



CLIMATS DU
VIGNOBLE DE
BOURGOGNE
PATRIMOINE MONDIAL

Monsieur Dominique VERET
Mairie de Corgoloin
10 Place de la Mairie
21700 CORGOLOIN

Beaune, le 6 mai 2024

Nos Réf : Am/BG/SM2024.03

Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Corgoloin

Monsieur le Maire,

Par mail du 6 mars 2024, vous avez consulté l'Association des Climats du vignoble de Bourgogne dans le cadre de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Après l'étude des pièces du dossier complété au regard des enjeux de préservation des Climats du vignoble de Bourgogne sur la Liste du patrimoine mondial, j'ai le plaisir de vous adresser les conclusions de notre analyse ainsi que les points de vigilance qu'elle soulève.

La modification vise principalement le rehaussement de la hauteur maximale de construction autorisée sur le tènement de l'ancienne usine ROCAMAT de 10 à 13 mètres, afin de permettre l'implantation spécifique d'un projet de bâtiment logistique d'environ 25 000 m².

Ce secteur pour lequel le projet de modification du PLU prévoit la création d'un sous-secteur Uxe, se situe à l'est de la voie ferrée, c'est-à-dire en zone tampon du bien Patrimoine mondial au contact direct et visuel de sa zone centrale. Situé à l'entrée est du village et face à la gare, ce secteur dégradé ne favorise pas la lecture de l'identité villageoise et paysagère de Corgoloin, commune du bassin carrier faisant par ailleurs l'objet systématique de recommandations et de rapports de gestion auprès du Comité du patrimoine mondial en vue d'une requalification paysagère d'ensemble.

L'Association des Climats salue la volonté de la municipalité qui, à travers la modification de son PLU – autrement dit de sa feuille de route pour le développement harmonieux et durable du village –, soutient le réinvestissement d'une friche industrielle. Toutefois, il convient d'interroger les incidences des modifications du règlement ainsi que des nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP n°3) proposées pour cette zone, strictement dictées par les conditions d'implantation d'un porteur de projet privé.

Comme cela est rappelé en introduction du volet paysager et patrimonial de l'Evaluation Environnementale, « *le classement UNESCO des Climats de Bourgogne, la position du site visé par la modification du PLU, la nature et l'ampleur du projet envisagé, le tout dans le grand paysage de la Côte, multiplient les attentes en matière de qualité d'insertion paysagère du projet qui sera permis par le PLU modifié* » (page 5). Partageant ce constat, nous questionnons fortement l'absence de mesures visant à réduire significativement, sinon à éviter, les impacts paysagers avérés du projet sur son environnement proche et lointain.

../..

En effet l'augmentation dans ce secteur de la règle de hauteur entre en contradiction avec les principes d'insertion et de qualification paysagère ayant guidé le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé en 2021 et contribuant utilement à la Valeur Universelle Exceptionnelle du territoire des Climats. Le rapport de présentation du PLU rappelle, dans son *analyse des incidences et justification des choix retenus*, que les orientations visant à « *maîtriser la qualité d'insertion paysagère de toutes les constructions neuves et réhabilitées* », à « *requalifier les entrées de village en maîtrisant la qualité des constructions et l'évolution du bâti existant* » ou encore à « *traiter la façade bâtie de ROCAMAT au sein de la ZA de Varenne* » sont assurées d'une traduction réglementaire permettant de « *maîtriser la qualité architecturale de toutes les constructions, neuves et réhabilitées, ainsi que leur insertion paysagère et architecturales, grâce, notamment, aux règles relatives à leur aspect extérieur. En particulier, la hauteur des constructions est maîtrisée [avec un] maximum de 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère en zone Ux* ». Et d'ajouter qu'en cas de projet d'extension de l'ancien bâtiment ROCAMAT, « *la façade bâtie devra être traitée* » (cf. pages 134 à 137 du Rapport de Présentation du PLU).

Parallèlement, le potentiel de construction offert par l'augmentation de la hauteur favorise l'implantation d'activités économiques industrielles d'ampleur dans cette zone pourtant répertoriée de niveau 3 dans l'armature des zones d'activités économiques du SCoT : « *zones d'activité de proximité, de dimension plus modeste, à dominante artisanale* », en cohérence avec l'identité des villages viticoles et l'ambition de « *maintien d'activités économiques déjà présentes dans le village* » (cf. DOO).

Les atteintes sur le paysage et le cadre de vie de ce village des Climats provoquées par une hausse de près de 30% de cette règle de hauteur, sont démontrées par les insertions visuelles fournies, et ce malgré la faible qualité des photographies (basse définition, manque de contraste, ciel laiteux, etc.), les biais de perception réelle que les photomontages ne permettent pas de retranscrire avec acuité, ou encore l'absence d'information sur la méthodologie employée pour la mise à l'échelle réaliste des insertions. A noter que la cartographie des points de vue sur le site de projet (page 66) recense 11 points depuis lesquels le site actuel n'est pas perceptible et qui sont, à ce titre, exclus de l'exercice d'évaluation. Il eût été nécessaire de fournir l'ensemble des photomontages permettant d'évaluer sans en préjuger les incidences, ou l'absence d'incidence, d'un projet de construction d'une emprise au sol trois fois supérieure à l'existant et réhaussée de 4 mètres.

