

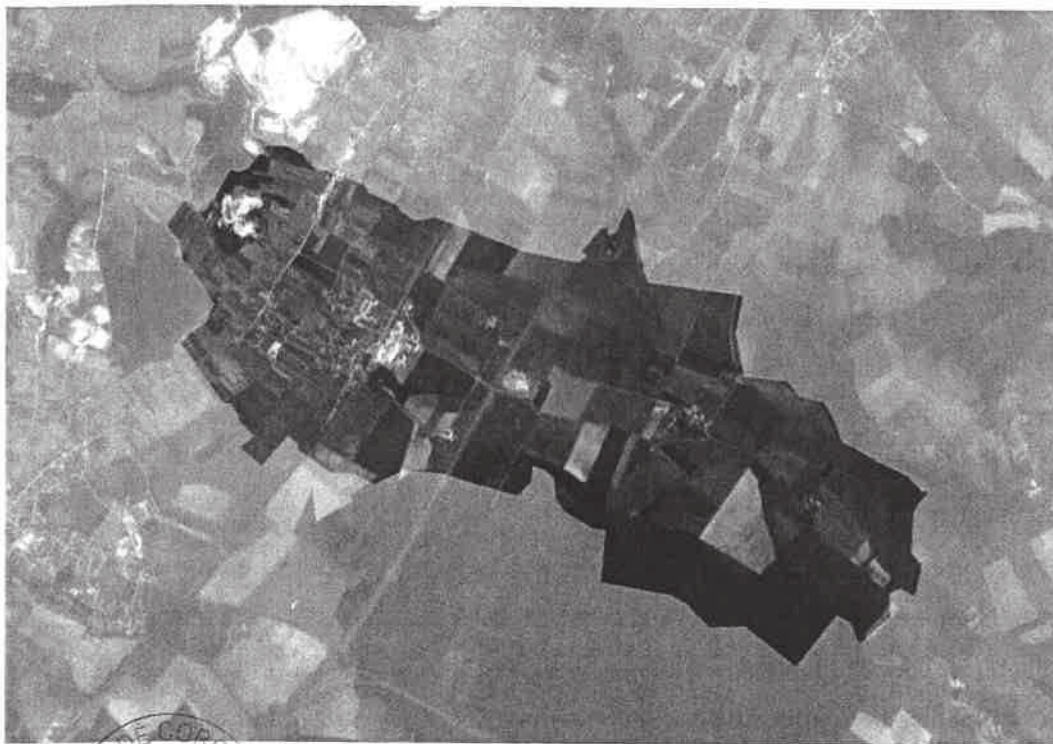


Corgoloin

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Approbation – 21 avril 2021



Vu pour être approuvé en date de ce 21/04/2021	PLU approuvé le 21/04/2021
LE MAIRE, Le Maire, Dominique VERET	

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

11, avenue de Chamboland BP 30 042 - 21 702 NUITS SAINT GEORGES cedex
Tél : 03 80 61 06 19 - Fax : 03 80 61 39 01 - Email : bld.contact@clodge.com



Corgoloin

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Approbation – 21 avril 2021



Vu pour être annexé à notre délibération
en date de ce jour, le 21 avril 2021

LE MAIRE,

PLU approuvé le : 21.04.2021

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

11, avenue de Chamboland BP 90 042 – 21 702 NUITS SAINT GEORGES cedex
Tel : 03.80.61.06.19 – Fax : 03.80.61.39.01 - Email : blc.contact@blc-ge.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. LA RECHERCHE D'EQUITE SOCIALE.....	5
1.1 Redynamiser la croissance démographique	5
1.2 Organiser la croissance démographique en favorisant le renouvellement urbain	7
1.3 Diversifier l'offre d'habitat pour proposer des logements adaptés et favoriser le renouvellement des ménages	8
1.4 Maintenir les équipements existants et protéger les espaces publics.....	9
1.5 Favoriser les mobilités douces, la sécurisation des déplacements, et préserver une économie liée au territoire	10
1.6 Cartographie de synthèse de l'axe social.....	12
2. LE SOUCI DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE	13
2.1 Modérer la consommation d'espace agricole et lutter contre l'étalement urbain.....	13
2.2 Protéger les espaces naturels et la biodiversité.....	17
2.3 Préserver le paysage et protéger le patrimoine	18
2.4 Protéger la ressource en eau	20
2.5 Prévenir des risques et nuisances	22
2.6 Cartographie de synthèse de l'axe environnemental	24
3. L'AMBITION D'EFFICACITE ECONOMIQUE.....	25
3.1 Pérenniser les activités agricoles, viticoles et forestières : atout fort du territoire.....	25
3.2 Maintenir et développer les activités économiques	26
3.3 Favoriser l'activité touristique	27
3.4 Cartographie de synthèse de l'axe économique	28

INTRODUCTION

L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme apporte une définition du Projet d'aménagement et de développement durables.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

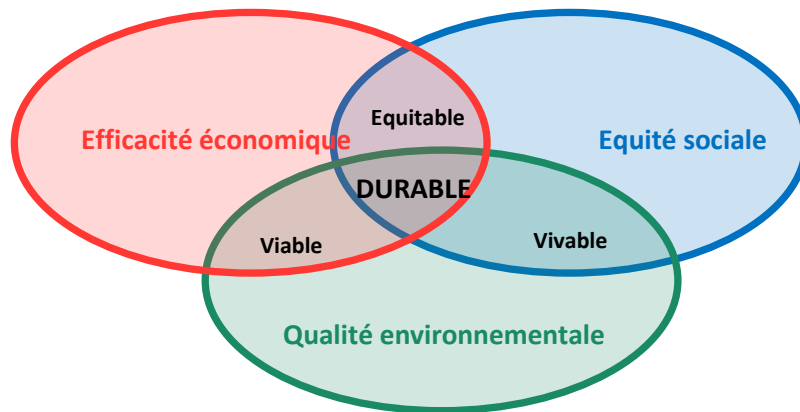
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le PADD constitue l'épine dorsale du PLU, dans le sens où il assure la cohérence entre toutes les pièces qui le composent. Le PADD sert de référent pour la gestion future du PLU dans le choix des procédures : la modification, devenue la règle générale, ou la révision, notamment s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet exprimé dans le PADD, ou si un Espace Boisé Classé doit être supprimé.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, dans le règlement et ses documents graphiques.

Par définition, le PADD s'identifie au concept de développement durable qui s'articule autour de 3 axes interdisciplinaires complémentaires :

LE CONCEPT DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Ainsi, le projet de la commune de Corgoloin aura ce principe pour fondement. Il se fixera comme objectif la recherche d'**ÉQUITÉ SOCIALE** avec une ambition d'**EFFICACITÉ ÉCONOMIQUE**, le tout dans un souci de **QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**.

1. LA RECHERCHE D'EQUITE SOCIALE

1.1 Redynamiser la croissance démographique

La commune de Corgoloin a connu, ces dernières années (2008-2013), une **dynamique démographique négative**, due à un solde migratoire¹ négatif, non compensé par son solde naturel² (positif, mais trop faible). C'est ainsi que le taux de croissance annuel moyen, pour la période 2008-2013³, s'élève à -1,1% (et -0,5% de 2010 à 2015⁴).

En parallèle, on assiste à un **léger vieillissement** de la population, avec une progression importante de la part des « 45-59 ans », et des « 60-74 ans » entre 2008 et 2013.

Néanmoins, Corgoloin est identifiée, avec la commune voisine de Ladoix-Serrigny, comme « **pôle de proximité** » au sein de l'armature territoriale du SCoT (approuvé en 2014).

