



Commune de Corgoloin

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique

Diagnostic / PADD

11 février 2019

Introduction :

- caractéristiques générales
- le territoire de la communauté de communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges
- le SCoT des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges

Constats et orientations :

- démographie, habitat, équipements et services, accès, déplacements, transports en commun, stationnements
- environnement : consommation d'espace agricole, espaces naturels/biodiversité, sites/paysages/patrimoine, risques et nuisances
- population active et emplois, activités économiques, zones d'activités, tourisme, agriculture

FONDEMENTS LEGISLATIFS :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) du 13/12/2000 (modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat (U.H.) du 03/07/2003) : *le PLU succède au POS et est basé sur un projet urbain (PADD)*
- Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12/07/2010 (+ loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27/07/2010) : *complète les dispositions des documents d'urbanisme relatives à la prise en compte de l'environnement et plus largement du développement durable*
- Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24/03/2014 (dite Loi ALUR) : *PLUi, lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espace, caducité des POS, suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles, constructibilité en zone agricole, paysages, biodiversité...*
- Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 06/08/2015 (dite loi Macron) : *assouplissement des règles en matière de constructions d'annexes et extensions des logements en zones agricoles ou naturelles.*

Qu'est ce que le PLU ?

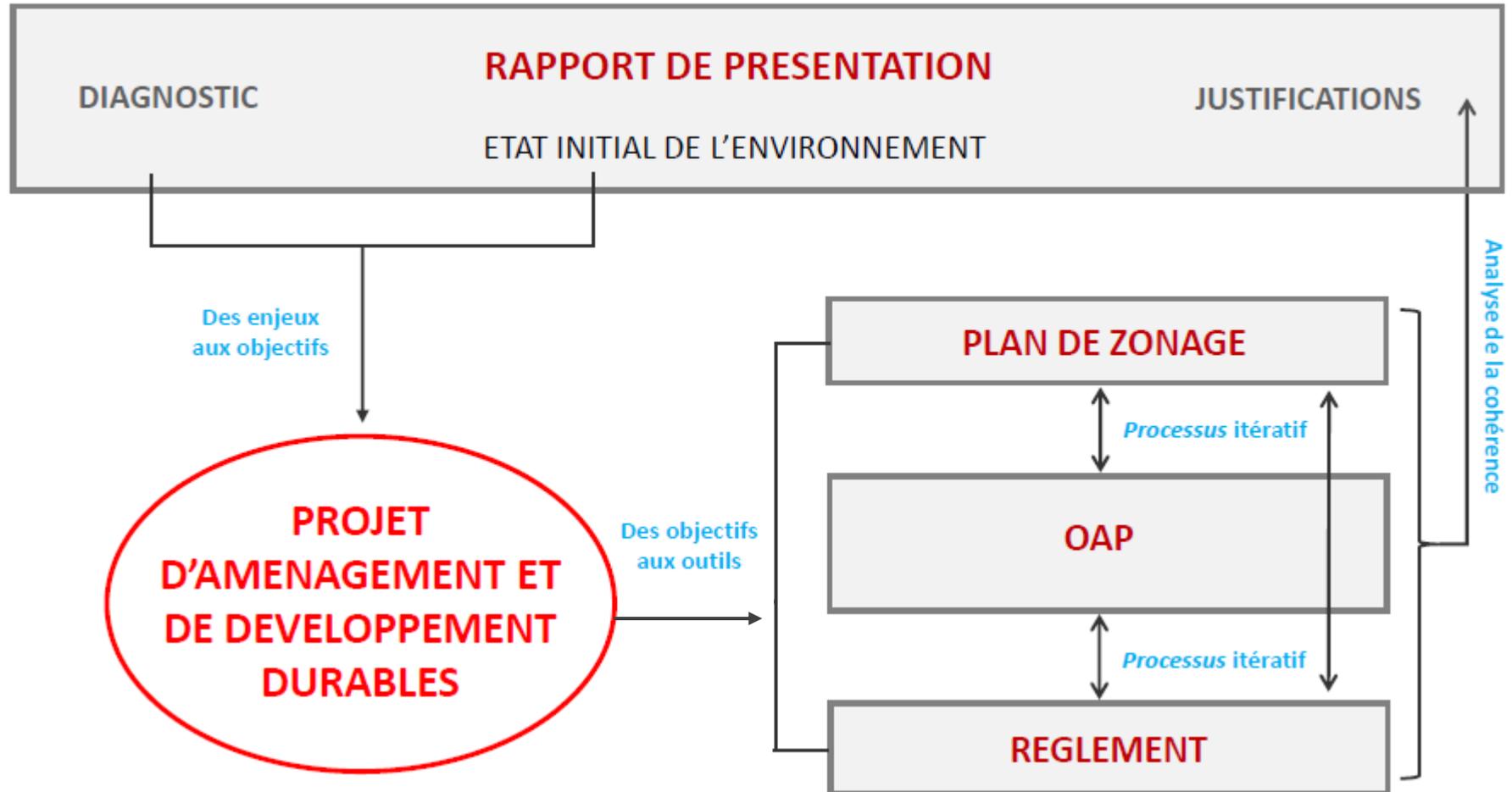
Le PLU fixe les règles d'urbanisme applicables sur l'intégralité du territoire de la commune.

Il détermine les conditions permettant d'assurer les dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (respect des objectifs du développement durable).

Il traduit les objectifs du Conseil Municipal en matière d'urbanisme, dans un souci de développement durable et dans les cadres de la réglementation, notamment le SCoT des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges.

Le PLU intègre un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, qui présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune.

Les pièces du PLU construites en réunions de travail



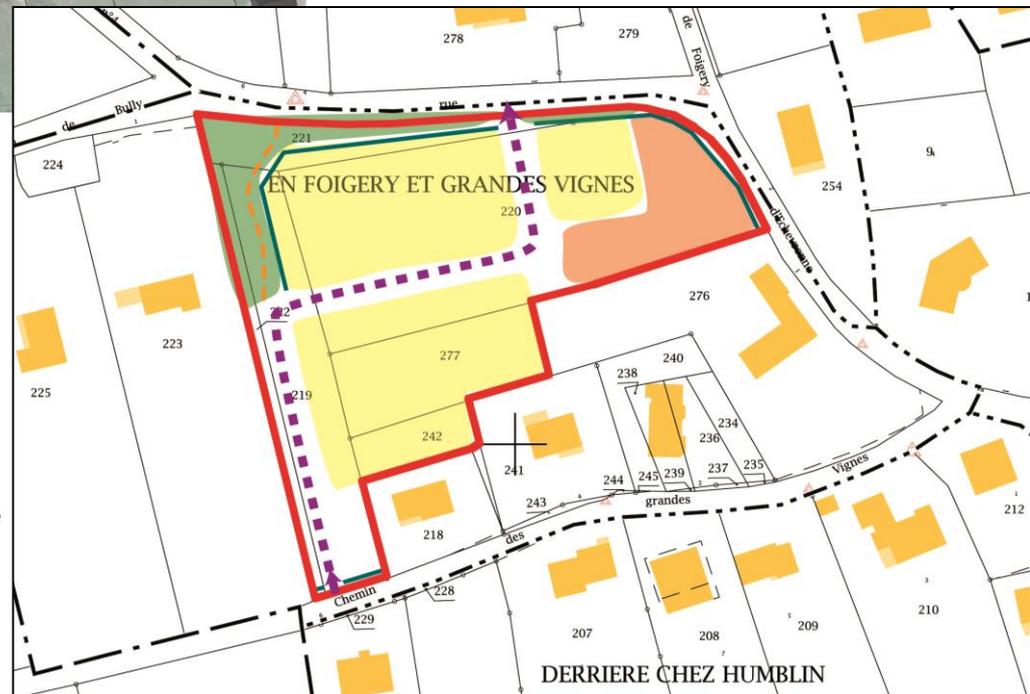
Exemple d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Esquisse 1 - version 02



Légende

- Périmètre d'application de l'OAP (zone 1AU)
- Secteur dédié à l'accueil de logements individuels (7 unités)
- Secteur dédié à l'accueil de logements groupés (3 unités)
- ↗ Accès et sens de circulation
- Voie de desserte des lots, accompagnée de gestion des eaux pluviales, de stationnements végétalisés et de plantations d'arbres, aménagement de seuils et placettes en pavés, marquage de la route avec des rangs de pavés
- - - Principe de préservation d'un cheminement doux
- Préservation de l'espace vert existant
- Principe de construction de murs de clôture extérieure en pierre



Un PLU soumis à évaluation environnementale

Articles L.104-2, R.104-1, R.104-8 et R.104-9 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique, puisque :

- le territoire communal est concerné par un **site Natura 2000** ;
- le PLU est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, et en particulier sur la zone Natura 2000.

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La démarche est précisée par l'article L.122-6 du code de l'environnement ; il s'agit d'un **rapport qui** :

- **identifie, décrit et évalue les effets notables** ainsi que les solutions de substitution raisonnables que peut avoir la mise en œuvre du plan sur l'environnement (éviter)
- **présente les mesures prévues pour réduire** et, dans la mesure du possible, **compenser** les incidences négatives notables
- **expose les autres solutions envisagées et les raisons pour le projet a été retenu**
- **définit les critères, indicateurs et modalités** retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement.

