ²
Centre-ville	2 731 m ²
Isolé	14 395 m ²
Total	70 642 m ²

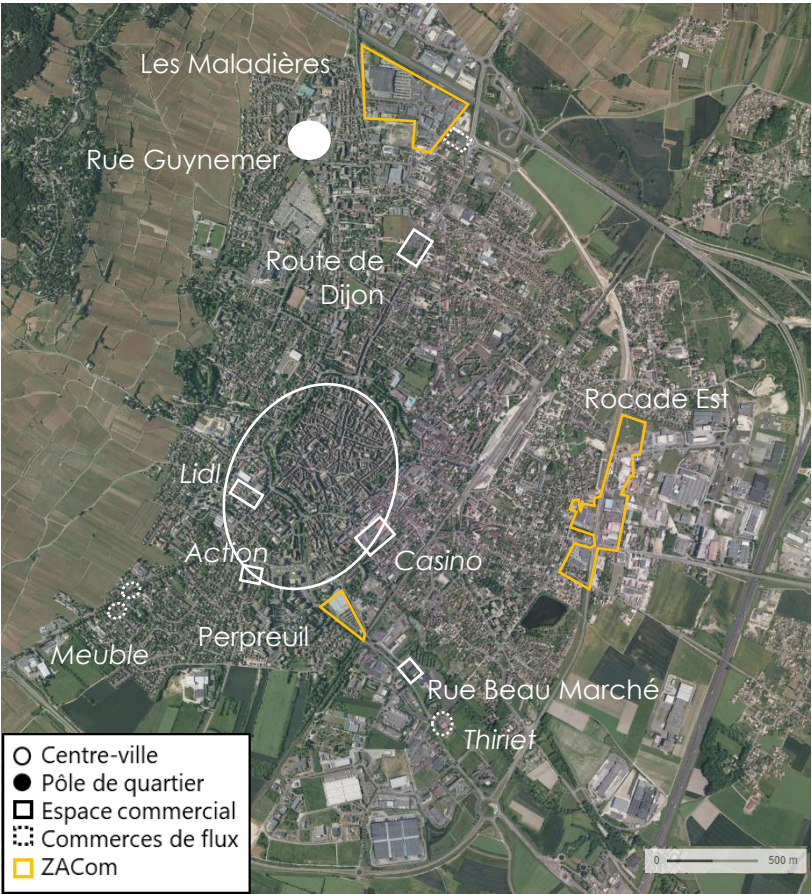
Indicateurs	
Croissance 2008-2019 GMS	+21%
% de diversité GMS ¹⁸	21%
m ² disponibles GMS	6 566 m ²

La commune de Beaune concentre 62% des grandes et moyennes surfaces du SCoT. Au-delà du centre-ville, l'activité commerciale se concentre autour de 3 ZACom :

- Les **Maladières** avec le principal hypermarché du territoire SCoT (E. Leclerc de 6165 m²). Insérée au sein d'une zone d'activités plus étendue, l'activité commerciale s'organise de façon plutôt continue avec néanmoins des entités qui débordent du périmètre de la ZACom.
- La **Rocade Est** s'organise autour des enseignes Intermarché (2995 m²), Bricomarché (prochainement Bricocash transféré) et Gamm Vert. Malgré un positionnement en bordure de la rocade récemment raccordée à la sortie 24 de l'autoroute, cet espace ne dispose d'aucune continuité urbaine routière et encore moins piétonne.
- **Perpreuil** et le centre commercial Saint Jacques avec l'hypermarché Carrefour (3635 m²). Ce centre commercial est le plus inséré dans le tissu urbain et constitue une entité propre.

En parallèle le commerce se développe sur les axes d'entrées de ville, au sud notamment, avec le nouvel ensemble commercial rue Beau Marché (Orchestra).

Beaune



¹⁸ Poids équipement de la personne, équipement de la maison et culture-loisirs

6.2.2 Niveau 2 : Chagny / Corpeau

Pôles	Surface GMS
Préjeannot (Corpeau)	2 025 m²
Sud	3 329 m²
Centre-ville	1 143 m²
Isolé	6 136 m²
Total	12 633 m²

Indicateurs	
Croissance 2008-2019 GMS	+3%
% de diversité GMS	-
m² disponibles GMS	-

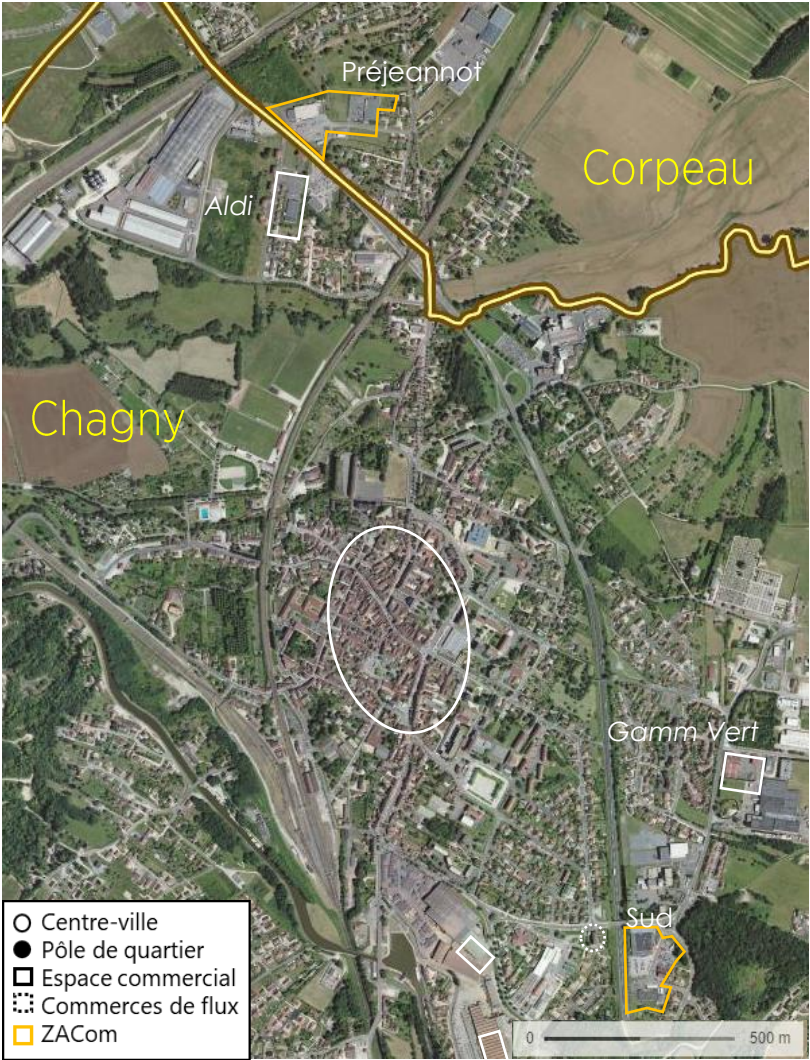
Chagny se positionne en limite Sud du territoire SCoT, seul pôle positionné sur le département de la Saône-et-Loire. L'activité commerciale de périphérie s'étend jusqu'à la commune de Corpeau. L'ancien SCoT des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges définit deux ZACom :

- La **ZACom Sud** avec les enseignes Intermarché et Mr Bricolage. Cet espace de périphérie intègre une pharmacie. Cette zone se poursuit sur la Route de Saint-Louis-de-la-Salle avec l'enseigne Gamm Vert.
- La **ZACom de Préjeannot** sur la commune de Corpeau avec les enseignes Carrefour Market et Lidl. L'enseigne Aldi se positionne en face de cette zone sur la commune de Chagny.

