

Corgoloin

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Evaluation environnementale : volet paysager et patrimonial (paysage et classement UNESCO des Climats de Bourgogne)

<p>Vu pour être annexé à mon arrêté du 31 mars 2022 et à notre délibération du 31 janvier 2024</p> <p>LE MAIRE,</p>	<p>PLU approuvé le : 21.04.2021 Modification simplifiée n°3 approuvée le : 25.10.2023 Modification n°1 approuvée le :</p>
---	---

Il est rappelé que la présente étude est attachée à l'évaluation environnementale de la procédure de modification n°1 du PLU, et non au projet logistique envisagé sur le secteur concerné par la modification.

SOMMAIRE

- **ETAT INITIAL..... 3**

- 1 PAYSAGE 4**
 - 1.1 Le grand paysage.....4
 - 1.2 Le paysage à l'échelle du site.....6

- 2 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET CULTUREL..... 55**
 - 2.1 Le patrimoine archéologique55
 - 2.2 Le patrimoine architectural et culturel.....56

- 3 LES CLIMATS, CLASSES AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO 58**
 - 3.1 Présentation du contexte du classement58
 - 3.2 Identification des enjeux liés au classement mondial du patrimoine des Climats à l'UNESCO61

- **EFFETS 63**

- 4 EFFETS SUR LE PAYSAGE 64**

- 5 EFFETS SUR LE PATRIMOINE 111**

- 6 EFFETS SUR LES CLIMATS, CLASSES AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO 111**

ETAT INITIAL

1 PAYSAGE

1.1 LE GRAND PAYSAGE

Le site visé par la modification n°1 du PLU, prend place à l’Est du bourg de Corgoloin, duquel il est séparé par la voie ferrée reliant Paris à Lyon. Son positionnement permettait l’acheminement par train des pierres extraites au sein des carrières locales, puis taillées au sein de l’ancienne usine ROCAMAT.

La voie ferrée constitue un axe majeur de traversée et de découverte de Corgoloin, et plus largement, du territoire des côtes de Nuits et de Beaune, au même titre que la Route Départementale 974 à l’Ouest, et l’Autoroute 31 à l’Est. Ce territoire, situé à la jonction avec la Plaine de Saône, est dominé par le vignoble, les carrières, et la plaine cultivée. La commune a une position centrale dans le vignoble bourguignon et délimite la Côte de Nuits de la Côte de Beaune.

Les enjeux paysagers sont sensibles, en lien avec le positionnement du site en bordure d’un axe de déplacement majeur, au contact de l’enveloppe villageoise de Corgoloin, et ses co-visibilités avec le **coteau viticole inscrit au patrimoine mondial de l’UNESCO** (voir suite).



En cohérence avec l’article L.101-2 du code de l’urbanisme, l’action des collectivités publiques en matière d’urbanisme ambitionne notamment d’atteindre l’objectif de qualité urbaine, architecturale et paysagère.

Le site étudié se localise, dans l’Atlas des Paysages de la Côte-d’Or (2010), à l’**interface entre** l’unité paysagère dite de « **la plaine méridionale** » et l’unité paysagère dite de « **la Côte de Nuits** ».

La première unité est caractérisée par des paysages plats et lumineux, façonnée par la tradition monastique, avec un dialogue entre la géométrie des grandes cultures et la présence massive de la forêt de Cîteaux.

L’unité paysagère dite de « la Côte de Nuits », à la renommée internationale, offre, sur un coteau en bande étroite qu’a modelé l’activité humaine, une succession de domaines viticoles aux appellations prestigieuses. Les carrières de Comblanchien la séparent de la Côte de Beaune.