Ces communes disposent de commerces et services d'usage fréquent, sont facilement accessibles dans un rayon de 5-10 minutes, peuvent desservir autour de 1 000 habitants et sont en majorité équipés d'une halte ferroviaire.

Destinés à recevoir près de 15% du développement démographique à l'échelle du SCoT, ces pôles sont voués à être confortés et renforcés dans leur développement dans plusieurs domaines (logement, économie, transport, maîtrise et cohérence de l'urbanisation – *voir suite*).

Corgoloin dispose notamment d'une **halte ferroviaire**, d'une **école** et d'une **Zone d'Activités**, et bénéficie d'une **bonne localisation sur l'axe Dijon-Beaune** (proximité de Beaune et Nuits-Saint-Georges via la RD974, proximité des échangeurs de ces deux villes permettant de gagner l'A6 et l'A31).

Dans ce cadre, la commune souhaite **redynamiser son rythme d'accroissement démographique** – ce qu'elle a déjà entrepris au travers de son lotissement en cours « **Le Saussy** » - tout en le maîtrisant, afin de maintenir un cadre de vie de qualité.

¹ Différence entre les arrivées et les départs.

² Différence entre les naissances et les décès.

³ Dernier recensement démographique complet connu à l'époque de l'établissement du diagnostic de Corgoloin.

⁴ Dernier recensement démographique complet connu à l'époque de l'établissement du PADD de Corgoloin.

Etat 0 du PLU : mi 2012

Un « état 0 » du PLU est proposé mi 2012, de façon à correspondre à l'état 0 du SCoT tout en **intégrant la première tranche du lotissement « Le Saussy »**, dont le dossier de permis d'aménager a été déposé en juin 2012, et son modificatif en juillet 2012⁵. Ce choix a été validé par le SCoT lors d'une réunion réunissant le SCoT et les communes de Corgoloin et Comblanchien pour la répartition des objectifs de production de logements, le 21/12/2017.

Au 01/01/2012, d'après les données INSEE, la commune comptait 885 habitants⁶ et 377 résidences principales, soit un taux d'occupation moyen de 2,35 habitants par résidence principale.

La première tranche du lotissement « Le Saussy » comptera 35 logements à terme, soit **une estimation, mi 2012, avec un taux d'occupation moyen de 2,35 personnes/résidence principale, de 967 habitants et 412 résidences principales** au total à Corgoloin.

Perspectives de croissance à l'horizon 2030 (horizon projeté du PLU)

Le SCoT prescrit, pour les pôles de proximité, de conforter et diversifier l'offre d'habitat pour contribuer à l'objectif global d'une hausse de l'offre de logements à proximité des pôles d'emplois.

L'horizon du PLU est calé en 2030, correspondant à l'échéance du SCoT.

La commune envisage une croissance modérée (taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 0,72%), permettant d'atteindre une population des ménages d'environ **1 097 habitants en 2030**.

Pour comparaison, la commune de Ladoix-Serrigny (qui forme un « pôle de proximité » avec Corgoloin), a connu un rythme démographique de 0,2% par an de 2010 à 2015, soit un ralentissement par rapport à la période précédente. Ce ralentissement est également affiché au sein de son PADD (PLU approuvé en 2015) : la commune souhaite réduire son rythme de croissance annuelle à moins de 1% par an à l'horizon 2030.

Afin de répondre à cet objectif démographique, **la production de 65 logements⁷ supplémentaires** est envisageable à Corgoloin, sur la période 2012-2030, en retenant un taux d'occupation de **2,3 habitants par résidence principale** à l'horizon du PLU. 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 »⁸.

⁵ Soit antérieurement à l'approbation du SCoT et au lancement de l'élaboration du PLU.

⁶ Population des ménages, c'est-à-dire celle occupant les résidences principales.

⁷ $(1\,097 \text{ hab } 2030 / 2,3 \text{ hab/logt}) - 412 \text{ résidences principales mi 2012} = 65 \text{ logements}$.

⁸ A titre indicatif, ce taux d'occupation de 2,3 en 2030 correspond au taux observé en 2012 à échelle intercommunale (ex Communauté de communes du Pays de Nuits-Saint-Georges).

Ce besoin en logements est cohérent avec les objectifs du SCoT sur le secteur de « Corgoloin-Comblanchien »⁹.

Le parc de résidences principales serait, ainsi, de l'ordre de **477 unités en 2030**.

Le **besoin effectif** en logements est de **53 unités entre 2018 et 2030** : 12 logements accordés d'après le registre des permis de construire de 2012 à 2017, hors tranche 1 du Saussy (35 logements intégrés à l'état zéro) et tranche 2, qui comprend 31 logements à intégrer (*voir suite*).

Sur ces 12 logements créés, 3 l'ont été par remise sur le marché, et 9 par construction neuve.

1.2 Organiser la croissance démographique en favorisant le renouvellement urbain

Afin de modérer sa consommation d'espace, le PLU identifie d'abord les **potentialités de création de logements en renouvellement urbain**, comprenant, au sein de son enveloppe urbaine du bourg (*hors hameaux – voir partie 2.1*) : les potentiels en remise sur le marché de logements actuellement vacants, en réhabilitation de bâtiments anciens (avec changement de destination, ou non), et en comblement de « dents creuses ». Cet inventaire permet, ensuite, de proposer éventuellement une surface cohérente en extension de la tache urbaine (*voir partie 2.1*).

Les données INSEE 2013 mettent en évidence à Corgoloin une vacance du parc de logements : 7,2% (soit 31 unités ; et 23 unités en 2012), un taux similaire à celui de l'ex Communauté de communes du Pays de Nuits-Saint-Georges (7,5%). La commune identifie, **en 2018, 6 logements à réhabiliter** (création de logements au sein du patrimoine existant).

La différence importante entre les données peut avoir plusieurs justifications : certains logements sont désormais occupés (notamment maisons non encore occupées du « Saussy »), d'autres ne sont pas habitables (réhabilitation non viable économiquement), d'autres constituent des logements de vendeurs.

La commune comptabilise aussi plusieurs résidences secondaires non intégrées à cet inventaire (18, selon les données INSEE, en 2013, et 21 en 2012).

La tache urbaine du bourg compte plusieurs tènements fonciers d'une surface importante, qui permettraient la construction de **15 à 20 logements en dents creuses** (d'après la définition du SCoT) (*voir partie 2.1*).

⁹ Répartition établie entre les 2 communes, lors d'une réunion réunissant les communes concernées et le SCoT, le 21/12/2017 : 65 logements de 2012 à 2030 à Corgoloin, et 45 à Comblanchien.

En outre, dans le respect des objectifs du SCoT, le PLU favorise les formes d’habitat densifiées, en tenant compte des caractéristiques du village.

*Voir aussi, à ce sujet, les **objectifs de modération de la consommation d’espace** dans la rubrique environnementale (2.1).*

1.3 Diversifier l’offre d’habitat pour proposer des logements adaptés et favoriser le renouvellement des ménages

Le diagnostic met en évidence un léger vieillissement de la population et une prépondérance de logements individuels et grands, avec toutefois un parc locatif (22,1% de locataires au sein du parc de résidences principales) et de logements de taille intermédiaire (17,4% de T3 au sein du parc) non négligeable.

