

Corgoloin

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 :

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
1. ZONE UA RUE DE LA BRETONNIERE	4
1. Localisation et enjeux.....	4
2. Parti général d’aménagement.....	7
3. Schéma de synthèse	8
2. ZONE 1AUX ET UX EN ENTREE NORD DU VILLAGE	9
1. Localisation et enjeux.....	9
2. Parti général d’aménagement.....	13
3. Schéma de synthèse	15
3. ZONE UXE ET N EN SEIN DE LA ZONE D’ACTIVITES DE LA VARENNE	16
1. Localisation et enjeux.....	16
1. Parti général d’aménagement.....	19
2. Schéma de synthèse	20

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les articles L 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Les orientations d'aménagement sont cohérentes avec le PADD, avec le règlement et ses documents graphiques.

Elles s'imposent aux constructeurs en termes de **compatibilité** et non de conformité.

En ce sens elles sont moins strictes que le règlement auquel les demandes d'autorisation de construire et d'aménager, doivent être conformes.

1. Zone UA rue de la Bretonnière

1. Localisation et enjeux

Localisation

Le site totalise une surface de 4 424 m² environ, en zone UA.

Il se compose de la parcelle AD60 et d'une partie de la parcelle AD61.

Le site se localise au Sud du bourg, tout prêt du centre-bourg, et est délimité :

- à l'Ouest, par la rue de la Bretonnière (RD20f) ;
- au Nord, par l'impasse du Pâtis, et une construction existante (maison vacante) ;
- à l'Est, par la voie ferrée ;
- au Sud, par des bâtiments d'habitation.



Localisation du site d'étude (en rouge) – Extrait Géoportail (sans échelle)

Occupation du sol / topographie

Le site d'étude se compose d'un jardin/parc arboré au Nord, et d'un potager sur le reliquat de la parcelle. Il comprend un abri/hangar au Sud (parcelle AD60).

Il présente une légère pente descendante d'orientation Ouest/Est et Nord/Sud.

Intérêt environnemental

L'expertise faune/flore de juin 2018 indique qu'il s'agit d'un jardin familial ne présentant pas de contrainte en termes d'habitats naturels.

En revanche, un intérêt paysager est relevé : murets en pierre côté rue.

L'état initial de l'environnement n'a pas permis d'identifier un intérêt particulier du point de vue de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques.

Intérêt agricole

D'après le diagnostic agricole établi en janvier 2018, le tènement foncier n'est ni exploité, ni visé par un projet de construction agricole ou viticole.

Une cave est toutefois existante sous la maison au Nord.

Le site d'étude n'est pas concerné par une aire d'Appellation d'Origine Contrôlée.



*Vue sur la voie ferrée et la maison existante au Nord du site depuis l'impasse du Pâtis
Photographie BLC, 2019*



*Vue sur le Nord du site depuis l'angle de la rue de la Bretonnière et l'impasse du Pâtis
Photographie BLC, 2019*



*Vue sur le Sud du site depuis la rue de la Bretonnière (depuis le portail existant)
Photographie BLC, 2019*

Accès et réseaux

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif sont présents au droit du terrain, et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La défense incendie est également présente rue de la Bretonnière.

Risques et contraintes

Le site est concerné par :

- la proximité immédiate de la voie ferrée (secteur affecté par le bruit) ;
- des risques d'inondation par ruissellement depuis la côte, et de remontées de nappe ;
- le projet de Périmètre Délimité des Abords (église).

En outre, un enjeu de sécurité est relevé, de par la situation du terrain (virage).

2. Parti général d'aménagement

Le site de 0,4 ha est destiné à accueillir de nouveaux logements ; un objectif de création de 12 logements à minima est appliqué (densité de 30 logements/ha environ).

Ces logements présenteront des formes urbaines densifiées : logements individuels groupés et/ou intermédiaires et/ou collectifs. Il est recommandé de les éloigner autant que possible de la voie ferrée.

L'accès/les accès pourront se faire rue de la Bretonnière, notamment par l'accès existant (portail), mais aussi impasse du Pâtis.