S'ajoutent à cette organisation quelques spécialistes des matériaux de construction présents sur la zone industrielle Sud (Chausson, Big Mat).

Par ailleurs le centre-ville bénéficie d'un autre supermarché avec l'enseigne Casino.

Chagny / Corpeau

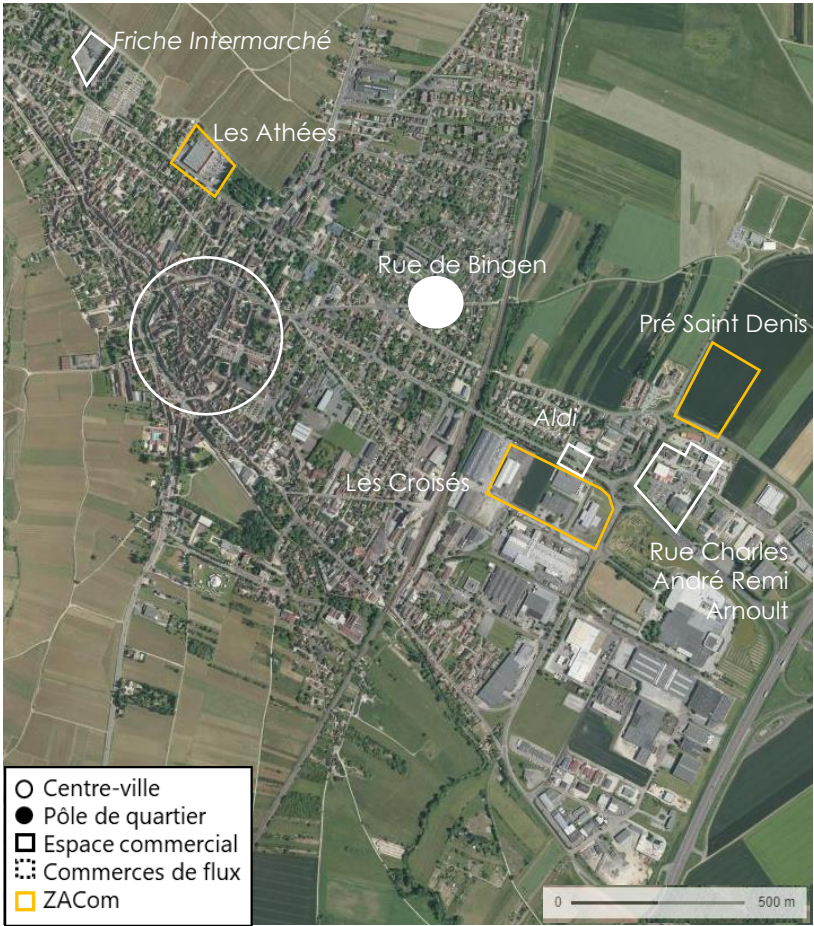


Pôles	Surface GMS	Indicateurs	
Pré Saint Denis / Les Croisés	9 133 m ²	Croissance 2008-2019 GMS	+78%
Les Athées	2 500 m ²	% de diversité GMS*	-
Quartier	998 m ²	m ² disponibles GMS	1 940 m ²
Total	12 631 m ²		

La commune de Nuits-Saint-Georges a connu une évolution assez marquée de l'offre de périphérie sur les deux espaces identifiés dans l'ancien SCoT des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges avec :

- La ZACom **Les Croisés** avec l'arrivée de l'enseigne Bricomarché. Même si elle est hors ZACom, la partie Est (rue Charles André Remi Arnoult) accueille plusieurs commerces. A noter la création sur cette rue d'un ensemble commercial de 3 cellules (dont une vide) avec l'ouverture d'une boulangerie et d'un opticien. Ainsi le découpage de cette ZACom apparait surprenant puisqu'elle intègre des activités non commerciales alors que les principales enseignes n'y sont pas intégrées.
- La ZACom **Les Athées** avec le transfert de l'enseigne Intermarché, laissant une friche commerciale de 1 940 m², rue Saint Symphorien.

Par ailleurs, le supermarché Colruyt se positionne au centre d'un espace résidentiel, rue de Bingen.



6.2.4 Niveau 3 : Gevrey-Chambertin / Brochon / Fixin

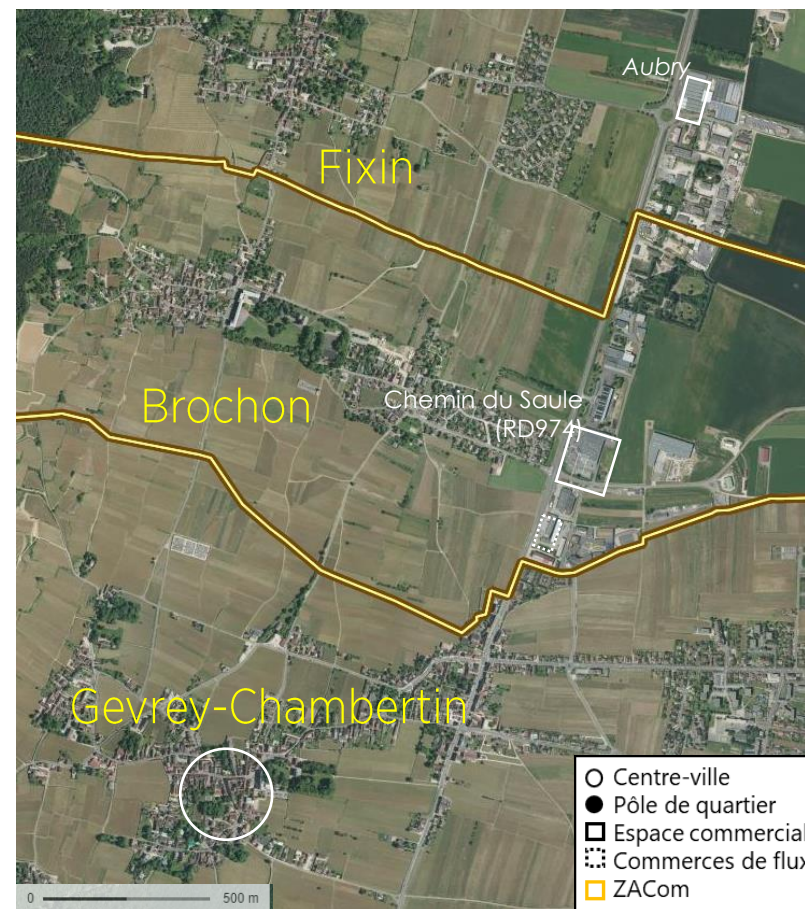
Pôles	Surface GMS
Chemin du Saule (Brochon)	3 380 m ²
Fixin	2 000 m ²
Total	5 380 m²

