



Commune de Corgoloin

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique
Projet d'arrêt-projet

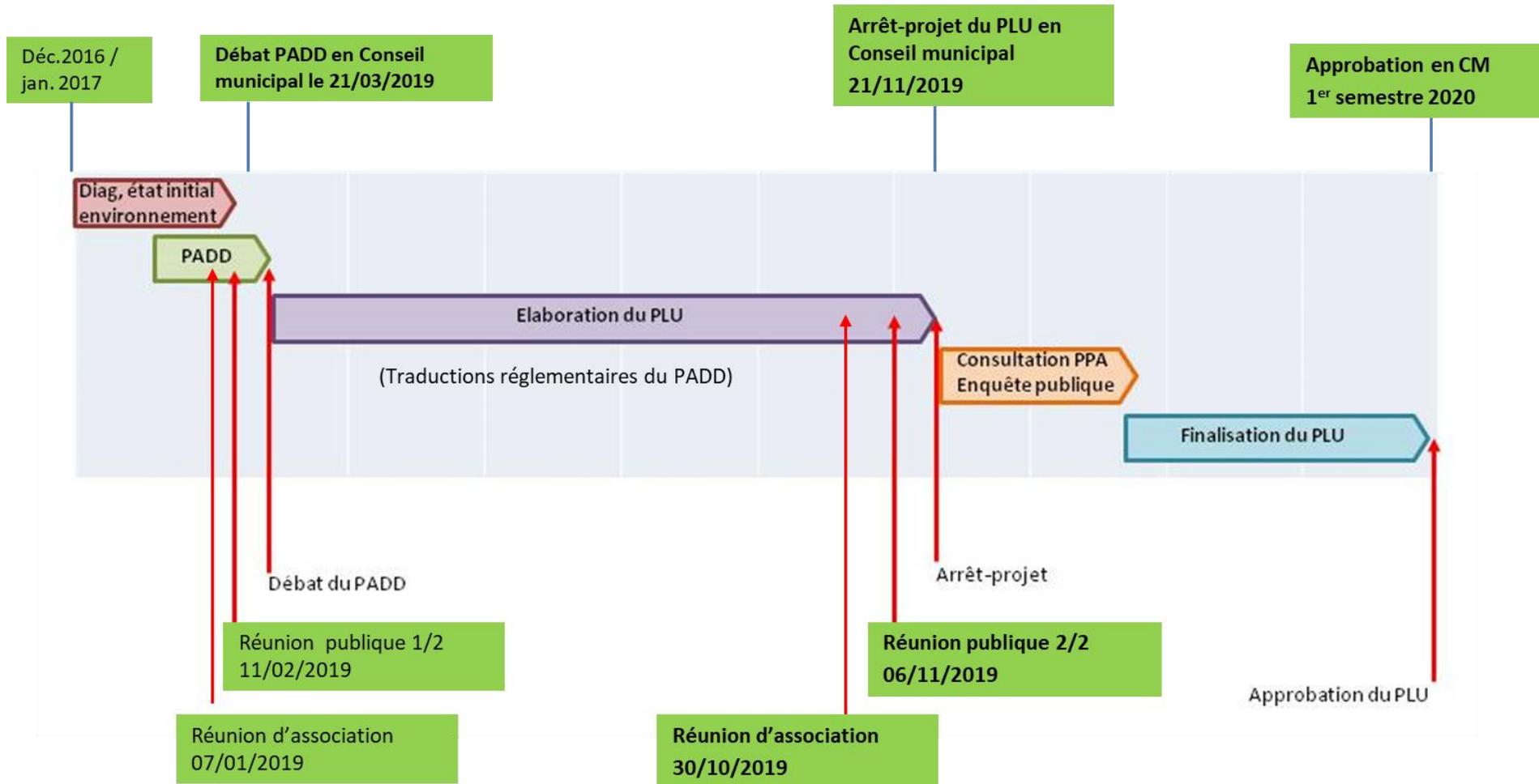
6 novembre 2019

INTRODUCTION

Rappels

- L'urbanisme communal est actuellement régi par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), 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.
- La révision du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique, puisque le territoire communal est concerné par un site Natura 2000 (directive oiseaux « Arrière-Côte de Dijon et de Beaune »).
- Le PLU intègre un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune) ; le PADD a été débattu en conseil municipal le 21 mars 2019 (après la première réunion publique du 11/02/2019).
- L'objectif de la réunion est de présenter et débattre des **traductions réglementaires** de ce projet (plan de zonage, règlement, OAP), **dans le cadre de la concertation.**

Calendrier



A noter :

- Après l'arrêt-projet : consultation des PPA (durée 3 mois), puis enquête publique (durée 1 mois), puis réception du rapport du commissaire enquêteur (durée 1 mois) et mise au point du dossier d'approbation.
- L'enquête publique portera sur le PLU, le projet de Périmètre Délimité des Abords (église) et la mise à jour du zonage d'assainissement.

Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) à son approbation en 2014

Au sein de l'armature territoriale qu'il a définie, le SCoT identifie la commune comme un **pôle de proximité** (avec Ladoix-Serrigny), échelon auquel il assigne plusieurs objectifs, par thématique.

Déplacements : favoriser l'usage du train (renforcer les dessertes multimodales de la gare, un cadencement plus adapté des trains, améliorer les correspondances trains-bus et l'accessibilité à la gare), intensifier l'urbanisation à proximité de la gare (dans un périmètre donné), développer les transports collectifs et alternatifs à la VP.

Economie : renforcer l'accueil d'activités économiques (« zone de niveau 3 », « pôle d'emploi complémentaire » avec Comblanchien et Ladoix), conforter l'offre de commerces et services de proximité, soutenir le dynamisme des activités agricoles et viticoles, préserver le potentiel agronomique du territoire, garantir les capacités d'activités des exploitants, accompagner les mutations des activités, conforter le développement touristique et culturel.

Paysages, espaces naturels et biodiversité : préserver le site Natura 2000, les réservoirs de biodiversité (zones humides, forêts), les cours d'eau, les espaces agricoles, les espaces et le patrimoine viticoles, les pelouses sèches, les lisières forestières, l'alignement d'arbres le long de l'allée du château, les champs visuels et la coupure paysagère le long de la RD974, requalifier et valoriser les abords de la RD974, préserver l'entrée Ouest de Moux...