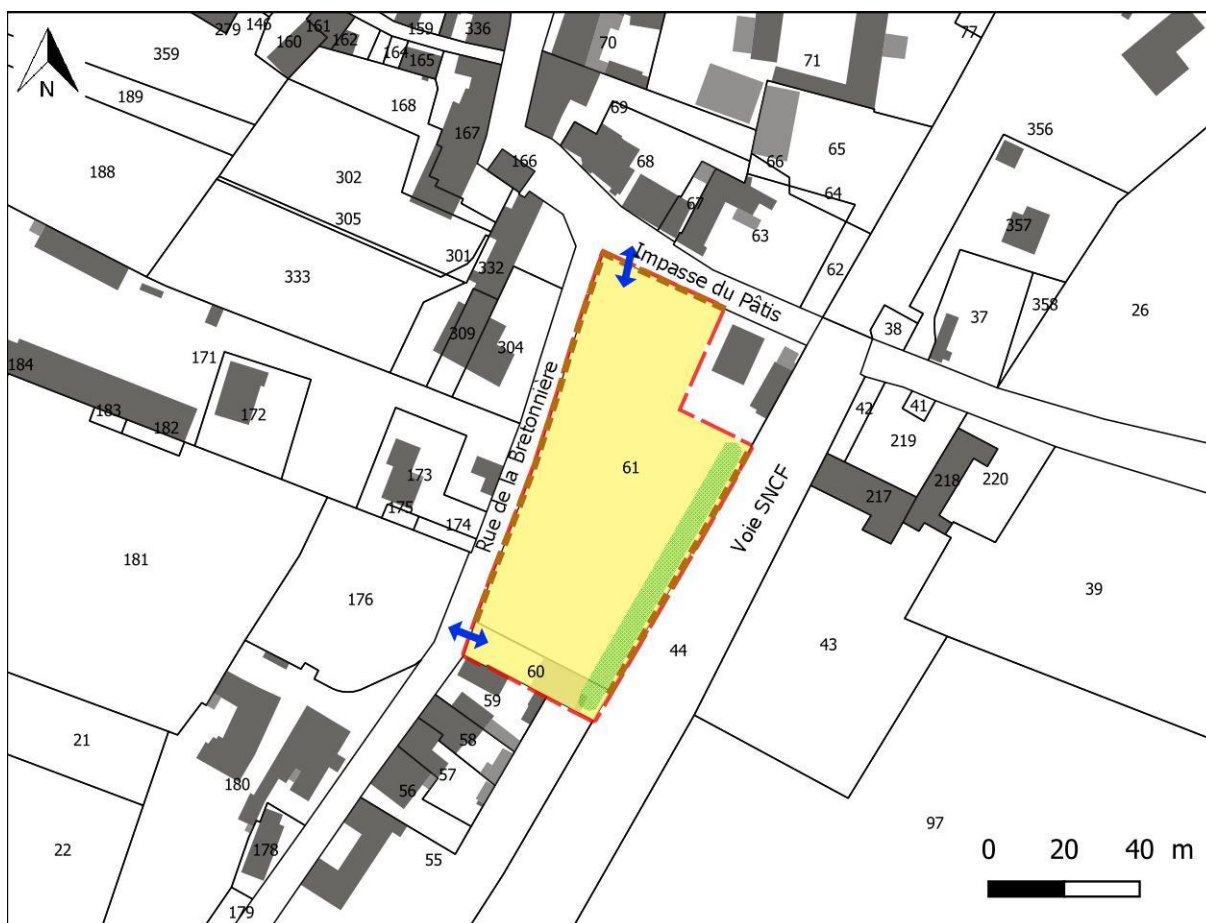
Le maintien, autant que possible, du mur de clôture existant, et des arbres existants en partie Nord, est imposé.

