

Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs VRD - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière
CRÉATEURS DE LIBERTÉ, DEPUIS 1956



Corgoloin

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1. NOTICE DE PRESENTATION (ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU)

Projet – Février 2024



Vu pour être annexé à mon arrêté du 31 mars 2022
et à notre délibération du 31 janvier 2024

LE MAIRE,

PLU approuvé le : 21.04.2021
Modification simplifiée n°3 approuvée le : 25.10.2023
Modification n°1 approuvée le :

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

Préambule	4
Résumé non technique	7
1. Rappels sur la procédure de modification.....	17
1.1 Objectifs de la modification	17
1.2 Contexte juridique	17
1.3 Dispositions modificatives retenues	21
2. Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur	22
2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin	22
2.2 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) intercommunal.....	27
2.3 Les objectifs de gestion du Bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO	28
2.4 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté.....	28
3. Présentation et justifications du projet de modification du PLU	31
3.1. Présentation du projet logistique sur l'ancienne usine ROCAMAT	31
3.2. Justifications du projet de modification du PLU	46
4. Etat initial de l'environnement et perspectives de son évolution	47
4.1. Paysages et patrimoine	47
4.2. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	48
4.3. Site Natura 2000, milieux naturels, biodiversité, fonctionnalités écologiques	49
4.4. Ressources en eau	55
4.5. Risques, nuisances et pollutions	55
4.6. Climat, air, énergies	57
5. Analyse des incidences sur l'environnement, justifications des évolutions du PLU et mesures	58
5.1. Paysages et patrimoine	58
5.2. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....	59
5.3. Site Natura 2000, milieux naturels, biodiversité, fonctionnalités écologiques	60
5.4. Ressources en eau	61
5.5. Risques, nuisances et pollutions	61
5.6. Climat, air, énergies	61
6. Contenu de la modification (traductions réglementaires)	62
6.1. Choix retenus	62
6.2. Modification du plan de zonage, du plan du DPU et des surfaces des zones du PLU.....	67

6.3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU	73
6.4. Modification du règlement du PLU	73
6.5. Modification de la liste du patrimoine protégé	74
7. Critères, indicateurs et modalités de suivi des incidences	78
8. Compatibilité de la modification avec les documents de rang supérieur	79
8.1 Compatibilité avec le SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin	79
8.2 Compatibilité avec le PCAET intercommunal	80
8.3 Compatibilité avec les objectifs de gestion du Bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO	81
8.4 Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)	82
Conclusion	84

Préambule

La modification n°1 du PLU a été prescrite par arrêté municipal le 31 mars 2022.

La première version du dossier-projet de modification n°1 du PLU a été finalisée en avril 2022, avant sa transmission :

- avec la demande d'examen au cas par cas, à la DREAL pour son instruction par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) ;
- aux Personnes Publiques Associées (PPA) : DDT, Conseil régional, Conseil départemental, CCI, Chambre d'agriculture, Chambre des métiers, SCoT, Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges (CCGCNSG), UDAP / ABF et Association des Climats de Bourgogne.

Par décision n°BFC-2022-3371 du 23 juin 2022, **la MRAE a soumis la modification n°1 du PLU à évaluation environnementale**, avec une attention particulière à porter sur les **enjeux paysagers et patrimoniaux liés aux Climats de Bourgogne** classés au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Considérant que la zone concernée par la modification est en zone tampon des Climats de Bourgogne, en limite de la zone centrale, et que le rehaussement de la hauteur maximale des bâtiments de 10 à 13 m pour permettre la construction d'une plate-forme logistique est susceptible d'avoir des impacts notables sur les champs visuels proches et lointains à protéger au titre du classement Unesco ;

Extrait de la décision n°BFC-2022-3371 de la MRAE

Les PPA qui se sont exprimées ont, quant à elles, rendu les avis suivants :

- le syndicat mixte du SCoT a émis un avis favorable (le 17 mai 2022) ;
- la Chambre d'agriculture (avis du 23 mai 2022) a émis un avis favorable sur « *ce projet vertueux qui n'affecte aucune terre agricole et contribuera ainsi au retraitement d'un site dégradé* » ;
- la DDT (avis du 31 mai 2022) a émis plusieurs remarques, dont une similaire à celle de la MRAE, invitant à se rapprocher de l'ABF, et s'interrogeant sur le nombre de stationnements semblant excessif ;
- la CCGCNSG a émis un avis favorable (le 3 juin 2022), assorti de quelques rectifications et propositions d'améliorations ;
- la CCI a émis un avis favorable (le 7 juin 2022) ;
- le Conseil département n'a émis aucune remarque (avis du 7 juin 2022).

En outre, une réunion a été organisée le 29 novembre 2022, afin de recueillir les attentes de la DREAL et des PPA (en particulier l'ABF et l'Association des Climats de Bourgogne) pour la partie « paysagère et patrimoniale » de l'évaluation environnementale requise.

L'ensemble des avis émis, ainsi que le compte-rendu de cette réunion, sont joints en annexe du présent dossier.

Par **délibération du 31 janvier 2024**, le **Conseil municipal** de Corgoloin a rappelé les objectifs poursuivis par la modification n°1 du PLU, **décidé de soumettre la procédure à évaluation**

environnementale, et **défini les modalités de la concertation avec le public**, conformément aux articles L.103-2 1b et L.103-3 3° du code de l'urbanisme.

Le présent rapport constitue la note de présentation de la modification, complétée de son évaluation environnementale. La partie « paysagère et patrimoniale » de cette évaluation, fait l'objet d'un second opuscule.

Ainsi, **la seconde version du dossier-projet de modification n°1 du PLU est ainsi composée :**

- de la présente notice de présentation de la modification n°1 du PLU, avec son évaluation environnementale, et ses annexes :
 - les avis de la MRAE et des PPA rendus en 2022, le compte-rendu de la réunion du 29 novembre 2022 ;
 - rapport de pré-diagnostic biodiversité établi par Alain Desbrosse, ingénieur-écologue, en novembre 2023 ;
 - du volet paysager et patrimonial de l'évaluation environnementale ;
- ➔ Ces deux pièces constituent l'additif à la pièce n°1 « Rapport de présentation » du PLU ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU après modification (pièce n°3 du PLU complétée de l'OAP n°3) ;
 - d'extraits du plan de zonage du PLU avant/après modification (pièces n°4.1, 4.2 et 4.3 du PLU) ;
 - d'extraits du règlement littéral du PLU après modification (pièce n°5 du PLU : dispositions générales, règlement de la zone UX, extraits du règlement des zones A et N) ;
 - de la liste du patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme (pièce n°6 du PLU) après modification.

Ce dossier est soumis à l'avis de la MRAE et à nouveau transmis aux PPA.

Outre l'évaluation environnementale qui y est développée, et pour faciliter la lecture du dossier, les **principales évolutions du dossier par rapport à sa première version de 2022**, sont les suivantes :

- l'orientation du projet logistique présenté dans le dossier a été inversée : la « cour camions » avec les quais de chargement / déchargement, se situe désormais côté Zone d'Activités à l'Est, et non côté voie ferrée / habitations à l'Ouest ; cette évolution fait suite à des demandes de riverains, et une réunion publique (en-dehors du cadre officiel de la concertation lancée le 31 janvier 2024) ;
- la capacité du parking VL du projet a été revue à la baisse (une centaine d'aires de stationnement au lieu de 150-200) suite à l'avis de la DDT ;

- les éléments relatifs au SCoT ont été mis à jour, du fait de l'approbation du SCoT révisé le 28 juin 2023 ;
- les évolutions apportées au PLU sont étoffées et rectifiées, suite aux avis des PPA (*voir détails dans la partie 6*).

A noter que le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 intermédiaire, pour corriger une erreur matérielle sur un secteur éloigné de celui de la modification n°1. Elle a été approuvée le 25 octobre 2023.

Résumé non technique et exposé du procédé de réalisation de l'évaluation environnementale

Rappels sur la procédure de modification

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Corgoloin, vise essentiellement à relever la hauteur maximale autorisée des constructions dans la zone UX correspondant à l'ancien site ROCAMAT, sur la Zone d'Activités (ZA) de La Varenne.

Cette procédure n'entre pas dans le champ de la révision du PLU (L.151-31 du code de l'urbanisme) mais relève donc bien de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, puisqu'elle conduit potentiellement à majorer les possibilités de construction de plus de 20% dans la zone UX.

Suite à son examen au cas par cas par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en 2022, la procédure a été soumise à évaluation environnementale, avec une attention particulière à porter sur les enjeux paysagers et patrimoniaux liés aux Climats de Bourgogne classés au patrimoine mondial de l'UNESCO. Le dossier intègre l'évaluation environnementale, dont une étude d'impact patrimonial.

La modification n°1 du PLU a été prescrite par arrêté du Maire le 31 mars 2022. Une délibération du Conseil municipal en date du 31 janvier 2024 en a rappelé les objectifs et a défini les modalités de concertation avec le public, conformément aux articles L.103-2 1b et L.103-3 3° du code de l'urbanisme.

La procédure sera également soumise à enquête publique.

Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur

Comme le PLU, sa modification doit être compatible avec plusieurs documents supra-communaux.

La notice de présentation de la procédure, expose les principales dispositions et la manière dont cette dernière prend en compte ces documents de rang supérieur, que sont :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin ;
- le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) intercommunal.

En outre, l'étude d'impact patrimonial traite spécifiquement des enjeux et objectifs de gestion des Climats de Bourgogne.

Enfin, l'articulation de la procédure avec le Schéma Régional d'Aménagement, de développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est exposée, même si cette obligation ne concerne pas le PLU.

Présentation et justifications du projet de modification du PLU

La modification porte sur la friche industrielle ROCAMAT, située entre la voie ferrée et la rue de La Varenne, qui dessert la ZA du même nom, et le site lui-même.

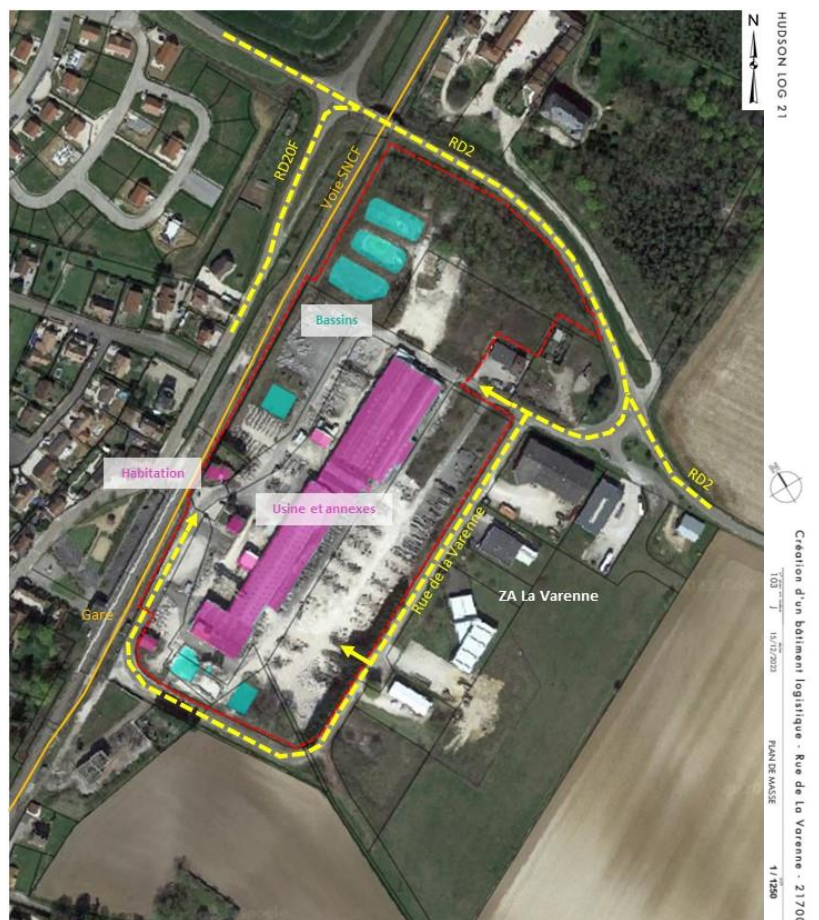
Le site, d'une surface de 6,3 ha environ, fait l'objet d'un projet de création d'un bâtiment logistique par démolition intégrale des bâtiments existants et reconstruction, par la Société Civile de Construction Vente (SCCV) HUDSON LOG 21.

La partie construite (entrepôt et bâtiment de bureaux) totalisera 25 000 m² de Surface de Plancher (SDP) environ, et sera accompagnée d'une cour camions – du côté des quais de chargement, à l'Est - et d'un parking d'une centaine de places.

Le projet fera l'objet d'un dossier spécifique, car il relève de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

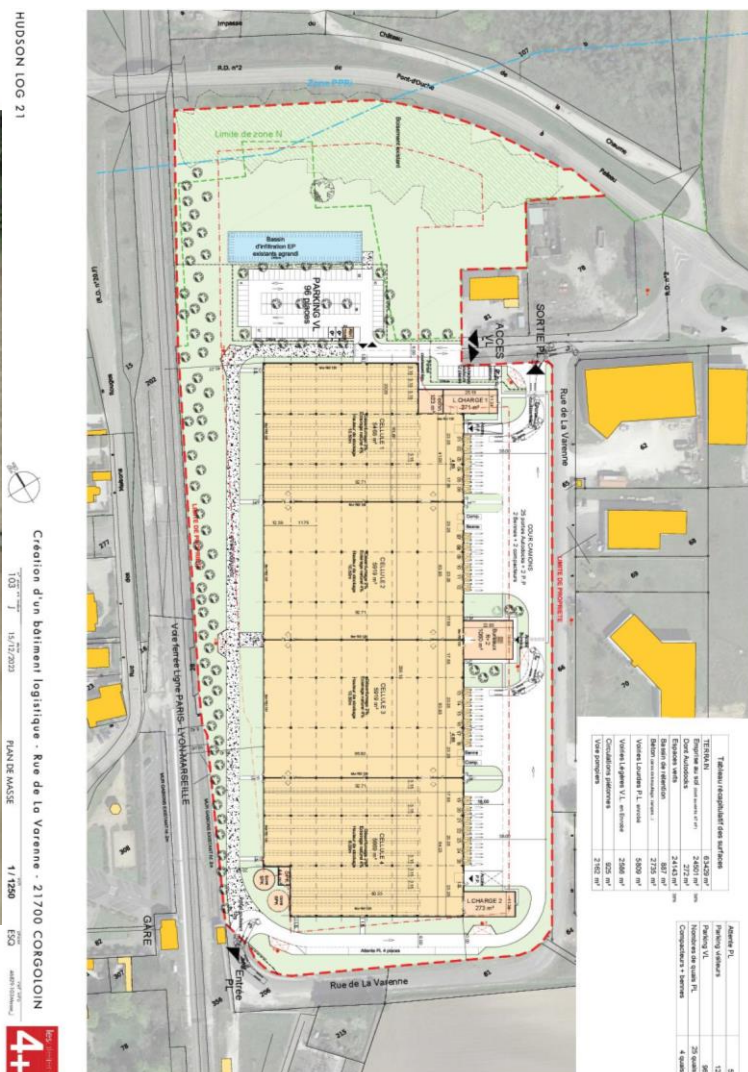
Les produits stockés seront des produits alimentaires et d'autres produits courants de grande consommation.

Le projet devrait conduire à un trafic d'une cinquantaine de poids-lourds par jour. Il générera la création d'une cinquantaine d'emplois.



Site visé par la modification du PLU (6,3 ha)

Accès et composantes du site - Extrait Google Satellite



Projet de plan masse du projet (principe)

Une hauteur de stockage (intérieure) de 10,50 mètres est nécessaire. L'entrepôt totalisera une hauteur de 13 mètres au sommet de l'acrotère (hors gardes-corps). Or, le règlement de la zone UX du PLU en vigueur, fixe la hauteur maximale autorisée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

L'élévation de la hauteur maximale de construction autorisée sur la partie de zone UX concernée par l'emprise du projet, à 13 mètres, est donc nécessaire au projet, pour des raisons fonctionnelles et techniques (réglementation ICPE, normes anti-incendie...).

Etat initial de l'environnement et perspectives de son évolution

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier les enjeux suivants, par thématique.

PAYSAGE ET PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> -Les enjeux ne concernent pas directement les Climats, puisque le projet ne s'implante ni sur les Climats, ni en façade de la Côte. -Forts enjeux de sobriété foncière (friche industrielle à requalifier). -La modification du PLU n'aura pas d'impact sur l'enveloppe « 2D » du village, mais le volume autorisé, à terme, par le PLU modifié, ne doit pas conduire à des incidences significatives sur le paysage et en particulier sur la zone centrale et les Climats de Bourgogne. Les futures constructions ne doivent pas ressortir de la silhouette du village visible depuis la côte, de par leur hauteur, volume, matériaux et dispositifs utilisés. Elles ne doivent pas émerger fortement de la Zone d'Activités depuis l'autoroute, les abords du château de Cussigny, l'entrée Est du village, ni masquer la côte viticole ; le champ visuel doit rester dégagé. Son traitement architectural et paysager doit proposer un cadre agréable pour les habitations riveraines, et s'intégrer au bâti ancien proche (église, habitations, domaines viticoles). -Les enjeux concernant les attributs de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) restent limités et sont liés, justement, à l'intégration paysagère et architecturale du futur projet au sein du village visible depuis la côte (cavaliers de carrière) et au sein d'un tissu bâti ancien.
CONSOMMATION D'ESPACES	<ul style="list-style-type: none"> -Limiter l'artificialisation du site afin de maintenir des espaces perméables, végétalisés, favorables, notamment, à la faune, à l'infiltration des eaux pluviales, au potentiel dépolluant.
SITE NATURA 2000	<p>Le secteur visé par la modification est éloigné de 1,3 km environ de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) de l'« Arrière-côte de Dijon et de Beaune », qui concerne une partie Ouest du territoire communal, est urbanisé et constructible, ne porte pas sur ces milieux prioritaires visés par le DOCOB, et ne les jouxte pas. Le projet de modification ne vise qu'à relever, modérément, la hauteur maximale autorisée des constructions sur ce secteur, sans impact pour les différentes espèces d'oiseaux (il s'agit d'un projet de bâtiment et non d'un projet de construction de type éolien ou d'antenne).</p> <p>Les enjeux sont très faibles.</p>
AUTRES ENJEUX « NATURE ET BIODIVERSITE »	<ul style="list-style-type: none"> -Une bonne gestion qualitative des eaux pluviales doit être assurée, de manière à ne pas altérer les milieux humides reliés au réseau de fossés du village. -Le site compte quelques enjeux floristiques et faunistiques (oiseaux, chiroptères, amphibiens, reptiles, odonates) - identifiés au sein d'un pré-diagnostic annexé au dossier -, dont la prise en compte dans le projet peut être conditionnée par le PLU. Aucun enjeu majeur n'est toutefois identifié sur ce site anthropisé.
RESSOURCES EN EAU	Absence d'enjeu particulier.
RISQUES, NUISANCES, POLLUTIONS	Les principaux enjeux portent sur les nuisances potentielles pour les habitations riveraines en terme de bruit lié à l'activité et de nuisances visuelles diurnes et nocturnes.

**CLIMAT, AIR,
ENERGIES**

L'enjeu est la compatibilité avec le PCAET et SRADDET.

Le projet est soumis à la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique et de développement d'énergies renouvelables, indépendante du PLU.

Analyse des incidences sur l'environnement, justifications des évolutions du PLU et mesures

Le tableau ci-dessous synthétise les mesures inscrites au sein du PLU modifié, afin d'éviter, réduire et compenser les incidences de la procédure sur l'environnement.

EVOLUTIONS RETENUES DANS LE PLU		JUSTIFICATION ET INCIDENCES VISEES
Règlement UX : installations solaires	ZONE UX 2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES 2.2 Toitures <u>En zone UX, hors secteur Uxe :</u> Les installations solaires seront d'aspect mat et pourront être positionnées sur des toitures non visibles depuis le domaine public. L'installation solaire sur la toiture d'une annexe ou à même le sol, non visible depuis le domaine public, est à privilégier. <u>En secteur Uxe :</u> Les installations solaires seront d'aspect mat et devront être invisibles depuis le domaine public, et plus largement depuis la côte (partie du territoire communal située à l'Ouest de la RD974).	Mesure de réduction des incidences pour les vues depuis la côte , dont le futur belvédère sur le cavalier de carrière « Nord » de la commune.
Règlement UX et OAP : implantation des constructions	ZONE UX 2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE <u>Le long de la voie ferrée, les constructions admises devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 15 mètres.</u> Le long des <u>autres voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques</u> , les constructions et installations admises devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 4 mètres. L'OAP impose une orientation des constructions vers l'Est et des principes d'accès principaux côté Est.	Mesures de réduction des incidences pour les habitations riveraines du bourg, et notamment des nuisances visuelles et éventuellement sonores . Si le projet logistique est envisagé à une distance de 20 mètres minimum (d'après le projet de plan masse), une distance de 15 mètres est retenue, en cas d'aléa / d'évolution légère du projet. Aucune autre zone UX ne borde la voie ferrée ; il n'est donc pas nécessaire de dédier cette règle au secteur UXe.
Zonage, règlement UX, A et N et patrimoine protégé : protection des éléments végétaux existants	Protection de la végétation au pourtour du site (boisement Nord et haie de thuyas à l'Est), en entrée de ZA (thuyas) et sur la parcelle ZE47 (bordant la RD2), au titre de l'article L.151-23 : - repérage sur le zonage - complétude de la liste du patrimoine protégé au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme (pièce n°6 du PLU) - règles de protection ajoutées au règlement de la zone UX (<i>voir ci-dessous</i>) et mise à jour/adaptation de ces règles en zone A et N (le	Mesure de réduction des incidences pour les vues depuis Cussigny, l'autoroute et l'entrée Est du village sur la RD2. Cette mesure permet aussi de limiter l'imperméabilisation du site,

	<p>bosquet de la parcelle ZE47 est classé en As et N).</p> <p>ZONE UX</p> <p>2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p>Les alignements d'arbres, haies et bosquets identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.</p> <p>Si leur destruction – partielle ou totale - s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage ; - dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation de végétaux du même type (arbres de haute tige remplacés par des essences de haute tige, arbustes remplacés par des essences arbustives), à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume / linéaire équivalent à l'élément détruit, est imposée. <p>Si leur destruction – partielle ou totale – est envisagée, au profit d'essences diversifiées et/ou plus favorables à la biodiversité, la plantation de végétaux du même type, à l'emplacement même et à volume / linéaire équivalent à l'élément détruit, est imposée.</p> <p>Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon un volume moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ; - pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ; - pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres. <p>ZONE A</p> <p>2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p>En zone A et As, les bosquets, alignements d'arbres et les haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.</p> <p>Si la leur destruction – partielle ou totale - s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage ; - dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume (ou linéaire) équivalent à l'élément détruit, est imposée. <p>ZONE N</p> <p>2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p>	<p>favorise l'infiltration des eaux pluviales et le potentiel dépolluant du site.</p> <p>Les règles introduites en zone UX, permettent aussi le remplacement des thuyas par des essences alternatives et diversifiées.</p>
--	---	--

	<p>En zone N, les les bosquets, alignements d'arbres et les haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.</p> <p>Si la leur destruction – partielle ou totale - s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage ; - dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume (ou linéaire) équivalent à l'élément détruit, est imposée. <p><i>Ici les dérogations inscrites en zone UX, ne sont pas reportées, car les éléments protégés portent sur des zones quasi inconstructibles.</i></p>	
<p>Règlement UX et OAP : végétalisation du secteur de projet</p>	<p>Ajout d'une règle en zone UX, pour imposer la végétalisation et la plantation de la marge de recul des constructions par rapport à la voie ferrée et par rapport à la rue de la Varenne au Sud. Cette obligation devra tenir compte des servitudes relatives aux chemins de fer (pas d'arbre à moins de 6 m de la voie ferrée ni de haie vive à moins de 2 m). Cette règle est aussi inscrite dans l'OAP.</p> <p>ZONE UX</p> <p>2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Les espaces libres doivent être accompagnés de plantations.</p> <p>En secteur UXe, la marge de recul des constructions par rapport à la voie ferrée, et celle par rapport à la rue de la Varenne au Sud, devra être couverte autant que possible par des espaces verts plantés d'arbres de haute tige, de manière à former un écran visuel et acoustique pour les habitations riveraines.</p> <p>Les nouvelles plantations seront constituées d'essences locales (voir la liste indicative en annexe 2). Des plantations pourront être imposées pour habiller certains bâtiments ou installations d'activités.</p> <p>[...]</p>	<p>Mesure de réduction des incidences pour les habitations riveraines du bourg, et notamment des nuisances visuelles et éventuellement sonores, qui contribuera aussi à l'intégration paysagère du projet, quel que soit le point de vue.</p> <p>Cette mesure est également favorable à la biodiversité, en particulier aux oiseaux (dont espèces anthropophiles) et chiroptères, permet de limiter l'imperméabilisation du site, favorise l'infiltration des eaux pluviales et le potentiel dépolluant du site.</p>
<p>OAP : développement des surfaces en eau</p>	<p>En compensation de la destruction des bassins existants au Sud du site, qui accueillent notamment des amphibiens et sont peuplés par des herbes à charas, la mise en place d'un ou 2 bassins en eau au Nord du site, par recréusement de bassin(s) existants ou création, est indiquée dans une OAP.</p>	<p>Mesure de compensation à la destruction d'habitats favorables aux charas et aux amphibiens (dont le Crapaud commun). Ceci sera aussi favorable aux odonates et permettra la gestion des eaux pluviales.</p>
<p>OAP : mesures favorables aux oiseaux et reptiles</p>	<p>Mesures incitatives d'aménagements pour les oiseaux (nichoirs, rebords de toits...) et pour les reptiles et amphibiens (maintien / recréation d'hibernaculums).</p>	<p>Mesures favorables à la biodiversité.</p>
<p>OAP : mesures visant à limiter l'éclairage nocturne</p>	<p>Mesures incitatives.</p>	<p>Mesures visant à limiter les nuisances pour les riverains.</p>

Concernant plus spécifiquement les incidences de la modification du PLU sur les paysages, le patrimoine et les Climats de Bourgogne :

Le paysage, à petite comme à grande échelle, apparaît comme un enjeu pris en compte dans l'objectif de réduction des incidences du PLU qui affecteront le Bien. Il s'agit aussi de permettre, sur l'ancien site ROCAMAT, un projet qualitatif, intégré paysagèrement et architecturalement, en lien avec le paysage urbain du bourg de Corgoloin et notamment de ses bâtiments anciens, à valeur patrimoniale.