Accueil résidentiel :

Les pôles de proximité ont des objectifs renforcés de besoins en logements, densité et mixité.

Objectifs chiffrés 2012-2030 : produire 65 logements environ à Corgoloin (répartition entre les 2 communes du secteur dit « de Corgoloin-Comblanchien » et le SCoT lors d'une réunion le 21/12/2017) en respectant une densité moyenne minimum de 20 logements/ha.

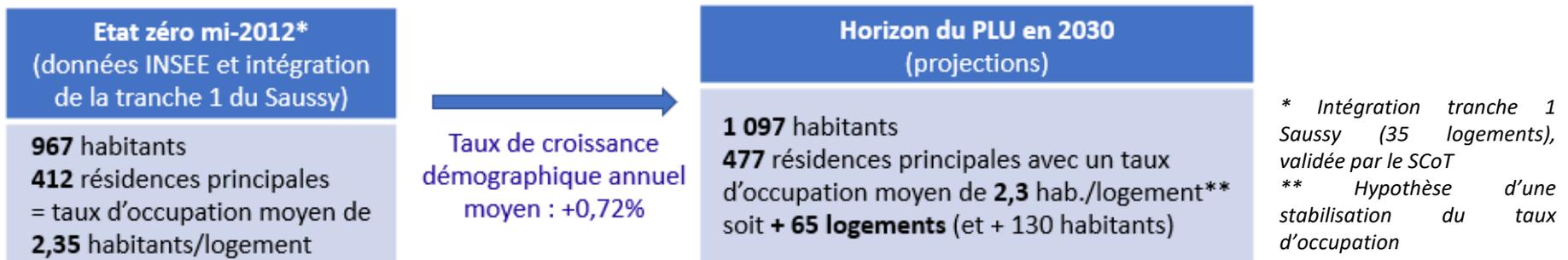
Autres objectifs : créer des logements au sein du patrimoine bâti existant, diversifier l'offre en logements (typologies, formes urbaines, modes d'occupation/de financement), réduire de 50% la consommation foncière par rapport à la dynamique passée, améliorer la qualité des opérations de logements (OAP), prendre en compte les préoccupations environnementales. Toutefois le SCoT demande aussi de « *limiter l'extension des hameaux et écarts, en confortant le bâti existant (changement de destination, division bâtie).* ».

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

4 types de zones :

- Les zones **urbaines**, dites « U » : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- Les zones **à urbaniser**, dites « AU » : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme (1AU) ou à long terme (2AU)
- Les zones **agricoles**, dites « A » : secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- Les zones **naturelles et forestières**, dites « N » : secteurs à protéger (raisons écologiques, qualité des sites, milieux et espaces naturels, paysages, ressources en eau..)

Les zones constructibles pour l'habitat (U) doivent être dimensionnées au plus juste des besoins.



(Besoin effectif de 53 logements pour 2018-2030, car 12 logements ont été réalisés de mi 2012 à fin 2017).

Deux zones U à vocation d'habitat concernent l'**enveloppe urbanisée de Corgoloin** :
UA et **UB** (dont secteur UBs sur le Saussy)

Les réseaux d'adduction en eau potable, de défense incendie et d'assainissement sont présents, et en capacité suffisante.

Elles autorisent notamment les habitations et leurs annexes, les extensions et constructions nouvelles liées aux exploitations agricoles/viticoles existantes, les ICPE soumises à déclaration, les bureaux, le commerce et activités de service (artisanat, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique...), les entrepôts sous conditions de surface, le changement de destination, les équipements d'intérêt collectif et services publics.

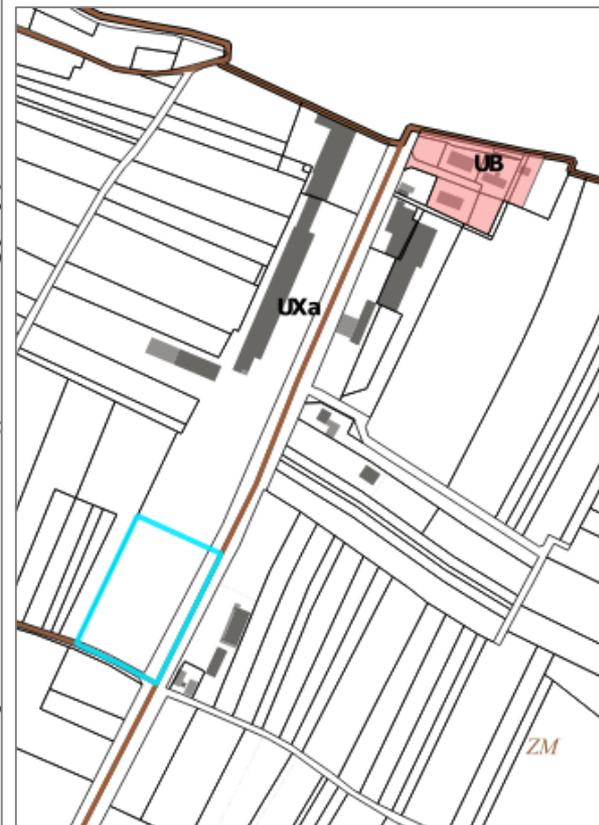
Ce zonage U n'a pas été retenu sur quelques secteurs de l'enveloppe urbaine en raison d'intérêts paysagers et économiques (domaines), ni sur les hameaux et écarts bâtis.

Le PLU ne prévoit aucune zone AU à vocation d'habitat (« quota » de logements déjà atteint au sein de l'enveloppe urbanisée, dont la tranche 2 du Saussy, et refus du SCoT de développer l'urbanisation en extension).