Il est rappelé que les constructions devront présenter un isolement acoustique minimum, et, qu'en secteur concerné par des risques d'inondations, le premier niveau fini des futures constructions ou aménagements doit être réhaussé de 40 centimètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

Un traitement paysager de l'interface avec la voie ferrée devra être proposé et mis en œuvre par le pétitionnaire, afin de limiter les nuisances sonores et visuelles. Celui-ci devra comprendre des

plantations d'arbres et/ou d'arbustes diversifiées et d'essences locales, sur toute la longueur de la voie ferrée.

3. Schéma de synthèse



Légende

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

Réalisation BLC, avril 2021 – QGIS

Fond cadastral cadastre.data.gouv.fr – millésime 01/02/2021

2. Zone 1AUX et UX en entrée Nord du village

1. Localisation et enjeux

Localisation

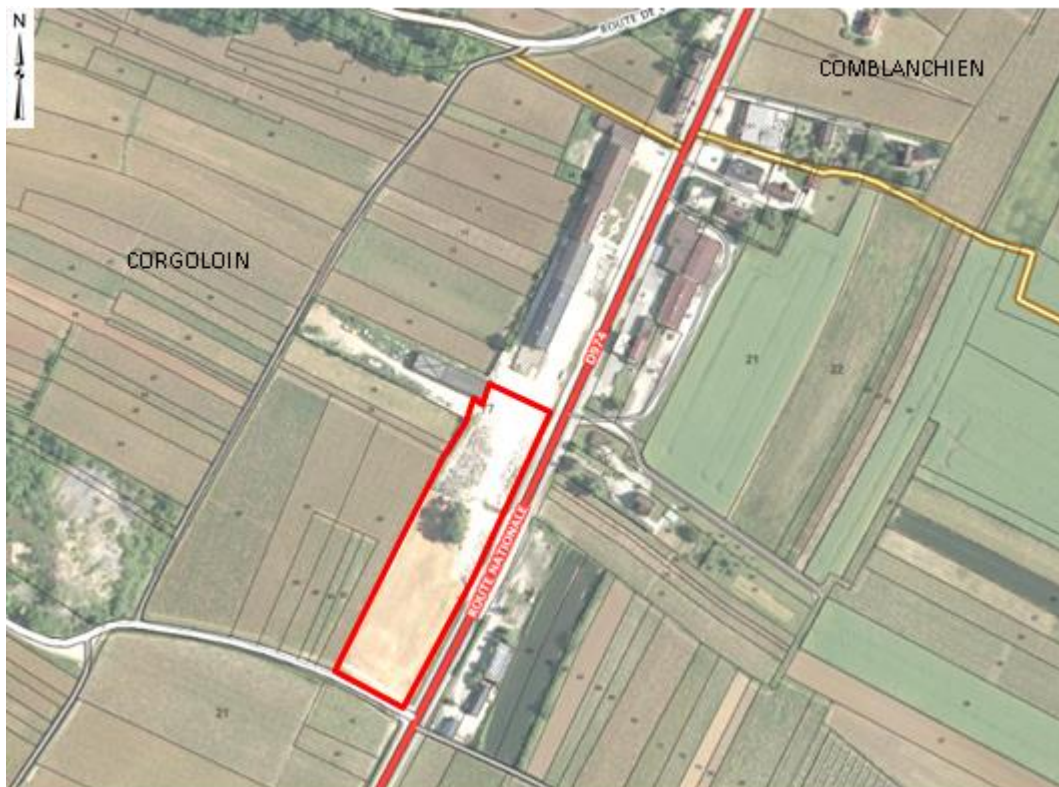
Le site totalise une surface de 11 446 m² environ, en zone 1AUX et UX.

Il se compose d'une partie Sud de la vaste parcelle AA101 (ancienne parcelle AA77 divisée en les parcelles AA99-100-101).

Le site se localise en entrée Nord du village, dans un milieu urbain et industriel (continuité du tissu urbain de Comblanchien, avec ses activités de taille de pierre et marbrerie, proximité des carrières) et viticole.