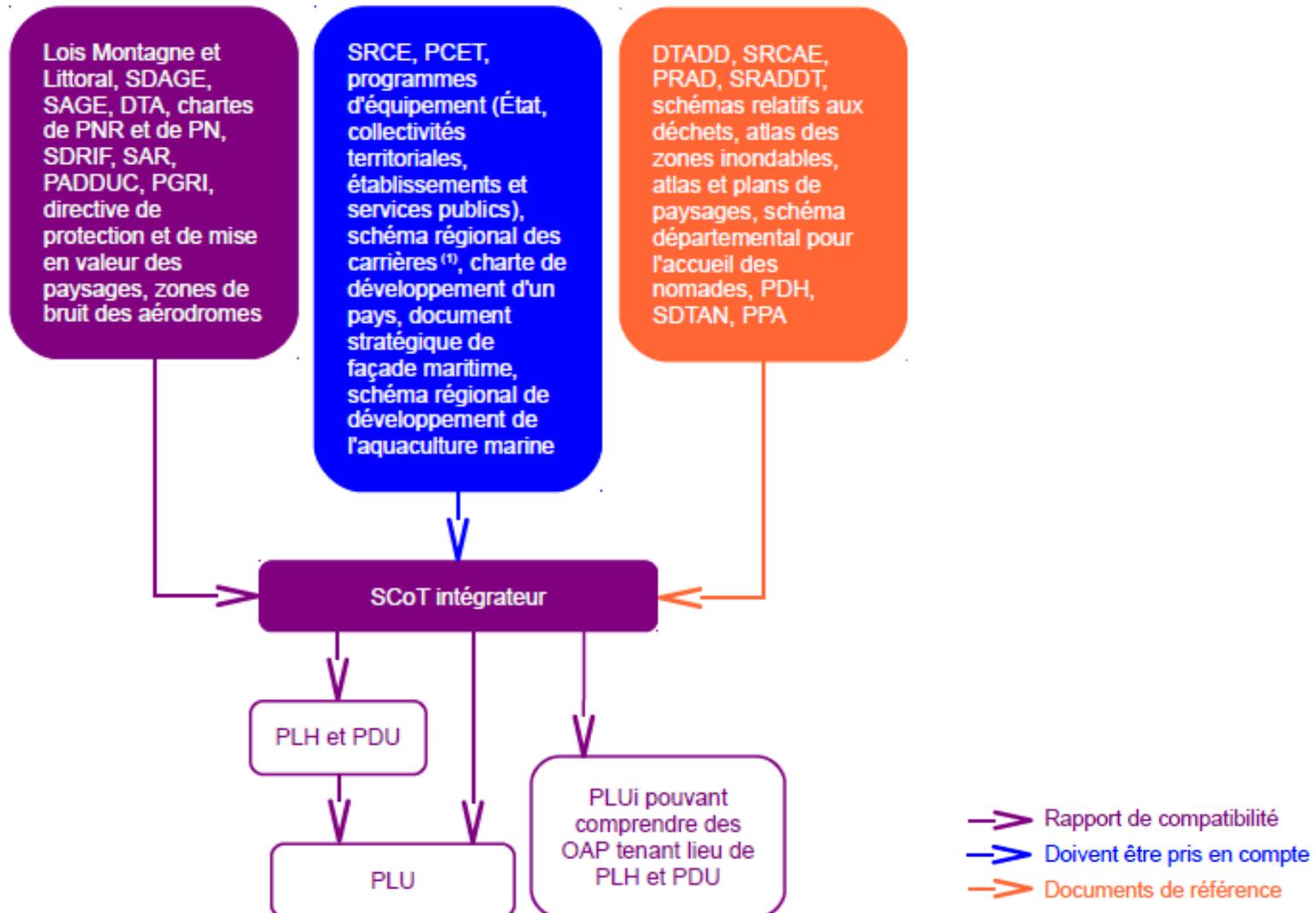
Elle a pour objectif de **faciliter la participation du public** à l'élaboration des décisions (*voir concertation ci-après*) et à **améliorer la qualité des projets**.

Elle se prépare dès le début de la conception du projet et contribue à le faire évoluer vers un projet ayant un moindre impact sur l'environnement. L'analyse doit être proportionnée aux enjeux.

La concertation, un élément essentiel de la démarche

- **Avec le Conseil Municipal** : tenir compte de l'avancement des études régulièrement et prévoir plusieurs conseils municipaux spécifiques au PLU (débat des orientations du PADD / arrêt-projet / approbation)
- **Avec les Personnes Publiques Associées** (DDT, Chambres consulaires, communes limitrophes,...)
 - Réunions d'**association** pour avis, à la fin de chaque étape clé : PADD / arrêt-projet / après l'enquête publique
- **Avec le public**
 - Réunions publiques pour la présentation du diagnostic/PADD, et de l'arrêt-projet (avant enquête publique), mais aussi mise à disposition d'un registre en mairie, information dans le bulletin municipal, rencontre avec les exploitants agricoles/viticoles...

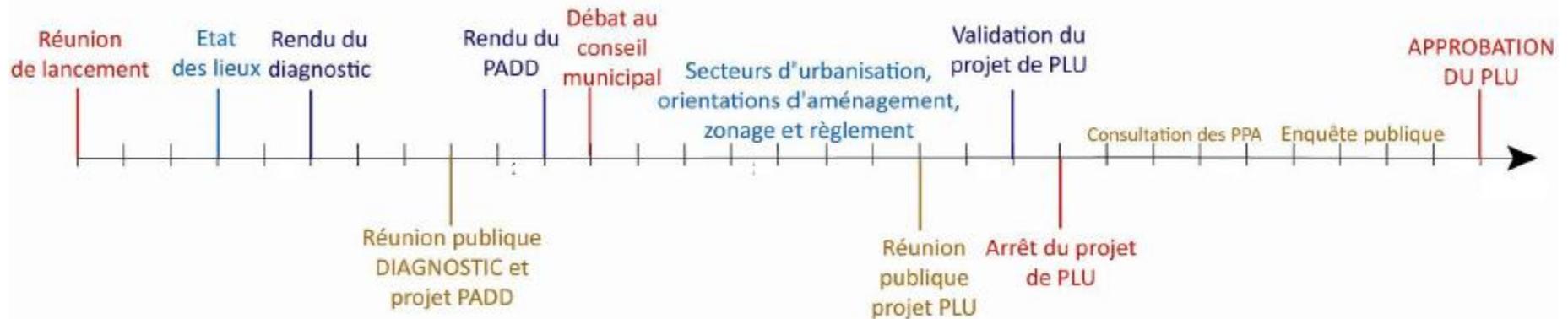
Rapports de compatibilité et de prise en compte du PLU avec les documents de rang supérieur



⁽¹⁾ :
Nouveau

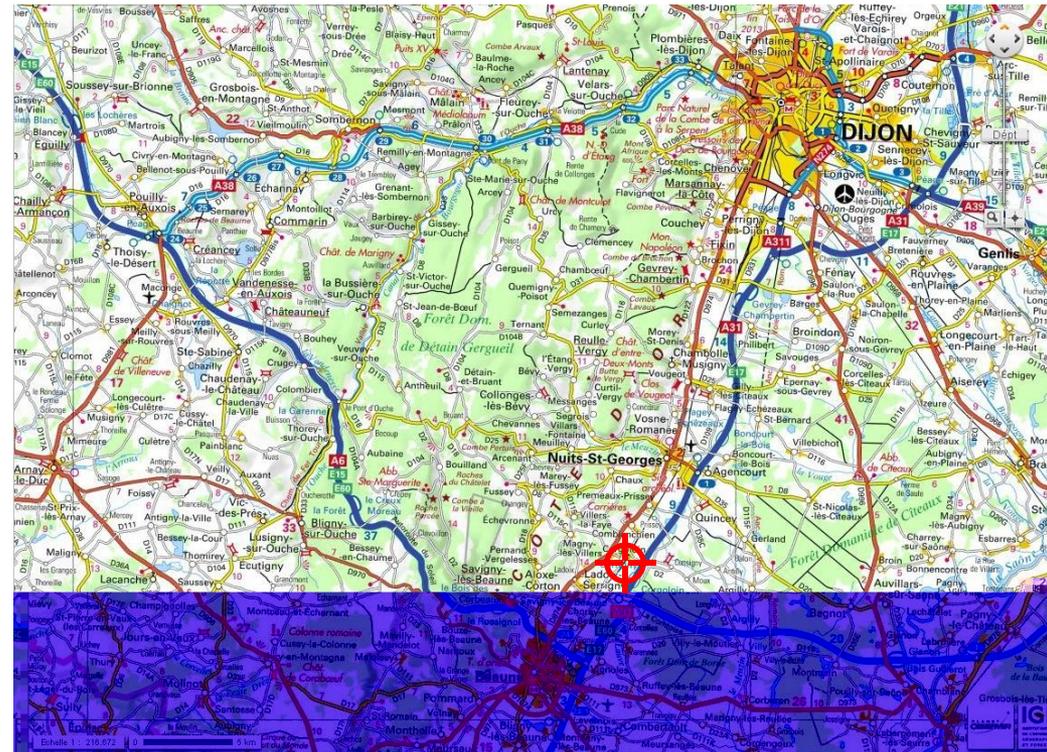
Les étapes pour élaborer le PLU

Aujourd'hui



Caractéristiques générales

- Superficie de 1258 ha environ.
- Population municipale : 896 habitants en 2013 (population totale de 910 habitants) et 885 habitants en 2012.
- Densité de 71,2 habitants/km².
- La commune appartient à la **Communauté de communes de Gervey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges** depuis le 01/01/2017.
- Elle s'inscrit aussi dans le territoire du **SCoT des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges**, approuvé le 12/02/2014, qui définit des orientations pour un aménagement et un développement durables du territoire. Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT est le document de référence.



- L'urbanisme communal est actuellement régi par le Règlement National d'Urbanisme, suite à la caducité des Plans d'Occupation des Sols (POS) le 27/03/2017 ; le POS de Corgoloin avait été approuvé par le Conseil Municipal le 25 mars 1991, modifié en 1992, 1994 et 2010.
- L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du 12 avril 2011 et délibération complémentaire du 16 novembre 2016.