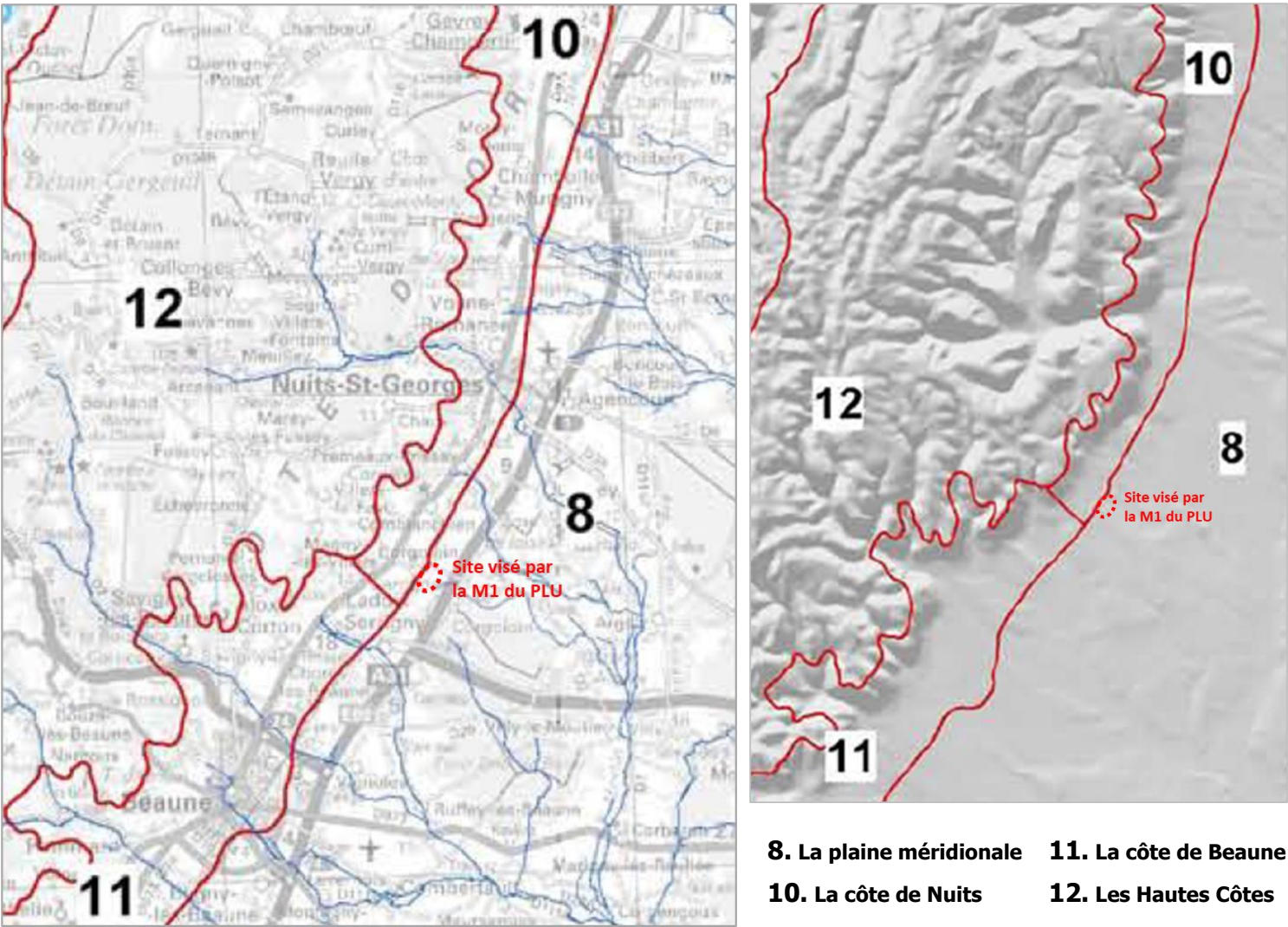
Ces entités paysagères présentent un certain nombre de menaces et vulnérabilité, qui suivent.

Les enjeux paysagers y sont très forts, tant en vue proche que lointaine. La qualité paysagère de ce terroir doit être préservée : points et axes de vue, abords des voies et limites de parcelles, constructions, signalétique...

Les espaces proches de Beaune, Nuits et Dijon, sont soumis à la plus forte pression (facilité d’accès et proximité prestigieuse de la Côte) et sont particulièrement sensibles. Les vues sur et depuis la Côte sont à étudier. Il s’agit de maîtriser cette évolution et d’utiliser la construction de nouveaux quartiers pour densifier et organiser le tissu urbain.

La pression urbaine est particulièrement prononcée et peut menacer la qualité de première vitrine sur la Côte depuis les grands axes (route, voie ferrée, autoroute).

Le contraste entre ces deux grandes unités est saisissant, l’une qui traduit l’expression soignée de traditions millénaires, et la seconde qui se marginalise et se banalise depuis les dernières décennies par les constructions industrielles ou les opérations d’habitat, plus ou moins ordonnancées.



Extrait de l’Atlas des Paysages de la Côte d’Or (2010)

En outre, des enjeux paysagers plus spécifiques à Corgoloin et aux villages qui lui sont limitrophes, sont identifiés.

Une étude menée dans le cadre du **Plan Paysage du bassin carrier de Comblanchien** a été établie en 2015-2016, pour une prise de conscience des points forts, points faibles et enjeux des carrières, avec plusieurs thématiques et pistes de projets.

Dans ce cadre, Corgoloin est concernée par :

- la mise en valeur de l’entrée Nord du village (sur la RD974) par réhabilitation de l’ancien bâtiment ROCAMAT (effectuée à ce jour) ;
- la création d’un belvédère sur le cavalier de carrière de ROCAMAT, avec une liaison piétonne jusqu’à Comblanchien.

Les deux cavaliers (terrils) de carrière marquent fortement le paysage de Corgoloin : ils témoignent de l'activité d'extraction historique de la commune, sur la Côte, mais tout en masquant le front de taille actuel.



Vue sur les deux cavaliers de carrière depuis la voie romaine
Ils masquent le front de taille de Corgoloin ; celui de Comblanchien est visible en arrière-plan

En février 2024, POLYCOR, exploitant de la carrière à Corgoloin, a indiqué être en attente du nouvel arrêté préfectoral intégrant le projet de belvédère. Un fois celui-ci reçu, les travaux concernant le belvédère et les accès à celui-ci seront réalisés dans les 5 années qui suivront.