Il paraît donc adapté, pour la population en place et à venir, de prévoir des **typologies de logements diversifiées**, comprenant des logements de taille T1-T2, mais aussi T3 (poursuite des efforts en ce sens). Elles pourraient prendre place au sein d’opérations en réhabilitation (création d’un logement ou plus au sein d’un bâti ancien existant), et au sein d’opérations neuves densifiées (maisons accolées/jumelées, logements intermédiaires), qui autoriseraient, du même coup, un développement du parc locatif (cas des logements « ORVITIS » - hors lots individuels - sur le Saussy : 4 logements individuels locatifs en bande, 4 maisons jumelées en accession à la propriété en PSLA).

La commune dénombre **21 logements sociaux** (20 logements « HLM »¹⁰ en 2013 d’après l’INSEE), dont 20 logements collectifs (ORVITIS – rue du Petit Paris) et 1 maison (VILLEO - rue de la gare). 8 logements sociaux sont prévus par ORVITIS sur le Saussy (4 logements locatifs et 4 en PSLA).

Dans le respect des objectifs du SCoT, la commune poursuivra ses efforts en ce sens, en fonction des opportunités.

¹⁰ Définition INSEE des logements HLM : logement appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d’autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d’économie mixte - SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer. Les logements du secteur social comprennent les logements HLM, et les logements en-dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

1.4 Maintenir les équipements existants et protéger les espaces publics

Comme il a été évoqué dans la partie 1.1, Corgoloin bénéficie, sur son territoire, de la présence d'**écoles** du RPI de la Côte de Nuits (Corgoloin, Comblanchien, Prémieux-Prissey). La commune compte, derrière la mairie, 2 classes de maternelle et, Grande rue, 2 classes de primaire, la cantine, la halte-garderie et un accueil périscolaire¹¹. Un **nouveau bâtiment** avec un self et des locaux périscolaires est ouvert depuis octobre 2018 derrière (au Nord) de ce bâtiment existant Grande rue. Il importe donc que, sur les communes du RPI, la croissance démographique soit maintenue voire redynamisée, pour **assurer les effectifs** de ces équipements.

La commune dispose aussi de plusieurs **équipements communaux** :

- administratifs : mairie, agence postale communale ; l'atelier communal est installé dans l'ancien local des pompiers ;
- culturels et de loisirs : bibliothèque, salles polyvalentes ; le local de l'ancienne mairie, un caveau communal, la salle des fêtes prêtés notamment à des associations ; une ancienne salle de classe (salle communale) incluse dans le grand bâtiment central de la salle des fêtes est également prêtée à une association ;
- sportifs : city-stade, stade de foot, court de tennis, terrain de boules ; la création d'une salle de sport à la place des vestiaires de foot est envisagée par la municipalité ;
- religieux : église Sainte-Anne (qui a porté le nom de St-Pierre), cimetière.

La commune compte des associations nombreuses et diversifiées.

La commune compte sur son territoire d'autres **équipements à rayonnement intercommunal à régional** (en-dehors de l'école) :

- les locaux du Service départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), communs avec Comblanchien et Ladoix-Serrigny ;
- la gare, dont les abords ont été aménagés et requalifiés en 2009, qui pourrait faire l'objet d'un projet de reconversion (en concertation avec l'intercommunalité) ; la commune compte aussi plusieurs arrêts de bus (*voir partie 1.5*).

A noter la présence à Corgoloin de : 3 médecins et une micro-crèche privée.

La commune souhaite aussi le maintien de ses **espaces publics qualitatifs**, qui participent au cadre de vie agréable, et au lien social : place de la mairie (présence de jeux), place de la gare (monument aux morts, kiosque, terrain de boules), place des Platanes, place des Peupliers, espace vert au lieu-dit « Au Saussy ». Les éventuels espaces créés à l'avenir, devront aussi faire l'objet d'un traitement qualitatif.

¹¹ Les autres classes sont localisées à Comblanchien.

En outre, elle souhaite maintenir des « **espaces de respiration** » au cœur du bourg (espaces à la constructibilité très limitée) : lieu-dit « Le Village »/ « Le Meix Traitier ». Voir partie 2.3.

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 2022. Ce déploiement est articulé en plusieurs phases. La commune de Corgoloin fait partie de la deuxième phase et sera traitée par la solution dite de « la fibre optique à la maison et au bureau » (FTTH). A ce stade de la programmation, les travaux interviendraient en 2019.

1.5 Favoriser les mobilités douces, la sécurisation des déplacements, et préserver une économie liée au territoire

Le village de Corgoloin est desservi directement par les **transports en commun** :

- ligne SNCF Paris-Dijon-Mâcon-Lyon, au cadencement important (environ 12 TER par jour hors périodes de vacances, dans les deux sens) ;
- ligne MOBIGO n°44, avec arrêt sur la RD974 (un car/heure en heures de pointe hors vacances, dans les deux sens) et à la gare ;
- lignes de car scolaires, dont une reliant les 3 communes du RPI avec 5 arrêts différents à Corgoloin, la ligne S043 permettant de relier le collège de secteur à Nuits-St-Georges (3 arrêts à Corgoloin) ; le lycée de secteur J.E. Marey de Beaune est rejoint par la ligne MOBIGO ;
- en outre, le covoiturage constitue une alternative de déplacement en développement sur la commune (d'après les élus).

Le SCoT prône le développement des transports collectifs et un cadencement plus adapté des trains, des correspondances train-bus améliorées.

La commune est bien pourvue sur ces points ; en outre, ces prescriptions relèvent de la compétence des autorités en charge des transports ; le PLU ne fixe pas d'objectif.

Le SCoT prescrit, pour les pôles de proximité, le renforcement de la desserte multimodale des gares.

La halte ferroviaire de Corgoloin bénéficie d'une bonne desserte multimodale grâce à la présence de stationnements pour les véhicules (28 places + 3 places PMR + 1 place taxi), pour les vélos (6 supports couverts), et de l'arrêt de bus « Place de la gare » de la ligne régionale MOBIGO n°44. La commune n'envisage pas un renforcement en ce sens.

Les objectifs poursuivis sont de :

- maintenir les activités communales et permettre le développement d'activités sur le bourg, pour **favoriser une économie liée au territoire**, et ainsi limiter la multiplication des déplacements (*voir partie 3.2*) ;
- **favoriser et sécuriser les modes de déplacement doux** (piétons, cycles notamment) pour tous les types de déplacements internes au village.

Des voies « modes doux » existent déjà dans certaines rues, notamment : des trottoirs de part et d'autre de la Grande rue (bien que plus étroits entre les carrefours avec la rue du Petit Paris et la Voie romaine), de la rue de la gare et de la rue de la Bretonnière. Ils sont également présents au sein du Saussy. De part et d'autre de la RD974 dans la traversée du bourg, il s'agit d'accotements larges.

Le SCoT prescrit d'améliorer l'accessibilité entre la gare et l'axe majeur qu'est la RD974.

La commune n'a pas engagé de réflexions en ce sens.

En revanche, elle a engagé l'élargissement du Chemin Neuf, de la RD974 au faubourg Bretonnière, de manière à disposer d'un accès permettant de désengorger la Grande rue (pour les bus notamment). La municipalité souhaiterait rendre cet accès plus opérationnel, en aménageant un carrefour entre la RD974 et le Chemin Neuf, en concertation avec le Conseil départemental.