LES ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION D'HABITAT



LE BOURG

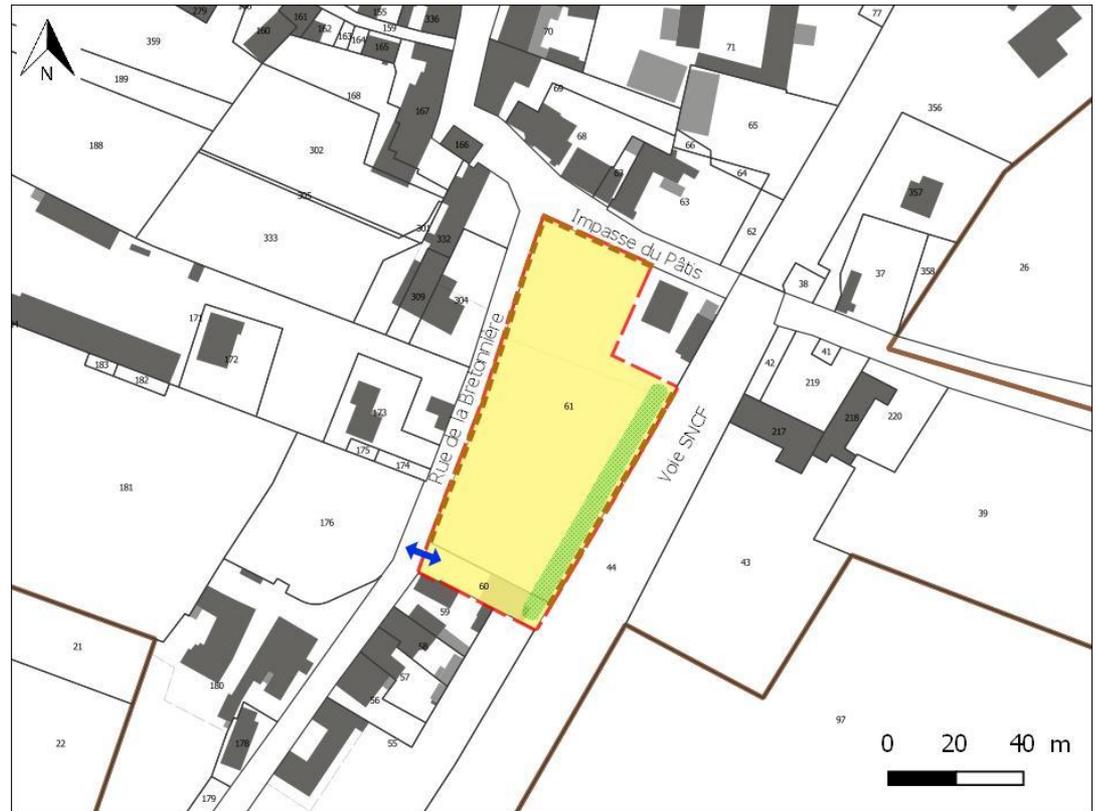


L'ENTREE NORD

- UA : zone urbaine d'habitat dense et ancien du bourg, avec assainissement collectif
- UB : zone urbaine des extensions du bourg, avec assainissement collectif
- UBs : secteur correspondant au lotissement du Saussy
- Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

SCoT : des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent notamment être élaborées sur les tènements fonciers de plus de 2000 m² en zone U. L'objectif de densité de 20 logements/ha doit y être appliqué.

OAP 1 : zone UA rue de la Bretonnière (4424 m²)
L'OAP impose 12 logements (30 logements/ha).



Légende

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur dédié à l'habitat en individuel groupé/intermédiaire/collectif (12 logements à minima)
-  Principe d'accès
-  Traitement paysager de l'interface avec la voie ferrée (comprenant la plantation d'arbres et/ou arbustes)
-  Mur de clôture existant à préserver autant que possible

BILAN DES POTENTIALITES DU PLU ET DE LA CONSOMMATION FONCIERE (HABITAT)

Sur la durée de vie du PLU (2018-2030) :

Zone/secteur	Nombre de logements probables (à minima)	Surface probable (ha)	Densité (logements/ha)
Logements vacants	6	-	-
Dents creuses (zones U) dont en OAP	15 à 20 12	1,1 0,4	13,6 à 18,1 30,0
TOTAL « TACHE URBAINE »	21 à 26	1,1	19,1 à 23,6
Tranche 2 du lotissement « Le Saussy » (zone UBs)	30	2,2	13,6
TOTAL PLU 2018-2030	51 à 56	3,3	15,5 à 17,0
TOTAL PLU 2018-2030 hors logements vacants	45 à 50	3,3	13,6 à 15,2



 UE : zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Une zone **UX** est délimitée sur la Zone d'Activités (ZA) de La Varenne, et en entrée Nord du village (ex ROCAMAT, station).

Une zone **2AUX** est délimitée pour permettre le développement d'une entreprise existante sur la ZA (délimitation en cours de validation avec le propriétaire).

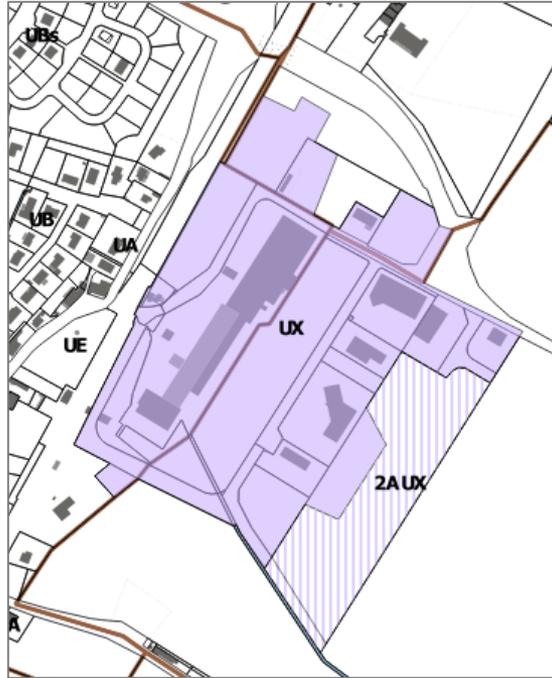
Une zone **1AUX** est délimitée en continuité Sud de l'ancienne emprise ROCAMAT (projet commercial privé viti-vinicole), et fait l'objet d'une OAP (*obligation du code de l'urbanisme sur les zones 1AU*).