Il est délimité :

- au Nord, par les anciens bâtiments Rocamat reconvertis et légèrement étendus (maintien d'une cellule commerciale Rocamat, de cuveries et d'un centre œnologique, de bureaux, création de cellules viticoles) ;
- à l'Est, par la Route Départementale 974, bordée elle-même à l'Est, par des constructions existantes (notamment aire de lavage et entrepôt viticole en face du site d'étude) ;
- au Sud, par le chemin rural dit « des Monts de Boncourt », utilisé pour l'accès aux vignes (il donne aussi accès aux anciennes carrières dont un cavalier se localise en arrière du site d'étude) ;
- à l'Ouest, par des vignes, une partie encore utilisée pour le stockage de pierres (« décroché » de la parcelle AA101) et un cavalier de carrière en surplomb.



Localisation du site d'étude (en rouge) – Extrait Géoportail (sans échelle)

Occupation du sol / topographie

Le site d'étude est, pour sa partie classée en 1AUX, une friche, complètement libre de construction, et pour sa partie classée en UX, une cour utilisée en partie pour le stockage de pierres.

De la végétation est existante entre les 2 zones (bosquet).

Il présente une pente descendante d'orientation Nord/Ouest – Sud/Est.

Intérêt environnemental

L'expertise faune/flore de juin 2018 indique que la partie classée en 1AUX est un bassin d'orage collectant les boues de la vigne, inconstructible en l'état.

Il présentait, en juin 2018, un talus en bordure Est et Sud, désormais supprimé (*terrain remblayé – voir ci-dessous*).



Vue sur le site depuis le talus en bordure Sud (le long du chemin rural) - Source : A. Desbrosse, juin 2018

L'état initial de l'environnement n'a pas permis d'identifier un intérêt particulier du point de vue de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques.

Toutefois, des enjeux paysager sont relevés, du fait de la situation de l'emprise du projet, en entrée de village et en milieu viticole (« zone centrale » UNESCO, dont la limite Est à Corgoloin est la voie ferrée).

Le SCoT donne, sur ce secteur, les prescriptions suivantes :

- espaces dégradés d'entrée de ville à requalifier (en maîtrisant dans le PLU la qualité des constructions, l'évolution du bâti existant, en limitant l'étalement urbain le long des axes principaux) ;
- champs visuels depuis les grands axes à garder dégagés (en limitant l'étalement urbain au profit d'un développement en profondeur, et en maîtrisant les hauteurs bâties) ;
- coupure verte à maintenir entre les villages (le principe est l'inconstructibilité et la réhabilitation des constructions présentes dans une bande de 150 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la RD974) ; *il admet toutefois la délimitation de la zone 1AUX, dans la mesure où elle fait face à des constructions existantes, et qu'elle est incluse dans une OAP globale avec une partie de la zone UX.*

Le SCoT interdit en outre, sur ce secteur, la construction de commerces avec une surface de vente supérieure à 500 m².

Intérêt agricole

D'après le diagnostic agricole établi en janvier 2018, la parcelle n'est ni exploitée, ni visée par un projet de construction agricole ou viticole ; plusieurs cellules viticoles / cuveries sont présentes / prévues, au Nord de l'emprise du projet (parcelle AA101).

Le site d'étude n'est pas concerné par une aire d'Appellation d'Origine Contrôlée.



Vue sur le site depuis le chemin rural - Source : BLC, octobre 2019

Accès et réseaux

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif sont présents au droit du terrain, et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La défense incendie est également présente en bordure de RD974.

Risques et contraintes

Le site est concerné par :

- la proximité immédiate de la RD974 (secteur affecté par le bruit) ;
- des risques d'affaissement/effondrement, pour la partie classée en zone UX, d'après l'Atlas des mouvements de terrain de Côte-d'Or ;
- des risques d'inondation par ruissellement depuis la côte, identifiés dans le cadre de l'expertise faune/flore de juin 2018 sur la partie classée en zone 1AUX.