Indicateurs	
Croissance 2008-2019 GMS	-10%
% de diversité GMS*	-
m ² disponibles GMS	-

L'activité commerciale traditionnelle de cette polarité s'organise dans le centre-ville de Gevrey-Chambertin. Les grandes et moyennes surfaces profitent de la RD974 et sont réparties sur deux communes :

- **Brochon** (Chemin du Saule) avec l'enseigne Super U passé au format hypermarché à 2910 m². A noter que la station-service de l'enseigne est déportée à quelques mètres, complétée par 3 cellules commerciales dont un opticien.
- Sur la commune de **Fixin**, la ZA Maison Dieu qui intègre la pépinière Aubry est davantage connectée à l'agglomération de Dijon.

Gevrey-Chambertin / Brochon / Fixin



6.2.5 Niveau 3 : Nolay

Pôles	Surface GMS
Route d'Autun	1 349 m ²
Route de Beaune	700 m ²
Total	2 049 m²

Indicateurs	
Croissance 2008-2019 GMS	+4,5%
% de diversité GMS*	-
m ² disponibles GMS	-

L'activité en périphérie de Nolay s'organise autour de deux espaces :

- La **route d'Autun** avec le supermarché Atac. Le groupe Shiever, propriétaire du magasin a obtenu en 2016 l'autorisation de construire un nouveau magasin à l enseigne B11 en remplacement de la friche Renault. Les travaux ont démarré au printemps 2019. A l'issu de ces travaux l'ancien magasin sera détruit. La commune prévoit par la suite l'aménagement d'une meilleure connexion douce avec le centre-ville.
- La **route de Beaune** avec l enseigne Gamm Vert. Le SCoT prévoyait une ZACoM en face de ce magasin. L'enjeu sera de requestionner la vocation de cet espace dans le cadre du développement économique de la commune. On notera la présence de quelques commerces de flux sur cet axe d'entrée de ville (pharmacie, cave...).

Nolay



6.2.6 Bilan d'attractivité des espaces d'accueil des grandes et moyennes surfaces¹⁹

Commune	Nom de l'espace	Position dans l'armature urbaine	Implantation	Bilan d'attractivité	Connexion	Potentiel de développement
Beaune	Les Maladières	Liée	Partielle		Piéton, bus	Léger
Beaune	Rocade Est	Liée	A la parcelle		Piéton	Réel
Beaune	Perpreuil	Intégrée	Globale		Piéton, bus	Absent
Beaune	Rue Beau Marché	Liée	Globale		Piéton, bus	Absent
Beaune	Route de Dijon	Intégrée	Globale		Piéton, bus	Absent
Chagny	Sud	Liée	Globale		Piéton	Absent
Corpeau	Préjeannot	Déconnectée	A la parcelle		Routière	Réelle
Nuits-Saint-Georges	Les Croisés	Liée	Globale		Routière	Absent
Nuits-Saint-Georges	Rue Charles André Remi Arnoult	Liée	A la parcelle		Routière	Réelle
Nuits-Saint-Georges	Les Athées	Intégrée	Globale		Piéton	Absent
Brochon	Chemin du Saule (D974)	Déconnectée	A la parcelle		Routière	Réelle
Nolay	Route d'Autun	Lié	A la parcelle		Routière	Léger
Nolay	Route de Beaune	Déconnectée	A la parcelle		Routière	Léger

¹⁹ Éléments méthodologique en annexe 8.3 à 8.5

65% du plancher commercial en grandes et moyennes surfaces s'organisent sur des espaces de périphérie. Ainsi un quart des GMS se positionnent soit en centralité soit sont isolées sur des axes de flux.

9 des 13 espaces analysés sont classifiés en **ZACom** dans l'ancien SCoT des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges. A noter que 2 ZACom sur le territoire n'accueillent pas de commerce (Pré Saint Denis à Nuits-Saint-Georges et « entrée de ville Est » à Nolay).

Moins d'un quart des espaces sont **déconnectés** de l'armature urbaine signe d'une certaine proximité au lieu d'habitation. Cette organisation limite les distances de déplacement.

92% des espaces d'accueil des GMS disposent d'une attractivité **banale ou vieillissante**. Ainsi seul le nouvel espace commercial de la rue Beau Marché à Beaune se distingue par un aménagement plus qualitatif. Par ailleurs près de la moitié des espaces ont été pensés à la parcelle avec aucune mutualisation des stationnements.

6 des 13 espaces analysés ont une organisation urbaine uniquement pensée pour un accès **automobile**. Rappelons que ces aspects qualitatifs font partie prenante des objectifs définis dans l'ancien SCoT des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges dans le chapitre « *définir les conditions d'un développement commercial durable et bien intégré dans son environnement* ».

Sans préjuger de leur capacité à être mobilisable, 53% des espaces offrent des **possibilités de développement** liées principalement à une continuité directe avec des espaces non urbanisés (constructibles ou non).

Bilan des disponibilités des espaces d'accueil de GMS

Commune	Nom de l'espace	Niveau de vocation	Statut ancien SCoT	Prévision consommation ancien SCoT	Disponibilité bâti
Beaune	Les Maladières	1	ZACom	-	1 200 m²
Beaune	Rocade Est	1	ZACom	2,9 ha	6 566 m²
Beaune	Perpreuil	1	ZACom	-	2 cellules
Beaune	Rue Beau Marché	1	-	-	306 m²
Beaune	Route de Dijon	1	-		-
Chagny	Sud	2	ZACom (hors Gamm Vert)	-	
Corpeau	Préjeannot	2	ZACom (hors Aldi)	-	
Nuits-Saint-Georges	Les Croisés	2	ZACom (hors Aldi)		
Nuits-Saint-Georges	Rue Charles André Remi Arnoult	2	-		1 cellule
Nuits-Saint-Georges	Les Athées	3	ZACom		1940 m² (rue St Symphorien)
Nuits-Saint-Georges	Pré Saint Denis (vide)	3	ZACom	6,7 ha	-
Brochon	Chemin du Saule (D974)	3			
Nolay	Route d'Autun	3	ZACom		
Nolay	Route de Beaune (Gamm Vert)	3	-		
Nolay	Entrée de ville Est (vide)	3	ZACom	1,9 ha	