Le territoire de la communauté de communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges

La Communauté de communes de Nuits-Saint-Georges a fusionné, au 1^{er} janvier 2017, avec la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et celle du Sud dijonnais, formant désormais la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-St-Georges.

La nouvelle Communauté de communes regroupe 56 communes et compte 29 755 habitants (INSEE, 2013).

Toute référence à l'EPCI dans la suite de présent diagnostic se rapporte à l'ex Communauté de communes du Pays de Nuits-Saint-Georges (sauf si la référence à la nouvelle intercommunalité est précisée).



Légende

CC de Gevrey-Chambertin et Nuits-St-Georges

- Ex CC du Pays de Nuits-Saint-Georges
- Ex CC de Gevrey-Chambertin
- Ex CC du Sud-Dijonnais

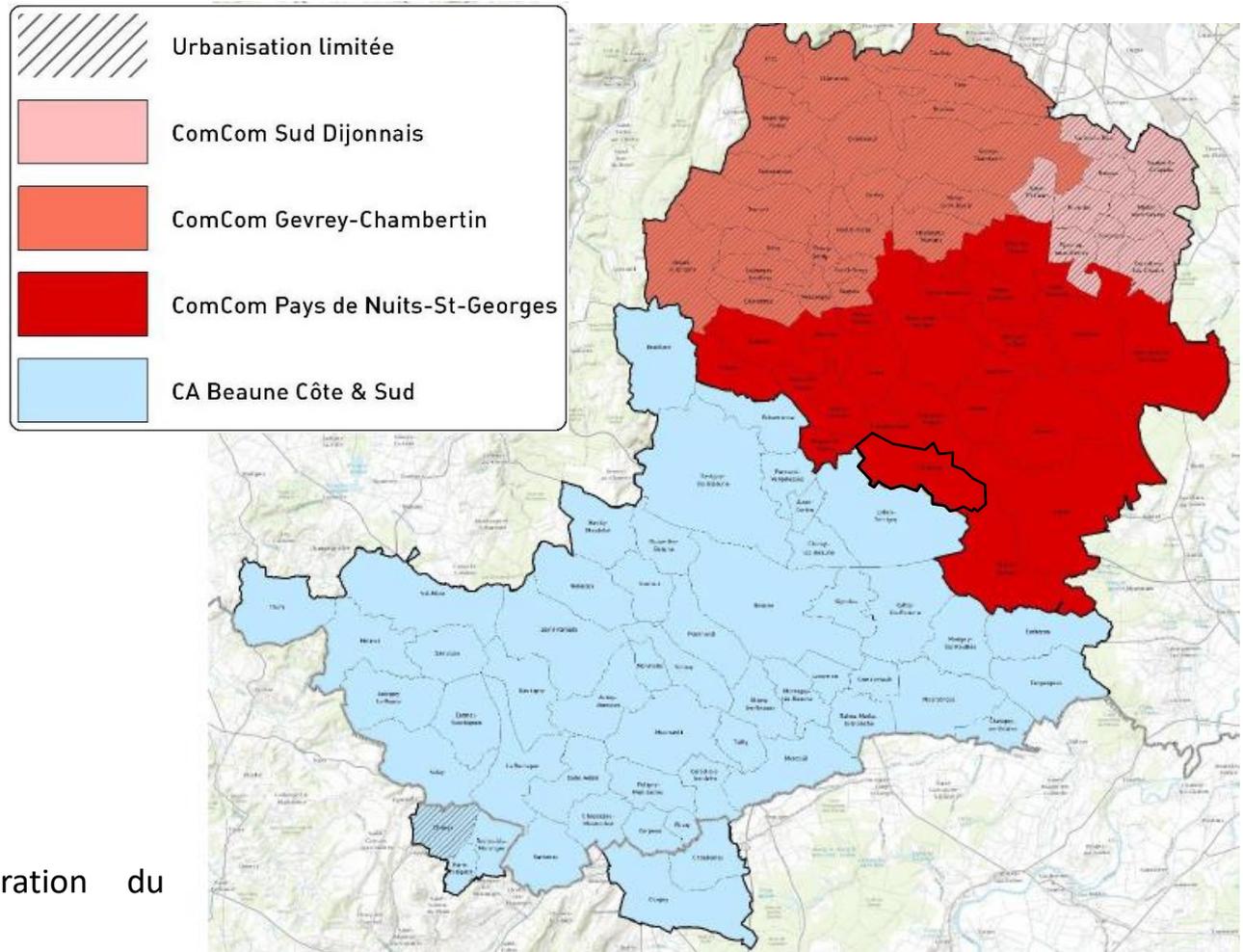
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) à son approbation en 2014

- 2 EPCI
- 79 communes



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) : extension du périmètre et révision

- 2 EPCI
- 109 communes



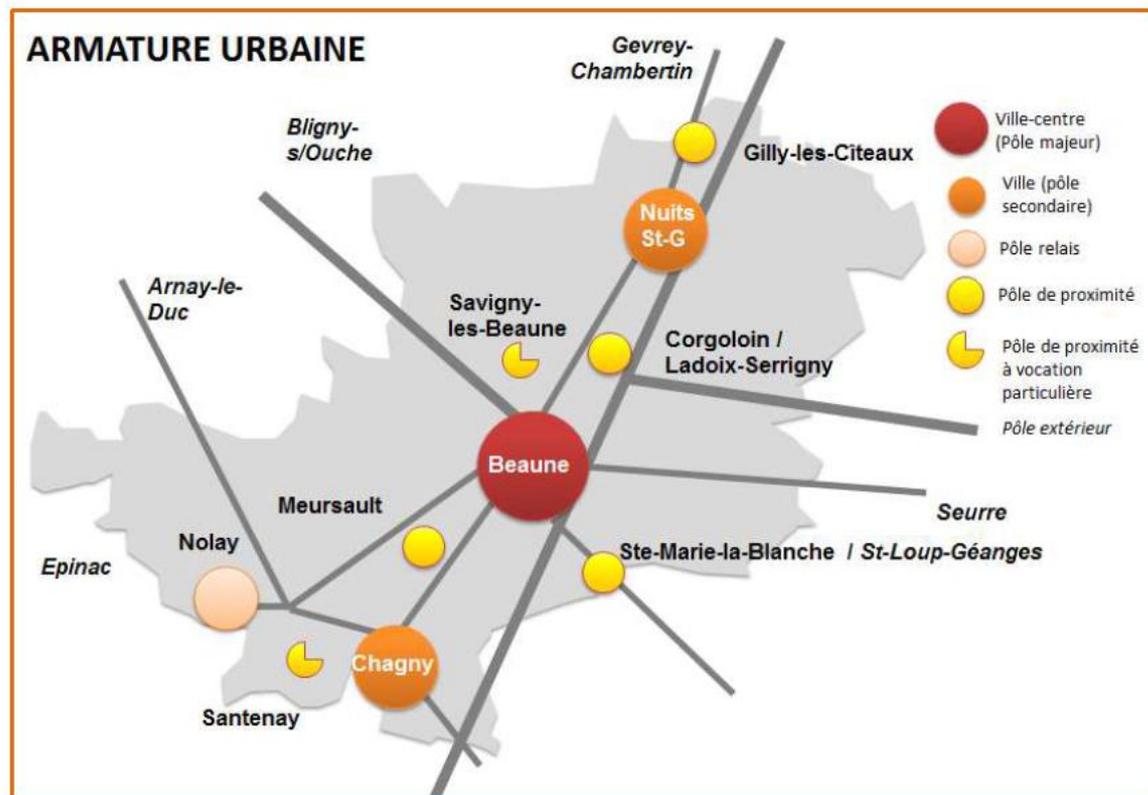
Révision engagée par délibération du Comité syndical le 14/09/2017.

Source : SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT - 2014)

▪ Le SCoT définit une armature territoriale multipolaire et hiérarchisée, autour des villes principales (Beaune, Nuits Saint Georges, Chagny), des pôles relais et de proximité et des villages. **Corgoloin** fait partie des pôles de proximité, en association avec Ladoix-Serrigny.

▪ **Définition des pôles de proximité** : ce sont des communes disposant de commerces et de services d'usage fréquent, facilement accessible dans un rayon de 5-10 min, pouvant desservir autour de 1000 habitants et en majorité équipés d'une halte ferroviaire.



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT - 2014)

- Les grandes orientations concernent **les déplacements, le paysage, l'économie, l'environnement, l'habitat etc.**

En bleu les objectifs spécifiques aux pôles de proximité.