Les zones UA/UB, autorisent une mixité d'occupations et utilisations du sol, favorisant une mixité de fonctions au sein du bourg.

L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé en zone UA, UB, UX et Ax.

Un sous-secteur **Nc** est délimité sur les carrières autorisées.

Un sous-secteur **Ax** est délimité sur 2 secteurs des hameaux, pour permettre l'évolution éventuelle des activités présentes (non agricoles).



ZA DE LA VARENNE

-  UX : zones urbaines dédiées aux activités économiques, dont la Zone d'Activités de La Varenne
-  1AUX : zone à urbaniser à court terme, destinée à accueillir de nouvelles activités économiques
-  2AUX : zone à urbaniser à long terme, destinée à accueillir de nouvelles activités économiques
-  Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Nc : secteur de carrières
-  Ax : secteurs en zone agricole, accueillant des activités autres qu'agricoles



CUSSIGNY



L'ENTREE NORD ET LES CARRIERES

OAP 2 : zone 1AUX en entrée Nord du village



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Secteur dédié à de nouvelles activités économiques
- ↔ Utilisation de l'accès existant
- ↔ Accès à créer (positionnement indicatif)
- Implantation du show-room / cellule(s) commerciales(s) en bordure de RD (dimensionnement indicatif)
- Implantation des ateliers/stockages, aires de stationnement et de manoeuvre en "arrière" du site (dimensionnement indicatif)
- Espaces verts et plantations à mettre en oeuvre au pourtour et au sein du site (positionnement indicatif)

Un zonage **N** (naturel) est mis en œuvre.

La constructibilité y est très limitée ; sont autorisées notamment les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, les extensions et la constructions d'annexes aux habitations existantes sous conditions, la rénovation et la réhabilitation des habitations existantes, sans changement de destination, les affouillements/exhaussements de sol (sauf en zones humides).

Il permet notamment d'assurer :

- la préservation des milieux les plus riches (site Natura 2000, espaces forestiers et leurs lisières, zones humides, la Courtavaux, les principaux fossés y affluent et leurs abords) ;
- la préservation du paysage (espaces de jardins/espaces verts et parcs sur le village et les hameaux) ;
- la protection de la ressource en eau (périmètre de protection rapprochée du captage à Cussigny).

Une trame délimitée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme apporte une protection supplémentaire sur les zones humides.

Il comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Nc** au niveau des carrières autorisées ;
- **Nd** au niveau de l'ancienne décharge (inconstructible) ;
- **Nmh** au niveau des monuments historiques des hameaux.

Les zones agricoles sont de 6 types :

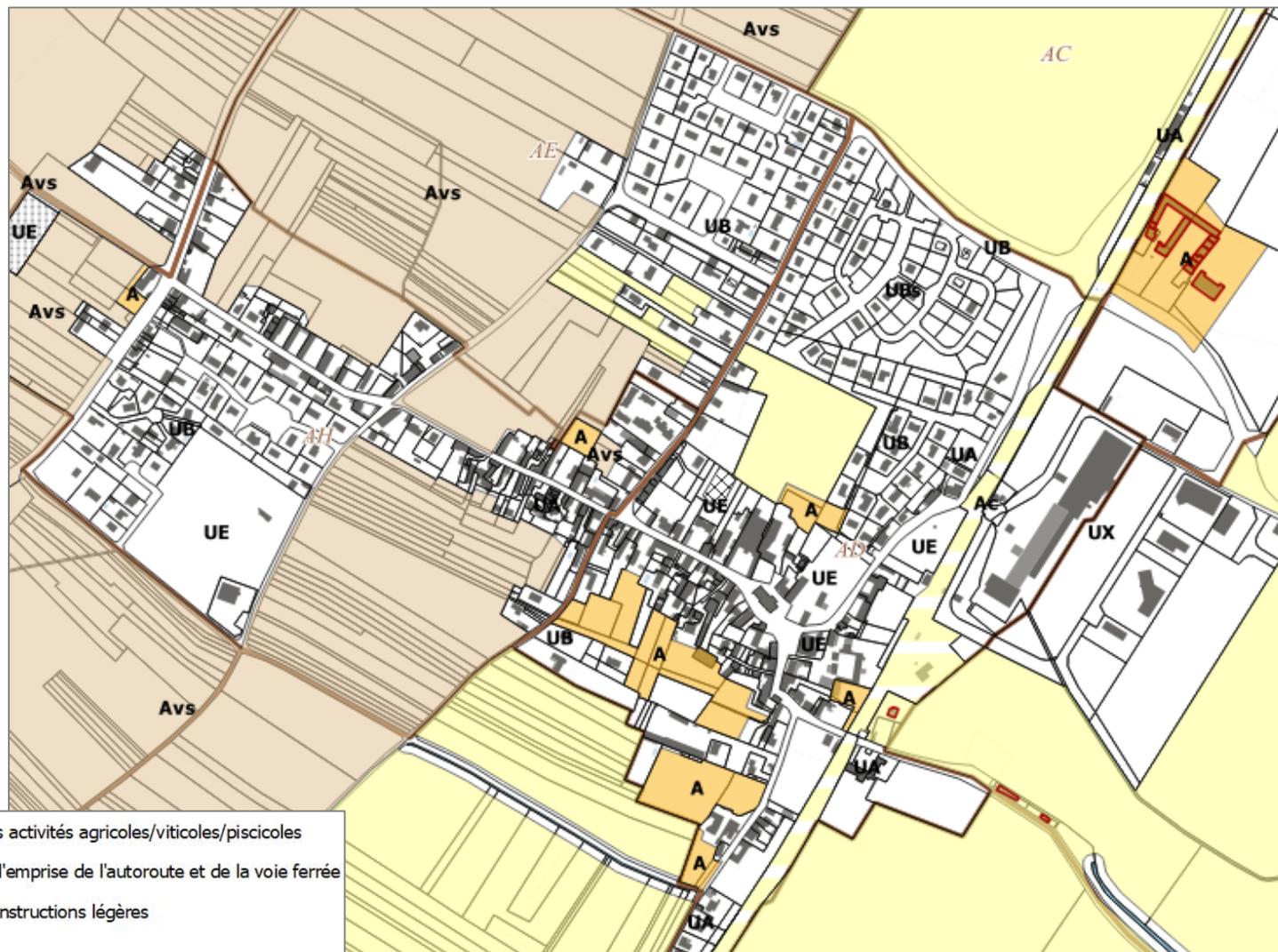
- La zone **A** est constructible pour les activités agricoles/viticoles (dont logements liés à l'élevage uniquement), dans les conditions prévues par la réglementation préfectorale et ICPE.