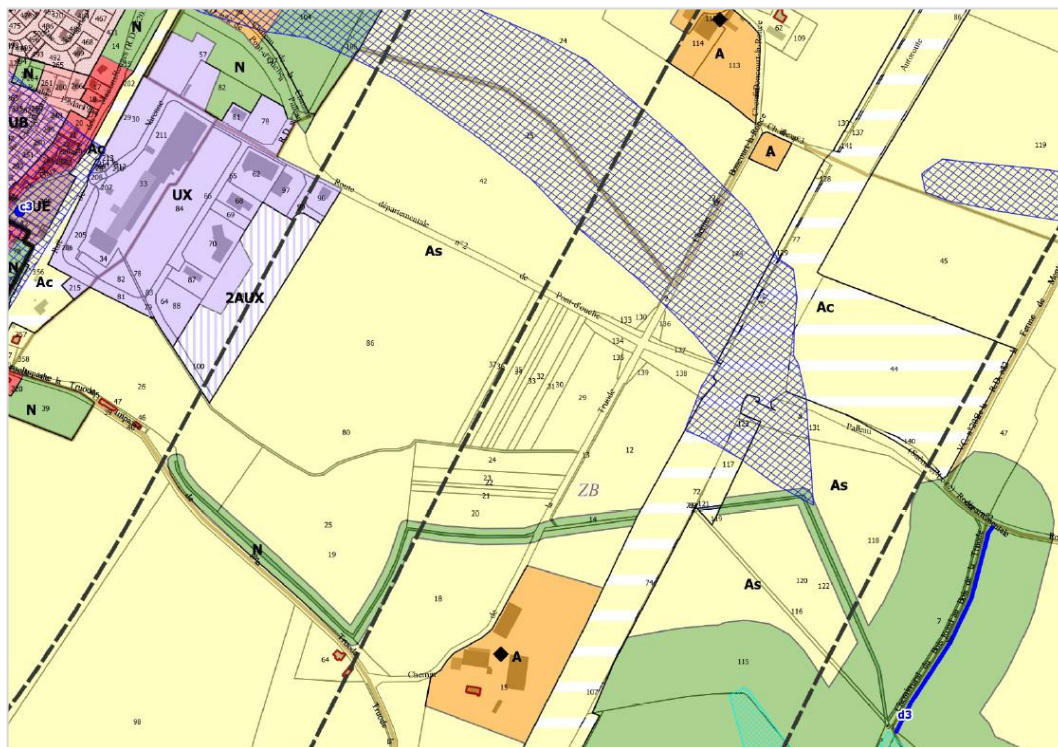
Les mesures susmentionnées permettent de tenir compte des enjeux et objectifs de gestion du Bien UNESCO, et de limiter les impacts pour les 2 attributs du Bien avec lesquels le projet de modification du PLU a des interactions.

Le projet de modification du PLU n'altère ni l'intégrité, ni l'authenticité des Climats, puisqu'il ne porte pas sur un secteur en contact direct avec les éléments protégés. Ce secteur n'est pas situé sur ou en bordure d'un Climat. Il n'a aucun impact direct sur les parcelles de vignes ou sur le patrimoine viticole. Implanté en zone écrin, en bordure de la zone centrale, il n'est pas inclus dans une protection de type AVAP ou site, ni aux abords d'un monument historique.

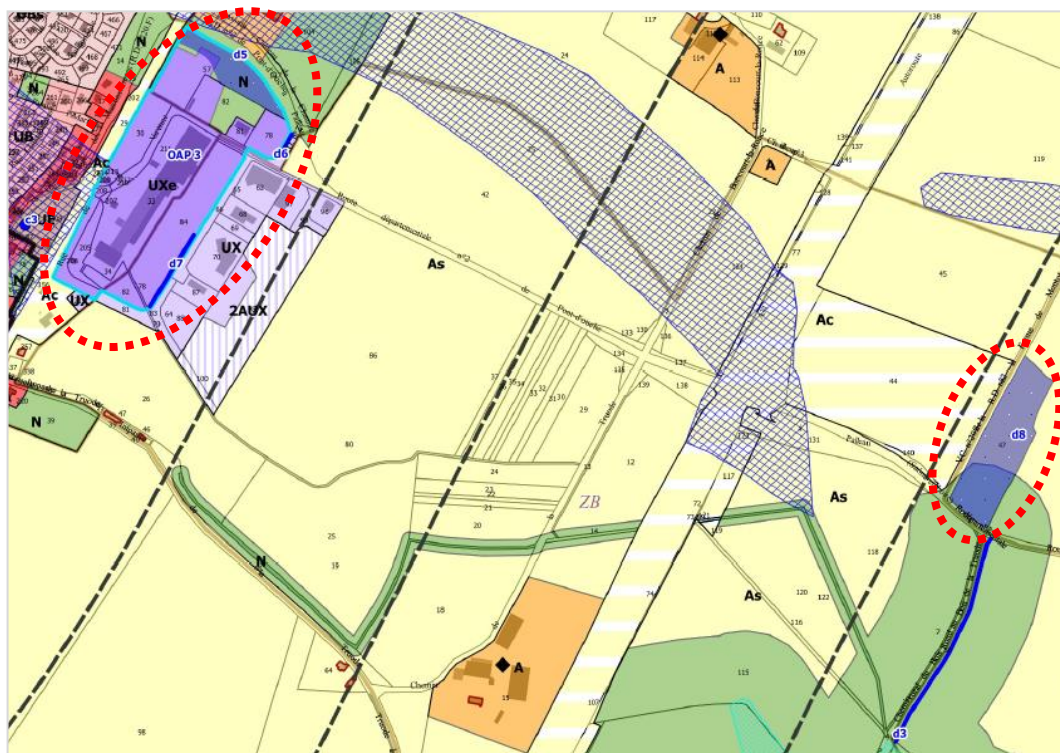
Contenu de la modification (traductions réglementaires au sein des différentes pièces du PLU)

En premier lieu, **la hauteur de construction maximale autorisée est relevée de 10 mètres à 13 mètres** au faîtage ou à l'acrotère, sur le secteur visé par la modification ; **un sous-secteur « UXe » est créé**, de manière à ne pas impacter l'ensemble de la zone UX du PLU.

Les autres évolutions sont listées dans le tableau ci-dessus (règlement, patrimoine protégé).



Extrait du plan de zonage AVANT modification



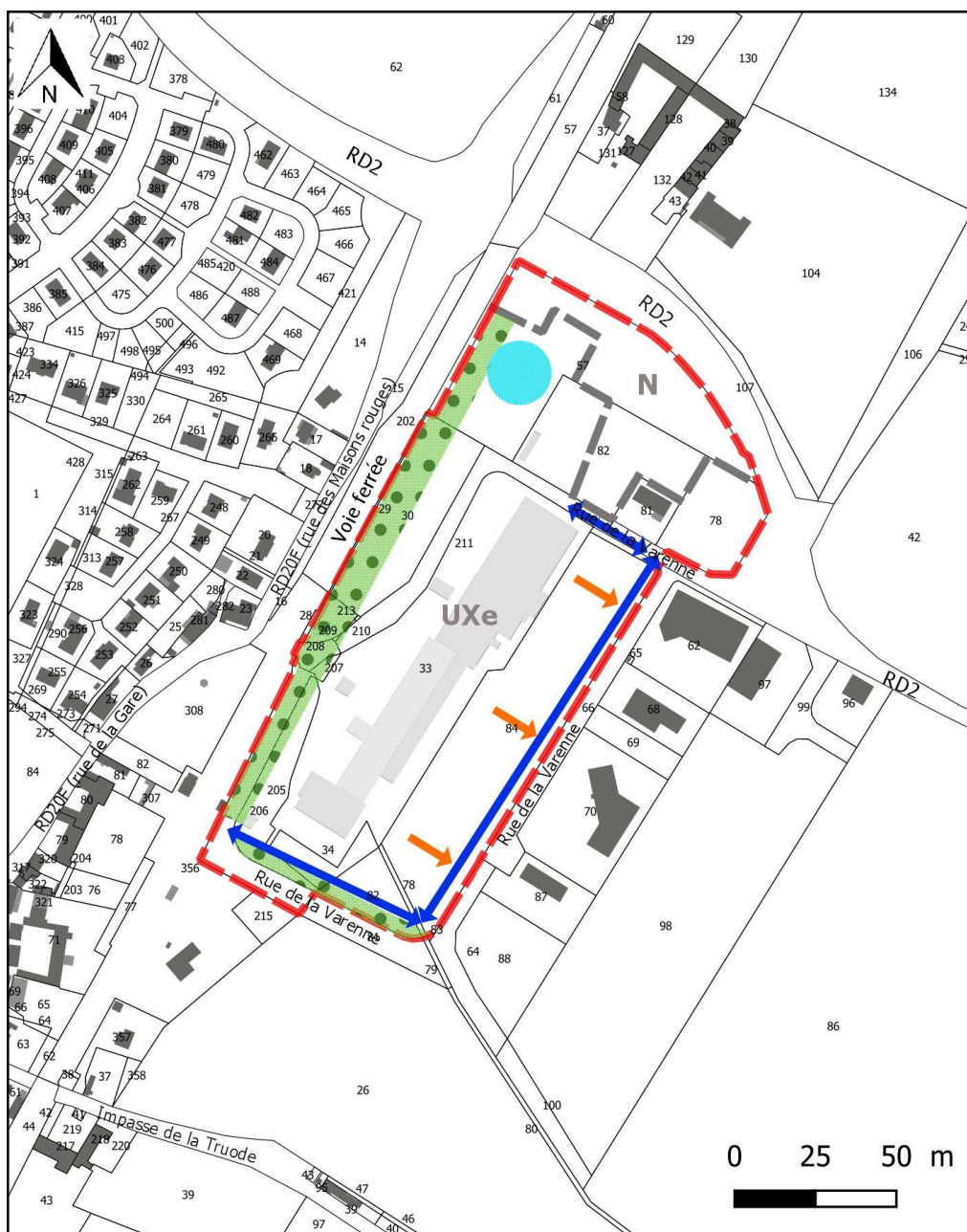
Extrait du plan de zonage APRES modification

- UX : zones urbaines dédiées aux activités économiques, dont la Zone d'Activités de La Varenne
- As : zone agricole stricte
- N : zone naturelle
- Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Alignement d'arbres et haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA)
- Secteurs concernés par des risques d'inondation (étude de vulnérabilité de la Côte viticole, risques d'inondation par débordement de la Courtavaux connus des élus)
- Classement sonore des infrastructures de transports terrestre en Côte-d'Or - limites des secteurs affectés par le bruit (tracés indicatifs)

Extrait du plan de zonage AVANT modification

- UX : zones urbaines dédiées aux activités économiques, dont la Zone d'Activités de La Varenne
- UXe : secteur à hauteur majorée
- As : zone agricole stricte
- N : zone naturelle
- Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Bosquets protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Alignement d'arbres et haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Périmètre Délimité des Abords (PDA)
- Secteurs concernés par des risques d'inondation (étude de vulnérabilité de la Côte viticole, risques d'inondation par débordement de la Courtavaux connus des élus)
- Classement sonore des infrastructures de transports terrestre en Côte-d'Or - limites des secteurs affectés par le bruit (tracés indicatifs)

Extrait du plan de zonage APRES modification



Légende

- Périmètre de l'OAP
- Limite des zones UXe / N
- Sens d'orientation principale des bâtiments (à l'opposé des habitations)
- ↔ Principes d'accès principaux (à l'opposé des habitations)
- Végétalisation de la façade Ouest et Sud, avec notamment plantation d'arbres de haute tige (tracé indicatif)
- Bassin(s) en eau à mettre en place en partie Nord du site

Schéma de synthèse de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) portant sur la zone UXe et N au sein de la Zone d'Activités de La Varenne

Dispositif de suivi de la révision du PLU

Les indicateurs de suivi du PLU en vigueur, en particulier de son évaluation environnementale, sont complétés avec le suivi de l'OAP.

Description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée

L'état initial de l'environnement a permis d'analyser les enjeux sur lesquels le PLU modifié pouvait éventuellement avoir un impact.

Les évolutions apportées au PLU permettent de donner les conditions favorables à l'implantation d'un bâtiment logistique sur cette friche industrielle, tout en garantissant un impact limité sur l'environnement, et en particulier les paysages et le site des Climats de Bourgogne.

La présente modification du PLU est un projet concerté associant, dans le cadre de l'évaluation environnementale, le conseil municipal, un certain nombre de personnes publiques associées et consultées variées, le porteur du projet et les habitants de Corgoloin, notamment ceux résidant à proximité du site concerné.

Au terme de l'évaluation des incidences de la présente procédure sur l'environnement, nous pouvons conclure que le PLU modifié n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives significatives sur l'environnement et la santé humaine, notamment sur les sites Natura 2000, les Climats de Bourgogne et les paysages en général.

1. Rappels sur la procédure de modification

1.1 Objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corgoloin, approuvé par le Conseil municipal le 21 avril 2021, et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 25 octobre 2023, est appelé à être soumis à une procédure de modification conformément aux articles L.153-36 à 44 du code de l'urbanisme.

Cette modification porte sur l'élévation de la hauteur de construction maximale autorisée, dans la zone UX correspondant à l'ancien site ROCAMAT, en centre-bourg, afin de permettre l'implantation d'un bâtiment logistique, et les évolutions subséquentes des différentes pièces du PLU.

1.2 Contexte juridique

➤ La procédure de modification de droit commun

La modification envisagée par la commune est une modification de droit commun, soumise à enquête publique, dont les modalités sont précisées dans les articles L. 153-41 à L. 153-44. En particulier, l'article L. 153-41 précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

L'article L.131-9 concerne les PLU tenant lieu de PLH, ce qui n'est pas le cas du PLU de Corgoloin.

La présente modification conduit potentiellement à majorer les possibilités de construction de plus de 20% dans la zone UX PLU, puisqu'elle vise à relever la hauteur maximale autorisée des constructions.

La présente modification n'appelle aucune évolution entrant dans le champ de la révision (*voir suite du rapport*), tel qu'en dispose l'article L.153-31 du code de l'urbanisme :

« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

La présente procédure de modification se justifie donc pleinement, et est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme.

L. 153-36 du même code indique que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

La présente modification conduit notamment à une modification du règlement graphique et littéral.

Les articles L. 153-37 à L. 153-40 donnent les modalités de la procédure de modification :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

L'arrêté engageant la modification du PLU, pris par le Maire le 31 mars 2022, est donc conforme au code de l'urbanisme.

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Le présent projet de modification ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone.

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

➤ **L'évaluation environnementale**

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. Cette directive a été transposée en droit français par les articles L.104-1 à 104-8 et R.104-1 à R. 104-39 du code de l'urbanisme.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme dispose notamment que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

NOTA :

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »

Le projet de modification du PLU ne porte pas directement sur un site Natura 2000 : le secteur sur lequel il porte est éloigné de 1,3 km environ de la **Zone de Protection Spéciale (ZPS)** de l'« **Arrière-côte de Dijon et de Beaune** », qui concerne une partie Ouest du territoire communal.

Voir carte page suivante.

Il n'est a priori pas susceptible d'avoir des impacts négatifs significatifs sur ce site, du fait de cet éloignement, de la nature urbanisée et de la vocation constructible du secteur sur lequel il porte, et de l'objectif visé par la présente procédure, qui n'aspire qu'à relever, modérément, la hauteur de construction.

Pour ces raisons, et en application de l'article R.104-12 3° susmentionné, la première version du dossier de modification (2022) a été soumise par la commune de Corgoloin, à l'examen au cas par cas de droit commun de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

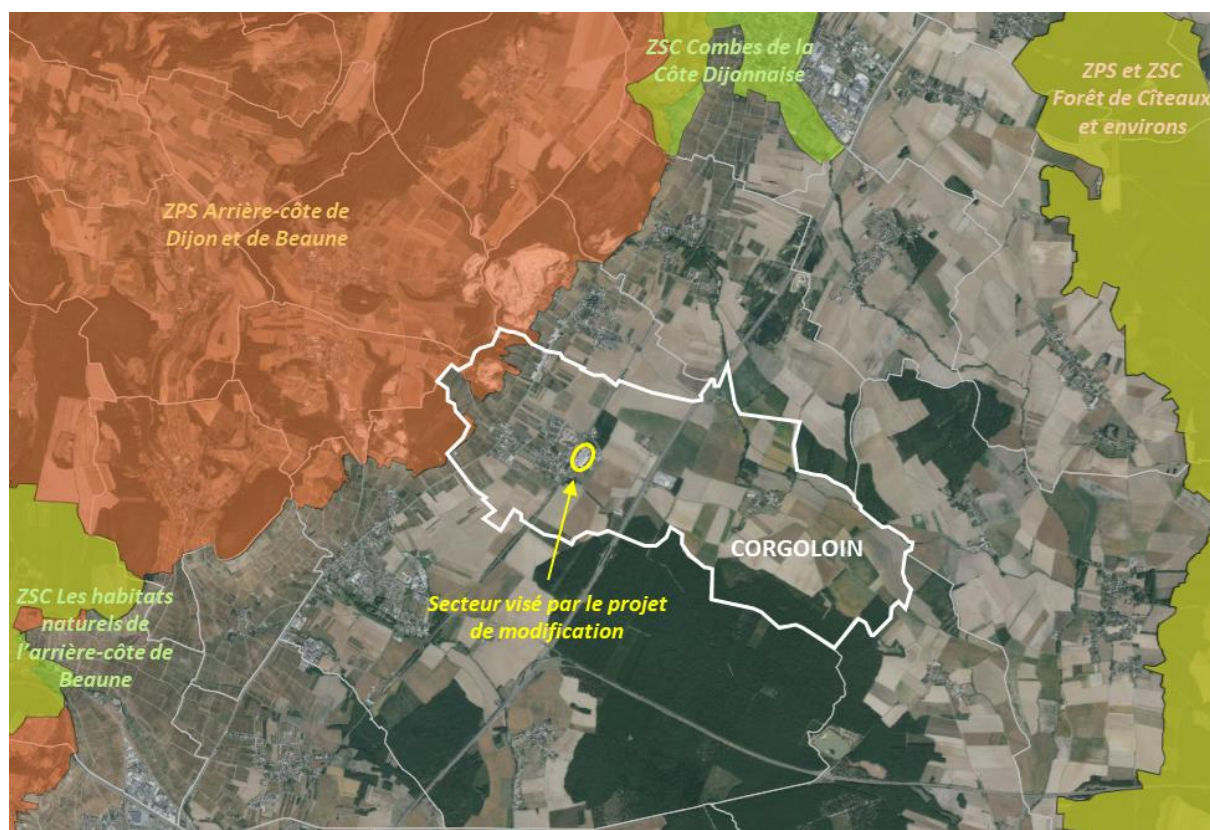
Comme évoqué en préambule, par décision n°BFC-2022-3371 du 23 juin 2022, la MRAE l'a soumis à évaluation environnementale.

L'article L.122-6 du Code de l'environnement précise la démarche d'évaluation environnementale.

Elle porte sur l'ensemble des thématiques qui suivent ; toutefois, le volet « paysager et patrimonial » est central pour la présente procédure (voir Préambule) :

- milieux naturels et biodiversité
- ressource en eau
- sols et sous-sols (dont consommation foncière)
- cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel
- risques
- déchets
- nuisances et bruit
- énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques.

On rappelle que le PLU approuvé en 2021, a fait l'objet d'une évaluation environnementale traitant de l'ensemble de ces thématiques. Par conséquent, l'évaluation de la modification n°1 reprend, précise et actualise, lorsque c'est nécessaire, les données de l'évaluation environnementale du PLU.



Sites Natura 2000 – DREAL BFC

1.3 Dispositions modificatives retenues

Les modifications envisagées concernent :

- les OAP (pièce n°3) ;
- le plan de zonage du PLU (pièces n°4.1, 4.2 et 4.3) ;
- le règlement littéral du PLU (pièce n°5) ;
- la liste du patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme (pièce n°6).

2. Articulation du PLU avec les documents de rang supérieur

En application des articles L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme, le PLU de Corgoloin se doit d'être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), du Plan de Mobilité, du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

L'articulation du PLU en vigueur avec le SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin et avec le PCET de Côte-d'Or est présentée au sein du rapport de présentation du PLU. Depuis, le PCAET intercommunal a été approuvé. Le PLU n'est pas concerné par les autres documents (Plan de mobilité et PLH), qui n'existent pas sur le territoire.

Nous reportons donc ci-dessous, uniquement les dispositions du SCoT et du PCAET, mais aussi d'autres dispositions applicables à la commune (objectifs de gestion des Climats de Bourgogne, SRADDET) qui sont en lien avec le projet de modification, et avec les enjeux du territoire.

2.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin

Le SCoT révisé des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin, a été approuvé le 28 juin 2023.

Le SCoT définit des orientations pour un aménagement et un développement durables du territoire. Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT en vigueur est le document de référence ; il comprend le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAAC).

Le SCoT définit une armature territoriale multipolaire et hiérarchisée, autour des villes principales (Beaune, Nuits-Saint-Georges, Gevrey-Chambertin, Chagny), des pôles relais et de proximité et des villages ; **Corgoloin fait partie des pôles de proximité, en « association » avec Comblanchien et Ladoix-Serrigny**. Ces pôles sont des communes disposant de commerces et services d'usage fréquent, facilement accessibles dans un rayon de 5-10 minutes, pouvant desservir environ 1 000 habitants, et en majorité équipés d'une halte ferroviaire (ce qui est le cas de Corgoloin).

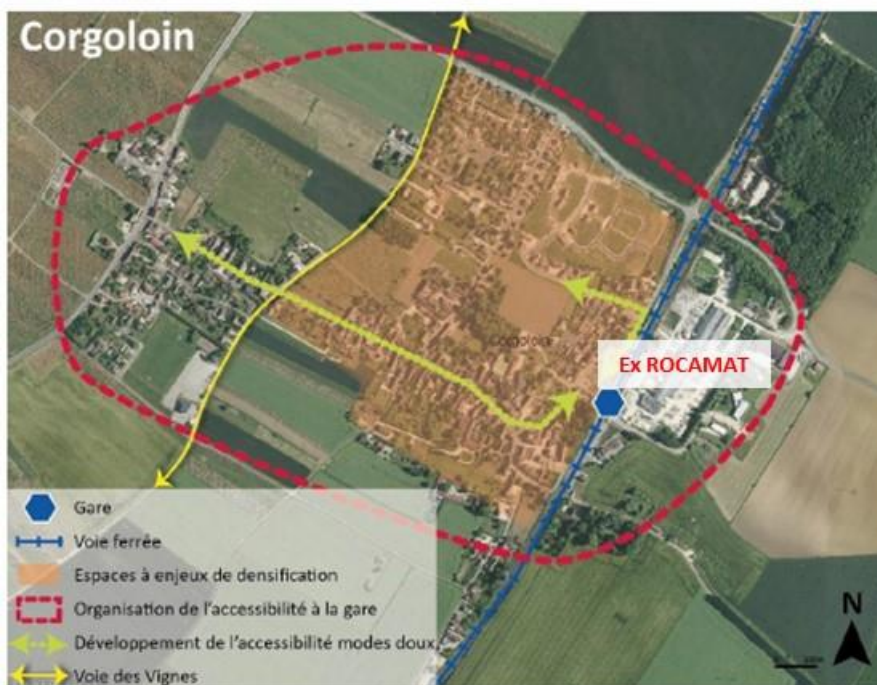
Ces pôles ont des objectifs renforcés en termes de besoins en logements, de densité et de mixité. **Leur tissu économique doit être consolidé.**

Déplacements et lien urbanisme / transports :

Pour les pôles de proximité comme Corgoloin, le SCoT prescrit le renforcement des dessertes multimodales des gares, et une **intensification urbaine autour des gares**.