Ces risques d'inondations sont en réalité inexistantes : au moment de cette expertise faune-flore, le site avait été nettoyé (creusé) pour enlever le remblai existant (poudre de sciage), d'où la présence d'eau. Depuis, le terrain a été remblayé au moyen d'une plateforme drainante en trois couches de concassé de taille différente permettant de gérer les eaux. Le niveau de cette plateforme est équivalent à celui des bâtiments existants au Nord, présentant les mêmes conditions, sans problème de gestion des eaux. Enfin, les élus ont indiqué ne jamais avoir observé d'eau sur le site ; l'AZI « Côte viticole » n'identifie pas non plus de zone de ruissellement au niveau du site, mais plus au Nord (au niveau des bâtiments existants).

En outre, un enjeu de sécurité est relevé, de par la situation du terrain en bordure de RD.

2. Parti général d'aménagement

La partie classée en zone 1AUX fait l'objet d'un projet de construction de son propriétaire, qui envisage l'édification d'un bâtiment qui commercialise, entretient et répare du matériel viti-vinicole.

Le projet se composerait d'un bâtiment de stockage/atelier de 1000 m² environ, de 2 cellules commerciales / bureaux d'une surface totale de 600 m² environ, et d'un show-room de 500 m² environ.

Une réunion s'est tenue le 19/09/2019 en présence de la commune de Corgoloin, du SCoT, de la DDT, de l'association des Climats de Bourgogne, du porteur de projet et de l'architecte.

A cette occasion, un soin particulier a été demandé au porteur de projet concernant la qualité des constructions, et leur intégration paysagère.

Plus particulièrement, ont été demandés :

- *l'utilisation de matériaux nobles (bois/pierre) ;*
- *la mise en œuvre d'une hauteur raisonnable (7 mètres) ;*
- *la dissimulation du matériel viti-vinicole à réparer, et la mise en valeur du matériel au sein d'un show-room.*

La partie classée en zone UX, ne fait pas l'objet d'un projet défini à ce jour. Elle a été intégrée à l'OAP suite à une demande de plusieurs Personnes Publiques Associées, dans le cadre de leur consultation sur le projet de PLU arrêté. Elle reste soumise au règlement de la zone UX, en cohérence avec les anciens bâtiments Rocamat réhabilités au Nord. Si le zonage est constructible, l'OAP exige le maintien et l'extension du bosquet existant, afin de préserver une percée visuelle sur la Côte.

Aucun nouvel accès sur la RD974 ne sera créé ; le site sera desservi :

- par les accès existants au Nord (large accès existant pouvant en accueillir deux – voir ci-contre) ; l'aménagement et les éventuelles adaptations à prévoir sur la RD, seront à prévoir en concertation avec le Conseil Départemental ;
- par création d'un accès sur le chemin rural dit « des Monts de Boncourt ».



Extrait GoogleMaps - 2020

Les futures constructions devront avoir une hauteur limitée (*voir règlement de la zone*) et être implantées de façon à être le mieux intégrées au paysage.

Elles devront utiliser ou rappeler les matériaux et teintes naturels de l'environnement dans lequel elles s'inscrivent.

En partie Sud (partie classée en 1AUX), une mise en valeur de l'(des) activité(s) présente(s) devra être prévue (exemple : show-room) afin de participer à celle de l'axe passant qu'est la RD974, et ses abords. Cette mise en valeur sera à prévoir en bordure de la RD974. Les autres constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité (ateliers/stockage etc), seront positionnées « en arrière » de la zone, tout comme les aires de stationnement et de manœuvre.

Il est rappelé que la construction de commerces avec une surface de vente supérieure à 500 m² est interdite, de même que les dépôts de matériaux, de matériel en attente de réparation, de rebuts, de véhicules usagés, de matériaux inertes et d'ordures (voir règlement).

Une grande place devra être faite aux espaces verts et à la végétalisation du site ; en particulier :

- des haies diversifiées d'essences locales (arbres et arbustes) devront être plantées au pourtour du site et autour des constructions « fonctionnelles » situées sur l'arrière, pour parfaire l'intégration paysagère ;
- le parking sera paysagé (également avec des plantations d'arbres/arbustes) et végétalisé ;
- le bosquet existant, entre les zones 1AUX et UX, sera préservé et étendu, afin de préserver une percée visuelle sur la Côte.