▪ Transport :

➤ *renforcer les dessertes multimodales des gares*

➤ le SCoT prône le développement des transports collectifs

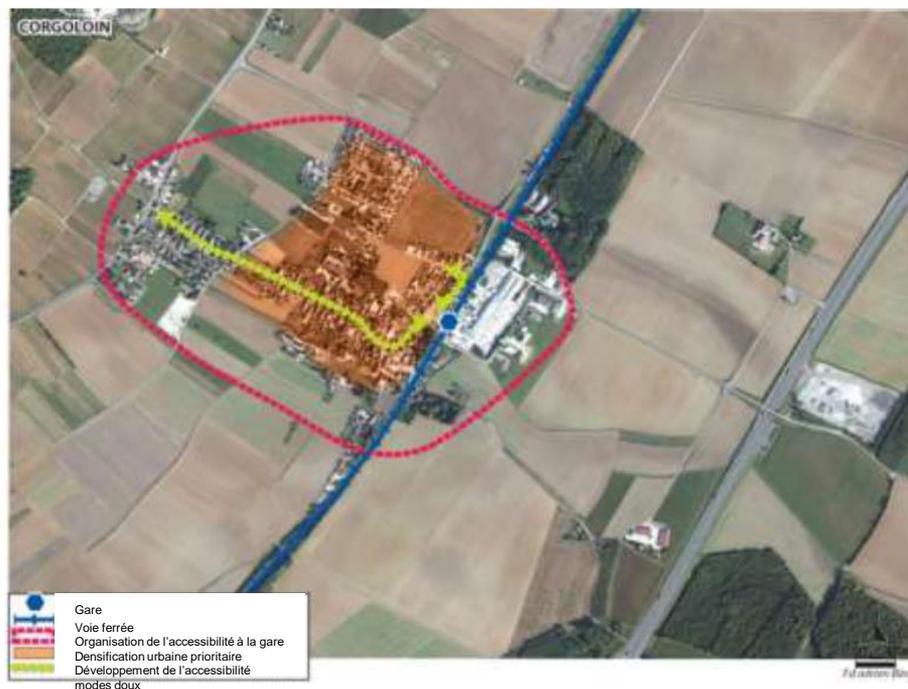
➤ il préconise, notamment, pour les communes desservies par des lignes régulières, un cadencement plus adapté des trains, des correspondances train-bus améliorées, une accessibilité améliorée aux gares, un rabattement des communes périphériques vers les pôles gares dont celui de Corgoloin

➤ il prévoit de développer les modes de déplacements à la voiture individuelle

➤ l'intensification urbaine doit être favorisée à proximité des gares (quelques tènements fonciers disponibles à mobiliser)

➤ améliorer l'accessibilité entre la gare et la RD974.

- Paysages : le SCoT prévoit des coupures agricoles ou viticoles entre les villages ; il s'agit également de préserver la biodiversité et les fonctionnalités écologiques et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales du territoire ; *voir cartes du DOO*



▪ Economie :

- soutenir le dynamisme des activités agricoles et viticoles, préserver le potentiel agronomique du territoire (périmètre AOC, réduction de la consommation foncière de -50% à l'horizon 2030), garantir les capacités d'activités des exploitants agricoles et viticoles, accompagner les mutations des activités
- conforter le développement touristique et culturel (protections paysagères du SCoT, classement UNESCO, soutenir l'offre en hébergement etc)

- *renforcer l'accueil d'activités économiques et conforter le développement et l'offre de commerces et services de proximité*

- le SCoT hiérarchise les pôles d'emplois → pôle d'emploi complémentaire (ou pôle relais) de Corgoloin-Ladoix-Serrigny-Comblanchien (rayonnement sur une partie resserrée du territoire, offrant une gamme de services et des capacités d'accueil aux entreprises)
- ce pôle se développe, au sein de ses ZA, autour de la filière viticole et de l'exploitation de la pierre marbrière mais doit veiller à :
 - calibrer l'offre foncière en fonction des besoins réels
 - offrir des espaces économiques en continuité avec le tissu urbain existant
 - respecter les principes de percées visuelles et de non-consommation des espaces viticoles existants
- la ZA de Corgoloin et les activités de Comblanchien seront confortées en complémentarité de l'offre de Ladoix-Serrigny
- l'offre de services et de commerces en centre-ville est à renforcer

▪ Economie :

- le SCoT hiérarchise les ZA → zone de niveau 3 à Corgoloin : zones de proximité, généralement de dimension inférieure à 2 ha ; elles accueillent prioritairement des activités artisanales, et sont incluses dans le tissu urbain, avec un effort particulier d'intégration. Avant toute ouverture à l'urbanisation de surface foncière supplémentaire, la commune devra évaluer les terrains disponibles dans les communes alentour.

- Activités commerciales : pour les communes de moins de 20 000 hab. comme Corgoloin, les commerces de +500 m² de surface de vente ne peuvent être localisés que dans la centralité (bourg, en l'absence de ZACOM). En-dehors du bourg, seuls les commerces de -500 m² de surface de vente peuvent s'implanter. Sur le bourg, le PLU doit créer les conditions favorables au développement commercial, en délimitant les secteurs où ce développement doit être privilégié (règles incitatives, projets mixtes).

- les aménagements des ensembles commerciaux existants doivent intégrer de fortes exigences en matière de qualité urbaine, architecturale et paysagères ; et, pour tous les nouveaux projets de développements commerciaux, l'accessibilité multimodale doit être favorisée.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT - 2014)

▪ Accueil résidentiel et de services, maîtrise et cohérence de l'urbanisation :

- *maîtriser l'extension de l'urbanisation, privilégier le confortement des cœurs de bourg (axes desservis par les TC, logique de mixité fonctionnelle)*
- **Créer des logements au sein du patrimoine existant**
- **Diversifier l'offre de logements** : augmenter la part de logements de petite taille (T2-T3), proposer des formes d'habitat adapté et accessible, et dans les pôles de proximité, développer les logements locatifs dont le logement aidé et diversifier les formes urbaines (production minimale de logements groupés et petits collectifs),
- gagner en efficacité foncière (objectif de **-50% de la consommation foncière par rapport à la dynamique passée**),
- organiser l'**urbanisation dans le tissu urbain existant** (étude de densification des zones déjà urbanisées),
- **promouvoir une densité moyenne** pour limiter l'impact foncier, particulièrement autour de la gare ; l'enveloppe foncière de Corgoloin-Comblanchien est de **4 ha pour 110 logements à réaliser sur 2012 - 2030**,
- **améliorer la qualité urbaine des communes** : qualité dans les opérations de logements, via les principes d'aménagement définis dans les OAP, requises en zone U (parcelles ou groupes d'un même tenant ou juxtaposées $\geq 2000 \text{ m}^2$) et AU,
- **prendre en compte les préoccupations environnementales** dans le projet territorial, notamment pour la gestion des eaux usées.

Objectifs de production de logements à l'horizon 2030

Sous-secteurs géographiques		Total 2012-2030
CABCS	Beaune / périphérie	2030
	Chagny/Corpeau	540
	Nolay / plateau	225
	Plaine	490
	Côte	615
	Nuits St-G / périphérie	610
CCPNISG	Secteur Corgoloin/Comblanchien	110
	Hautes-Côtes	160
	Secteur d'Argilly	90
	Secteur de Gilly-les-Cîteaux	130
TOTAL SCoT		5000

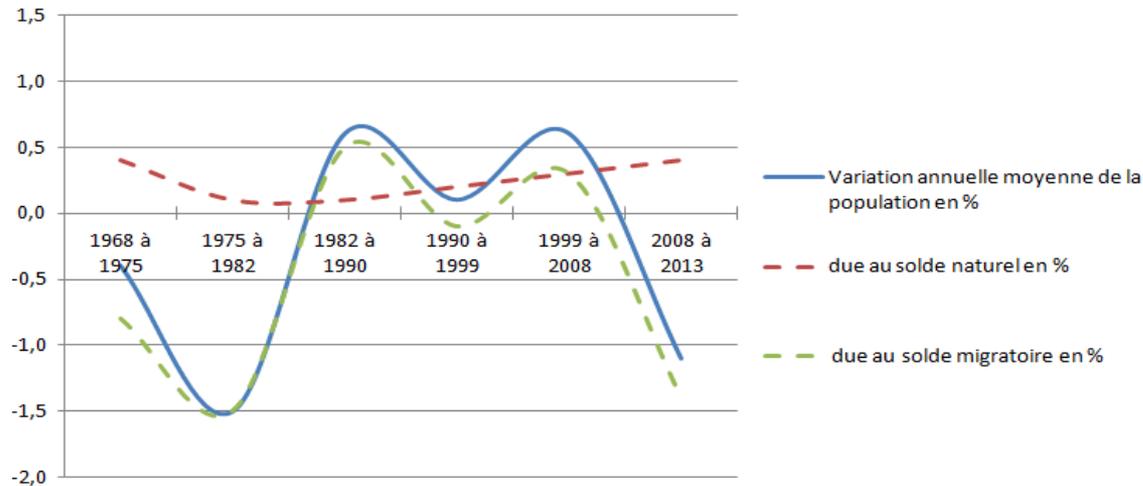
Pôles	Objectif moyen minimum brut de logements à l'hectare par commune
Ville de Beaune	35
Villes de Nuits St-Georges et Chagny	30
Pôle-relais de Nolay, Périphérie de Beaune Pôles de proximité, dont commune de Gilly-les-Cîteaux Côte, dont secteur de Corgoloin/Comblanchien	20
Autres communes : - Plaine, dont périphérie de Nuits St-Georges - Plateau - Hautes-Côtes) - Corpeau - secteur de Gilly-les-Cîteaux, hors Gilly-les-Cîteaux - secteur d'Argilly	12

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT - 2014)

- Une attribution potentielle de + 100 habitants et + **110 logements** sur le secteur de Corgoloin-Comblanchien (2012-2030).
- Une réunion s'est tenue avec les représentants des deux communes du secteur de Corgoloin-Comblanchien et du SCoT, le 21/12/2017, afin de répartir de manière cohérente ces besoins en logements.
- La quote-part attribuée à Corgoloin est de **65 logements** sur la durée de vie du SCoT.
- Une densité moyenne de 20 logements/ha est prescrite sur les deux communes du secteur de Corgoloin-Comblanchien.

- Corgoloin : 65 logements
- Comblanchien : 45 logements

- Une croissance de la population globalement négative depuis 1968 (sauf sur la période 1982-2008). Elle est due au solde migratoire que ne compense pas un solde naturel positif et croissant, depuis 1982.