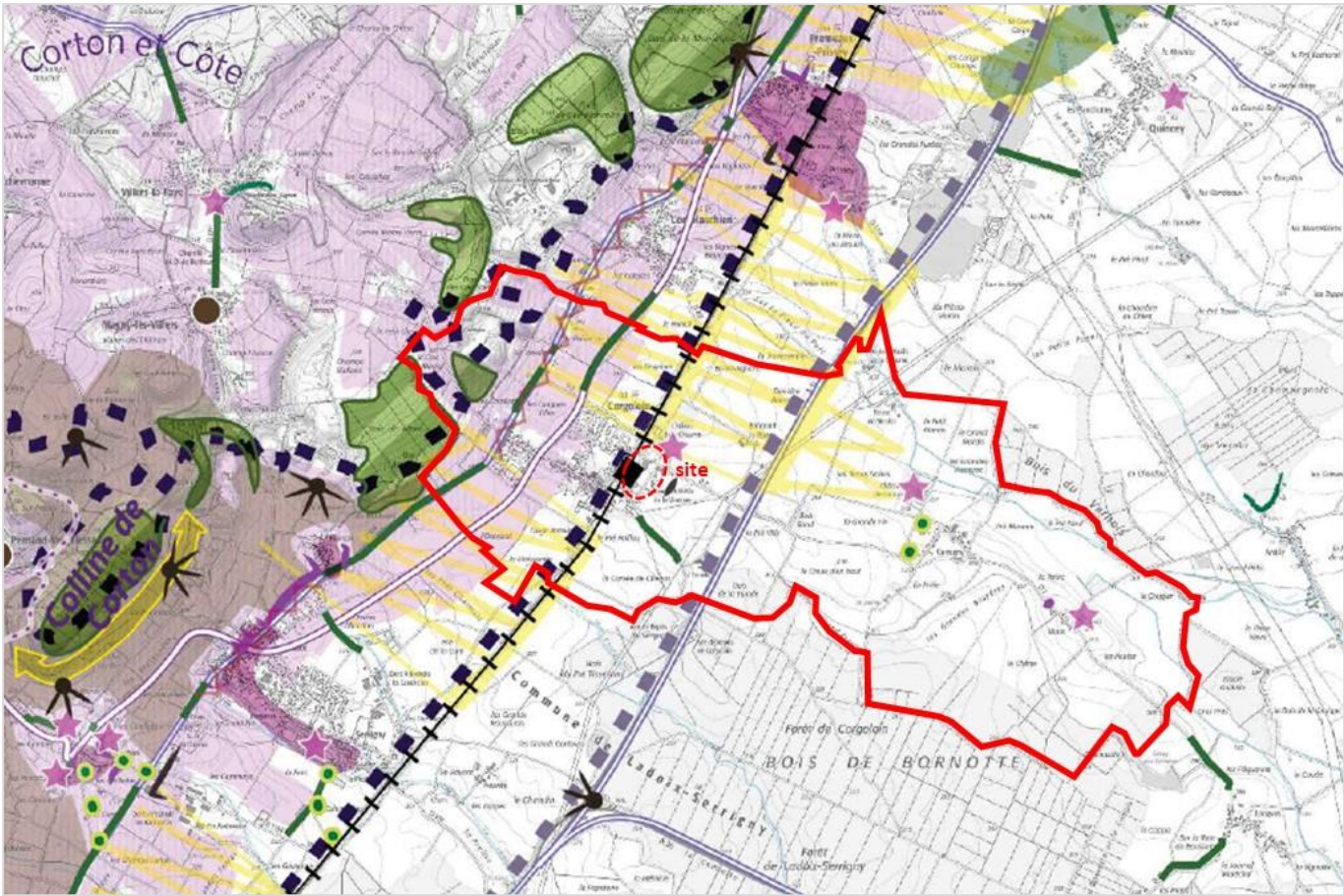
Le **SCoT**, dont la révision a été approuvée le 28 juin 2023, identifie plusieurs enjeux paysagers sur la commune. En lien avec le projet de modification du PLU, et la présente étude ; on peut citer (*voir aussi partie 1.2*) :

- la préservation du site UNESCO (le SCoT constituant le document central et opérationnel du plan de gestion du Bien UNESCO) ;
- 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.

Le **PLU** de Corgoloin, approuvé le 21 avril 2021, s'attache, dans la limite des possibilités offertes par le code de l'urbanisme, à préserver et mettre en valeur ces qualités paysagères de la commune, via :

- la limitation de l'étalement urbain et du mitage, avec des zones urbaines et à urbaniser délimitées au plus près des besoins, et des zones agricoles ou naturelles inconstructibles définies sur le reste du territoire ;
- des règles et orientations favorisant l'intégration paysagère et architecturale des constructions.

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.