La hauteur des plantations devra toutefois être limitée de part et d'autre des accès, afin de ne pas masquer la visibilité.

Il est rappelé qu'en secteur concerné par des risques d'inondations, le premier niveau fini des futurs constructions ou aménagements doit être réhaussé de 40 centimètres par rapport au terrain naturel avant travaux.

3. Schéma de synthèse



Légende

— Limite des zones UX / 1AUX



Périmètre de l'OAP



Secteur dédié à de nouvelles activités économiques



Utilisation de l'accès existant



Accès à créer (positionnement indicatif)



Implantation du show-room / cellule(s) commerciales(s) en bordure de RD
(dimensionnement indicatif)



Implantation des ateliers/stockages, aires de stationnement et de manoeuvre en "arrière"
du site (dimensionnement indicatif)



Espaces verts et plantations à mettre en oeuvre au pourtour et au sein du site
(positionnement indicatif)



Espace végétalisé (avec maintien et extension du bosquet existant)

Réalisation BLC, avril 2021 – QGIS

Fond cadastral cadastre.data.gouv.fr – millésime 01/02/2021

3. Zone UXe et N en sein de la Zone d'Activités de La Varenne

1. Localisation et enjeux

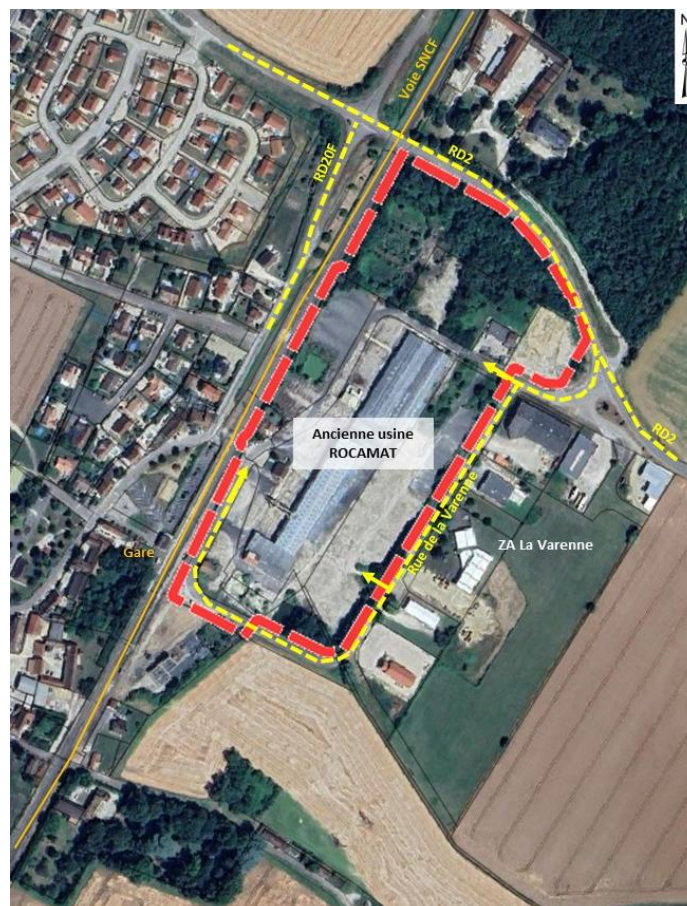
Localisation

Le site totalise une surface de 6,9 ha environ, dont 6,0 ha en zone UXe, incluant notamment l'ancien usine ROCAMAT, et 0,9 ha en zone N, intégrant un boisement.

Le site se localise au sein de la Zone d'Activités (ZA) de la Varenne. Il concerne les parcelles ZC78, ZC81, ZB66p, ZB78, ZB82, ZB84, AD30, AD33, AD34, AD 205 à AD214 (zone UXe) et ZC57p, ZC82p (zone UXe et N).

Il est délimité :

- à l'Ouest, par la voie ferrée ;
- au Nord, par la RD2 qui franchit la voie ferrée et permet d'accéder au site ;
- à l'Est et au Sud, par la rue de la Varenne qui opère un bouclage sur le site, et qui dessert les autres bâtiments d'activité de la ZA, à l'Est.