6.2.7 Bilan d'attractivité des centralités (tissu complet)

Commune	Nom de l'espace	Nombre de commerces (poids)	Implantation dans le tissu urbain existant	Attractivité	Connexion	Vacance commerciale
Beaune	Centre-ville	430 (53%)	Concentrée		Présente	Légère (5,7%*)
Beaune	Rue Guynemer		Concentrée		Présente	Absente
Bligny-lès-Beaune	Centre-bourg	9 (50%)	Diffuse		Présente	Légère
Chagny	Centre-ville	43 (36%)	Concentrée		Présente	Réelle (22%)
Gevrey-Chambertin	Centre-ville	20 (42%)	Concentrée		Présente	Absente
Meursault	Centre-bourg	32 (57%)	Diffuse		Présente	Légère
Nolay	Centre-ville	31 (74%)	Diffuse		Présente	Réelle (18%)
Nuits-Saint-Georges	Centre-ville	61 (42%)	Concentrée		Présente	Légère
Santenay	Centre-bourg	15 (75%)	Concentrée		Présente	Légère
Savigny-lès-Beaune	Centre-bourg	7 (25%)	Diffuse		Présente	Légère

Le territoire du SCoT bénéficie de centralités plutôt bien aménagées et attractives même si parfois l'offre commerciale est étalée sur un périmètre relativement large avec des ruptures dans la continuité urbaine.

Par ailleurs, excepté Chagny et Nolay, le territoire est plutôt préservé du développement de la vacance commerciale.

6.3 PERSPECTIVES ET ENJEUX

6.3.1 Maintien du commerce de proximité en centralité

La révision du SCoT est l'occasion de questionner la complémentarité entre les centralités et les espaces de périphérie en termes de commerce d'envergure telle que le définit la réglementation en vigueur. Même si les pôles du territoire ont été relativement épargnés par le phénomène de périphérisation des commerces traditionnels, quelques cas montrent que le territoire n'est pas à l'abri de cette tendance à l'avenir qui peut fragiliser les centralités.

En effet, le territoire est plutôt **préservé** par le phénomène de **vacance commerciale** tant en centre-ville qu'en périphérie. Les centralités bénéficient d'espaces publics attractifs contribuant à la qualité de **l'ambiance d'achat**. Les **marchés hebdomadaires** sont assez bien présents et participent à la dynamique des centralités.

En outre, **70%** des habitants bénéficient **d'au moins un commerce alimentaire** sur leur commune (mais seulement 54% sur la CC Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges).

Néanmoins, avec près d'un commerce sur deux implanté en centralité, l'équilibre reste précaire notamment sur l'offre commerciale de proximité face aux risques de périphérisation. Au regard des installations récentes, plus de la moitié des nouveaux commerces s'implantent en dehors des centralités risquant de réduire davantage le poids des **commerces du quotidien** implantés en centralité et leur effet de polarisation à l'échelle communale.

Avec le **vieillessement** de la population et les enjeux de réduction des consommations énergétiques liées notamment au transport, il est nécessaire de conforter l'activité commerciale au plus près des lieux de vie et notamment dans les centres-villes et centres-bourgs en réduisant les risques d'isolement des populations les moins mobiles et en réduisant les distances pour les autres.

6.3.2 Conforter les pôles commerciaux et l'équilibre territorial

Le rayonnement commercial des pôles du territoire reste globalement dans le périmètre territorial. Ainsi l'équipement commercial du territoire a principalement pour vocation de s'adapter au potentiel de la population du SCoT.

En termes de typologie d'achats, excepté Beaune, le territoire dispose d'une vocation limitée sur les **achats non alimentaires**. Le territoire a ainsi vocation à se conforter sur les achats du quotidien. **Néanmoins, le territoire profite d'une population au revenu médian plutôt élevé** et d'une forte présence des familles avec enfants, fortement consommatrices. Ces éléments encouragent le maintien d'une activité commerciale axée sur le moyen voire le haut de gamme, confortée par la dynamique touristique qui justifie par ailleurs la forte présence des CHR.

En termes de surface commerciale, la croissance significative des GMS s'est globalement accompagnée d'une croissance de l'emploi dans la filière commerce. Cette filière conserve ainsi un rôle significatif dans l'économie locale.

Cependant, même si la croissance du plancher de GMS a été modérée durant ces 10 dernières années, elle reste en décalage avec l'évolution de la population, risquant d'accentuer les risques de friches commerciales en périphérie.

L'évolution démographique atone réduit les potentiels de croissance des commerces. Cette situation devra ainsi être appréhendée dans le cadre de définition du foncier à vocation commerciale, sous peine de renforcer les tensions de marché avec le risque d'apparition de friches commerciales.

Ainsi, à la lumière des évolutions récentes, le périmètre des ZACOM du SCoT en vigueur devra être questionné afin d'engager une réflexion sur la maîtrise du plancher commercial de périphérie. **En effet, le potentiel de développement de l'offre en Grandes et Moyennes Surfaces reste limité**, du fait de l'importance des surfaces de vente déjà existantes, de la tendance à la stagnation de la population sur le territoire et du poids grandissant du « hors magasin » (numérique, vente au producteur...).

Dans ce contexte et dans une optique de réduction de la consommation foncière, les ZACOM « non urbanisées » dans le SCoT actuel devront être questionnées et les lieux préférentiels de commerce devront être ajustés au regard de la présence de grand commerce hors ZACOM et visiblement hors centralité. Un travail devra être effectué sur les possibilités de densification et de renouvellement des zones commerciales existantes.