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

PROTÉGER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE EMBLEMATIQUES

- Veiller à la préservation des paysages et des patrimoines dans le site UNESCO
- Périmètre de la zone centrale UNESCO
- Périmètre de la zone écran
- 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 qualitatives

MAINTENIR ET PRÉSERVER LA LISIBILITE ET LA QUALITE DES PAYSAGES

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

1.2 LE PAYSAGE A L'ECHELLE DU SITE

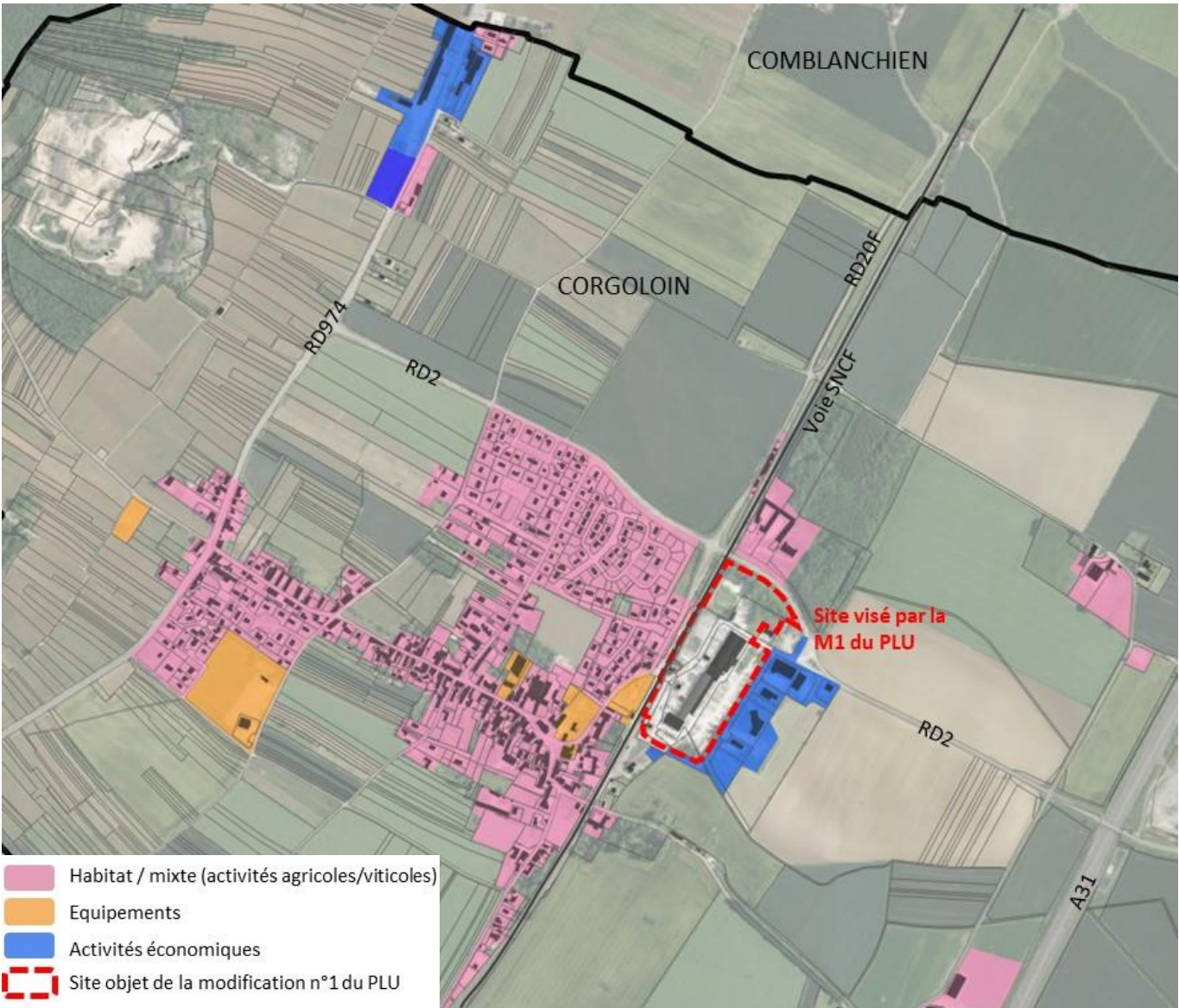
Contexte urbain

Le secteur visé par la modification n°1 du PLU, actuellement bâti, occupe une surface de plus de 6 ha partiellement bâtie, enserrée au sein du tissu urbanisé existant.