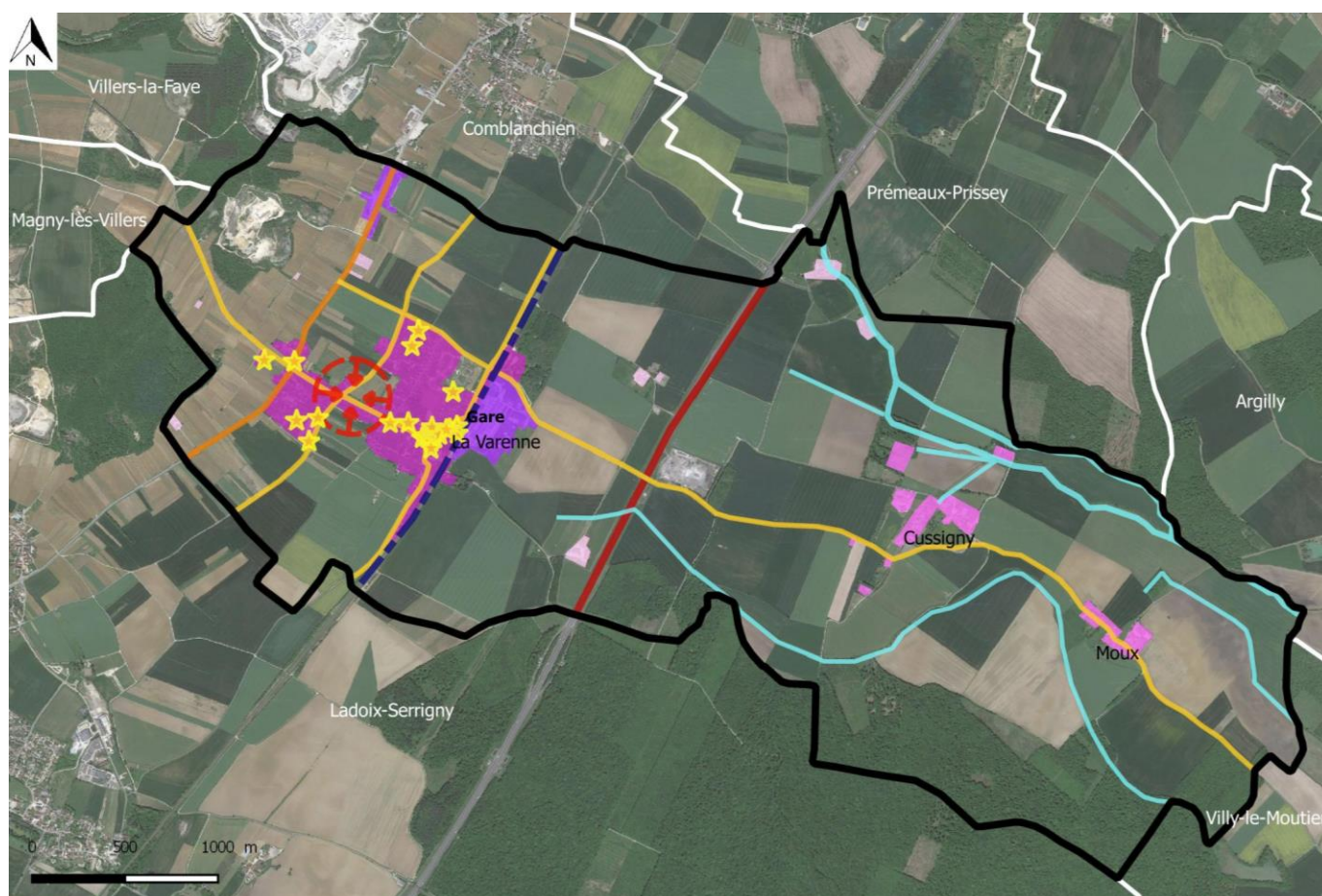
Le SCoT prescrit le développement des modes de déplacements alternatifs (itinéraires adaptés et sécurisés permettant de relier les différents espaces générant des flux).

Plusieurs orientations sont suivies pour réduire les déplacements motorisés et/ou favoriser et sécuriser l'usage des modes doux, notamment en lien avec la gare :

- assurer éventuellement l'étude des déplacements doux dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'une certaine importance (connexion avec l'environnement), voire définir les principes de connexions viaires ;
- favoriser la mixité d'usage des voies dans les secteurs urbanisés (modes doux, voitures, engins agricoles et viticoles), et la sécurité de tous les déplacements ;
- promouvoir le réseau d'itinéraires de randonnée (Côte), et la véloroute mise en place sur la voie romaine, qui assurent l'accès aux secteurs d'intérêt touristique (*voir la rubrique qui porte sur l'économie*).

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

1.6 Cartographie de synthèse de l'axe social



Redynamiser et organiser la croissance démographique

Tache urbaine existante

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



- Privilegier 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

Réalisation BLC – Qgis – 2018

Fond GoogleMaps 2018

2. LE SOUCI DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE

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

Outre la modération de consommation d'espace directe par l'urbanisation, qui est un gage de la protection des espaces agricoles et naturels, ce sont d'autres objectifs que poursuit ici la municipalité : limiter l'imperméabilisation des sols, maîtriser l'urbanisation linéaire, promouvoir des formes urbaines plus denses, réduire les déplacements.

La consommation d'espaces agricoles par l'urbanisation a été évaluée à **6,16 ha en 14 ans**, entre 2002 et 2016, d'après la comparaison d'une photographie aérienne et du cadastre ; elle est ainsi répartie :

- **pour la vocation d'habitat, 4,85 ha**, pour 63 logements identifiés, essentiellement individuels (hors réhabilitation ; la tranche 1 du lotissement Le Saussy est comprise), soit une densité de l'ordre de 13,40 logements par ha (dont sur le bourg : 3,54 ha et 54 logements, soit une densité de 15,25 logements/ha) ;
- pour la vocation d'activités, 0,28 ha ;
- pour la vocation d'équipements, 1,03 ha (centre de secours + voirie de la tranche 1 du Saussy).

Il est difficile d'agir sur la consommation à vocation d'activités (projets ponctuels, soutien à l'économie) et d'équipements (projets ponctuels, intérêt général, service public).

Le PLU fixe donc exclusivement des objectifs (y compris chiffrés) de modération de consommation d'espace liés aux logements ; pour cela, il est proposé les étapes suivantes.

- 1. Etude préalable des possibilités de renouvellement urbain** pour les objectifs de réalisation des logements.

Comme évoqué dans la partie 1.2, les potentialités en renouvellement urbain sont évaluées à :

- 6 logements créés au sein du patrimoine existant,
- 15 à 20 logements par comblement de dents creuses (au regard de la définition du SCoT).

Ce potentiel de 15 à 20 logements en « dents creuses » a été déterminé par un inventaire aboutissant à un potentiel de 19 à 24 logements sur 15 tènements fonciers, et une surface de 1,6 ha.

Toutefois, plusieurs éléments ont été pris en compte dans cet inventaire :

- des contraintes (accès à un domaine) ou projets agricoles identifiés suite à la rencontre avec les exploitants ;
- une urbanisation que la commune a souhaité prioriser sur le bourg et non sur les hameaux, pour plusieurs raisons : conforter le bourg équipé et desservi, éviter le développement urbain linéaire des hameaux, existence de contraintes liées à l'élevage (Cussigny) et aux monuments historiques (Cussigny et Moux), présence faible sur les hameaux d'activités autres qu'agricoles (à la différence du bourg, où le zonage doit permettre une mixité de fonctions) ; ainsi, les élus n'ont pas souhaité développer l'urbanisation sur les hameaux de Cussigny et de Moux ; à noter que les prescriptions du SCoT sur les hameaux sont de « *limiter l'extension des hameaux et écarts, en confortant le bâti existant (changement de destination, division bâtie)* » ;
- application d'une densité compatible avec le SCoT (20 logements/ha) sur les tènements foncier de plus de 2000 m² (devant faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP).