6.3.3 Renforcer l'attractivité et la qualité des espaces commerciaux.

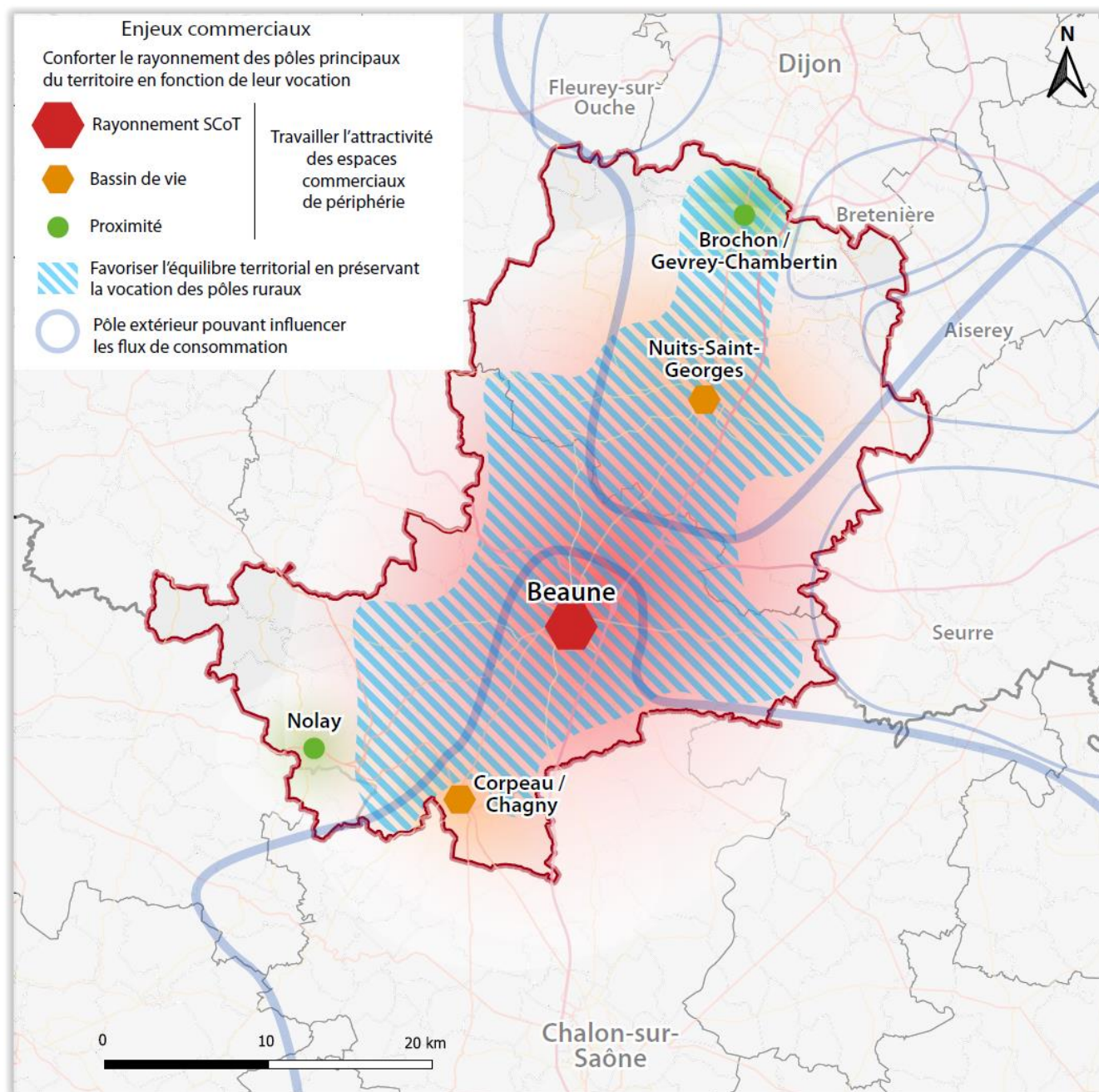
Le niveau qualitatif banalisé des espaces commerciaux de périphérie interroge sur l'application des exigences affichées du SCoT en vigueur dans un contexte de valorisation des entrées ville au regard de l'enjeu touristique. L'attractivité des espaces commerciaux sur le plan architectural et paysager mérite donc d'être questionnée au regard des objectifs du SCoT en vigueur et du classement UNESCO.

Concernant la desserte des équipements commerciaux, les espaces de périphérie sont plutôt bien **connectés** aux espaces urbanisés favorisant un accès possible en mode doux pour peu que les aménagements soient adaptés.

Néanmoins, l'attractivité pour l'utilisation des modes actifs doit être développée pour encourager les usagers à les préférer à la voiture. Ainsi, un travail doit être entrepris à la fois sur :

- l'amélioration de la qualité paysagère des espaces dédiés à la mobilité et leur praticité
- l'amélioration des dessertes internes des zones mais également la desserte entre les centralités, les zones résidentielles et les équipements commerciaux.

Sur le plan écologique et énergétique, il est nécessaire de questionner les manières de renforcer la prise en compte de ces enjeux dans le développement des surfaces commerciales.



7. SYNTHÈSE DES ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

7.1 DES DÉSÉQUILIBRES TERRITORIAUX QUI TENDENT À S'ACCENTUER

Des enjeux d'équilibres internes

Dans un contexte de tassement de la croissance démographique, de poursuite du desserrement résidentiel dans les espaces ruraux, et de fragilisation des pôles urbains, les déséquilibres résidentiels internes s'accroissent et renforcent la nécessité d'affirmer une armature urbaine hiérarchisée et multi polarisée :

- Profitant d'une bonne accessibilité, de la proximité des pôles urbains et de contraintes géographiques moins fortes, la **Plaine de Saône** a vu son développement résidentiel fortement augmenter ces dernières années au détriment du reste du territoire (croissance démographique de 1,1 % à 1,2% par an, qui s'est malgré tout tassée à hauteur de 0,5% par an entre 2010 et 2015). Enfin, la pression résidentielle sur la Plaine de Saône tend à accentuer l'artificialisation d'espaces agricoles à forte qualité agronomique.
- Malgré leur stabilité, les **pôles urbains** se fragilisent et tendent à perdre de l'attractivité résidentielle (notamment à Beaune et Nuits-Saint-Georges, qui voient leur population baisser depuis 2010). Ceci s'explique en partie par une pression touristique forte, qui limite l'accès au logement dans les centres bourgs (phénomène Airbnb), ou encore par l'inadaptation de certains logements vacants (peu adaptés aux besoins des ménages, en termes de taille, de confort, d'accessibilité, de coût, ...).
- En éloignant les populations des pôles de services et d'emplois, la poursuite du desserrement résidentiel dans les espaces ruraux accentue la vulnérabilité énergétique des ménages et leur dépendance à la voiture individuelle. La structuration d'une armature urbaine multi polarisée constitue un enjeu fort, au même titre que l'organisation de liaisons interurbaines entre les villages limitrophes, les pôles urbains de proximité, les espaces d'activités et les gares.
- Dans la **Côte viticole, les Hautes Côtes et les Plateaux** (moins accessibles et fortement contraint par le vignoble et les reliefs), les dynamiques résidentielles sont moins soutenues que sur le reste du territoire. On remarque toutefois une différence entre les secteurs géographiques avec, au sud, une fragilisation du plateau de Nolay et des Hautes Côtes de Beaune (perte de population, vacance supérieure à 10%, faibles dynamiques de construction), et au nord, des dynamiques plus soutenues sur le plateau de Chambœuf et des Hautes Côtes de Nuits (croissance démographique stable, à proximité de Dijon, de Nuits-Saint-Georges et de Gevrey-Chambertin).