Elle autorise également les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil, et les extensions et la constructions d'annexes aux habitations existantes sous conditions.

Elle a été délimitée, suite à une rencontre avec les exploitants, au niveau des espaces en « deuxième rideau » des domaines du bourg (classés en UA essentiellement), au niveau des exploitations « isolées » et celles situées sur les hameaux.

- La zone **Avs** – agricole viticole stricte - concerne les espaces viticoles classés en AOC (plantés ou non). La zone n'autorise que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, les affouillements et exhaussements du sol.
- La zone **As** – agricole stricte – concerne les autres espaces agricoles (terres labourables et prairies essentiellement) et les hameaux ; son règlement est équivalent à celui de la zone N (certains espaces agricoles sont d'ailleurs classés en N, sans impact sur la production).
- Les zones Avs et As participent à la préservation du paysage/des cônes de vue.

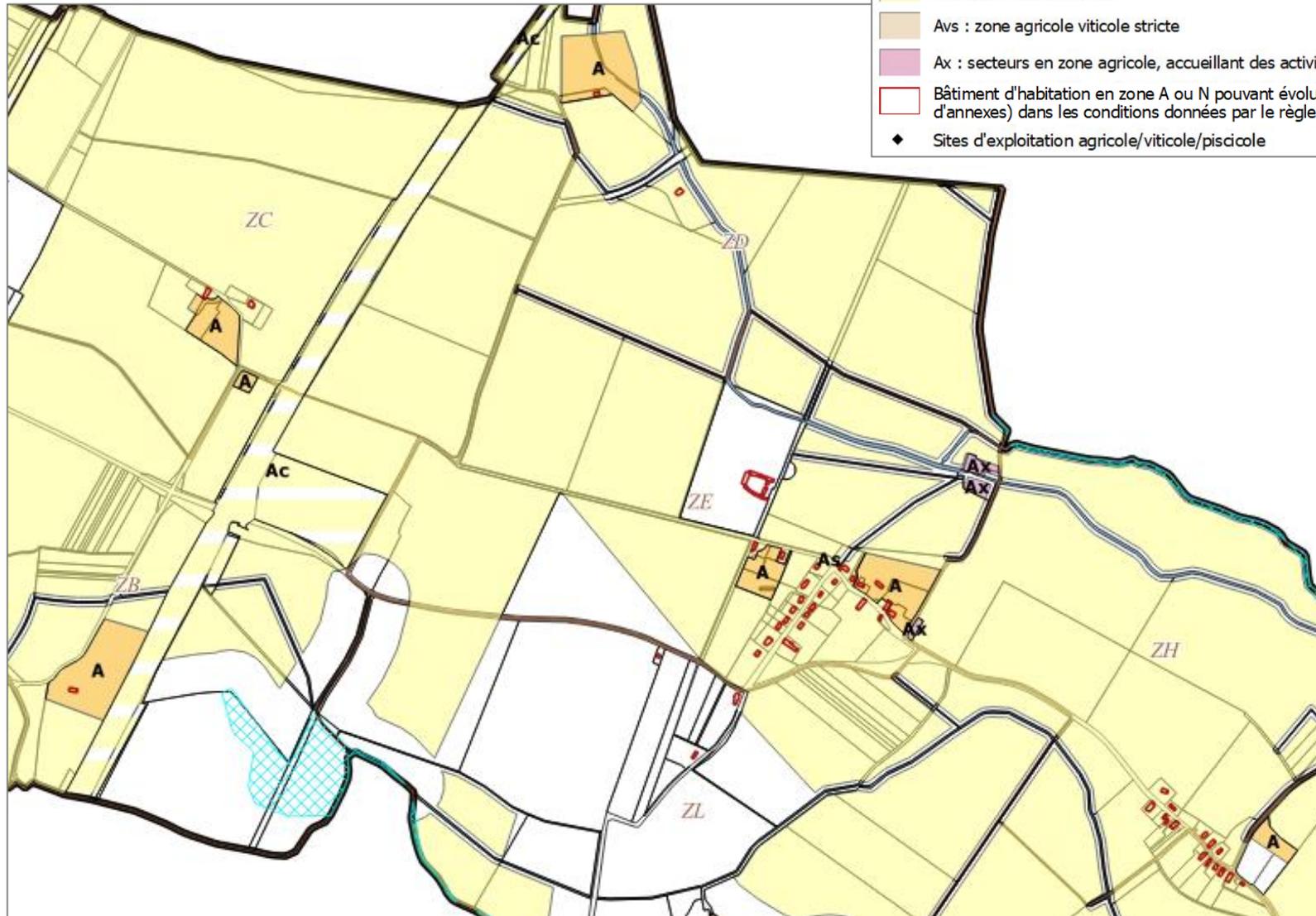
- La zone **AI**, délimitée au niveau d'une parcelle, autorisant l'éventuelle reconstruction de l'abris pour animaux (70m² au sol), non lié à l'activité agricole.
- La zone **Ac**, sans lien avec l'activité agricole : elle est délimitée au niveau de l'emprise de l'A31 et de la voie ferrée.
- La zone **Ax** (*évoquée en supra*).