Par conséquent, sur 4 tènements fonciers, aucun logement potentiel n'a été décompté, portant le potentiel à 15 à 20 logements, sur une surface de 1,1 ha, soit une **densité de 13,6 à 18,1 logements/ha**.

L'unique tènement de plus de 2000 m² pourra accueillir potentiellement 12 logements (application d'une densité supérieure à l'objectif du SCoT, pour « compenser » des densités moins élevées sur les autres dents creuses plus petites, et surtout sur le Saussy). Ce tènement fera l'objet d'une OAP.

Soit un **potentiel probable total en renouvellement urbain de 21 à 26 logements**, pour un besoin effectif de 53 logements entre 2018 et 2030. La densité est ainsi portée à 19,1 à 23,6 logements/ha au sein de la tache urbaine.

2. Intégration de la tranche 2 du Saussy (zone en extension)

Bien que le SCoT ait souhaité (*lors d'une réunion réunissant le SCoT et les communes de Corgoloin et Comblanchien pour la répartition des objectifs de production de logements, le 21/12/2017*), que la commune envisage son développement urbain uniquement au sein de la tache urbaine, une zone en extension de la tache urbaine est délimitée pour :

- intégrer la **tranche 2 du Saussy**, aujourd'hui très avancée (voiries et viabilisation effectuées, certains lots déjà vendus + opération Orvitis de 8 logements pour lesquels les travaux ont débuté le 01/03/2021) ;
- et par voie de conséquence, **garantir la réalisation des objectifs de production de logements et redynamiser la croissance démographique**, en lien avec l'identification de la commune comme pôle de proximité, et la présence d'équipements.

Sachant que le potentiel en renouvellement urbain s'élève à 21 à 26 logements, **le besoin en extension est de 27 à 32 logements¹²**.

Ainsi, le développement urbain futur intègre les 31 logements de la tranche 2 de l'opération du Saussy, dont 23 lots individuels et 8 logements individuels densifiés (4 logements individuels locatifs en bande, 4 maisons jumelées en accession à la propriété).

La densité brute sur cette tranche 2 s'élève à 14,1 logements/ha (31 logements pour 2,2 ha).

Du fait de l'état d'avancement de l'urbanisation, le secteur concerné par la tranche 2 du Saussy fera l'objet d'une zone urbaine, et ne fera pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (l'aménagement et la programmation sont déjà établis). Une zone à urbaniser aurait été adaptée dans le cas de l'existence des voies et réseaux à la périphérie immédiate de la zone, et d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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

- une **surface urbanisable pour l'habitat de 3,3 ha** (soit 0,28 ha/an), dont 2,2 ha en extension de la tache urbaine (contre 4,85 ha au total de 2002 à 2016, soit 0,35 ha/an) ;
- une **densité moyenne de 15,8 à 17,3 logements/ha¹³** à échelle de la commune, et 13,9 à 15,5 logements/ha hors création de logements au sein du patrimoine bâti existant (contre 13,4 logements ha par le passé).

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

Cette densité moyenne n'est pas compatible avec le SCoT, et donc avec l'enveloppe foncière de 4 ha alloués aux communes de Corgoloin-Comblanchien pour les 85 logements neufs à produire (sur 110 au total, soit 77%).

Toutefois, le PLU de Corgoloin respecte les prescriptions de ce dernier en ce qu'il :

- **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 sous conditions (zone agricole) ; le changement de destination de bâtiments existants (habitation, ancien bâtiment agricole) sera également 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, 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 ;

¹² Obtenu ainsi : 53 logements (besoin effectif) – 21 à 26

¹³ Obtenue ainsi :

(6 potentiels en réhabilitations + 15 à 20 potentiels en dents creuses + 31 tranche 2 Saussy) / (1,1 surfaces dents creuses + 2,2 surface tranche 2)
Les logements à réhabiliter sont décomptés en nombre mais pas en surface (foncier déjà consommé).

- **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 »).

A l'avenir, la municipalité souhaiterait que le développement urbain s'effectue vers le Sud.

Pour les activités, le PLU ambitionne de dimensionner au plus juste le développement des activités existantes et tient compte des besoins exprimés : voir partie 3.1

Certaines activités, incluses dans la tache urbaine, bénéficieront d'un zonage autorisant une mixité de fonctions.

Voir aussi les orientations de l'axe économique (partie 3).

2.2 Protéger les espaces naturels et la biodiversité

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 ») ;
- par 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 mare (secteur de Boncourt-la-Ronce) ; 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).

Le PLU cible donc 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 mare** de la plaine, de la **Courtavaux** et des **fossés** y affluent, 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.

2.3 Préserver le paysage et protéger le patrimoine

Le PLU vise la préservation des sites, des paysages et du patrimoine de la commune, garants d'un **cadre de vie rural, agréable et accueillant**.

Les orientations sont les suivantes.

En cohérence avec le SCoT, **protéger les espaces agricoles, viticoles, et naturels**, en particulier le bandeau forestier au Sud de la carrière, le parcellaire viticole (les espaces à l'Ouest de la voie ferrée se localisent au sein de la zone centrale UNESCO), les espaces forestiers et leur lisière, les espaces qui forment une coupure verte (coupure paysagère à l'urbanisation) de part et d'autre de la RD974 (essentiellement des espaces viticoles entre les entrées Nord et Sud de la commune, et de l'entrée Sud jusqu'au territoire communal de Ladoix). En outre, le PLU préserve des « **espaces de respiration** » au cœur du bourg (espaces à la constructibilité très limitée) : lieu-dit « Le Village »/ « Le Meix Traitier ».

Identifier voire protéger les éléments bâtis d'intérêt paysager ou patrimonial : le bâti emblématique comme l'église Sainte-Anne (inscrite au titre des Monuments Historiques)*, le château de Cussigny (inscrit au titre des MH), le manoir de Moux (inscrit au titre des MH) ; mais également** la salle des fêtes (ancienne école, venant d'être rénovée), le Clos des Langres, le château de la Chaume, des maisons anciennes et établissements vinicoles, le patrimoine vernaculaire composé du monument aux Morts, des lavoirs rue de la Bretonnière, à Cussigny et à Moux, du calvaire devant l'église.

** L'élaboration du PLU est l'occasion de définir un Périmètre Délimité des Abords (PDA), en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le PDA est restreint par rapport au périmètre de protection existant, et correspond à l'écrin du monument historique. L'ensemble des avis rendus par l'ABF au sein du PDA seront conformes. Le PDA sera soumis à enquête publique concomitamment au PLU.*

*** Les éléments bâtis/architecturaux cités ci-après sont identifiés par le recensement communal des éléments remarquables effectué dans le cadre de la candidature UNESCO ; le PLU doit intégrer cet inventaire, le compléter si besoin, en précisant des modalités de conservation et de mise en valeur compatibles avec la charte de gestion UNESCO.*

Protéger les éléments naturels d'intérêt paysager : alignement-d'arbres le long de l'allée du Château, ripisylve le long de la Courtavaux et des fossés, haies, bosquets (château de la Chaume, château de Cussigny), etc.

Protéger les cônes de vue sur le paysage : champs visuels depuis les grands axes (notamment sur la Côte et la plaine depuis la RD974, au Nord et au Sud du bourg – prescription SCoT), vue sur la Côte (dont carrière) et Comblanchien/Prémeaux depuis la voie romaine et la RD20F, vue interne au village (depuis la rue du 19 mars 1962), vues sur la plaine, les fermes isolées et les espaces forestiers depuis

l'entrée Est du bourg (zone d'activités), vue sur la Côte depuis l'Est de l'autoroute, vue sur Cussigny et l'allée du château (à l'Est) depuis la rue des Fermés, vue sur la butte de Moux et le Bois du Vernois depuis la RD2, panorama sur la plaine forestière depuis la Côte (RD115). Les hauteurs bâties devront être maîtrisées.