- Dans les secteurs des Hautes Côtes de Beaune et des plateaux, la forte vacance des logements et la perte de population interrogent les équilibres démographiques internes au SCoT, et le maintien des fonctions du bourg de Nolay. Les projets de constructions en extension peuvent accentuer la dévitalisation des centres historiques et, pour autant, le déficit en logements diversifiés (locatif, petit logement, logement social ou aidé), ne favorise pas le parcours résidentiel des ménages dans ce secteur, ce qui accentue les déséquilibres démographiques.
- En outre, la raréfaction des ressources en eau potable sur les Hautes Côtes et les plateaux est une problématique majeure à considérer dans la répartition des logements et les équilibres du territoire, en particulier dans la partie nord du SCoT où la pression résidentielle est plus forte.

Des enjeux d'équilibres inter-SCoT

En raison de la position stratégique du territoire entre deux pôles urbains majeurs (Dijon et Chalon-sur-Saône) et de sa très bonne accessibilité ferrée et routière, de nombreuses communes du SCoT sont concernées par des échanges avec les secteurs du Dijonnais et de Chalon-sur-Saône.

Si les échanges résidentiels avec le Dijonnais sont aujourd'hui équilibrés, ils restent importants en volume. Or, ceci illustre l'imbrication des parcours résidentiels entre les deux territoires. Le maintien d'un équilibre satisfaisant, en veillant en particulier à la stabilité des parcours résidentiels, représente un enjeu fort, d'autant que des projets majeurs sont envisagés au niveau de la Métropole dijonnaise, pouvant faire évoluer les équilibres résidentiels (projet résidentiel à Perrigny-lès-Dijon, en particulier). Au sud, la perte d'habitants au profit du Chalonnaise questionne, et peut s'expliquer en partie par les disparités du marché foncier et immobilier (prix plus attractifs dans le Chalonnaise).

Sur le plan économique, la cohérence des politiques d'aménagement entre les territoires de SCoT représente également une question à avoir à l'esprit. En effet, des projets majeurs sont envisagés à proximité du territoire du SCoT (Saône au niveau de Chalon-sur-Saône, parc d'activités Beauregard de 80 ha, projet de reconversion de l'ancien aéroport de Longvic, projet d'extension du pôle AgriOnov à Bretenières) et doivent être pris en compte.

Pour maintenir son attractivité résidentielle et économique, le territoire doit nécessairement proposer une organisation territoriale solidaire et complémentaire avec les SCoT voisins.

7.2 DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES A CONFORTER

Si les dynamiques économiques et d'emploi ont tendu à se tasser depuis la crise de 2008, le territoire présente de nombreux atouts économiques à valoriser, qui doivent être pris en compte dans le cadre du SCoT. Il s'agira de bien anticiper les besoins liés au développement économique, en prenant en compte les enjeux d'aménagement propres aux différents moteurs économiques locaux :

- **L'accueil des entreprises** (création, modernisation, développement) représente un sujet important du SCoT, qui se traduit par des orientations en matière d'offre immobilière et foncière. La poursuite de la structuration des politiques d'aménagement économique, engagée via le premier SCoT et la prise de compétence des EPCI sur les zones d'activités, doit être poursuivie. Le développement de l'offre immobilière et foncière gagnera à être planifié dans le SCoT en fonction des besoins identifiés, les analyses rétrospectives montrant que les besoins sont particulièrement importants au niveau des pôles d'emploi du SCoT. Les conditions d'accueil des activités diffuses dans les villages mériteront également d'être pensées spécifiquement dans le SCoT. Certaines filières comme le tertiaire et la logistique gagneront à faire l'objet de réflexions dédiées du fait des tendances d'implantations constatées.
- **L'accueil des activités commerciales** représente un sujet à approfondir dans le cadre du SCoT, en particulier avec les évolutions législatives apportées par la loi ELAN. Les équilibres commerciaux méritent d'être encadrés, avec une tendance à la saturation de l'offre en Grandes et Moyennes Surfaces (GMS) à l'échelle du SCoT, et une fragilité des équilibres centralités commerciales / zones périphériques. La maîtrise des dynamiques de « périphérisation » des activités commerciales, notamment traditionnelles, peut être encadrée dans le cadre du SCoT.
- Au-delà des modalités d'accueil des activités, **les enjeux de renouvellement des espaces économiques et commerciaux** existants sont très importants sur le territoire, à plusieurs niveaux. D'une part, la faible qualité des espaces économiques gagnerait à être retravaillée, pour des questions d'attractivité pour les entreprises mais également de mise en valeur des paysages, en lien avec les dynamiques touristiques. D'autre part, la densification et le renouvellement des espaces existants représentent un enjeu majeur pour mieux maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espace. Certains sites prioritaires ont d'ores et déjà été identifiés dans le diagnostic.
- **Le SCoT devra intégrer des enjeux d'aménagement propres aux filières agricoles et viticoles**, qui sont très présentes sur le territoire. La maîtrise de la consommation d'espaces agricoles représente une question majeure, en particulier dans la Plaine qui accueille des terres de bonne qualité agronomique et des pressions urbaines fortes. La facilitation des activités dans les documents d'urbanisme représente également une question à avoir à l'esprit, en veillant à faciliter l'accueil des bâtiments d'exploitation, et les mobilités, dans un cadre parfois contraint (côte viticole en particulier où les disponibilités foncières pour l'accueil des bâtiments sont très restreintes).
- Au-delà de la question agricole, le **développement de l'économie des ressources** représente une question à avoir à l'esprit : exploitation des matériaux (carrières), développement des énergies renouvelables (dans le respect des enjeux paysagers et de biodiversité).

- Enfin, **le tourisme représente un moteur économique majeur**, d'autant plus important avec les difficultés que les secteurs productifs, qui emploient de moins en moins, ont pu rencontrer ces dernières décennies. Les enjeux d'aménagement liés au tourisme sont spécifiques et ne doivent pas être sous-estimés : protection et valorisation des paysages, aménagement des sites et des itinéraires de découverte du territoire, aménagement des espaces urbains pour répondre aux attentes des visiteurs en optimisant en particulier les solutions de mobilité. La proximité de la métropole dijonnaise représente un atout pour le développement du tourisme « de proximité » et « vert », avec des enjeux d'aménagement spécifiques.