- Un léger vieillissement de population. Les moins de 45 ans représentent encore plus de la moitié de la population, mais leur part régresse. Il y peut y avoir des besoins à prendre en compte (parc de logements à adapter).
- Un taux d'occupation de 2,4 habitants par résidence principale en 2013, taux en décroissance lente depuis 1975 (3 par résidence), indiquant une population encore « familiale ».
- Le taux de vacance a plus que doublé, passant de 3,4% (1968) à 7,2% (2013), avec 31 logements vacants en 2013.
- Les grands logements (T4 et plus) sont majoritaires sur la commune et représentent 75,7% des résidences principales en 2013.

- **Redynamiser le rythme d'accroissement démographique** de ce pôle de proximité, tout en le maîtrisant, pour un cadre de vie de qualité. Une dynamique déjà réimpulsée par le lotissement « Le Saussy ».

→ Proposition d'un état 0 à mi 2012 :

- Correspondant à l'état 0 du SCoT tout en intégrant la première tranche du lotissement « Le Saussy ». Ce choix a été validé par le SCoT lors de la réunion du 21/12/2017.
- Estimation : 967 habitants et 412 résidences principales mi 2012 (taux d'occupation de 2,35)*.

→ Proposition d'un horizon du PLU en 2030 (échéance SCoT)

→ La commune envisage une croissance modérée :

Taux de croissance annuel moyen 2013-2030	Population en 2030	Taux d'occupation par logement en 2030	Parc en 2030
+ 0,72%	1097 habitants environ**	2,3***	477 logements (+65)

→ Un besoin en logements cohérent avec la répartition sur le secteur de Corgoloin/Comblanchien.

→ Besoin effectif de 53 logements de 2018-2030 (12 PC accordés de 2012 à 2017 hors Saussy).

(*) Avec les 35 logements de la tranche 1 du Saussy : $885_{hab\ 2012} + (35 \times 2,35) = 967_{habitants\ mi-2012}$

(**) : taux de croissance annuel moyen d'environ **0,72%** : $967_{hab\ 2012} \times (1,0072)^{17,5}_{[2013-2030]} = 1097_{habitants\ 2030}$

(***) : Ce taux d'occupation retenu fait l'hypothèse d'une stabilisation du nombre d'occupants par résidence principale (-0,05 en 2030 par rapport à 2012), le desserrement des ménages n'étant pas « infini » 21

- **Organiser la croissance démographique en favorisant le renouvellement urbain** (voir aussi axe environnemental sur la consommation foncière)

→ **favoriser la création de logements dans la tache urbaine existante :**

- La commune identifie en 2018, 6 logements à réhabiliter (carte 1).
- un potentiel de 11 à 15 logements en dents creuses (carte 2), après application de l'objectif de densité du SCoT et prise en compte des contraintes (d'accès), des projets agricoles et de l'objectif de développement priorisé sur le bourg (et non sur les hameaux) (voir suite)



→ **Favoriser des formes d'habitat densifiées**, en tenant compte des caractéristiques du village.

-**Diversifier l'offre d'habitat** pour proposer des logements adaptés : augmenter la part des petits logements (T1 à T3) et des logements locatifs, dont aidés (dans le respect des objectifs du SCoT, la commune poursuivra ses efforts en ce sens).

- **Maintenir les équipements communaux** administratifs, culturels, religieux, et sportifs existants, mais aussi la gare et les locaux du SDIS, et les services de proximité (3 médecins et une micro-crèche privée). Pour assurer les effectifs de ces différents équipements communaux, en particulier scolaires et périscolaires (nouveau bâtiment), la croissance démographique doit être positive et soutenue.

- **Maintenir les espaces publics** existants (les différentes places du village) et l'espace vert au lieu-dit « Au Saussy », et les espaces de respiration au cœur du bourg (« Le Village »/ »Le Meix /Traitier »).

- Le **développement des communications numériques** sur le territoire communal dépend du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDANT), adopté le 30/03/2012. Il a pour objectif la couverture en très haut débit de l'ensemble du département d'ici à 2025. La commune de Corgoloin fait partie de la 2^{ème} phase de mise en œuvre et sera traitée par la solution dite de la "fibre optique à la maison et au bureau" (FTTH). Ainsi, à ce stade de la programmation, les travaux interviendraient en 2019.

- **Favoriser les mobilités douces, la sécurisation des déplacements, notamment en direction des équipements, et préserver une économie liée au territoire**

Le village est directement desservi par les transports en commun : lignes SNCF TER, TRANSCO et cars scolaires.

Orientations pour favoriser et sécuriser l'usage des modes alternatifs à la VP :

- Assurer l'étude des déplacements doux dans les OAP voire définir les principes de connexion viaires ;
- Favoriser la mixité d'usage des voies dans le secteur urbanisé et leur sécurité;
- Promouvoir les itinéraires de randonnée (Côte), et la véloroute mise en place sur la voie romaine.

La municipalité a engagé une réflexion sur la problématique du stationnement Grande Rue.

SCoT :

- *développer les TC et un cadencement plus adapté des trains, des correspondances améliorées* → compétence non communale
- *renforcer la desserte multimodale de la gare* → la desserte est déjà bonne (stationnements, vélos, bus)
- *améliorer l'accessibilité de la gare à la RD974* → pas de réflexion engagée

Redynamiser et organiser la croissance démographique

Tache urbaine existante

- Bourg
- Hameaux
- Autres écarts bâtis
- ZA La Varenne et entrée Nord

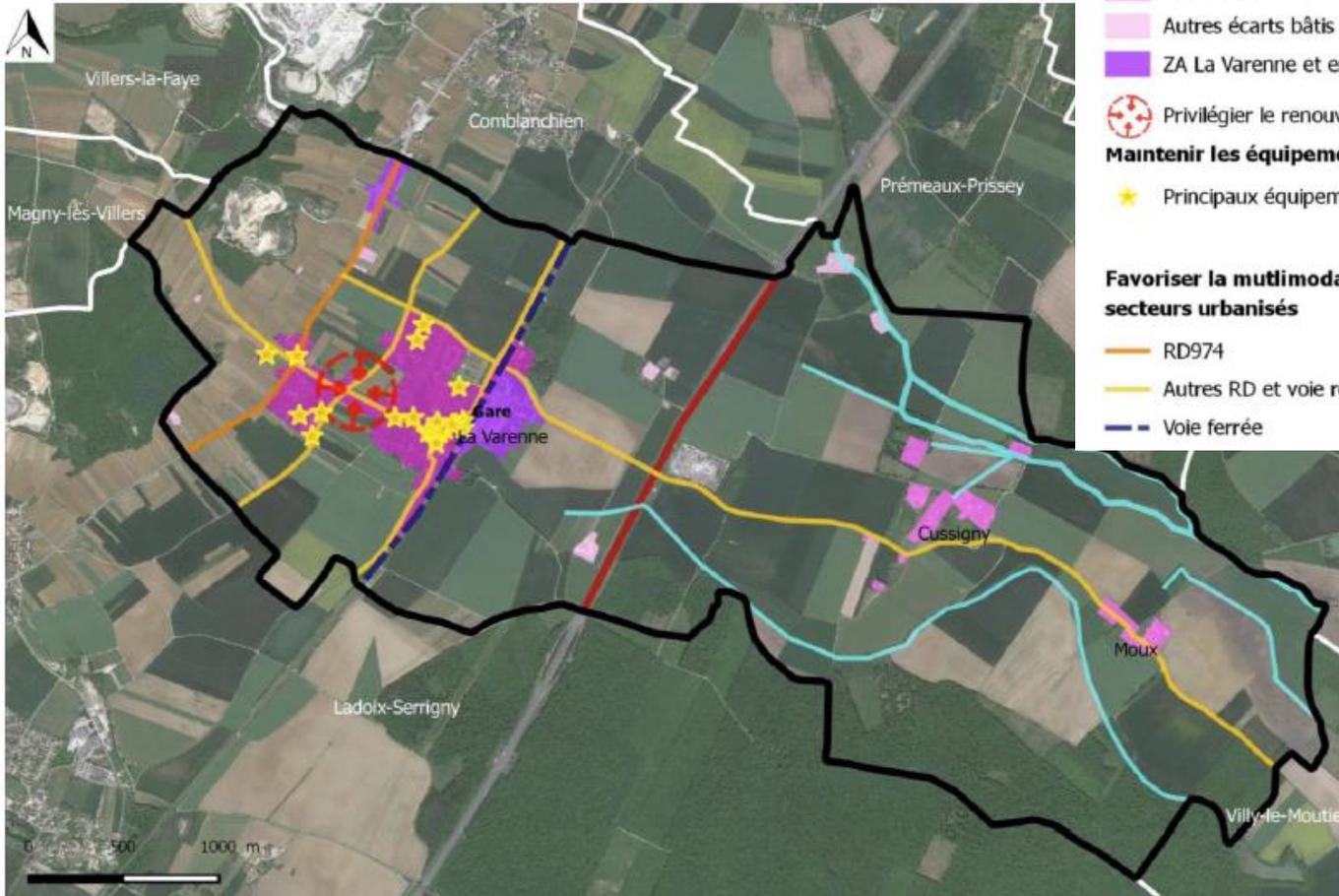
Privilégier le renouvellement urbain sur le bourg

Maintenir les équipements publics et protéger les espaces publics

- Principaux équipements et espaces publics

Favoriser la multimodalité et la mixité d'usage des voies dans les secteurs urbanisés

- RD974
- Autres RD et voie romaine
- Voie ferrée



• **Évaluation de la consommation d'espace agricole** par comparaison de photographies aériennes et cadastre **entre 2002 et 2016** ; elle s'élève à **6,16 ha** dont :

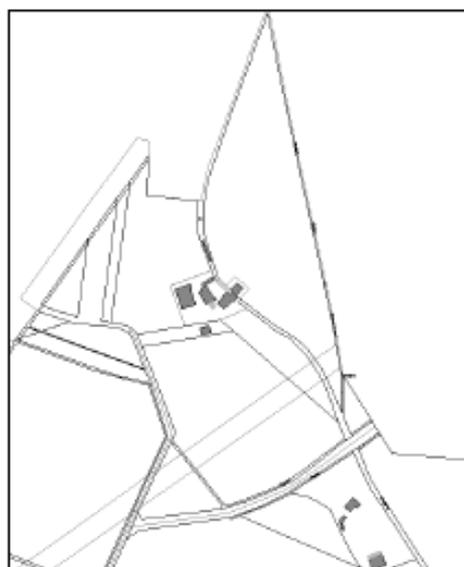
- pour la vocation d'habitat : 4,85ha, pour 63 logements identifiés (individuels), soit une densité de l'ordre de 13,40 logements/ha
- pour la vocation d'activités : 0,28 ha
- Pour la vocation d'équipements (SDIS et voirie) : 1,03 ha.



