



# MINISTÈRE DE LA CULTURE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Direction régionale des affaires culturelles Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de Côte-d'Or

L'architecte des bâtiments de France  
Réf :

Dijon, le 06 mai 2024

### **Modification du plan local d'urbanisme n°1 de la commune de CORGOLOIN**

#### **Avis des personnes publiques associées**

**PJ :-** *Sélection de photomontages significatifs de l'impact du projet sur le bien inscrit au patrimoine mondial*

La modification n°1 du PLU porte principalement sur la zone d'activité de la Varenne, qui accueille l'ancienne usine ROCAMAT. Il s'agit d'une friche industrielle actuellement constituée de plusieurs bâtiments à l'abandon en limite Est du village de Corgoloin, occupant une emprise au sol totale de 8 500m<sup>2</sup>. Les bâtiments ont une hauteur de 9m maximum.

La modification du PLU est opérée « sur mesure » afin de permettre l'implantation d'un projet de plateforme logistique qui présenterait les caractéristiques suivantes:

- un entrepôt d'un seul tenant d'environ 25 000m<sup>2</sup>, d'une hauteur de 13m. Il est prévu un toit plat avec panneaux solaires, 25 portes de chargement/déchargement de camions ;
- un bâtiment de bureaux de 700m<sup>2</sup>, le tout sur un terrain d'assiette du projet de 6,3 ha ;
- un parking VL (initialement prévu à 200 places et revu à 96 places dans le dossier examiné).

La modification du PLU de Corgoloin a été soumise à évaluation environnementale en date du 23 juin 2022, par décision de la MRAe après examen au cas par cas. Le motif de la soumission portait

exclusivement sur les incidences potentiellement notables de la modification du PLU sur le bien UNESCO des Climats du vignoble de Bourgogne :

**« 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 13m 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 »**

Ainsi, une étude d'impact sur la valeur universelle exceptionnelle des Climats du vignoble de Bourgogne a été demandée par les services de l'État compétents (DRAC, DREAL et DDT). Celle-ci a pour objectif de vérifier l'impact réel du projet sur le Bien inscrit au patrimoine mondial. Il s'agit de l'étude paysagère et patrimoniale figurant en 1bis.

### **Analyse de la qualité de l'étude paysagère et patrimoniale**

L'étude, datée de février 2024, est structurée en 2 parties :

- un état initial (qui présente le paysage, le patrimoine architectural, le patrimoine archéologique, le contexte et les enjeux du bien UNESCO) ;
- un exposé des effets (sur le paysage, le patrimoine, et le bien UNESCO des Climats de Bourgogne).

L'analyse paysagère de l'état initial et des impacts repose principalement sur une couverture photographique du territoire et des commentaires associés. Le choix des points de vue permet de bien englober le paysage et le site de projet dans tous ses angles, en vues proches et un peu plus lointaines. Cependant, la qualité des photographies n'est pas suffisante pour se rapprocher de la vue réelle : les contrastes ne sont pas maîtrisés, le ciel est souvent blanc et brumeux, la définition trop basse des photos conduit à un lissage des éléments représentés. Ceci induit des biais d'analyse, tant pour les photos utilisées dans l'état initial, que pour les photomontages dont le rendu quelque peu fondu et en basse définition ne reflète pas la réalité de l'aménagement potentiel.

Concernant la présentation du bien UNESCO, le document apporte des éléments permettant de situer l'emprise de projet dans le bien, et mentionne les objectifs du plan de gestion du bien tels que figurant dans le dossier de candidature à l'UNESCO (dossier de 2012), en faisant le lien avec le projet objet de la modification du PLU. L'étude se cantonne à une analyse individuelle de chaque attribut du bien inscrit au patrimoine mondial, mais ne croise à aucun moment les enjeux de développement du territoire selon le prisme du patrimoine mondial.

L'étude aurait dû être étoffée en présentant :

- la carte de synthèse de visibilité du site suite à l'approbation de la modification du PLU ;
- l'analyse des tendances d'évolution de ce territoire, engagé dans une forte dynamique de gestion du bien UNESCO orchestrée par l'association des Climats du vignoble de Bourgogne (structure gestionnaire du bien par mandat des collectivités locales, de l'État et de la profession viticole) ;
- l'analyse des effets cumulés avec les autres facteurs affectant le paysage du bien UNESCO sur ce secteur, tels que les impacts déjà existants liés à l'activité des carrières, sur ce secteur visuellement déjà dégradé. Rappelons ici que l'UNESCO considère comme indispensable la requalification paysagère du bassin carrier pour permettre un renforcement global de la qualité paysagère du bien UNESCO lui-même ;
- des propositions de scénario et / ou solution de substitution raisonnable pour éviter ou réduire les impacts de la modification du PLU et du projet ;