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

En cohérence avec le SCoT et l'étude menée dans le cadre d'un futur Plan Paysage du bassin carrier de Comblanchien, **valoriser la RD974 et requalifier les entrées/traversées du village** en maitrisant dans le PLU la qualité des constructions, l'évolution du bâti existant, en limitant l'étalement urbain linéaire.

En cohérence avec le SCoT, **préserver et traiter la silhouette urbaine de l'entrée Ouest du hameau de Moux** (préserver sa cohérence et sa lisibilité, en étant vigilant en cas d'extension urbaine contigüe) ; **traiter la façade bâtie de ROCAMAT** au sein de la ZA de la Varenne (en cas d'extension).

2.4 Protéger la ressource en eau

La commune est concernée par **plusieurs masses d'eau souterraines** (données SDAGE), dont celle des calcaires jurassiques de la Côte. Elle alimente la **nappe profonde du Meuzin**, qui concerne également Corgoloin (sur presque la totalité du territoire communal). Cette ressource est identifiée :

- par le BRGM, comme d'intérêt patrimonial (ressources bien protégées naturellement, intéressantes économiquement et actuellement de bonne qualité) ;
- par le SCoT, comme ressource potentielle stratégique pour l'alimentation en eau potable ;
- au sein du SDAGE, comme Zone de Répartition des Eaux (zone caractérisée par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins, et des usages multiples de la masse d'eau considérée ; leur mise en place a pour but d'anticiper la rareté de la ressource).

L'adduction en eau potable (AEP) et l'assainissement collectif et non collectif sont de compétence intercommunale.

La commune de Corgoloin est alimentée uniquement par **achat d'eau** à la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud ; le réseau AEP dessert l'intégralité des constructions.

Le territoire communal 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, qui distribue l'eau sur 5 communes du secteur. Il existe également une bache à proximité.

Le captage fait l'objet d'un **périmètre de protection rapproché** par l'arrêté préfectoral du 3 mars 2000. Ce périmètre inclut 3 maisons d'habitation à Corgoloin.

D'après les données BNPE (Banque Nationale des Prélèvements quantitatifs en Eau) en 2013, la Courtavaux fait également l'objet de prélèvements pour l'irrigation (pour un GAEC qui n'est aujourd'hui plus en activité).

La Communauté de communes a décidé de créer des **réseaux d'assainissement collectif séparatifs** pour collecter les eaux usées de Corgoloin, Magny-lès-Villers et Villers-la-Faye, et les diriger vers la **station d'épuration de Quincey**.

Le raccordement au réseau est en cours. Seuls quelques bâtiments isolés (Le Clos des Langres et les fermes de Boncourt la Ronce et de la Truode) et les hameaux demeurent en assainissement autonome.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement.

La mise en séparatif des réseaux d'assainissement avec la création des réseaux collectifs va permettre d'améliorer la situation (élimination des apports d'eaux claires parasites dans la station de traitement) ; en cohérence avec le SCoT.

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...).

2.5 Prévenir des risques et nuisances

La commune est concernée par :

- **l'Atlas des Zones Inondables de la Côte viticole** (étude de vulnérabilité, IPSAU, 2003), qui observe l'existence de zones de ruissellement rue du Petit Paris, et à l'Est jusqu'à la gare, au niveau du Château de la Chaume, en bordure Ouest de la RD974, au niveau du stade de football jusqu'au Nord de la rue de la Bretonnière ; en outre, l'étude indique que la partie Est de la commune est soumise au risque d'inondation par débordement de la Courtavaux ; d'après les élus, le moulin de la scierie a déjà été inondé, mais le débit est mieux régulé grâce à l'activité piscicole qui est présente en amont ;
- des risques d'inondation suite à la **remontée de nappe** sur la quasi-totalité du territoire communal (sauf Côte, hameau de Moux) ; des zones sujettes aux débordements de nappe sont identifiées au niveau de la Courtavaux, du fossé au Sud du territoire, de l'Ouest et du Nord du bourg ; des zones sujettes aux inondations de cave sont identifiées en entrée Nord du village, sur le bourg ancien, au niveau de la ZA et du hameau de Cussigny ; la commune a connaissance de ce risque (inondation de caves essentiellement) rue de la Combe (secteur du Canal), Grande rue et rue du Petit Paris ;
- des risques de **mouvement de terrain** (tassements différentiels, affaissements/effondrements) ;
- un **aléa de retrait-gonflement des argiles moyen** sur la quasi-totalité du territoire communal.

La commune 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.

Le territoire communal compte plusieurs **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement** (ICPE) :

- d'après la base de données nationale, 4 ICPE soumises à autorisations sont recensées : APRR, EARL Cordier-Gand (pisciculture), ROUGEOT et POLYCOR France (ex ROCAMAT) ; ces deux dernières concernant la carrière (*voir aussi la partie 3.2*) ;
- d'après le diagnostic agricole établi dans le cadre du PLU, un domaine viticole (Grande rue) et une exploitation agricole d'élevage à Cussigny relèvent aussi du régime ICPE (régime déclaratif).

Ces activités sont potentiellement sources de nuisances.

Les premières citées sont éloignées des zones habitées (sauf une habitation proche de la pisciculture), et bénéficient d'autorisations préfectorales encadrant leurs pratiques.

Le PLU tient compte de l'autorisation d'extraction de matériaux en cours (son périmètre intègre les cavaliers de carrière).

Le PLU tient compte des nuisances liées à la présence d'**activités d'élevage professionnel** (au nombre de 2, à Cussigny), notamment encadrées soit par l'arrêté préfectoral du 05/03/2018, soit par la réglementation ICPE (distances d'implantation). En revanche, les domaines viticoles ne sont pas soumis à des règles d'implantation ; le PLU tient compte de leur présence sur le bourg ou à proximité immédiate (*voir partie 3.1*).

Il n'est pas identifié d'autre éventuelle activité nuisante sur le territoire communal, hormis la société ROCAMAT, au sein de la ZA, qui peut générer des nuisances sonores en été (sciage des pierres) pour les habitations situées en face, rue de la Gare/rue des Maisons rouges. Toutefois, la société a pris des dispositions permettant de réduire ces nuisances, et la commune n'a pas reçu de plainte depuis longtemps. En outre, l'usine devrait fermer ses portes prochainement et le site devrait être vendu.