Consommation foncière entre 2002 et 2016 – Sources : cadastre et photographies aériennes – réalisation BLC, 2017



L'entrée Nord (RD974)



L'ancien Moulin de la Chaume et la ferme de Montot



Moux

Cussigny

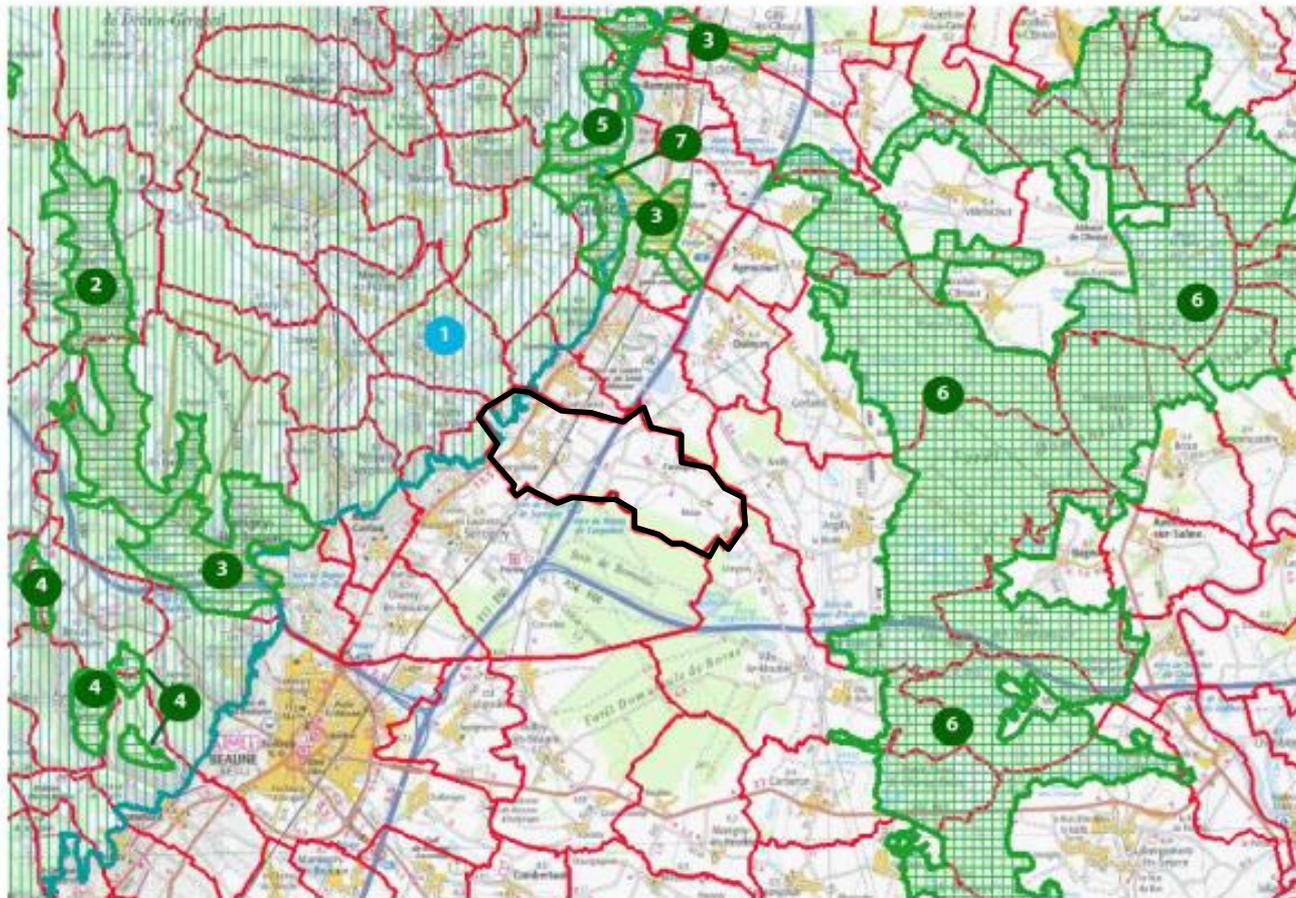


-  Habitat
-  Activités
-  Equipements

Consommation foncière entre 2002 et 2016
Sources : cadastre et photographies aérienne – réalisation BLC, 2017

Le territoire communal est concerné par :

- une **protection de type Natura 2000**, sur une partie de la Côte : la ZPS (zone de protection spéciale) « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » (directive « Oiseaux ») ;
- des **inventaires patrimoniaux** comme une **ZNIEFF de type 2** (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) d'une emprise équivalente à la ZPS (« Côte et arrière-côte de Dijon »), une **ZICO** (zone importante pour la conservation des oiseaux) sur une partie de la Côte (« Arrière Côte de Dijon et de Beaune »), plusieurs **zones humides** (Bois du Vernois, Etang des Chintres, Bois de la Truode) et **mares** (secteur de Boncourt-la-Ronce, mare Blondan) ; ces inventaires identifient et/ou protègent des milieux riches ou les espèces les fréquentant ;
- par des **fonctionnalités écologiques identifiées par le SCoT**, telles que les zones et boisements humides, constituant un réservoir de biodiversité de grand intérêt (forêt de Corgoloin, Bois de la Truode), la rivière la Courtavaux et les fossés qui l'alimentent, les éléments de nature ordinaire de la plaine agricole (mares, haies, ripisylves), la continuité écologique liée aux pelouses sèches sur la Côte, et les corridors écologiques reliant les réservoirs de biodiversité (entre la forêt de Corgoloin et le Bois du Vernois, entre la forêt de Corgoloin et le Bois du Mont).



Légende :