## Analyse du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme :

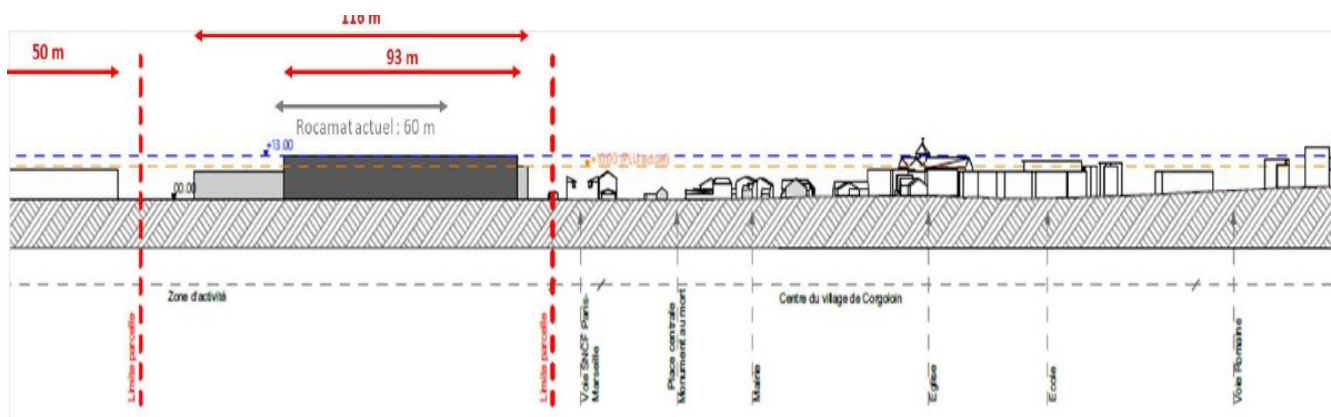
La demande de modification du PLU a principalement pour objectif d'assouplir les règles en termes de hauteur de construction sur le site de l'ancienne usine Rocamat, afin de favoriser l'émergence d'une plate-forme logistique telle que décrite en introduction du présent avis.

Il est proposé d'augmenter la hauteur des constructions autorisée à 13m à l'acrotère, soit l'équivalent d'un immeuble de 4 niveaux. Cette hauteur de 13m a été définie sans prise en compte du contexte bâti environnant et sans recherche d'atténuation de l'impact visuel d'un bâtiment d'un seul tenant à l'échelle du paysage local et lointain.

*Cette proposition est contraire aux enjeux de préservation du paysage énoncés dans le rapport de présentation du PLU, entré en vigueur en 2020. Il est indiqué que : **la protection du paysage de la Côte de Nuits dépend notamment de l'urbanisation aux abords de la RD974, et au sein de la plaine, pouvant menacer la qualité de première vitrine sur la Côte depuis les grands axes (route, voie ferrée, autoroute), notamment les Zones d'Activités. Pour répondre à cet enjeu, la hauteur maximale des constructions autorisée sur la commune avait été limitée à 12m au niveau du faîtage (zone UE et A) et à 10m pour une construction à toiture-terrasse (zone UX).***

La coupe ci-dessous montre le rapport d'échelle entre la future construction et le tissu bâti villageois. Elle met en exergue :

- la perte de lisibilité du village depuis des axes de déplacement tels que la voie ferrée ou l'autoroute ;
- le gabarit disproportionné et incongru de la nouvelle construction par rapport aux constructions existantes ;
- l'effacement de la perception de l'église, comme élément identitaire dominant le village.



étude paysagère et patrimoniale – page 65

Ainsi, l'implantation d'un bâtiment logistique de très grande superficie en bordure de ce village, situé dans le bien UNESCO, aura de nombreuses conséquences :

- **conséquences sur la silhouette villageoise**, qui est l'un des éléments constitutifs de la valeur universelle exceptionnelle du bien UNESCO (principe valant pour tous les villages du bien) ;
- **conséquences visuelles, dans le grand paysage du bien, d'un relèvement significatif de la hauteur autorisée des bâtiments de 10 à 13m, tout en permettant l'implantation d'un bâtiment de très grande emprise** (2,5ha d'un seul tenant, soit l'équivalent de plus de 3 terrains de football, ou encore 166 % de la superficie du bâtiment IKEA à Dijon). La zone de projet est située en limite de zone centrale du bien UNESCO, et à seulement 1km du pied de coteau (constitué par la

RD974 reliant Dijon à Beaune) ;