Halte ferroviaire de Corgoloin

Quelques tènements sont disponibles à proximité de la gare et devront être mobilisés en priorité. L'accessibilité entre la gare et la RD 974 est à améliorer.



Source : DOO du SCoT révisé

Le secteur concerné par la modification, site de l'ancienne usine ROCAMAT, jouxte la voie ferrée, et la gare

La localisation stratégique du territoire au cœur des échanges européens Nord-Sud le place comme **un lieu potentiel d'accueil de plateformes logistiques**. Dans ce cadre, **le SCoT vise le développement de l'intermodalité** pour le transport de marchandises et émet les recommandations suivantes :

- améliorer la connexion entre la route et les autres modes de transport ;
- engager une réflexion sur une logistique urbaine plus vertueuse en intégrant dans les documents d'urbanisme la création d'espaces mutualisés réservés aux livraisons, et dans les projets de développement économique, une réflexion globale quant à l'organisation et la rationalisation des flux routiers de marchandises.

Développement économique en Zones d'Activités :

Le PADD du SCoT hiérarchise les pôles d'emplois et, dans ce cadre, le pôle formé par Corgoloin, Ladoix-Serrigny et Comblanchien figure parmi les « **pôles relais** », pôles ayant un rayonnement sur une partie resserrée du territoire, offrant 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 ; toutefois ce pôle doit veiller à calibrer l'offre foncière en fonction des

besoins réels et à offrir des espaces économiques en continuité avec le tissu urbain existant, en respectant les principes de percées visuelles et de non-consommation des espaces viticoles existants.

Le SCoT prévoit un calibrage du développement économique et hiérarchise les pôles d'emplois et d'activités : **la Zone artisanale de La Varenne à Corgoloin**, sur laquelle prend place l'ancienne usine ROCAMAT, figure parmi les « **zones de niveau 3** » qui constituent des zones de proximité, de dimension modeste, à dominante artisanale.

Le SCoT prescrit que le choix des espaces d'accueil des activités économiques au sein de chaque territoire se fasse dans le respect des objectifs suivants :

- **mobiliser le potentiel de renouvellement urbain**, les disponibilités foncières et dents creuses **dans les zones d'activité existantes** ;
- être connecté aux axes de circulation et/ou voies ferrées, afin de limiter les trafics de transit ;
- être au plus près des zones résidentielles, afin de rapprocher les habitants de leur lieu de travail et réduire ainsi les déplacements,
- être, dans la mesure du possible, desservi par des transports en commun.

En outre, les documents d'urbanisme doivent identifier le potentiel de **reconquête des friches (économiques) et de renouvellement urbain** et réaliser une analyse des espaces qui pourraient être rendus perméables en compensation des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation

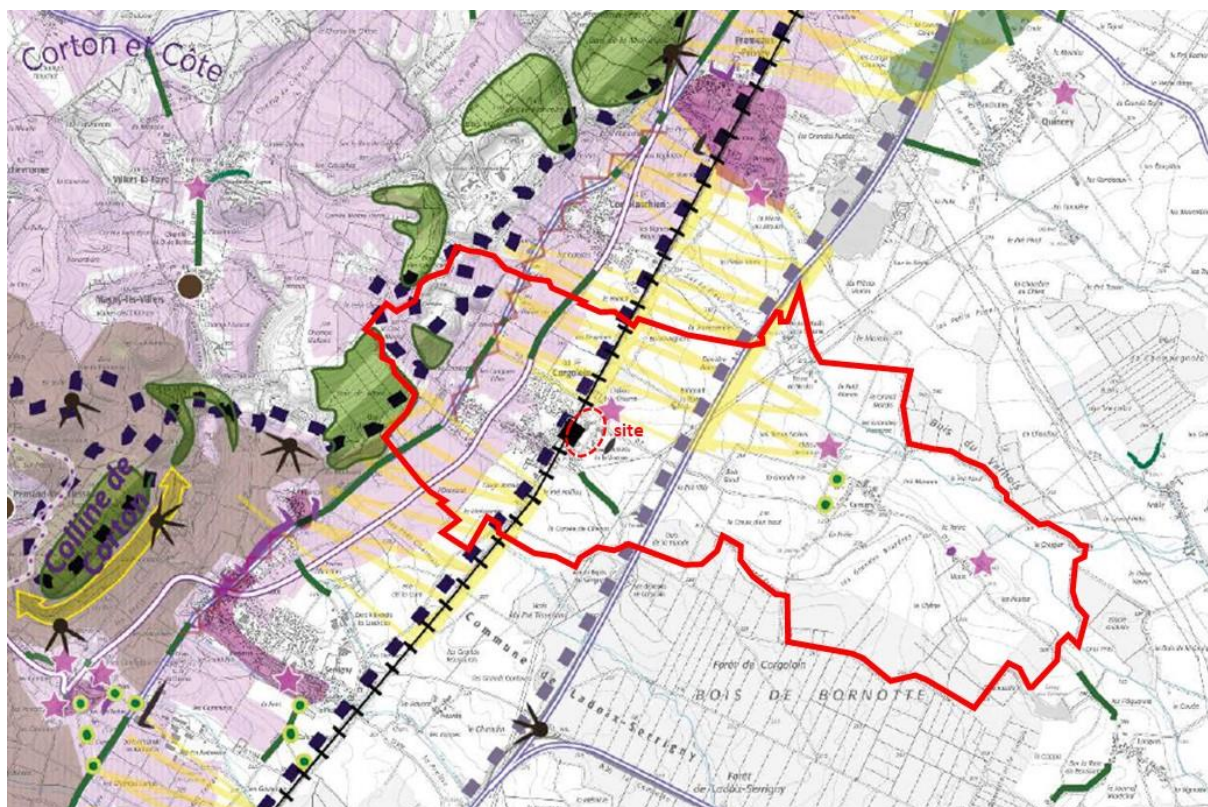
Le SCoT demande enfin **d'améliorer la qualité des projets économiques et commerciaux** (intégration paysagère, impact environnemental, densité).

Paysages, espaces naturels et biodiversité :

Le SCoT identifie plusieurs enjeux paysagers sur la commune. En lien avec le projet de modification du PLU, et son évaluation environnementale, on peut citer :

- la **préservation du site UNESCO des Climats de Bourgogne** (le SCoT constituant le document central et opérationnel du plan de gestion du Bien UNESCO) en renforçant la **prise en compte du paysage** dans les études de développement territorial et les documents d'urbanisme ; le secteur visé par la modification du PLU prend place au sein de la zone écran des Climats, et jouxte la zone centrale ;
- les **fenêtres paysagères Est-Ouest** offertes par les espaces agricoles et viticoles de part et d'autre de la RD974, de la voie romaine et de l'autoroute, axes routiers et touristiques majeurs, mais aussi de la voie ferrée ;
- **l'intégration de la silhouette bâtie jugée peu qualitative de la Zone d'Activités de La Varenne.**

Voir carte page suivante et l'étude paysagère et patrimoniale du présent dossier.



Extrait de la carte des qualités paysagères et patrimoniales - DOO SCoT

PROTÉGER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE EMBLEMATQUES

- Veiller à la préservation des paysages et des patrimoines dans le site UNESCO
- Périimètre de la zone centrale UNESCO
- Périimètre de la zone écrin
- Protéger la trame bocagère
- Protéger les arbres isolés et les alignements d'arbres structurants
- Préserver les cours d'eau et leurs ripisylves
- Préserver les paysages viticoles et leur patrimoine
- Préserver le bandeau forestier et les parcelles forestières sensibles
- Identifier et préserver le tracé de l'ancienne voie romaine
- Protéger et valoriser les sites classés et inscrits
- Protéger et valoriser les grands ensembles paysagers remarquables
- Protéger et valoriser les espaces bâtis remarquables

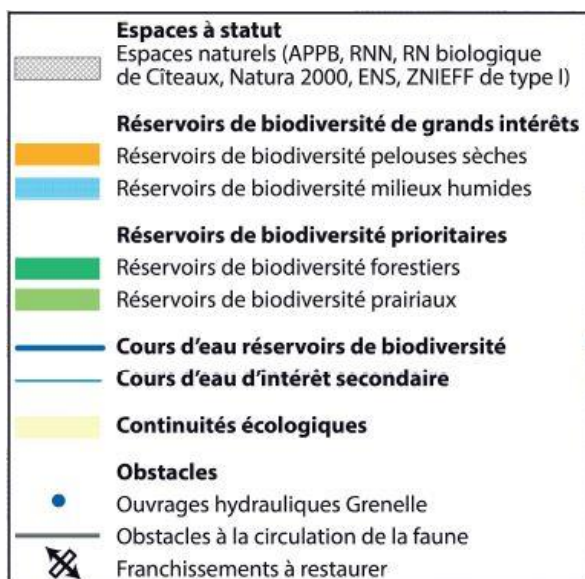
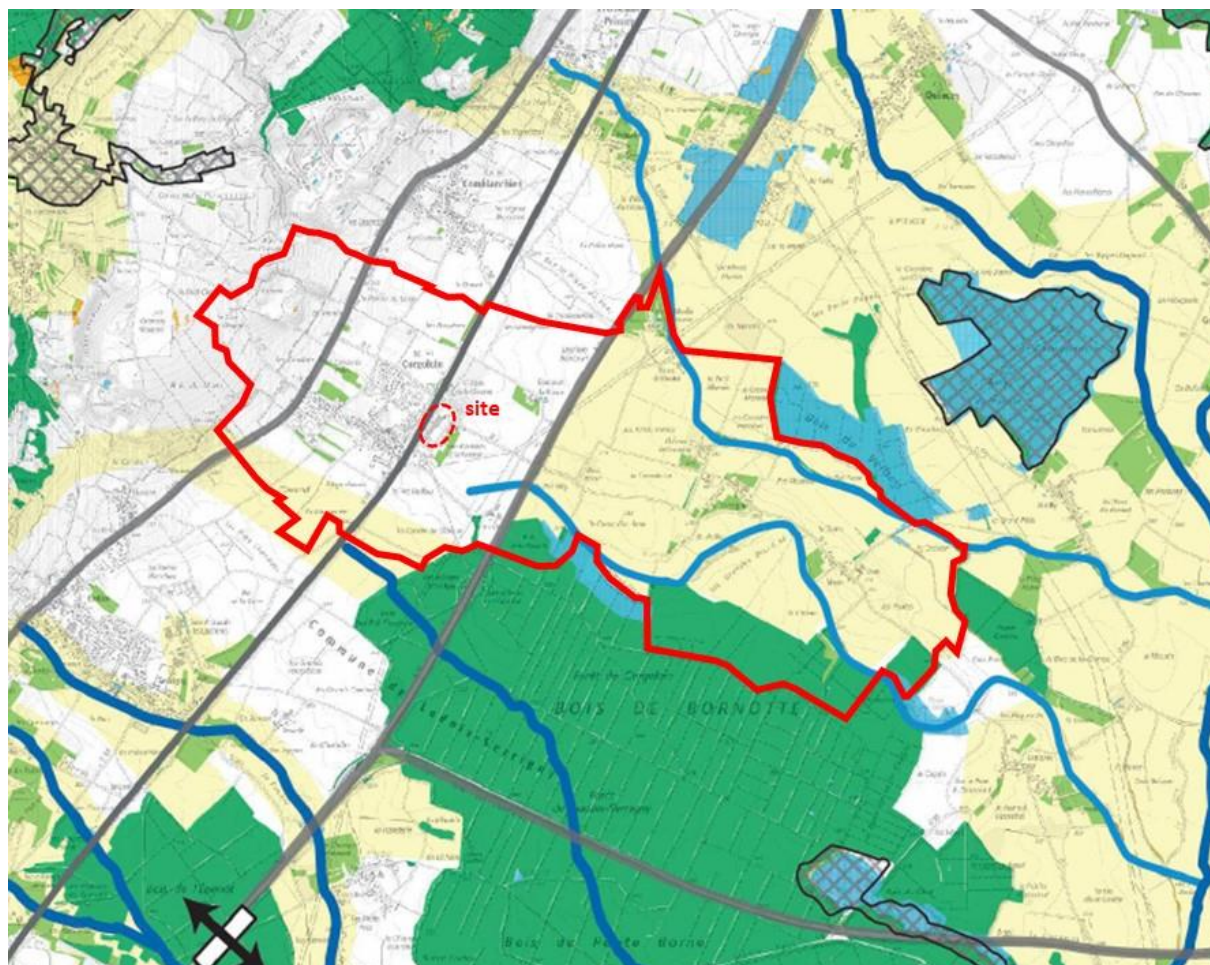
MAINTENIR UNE PERCEPTION QUALITATIVE DU TERRITOIRE ET DE SES PAYSAGES

- Préserver et valoriser les points de vue majeurs
- Maintenir dégagés les rebords de côte et de falaise
- Préserver et valoriser les vues sur les repères urbains identitaires (châteaux, demeures, clos, etc.)
- Favoriser l'intégration paysagère des opérations d'aménagement dans les villages et les bourgs contraints par leur site
- Soigner la qualité des fenêtres paysagères et le traitement des franges urbaines perceptibles depuis ces espaces paysagers sensibles
- Soigner le traitement des franges urbaines perceptibles depuis les axes routiers et touristiques majeurs
- Préserver et maintenir les silhouettes et fronts bâtis qualitatifs
- Intégrer les silhouettes urbaines peu qualitatifs

MAINTENIR ET PRÉSERVER LA LISIBILITÉ ET LA QUALITÉ DES PAYSAGES

- Préserver les lisières forestières
- Maintenir des couronnes vertes
- Maintenir des coupures d'urbanisation
- Requalifier les traversées urbaines peu qualitatifs

Le site visé par la modification, n'est en revanche pas concerné par un espace d'intérêt du point de vue de la biodiversité et des continuités écologiques. Le SCoT identifie un réservoir de biodiversité de type prairie à l'Est de la ZA (au niveau de la zone 2AUX du PLU).



Extrait de la carte de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques – DOO SCoT

2.2 Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) intercommunal

La Communauté de Communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges a approuvé son PCAET en avril 2021.

Les PCAET contiennent les éléments opérationnels techniques et partenariaux pour lutter contre le changement climatique et accompagner la transition énergétique à échelle locale.

Les objectifs stratégiques du PCAET de l'intercommunalité sont, à **horizon 2030** :

- une **réduction de 26 % des gaz à effets de serre** (le poste « transport » étant le plus émetteur en 2014, avec 58% des émissions) ;
- une **réduction de 19% de la consommation énergétique** (le poste « transport » représentait 71% des consommations en 2014, et le poste « résidentiel », 27%) ;
- la **production de 131 GWhs d'énergie renouvelable**, sur le territoire (potentiel en méthanisation et gisement solaire).

Pour cela, un programme d'actions en 8 axes et 42 actions a été proposé.

Les actions liées à la présente modification sont :

Axe	Actions
Axe 1 : EPCI et communes exemplaires	2. Bâtiments, équipements, infrastructures publiques exemplaires → <i>Action n°2.1 : Améliorer l'efficacité énergétique et environnementale des équipements communautaires et des zones d'activités pour la Communauté de Communes (sensibilisation, exigences énergie-climat pour les nouveaux bâtiments, suivi des consommations...)</i>
Axe 3. Développer l'économie locale en prenant appui sur le développement durable	8. Accompagnement RSE et DD des entreprises et établissements → <i>Action n°8.1 : Favoriser l'émergence de programme RSE et DD pour les entreprises (sensibilisation,...)</i>
Axe 5. Bâti et Habitat	15. Réviser et Mettre en œuvre de manière proactive le SCOT → <i>Action n°15.1 : Faire converger les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, PLH) avec les enjeux de plan climat (gestion des formes urbaines, îlots de chaleurs éventuels, réduction des besoins de déplacements, limitation de l'artificialisation, développement des énergies renouvelables, niveaux de performances énergétiques à définir...)</i>
Axe 7. Nouvelles énergies	18. Orienter, cadrer, accompagner le développement ENR → <i>Action n°18.1 : Valider une charte d'orientation concernant les nouvelles énergies (concertation des acteurs du territoire, formaliser un cadastre solaire, notamment au niveau des toitures des entreprises...)</i> 20. Développer les énergies renouvelables → <i>Action n°20.1 : Participer au développement des énergies renouvelables (installer un méthaniseur, utiliser les surfaces importantes pour développer le photovoltaïque...)</i> 21. Impulser les innovations avec des nouveaux modèles économiques de production- consommation → <i>Action n°21.1 : Faire émerger des projets innovants (circuits énergétiques courts...)</i>

2.3 Les objectifs de gestion du Bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO

Les Climats du vignoble de Bourgogne ont été inscrits sur la Liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO le 4 juillet 2015.

Le contexte du classement et les enjeux et objectifs de gestion du site, sont exposés au sein de l'étude paysagère et patrimoniale du présent dossier.

2.4 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté

Le Schéma Régional d'aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté, approuvé le 16 septembre 2020, a pour ambition d'inscrire, par l'ensemble des thèmes qu'il porte, l'action régionale en cohérence avec le cap fixé par les 17 Objectifs de Développement Durables (ODD) de l'Agenda 2030.

Ce projet de territoire, ayant pour fil conducteur l'attractivité du territoire, est formalisé au sein des 33 fiches du « rapport d'objectifs », regroupées en 3 axes majeurs :

- Axe 1 : Accompagner les transitions
- Axe 2 : Organiser la réciprocité pour faire de la diversité des territoires une force pour la région
- Axe 3 : Construire des alliances et s'ouvrir sur l'extérieur

Certains des objectifs sont accompagnés de règles consignées au sein du « fascicule des règles ».

Le SRADDET s'impose notamment aux SCoT et en l'absence de SCoT, aux documents d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité avec le fascicule des règles, et de prise en compte des objectifs du rapport. Il s'impose aussi aux PCAET.

Si le SCoT révisé est compatible avec le SRADDET, il est proposé de démontrer l'articulation de la modification du PLU de Corgoloin avec le schéma régional.

Sont synthétisées ci-dessous, uniquement, les règles qui concernent les SCoT/PLU, et les objectifs correspondants, et, parmi celles-ci, celles ayant un lien avec le projet de modification du PLU de la commune.

CHAPITRE 2 – Gestion économe de l'espace et habitat

REGLES (rapport de compatibilité)	OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTENT (rapport de prise en compte)
Règle n°4 : définir les besoins de façon réaliste (Evitement), privilégier la requalification des espaces urbanisés avant extension (Réduction) et analyser le potentiel de compensation en cas d'extension (renaturation d'espaces artificialisés → Compensation)	I-1. Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 (objectif intermédiaire de -50% d'artificialisation des sols en 2035) par rapport à la consommation foncières des 10 dernières années.
Règle n°5 : encadrer les zones de développement structurantes (habitat et activités ; ces zones structurantes sont définies par le document d'urbanisme et à minima sur les 3 niveaux de polarités régionales) par des dispositions favorisant le développement d'énergie renouvelable et l'offre de transports alternative à l'autosolisme (L.151-21 du code de l'urbanisme, labellisations...)	I-1. Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 (objectif intermédiaire de -50% d'artificialisation des sols en 2035) par rapport à la consommation foncières des 10 dernières années. I-10. Réduire l'empreinte énergétique des mobilités I-11. Accélérer le déploiement des EnR en valorisant les ressources locales
Règle n°7 : prendre des dispositions favorables à l'efficacité énergétique, aux énergies renouvelables (panneaux solaires au sein des ZA) et de récupération (chaleur fatale, biomasse, matériaux) et à la prise en compte de l'environnement pour les opérations de construction et de réhabilitation (conditionner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs à l'intégration de performances énergétiques et environnementales renforcées, prendre en compte les fonctionnalités écologiques et paysagères et leur valeur ajoutée pour la qualité urbaine)	I-7. Atteindre un parc de bâtiments performants énergétiquement et responsables en matière environnementale (notamment pour le résidentiel et le tertiaire) I-10. Réduire l'empreinte énergétique des mobilités I-14. Renouveler le modèle d'urbanisme pour une qualité urbaine durable

CHAPITRE 3 – Intermodalité et développement des transports

REGLES (rapport de compatibilité)	OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTENT (rapport de prise en compte)
Règle n°16 : identifier et prendre en compte les itinéraires du Réseau Routier d'Intérêt Régionale (RRIR)	II-20. Adapter le réseau d'infrastructures aux enjeux de préservation de la qualité paysagère et environnementale et aux besoins des usagers II-20. Adapter le réseau d'infrastructures aux enjeux de préservation de la qualité paysagère et environnementale et aux besoins des usagers

CHAPITRE 4 – Climat – air – énergie

REGLES (rapport de compatibilité)	OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTENT (rapport de prise en compte)
Règle n°18 : s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau dans la définition des stratégies de développement en compatibilité avec les territoires voisins (conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau), et de la préservation des ressources stratégiques pour l'AEP. Demander que soit intégrée systématiquement dans les projets d'aménagement une gestion économe de l'eau.	I-4. Préserver la qualité des eaux et la gérer de manière économe I-8. Anticiper et accompagner les mutations nécessaires à l'adaptation au changement climatique → neutralité carbone à l'horizon 2050, prévenir et s'adapter aux risques
Règle n°20 : dans la limite de leurs compétences, les documents d'urbanisme fixent des objectifs au regard des PCAET existants sur leur périmètre	I-1. Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 (objectif intermédiaire de -50% d'artificialisation des sols en 2035) par rapport à la consommation foncières des 10 dernières années. I-2. Couvrir le territoire régional par des démarches de transition énergétique à l'horizon 2050

CHAPITRE 5 – Biodiversité

REGLES (rapport de compatibilité)	OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTENT (rapport de prise en compte)
Règle n°25 : traiter la question de la pollution lumineuse à travers la trame noire	I-16. Placer la biodiversité au cœur de l'aménagement : au sein des PADD, des projets d'aménagement I-17. Préserver et restaurer les continuités écologiques III-33. Préserver et restaurer les continuités écologiques au-delà du territoire régional

3. Présentation et justifications du projet de modification du PLU

3.1. Présentation du projet logistique sur l'ancienne usine ROCAMAT

Comme d'autres communes du secteur, deux types d'activités économiques principaux prennent place à Corgoloin, en lien avec une géologie particulière : les activités liées à la vigne et celles liées à la pierre (bassin carrier de Comblanchien).

Les carrières de Corgoloin, en activité depuis 1893, autrefois propriétés de la commune, ont été cédées au début du XX^{ème} siècle à des maîtres-carriers parmi lesquels, E.SAUVAIN, FEVRE, DERVILLE-FEVRE, CIVET et Compagnie devenue CIVET-POMMIER, puis **ROCAMAT** en 1971.

Les carrières ont connu leur essor au milieu du XIX^{ème} siècle avec la construction du « PLM », la pierre étant utilisée pour l'édification des ouvrages d'art. Elle a également servi à la construction des grands magasins (Printemps, Les Magasins Modernes à Dijon...). Les **pierres taillées près de la gare par les ouvriers de l'usine**, ainsi que quelques artisans, étaient expédiées par le train.

L'usine s'est étendue successivement entre les années 1950 et 1990.

Une seconde usine existait en entrée Nord de la commune, en bordure de la RD974. Elle a été intégralement réhabilitée par M. Loichet (voir rapport de présentation du PLU en vigueur).



Extrait GoogleEarth

Des motifs économiques ont entraîné le rachat de la société ROCAMAT par le groupe québécois POLYCOR en 2018, la **fermeture de l'usine** et la cession des carrières qui lui appartenaient.

Séparée du bourg par la voie SNCF, l'ancienne usine, objet de la présente modification, est uniquement accessible par la RD2 passant au-dessus de la voie ferrée, puis par la rue de la Varenne.