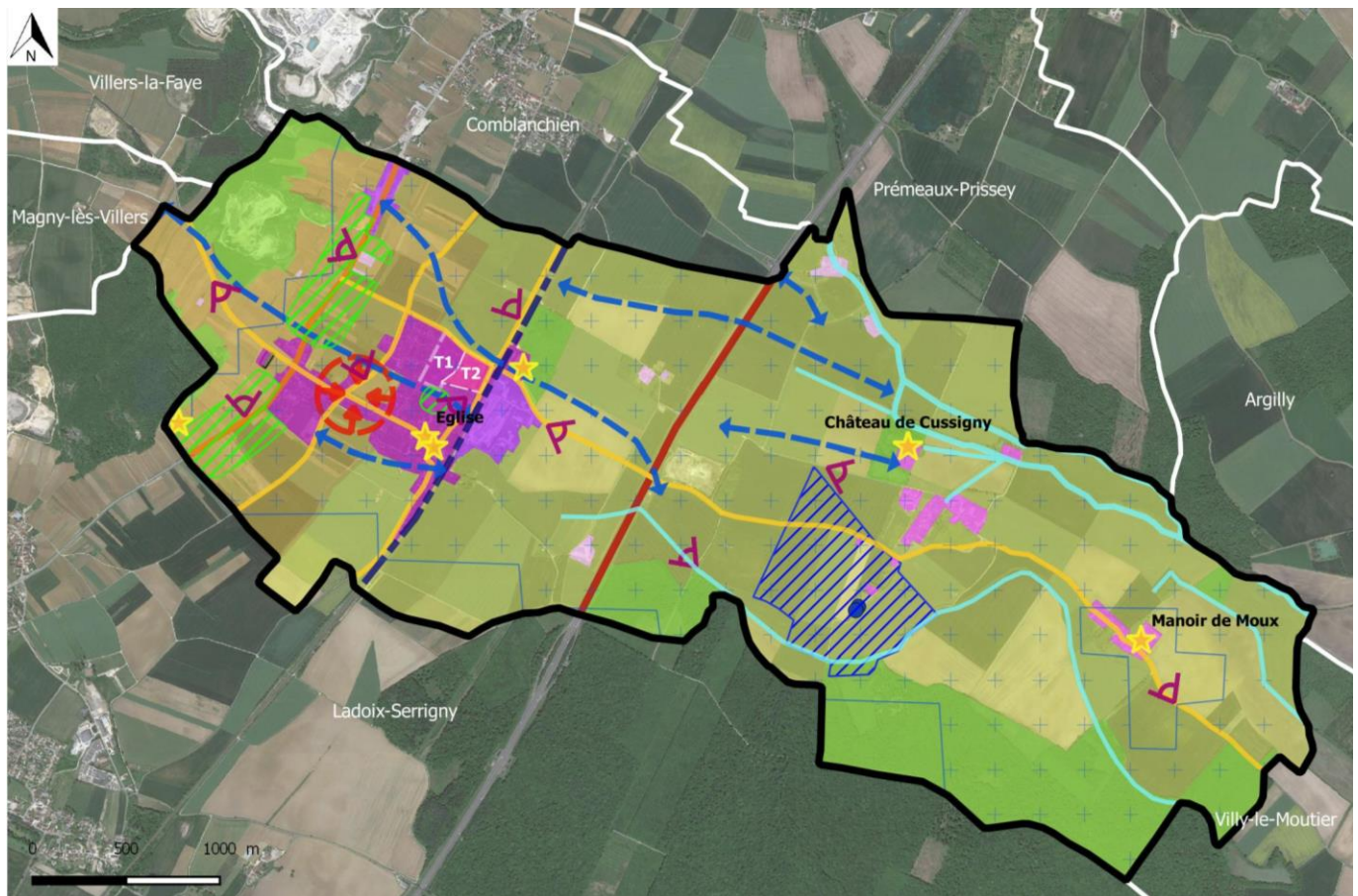
Le dossier départemental sur les risques majeurs identifie à Corgoloin un **risque lié au transport de matières dangereuses**, en surface (A31, RD974, voie ferrée).

En outre, ces trois axes figurent au sein du classement sonore des infrastructures de transports terrestres en Côte d'Or.

A noter que des marges de recul des constructions en-dehors des secteurs urbanisés s'appliquent sur une largeur de 100 mètres de part et d'autre de l'A31 et de la RD974 (loi Barnier – amendement Dupont) ; les nouvelles constructions et installations y sont interdites, sauf exceptions (bâtiments d'exploitation agricole notamment), ou sauf si le PLU comporte une étude justifiant la possibilité de dérogation à cette loi.

Enfin, le PLU identifie **l'ancienne décharge** au lieu-dit « Les Perrières » et en conserve le passif, conformément aux recommandations du Conseil départemental. Cette décharge est aujourd'hui utilisée pour le compostage.

2.6 Cartographie de synthèse de l'axe environnemental



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

Réalisation BLC – Qgis – 2018

Fond GoogleMaps 2018

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

3. L'AMBITION D'EFFICACITE ECONOMIQUE

La commune est un petit pôle économique local dynamique.

Les activités économiques sont assez nombreuses et diversifiées, avec une majorité d'activités de services, mais des activités industrielles et commerciales également très présentes (les plus pourvoyeuses d'emplois).

A échelle du territoire du SCoT, la commune est identifiée comme **pôle de proximité** (avec Ladoix-Serrigny), et **pôle d'emploi complémentaire** (avec Ladoix-Serrigny et Comblanchien).

Les pôles d'emplois complémentaires (ou « pôles relais ») rayonnent sur une partie resserrée du territoire, et offrent une gamme de services et des capacités d'accueil aux entreprises à l'échelle de plusieurs communes.

Le pôle relais de Corgoloin-Ladoix-Comblanchien se développe, au sein de ses zones d'activités, autour de la **filière viticole** et de l'exploitation de la **pierre marbrière**, grâce à une bonne desserte par les réseaux routiers et ferrés.

Afin de favoriser une économie liée au territoire, les orientations suivantes sont proposées.

3.1 Pérenniser les activités agricoles, viticoles et forestières : atout fort du territoire

La **préservation et le développement des activités agricoles, viticoles et forestières** du territoire constituent un premier axe du projet.

Pour atteindre cet objectif, les orientations sont les suivantes :

- lutter contre l'urbanisation diffuse en privilégiant le renouvellement urbain, promouvoir des formes urbaines faiblement consommatrices d'espaces (*voir partie 2.1*) ;
- identifier les espaces agricoles et viticoles existants et les protéger de toute construction pour pérenniser cette activité (**préserv**er de façon stricte **le potentiel agronomique** notamment les secteurs AOC) ; du fait de l'emprise importante de l'AOC BGO, certains secteurs en AOC seront constructibles, mais de façon très limitée, pour permettre le développement d'exploitations agricoles/viticoles insérées sur le bourg, et le comblement de dents creuses (un terrain identifié, n'impactant pas l'accès à une parcelle exploitée ou à une exploitation) ;
- **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 (domaines viticoles,

en particulier) doivent pouvoir se développer souvent en mixité avec l’habitat ; les capacités d’accès/déplacements pour l’activité doivent être préservées ;

- identifier les bâtiments agricoles/viticoles et, lorsque c’est possible, limiter toute urbanisation à proximité (en particulier sur le hameau de Cussigny, concerné par deux exploitations d’élevage bovin) ; pour rappel de la partie 2.1, 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.

En outre, les espaces accueillant des constructions légères en milieu agricole (une parcelle identifiée), bénéficieront d’un zonage spécifique (Secteurs de Taille et de Capacité d’Accueil Limitées).

3.2 Maintenir et développer les activités économiques

Pour protéger voire créer les emplois locaux, et favoriser une économie de proximité, le PLU prévoit le maintien voire le développement des activités économiques existantes, et l’accueil de nouvelles activités, au sein du bourg et des espaces d’accueil dédiés.

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**, en cohérence avec les prescriptions du SCoT sur les pôles de proximité et pôles relais. Le village compte actuellement plusieurs types d’activités de service, mais aucun commerce de proximité. Ce développement permettra de satisfaire les besoins des habitants de Corgoloin (dont personnes âgées), des communes environnantes, et des personnes venant travailler chaque jour.

Le PLU envisage également l’accueil d’activités économiques au sein de la **Zone d’Activités (ZA) de la Varenne**, non mobilisable à court/moyen terme pour la Communauté de communes.