Concernant les **problématiques d'aménagement liés au tourisme**, le classement des Climats du vignoble de Bourgogne au patrimoine mondial de l'UNESCO en 2014 a renforcé l'enjeu d'organisation, de préservation et de mise en valeur touristique du territoire. Il s'agira notamment de :

- Poursuivre la préservation et la mise en valeur des paysages de la Côte viticole et de son écrin (zone centrale et zone tampon des Climats du vignoble de Bourgogne) ainsi que de la Valeur Universelle Exceptionnelle du Bien, mais aussi de considérer les enjeux d'aménagements des villages et des bourgs mis en évidence dans les différents documents de gestion et de valorisation paysagère et patrimoniale du territoire (gestion du site UNESCO, site classé, AVAP) ;
- Considérer les besoins d'aménagement des sites touristiques majeurs du territoire (en projet ou existants), et notamment le projet d'aménagement de la Cité des Climats et vins de Bourgogne à Beaune, et de ses sites paysagers reconnus et protégés (sites inscrits et classés, réserve naturelle, ...) ;
- Mettre en valeur les qualités patrimoniales et paysagères sur l'ensemble du territoire (villages de caractère, châteaux, abbayes, ruines, ...) ;
- Poursuivre l'aménagement de voies et itinéraires touristiques en s'interrogeant notamment sur les connexions de ces axes de découverte aux itinéraires de touristiques régionaux (Vélo Tour à Bourgogne, Eurovélo 6), aux villages et aux bourgs, aux infrastructures de transport majeurs (routiers et ferrés).
- Développer une offre diversifiée (d'un point de vue qualitatif et quantitatif) d'hébergement.

7.3 UN SOCLE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL ATTRACTIF, MAIS SENSIBLE

Composé de nombreux espaces naturels à fort intérêts écologiques (milieux thermophiles, milieux humides, massifs forestiers), le territoire joue un rôle primordial dans les continuités écologiques régionales et nationales (continuités nord/sud). Or, le développement urbain linéaire de la Côte viticole (couloir urbain), associé à de nombreuses infrastructures de transport tend à fragmenter les continuités écologiques du territoire et les déplacements de la faune terrestre (continuités est-ouest notamment). L'urbanisation diffuse de la Plaine souligne également l'importance de maintenir les continuités entre les espaces agricoles et forestiers et les milieux humides.

En favorisant un cadre de vie attractif pour ses habitants et les touristes, la préservation de la charpente paysagère du territoire est un enjeu majeur du SCoT. Il s'agira notamment de préserver les éléments inhérents à cette armature et d'encadrer les évolutions du paysage liées au développement résidentiel et économique ou à l'évolution des pratiques agricoles.

Dans cet état d'esprit, la préservation du petit patrimoine urbain et végétal et de la diversité des paysages agricoles, naturels et viticoles est un enjeu fort, tout comme la maîtrise du développement des énergies renouvelables, l'inscription des villages et des bourgs dans leur site et l'intégration paysagère des projets d'aménagement, notamment dans les secteurs de forte sensibilité paysagère (co-visibilités paysagères, contraintes topographiques, secteurs sous pression urbaine).

A cet égard, le maintien de la qualité du traitement des séquences urbaines et paysagères perceptibles le long des infrastructures de transport (A6, D974, gare, voie ferrée, D973) apparaît essentiel pour garantir une image qualitative du territoire (qualité des entrées de villes et des lisières urbaines). La question de l'organisation urbaine des villages et des bourgs situés sur cet axe de développement se pose aussi au regard des contraintes viticoles fortes (liaisons inter quartier, optimisation du foncier, densification et renouvellement urbain).

Enfin, on soulignera l'enjeu de préservation du caractère rural et de la « typicité » des villages de la Plaine. En effet, une ambiance périurbaine tend à se développer et à banaliser les paysages. Limiter le mitage et la fragmentation des paysages et maîtriser l'intégration paysagère des opérations d'aménagement est donc une priorité à se donner, notamment dans les couronnes périurbaines des bourgs.

Des grands équilibres à maîtriser

Des équilibres internes qui tendent à s'accroître

- Poursuite de l'étalement urbain dans les espaces ruraux, éloignement des populations des pôles d'emplois et de services et consommation d'espaces agricoles
- Des pôles urbains stables, mais fragiles (*pressions touristique et viticoles, vacance, équilibres commerciaux*)
- Secteurs en perte d'attractivité résidentielle (*baisse population entre 1999 -2015*)

Des équilibres externes à considérer (logique interSCOT)

- Aire d'influence de Dijon et de Chalon-sur-Saône à considérer dans les équilibres
- Des échanges résidentiels avec le dijonnais (équilibrés) et le chalonnais (déséquilibrés)
- Projets économiques et résidentiels du dijonnais et du chalonnais
- Des mobilités à structurer à grande échelle
 - Potentiel de développement des mobilités alternatives autour des gares et des haltes ferroviaires (liaisons urbaines et interurbaines à imaginer)
 - Terminal rail-route de Gevrey-Chambertin à valoriser
 - Liaisons au tramway et au futur parking relais de Perrigny-lès-Dijon

Des dynamiques économiques à conforter, mais des questions d'aménagement à souligner

- Une armature économique polarisée autour des principaux pôles du SCOT
- Des enjeux de structuration de l'offre foncière et immobilière des ZAE d'intérêt communautaire
- Des enjeux de qualité, de renouvellement et de densification des ZAE
- Des enjeux d'accueil des activités dans les villages

Un développement touristique à conforter

- Poursuite des démarches de revalorisation et de préservation de la Côte viticole et de son écrin
- Sites culturels, touristiques, naturels et patrimoniaux à valoriser
- Richesse du patrimoine vernaculaire des villages préserver
- Poursuite de l'aménagement et de la valorisation des itinéraires de découverte majeurs

Un socle paysager et environnemental attractif, mais sensible

- Des espaces naturels remarquables à préserver (*APPB, RNN & biologique, Natura 2000, pelouses sèches, Zones humides*)
- Des corridors écologiques à préserver et/ou à restaurer
- Dynamiques résidentielles des 4 villes centres (sens de développement urbain)
- Secteur sensible soumis à de fortes pressions urbaines fortes
- Des coupures d'urbanisation à maintenir
- Mitage et fragmentation des paysages (développement résidentiel)
- Des limites paysagères à affirmer avec la métropole
- Sensibilité des paysages liées au développement des énergies renouvelables (éolien)
- Des problématiques d'alimentation en eau potable



8. ANNEXES

8.1 DETAIL DES ORIGINES – DESTINATIONS DES NAVETTEURS

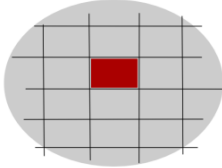
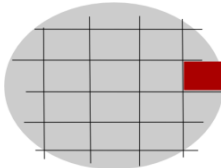
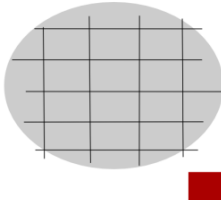
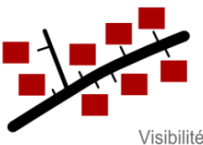
Origine	Destination	Navetteurs
Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	24450
Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	2838
Schéma de Cohérence Territoriale	Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	27288
Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	1724
Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	8538
Schéma de Cohérence Territoriale	Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	10262
Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	Communauté de communes de la plaine de Dijon	27
Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	Communauté de communes de la plaine de Dijon	80
Schéma de Cohérence Territoriale	Communauté de communes de la plaine de Dijon	107
Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	Communauté de communes de Pouilly-en-Auxois - Bligny-sur-Ouche	62
Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	Communauté de communes de Pouilly-en-Auxois - Bligny-sur-Ouche	9
Schéma de Cohérence Territoriale	Communauté de communes de Pouilly-en-Auxois - Bligny-sur-Ouche	71
Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	Communauté de Communes Rives de Saône	126
Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	Communauté de Communes Rives de Saône	87
Schéma de Cohérence Territoriale	Communauté de Communes Rives de Saône	213
Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	Le Grand Chalon	1993
Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	Le Grand Chalon	136
Schéma de Cohérence Territoriale	Le Grand Chalon	2129
Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	Le Grand Dijon	1738
Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	Dijon Métropole	5578
Schéma de Cohérence Territoriale	Dijon Métropole	7316
Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	Communauté de Communes Saône Doubs Bresse	62
Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	Communauté de Communes Saône Doubs Bresse	10
Schéma de Cohérence Territoriale	Communauté de Communes Saône Doubs Bresse	72