- A : zone agricole constructible pour les activités agricoles/viticoles/piscicoles
- Ac : secteur agricole correspondant à l'emprise de l'autoroute et de la voie ferrée
- Al : secteur agricole accueillant des constructions légères
- As : zone agricole stricte
- Avs : zone agricole viticole stricte
- Ax : secteurs en zone agricole, accueillant des activités autres qu'agricoles
- Bâtiment d'habitation en zone A ou N pouvant évoluer (extensions, constructions d'annexes) dans les conditions données par le règlement
- Sites d'exploitation agricole/viticole/piscicole

LE BOURG

L'EST DU TERRITOIRE – LES HAMEAUX



- A : zone agricole constructible pour les activités agricoles/viticoles/piscicoles
- Ac : secteur agricole correspondant à l'emprise de l'autoroute et de la voie ferrée
- Al : secteur agricole accueillant des constructions légères
- As : zone agricole stricte
- Avs : zone agricole viticole stricte
- Ax : secteurs en zone agricole, accueillant des activités autres qu'agricoles
- Bâtiment d'habitation en zone A ou N pouvant évoluer (extensions, constructions d'annexes) dans les conditions données par le règlement
- Sites d'exploitation agricole/viticole/piscicole

Tous les bâtiments d'habitation existants en zone A/As/N sont autorisés à évoluer :

- par rénovation / réhabilitation, sans changement de destination, sauf en Ax et NmH (si un tel projet existe, par exemple la transformation d'une grange en habitation, elle doit être identifiée sur le zonage, et réglementée)
- et/ou par extension et construction d'annexes, sous conditions (mêmes conditions pour tous les bâtiments en Ax ; conditions légèrement différentes en NmH).

EXTENSIONS

(extensions horizontales ou verticales ; nécessaire contiguïté avec la maison : chambre suppl., véranda, terrasse, garage...)

- SDP avant extension : min. 50 m²
- SDP de l'extension : max. 30% de la SDP existante à l'approbation du PLU
- SDP après extension : max. 250 m²
- PAS de création de logement (sauf lié à l'élevage).

ANNEXES

(lien fonctionnel avec la maison, accolée ou non : abris, garage, piscine...)

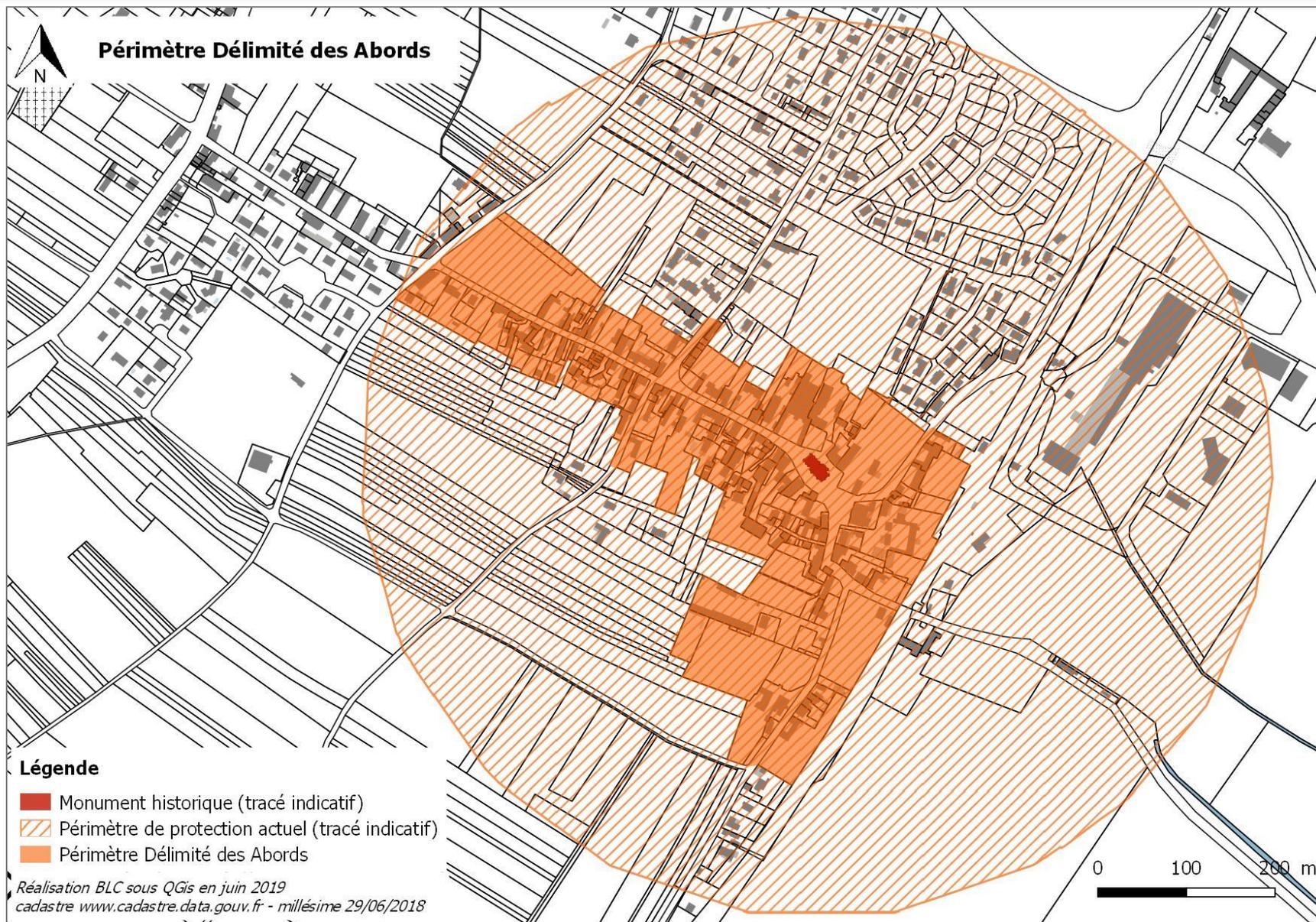
- Emprise au sol totale : max. 50 m² (qu'il y ait une ou plusieurs annexes – piscines non comprises)
- Distance d'implantation : max. 30 m par rapport au bâtiment d'habitation principal (s'applique aux piscines).