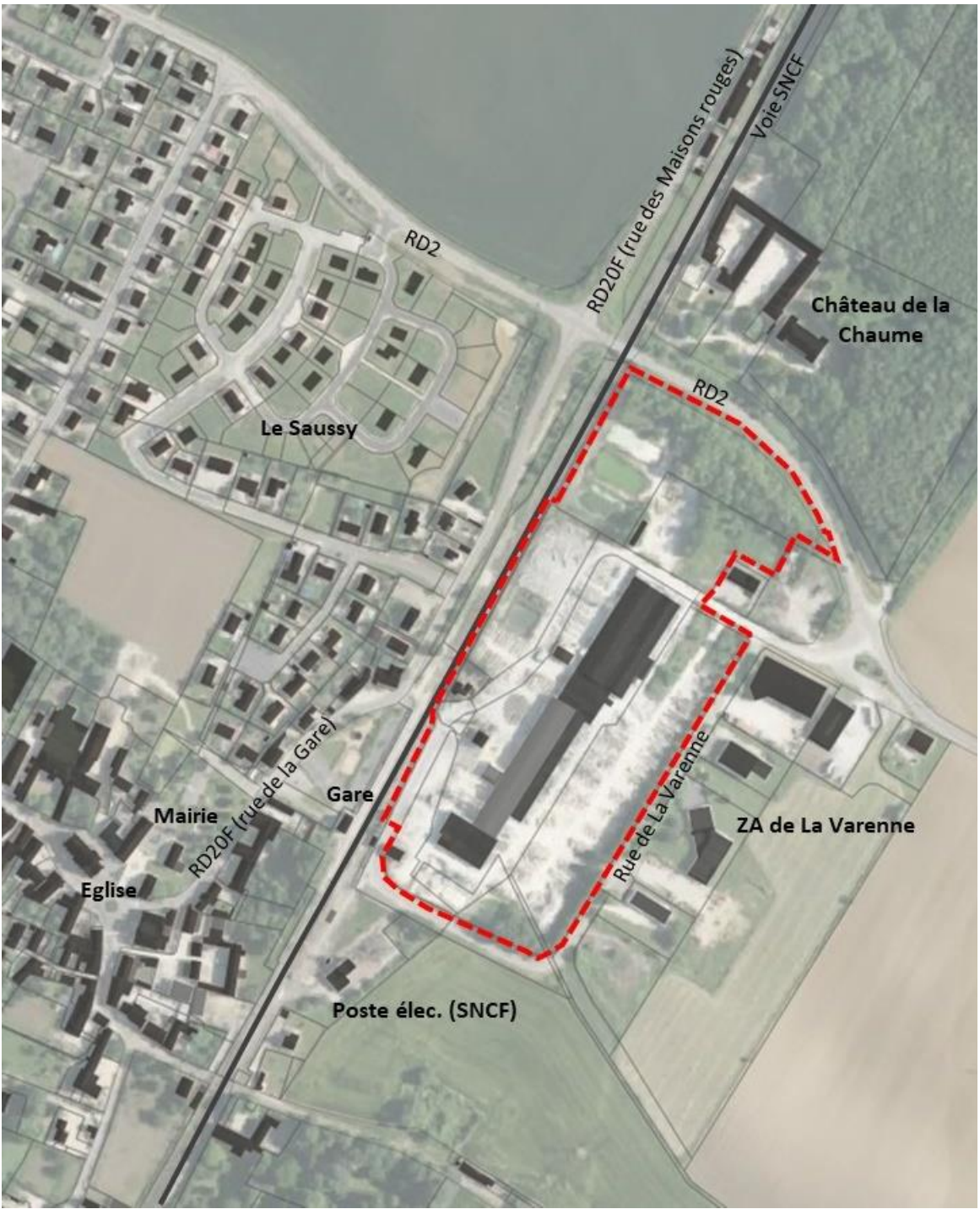
A l'Ouest de la voie ferrée, le bourg de Corgoloin se compose d'habitations anciennes au Sud (rue de la Gare), de quartiers pavillonnaires plus récents (années 1990) voire très récents (Le Saussy) au Nord, et d'équipements tels que l'église inscrite au titre des monuments historiques, la mairie, la gare et leurs parkings et aménagement attenants. Un enjeu de proximité du site aux habitations est donc relevé.

A l'Est du site, s'est développée la Zone d'Activités de la Varenne.

Au Nord, le site est bordé par la RD2 qui la sépare du Château de la Chaume et d'un ensemble bâti composé d'un domaine viticole et de logements. Au Sud prend place un poste électrique (emprise SNCF).



Cartes du contexte urbain - Source : BLC



Seule la RD2, puis la rue de la Varenne, permettent d'accéder au site.

De fait, le site a une situation d'entrée de village depuis l'Est, mais une entrée secondaire, voire très secondaire.

Morphologie bâtie

A l'Ouest du site, l'habitat ancien, ainsi que la gare, se composent généralement de 2 niveaux, avec ou sans combles, et les pavillons plus récents, d'un seul niveau.



Habitat ancien et récent faisant face au site (rue de la Gare / rue des Maisons rouges et en arrière de celle-ci) - Source : BLC

Les bâtiments d'activités à l'Est, sont pour la plupart d'une hauteur modeste ; la construction en entrée de Zone d'Activités (société PRELUD) est la plus haute (en haut à gauche parmi les photographies ci-dessous). Ils sont tous revêtus d'un bardage métallique.



Bâtiments existants à l'Est de la ZA de La Varenne - Source : BLC

Trame verte

Le site, bâti et inscrit dans un contexte urbanisé, présente une trame végétale peu développée, mais à l'intérêt fort.

Le boisement au Nord, contribue en effet à masquer ce site industriel localisé en contrebas de la RD2 et en entrée de village. De plus, sa présence « répond » au vaste boisement existant au pourtour du château de La Chaume.

La végétation présente en entrée de la ZA et de part et d'autre de la rue de la Varenne (érables, thuyas), contribue aussi à l'intégration paysagère de l'ancienne usine ROCAMAT et des autres bâtiments de la ZA. En bordure Est, cette végétation prend place sur un merlon le long de la rue de la Varenne.