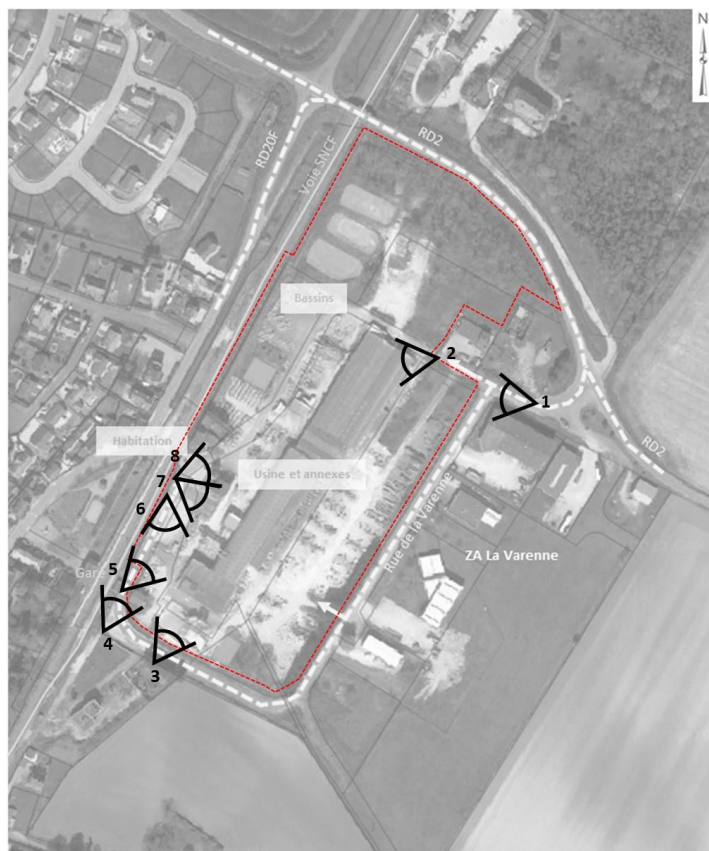
La Zone d'Activités de la Varenne a été développée postérieurement, à l'Est du site.

La friche industrielle historique de ROCAMAT d'une surface de 6,3 ha environ, se compose :

- des bâtiments de l'usine et de ses annexes d'une emprise totale de 8 400 m² environ, avec une hauteur mesurée de 9 mètres maximum au faîtage ; l'ensemble est assez hétérogène, avec des bâtiments principaux (usine) composés d'une toiture métallique de faible pente, de façades habillées d'un bardage métallique pour partie, et de bâtiments secondaires (bureaux) à l'architecture plus commune ;
- d'une habitation enserrée entre la voie ferrée et l'usine, intégrée au projet (rachetée) ;
- de plusieurs bassins de décantation dont certains sont en eaux (au Sud et à l'Ouest) et d'autres asséchés (les 3 bassins au Nord) ;
- d'aires de manœuvre et de stockage de pierres sur une surface de 31 700 m² environ.

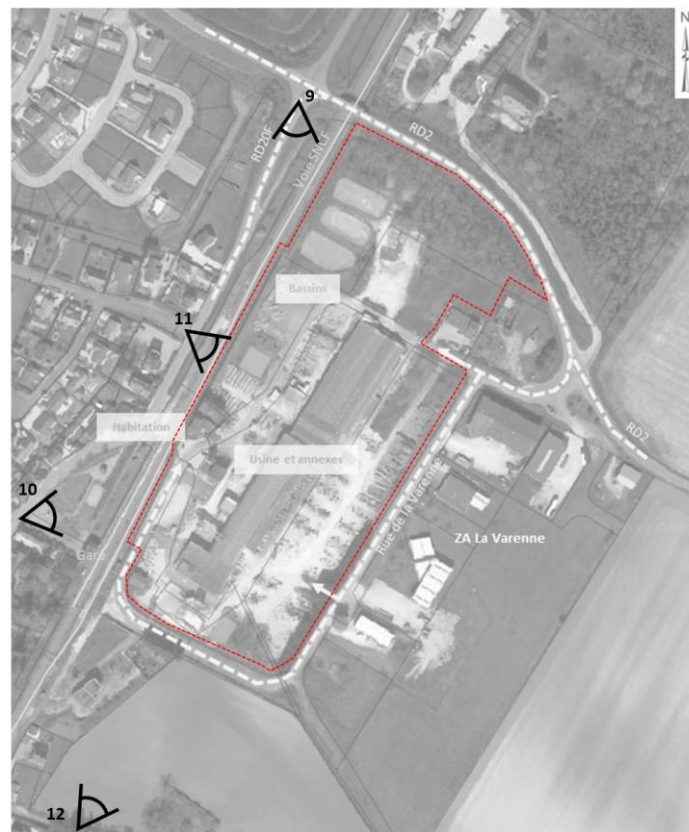


Le reste de l'emprise des lieux est occupé par des boisements au Nord. Le site est bordé à l'Est, par un merlon en partie planté (haie de thuyas). Quelques érables prennent place au Sud-Est, et une haie arbustive éparse s'étend à l'Ouest, le long de la voie ferrée.





Plan de circulation de l'ancienne usine
(visible sur les photos n°7 et 8 ci-dessus)



RD20F rue des Maisons rouges, au niveau du pont

9



Rue de la gare / parking de la gare

10



RD20F rue des Maisons rouges, au niveau de la rue du 19 mars 1962

11



Impasse de la Truode

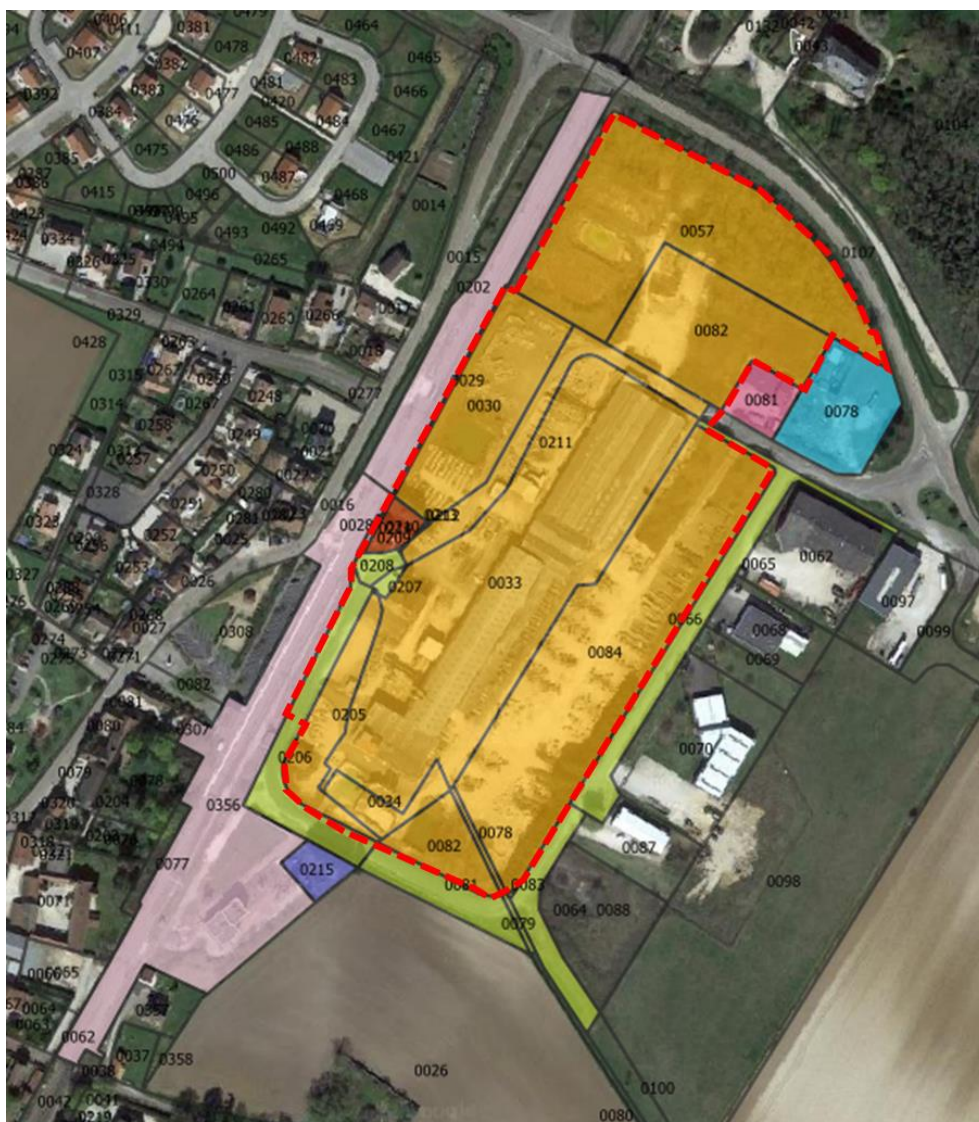
12

Berthet Liogier Caulfuty

Vues lointaines – Vues Google (9-10-11) et photographie BLC, 2024 (12)

Le site fait l'objet d'un projet de création d'un bâtiment logistique par démolition intégrale des bâtiments existants et reconstruction, par la Société Civile de Construction Vente (SCCV) HUDSON LOG 21.

Le projet fera l'objet d'un permis de construire portant sur une surface de **6,3 ha environ**, incluant les propriétés de PROMOPIERRE, la propriété privée comportant une habitation et une partie de propriétés communales, qui seront toutes acquises par la SCCV HUDSON LOG 21 (voir ci-dessous « périmètre du projet »). Une ou deux des propriétés privées à l'Est (parcelles ZC78 et ZC81), pourront être acquises dans le futur, et intégrées à l'ensemble logistique.



- Périmètre du projet
- Propriétés privées PROMOPIERRE
- Propriétés communales
- } Propriétés privées diverses
- } Propriétés SNCF

Réalisation BLC sur QGIS
Fonds de plan : cadastre PCI et Google Satellite

La partie bâtie totalisera une Surface De Plancher (SDP) de 25 000 m² environ, essentiellement composée de l'entrepôt logistique ; elle inclut un bâtiment de bureaux de 1 000 m² de SDP environ.

L'entrepôt et ses quais de chargement (environ 25), comme les bureaux, seront orientés vers l'Est, côté rue de la Varenne, de manière à limiter les nuisances liées au trafic pour les riverains, à l'Ouest de la voie ferrée. Les poids-lourds entreront ainsi rue de la Varenne au Sud-Ouest (des places d'attente sont prévues), circuleront et chargeront / déchargeront dans la cour camions à l'Est, avant de ressortir rue de la Varenne au Nord-Est. A l'Ouest, la voie sera réservée aux pompiers.

Des aménagements extérieurs seront aussi développés au Nord : des aires de stationnements pour les véhicules légers (une centaine), accessibles par la rue de la Varenne au Nord, et un ouvrage de gestion des eaux pluviales, qui prendra place sur une partie des bassins existants.

Voir projet de plan masse page suivante (plan de principe).

La SCCV HUDSON LOG 21 est chargée du développement du programme.

Le nom du(des) futur(s) occupant(s) n'est pas connu à ce jour.

Le projet ambitionne de répondre aux exigences du référentiel « BREEAM Very Good » : performances environnementales élevées en tenant compte de divers critères, notamment la performance énergétique, la gestion de l'eau, les émissions de gaz à effet de serre, la qualité de l'air intérieur, l'utilisation de matériaux durables et la gestion des déchets.

Le bâtiment est prévu pour être divisible, avec une attention particulière sur la zone de bureaux, qui pourra accueillir un siège d'entreprise.

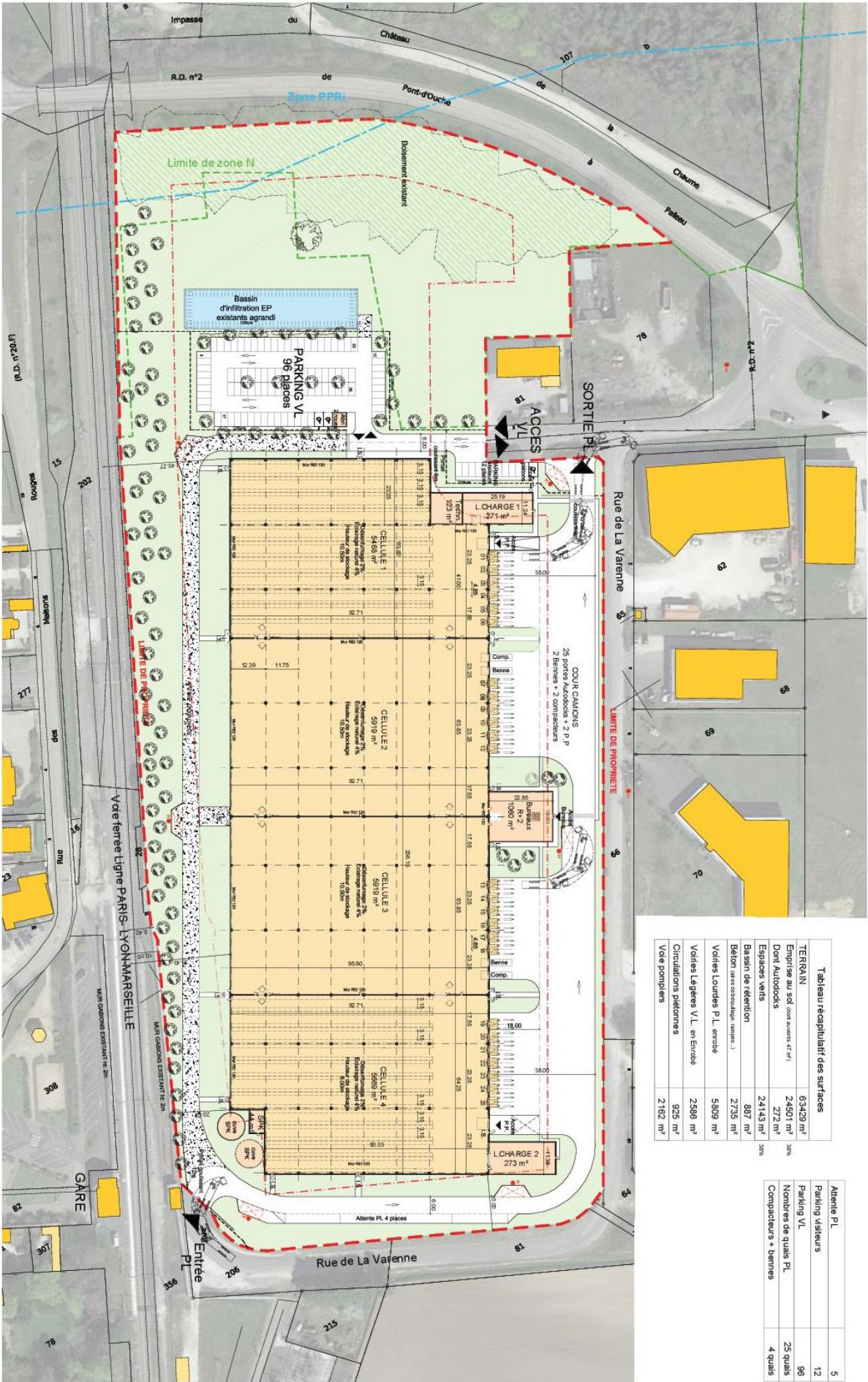


Tableau récapitulatif des surfaces	
TERRAIN	63429 m²
Emprise au sol (dont surfaces d'ap) 30%	24501 m²
Dont Autoports	272 m²
Espaces verts	24143 m²
Bassin de rétention	887 m²
Béton (avec double épaisseur rampes...)	2735 m²
Voies Lourdes P.L. enrobé	5809 m²
Voies Légères V.L. en Enrobé	2586 m²
Circulations piétons	925 m²
Voie pompiers	2162 m²

Attente PL	5
Parking visiteurs	12
Parking VL	96
Nombre de quais PL	25 quais
Compacteurs + bennes	4 quais

HUDSON LOG 21



Création d'un bâtiment logistique - Rue de La Varenne - 21700 CORGOLOIN

103 J 15/12/2023

PLAN DE MASSE

1 / 1250

ESQ

46571 (01/04/2023)



Berthet Llogier Caulfuty

Projet de plan masse du projet (plan de principe)
Fourni par HUDSON LOG 21

D'après la SCCV HUDSON LOG 21, **le bâtiment relève du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).**

Le projet fera donc l'objet d'un dossier ICPE déposé auprès de la DREAL.

Les produits stockés seront des produits alimentaires et d'autres produits courants de grande consommation. **Une hauteur de stockage de 10,50 mètres est nécessaire.**

L'entrepôt totalisera une **hauteur de 13 mètres au sommet de l'acrotère** (hors gardes-corps). La toiture sera plate (3,1% pour chaque pan occupant la largeur de 3 quais), avec un point bas à 11,30 mètres (noues) et un faîtage à 12 mètres et plus de la moitié de sa surface sera couverte de panneaux photovoltaïques (ils seront répartis sur l'ensemble de la toiture), dont la production ira au-delà de l'autoconsommation. Depuis le sol à proximité du bâtiment, les panneaux ne seront pas visibles ; ils seront masqués par l'acrotère. Le reste de la toiture sera de teinte grise.

Les façades présenteront un aspect conforme au règlement du PLU.

Une attention particulière sera portée au traitement des espaces paysagers.



- Périmètre du projet (site visé par la modification du PLU)
- Bâtiments actuels (usine, bureaux, habitation)
- Bâtiment futur
- Bassins actuels
- Bassin futur

Superposition du site actuel avec le projet de plan masse du projet
Sources : cadastre PCI et HUDSON LOG 21

Les **flux de poids-lourds** dépendent du nombre de portes (cellules) en service, et donc des commandes en cours.

D'après la SCCV HUDSON LOG 21, ils resteront mesurés, car le projet se différencie du transport de marchandises de type messagerie (transport rapide de colis d'un total de moins de 3 tonnes).

Le projet devrait ainsi générer 1 **flux raisonnable d'une cinquantaine de poids-lourds par jour** ; un flux comparable à celui de ROCAMAT auparavant.

Le trafic sera toutefois plus important au début de l'exploitation du bâtiment, pendant son « remplissage ».

Les nuisances sonores pour les riverains seront plus limitées que celles générées par le passage des trains, et qui se surajoutaient à l'activité de l'usine ROCAMAT auparavant (sciage des pierres et transport).

En outre, les poids-lourds provenant de l'autoroute depuis Beaune ou Nuits-Saint-Georges, emprunteront la RD974 puis la RD2, la traversée du bourg par la Grande Rue leur étant interdite.

D'après SCCV la HUDSON LOG 21, le site de l'ancienne usine ROCAMAT apparaît peu pollué. Des études d'analyse de pollution des sols complémentaires ont été réalisées, et confirment la compatibilité du site avec des activités de logistique.

Le projet générera la **création d'une cinquantaine d'emplois** pour le chargement des marchandises et l'administration de l'ensemble immobilier.

Le site, déjà urbanisé, est raccordé aux réseaux d'adduction en eau potable, et d'assainissement des eaux usées et pluviales (réseaux séparatifs) – *voir annexes sanitaires du PLU*.

Les besoins en eau potable et rejets d'eau usées seront limités aux bureaux du site et locaux sociaux. La défense incendie sera notamment assurée par sprinklage, géré depuis les équipements situés au Sud-Ouest du bâtiment (cuves et locaux techniques).

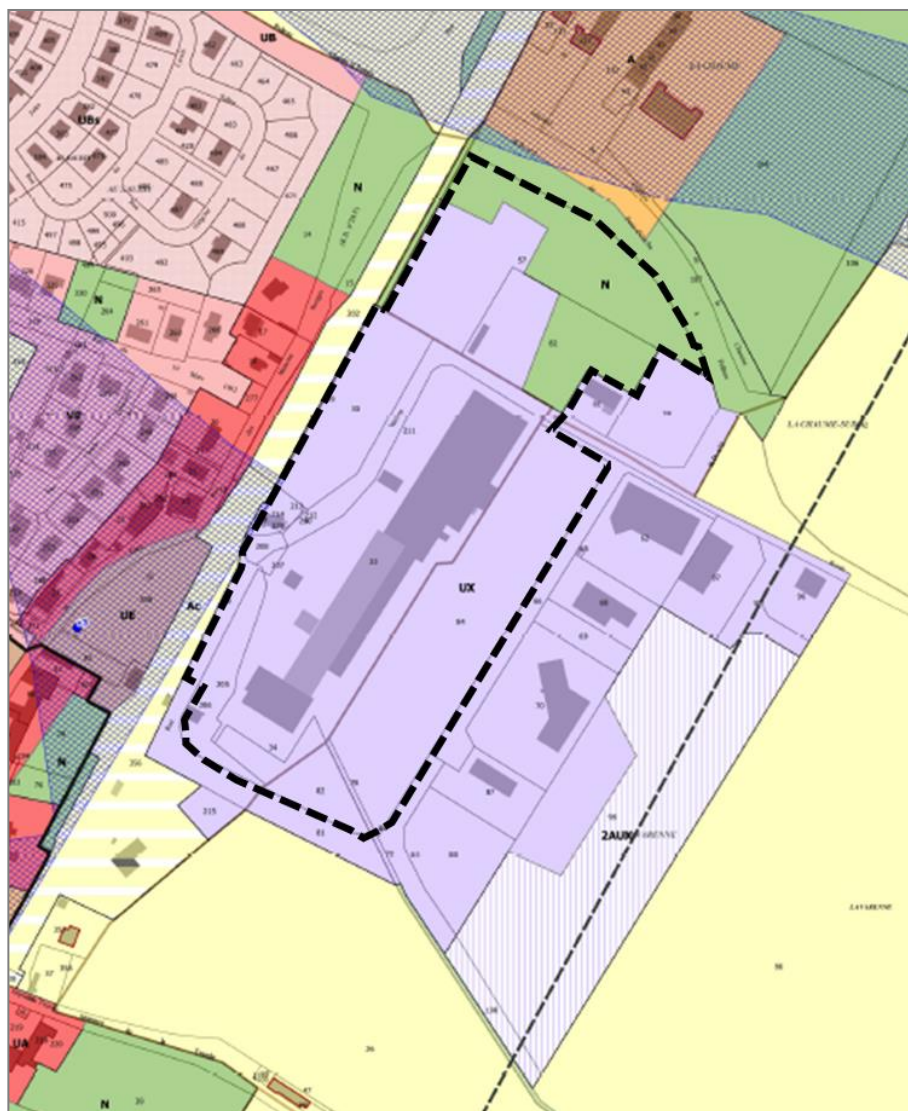
L'ensemble immobilier est aussi desservi par des réseaux électriques et de gaz ; le bâtiment tertiaire sera chauffé par le gaz.







L'éclairage nocturne du site, traité par LED, sera dédié aux espaces VL et poids-lourds, pour la bonne sécurité des lieux.

Le bâtiment sera relié à la fibre optique, présente sur la commune.

❖ Règles du PLU en vigueur

L'emprise du projet porte sur une zone UX du PLU, et sur une partie d'une zone N.



-  Périmètre du projet (site visé par la modification du PLU)
-  UX : zones urbaines dédiées aux activités économiques, dont la Zone d'Activités de La Varenne
-  2AUX : zone à urbaniser à long terme, destinée à accueillir de nouvelles activités économiques
-  N : zone naturelle
-  Classement sonore des infrastructures de transports terrestre en Côte-d'Or - limites des secteurs affectés par le bruit (tracés indicatifs)
-  Secteurs concernés par des risques d'inondation (étude de vulnérabilité de la Côte viticole, risques d'inondation par débordement de la Courtavaux connus des élus)

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur, et de sa légende

A noter : la « limite de zone PPRI » visible sur le projet de plan masse du projet dans la partie précédente, n'est pas exacte : aucun PPRI n'existe sur le territoire et elle ne correspond aux zones inondables délimitées par le PLU.

La **zone UX** correspond aux zones urbaines dédiées aux activités économiques existantes du territoire ; elle intègre la Zone d'Activités de La Varenne et le secteur situé en entrée Nord du village.

Le PLU compte d'autres zones dédiées aux activités économiques :

- la zone 1AUX, zone à urbaniser à court terme destinée à l'accueil d'un projet commercial privé viti-vinicole en entrée Nord du village, en continuité Sud de la zone UX ;
- la zone 2AUX, zone à urbaniser à long terme destinée à l'accueil de nouvelles activités économiques, en extension Est de la ZA de La Varenne.

Le règlement de la zone UX **interdit** :

- toutes les constructions non mentionnées dans la rubrique 1.2 du règlement (*voir ci-dessous*) ;
- la création de niveaux semi-enterrés ou enterrés, à l'exception des caves viticoles professionnelles autorisées dans la rubrique 1.2.