RESEAU NATURA 2000



Directive Oiseaux

1

FR2612001 ; ARRIERE COTE DE DIJON ET DE BEAUNE



Directive Habitats

2

FR2601000 ; FORETS, PELOUSES, EBOULIS DE LA VALLEE DU RHOIN ET DU RAVIN D'ANTHEUIL

3

FR2601012 ; GITES ET HABITATS A CHAUVES SOURIS EN BOURGOGNE

4

FR2600973 ; PELOUSES ET FORETS CALCICOLES DE LA COTE ET ARRIERE COTE DE BEAUNE

5

FR2600956 ; MILIEUX FORESTIERS ET PELOUSES DES COMBES DE LA COTE DIJONNAISE

6

FR2601013 ; FORET DE CITEAUX ET ENVIRONS

7

FR2600975 ; CAVITES A CHAUVES SOURIS EN BOURGOGNE

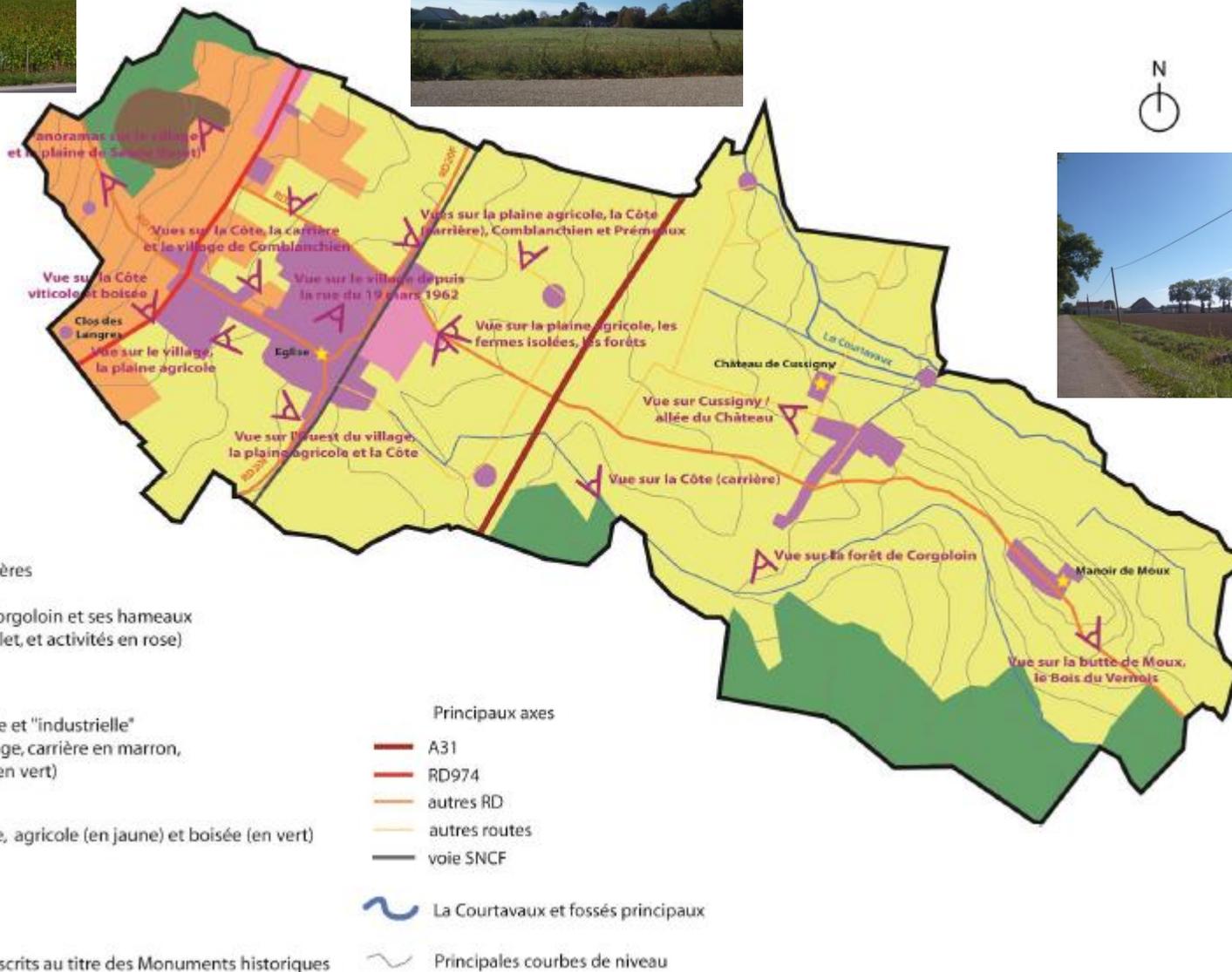
LIMITES ADMINISTRATIVES



Communes

Réalisation BLC

D'après le serveur Carmen v2.2 (<http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr>) . Service : DREAL Bourgogne



Carte des entités paysagères de Corgoloin – Réalisation BLC, 2017 (sans échelle)

Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

Plusieurs étapes ont été mises en œuvre pour poursuivre cet objectif, dans le cadre du développement résidentiel.

1. Etude préalable des possibilités de renouvellement urbain

- 6 logements à réhabiliter
- 11 à 15 logements à créer par comblement de dents creuses après application de l'objectif de densité du SCoT sur le tènement de +2000 m² (élaboration d'une OAP), prise en compte des contraintes (d'accès), des projets agricoles et de l'objectif de développement priorisé sur le bourg équipé et desservi (et non sur les hameaux) → Densité de 10,0 à 13,5 logements/ha

2. Définition d'une petite zone en extension pour garantir la réalisation des objectifs de production de logements et de croissance démographique, et intégrer le lotissement en cours

Tranche 2 du Saussy : 30 logements ; pour un besoin en extension de 32 à 36 logements.
→ Densité brute de 13,6 logements/ha

Ainsi, le **PLU vise une efficacité et une sobriété foncière**, en prévoyant, sur sa durée de vie (12 ans) :

- une **surface urbanisable pour l'habitat de 3,3 ha**, dont 1,1 ha en dents creuses et 2,2 ha en extension de la tache urbaine (tranche 2) ; contre 4,85 ha de 2002 à 2016 ;
- une **densité moyenne de 14,2 à 15,5 logements/ha** à l'échelle de la commune (13,4 logts/ha par le passé).

Le PLU vise donc une réduction chiffrée importante de la consommation d'espace.

Bien que cette densité moyenne ne soit pas compatible avec le SCoT (et donc avec l'enveloppe foncière de 4 ha pour les 110 logements alloués aux communes de Corgoloin-Comblanchien), le PLU de Corgoloin respecte les prescriptions de ce dernier en ce qu'il :

- **prévoit la production de 41 à 45 logements neufs** (hors remises sur le marché / réhabilitations), un chiffre compatible avec le SCoT
- **envisage un développement urbain à vocation d'habitat uniquement sur le bourg** ; les habitations des hameaux de Cussigny et Moux et autres habitations isolées seront uniquement autorisées à évoluer par des extensions et la construction d'annexes (zone agricole) ; le changement de destination de bâtiments existants (habitation, ancien bâtiment agricole) pourra également être autorisé au cas par cas - au sein du présent PLU ou ultérieurement au moyen d'une procédure adaptée d'évolution du PLU -, sous condition d'être identifié au plan de zonage (pastillage), que les capacités des réseaux soient suffisantes, qu'il n'y ait pas d'exploitation agricole/viticole, et de respecter l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- **maîtrise l'extension de l'urbanisation, éviter l'urbanisation linéaire** le long des voies ;
- **favorise l'intensification urbaine à proximité de la gare** ; le secteur du Saussy est entièrement compris dans le périmètre identifié par le SCoT ; les autres secteurs libres sont soit constructibles pour l'activité agricole/viticole uniquement (projets de développement connus), soit préservés par un zonage limitant fortement les constructions, dans un souci de préservation des AOC viticoles, des paysages et du cadre de vie (« espaces de respiration »).

Protéger les espaces naturels et la biodiversité :

→ Le PLU cible la **préservation de la Côte** (espaces forestiers, viticoles, de carrières et anciennes carrières, pelouses sèches à l'Ouest de la RD974, et autres espaces viticoles à l'Est), des **massifs forestiers, zones humides et mares** de la plaine (mare Blondan), de la **Courtavaux** et des **fossés** y affluant, de leur **ripisylve**, des **haies, bosquets** (château de la Chaume, château de Cussigny), des **espaces agricoles (dont prairies)**, notamment ceux reliant les massifs forestiers du territoire communal et des communes limitrophes.

Préserver les sites, le patrimoine et le paysage, garants d'un cadre de vie rural, agréable et accueillant :

→ En cohérence avec le SCoT, le PLU protège **les espaces agricoles, viticoles, et naturels**, en particulier le bandeau forestier au Sud de la carrière, le parcellaire viticole (zone centrale UNESCO), les espaces forestiers et leur lisière, les espaces qui forment une coupure verte de part et d'autre de la RD974 (essentiellement des espaces viticoles). En outre, le PLU préserve des « **espaces de respiration** » au cœur du bourg (constructibilité très limitée)

→ **identifier et/voire protéger les éléments d'intérêt paysager ou patrimonial naturels...** : alignements d'arbres le long de l'allée du Château, de l'impasse de la Truode, ripisylve le long de la Courtavaux et des fossés, haies, bosquets (château de la Chaume, château de Cussigny), chêne au bord de la mare Blondan etc.

→ **... et bâtis (recensement communal dans le cadre de la candidature UNESCO)** : l'église Sainte-Anne (inscrite au titre des Monuments Historiques ; procédure PDA parallèle au PLU), le château de Cussigny (inscrit au titre des MH), le manoir de Moux (inscrit au titre des MH) ; la salle des fêtes, le Clos des Langres, le château de la Chaume, des maisons anciennes et établissements viticoles, le patrimoine vernaculaire (monument aux Morts, lavoirs calvaire)

→ **protéger les cônes de vue sur le paysage** : champs visuels depuis les grands axes (RD974 – prescription SCoT), vue sur la Côte (dont carrière) et Comblanchien/Prémeaux, vue interne au village, vues sur la plaine, les fermes isolées et les espaces forestiers, vues sur les hameaux, panorama sur la plaine depuis la Côte

→ **maitriser la qualité d'insertion paysagère** (vues, patrimoine paysager) et urbaine (formes urbaines traditionnelles notamment) **de toutes les constructions** réhabilitées et neuves et protéger les cônes de vue.

→ valoriser la RD974, requalifier les entrées/traversées du village, préserver l'entrée Ouest de Moux et traiter la façade de Rocamat (prescriptions SCoT)

Protéger la ressource en eau

- La commune est alimentée uniquement par **achat d'eau** à la CABCS ; le réseau AEP dessert l'intégralité des constructions.
- Elle compte un **captage dit « En Prêle »** (2 forages), situé à Cussigny. L'eau captée provient de l'aquifère profond du Meuzin et alimente le réservoir de Quincey. Le captage fait l'objet d'un **périmètre de protection rapproché** (incluant 3 maisons à Corgoloin).
- Plusieurs forages réalisés par le Conseil Départemental sont également présents sur le territoire.
- Suite à la création des **réseaux d'assainissement collectif séparatifs** par la Communauté de communes (STEP de Quincey), le raccordement est en cours (sauf hameaux, fermes et autres constructions isolées en assainissement autonome)
- Le PLU agira pour une **utilisation économe de la ressource**, et, plus généralement, pour réduire les consommations énergétiques et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables, dans le respect des qualités patrimoniales et paysagères (implantation et orientations des constructions, formes groupées...).

Prévenir les risques et nuisances

La commune est concernée par plusieurs études/données alertant des **risques d'inondations, de ruissellements, de remontées de nappe, de gonflements d'argiles et de mouvements de terrain**.