La protection du patrimoine :

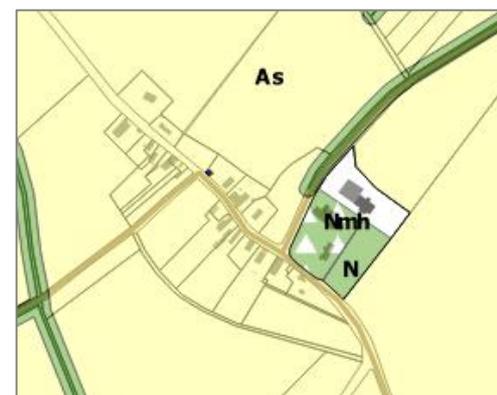
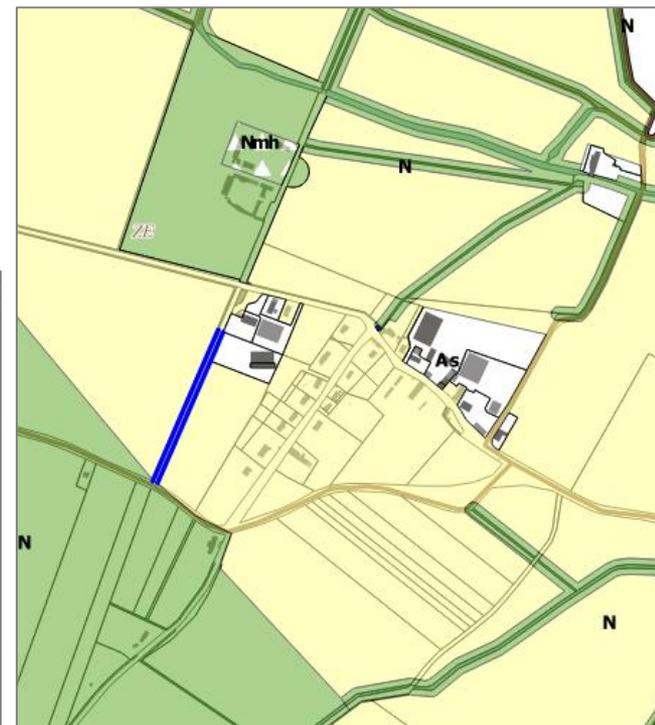
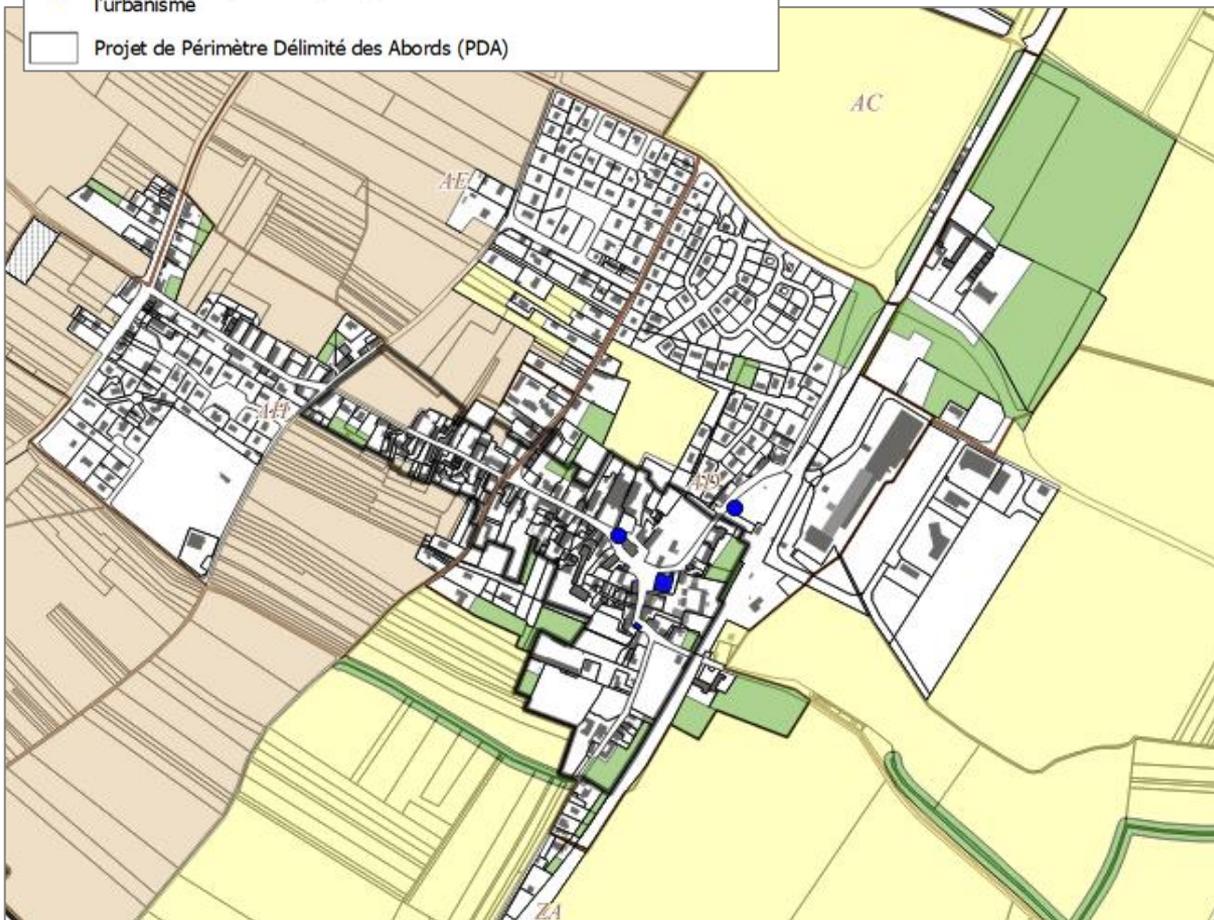
- le projet de **Périmètre Délimité des Abords (PDA)**
- **les éléments du patrimoine bâti et naturel** (dont bâtiments identifiés dans le cadre du classement UNESCO) :
 - certains sont identifiés sur le zonage et protégés par le règlement (**L.151-19 ou 23 du code de l'urbanisme**)

Les éléments protégés repérés :

- *ne doivent pas être démontés et doivent être reconstruits à l'identique s'ils sont détruits involontairement (calvaires, monument aux morts)*
- *s'ils font l'objet de travaux, ceux-ci doivent être conçus en préservant les caractéristiques conférant l'intérêt au bâti : respect des volumes, des proportions des ouvertures, des pentes des toitures, des aspects des façades, menuiseries, ferronneries et toitures (lavoirs, salle des fêtes, école primaire)*
- *ne doivent pas être détruits, sinon des mesures compensatoires s'imposent (alignement d'arbres le long de l'allée du château).*
- les autres ne sont pas protégés, suite à l'avis de leurs propriétaires (toutefois certains se situent dans le PDA).