- **conséquences sur la qualité paysagère du bassin carrier**, déjà régulièrement pointée du doigt par les instances de l'UNESCO depuis l'inscription des Climats du vignoble de Bourgogne en 2015. L'UNESCO demande en effet à l'État français, de manière régulière et insistante, de mener des actions d'amélioration paysagère du bassin carrier, qui est considéré aujourd'hui par le comité du patrimoine mondial comme l'un des facteurs dégradants majeurs de ce bien UNESCO, tant au niveau de l'impact visible des carrières sur la côte que des aménagements induits dans les villages du bassin (faible qualité des zones d'activités, abords dégradés des voies de communication, etc).
- **conséquences sur la présentation de l'église Saint-Pierre de Corgoloin, protégée au titre des monuments historiques**, située à moins de 500m de la zone du projet. La hauteur de la nouvelle construction serait équivalente à celle du clocher de l'église.
- **conséquences en matière de qualité et de cadre de vie pour les habitants et les visiteurs du bien UNESCO**, notamment avec les nuisances pouvant être engendrées par l'activité logistique (flux de camions, nuisances sonores, etc).

Contrairement aux conclusions proposées par le bureau d'étude, la modification n°1 du PLU aura une **incidence forte sur la morphologie urbaine du bourg de Corgoloin, attribut structurant lié à l'organisation du site des Climats**. Elle aura également un impact visuel fort depuis les principaux axes de déplacement (gare, voie ferrée et autoroute) mais également des incidences sur la perception du village depuis la côte viticole. La sélection de photomontages, en annexe du présent document, illustre les principales incidences perceptibles dans le dossier d'étude d'impact.

Par ailleurs, il est regrettable que l'étude ne propose pas de réelles mesures pour atténuer l'incidence visuelle du projet sur le bien inscrit au patrimoine mondial. L'étude paysagère et patrimoniale indique p.65 au sujet de l'impact du projet sur la silhouette du village que « *l'impact ne peut être évité ou réduit, du fait des contraintes et normes constructives et d'exploitation d'un bâtiment logistique* ». Ceci confirme donc que c'est le projet lui-même, dans les conditions énoncées par l'aménageur, qui dicte la modification du document d'urbanisme.

Les seules propositions concrètes d'intégration paysagère sont :

- la plantation d'arbres à haute tige en limite ouest et sud, afin de dissimuler le bâtiment depuis la place et de rendre plus acceptable la perception du projet par rapport aux riverains.
- rendre invisible les panneaux solaires depuis le domaine public et la côte viticole.

Il est également indiqué que le PLU permettra d'encadrer le projet de construction pour garantir sa bonne insertion architecturale et paysagère. Or, le règlement du PLU est très peu contraignant sur le traitement architectural de la construction et fait essentiellement référence à des notions très générales d'intégration et de respect du site. La parcelle étant située hors espaces protégés au titre du code du patrimoine, l'analyse du projet architectural reposera intégralement sur le service urbanisme de la communauté de communes de Gevrey-Nuits-Saint-Georges.

**Avis de l'UDAP sur projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme :**

La modification de PLU est essentiellement motivée par les contraintes d'un aménageur, sans prise en compte réelle des enjeux paysagers et patrimoniaux du territoire des Climats du vignoble de Bourgogne inscrit au patrimoine mondial.

La construction d'un bâtiment industriel logistique, sans qualité architecturale particulière et sans lien avec les activités artisanales et économiques actuelles du village, sera de nature à s'imposer dans le paysage du bassin carrier inclus en zone centrale et écrin des Climats du vignoble de Bourgogne. Il modifiera de façon substantielle la silhouette villageoise de Corgoloin, tout en apportant des nuisances supplémentaires tant aux habitants du secteur, qu'aux visiteurs du bien UNESCO.

Le projet sera de nature à aggraver le manque de qualité paysagère du bassin carrier, déjà régulièrement pointé du doigt par les instances de l'UNESCO depuis l'inscription des Climats du vignoble de Bourgogne en 2015. Il est actuellement identifié par le comité du patrimoine mondial comme l'un des facteurs dégradants majeurs de ce bien UNESCO, tant au niveau de l'impact visible des carrières sur la côte que des aménagements induits dans les villages du bassin (faible qualité des zones d'activités, abords dégradés des voies de communication, etc).

**Par conséquent, au regard des attendus du centre du patrimoine mondial sur le bassin carrier et de la forte incidence paysagère du projet sur la côte de Nuits, l'UDAP émet un avis défavorable à la proposition de modification n°1 du PLU.**

Pour rappel, le centre du patrimoine Mondial a demandé à l'État Français, par courrier du 21 novembre 2023, de lui transmettre *« les informations et la documentation détaillée sur tout projet de nouvelle construction susceptible d'affecter la valeur universelle exceptionnelle du bien avant de prendre des décisions qui seraient difficilement réversibles »*. Le projet visé par la modification du PLU, vu son ampleur et ses enjeux, devrait faire l'objet d'une telle procédure par la France auprès des instances de l'UNESCO.