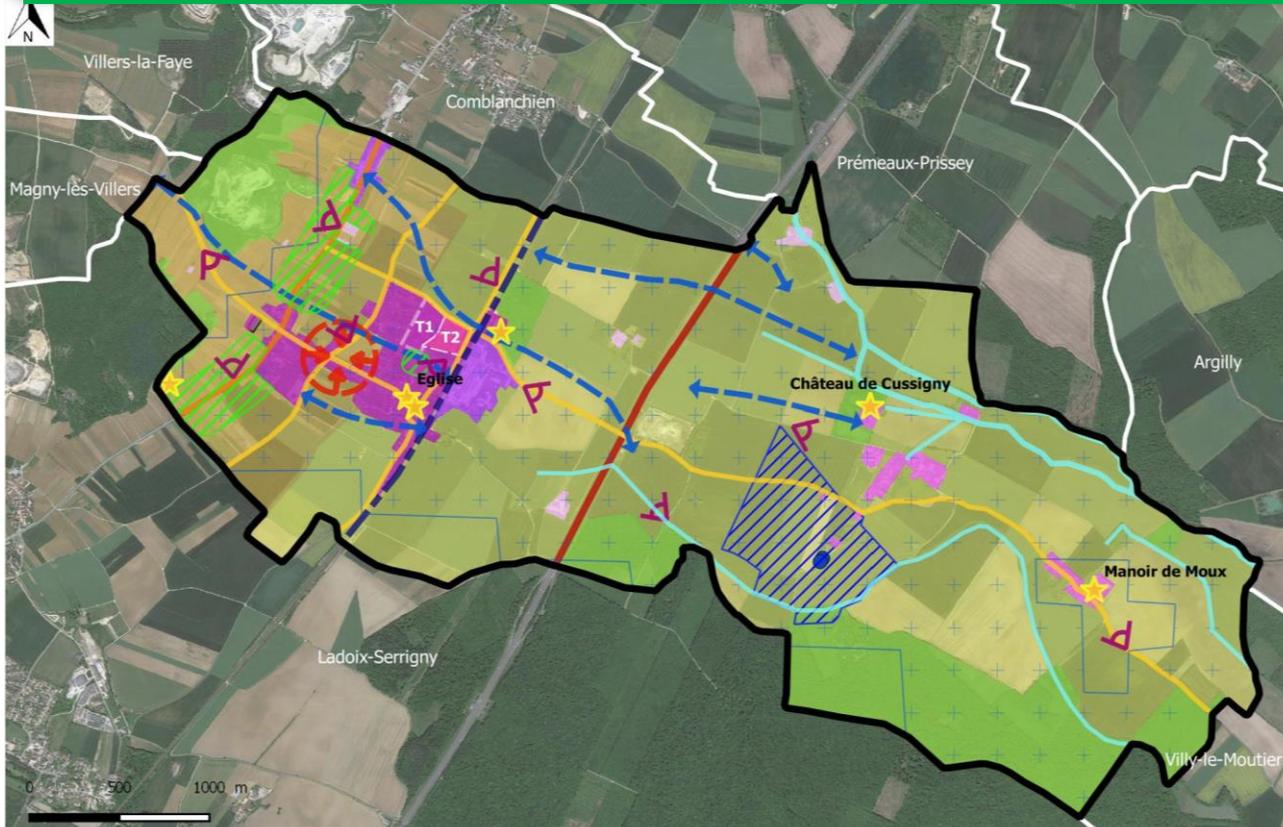
Elle est concernée par 5 arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, suite à des inondations et coulées de boues, ou mouvements de terrain.

Les élus ont connaissance du risque de remontée de nappe (inondation de cave) rue de la Combe (secteur du Canal), Grande rue et rue du Petit Paris.

Le territoire communal compte plusieurs **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** qui peuvent être sources de nuisances. On relève aussi deux activités d'élevage (Cussigny), trois anciens sites industriels et **l'ancienne décharge** au lieu-dit « Les Perrières » .

La commune est enfin concernée par un **risque lié au transport de matières dangereuses**, en surface (A31, RD974, voie ferrée), le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (A31, RD974, voie ferrée).

Le PLU tiendra compte de ces risques et nuisances identifiés.



Modérer la consommation d'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain

Tache urbaine existante

- Bourg
- Hameaux
- Autres écarts bâtis
- ZA La Varenne et entrée Nord

Privilégier le renouvellement urbain sur le bourg

Développement résidentiel ciblé sur le bourg uniquement

- Tranche 1 du Saussy (réalisée)
- Tranche 2 : projet avancé à intégrer (extension - intensification urbaine près de la gare)

Préserver le paysage, cadre de vie, patrimoine

- ★ Principaux éléments du patrimoine architectural
- ▽ Cônes de vue à préserver
- Coupure verte et "espace de respiration" au sein du bourg

Lutter contre les risques

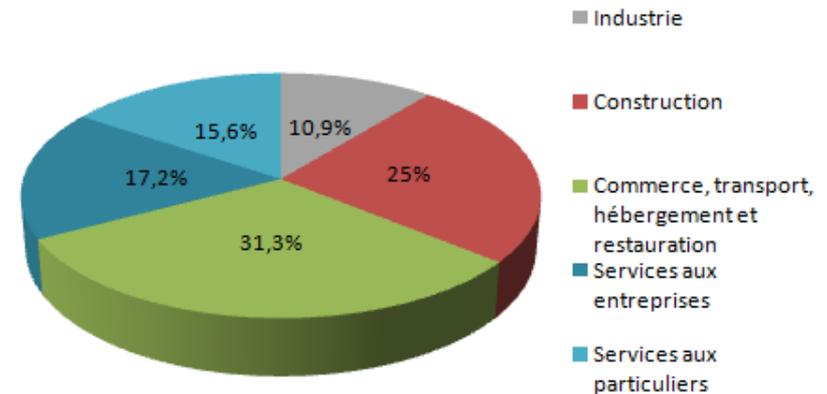
- ↔ Axes d'écoulement des eaux de ruissellement (étude IPSEAU 2003) (positionnement indicatif)
- Secteurs concernés par un risque de remontée de nappe

Protéger les espaces naturels, agricoles et les ressources

- Espaces naturels remarquables (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, boisements...)
- Cours d'eau à protéger (et leur ripisylve) :
 - La Courtavaux
 - Principaux fossés
- Espaces agricoles
- Espaces viticoles (AOC)
- Forages AEP
- Périmètre de protection rapprochée du captage En Prêl

- On compte, en 2013, **461 actifs** dans la commune pour une population de 15 à 64 ans de 570 habitants.
- **Le nombre d'emplois** qu'offre la commune **est stable** (238 emplois en 2013 et 236 en 2008). Cela représente 4,1% de ceux de l'intercommunalité.
- La commune compte **64 entreprises** au 01/01/2015 hors agriculture (INSEE, Répertoire des Entreprises et des Etablissements Sirène). Le secteur du commerce/transports/services domine (64,1% des entreprises).
- Les données AEF (CCI) font état de **42 entreprises** (36 sièges et 6 établissements secondaires).
- Localisation : **ZAE LA Varenne**, bourg, entrée Nord essentiellement.
- **Plusieurs services de proximité** sont présents, mais aucun commerce.

Répartition des entreprises par secteur d'activités (01/01/2015)
INSEE, REE (Sirène)



- **22 sièges d'exploitations agricoles** en 2010 (RGA) ; l'orientations technico-économique est la viticulture. Présence de cheptel (70 UGBTA). Diagnostic agricole de la chambre mené en 2012 et par BLC en 2018.
- **14 AOC/AOP/IGP/IG**
- De **nombreux atouts touristiques** :
 - patrimoine bâti, naturel, paysager
 - gastronomie
 - sentier de randonnée
 - offre relativement abondante d'accueil et hébergement touristiques
 - proximité de sites renommés

- Pérenniser l'activité agricole et forestière :

Pour atteindre cet objectif, les orientations sont les suivantes :

- Lutter contre l'urbanisation diffuse en privilégiant le renouvellement urbain, promouvoir des formes urbaines économes en espace ;
- Identifier les espaces agricoles et viticoles existants et les protéger de toute construction (secteurs AOC en particulier)
- Identifier les bâtiments agricoles (dont piscicoles) et viticoles et assurer leur développement (projets), voire leur évolution (changement d'affectation, diversification des activités) ; les bâtiments localisés au sein de la tache urbaine existante doivent pouvoir se développer souvent en mixité avec l'habitat ; les capacités d'accès/déplacements pour l'activité doivent être préservées ;
- Lorsque c'est possible, limiter toute urbanisation à proximité des bâtiments d'exploitation identifiés (en particulier sur le hameau de Cussigny, concerné par deux exploitations d'élevage bovin) ; les hameaux feront l'objet d'une zone agricole qui autorisera les constructions agricoles et l'évolution des bâtiments d'habitation ;
- Protéger les espaces forestiers.



- Maintenir voire développer les activités existantes.

- Le PLU promeut l'implantation d'activités non nuisantes au sein du tissu urbain du bourg, permettant d'assurer une **mixité de fonctions**, et en particulier le développement de commerces et services de proximité
- Le PLU envisage également l'accueil d'activités économiques au sein de la **Zone d'Activités (ZA) de la Varenne, ex ZA d'intérêt communautaire**, potentiellement intercommunale. L'extension Est de la ZA sera à étudier lors d'une procédure adaptée d'évolution du PLU.
- **Entrée Nord** : la réhabilitation des bâtiments existants et les extensions mesurées seront permises ; la commune souhaite, en outre, favoriser un projet commercial privé viti-vinicole, avec une attention forte portée à l'intégration paysagère des constructions.
- le PLU intègre l'autorisation d'**extraction de matériaux** ; il ne s'oppose pas au renouvellement et à l'éventuelle extension de l'activité pour assurer sa pérennité
- le PLU tient compte des activités économiques existantes sur les hameaux ou à proximité

- Favoriser l'activité touristique et culturelle, en lien avec le classement UNESCO :

- par la **préservation du patrimoine** naturel et des paysages ;
- par la **mise en valeur des itinéraires touristiques « modes doux »** (sentier de randonnée, véloroute) ; à noter qu'au sein de l'étude paysagère menée sur le bassin carrier, la commune est concernée par un projet de création d'un belvédère sur le cavalier de ROCAMAT, avec une liaison piétonne jusqu'à Comblanchien (site SETP, parc) ;
- par le **maintien des capacités d'hébergement touristique**, voire leur développement.