- N : zone naturelle
- Nmh : zones naturelles incluant les monuments historiques que sont le château de Cussigny (hors parc) et le manoir de Moux (hors bâtiment agricole)
- As : zone agricole stricte
- Avs : zone agricole viticole stricte
- Bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Eléments bâtis ponctuels protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA)

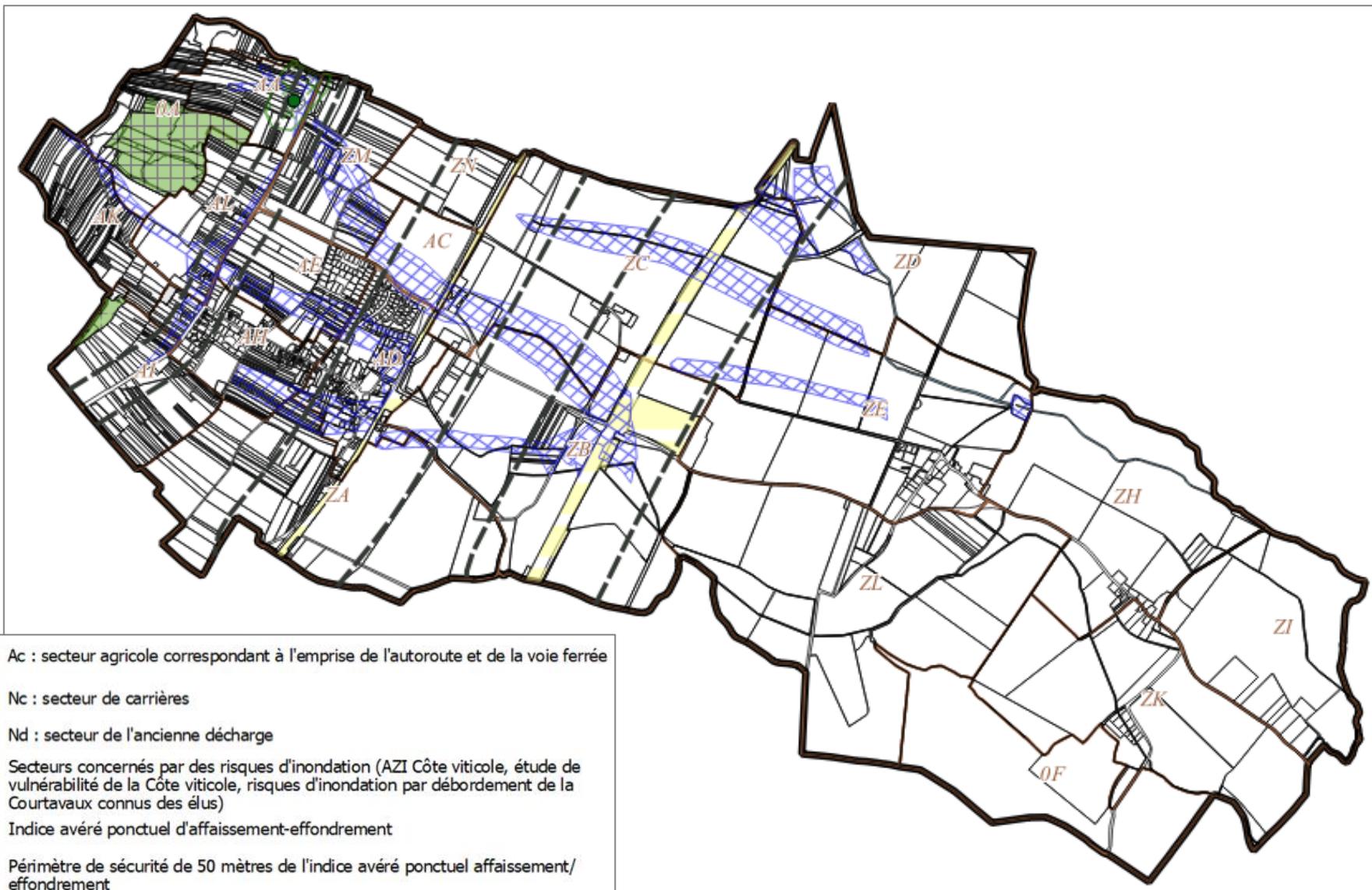


La lutte contre les risques d'inondations :

- Le PLU reprend les zones inondables de l'Atlas de Zones Inondables (AZI) et de l'étude de vulnérabilité de la Côte viticole (trames) et y associe des règles spécifiques (réhausse de 30 cm, interdiction des niveaux semi-enterrés ou enterrés). Quelques secteurs inondables connus des élus, près de la rivière, sont également identifiés.
- Ces règles, et la mise en œuvre d'un vide-sanitaire, sont généralisées à tout le territoire, sous forme de recommandations (risques de remontée de nappe).

La lutte contre les risques de mouvements de terrain :

- Le PLU reprend les éléments de cadrage de la DDT concernant les « affaissements-effondrements » (trame + prescriptions) et les glissements de terrain (étude géotechnique recommandée dans toutes les zones).



-  Ac : secteur agricole correspondant à l'emprise de l'autoroute et de la voie ferrée
-  Nc : secteur de carrières
-  Nd : secteur de l'ancienne décharge
-  Secteurs concernés par des risques d'inondation (AZI Côte viticole, étude de vulnérabilité de la Côte viticole, risques d'inondation par débordement de la Courtavaux connus des élus)
-  Indice avéré ponctuel d'affaissement-effondrement
-  Périmètre de sécurité de 50 mètres de l'indice avéré ponctuel affaissement/effondrement
-  Zone de moyenne densité d'indices affaissements/effondrements
-  Classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Côte-d'Or - limites des secteurs affectés par le bruit (tracés indicatifs)