Origine	Destination	Navetteurs
Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	24450
Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	1724
Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	Schéma de Cohérence Territoriale	26174
Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	2839
Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	8538
Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	Schéma de Cohérence Territoriale	11377
Communauté de communes de la plaine de Dijon	Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	92
Communauté de communes de la plaine de Dijon	Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	301
Communauté de communes de la plaine de Dijon	Schéma de Cohérence Territoriale	393
Communauté de communes de Pouilly-en-Auxois - Bligny-sur-Ouche	Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	346
Communauté de communes de Pouilly-en-Auxois - Bligny-sur-Ouche	Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	46
Communauté de communes de Pouilly-en-Auxois - Bligny-sur-Ouche	Schéma de Cohérence Territoriale	392
Communauté de Communes Rives de Saône	Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	504
Communauté de Communes Rives de Saône	Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	646
Communauté de Communes Rives de Saône	Schéma de Cohérence Territoriale	1150
Le Grand Chalon	Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	2780
Le Grand Chalon	Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	140
Le Grand Chalon	Schéma de Cohérence Territoriale	2920
Dijon Métropole	Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	1000
Dijon Métropole	Communauté de Communes Gevrey Chambertin Nuits Saints Georges	2358
Dijon Métropole	Schéma de Cohérence Territoriale	3358
Communauté de Communes Saône Doubs Bresse	Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud	640
Communauté de Communes Saône Doubs Bresse	Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges	25
Communauté de Communes Saône Doubs Bresse	Schéma de Cohérence Territoriale	665

8.2 DETAIL DE L'OFFRE ROUTIERE DE TRANSPORTS COLLECTIFS (MOBIGO)

Ligne		Communes du territoire desservies	Communes hors territoires desservies	Nombre de services par jours lundi à vendredi	Nombre de services par jours samedi	Nombre de services dimanche et jour férié	Temps de parcours aller	Temps de parcours retour
112	DIJON Lycée Eiffel <> SEURRE Champ de Foire	5	10	PERIODE SCOLAIRE --> 10 à l'allée et 5 au retour VACANCES SCOLAIRES --> 3 à l'allée et 2 au retour	2 A/R	0 A/R	en moyenne 1h45	en moyenne 1h20
113	DIJON Gare de Dijon-Ville <> BEAUNE Gare	14	4	10 A/R	7 A/R (+ pendant les vacances scolaires du lun-sam)	2 A/R	en moyenne 1h10	en moyenne 1h20
114	DIJON Parc des Sports <> SAINT PHILIBERT Transco	4	4	21 A/R	8 à l'aller et 12 au retour	3 A/R	en moyenne 1h	en moyenne 1h20
115	BEAUNE Hôpital <> SAULIEU Place	2	15	2 A/R	1 à l'aller et 2 au retour	0 A/R	en moyenne 2h	en moyenne 2h
116	BEAUNE Gare <> SEURRE Champ de Foire	6	4	5 A/R	2 A/R	0 A/R	en moyenne 1h	en moyenne 1h

8.3 LES CRITERES D'ANALYSE DES ESPACES D'ACCUEIL DES GRANDES ET MOYENNES SURFACES

Indicateurs	Les critères d'analyse	Mots-clés
Position de l'espace commerçant dans l'armature urbaine	Positionnement de la zone par rapport aux zones d'habitat et à son extension, aux flux routiers, aux pôles de vie (activités tertiaires, industriels...).	Intégré  Lié  Déconnecté 
Implantation	Organisation de l'espace : facilité d'accès, sécurisation des entrées et sorties, visibilité depuis les axes structurants.	Logique de zone globale  Logique de zone partielle  Logique à la parcelle 

8.4 LES CRITERES D'ANALYSE DES ESPACES D'ACCUEIL DES GRANDES ET MOYENNES SURFACES

Indicateurs	Les critères d'analyse	Mots-clés
Attractivité	Intégration et cohérence architecturale du bâti : matériaux, couleurs, enseignes, alignement, gabarits. Qualité de l'environnement urbain et paysager (espaces verts, fleurissement, traitement des abords...). Ambiance et confort d'achat.	▪ Vieillissante ▪ Banale ou classique ▪ Qualitative ou nouvelle génération
Connexion	Niveau de connexion de la zone aux modes doux : espaces et traversées piétonnes, réseaux de transport en commun, aire de covoiturage, mutualisation des espaces de stationnement.	▪ Fonction routière ▪ Accès piéton aménagé (trottoir adapté) ▪ Piste cyclable
Potentiel de développement	Potentiel de développement de l'espace par requalification (optimisation des espaces, réhabilitation de locaux vacants) ou par extension.	▪ Absent : site contraint ou saturé ▪ Léger : vacance, optimisation stationnement ▪ Réel : foncier non construit en continuité

8.5 LES CRITERES D'ANALYSE DES CENTRALITES

Indicateurs	Les critères d'analyse	Mots-clés
Nombre de commerces	Poids de l'activité commerciale en centralité	
Implantation	Organisation spatiale des commerces : continuité commerciale, concentration et effet de masse, lisibilité de la polarité commerciale, facilité du parcours marchand.	▪ Concentrée ▪ Diffuse
Attractivité	Attractivité commerciale : qualité et intégration architecturale, qualité des vitrines commerciales et des enseignes. Environnement urbain et paysager : ambiance d'achat, identité urbaine, qualité urbaine (mobilier urbain), qualité paysagère (fleurissement, espaces publics), confort d'achat.	▪ Qualitative (vert) ▪ Classique / banale / en renouvellement (orange) ▪ Dégradée (rouge)
Connexion	Niveau de connexion aux modes doux : trottoirs identifiés, espaces et traversées piétonnes.	▪ Présente ▪ Limitée ▪ Absente
Vacance	Potentiel de requalification, locaux commerciaux vacants.	▪ Absente ▪ Légère ▪ Réelle