Et il **autorise notamment**, en rubrique 1.2 :

- Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole/viticole (cuvée, stockage etc.), hormis les activités d'élevage
- Les constructions à usage de commerce* et activités de service (artisanat, commerce de détail*, restauration, commerce de gros*, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle), et les **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition), dont les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**
**les surfaces commerciales (surfaces de vente) ne pourront dépasser 500 m²*
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- L'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation, sous conditions (*voir règlement*), et la construction d'annexes à ceux-ci, sous conditions (*voir règlement*)
- **La réhabilitation des constructions existantes, y compris avec changement de destination ; les destinations autorisées sont celles citées dans la présente rubrique**
- **Les aires de stationnement des véhicules**
- Les équipements d'infrastructure
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

En outre :

- des règles spécifiques sont définies pour les secteurs concernés par des risques d'inondations, identifiés par une trame au plan de zonage (notamment une réhausse de 40 cm) ; *l'emprise du projet n'est concernée que sur une surface minime, en bordure de la voie ferrée ;*
- des recommandations sont données en-dehors de ces secteurs (**réhausse de 40 cm, vide-sanitaire**) ; *donc applicables au projet ;*
- une **étude géotechnique** est recommandée.

Enfin, l'emprise du projet, bordant la voie ferrée, se situe dans un **secteur affecté par le bruit**, au titre du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestre¹. Toutefois, le projet ne fait pas partie des bâtiments devant présenter un isolement acoustique minimum, conformément aux décrets n°s 95-20 et 95-21 du 09/01/1995.

En lien avec les caractéristiques du projet présentées en supra, le règlement de la zone UX comporte les dispositions suivantes.

Il demande que **l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (solaire ou autres) s'intègre à l'architecture générale du bâtiment** dans la mesure des possibilités techniques économiquement viables, et que les équipements et installations techniques (gainés ou coffrets, climatiseur, antenne parabolique...) soient dissimulés.

Il **autorise les toitures-terrasses** et donc les matériaux de couverture non traditionnels.

Il impose une toiture d'aspect mat, de teinte brun-rouge, en harmonie avec les toitures en tuiles rouge nuancé du village, sauf pour les **toitures équipées de panneaux solaires, qui doivent être d'aspect mat, et si possible, non visibles depuis le domaine public**.

Les teintes des façades, dont celle des bardages, doivent rappeler les teintes naturelles de pierre de la région, ou terre de la région, ou celles de l'environnement naturel et bâti existant. Les contrastes sont admis s'ils ne constituent pas une agression contre l'environnement. Les menuiseries et huisseries ne doivent pas être de couleur vive.

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, **jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, est limitée à 10 mètres**. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Les constructions doivent respecter :

- un recul de 4 mètres minimum le long des voies ;
- un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, par rapport aux limites séparatives.

Un nombre d'aires de stationnement **minimum** est notamment requis pour les bureaux : **1 place pour 25 m² de bureaux créés**. Aucun minimum n'est requis pour l'activité logistique.

Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain, si la perméabilité est suffisante. En cas d'impossibilité d'infiltration, tout projet mettra en œuvre une récupération, une rétention et une régulation des eaux pluviales avant rejet vers le milieu dédié. Si nécessaire, l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

Le règlement de la zone UX autorise donc la mise en œuvre du projet logistique, puisqu'il autorise les entrepôts et les ICPE. Toutefois, la hauteur maximale autorisée nécessite d'être relevée.

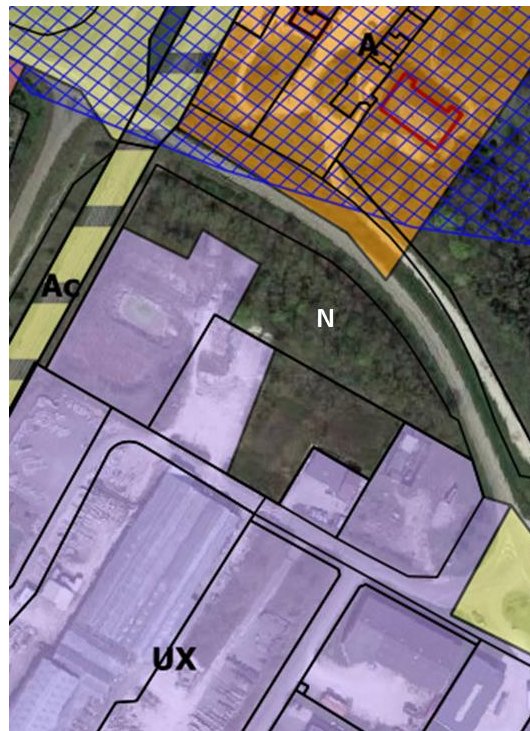
¹ Arrêté préfectoral du 25/09/2012 et du 21/01/2016 : voie ferrée n°830000 Paris gare de Lyon à Marseille Saint-Charles, classée en catégorie 1 ; la largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche, est de 300 mètres. Voir annexe « Bruit » du PLU en vigueur.

Si l'emprise du projet prend place sur une zone N (Naturelle), le projet de construction n'empiète pas sur celle-ci.

Ce choix de zonage avait été acté par la municipalité lors de l'élaboration du PLU, notamment en raison de l'inoccupation des terrains concernés, de la présence d'un bosquet, et de l'absence de projet identifié.



Superposition de la zone N avec le projet de plan masse du projet



*Superposition du zonage et du cadastre avec une photographie satellite Google
Réalisation BLC sur QGIS – cadastre PCI*

Le règlement de la zone N admet uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'évolution, la reconstruction, la réhabilitation de certains bâtiments existants (classés en zone N), sous conditions (*voir règlement*).
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées, ceux nécessaires à l'activité agricole.
- Le stationnement assuré sur le domaine privé.

Le projet d'implantation logistique ne prend pas place sur la zone N. En cas d'extension (non prévue à ce jour), il nécessitera l'accord de la municipalité pour l'engagement d'une autre procédure d'évolution du PLU (par exemple une déclaration de projet), la présente procédure de modification ne permettant pas la réduction d'une zone Naturelle.

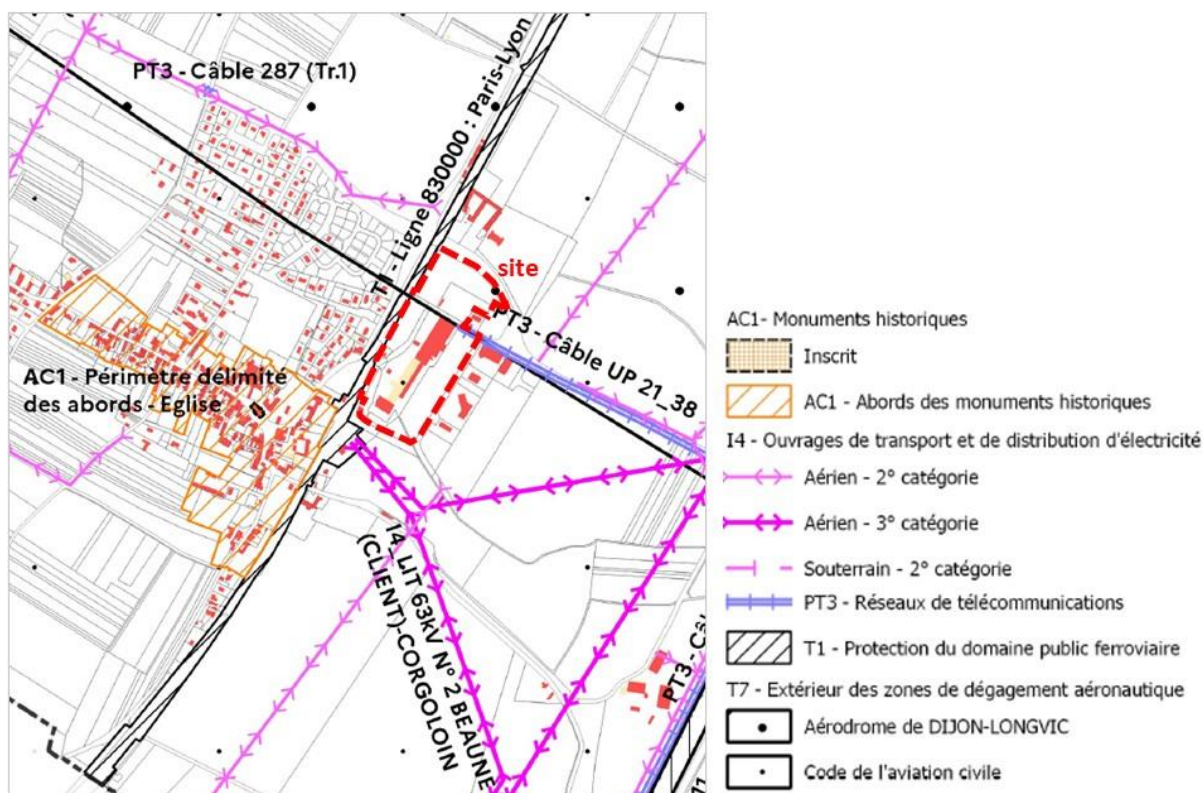
L'emprise du projet classée en zone UX est aussi concernée par le **Droit de Prémption Urbain (DPU)**, instauré par délibération du 21 avril 2021 sur l'ensemble des zones U et AU du PLU.

Comme l'ensemble du territoire communal, elle se situe dans une **zone de présomption de prescription archéologique** (arrêté préfectoral du 14/12/2017), impliquant que tout aménagement (dossiers de permis de démolir, de construire et d'aménager) dont la surface est égale ou supérieure à 10 000 m² (terrain d'assiette) est soumis à l'avis du préfet de région (DRAC - Service régional de l'archéologie). Voir l'annexe « archéologie » du PLU.

Depuis la création, par arrêté préfectoral du 23 février 2022, du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église, inscrite au titre des monuments historiques, l'emprise du projet n'est plus située dans les abords de l'édifice. Le PDA se substitue au précédent périmètre circulaire de 500 mètres et s'arrête à la voie ferrée. Il a été annexé au PLU par arrêté municipal du 28 avril 2022. Voir plan page suivante.

L'emprise du projet borde la zone de servitude relative à la ligne SNCF (servitude T1). Celle-ci implique le respect pour les propriétés riveraines, de règles relatives à l'alignement, à l'écoulement des eaux, aux plantations et aux constructions (marges de reculement à respecter pour ces deux dernières).

D'autres SUP s'appliquent en limite ou à proximité de l'emprise du projet, mais ne la concernent pas (voir I4, PT2, PT3 et T7 sur la carte ci-dessous).



Extrait du plan des SUP annexé au PLU en vigueur

3.2. Justifications du projet de modification du PLU

Les justifications développées ci-dessous sont centrées sur les évolutions qu'il est nécessaire d'apporter au PLU, à savoir l'élévation de la hauteur de construction autorisée, conformément à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme. Elles ne traitent pas des raisons et intérêts du projet économique, qui porte sur une zone urbaine, donc déjà constructible. On rappelle toutefois que le projet est susceptible de créer une cinquantaine d'emplois.

L'élévation de la hauteur maximale de construction autorisée sur la partie de zone UX concernée par l'emprise du projet, à 13 mètres, est nécessaire au projet, pour des **raisons fonctionnelles et techniques**.

En effet, d'après la SCCV HUDSON LOG 21, la hauteur d'un bâtiment logistique est contrainte réglementairement pour respecter les normes incendie.

De plus, les futurs utilisateurs ont souhaité pouvoir stocker à 10,50 mètres, ce qui porte la hauteur totale du bâtiment à 13 mètres.

Cette modification est **compatible avec le PADD du PLU** en vigueur pour les raisons suivantes :

- elle porte sur une zone déjà constructible, à vocation d'accueil d'activités économiques ; elle concerne un projet qui participera au développement d'activités économique (orientation 3.2 du PADD) ;
- elle porte sur un projet de requalification d'une friche industrielle et ne génère aucune consommation d'espace en extension (objectif 2.1) ;
- **concernant l'enjeu principal, portant sur l'intégration du projet à son environnement paysager et bâti, la modification ne remet pas en cause la protection des espaces agricoles et naturels, des éléments bâtis et naturels patrimoniaux, des cônes de vue sur le paysage, ni les règles d'aspect et de gabarit édictées par le PLU (objectif 2.3), au terme d'une étude d'impact paysagère et patrimoniale attachée à la procédure – voir partie 4.1 et 5.1 ;**
- elle ne porte pas sur un secteur à intérêt du point de vue des espaces naturels, de la biodiversité et des continuités écologiques, et les évolutions souhaitées ne remettront pas en cause les choix établis au sein du PLU pour les protéger (objectif 2.2) ;
- elle porte sur un projet qui contribuera au retraitement d'un site dégradé (objectif 2.3) ;
- les évolutions souhaitées ne généreront pas de risques et nuisances accrus (objectif 2.5).

4. Etat initial de l'environnement et perspectives de son évolution

L'ensemble des thématiques de l'évaluation environnementale, listées en partie 1.2, sont exposées dans le présent état initial de l'environnement.

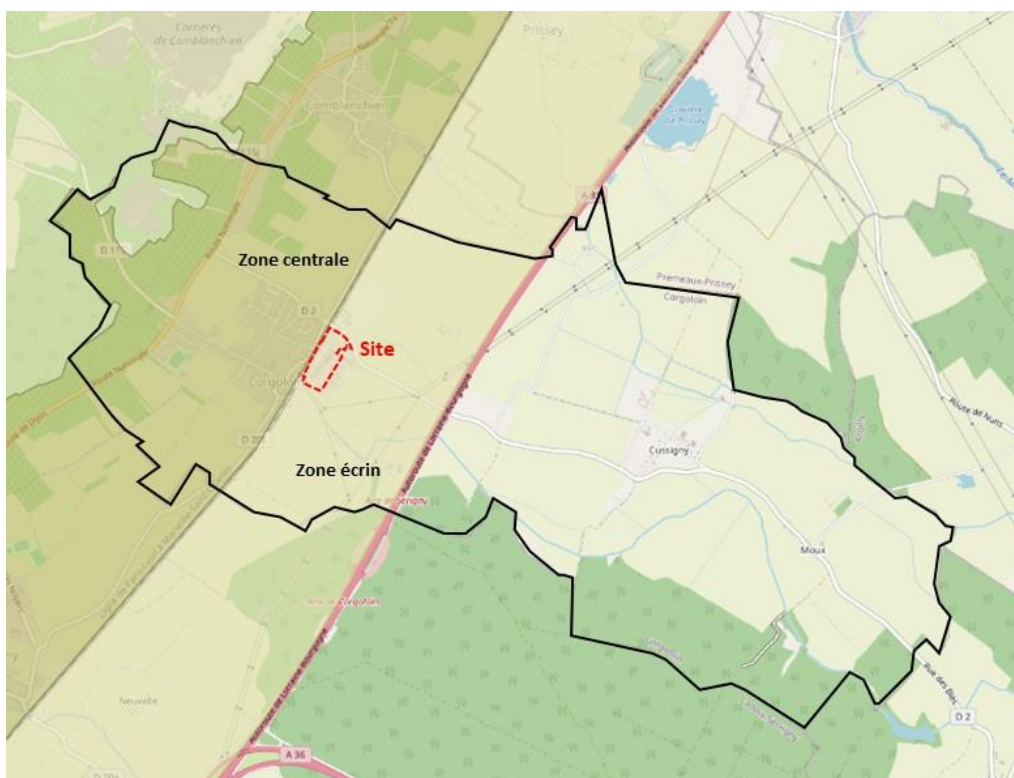
L'accent est mis sur le volet « paysage et patrimoine », en lien avec le Bien UNESCO, pour lequel il convient de se reporter à l'étude spécifique (second rapport), qui comprend notamment :

- une analyse du grand paysage, du paysage à l'échelle du site, avec un atlas des vues sur le site depuis la côte, depuis les axes de découverte du territoire (la RD974, la voie ferrée, la voie romaine, l'A31), depuis le bourg et ses périphéries dont les entrées de village, et depuis les hameaux ;
- un état des lieux du patrimoine archéologique et culturel ;
- la présentation des Climats de Bourgogne et les enjeux et objectifs de gestion du site UNESCO.

4.1. Paysages et patrimoine

Synthèse des enjeux identifiés dans l'étude paysagère et patrimoniale

Les enjeux paysagers et patrimoniaux du territoire élargi et au niveau du site visé par la modification du PLU sont sensibles, en particulier en lien avec le classement UNESCO d'une large partie du territoire de Corgoloin, dont la zone centrale englobant le coteau viticole et le bourg jusqu'à la voie ferrée, et la zone écriin s'étirant de la voie ferrée à l'autoroute, et englobant le site.



Situation du site visé par la modification par rapport au site UNESCO des Climats de Bourgogne

Source : DREAL BFC

Si elle a peu d'interaction avec les attributs de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du Bien UNESCO, la modification du PLU soulève plusieurs enjeux, au regard de :

- son objectif principal (l'élévation de la hauteur autorisée) ;
- la localisation du secteur sur lequel elle porte (en zone écran, en bordure de zone centrale, à proximité de l'église – monument historique - et d'habitations dont certaines ont une valeur patrimoniale ; toutefois, il n'y a pas de co-visibilité entre le site et l'habitat vigneron et les cuveries identifiées dans les attributs de la VUE) ;
- la visibilité du site depuis la côte (notamment « sous » la carrière et depuis le cavalier de carrière où un projet de belvédère est en cours) et depuis l'autoroute (co-visibilité site / côte viticole).

La qualité et l'intégration architecturale et paysagère du futur projet – d'un gabarit important - qui sera admis par le PLU modifié, sont primordiales, afin de limiter les impacts paysagers sur les Climats et depuis ce site exceptionnel.

Les enjeux ne concernent pas directement les Climats, puisque le projet ne s'implante ni sur les Climats, ni en façade de la Côte.

Le site visé par la modification du PLU constitue une friche industrielle dont l'histoire est liée à la côte exploitée pour ses ressources minérales. Il recèle de forts enjeux de sobriété foncière en particulier.

De fait, **la modification du PLU n'aura pas d'impact sur l'enveloppe « 2D » du village, mais le volume autorisé, à terme, par le PLU modifié sur ce secteur, ne doit pas conduire à des incidences significatives sur le paysage et en particulier sur la zone centrale et les Climats de Bourgogne. Les futures constructions ne doivent pas ressortir de la silhouette du village visible depuis la côte, de par leur hauteur, volume, matériaux et dispositifs utilisés. Elles ne doivent pas émerger fortement de la Zone d'Activités depuis l'autoroute, les abords du château de Cussigny, l'entrée Est du village, ni masquer la côte viticole ; le champ visuel doit rester dégagé. Son traitement architectural et paysager doit proposer un cadre agréable pour les habitations riveraines, et s'intégrer au bâti ancien proche (église, habitations, domaines viticoles).**

Les enjeux concernant les attributs de la Valeur Universelle Exceptionnelle restent limités et sont liés, justement, à l'intégration paysagère et architecturale du futur projet au sein du village visible depuis la côte (cavaliers de carrière) et au sein d'un tissu bâti ancien.

4.2. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par l'étalement urbain et le mitage, enjeu déjà inscrit au sein des lois Grenelle (2010) et ALUR (2014), est au cœur des documents de planification et d'urbanisme depuis la loi Climat et résilience de 2021 ayant acté l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) à l'horizon 2050, et son objectif intermédiaire de réduction de la consommation d'ENAF à l'horizon 2031.

La modification n°1 du PLU s'inscrit pleinement dans ces objectifs, puisqu'elle porte sur un secteur de 6,3 ha déjà urbanisé, et donc déjà « consommé », en vue de faciliter l'implantation d'un projet de renouvellement urbain par la requalification d'une friche industrielle (démolition-reconstruction).

→ L'enjeu réside ici dans la **limitation de l'artificialisation du site**, afin de maintenir des espaces perméables, végétalisés, favorables, notamment, à la faune (*voir partie 4.3*), à l'infiltration des eaux pluviales, au potentiel dépolluant (captation de carbone).

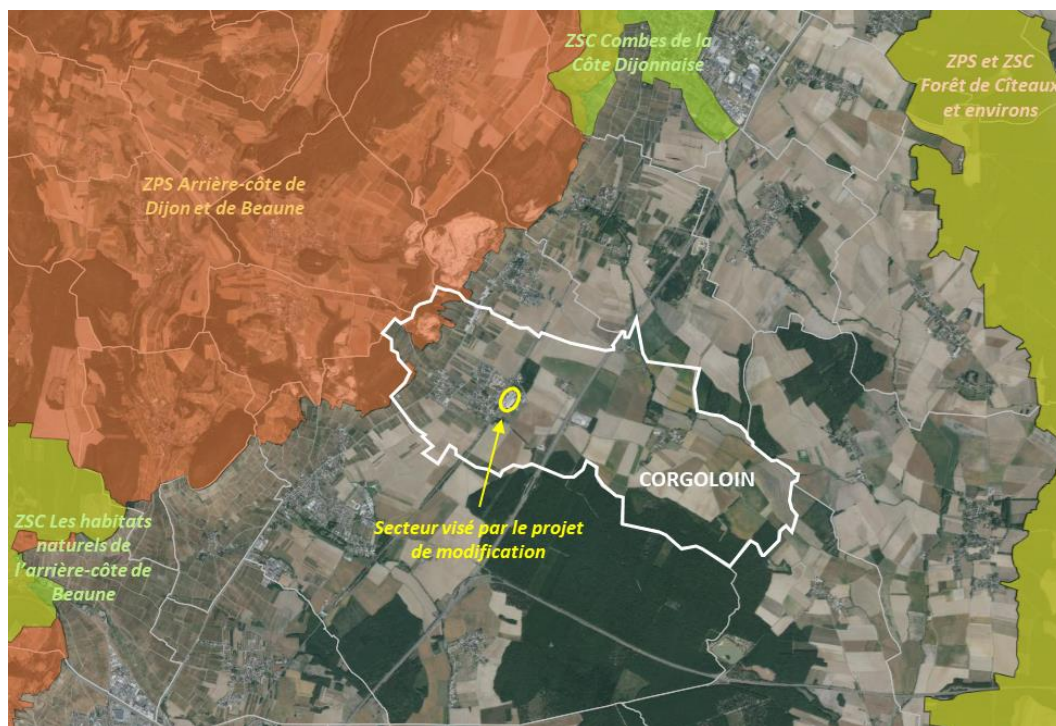
4.3. Site Natura 2000, milieux naturels, biodiversité, fonctionnalités écologiques

❖ Protections réglementaires

Le projet de modification du PLU ne porte pas directement sur un site Natura 2000 : le secteur sur lequel il porte est éloigné de 1,3 km environ de la **Zone de Protection Spéciale (ZPS) de l'« Arrière-côte de Dijon et de Beaune »**, qui concerne une partie Ouest du territoire communal.

La Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud (CABCS) est en charge de l'animation de ce site (notamment).

Les autres sites Natura 2000 les plus proches sont très éloignés (de 4 à 6,7 km).



Sites Natura 2000 – DREAL BFC (sans échelle)

Les données ci-dessous sont issues du Document d'objectifs (DOCOB) du site en vigueur, dont un certain nombre d'éléments avaient été repris au sein du rapport de présentation du PLU en vigueur.

La ZPS « Arrière-Côte de Dijon et de Beaune » a été désignée par arrêté ministériel le 18/01/2005. Le Document d'objectifs (DOCOB) du site a été adopté le 11/03/2016 par le Comité de pilotage du site.

Le site couvre une vaste surface de 60 720 ha et s'étend sur 85 communes. L'emprise du site sur Corgoloin est de 44 ha (soit 0,1% de la surface de la ZPS et 3,5% de la superficie du territoire communal).

Ce site est destiné à **protéger l'aire vitale de différentes espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire** associées :

- aux falaises (le Faucon pèlerin - le site accueille plus du tiers de la population nicheuse bourguignonne de cette espèce-, le Hibou Grand-Duc),
- aux pelouses calcaires sèches (Alouette lulu, Engoulevent d'Europe, Circaète Jean-le-Blanc),
- aux zones bocagères des fonds de vallon ou des plateaux cultivés (Pie-Grièche écorcheur, Milan Noir, Œdicnème Criard),
- aux habitats forestiers (Aigle botté, Pic noir, Pic cendré, Chouette de Tengmalm).



Faucons pèlerins. Source : CC Gevrey-Chambertin

Les enjeux prioritaires du site portent sur :

- **les forêts, en particulier les forêts de pente/de ravins et de plateau ;**
- **les surfaces herbacées, dont les pelouses et prairies ;** celles-ci constituent des habitats naturels utilisés par plusieurs espèces d'oiseaux et comptent parmi les habitats les plus sensibles aux discontinuités écologiques ; elles sont en régression à l'échelle de la ZPS.