 Périmètre de l'OAP

Plan de situation

Extrait Google Satellite et
cadastre PCI

Occupation du sol / topographie

Le site d'étude se compose :

- des bâtiments de l'ancienne usine et de ses annexes, dont un bâtiment de bureaux ;
- d'une habitation enserrée entre la voie ferrée et l'usine ;
- 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 libres, auparavant utilisées pour les circulations, manœuvres et le stockage de pierres ;
- d'un boisement au Nord, d'une végétation plus éparse sur le reste du site ;
- d'une partie de la rue de la Varenne ;
- de 2 terrains construits en entrée de Zone d'Activités, qui pourraient être intégrés au site à terme.

Intérêt environnemental

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier quelques enjeux « faune-flore » sur le site existant, qui constitue une friche industrielle à requalifier :

- des bâtiments qui accueillent des espèces d'oiseaux (dont la Chevêche d'Athéna et l'Hirondelle de fenêtre) ;
- des bassins en eau peuplés par des herbiers de Charas, et lieux de reproductions d'amphibiens (dont le Crapaud commun) et d'odonates ;
- des hibernaculum favorables à l'hivernage des reptiles et amphibiens (blocs de pierre, rebus de sciage) ;
- des marges végétalisées (boisement Nord, haies au Sud-Est) favorables aux oiseaux et chiroptères.

Voir carte page suivante.

En outre, des enjeux paysagers en lien avec la localisation du site en zone écran des Climats de Bourgogne (site UNESCO), et en limite de la zone centrale, ont été relevés et traités dans l'étude d'impact patrimonial réalisée dans le cadre de la modification n°1 du PLU. L'enjeu au niveau de l'OAP, est de limiter les nuisances visuelles – diurnes et nocturnes - liées à la requalification du site, pour les habitations riveraines situées le long de la RD20F et impasse de la Truode.



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

Accès et réseaux

Le site est classé en zone urbaine et ne présente pas de problématique concernant les réseaux humides et la défense incendie.

Risques et contraintes

Le site est concerné par plusieurs risques qui sont encadrés par le PLU (notamment les remontées de nappe).

Les enjeux portent ici sur la limitation des nuisances sonores à intégrer à la requalification du site, en vue de protéger les habitations riveraines.

1. Parti général d'aménagement

Orientations retenues pour limiter les nuisances sonores et visuelles pour les habitations riveraines

La(les) future(s) activités qui s'implanteront, seront tournées vers l'Est, à l'opposé des habitations du bourg situées à l'Ouest. Par conséquent, les accès principaux au site et aux constructions seront situés du côté de la Zone d'Activités, à l'Est et au Sud. Seuls des accès secondaires / d'urgence pourront être positionnés à l'Ouest, côté voie ferrée.

Les espaces libres situés en bordure Ouest et Sud du site, seront obligatoirement végétalisés et plantés d'arbres de haute tige, de manière à former un écran visuel et acoustique, qui sera également favorable à la biodiversité.

L'éclairage du site sera limité au maximum, en intensité comme en durée. Seuls les éclairages nocturnes nécessaires à la sécurité, conformément à la législation en vigueur, sont autorisés. Les dispositifs d'éclairages diffuseront la lumière uniquement vers le sol et uniquement sur les zones à éclairer. Les sources de scintillement sont interdites, ainsi que les panneaux publicitaires lumineux.