La végétation en bordure de la voie ferrée est peu présente (haies arbustives côté Est) ou absente (côté Ouest) ; un enjeu existe donc à ce niveau, dans la limite des servitudes applicables aux abords de la voie.

A l'Ouest, du site, sur le bourg, la trame verte est présente, au sein des jardins arborés des habitations et des aménagements paysagers au pourtour de la gare. A l'Est, la trame verte est essentiellement agricole / cultivée.



Trame verte - Source : Google Satellite et photographies BLC

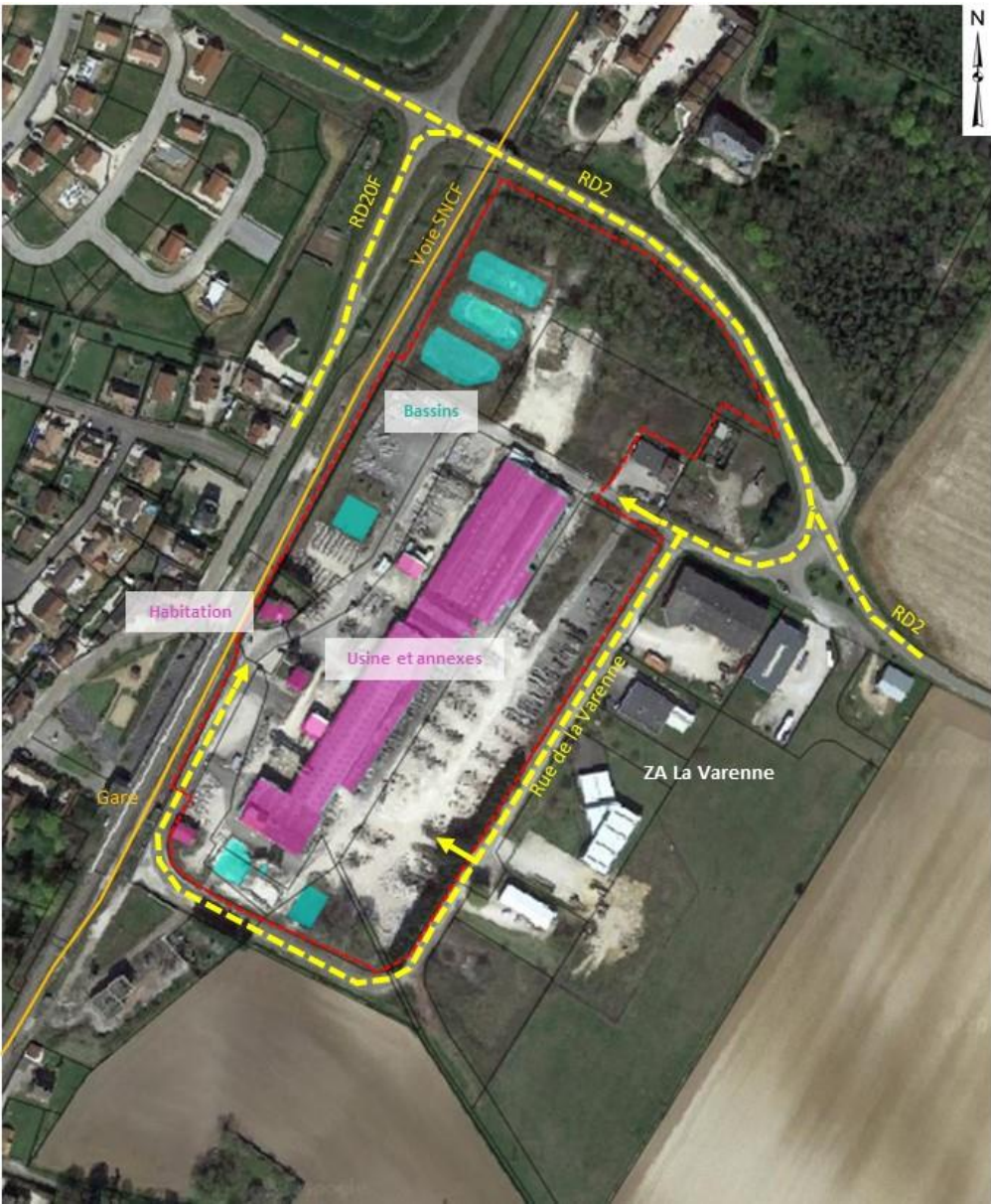
Les composantes du site

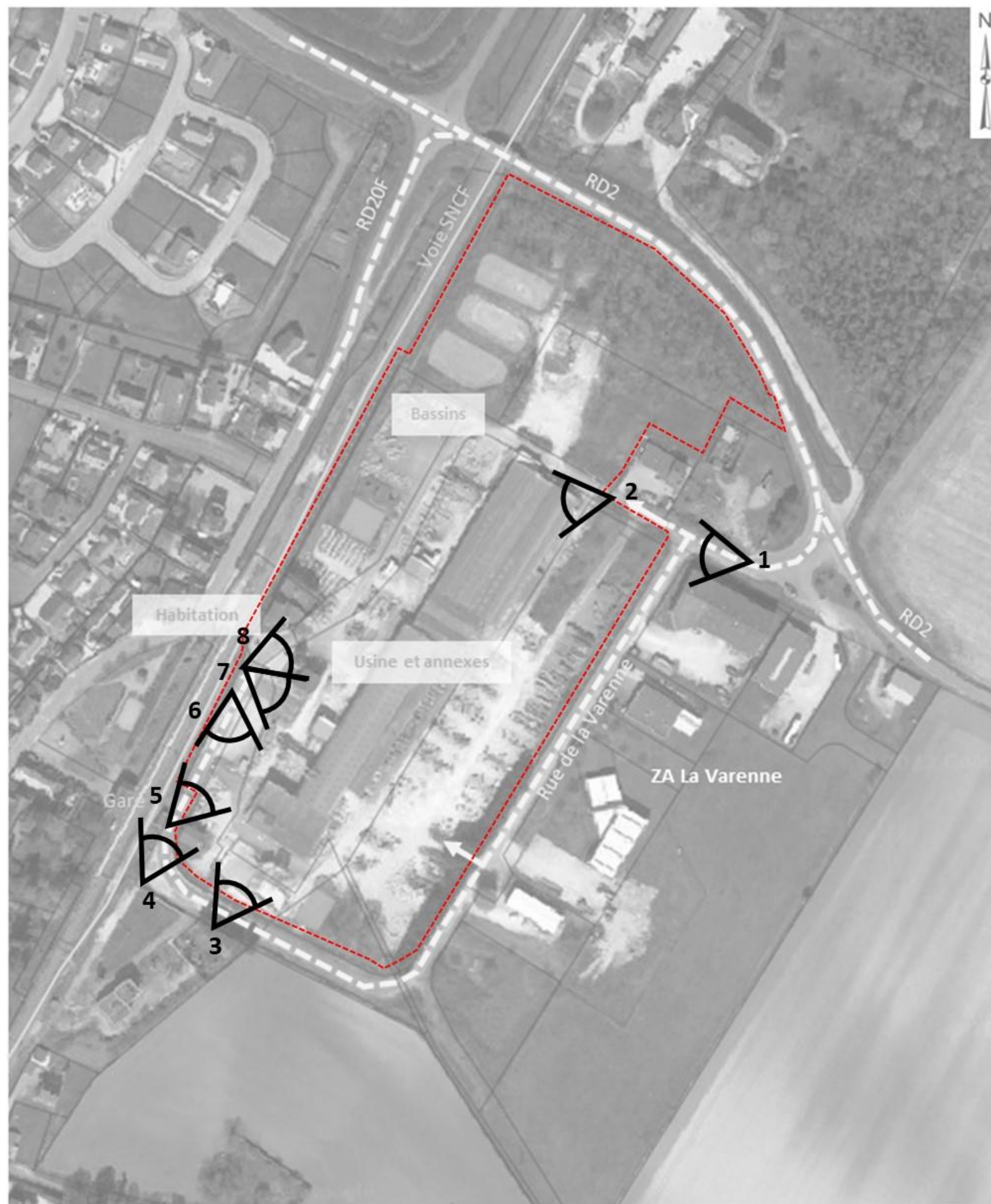
Comme indiqué en supra, le site est uniquement accessible par la RD2, puis par la rue de la Varenne ; cette dernière offre un accès Nord, Sud-Est et Ouest, par contournement.

La friche industrielle 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 du site est occupé par les boisements susmentionnés.





Les vues sur le site

Afin d’appréhender les enjeux soulevés et facteurs affectant le paysage et par la même occasion les Climats de Bourgogne, une analyse des perceptions du site depuis les différents espaces à enjeux sur le territoire communal et ses périphéries est développée au sein de cette étude d’impact patrimonial. Ces espaces sont les suivants.

La côte, qui s’étend de la RD974 à une altitude de 245 mètres environ, jusqu’à 315 mètres environ sur le territoire communal, en limite avec Magny-lès-Villers, témoigne des deux activités historiques présentes sur le secteur : la vigne et l’exploitation de carrière. La vigne, qui occupe environ 70% de cet espace, est classée en AOC « Côte de Nuits villages » et au patrimoine mondial de l’UNESCO (tout l’espace de la côte à la voie ferrée est classé en zone centrale des Climats - voir *partie 3*). Elle entoure la carrière, qui n’est pas ou peu visible dans le paysage (contrairement à celle de Comblanchien, bien plus vaste et plus marquée), grâce aux espaces boisés qui l’entourent, et aux deux cavaliers (terrils) de carrière sur lesquels la nature reprend peu à peu ses droits.

Depuis la côte qui surplombe le village, le site visé par la modification du PLU est naturellement visible, toutefois uniquement « en-dessous » de la carrière.

Les axes de découverte du territoire : la voie ferrée, la route départementale 974, l’autoroute A31, ainsi que la voie romaine.