Le site Natura 2000 à Corgoloin comprend les secteurs de carrières (cavaliers et carrière en exploitation), **les secteurs boisés entourant la carrière, et au niveau de la décharge, quelques parcelles de vigne.**

Les annexes du DOCOB identifient sur ce secteur, en limite avec Villers-la-Faye, une **zone à enjeux avifaunistiques forts**. Ces milieux rupestres se composent de forêts de ravins et falaises ; leurs espèces caractéristiques sont le Faucon pèlerin, le Grand-Duc d'Europe et le Martinet à ventre blanc. Le **Grand-Duc d'Europe** a été observé sur ce secteur (site de nidification). Cette espèce vit dans les **zones rupestres** à proximité de milieux ouverts ; elle fréquente les falaises et sites industriels d'extraction de matériaux.



Les facteurs d'influences négatifs sur cette espèce sont, en particulier :

- les lignes électriques
- le développement des activités de pleine nature, source de dérangement
- la présence de barbelés.

Les grands objectifs du DOCOB, déclinés en plusieurs mesures, sont les suivants :

- A. Améliorer l'état de conservation des pelouses et espèces associées en privilégiant les modes de gestion extensifs
- B. Améliorer la capacité d'accueil des milieux cultivés (grandes cultures, vignes) et des prairies pour les espèces inféodées (nidification, chasse)
- C. Améliorer la connectivité des habitats d'espèce (continuités écologiques entre tous les habitats formant une mosaïque sur la ZPS)
- D. Maintenir suffisamment de zones de forêt mature favorables aux espèces forestières
- E. Favoriser l'appropriation sociale et l'intégration territoriale du site Natura 2000
- F. Assurer l'animation, le suivi et l'évaluation du document d'objectifs.

Le principal enjeu du site est la conservation des milieux forestiers (pentes et plateaux), des milieux ouverts (surfaces herbacées), et rupestres, indispensables à la survie (alimentation et nidification) de nombreuses espèces avifaunistiques (pics, rapaces).

Le secteur visé par le projet de modification est éloigné du site Natura 2000, est urbanisé et constructible, ne porte pas sur ces milieux prioritaires visés par le DOCOB, et ne les jouxte pas. Le projet de modification ne vise qu'à relever, modérément, la hauteur maximale autorisée des constructions sur ce secteur, sans impact pour les différentes espèces d'oiseaux (il s'agit d'un projet de bâtiment et non d'un projet de construction de type éolien ou d'antenne).

Les enjeux sont très faibles.

❖ Inventaires écologiques à grande échelle

La ZNIEFF de type 2 « Côte et arrière-côte de Dijon », porte sur les mêmes espaces que la ZPS (limites identiques), avec des enjeux similaires (même si la ZNIEFF ne constitue pas une protection réglementaire) ; *se reporter à la partie précédente*.

D'après le rapport de présentation du PLU, l'unique enjeu pouvant être lié au secteur visé par la modification, est celui des **zones humides**, notamment celles du Bois de la Truode et de l'étang des Chintres, qui sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Une **bonne gestion qualitative des eaux pluviales** doit être assurée, de manière à ne pas altérer les milieux humides reliés au réseau de fossés du village.

❖ Inventaire écologique à l'échelle du site

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, un inventaire sur site a été retenu par la commune, afin de vérifier l'éventuelle présence d'espèces floristiques et faunistiques à enjeux, qui peuvent notamment caractériser une friche industrielle.

Ainsi, un pré-diagnostic biodiversité a été réalisé par Alain Desbrosse, ingénieur écologue, en novembre 2023. Son rapport (et annexes) et annexé au dossier de modification. Seuls des éléments de synthèse sont reportés ici.

L'ensemble des surfaces non bâties a été prospecté, ainsi que le bâtiment Sud de l'usine.

Les surfaces non bâties comportent principalement des aires de stockage non revêtues, des bassins en eau, maçonnés ou non et deux puits, des surfaces boisées au Nord et un alignement de thuyas sur la limite Est, se prolongeant par un petit bosquet d'espèces spontanées (tremble, érable plane). Les aires de stockage comportent des zones rocheuses susceptibles de servir d'hibernaculum (zones de repos hivernal) pour les reptiles, lézards, couleuvres, vipère.

Espèces floristiques observées sur le site :

- **Charas ssp.**, algues d'eau douce tapissant le fond de l'un des bassins de décantation situé au Sud, dont la présence correspond à un habitat identifié dans la Directive Habitats-Faune-Flore (code 3140 et Corine Biotopes 22.44), et marqueurs d'eau pas ou très peu polluées ;
- le Phragmite aquatique (roseau) peuple l'intégralité des 3 bassins de décantation dans l'angle Nord-Ouest du périmètre, actuellement asséchés ;
- gros chêne pédonculé au Nord ;
- Budléia (arbre à papillons – espèce invasive) présent à différents endroits des anciens espaces de stockage non revêtues ;
- quelques pieds d'Herbe de la pampa (espèce invasive) ;
- le Robinier faux-acacia (espèce invasive) peuple l'essentiel du boisement Nord.



Espèces faunistiques observées et potentiellement présentes sur le site :

Oiseaux

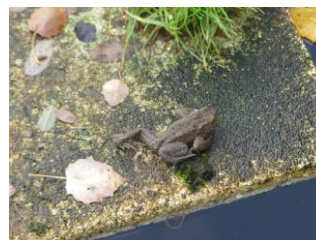
- **deux espèces patrimoniales** fréquentent ou ont fréquenté le site : la **Chevêche d'Athéna** (1 individu dans le bâtiment Sud) et l'**Hirondelle de fenêtre** (traces de nids) ;
- Tourterelle turque (nid) ;
- diverses espèces fréquentent les friches du site : Moineau domestique, Pigeon ramier, Rouge-gorge,...

Mammifères

- Fouine (bâtiment Sud) ;

Amphibiens et reptiles

- **Crapaud commun** (espèce protégée) et Grenouille verte pour lesquels les ouvrages fermés de parois bétonnées



(bassins au Sud et puisards) constituent des pièges en leur interdisant la sortie (parois verticales et lisses) après la phase de reproduction et de ponte au printemps ;

- les secteurs où sont stockés des blocs issus des carrières et là où sont déposés de rebus de sciage (lisière est) constituent autant d'**hibernaculums** favorables à l'hivernage des reptiles et des amphibiens ; le site offre un potentiel non négligeable pour ces deux groupes biologiques.

Odonates

- le Sympétrum strié ; l'ensemble des bassins en eaux doit être un lieu de reproduction pour diverses espèces (dont 3 autres sont très potentiellement présentes sur le site : Agrion à larges pattes, Orthétrum brun et Orthétrum réticulé).

L'étude liste les autres espèces potentiellement présentes, à partir de la base communale fauna.



Carte de l'occupation du sol et localisation des espèces observées
annexée au rapport de pré-diagnostic biodiversité établi par A. Desbrosse en novembre 2023

Des **recommandations pour la prise en compte de la biodiversité dans les futurs aménagements** sont faites à la fin de l'étude :

- les **futurs bâtiments** devront intégrer dans leur structure la possibilité de l'accueil de la faune déjà présente et d'autres espèces anthropophiles connues sur la commune : **corniches, rebords de toit, nichoirs** spécifiques aux différentes espèces,...
- **bassins en eau** : s'ils sont conservés, équiper les réservoirs constituant actuellement des pièges biologiques, de **systèmes simples de franchissement** pour les amphibiens ; si les bassins au Sud sont détruits, il est possible de **recreuser au moins 2 des 3 bassins Nord**, pour recréer un habitat de reproduction pour les amphibiens et permettre la réimplantation des herbiers de Charas ;
- si les **hibernaculums** sont détruits, on veillera à leur **reconstitution sur le pourtour du site et plus particulièrement sur sa limite Nord boisée** ;
- les **marges** actuellement **végétalisées** du site devront être, dans la mesure du possible, **conservées et être éventuellement équipées de nichoirs** pour diverses espèces cavernicoles, oiseaux et chiroptères en particulier.

Le site compte **quelques enjeux floristiques et faunistiques** (oiseaux, chiroptères, amphibiens, reptiles, odonates), **dont la prise en compte dans le projet peut être conditionnée par le PLU**. Aucun enjeu majeur n'est toutefois identifié sur ce site anthropisé.

4.4. Ressources en eau

D'après le rapport de présentation du PLU, le territoire communal est concerné par plusieurs masses d'eau souterraine, dont celle des calcaires jurassiques de la Côte dijonnaise, qui alimente la nappe profonde du Meuzin, déclarée d'intérêt patrimonial et ressource potentielle stratégique pour l'AEP.

Le site visé par la modification ne se situe pas au sein du périmètre de protection rapprochée du captage « En Prêle » à Cussigny.

Il est éloigné des cours d'eau traversant le territoire communal.

Le site, déjà urbanisé, est raccordé aux réseaux d'adduction en eau potable, et d'assainissement des eaux usées et pluviales (réseaux séparatifs). Les conditions de raccordement aux différents réseaux sont données par le règlement de la zone UX, auquel le projet devra se conformer.

Le projet envisagé n'est pas fortement consommateur d'eau, ni émetteur de rejets. Les besoins et rejets seront limités aux bureaux du site et locaux sociaux.

La défense incendie sera notamment assurée par sprinklage, géré depuis les équipements situés au Sud-Ouest du bâtiment. La question de la défense incendie et de la gestion des eaux pluviales et d'incendie, sont traitées dans le dossier ICPE.

Il n'y a pas d'enjeu particulier concernant les ressources en eau.

4.5. Risques, nuisances et pollutions

D'après le rapport de présentation du PLU, le territoire communal est concerné par différents types de risques :

- des risques d'inondations, traduits par une trame au plan de zonage, assortie de prescriptions, notamment en zone UX ; le site visé par la modification n'est concerné que sur une surface minimale, en bordure de la voie ferrée ;
- des **risques de remontée de nappe** pris en compte au sein du règlement du PLU, et notamment en zone UX ;
- un aléa moyen de retrait-gonflement des sols argileux pris en compte au sein du règlement du PLU, et notamment en zone UX.

Le PLU en vigueur prend donc en compte ces 3 risques existants ; le projet devra se conformer aux règles édictées.

En outre, le territoire communal compte des anciens sites industriels (CASIAS) ou installations (ICPE) ; le site visé par la modification en est éloigné, mais le projet est une ICPE.

Le territoire est traversé par des axes de transport de matières dangereuses (A31, RD974 et voie ferrée).

En outre, ces 3 axes de transport figurent au sein du classement sonore départemental. L'emprise du projet, bordant la voie ferrée, se situe dans un secteur affecté par le bruit. Toutefois, le projet ne fait pas partie des bâtiments devant présenter un isolement acoustique minimum, conformément aux décrets n°s 95-20 et 95-21 du 09/01/1995.

Comme indiqué en partie 3.1, d'après la SCCV HUDSON LOG 21, **le site de l'ancienne usine ROCAMAT apparaît peu pollué** ; des études d'analyse de pollution des sols complémentaires ont été réalisées, et confirment la compatibilité du site avec des activités de logistique.

Enfin, **les nuisances sonores pour les riverains du site, liées au trafic des poids-lourds resteront mesurées** : une cinquantaine de poids-lourds par jour, soit un flux comparable à celui de ROCAMAT auparavant, même si le trafic sera plus important au début de l'exploitation du bâtiment, pendant son « remplissage », comme vu en supra. Les poids-lourds ne pourront emprunter que la RD2, sans passer dans le village.

A noter que le trafic sur la RD974 et la RD2 était le suivant en 2011 / 2012, et globalement stable depuis d'après le Département :

En 2012 sur la RD974 :

En entrée d'agglomération côté Comblanchien avant le carrefour RD115 : 8383 Tous véhicules pour les 2 sens confondus, dont 7740 Véhicules légers et 643 Poids Lourds.

En agglomération côté Ladoix, après le carrefour RD115 : 8407 Tous véhicules pour les 2 sens confondus, dont 7773 Véhicules légers et 634 Poids Lourds.

En 2011 sur la RD2 (juste après le carrefour de la rue du Petit Paris) en venant de la RD974 :

881 Tous véhicules pour les 2 sens confondus, dont 818 Véhicules légers et 63 Poids Lourds.

Les nuisances sonores seront plus limitées que celles générées par le passage des trains, et auparavant, par l'activité de l'usine ROCAMAT (sciage des pierres et transport). **Son orientation vers l'Est, contribue à limiter les nuisances sonores** pour les habitations, comme également exposé en supra.

Au-delà des enjeux déjà « gérés » par le PLU, et de ceux spécifiques au projet, les principaux enjeux portent sur les **nuisances** potentielles pour les habitations riveraines en terme de **bruit lié à l'activité** (et non au trafic) et de **nuisances visuelles** diurnes (*voir aussi partie 4.1*) et nocturnes.

4.6. Climat, air, énergies

En lien avec les objectifs déclinés par le SRADDET (*voir partie 2.4*) et le PCAET (*voir partie 2.2*), les enjeux concernent l'efficacité énergétique du futur projet, et le développement des énergies renouvelables (EnR).

Toutefois, ces enjeux sont déjà inscrits dans la loi, indépendamment du PLU :

- le bâtiment de bureaux devra respecter la RE2020 ;
 - le projet global est soumis au respect des articles :
 - * L.171-4 du code de la construction (CCH) imposant au futur entrepôt et parking, un procédé de production d'EnR (notamment photovoltaïque et thermique solaire), un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, ou tout autre dispositif aboutissant au même résultat ;
 - * L. 111-19-1 du code de l'urbanisme (CU) qui prévoit l'intégration sur la surface des parcs de stationnement de plus de 500 m², de dispositifs végétalisés ou d'ombrières avec EnR sur au moins la moitié de leur surface, ainsi que de revêtements, aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation sur au moins la moitié de leur surface.
- Ces articles prévoient des dérogations en cas de contraintes architecturales, patrimoniales, techniques, de sécurité ou de conditions économiques inacceptables (R.171-34 à 42 du CCH et R.111-25-4, R.111-25-6, R.111-25-9, R.111-25-11 à 13, R.111-25-16 du CU).

En outre, on rappelle que le projet ambitionne de répondre aux exigences du référentiel « BREEAM Very Good » : performances environnementales élevées en tenant compte de divers critères, notamment la performance énergétique (avec une réduction minimale de 10% des consommations énergétiques par rapport au référentiel réglementaire), la gestion de l'eau, les émissions de gaz à effet de serre, la qualité de l'air intérieur, l'utilisation de matériaux durables et la gestion des déchets.

Le développement des énergies renouvelables doit, en outre, tenir compte des enjeux patrimoniaux et paysagers (*voir partie 4.1 et étude paysagère et patrimoniale*), et notamment des vues depuis la Côte.

La situation du bâtiment à proximité de la gare représente un atout mineur, mais non négligeable (déplacements d'actifs, visiteurs).

5. Analyse des incidences sur l'environnement, justifications des évolutions du PLU et mesures

L'ensemble des thématiques recelant des enjeux au terme de l'état initial de l'environnement, sont traitées dans cette partie.

Les effets sur le paysage, les champs visuels et la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du Bien UNESCO, sont traités en détails dans l'étude spécifique (second rapport), qui comprend :

- les vues exposées au sein de l'état initial de l'environnement, depuis lesquelles le site est perceptible, avec une insertion du projet logistique ;
- les effets du projet de modification du PLU sur le site UNESCO.

5.1. Paysages et patrimoine

Synthèse des incidences exposées dans l'étude paysagère et patrimoniale

L'impact du projet qui sera autorisé par le PLU modifié sera fort sur la silhouette du village, mais davantage lié aux règles de prospects, qu'à la règle de hauteur visée par la modification.

Cet impact peut difficilement être évité ou réduit, du fait des contraintes et normes constructives et d'exploitation d'un bâtiment logistique : nécessité d'une surface importante et d'une hauteur de stockage de 10,50 m homogène, rendant difficile un travail architectural pour « casser » le volume (fractionnement, réduction ponctuelle de la hauteur, toiture à pans...), impossibilité d'utiliser des matériaux translucides / ajourés du fait des normes anti-incendies... **Aucune solution de substitution n'est donc envisageable au niveau du projet, limitant de fait la possibilité d'inscrire des contraintes au sein du PLU.**

Depuis la Côte, le principal impact est la toiture du futur bâtiment, sur laquelle il est envisagé la pose de **panneaux photovoltaïques**, qui risquent d'attirer et de gêner le regard, de par leur brillance. Le règlement de la zone UX impose que ces panneaux soient d'aspect mat, et si possible, non visibles depuis le domaine public. Cette « non visibilité » est imposée dans le cadre de la modification, depuis le domaine public, et plus généralement depuis la côte, c'est-à-dire les espaces à l'Ouest de la RD974. Ceci constitue une **mesure de réduction d'impact**.

Depuis la RD974, l'impact du projet apparaît assez mineur.

Depuis la voie ferrée et le bourg au droit du projet, l'impact est fort, mais peut être **réduit** en garantissant, au sein du PLU, une **implantation des constructions le plus en retrait possible de la voie ferrée**, et une **végétalisation importante** de cette marge de retrait, avec des arbres de haute tige. La **protection de la végétation existante** en entrée de ZA, au sein du PLU modifié, permettra de réduire l'impact du projet sur cette entrée de village secondaire.

Depuis l'autoroute A31 offrant des vues lointaines sur la Côte, toutefois furtives et en partie masquées par la végétation bordant cet axe, le projet restera peu impactant ; il modifie légèrement la silhouette du village en « 3D ». Aucune mesure spécifique n'apparaît nécessaire.

Enfin, depuis Cussigny, il y a un enjeu à **protéger la végétation existante entre le bourg et le hameau**, qui dissimulent une grande partie de la Zone d'activités.

D'une manière générale, les règles d'aspect extérieur du PLU permettront d'encadrer l'apparence de la future construction et d'assurer son intégration à l'environnement urbain. En revanche, l'utilisation de matériaux translucides / ajourés dans le projet, est impossible, du fait des normes anti-incendies, come vu précédemment.

Le paysage, à petite comme à grande échelle, apparaît comme un enjeu pris en compte dans l'objectif de réduction des incidences du PLU qui affecteront le Bien. Il s'agit aussi de **permettre, sur l'ancien site ROCAMAT, un projet qualitatif, intégré paysagèrement et architecturalement**, en lien avec le paysage urbain du bourg de Corgoloin et notamment de ses bâtiments anciens, à valeur patrimoniale.

L'ensemble des mesures susmentionnées permettent de tenir compte des enjeux et objectifs de gestion du Bien UNESCO, et de limiter les impacts pour les 2 attributs du Bien avec lesquels le projet de modification du PLU a des interactions.

Le projet de modification du PLU n'altérera ni l'intégrité, ni l'authenticité des Climats, puisqu'il ne porte pas sur un secteur en contact direct avec les éléments protégés. Ce secteur n'est pas situé sur ou en bordure d'un Climat. Il n'a aucun impact direct sur les parcelles de vignes ou sur le patrimoine viticole. Implanté en zone écran, en bordure de la zone centrale, il n'est pas inclus dans une protection de type AVAP ou site, ni aux abords d'un monument historique.

5.2. Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La modification n°1 du PLU porte sur un secteur de 6,3 ha déjà urbanisé, donc déjà « consommé », en vue de faciliter l'implantation d'un projet de renouvellement urbain par la requalification d'une friche industrielle, **évitant** ainsi l'étalement urbain et l'impact sur la « tache urbaine ».

En cela, elle est compatible avec le SRADDET, avec le SCoT et avec les objectifs de gestion du Bien UNESCO.

Les mesures retenues en faveur de la préservation de la végétation existante et le développement des espaces verts plantés d'arbres de haute tige, dans le règlement et l'OAP, permettront de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation du site.

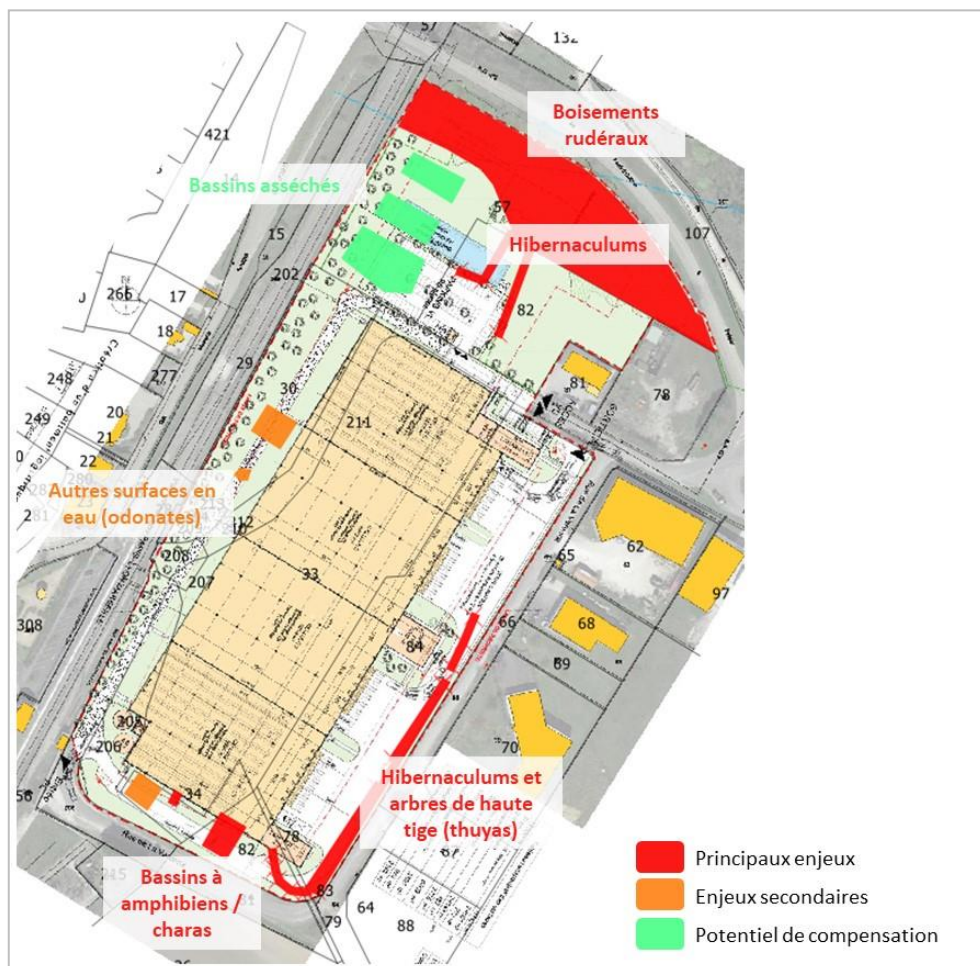
5.3. Site Natura 2000, milieux naturels, biodiversité, fonctionnalités écologiques

Les enjeux relatifs au site **Natura 2000** sont très faibles ; en effet, **le projet de modification n'a pas d'incidence négative significative sur les espèces avifaunistiques d'intérêt communautaire et ne remet pas en cause les objectifs de conservation du site inscrits au sein du DOCOB**. Le projet de modification ne génère pas d'incidences négatives supplémentaires à celles du PLU en vigueur.

La gestion des eaux pluviales est notamment encadrée par le règlement du PLU en vigueur, évitant l'altération des milieux humides situés en aval du village.

Enfin, plusieurs des recommandations faites en conclusion de l'inventaire biodiversité du site, sont traduites dans la modification du PLU, afin de garantir leur mise en œuvre au stade projet :

- en **compensation** de la destruction des bassins existants au Sud du site, qui accueillent notamment des amphibiens (dont le Crapaud commun) et sont peuplés par des herbes à charas, **la mise en place d'un ou 2 bassins en eau au Nord du site, par recreusement de bassin(s) existants ou création, est indiquée dans une OAP** créée pour le site ; ceci sera aussi favorable aux odonates (maintien de milieux aquatiques favorables à leur reproduction) ;
- les mesures retenues en faveur de la **préservation de la végétation existante au pourtour du site** (L.151-23 du code de l'urbanisme) **et le développement des espaces verts plantés d'arbres de haute tige**, imposé dans le règlement et l'OAP, seront également favorables à la biodiversité, en particulier aux oiseaux (dont les espèces anthropophiles) et aux chiroptères ; ils permettront de maintenir, recréer ou améliorer les conditions existantes pour ces espèces.



Superposition des principaux enjeux de l'étude (hors enjeux « oiseaux ») sur le bâtiment existant avec le projet de plan masse du projet

Réalisation BLC

60

En revanche, il apparaît difficile de traduire, au sein du PLU, les recommandations relatives à la mise en place d'aménagements favorables aux oiseaux (corniches, rebords de toits, nichoirs) et à la compensation de la destruction d'hibernaculums pour les reptiles, car ces éléments ne sont pas vérifiables lors de l'instruction d'autorisations d'urbanisme. Ils sont toutefois indiqués dans l'OAP, à titre de porter à connaissance et à titre incitatif.

5.4. Ressources en eau

Le raccordement aux réseaux humides est encadré par le règlement du PLU en vigueur.