**Séverine WODLI**



Vue n°2 sans projet

Vue n°2 zoomée :

Vue avec le projet

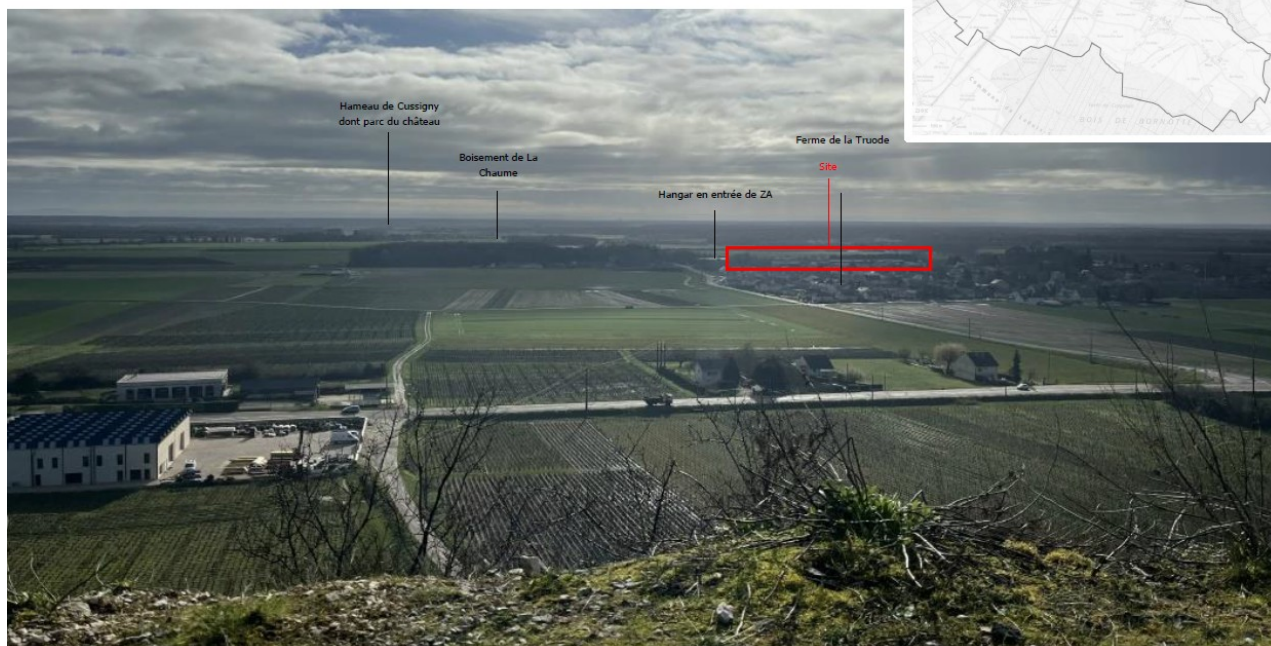


Vue n°2 avec projet : on distingue significativement le bâtiment logistique, dont la taille tranche avec les maisons du village



Vue n°4 bis :

Vue actuelle



Vue n°4 sans projet : on distingue très peu les anciens bâtiments ROCAMAT (mauvaise lumière toutefois sur la photo)

Vue n°4 bis :

Vue avec le projet

Le projet est bien visible dans le paysage, de par son volume global (hauteur et superficie de la toiture).



Vue n°4 avec projet : malgré la mauvaise qualité d'image, on devine que le bâtiment devient l'élément principal du village de Corgoloin, depuis ce point de vue destiné à donner des clés de lecture du paysage du bien UNESCO

Vue n°20 zoomée :

Vue actuelle



*Vue n°20 sans projet : la zone d'activité est prégnante, mais dans des hauteurs qui n'obèrent pas la vue du coteau et en cohérence avec les autres éléments bâtis visibles (mauvaise lumière sur la photo)*

Vue n°20 zoomée :

Vue avec le projet



*Vue n°20 avec projet : la longueur et la hauteur du projet de bâtiment s'impose et obère la vue du coteau (mauvaise lumière sur la photo)*



Vue n°16 :  
Vue actuelle



Vue n°16 sans projet : depuis la rue de la gare

Vue n°16 :

Vue avec le projet avec arbres à 5 ans  
La végétation avec arbres de haute tige développée le long de la voie ferrée, sur la marge de retrait du projet, contribuera à mieux intégrer et dissimuler le bâtiment.



Vue n°16 avec projet : depuis la rue de la gare