Le SCoT hiérarchise les ZA ; celle de Corgoloin figure parmi les « zones de niveau 3 ». Ces zones constituent des zones de proximité, sont généralement de dimension inférieure à 2 ha, accueillent prioritairement des activités artisanales, et sont intégrées dans le tissu urbain, avec un effort particulier d’intégration, pour ne pas générer de conflits avec les espaces résidentiels et les activités agricoles. Le plafond de 2 ha peut être d’un seul tenant ou cumulé sur l’ensemble du territoire communal.

Le développement des activités existantes sur la ZA sera à étudier lors d’une procédure adaptée d’évolution du PLU.

Au **Nord du territoire communal** et en cohérence avec l’étude paysagère menée sur le bassin carrier, la **réhabilitation des bâtiments existants et les extensions mesurées** seront permises, ce qui participera à requalifier l’entrée de village.

La commune souhaite, en outre, **favoriser un projet commercial privé viti-vinicole en entrée Nord**, avec une attention forte portée à l'intégration paysagère des constructions.

Concernant plus spécifiquement les **activités commerciales**, et en cohérence avec le SCoT, le PLU favorise l'implantation d'activités commerciales sur le **centre-bourg** (village et ZA), à proximité de l'offre existante en services et équipements, des axes de déplacements principaux, et des transports en commun (RD974, gare).

Sur le reste du territoire communal, et en particulier en entrée Nord du village, seuls les commerces avec une surface de vente inférieure à 500 m² pourront être envisagés, conformément au SCoT (espaces situés hors centralité et hors ZACOM).

Comme évoqué dans la partie 2.5, le PLU tient compte de l'autorisation d'**extraction de matériaux** en cours, en délimitant un **zonage spécifique**, adapté aux besoins de l'activité. Bien que l'autorisation actuelle se termine en 2025, et que le devenir de l'activité ne soit pas précisément connu (arrêt de l'activité ou renouvellement de l'autorisation ?), le PLU ne s'oppose pas au renouvellement et à l'éventuelle extension de l'activité pour assurer sa pérennité.

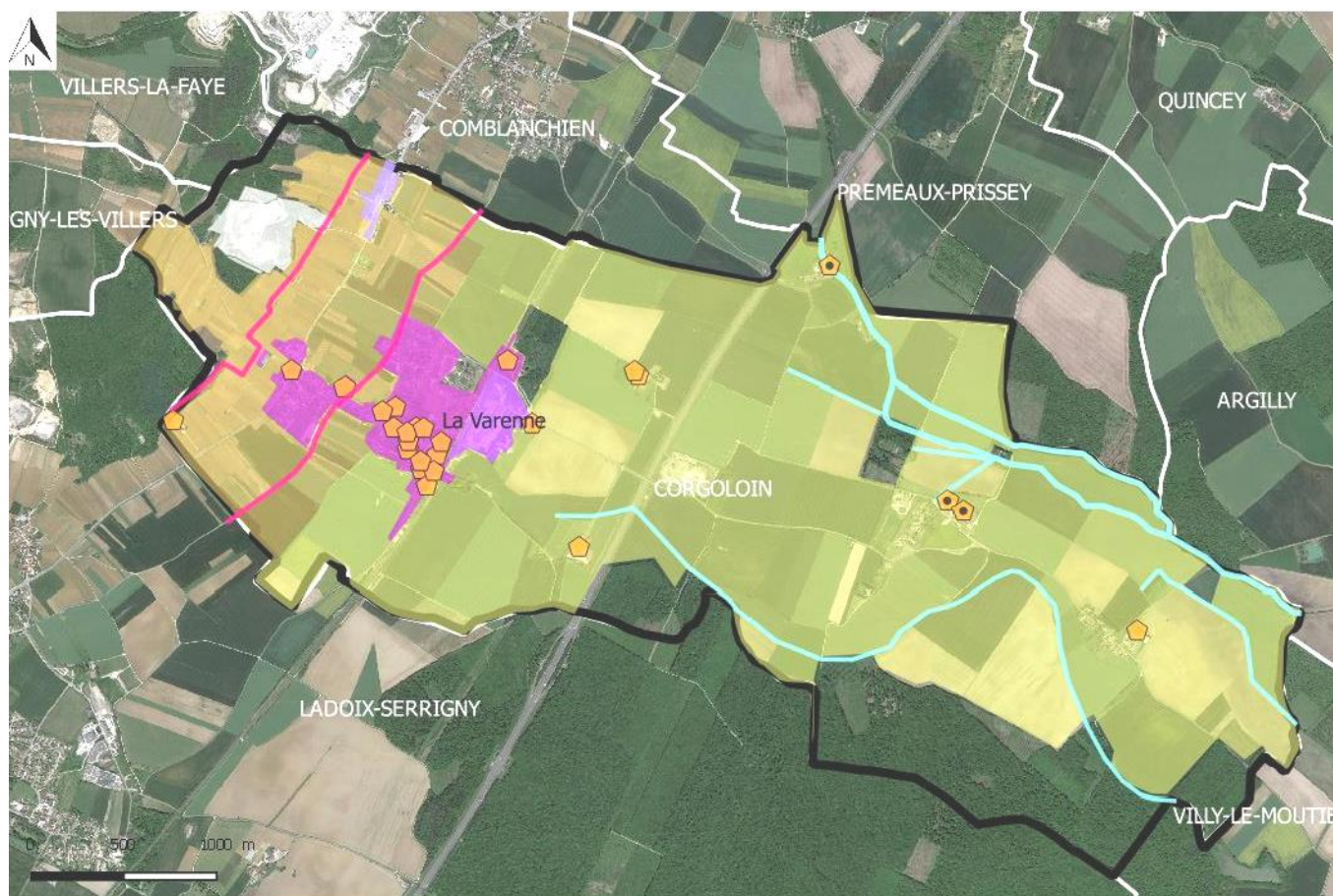
Enfin, le PLU tient compte des activités économiques existantes sur les hameaux ou à proximité, et au niveau des constructions isolées, en autorisant leur évolution (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), dans la mesure où ces secteurs feront l'objet d'une zone agricole.

3.3 Favoriser l'activité touristique

L'objectif poursuivi est de favoriser les activités touristiques sur le territoire communal :

- par la **préservation du patrimoine** naturel et des paysages (*voir à ce sujet le chapitre sur le souci de qualité environnementale*) ;
- par la **mise en valeur des itinéraires touristiques « modes doux »** (sentier de randonnée traversant la côte viticole en contrebas de la carrière, véloroute sur la voie romaine) ; 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** (offre abondante et diversifiée : manoir, gîtes), voire leur développement.



3.4 Cartographie de synthèse de l'axe économique





Pérenniser l'activité agricole/viticole

Réalisation BLC – Qgis – 2018





Fond GoogleMaps 2018

-  Bâtiments agricoles-viticoles en activité
-  dont élevage

 Espaces agricoles à préserver de toute construction, sauf liées au développement des exploitations existantes, à l'évolution des maisons d'habitation existantes (hameaux et autres maisons isolées)

 Espaces viticoles (AOC) inconstructibles sauf exceptions

Maintenir et développer les activités économiques

-  Favoriser une mixité de fonction sur le bourg
-  Développer la ZA de LA Varenne
-  Autoriser le réhabilitation de l'existant et les extensions limitées en entrée Nord
-  Favoriser la pérennité de l'activité extractive

Favoriser l'activité touristique

-  Favoriser les itinéraires de randonnée (Côte) et la véloroute (traversant le village)