5.5. Risques, nuisances et pollutions

Plusieurs **mesures** sont retenues au sein du PLU pour **limiter les nuisances visuelles et sonores** pour les riverains :

- implantation des constructions en retrait de la voie ferrée et de la rue de la Varenne au Sud (règlement) ;
- végétalisation avec des arbres de haute tige sur les marges de retrait par rapport à ces voies (règlement et OAP) ;
- orientation des futures constructions côté Est (Zone d'Activités) et non côté Ouest (bourg) dans l'OAP ;
- mesures visant à limiter l'éclairage nocturne ; le respect de celles-ci sera difficilement vérifiable lors de l'instruction d'autorisations d'urbanisme ; elles sont toutefois indiquées dans l'OAP, à titre de porter à connaissance et à titre incitatif.

5.6. Climat, air, énergies

Les règles de développement des EnR retenues dans la première version du dossier de modification du PLU (2022) sont retirées, suite à l'avis de la Communauté de communes (règles superflues).

Comme évoqué au sein de l'état initial de l'environnement, le projet est, en effet, soumis à la réglementation existante indépendante du PLU, en matière de performance énergétique et développement des EnR.

6. Contenu de la modification (traductions réglementaires)

6.1. Choix retenus

En premier lieu, la hauteur de construction maximale autorisée est relevée de 10 mètres à 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère, en zone UX.

Toutefois, les bâtiments existants à l'Est de la ZA, sont pour la plupart d'une hauteur modeste, qu'il convient de maintenir. Les bâtiments situés au sein de la zone UX en entrée Nord du village, sont plus élevés, mais la règle des 10 mètres apparaît suffisante pour éviter des constructions trop hautes en entrée de village, en milieu viticole (zone centrale des Climats UNESCO).



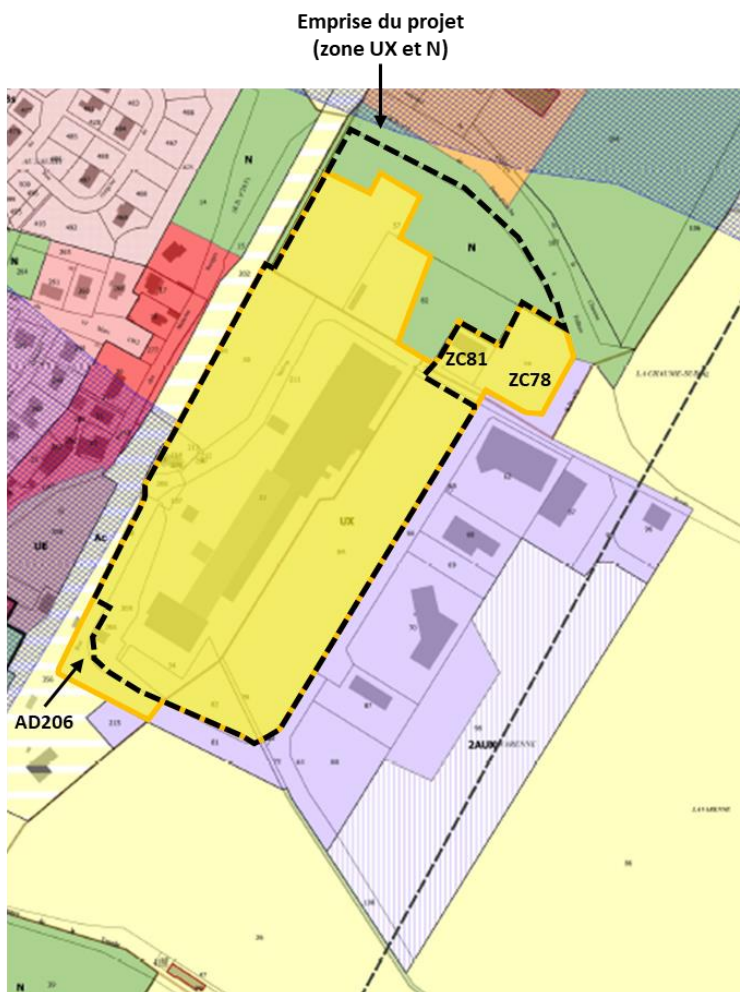
Bâtiments existants à l'Est de la ZA de La Varenne – photographies BLC, mars 2022



Bâtiments existants en entrée Nord du village – photographies BLC, mars 2022

Dès lors, **il est retenu de créer un sous-secteur « UXe » (comme « entrepôt »), pour autoriser une hauteur de 13 mètres, en partie Ouest de la ZA de La Varenne, incluant :**

- l'emprise du projet telle que présentée en supra, pour la partie classée en zone UX ;
- les parcelles ZC78 et ZC81 en complément (dans le cas de leur acquisition future et leur intégration à l'ensemble logistique) ;
- les parcelles communales AD206 et ZC66p en intégralité (évitant le découpage du zonage).



En jaune : sous-secteur « UXe » à créer
Fond de plan : plan de zonage en vigueur

Les autres évolutions retenues sont synthétisées dans le tableau ci-dessous, avec un rappel de leur justification, en lien avec les incidences potentielles sur l'environnement.

EVOLUTIONS RETENUES DANS LE PLU		JUSTIFICATION ET INCIDENCES VISEES
Règlement UX : installations solaires	<p>ZONE UX</p> <p>2.1 IMPLANTATION ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ADMISES</p> <p>2.2 Toitures</p> <p><u>En zone UX, hors secteur UXe :</u> Les installations solaires seront d'aspect mat et pourront être positionnées sur des toitures non visibles depuis le domaine public. L'installation solaire sur la toiture d'une annexe ou à même le sol, non visible depuis le domaine public, est à privilégier.</p> <p><u>En secteur UXe :</u> Les installations solaires seront d'aspect mat et devront être invisibles depuis le domaine public, et plus largement depuis la côte (partie du territoire communal située à l'Ouest de la</p>	<p>Mesure de réduction des incidences pour les vues depuis la côte, dont le futur belvédère sur le cavalier de carrière « Nord » de la commune.</p>

	RD974).	
Règlement UX et OAP : implantation des constructions	<p>ZONE UX</p> <p>2.3 CONDITIONS D'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE</p> <p>Le long de la voie ferrée, les constructions admises devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 15 mètres.</p> <p>Le long des autres voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques, les constructions et installations admises devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 4 mètres.</p> <p>L'OAP impose une orientation des constructions vers l'Est et des principes d'accès principaux côté Est.</p>	<p>Mesures de réduction des incidences pour les habitations riveraines du bourg, et notamment des nuisances visuelles et éventuellement sonores.</p> <p>Si le projet logistique est envisagé à une distance de 20 mètres minimum (d'après le projet de plan masse), une distance de 15 mètres est retenue, en cas d'aléa / d'évolution légère du projet.</p> <p>Aucune autre zone UX ne borde la voie ferrée ; il n'est donc pas nécessaire de dédier cette règle au secteur UXe.</p>
Zonage, règlement UX, A et N et patrimoine protégé : protection des éléments végétaux existants	<p>Protection de la végétation au pourtour du site (boisement Nord et haie de thuyas à l'Est), en entrée de ZA (thuyas) et sur la parcelle ZE47 (bordant la RD2), au titre de l'article L.151-23 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - repérage sur le zonage - complétude de la liste du patrimoine protégé au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme (pièce n°6 du PLU) - règles de protection ajoutées au règlement de la zone UX (voir ci-dessous) et mise à jour/adaptation de ces règles en zone A et N (le bosquet de la parcelle ZE47 est classé en As et N). <p>ZONE UX</p> <p>2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p>Les alignements d'arbres, haies et bosquets identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.</p> <p>Si leur destruction – partielle ou totale - s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage ; - dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation de végétaux du même type (arbres de haute tige remplacés par des essences de haute tige, arbustes remplacés par des essences arbustives), à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume / linéaire équivalent à l'élément détruit, est imposée. <p>Si leur destruction – partielle ou totale – est envisagée, au</p>	<p>Mesure de réduction des incidences pour les vues depuis Cussigny, l'autoroute et l'entrée Est du village sur la RD2.</p> <p>Cette mesure permet aussi de limiter l'imperméabilisation du site, favorise l'infiltration des eaux pluviales et le potentiel dépolluant du site.</p> <p>Les règles introduites en zone UX, permettent aussi le remplacement des thuyas par des essences alternatives et diversifiées.</p>

	<p>profit d'essences diversifiées et/ou plus favorables à la biodiversité, la plantation de végétaux du même type, à l'emplacement même et à volume / linéaire équivalent à l'élément détruit, est imposée.</p> <p>Il peut toutefois être dérogé à ces mesures compensatoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des raisons d'accès ; dans ce cas, les mesures compensatoires peuvent être réalisées selon un volume moindre que l'élément supprimé, mais resteront mises en œuvre autant que possible ; - pour des raisons de sécurité liées notamment au manque de visibilité ; - pour des raisons sanitaires liées notamment à l'état des arbres. <p>ZONE A</p> <p>2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p>En zone A et As, les les bosquets, alignements d'arbres et les haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.</p> <p>Si la leur destruction – partielle ou totale - s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage ; - dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume (ou linéaire) équivalent à l'élément détruit, est imposée. <p>ZONE N</p> <p>2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>[...]</p> <p>En zone N, les les bosquets, alignements d'arbres et les haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.</p> <p>Si la leur destruction – partielle ou totale - s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, ou pour un projet relatif à la bonne exploitation agricole, des mesures compensatoires sont imposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage ; - dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume (ou linéaire) équivalent à l'élément détruit, est imposée. <p><i>Ici les dérogations inscrites en zone UX, ne sont pas</i></p>	
--	---	--

	<i>reportées, car les éléments protégés portent sur des zones quasi inconstructibles.</i>	
Règlement UX et OAP : végétalisation du secteur de projet	<p>Ajout d'une règle en zone UX, pour imposer la végétalisation et la plantation de la marge de recul des constructions par rapport à la voie ferrée et par rapport à la rue de la Varenne au Sud. Cette obligation devra tenir compte des servitudes relatives aux chemins de fer (pas d'arbre à moins de 6 m de la voie ferrée ni de haie vive à moins de 2 m).</p> <p>Cette règle est aussi inscrite dans l'OAP.</p> <p>ZONE UX</p> <p>2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Les espaces libres doivent être accompagnés de plantations.</p> <p>En secteur UXe, la marge de recul des constructions par rapport à la voie ferrée, et celle par rapport à la rue de la Varenne au Sud, devra être couverte autant que possible par des espaces verts plantés d'arbres de haute tige, de manière à former un écran visuel et acoustique pour les habitations riveraines.</p> <p>Les nouvelles plantations seront constituées d'essences locales (voir la liste indicative en annexe 2).</p> <p>Des plantations pourront être imposées pour habiller certains bâtiments ou installations d'activités.</p> <p>[...]</p>	<p>Mesure de réduction des incidences pour les habitations riveraines du bourg, et notamment des nuisances visuelles et éventuellement sonores, qui contribuera aussi à l'intégration paysagère du projet, quel que soit le point de vue.</p> <p>Cette mesure est également favorable à la biodiversité, en particulier aux oiseaux (dont espèces anthropophiles) et chiroptères, permet de limiter l'imperméabilisation du site, favorise l'infiltration des eaux pluviales et le potentiel dépolluant du site.</p>
OAP : développement des surfaces en eau	En compensation de la destruction des bassins existants au Sud du site, qui accueillent notamment des amphibiens et sont peuplés par des herbes à charas, la mise en place d'un ou 2 bassins en eau au Nord du site, par recréation de bassin(s) existants ou création, est indiquée dans une OAP.	<p>Mesure de compensation à la destruction d'habitats favorables aux charas et aux amphibiens (dont le Crapaud commun).</p> <p>Ceci sera aussi favorable aux odonates et permettra la gestion des eaux pluviales.</p>
OAP : mesures favorables aux oiseaux et reptiles	Mesures incitatives d'aménagements pour les oiseaux (nichoirs, rebords de toits...) et pour les reptiles et amphibiens (maintien / recréation d'hibernaculums).	Mesures favorables à la biodiversité.
OAP : mesures visant à limiter l'éclairage nocturne	Mesures incitatives.	Mesures visant à limiter les nuisances pour les riverains.

6.2. Modification du plan de zonage, du plan du DPU et des surfaces des zones du PLU

Le secteur « UXe » est créé en partie Ouest de la Zone d'Activités, sur les parcelles ZC57p, ZC78, ZC81, ZC82p, ZB66p, ZB78, ZB82, ZB84, AD30, AD33, AD34, AD 205 à AD214.

Il représente une surface de **6,0 ha**.

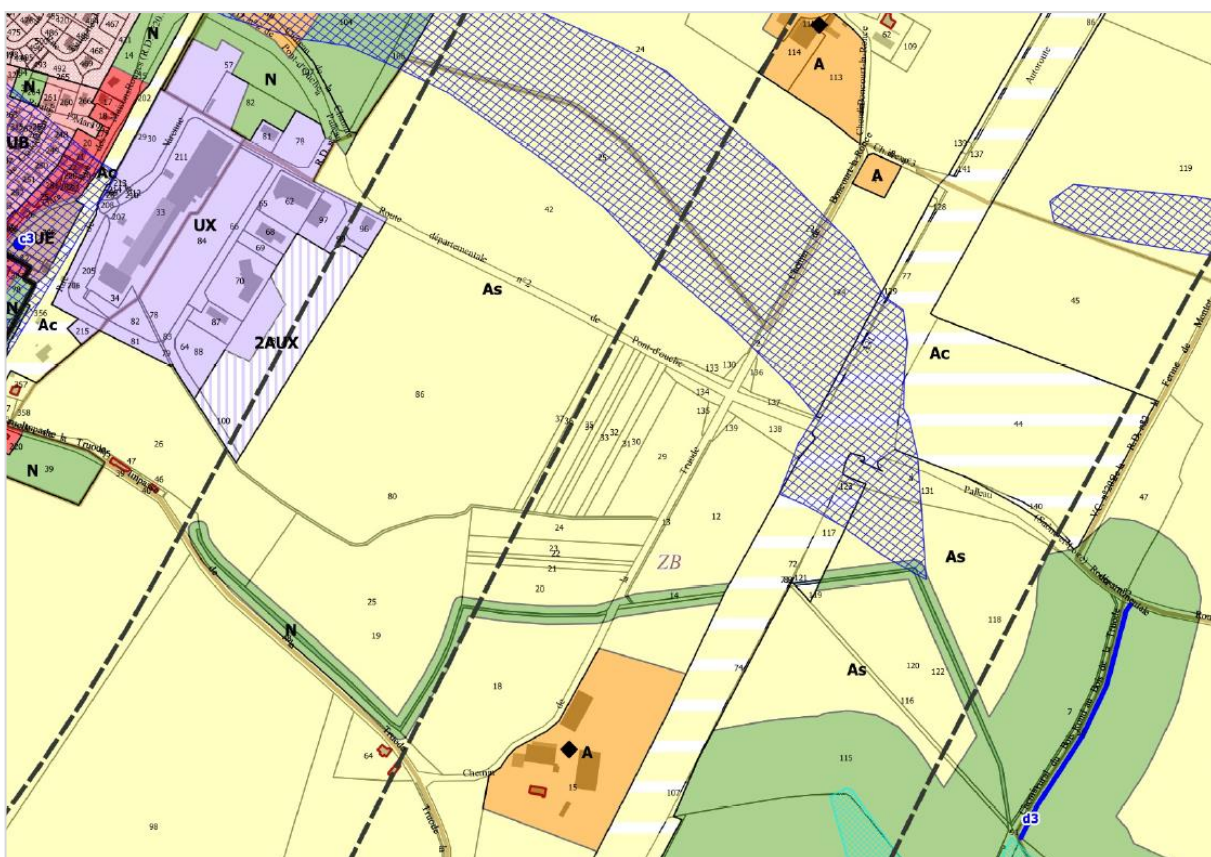
En outre, une **erreur** est **corrigée** : les étroites et filiformes parcelles AD28 et AD29, classées en zone UX, appartiennent à la SNCF et auraient dû être classées en zone Ac, secteur agricole correspondant à l'emprise de l'autoroute et de la voie ferrée. Cela concerne une surface de **0,0215 ha** (215 m²).

La végétation existante est protégée : boisement au Nord du site, haie de thuyas à l'Est du site et en entrée de ZA, bosquet de la parcelle ZE47 (bordant la RD2).

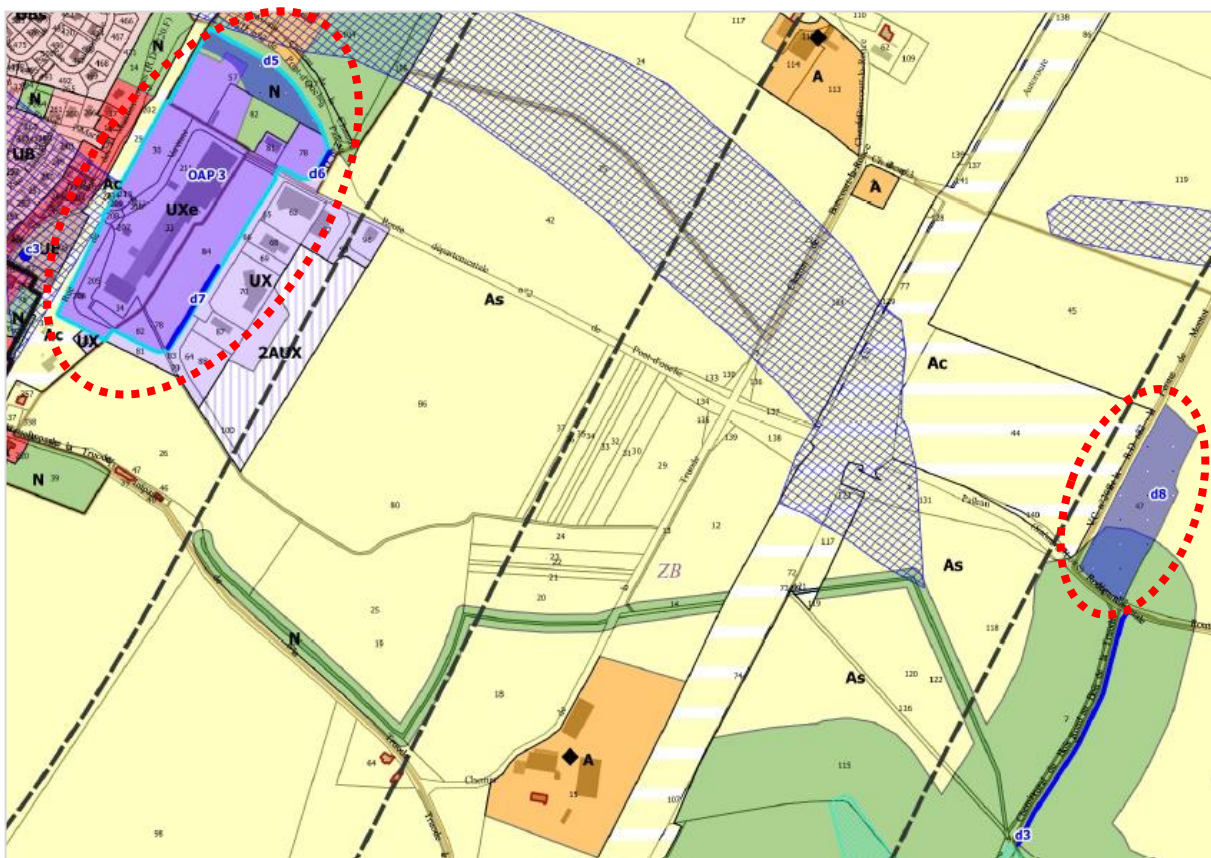
Enfin, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) étant créée sur le secteur correspondant à la zone UXe et le boisement Nord classé en N, son périmètre est indiqué sur le zonage.

Le Périmètre Délimité des Abords étant désormais annexé au PLU, la légende est corrigée.

Voir plans pages suivantes (vue générale et zooms).

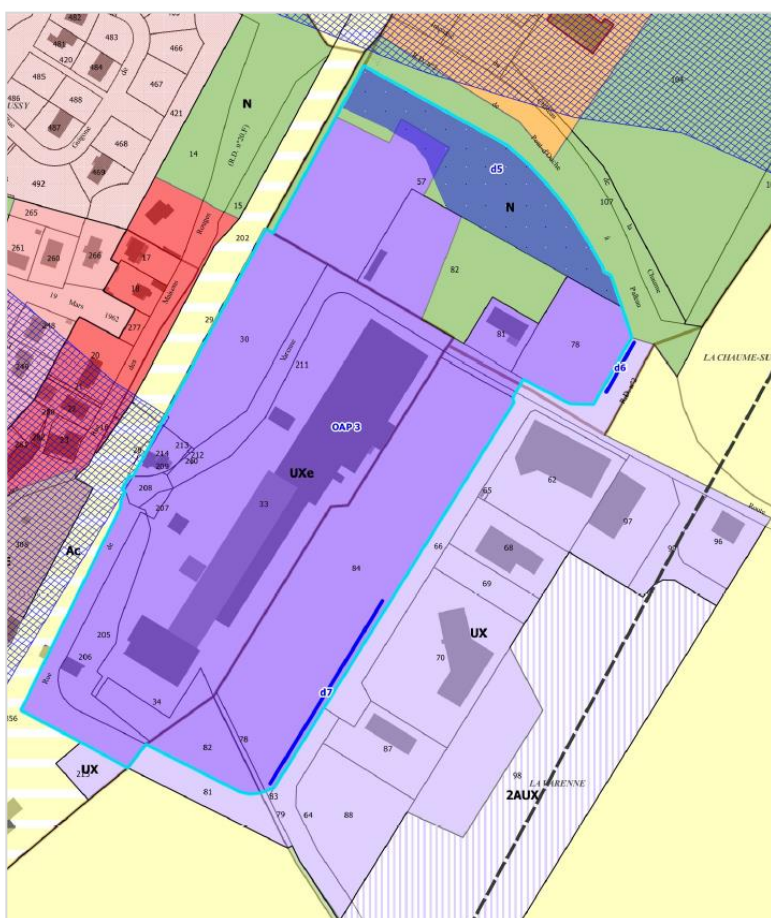


Extrait du plan de zonage AVANT modification (vue générale)

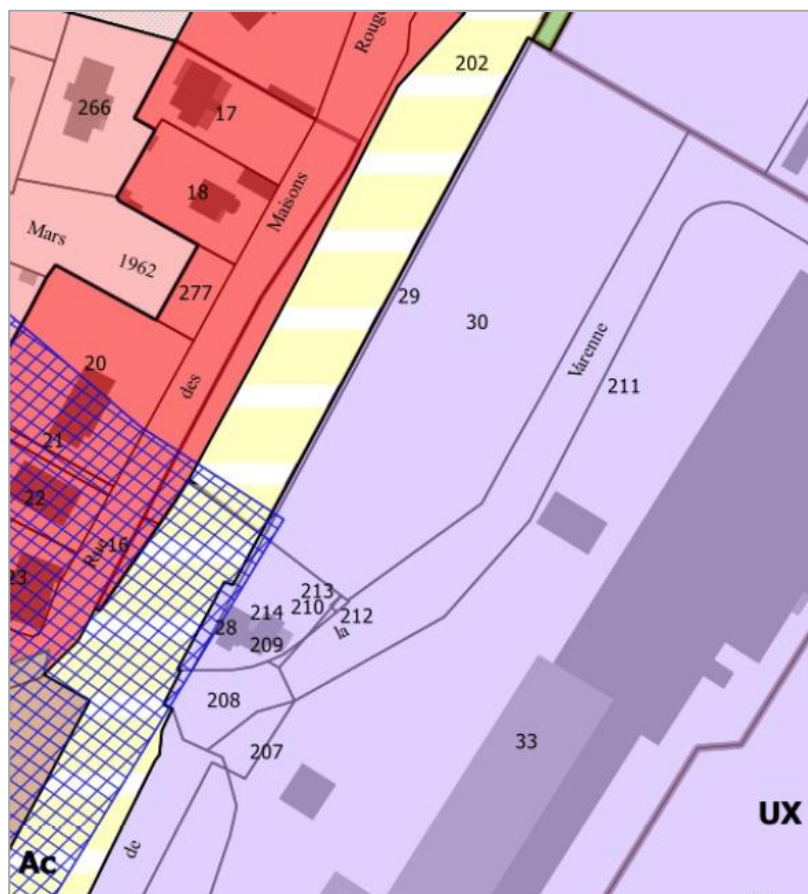


Extrait du plan de zonage APRES modification (vue générale)