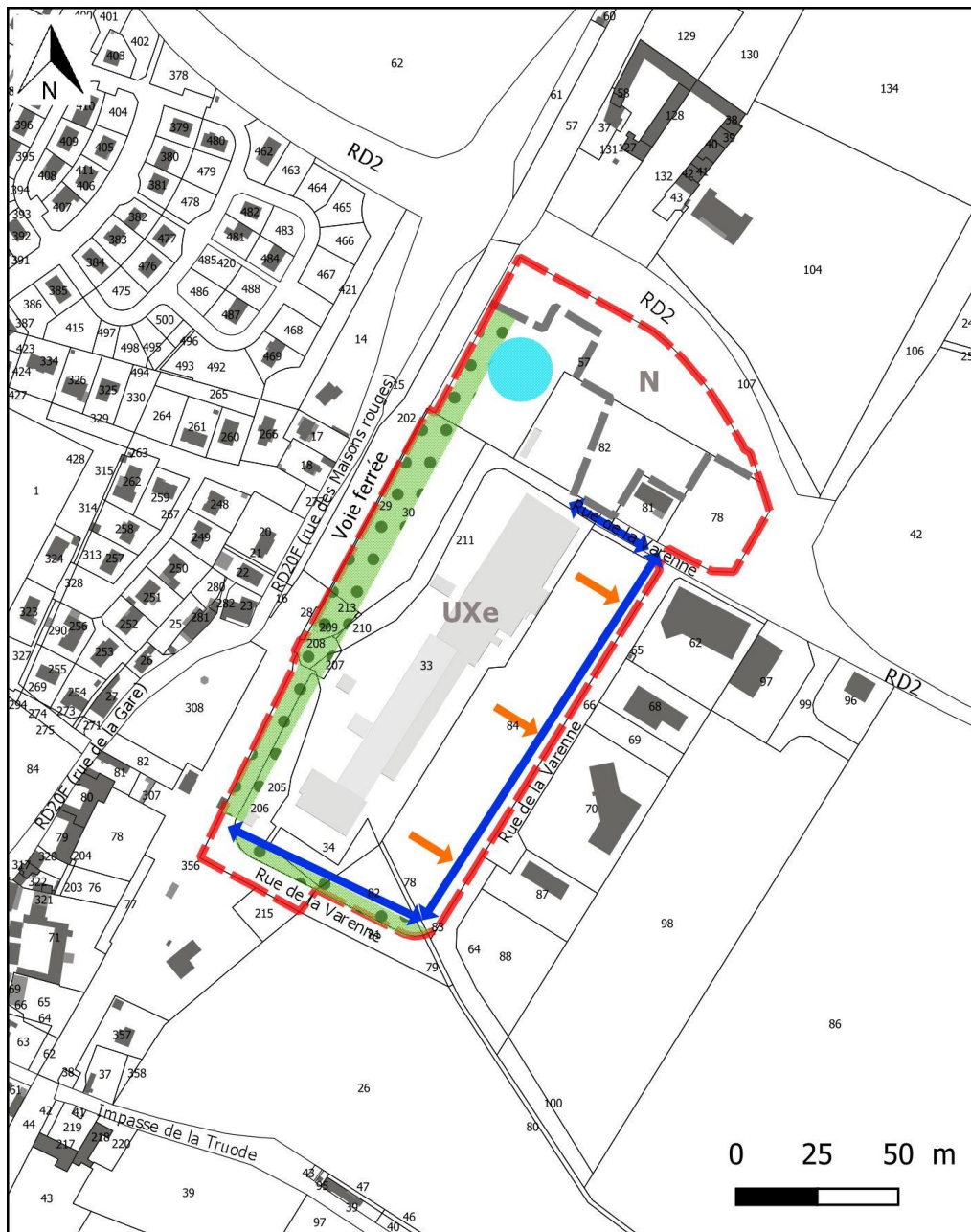
Orientations retenues en faveur de la biodiversité

Si les surfaces actuellement en eau du site sont réduites ou supprimées, un (ou plusieurs) nouveau(x) bassin(s) sera(ont) mis en place en partie Nord du site, à proximité de la zone N et du boisement existant, de manière à permettre la recolonisation par les herbiers à Charas, les amphibiens et les odonates.

Si les habitats favorables aux reptiles et amphibiens sont réduits ou supprimés, des hibernaculums seront recréés, préférentiellement en partie Nord du site, à proximité de la zone N et du boisement existant.

Les futures constructions seront si possible équipées d'aménagement favorables aux oiseaux (nichoirs, rebords de toits, corniches...).

2. Schéma de synthèse



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

Réalisation BLC, février 2024 – QGIS
Cadastre PCI