L'augmentation significative de la hauteur actuelle du bâtiment ROCAMAT rapportée à une superficie potentielle de plus deux hectares, produit un gabarit monolithique prégnant dans l'environnement immédiat (secteur gare) et depuis l'entrée Est du village, tout en matérialisant un nouveau fond de scène résolument industriel au village perceptible depuis la RD974 et les coteaux. Depuis l'autoroute, la volumétrie du futur bâtiment efface irrémédiablement le village des Climats et perturbe l'appréciation du grand paysage viticole dont la minutie est dominée par la volumétrie hors d'échelle du bâtiment qui le précède.

Le dossier ne propose en l'état aucun scénario alternatif visant l'évitement ou *a minima* l'atténuation des impacts. Un tel scénario aurait pourtant été apprécié, d'autant qu'à notre connaissance les contraintes techniques et sécuritaires relatives à la construction d'entrepôts logistiques, y compris de classe A, semblent compatibles avec une règle de hauteur de 10 mètres. Concernant les mesures de réduction des impacts, celles-ci reposent sur la non-visibilité des panneaux photovoltaïques en toiture depuis le domaine public (aussi bien du coteau que des axes de découverte du site telle que l'autoroute), la protection des éléments végétaux existants et la création d'un écran végétal dans la marge de recul du bâtiment par rapport à la voie ferrée. Malheureusement, aucune d'elles ne permet de réduire de manière satisfaisante les impacts paysagers prévisibles : L'invisibilité des panneaux photovoltaïques renvoie aux simulations « sans » dont on mesure déjà les impacts ; la protection des alignements d'arbres, haies et bosquets est assortie de mesures dérogatoires pour des motifs sanitaire, sécuritaire ou d'accès qui en annulent ainsi les bénéfices ; tandis que la plantation d'un masque végétal en limite ouest ne portera ses effets qu'à long terme. De plus, l'OAP n°3 n'apporte aucune précision en matière de traitement qualitatif des façades et de la volumétrie, malgré les orientations du rapport de présentation.

En l'état, les conséquences d'une modification de la hauteur de construction autorisée en secteur Uxe seraient de nature à porter atteinte à la morphologie et l'identité villageoise de Corgoloin.

Plus largement, ces incidences sont à appréhender au regard de leur effet cumulé avec les impacts actuels de l'activité des carrières dans le secteur, tant en matière de paysage que de cadre de vie (accroissement des flux et ambiance routière des traversées villageoise). Alors que la requalification d'ensemble du bassin carrier au bénéfice du site des Climats demeure la recommandation prioritaire du Centre du patrimoine mondial, le projet de modification du PLU en frange Est de la zone centrale renforce l'effet tunnel de la traversée des villages du secteur, entre zones d'activités dégradées à l'ouest et zone industrielle banalisée à l'Est.

Or, comme énoncé dans les *Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial* et comme cela a été rappelé par le Centre du patrimoine mondial dans son courrier du 21 novembre 2023, l'Etat Français doit, en partenariat avec les institutions locales et à l'appui de l'Association des Climats, assurer la préservation du site de tout projet susceptible d'affecter la valeur universelle exceptionnelle. Le cas échéant, la documentation et les informations détaillées relatives à tout projet de restauration ou de construction nouvelle doivent être fournies au Centre du patrimoine mondial avant toute prise de décision difficilement réversible (paragraphe 172 des Orientations).

Au regard des critères d'inscription des Climats sur la Liste du patrimoine mondial, notre analyse démontre que le futur bâtiment logistique, dans les conditions décrites par le promoteur, impactera le site inscrit et éclipsera indéniablement le village du grand paysage des Climats.

Vous le savez, l'Association des Climats soutient les communes dans le développement dynamique et équilibré du territoire, l'essence même de ce paysage culturel vivant reconnu par l'UNESCO. En ce sens, elle se tient à vos côtés, comme cela fut le cas lors de l'élaboration du PLU, pour définir puis maintenir un cadre favorable à l'accueil de projets harmonieux, garant des valeurs du site et de la préservation de ses attributs.

L'Association est à la disposition du porteur de projet pour l'accompagner dans la prise en compte des enjeux décrits précédemment dans le cadre d'un nouveau dossier, avant sa transmission au Centre du patrimoine mondial.

Sachant pouvoir compter sur votre engagement en faveur d'un développement économique dynamique et vertueux, révélateur de la qualité paysagère et patrimoniale du site inscrit, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Gilles de Larouzière, Président



Copie à : M. le Sous-Préfet de la Côte-d'Or