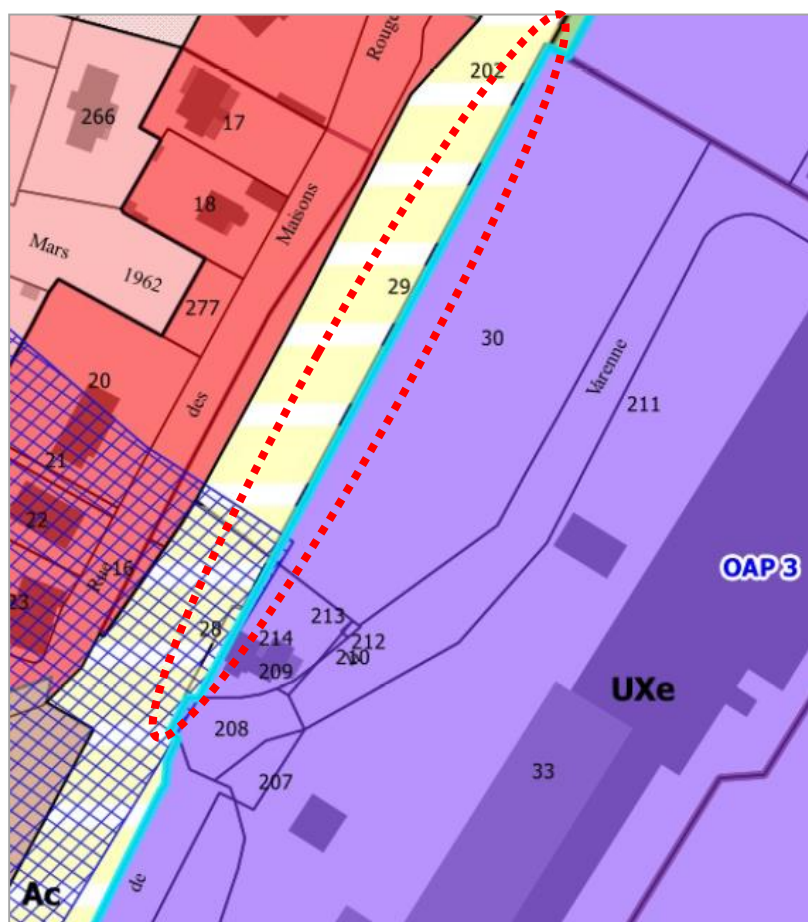
- Extrait du plan de zonage AVANT modification (zone UXe)*



- Extrait du plan de zonage APRES modification (zone UXe)



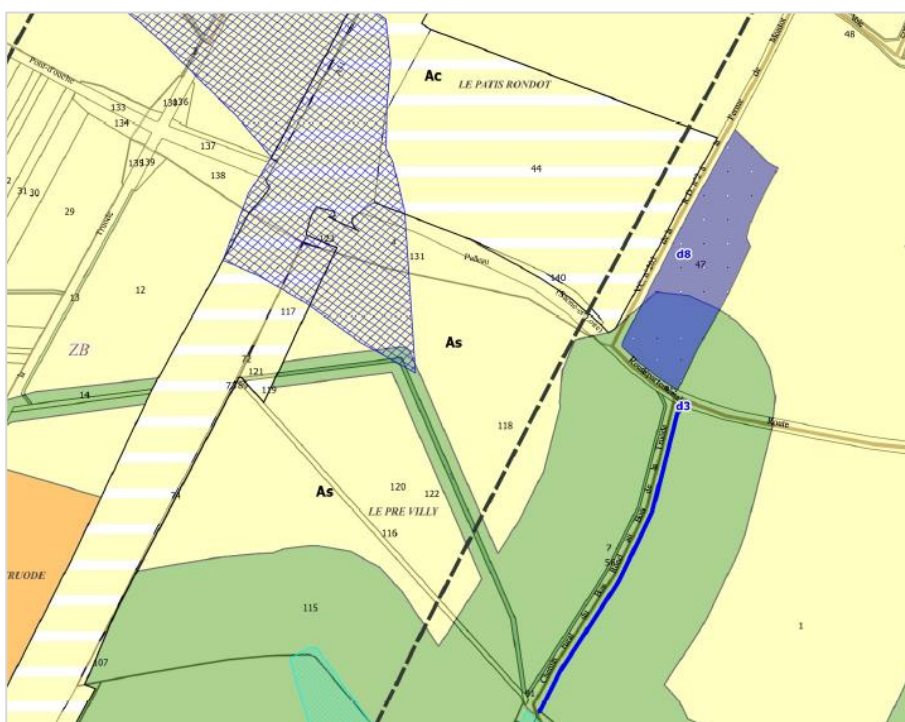
Extrait du plan de zonage AVANT modification (parcelles AD28-29)



Extrait du plan de zonage APRES modification (parcelles AD28-29)



Extrait du plan de zonage AVANT modification (parcelle ZE47)



Extrait du plan de zonage APRES modification (parcelle ZE47)

Le tableau des surfaces du PLU, du rapport de présentation, est modifié en conséquence.

La correction du zonage UX > Ac sur 215 m² ne conduit pas à une évolution des surfaces présentées en hectares dans le tableau ci-dessous.

ZONES DU PLU		SURFACES DU PLU (ha)	PART	SURFACES DU PLU APRES MODIFICATION (ha)	PART
1. Zones destinées à une urbanisation mixte (habitat et mixité de fonctions)					
Zones urbaines	UA	16,6	1,32%	16,6	1,32%
	UB	18,4	1,46%	18,4	1,46%
	UBs	4,7	0,37%	4,7	0,37%
<i>Sous-total</i>		<i>39,7</i>	<i>3,16%</i>	<i>39,7</i>	<i>3,16%</i>
2. Zones d'équipements					
Zones urbaines	UE	5,1	0,41%	5,1	3,16%
<i>Sous-total</i>		<i>5,1</i>	<i>0,41%</i>	<i>5,1</i>	<i>0,41%</i>
3. Zones destinées aux activités économiques					
Zones urbaines	UX	12,4	0,99%	6,4	0,51%
	UXe	-	-	6,0	0,48%
Zones à urbaniser	1AUX	0,7	0,06%	0,7	0,06%
	2AUX	2,1	0,17%	2,1	0,17%
<i>Sous-total</i>		<i>15,2</i>	<i>1,21%</i>	<i>15,2</i>	<i>1,21%</i>
Total destiné à l'urbanisation		60,0	4,78%	60,0	4,78%
4. Zones agricoles et naturelles					
Zones agricoles	A	18,1	1,44%	18,1	1,44%
	Ac	27,0	2,15%	27,0	2,15%
	AI	0,1	0,01%	0,1	0,01%
	Ap	0,6	0,05%	0,6	0,05%
	As	641,7	51,03%	641,7	51,03%
	Avs	178,0	14,16%	178,0	14,16%
	Ax	0,7	0,06%	0,7	0,06%
<i>Sous-total</i>		<i>866,2</i>	<i>68,89%</i>	<i>866,2</i>	<i>68,89%</i>
Zone naturelles	N	310,2	24,67%	310,2	24,67%
	Nc	18,0	1,43%	18,0	1,43%
	Nd	1,6	0,13%	1,6	0,13%
	Nmh	1,3	0,10%	1,3	0,10%
<i>Sous-total</i>		<i>331,1</i>	<i>26,33%</i>	<i>331,1</i>	<i>26,33%</i>
Total agricole et naturel		1197,3	95,22%	1197,3	95,22%
TOTAL DES SURFACES*		1257,4		1257,4	

**Surface QGIS (base cadastre), non compensée au regard de la superficie INSEE.*

Le plan du Droit de Préemption Urbain (DPU), qui est annexé au PLU et qui a pour fond de plan le zonage, sera mis à jour à l'approbation de la modification.

6.3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

Une OAP n°3 est créée sur le secteur formé par la zone UXe, la zone N correspondante au boisement Nord, et les parcelles ZC78 et ZC81, dans le cas de leur acquisition future, soit une superficie totale de 6,9 ha environ.

L'OAP présente le site (localisation et composantes), ainsi que les principaux enjeux à traiter, à savoir ici, la limitation des nuisances (sonores et visuelles) pour les habitations riveraines, et le maintien d'habitats favorables à la biodiversité.

Par conséquent, et comme vu en supra, l'OAP comporte des dispositions en faveur :

- d'orientation des accès et constructions côté Est, à l'opposé des habitations ;
- de végétalisation des bordures Ouest et Sud du site, avec plantation d'arbres de haute tige pour faire écran visuel et acoustique ;
- de limitation de l'éclairage (orientations incitatives) ;
- de création de bassins / surfaces en eau, favorables aux herbiers à charas, amphibiens, odonates ;
- de création d'hibernaculums pour les reptiles et amphibiens(orientations incitatives) ;
- de mise en place d'aménagements favorables aux oiseaux sur les constructions (orientations incitatives).

Voir la pièce n°3 « OAP » du PLU, complétée de l'OAP n°3 sur la zone UXe et N.

6.4. Modification du règlement du PLU

Le règlement est modifié sur les éléments suivants :

- Dispositions générales, partie 5 : ajout du secteur UXe ;
- Chapeau du règlement de la zone UX : ajout du secteur UXe ;
- Rubrique 2.2 de la sous-section 2 du règlement de la zone UX : hauteur autorisée à 13 mètres en secteur UXe ;
- Rubriques 2.1, 2.3, 2.5 de la sous-section 2 du règlement de la zone UX : voir tableau en partie 6.1 ;
- Rubrique 2.5 de la sous-section 2 du règlement de la zone A et N : voir tableau en partie 6.1.

Voir règlement avant / après modification : les éléments supprimés apparaissent en gris barré, les éléments ajoutés en vert.

Seuls les dispositions générales, le règlement de la zone UX, le chapeau et la rubrique 2.5 du règlement des zones A et N sont reportés au sein du projet de règlement modifié.

6.5. Modification de la liste du patrimoine protégé

La partie 1 du document, relative au champ d'application et aux prescriptions applicables, ne nécessite aucune modification.

Les parties 2 et 3 sont complétées avec la mention et des photographies des bosquets, haies et alignements d'arbres désormais protégés au sein de la ZA de La Varenne et le long de la RD2.

Seuls les extraits complétés sont reportés ci-dessous : les éléments ajoutés apparaissent en vert.

2. LISTE DES ELEMENTS PROTEGES

[...]

Les éléments naturels linéaires protégés

Identifiant	Désignation	Localisation
d1	Alignement d'arbres	Hameau de Cussigny – de part et d'autre de l'allée du château
d2	Haie	Hameau de Cussigny – chemin de la Scie
d3	Haie	Entre le bourg et le hameau de Cussigny – chemin rural du Bois Rond au Bois de la Truode
d4	Haie	Hameau de Moux - chemin rural de Moux au Bois de la Grande Mare dit la Grande Rue
d5	Bosquet	Zone d'Activités de la Varenne – le long de la RD2
d6	Alignement d'arbres	Zone d'Activités de la Varenne – en entrée de zone
d7	Alignement d'arbres	Zone d'Activités de la Varenne – le long de la rue de la Varenne
d8	Bosquet	Parcelle ZE47 – le long de la RD2

[...]

3. PHOTOGRAPHIES DES ELEMENTS PROTEGES

[...]

LES ELEMENTS NATURELS PROTEGES

[...]

d5 : Bosquet



Photographie BLC, 2024

d6 : Alignement d'arbres



Photographie BLC, 2024

d7 : Alignement d'arbres



Photographies BLC, 2022

d7 : Bosquet



Photographie BLC, 2024

7. Critères, indicateurs et modalités de suivi des incidences

Sont reportés (en noir) ci-dessous, les indicateurs de suivi de l'évaluation environnementale du PLU en vigueur qui sont en lien avec sa modification n°1 ; ils sont complétés (en vert) concernant la présente évaluation.

Enjeux environnementaux	Indicateur
Consommation foncière, préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pour chaque artificialisation du sol sur la période 2018-2030 (demande de permis de construire ou permis d'aménager) : <ul style="list-style-type: none"> - Surface impactée (parcelle et/ou subdivision fiscale) - Occupation du sol initiale (vigne, prairie, terre arable, culture permanente, espaces verts urbains et jardins, vergers, forêts, équipements sportifs et de loisirs, friche) - Evolution de l'occupation du sol : destinée à l'habitat, aux activités économiques (artisanales, agricoles...), aux équipements publics - Densité (nombre de logements à l'hectare) - Emprise au sol (rapport de la surface au sol du bâtiment sur la surface de la parcelle) <p>Ce suivi sera opéré à chaque DAACT et fera l'objet d'une synthèse annuelle. Il est en partie lié au suivi des objectifs de production de logements (<i>voir ci-dessus</i>).</p>
Protection des milieux naturels, de la biodiversité, des paysages et du patrimoine naturel	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pour chaque déclaration préalable pour suppression ou modification de l'alignement d'arbres ou d'une haie répertorié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> - Linéaire (mètres) et/ou nombre d'arbres supprimés - Mesures compensatoires retenues <p>Ce suivi sera opéré à chaque DAACT à partir de l'approbation du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Respect de l'OAP n°3 : <ul style="list-style-type: none"> - superficie végétalisée - nombre d'arbres de haute tige plantés - flore et faune présentes sur le site.

Enjeux environnementaux	Indicateur
Risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Respect des règles en zones inondables, des recommandations hors zones inondables (réhausse, vide-sanitaire...) ➤ Respect des préconisations en zones soumises aux aléas affaissements/effondrements, des recommandations en-dehors de ces zones d'aléas (étude géotechnique...) <p>Ces suivis seront opérés à chaque autorisation d'urbanisme délivrée et DAACT s'y rapportant, à partir de l'approbation du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Recensement des conséquences des mouvements de terrain, le cas échéant (aléa retrait-gonflement des argiles, affaissement/effondrement, glissement de terrain) : caractéristiques du bien touché (localisation, date de construction, caractéristiques architecturales la cas échéant), dégâts occasionnés. ➤ Nombre d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et régime (autorisation/enregistrement/déclaration), dont évolution des carrières <p>Ce suivi sera opéré 9 ans après l'approbation du PLU, à partir de la base de données nationale (voir état actuel en partie 6.2 du rapport de présentation) et des projets connus (extensions de carrières notamment).</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Respect de l'OAP n°3 : <ul style="list-style-type: none"> - superficie végétalisée - nombre d'arbres de haute tige plantés permettant de faire écran visuel et acoustique.

8. Compatibilité de la modification avec les documents de rang supérieur

La présente partie reprend les éléments exposés dans la partie 2 du rapport, et démontre la compatibilité du projet de modification avec ceux-ci.

8.1 Compatibilité avec le SCoT des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin

Le projet logistique visé par la modification du PLU s'inscrit dans les objectifs du SCoT concernant :

- l'enjeu d'accueil de plateformes logistiques ;
- la mobilisation, en premier lieu, du potentiel en renouvellement urbain au sein des ZA existantes, le projet consistant en la requalification d'une friche industrielle par démolition-reconstruction ;
- l'amélioration de la qualité des projets économiques, en terme d'intégration paysagère notamment.

Le projet contribue à traiter la façade dégradée de ROCAMAT (démolition-reconstruction) et prend en compte le paysage, comme le projet de modification du PLU :

- l'élévation de la hauteur de construction maximale autorisée reste limitée ;
- des éléments végétaux en entrée et au sein de la ZA sont protégés dans le cadre de la modification ;
- les mesures en faveur de la végétalisation favorisent l'intégration paysagère du projet.

Au terme de l'étude d'impact patrimonial menée, le projet de modification n'aura pas d'incidence significative sur les Climats de Bourgogne et le paysage en général.

8.2 Compatibilité avec le PCAET intercommunal

Axe	Actions	Compatibilité de la modification n°1 du PLU
Axe 1 : EPCI et communes exemplaires	2. Bâtiments, équipements, infrastructures publiques exemplaires <i>→ Action n°2.1 : Améliorer l'efficacité énergétique et environnementale des équipements communautaires et des zones d'activités pour la Communauté de Communes (sensibilisation, exigences énergie-climat pour les nouveaux bâtiments, suivi des consommations...)</i>	Le projet relève de la réglementation en vigueur en terme de performance énergétique (notamment la RE2020 pour les bureaux), indépendante du PLU, et ambitionne de répondre aux exigences du référentiel « BREEAM Very Good ». La limitation de l'éclairage nocturne (mesure incitative inscrite dans l'OAP) participera de la réduction des consommations énergétiques.
Axe 3. Développer l'économie locale en prenant appui sur le développement durable	8. Accompagnement RSE et DD des entreprises et établissements <i>→ Action n°8.1 : Favoriser l'émergence de programme RSE et DD pour les entreprises (sensibilisation,...)</i>	<i>Cette action n'est pas directement liée au projet de modification.</i>
Axe 5. Bâti et Habitat	15. Réviser et Mettre en œuvre de manière proactive le SCOT <i>→ Action n°15.1 : Faire converger les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, PLH) avec les enjeux de plan climat (gestion des formes urbaines, îlots de chaleurs éventuels, réduction des besoins de déplacements, limitation de l'artificialisation, développement des énergies renouvelables, niveaux de performances énergétiques à définir...)</i>	Le projet relève de la réglementation en vigueur en terme de performance énergétique (notamment la RE2020 pour les bureaux) et de développement des EnR (articles L.171-4 du CCH et L.111-19-1 du CU pour l'entrepôt et le parking), indépendante du PLU, et ambitionne de répondre aux exigences du référentiel « BREEAM Very Good ». Les enjeux de réduction des besoins de déplacements, de limitation de l'artificialisation sont difficilement intégrables au regard de la nature du projet envisagé.

<p>Axe 7. Nouvelles énergies</p>	<p>18. Orienter, cadrer, accompagner le développement ENR → <i>Action n°18.1 : Valider une charte d'orientation concernant les nouvelles énergies (concertation des acteurs du territoire, formaliser un cadastre solaire, notamment au niveau des toitures des entreprises...)</i></p> <p>20. Développer les énergies renouvelables → <i>Action n°20.1 : Participer au développement des énergies renouvelables (installer un méthaniseur, utiliser les surfaces importantes pour développer le photovoltaïque...)</i></p> <p>21. Impulser les innovations avec des nouveaux modèles économiques de production- consommation → <i>Action n°21.1 : Faire émerger des projets innovants (circuits énergétiques courts...)</i></p>	<p>Le projet relève de la réglementation en vigueur en terme de développement des EnR (articles L.171-4 du CCH et L.111-19-1 du CU pour l'entrepôt et le parking), indépendante du PLU.</p>
---	---	---

8.3 Compatibilité avec les objectifs de gestion du Bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO

La compatibilité de la modification du PLU avec les enjeux et objectifs de gestion du site, est exposée au sein de l'étude paysagère et patrimoniale du présent dossier.

8.4 Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

CHAPITRE 2 – Gestion économe de l'espace et habitat

REGLES (rapport de compatibilité)	OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTENT (rapport de prise en compte)	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU
Règle n°4 : définir les besoins de façon réaliste (Evitement), privilégier la requalification des espaces urbanisés avant extension (Réduction) et analyser le potentiel de compensation en cas d'extension (renaturation d'espaces artificialisés → Compensation)	I-1. Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 (objectif intermédiaire de -50% d'artificialisation des sols en 2035) par rapport à la consommation foncières des 10 dernières années.	Le projet visé par la modification du PLU est un projet de requalification d'une friche industrielle au sein d'une ZA et ne génère aucune consommation foncière en extension.
Règle n°5 : encadrer les zones de développement structurantes (habitat et activités ; ces zones structurantes sont définies par le document d'urbanisme et à minima sur les 3 niveaux de polarités régionales) par des dispositions favorisant le développement d'énergie renouvelable et l'offre de transports alternative à l'autosolisme (L.151-21 du code de l'urbanisme, labellisations...)	I-1. Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 (objectif intermédiaire de -50% d'artificialisation des sols en 2035) par rapport à la consommation foncières des 10 dernières années. I-10. Réduire l'empreinte énergétique des mobilités I-11. Accélérer le déploiement des EnR en valorisant les ressources locales	Le projet relève de la réglementation en vigueur en terme de performance énergétique (notamment la RE2020 pour les bureaux) et de développement des EnR (articles L.171-4 du CCH et L.111-19-1 du CU pour l'entrepôt et le parking), indépendante du PLU, et ambitionne de répondre aux exigences du référentiel « BREEAM Very Good ». Le futur bâtiment bénéficiera d'une situation privilégiée à côté de la gare.
Règle n°7 : prendre des dispositions favorables à l'efficacité énergétique, aux énergies renouvelables (panneaux solaires au sein des ZA) et de récupération (chaleur fatale, biomasse, matériaux) et à la prise en compte de l'environnement pour les opérations de construction et de réhabilitation (conditionner l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs à l'intégration de performances énergétiques et environnementales renforcées, prendre en compte les fonctionnalités écologiques et paysagères et leur valeur ajoutée pour la qualité urbaine)	I-7. Atteindre un parc de bâtiments performants énergétiquement et responsables en matière environnementale (notamment pour le résidentiel et le tertiaire) I-10. Réduire l'empreinte énergétique des mobilités I-14. Renouveler le modèle d'urbanisme pour une qualité urbaine durable	Le projet relève de la réglementation en vigueur en terme de performance énergétique (notamment la RE2020 pour les bureaux) et de développement des EnR (articles L.171-4 du CCH et L.111-19-1 du CU pour l'entrepôt et le parking), indépendante du PLU, et ambitionne de répondre aux exigences du référentiel « BREEAM Very Good ». En outre, il protège certains éléments végétaux existants au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et impose une végétalisation arborée du site, et des aménagements pour la flore et la faune, favorisant l'intégration paysagère du futur bâtiment, la biodiversité.

CHAPITRE 3 – Intermodalité et développement des transports

REGLES (rapport de compatibilité)	OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTENT (rapport de prise en compte)	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU
Règle n°16 : identifier et prendre en compte les itinéraires du Réseau Routier d'Intérêt Régional (RRIR)	II-20. Adapter le réseau d'infrastructures aux enjeux de préservation de la qualité paysagère et environnementale et aux besoins des usagers	La RD974 est identifiée au sein du RRIR. Elle constitue l'axe qui sera emprunté par les poids-lourds pour accéder au bâtiment logistique mais n'est pas directement concernée par le projet de modification.

CHAPITRE 4 – Climat – air – énergie

REGLES (rapport de compatibilité)	OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTENT (rapport de prise en compte)	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU
Règle n°18 : s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau dans la définition des stratégies de développement en compatibilité avec les territoires voisins (conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau), et de la préservation des ressources stratégiques pour l'AEP. Demander que soit intégrée systématiquement dans les projets d'aménagement une gestion économe de l'eau.	I-4. Préserver la qualité des eaux et la gérer de manière économe I-8. Anticiper et accompagner les mutations nécessaires à l'adaptation au changement climatique → neutralité carbone à l'horizon 2050, prévenir et s'adapter aux risques	Le site, déjà urbanisé, est raccordé aux réseaux d'adduction en eau potable, et d'assainissement des eaux usées et pluviales (réseaux séparatifs). Les conditions de raccordement aux différents réseaux sont données par le règlement de la zone UX. Les besoins en eau potable et rejets d'eau usées seront limités aux bureaux du site et locaux sociaux.
Règle n°20 : dans la limite de leurs compétences, les documents d'urbanisme fixent des objectifs au regard des PCAET existants sur leur périmètre	I-1. Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050 (objectif intermédiaire de -50% d'artificialisation des sols en 2035) par rapport à la consommation foncières des 10 dernières années. I-2. Couvrir le territoire régional par des démarches de transition énergétique à l'horizon 2050	<i>Voir partie 6.2 ci-dessus.</i>

CHAPITRE 5 – Biodiversité

REGLES (rapport de compatibilité)	OBJECTIFS AUXQUELS LES REGLES SE RAPPORTENT (rapport de prise en compte)	COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU
Règle n°25 : traiter la question de la pollution lumineuse à travers la trame noire	I-16. Placer la biodiversité au cœur de l'aménagement : au sein des PADD, des projets d'aménagement I-17. Préserver et restaurer les continuités écologiques III-33. Préserver et restaurer les continuités écologiques au-delà du territoire régional	Le projet de modification intègre des orientations (incitatives) en faveur de la limitation de l'éclairage artificiel.

Conclusion

Le projet de modification n°1 du PLU de Corgoloin conduit à une adaptation du règlement (graphique et littéral) et l'élaboration d'une OAP pour :

- augmenter la hauteur de construction maximale autorisée, dans la zone UX correspondant à l'ancien site ROCAMAT, en centre-bourg, afin de permettre l'implantation d'un bâtiment logistique ;
- faciliter l'intégration paysagère du futur bâtiment, notamment au regard des Climats de Bourgogne ;
- limiter les nuisances visuelles et sonores pour les riverains ;
- favoriser le maintien de la biodiversité sur le site concerné.

Cette modification est compatible avec le PADD, mais conduit à une majoration potentielle des possibilités de construction de plus de 20% en zone UX ; la procédure de modification se justifie donc.