Ces axes offrent des fenêtres paysagères sur la côte à l’Ouest, et la plaine à l’Est. Le SCoT, qui constitue l’un des outils de protection et de mise en valeur du site UNESCO, prescrit que ces champs visuels restent dégagés, et que les franges urbaines perceptibles depuis ces axes, fassent l’objet d’un soin particulier. Les hauteurs bâties doivent être maîtrisées.

La RD974, située en pied de côte et en surplomb du bourg de Corgoloin, aux abords faiblement urbanisée, offre des vues sur la côte et le village de Corgoloin. Le site visé par la modification du PLU est perceptible depuis cet axe, surtout en entrant sur le territoire communal depuis Comblanchien, après avoir dépassé les espaces d’activités économiques des deux communes.

Le site borde la voie ferrée (qui marque la limite Est de la zone centrale des Climats sur la commune) et la halte ferroviaire de Corgoloin à l’Est ; les voyageurs perçoivent bien le site, surtout en cas d’arrêt sur la commune, mais pas en amont, au Nord comme au Sud. En revanche, les vues sur la côte à l’Ouest, sont ouvertes.

L’A31 offre des vues élargies sur la côte : en traversant Corgoloin, on peut voir, du Nord au Sud, la côte de Prémieux-Prissey, celle de Comblanchien avec ses carrières, celle de Corgoloin avec le Mont Saint-Victor (commune de Villers-la-Faye) en arrière-plan, jusqu’à la montagne de Corton (communes d’Aloxe-Corton, Ladoix-Serrigny et Pernand-Vergelesses). Les bourgs de Prémieux, Comblanchien et Corgoloin sont perceptibles, ainsi que le hameau de Prissey. A Corgoloin, seule la façade de la Zone d’activités de la Varenne, formée par les bâtiments existants à l’Est du site, est visible ; le SCoT demande d’intégrer cette « silhouette urbaine peu qualitative ». Le site est peu perceptible, à l’arrière de ces bâtiments existants. Toutefois, la végétation bordant l’autoroute masque en partie ces vues.

La voie romaine constitue un dernier axe important traversant le territoire, bien que peu utilisée par les véhicules motorisés. Elle est, en effet, le support de la véloroute « Voie des vignes » que le Département aménage entre Beaune et Dijon. Itinéraire de découverte des Climats de Bourgogne, son intérêt est culturel et touristique.

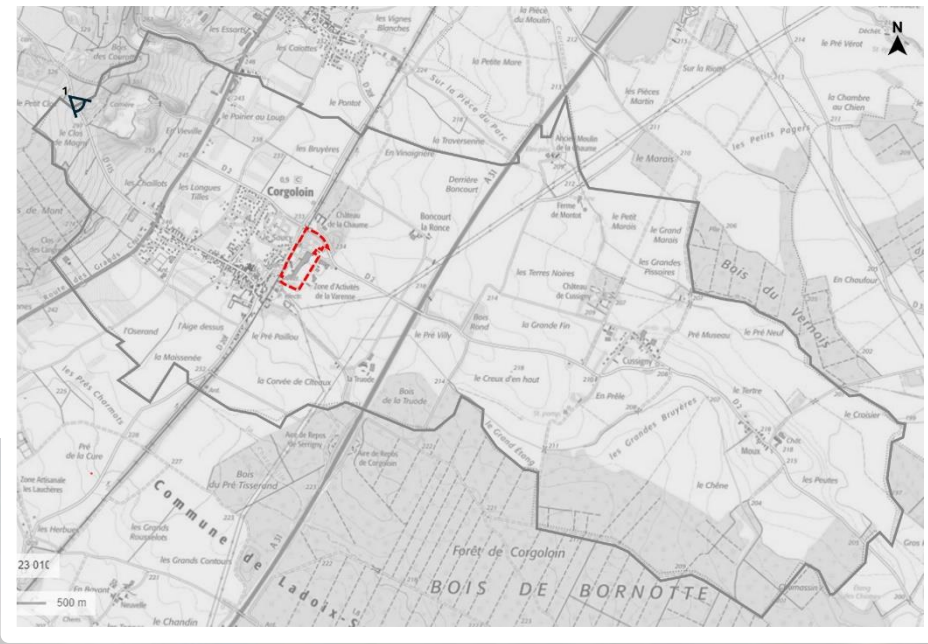
La morphologie du **bourg de Corgoloin** – notamment la compacité du bourg ancien structuré autour de la Grande rue - et la présence du végétal contribuent à masquer le site actuel, qui n’est perceptible qu’à ses abords immédiats, au niveau de la gare, et à proximité (impasse de la Truode).

Enfin, au niveau du **hameau de Cussigny**, le site n’est pas perceptible depuis l’axe principal que constitue la RD2, mais il l’est depuis les abords du château, inscrit au titre des monuments historiques (et en partie détruit par un incendie). L’éloignement du **hameau de Moux**, et la topographie des lieux, rend le bourg de Corgoloin – dont le site – non visible depuis cet écart bâti, qui comporte le manoir, également inscrit au titre des monuments historiques.

La plupart des vues sont issues de GoogleEarth ; les autres sont des photographies BLC réalisées en 2024. La source est spécifiée.

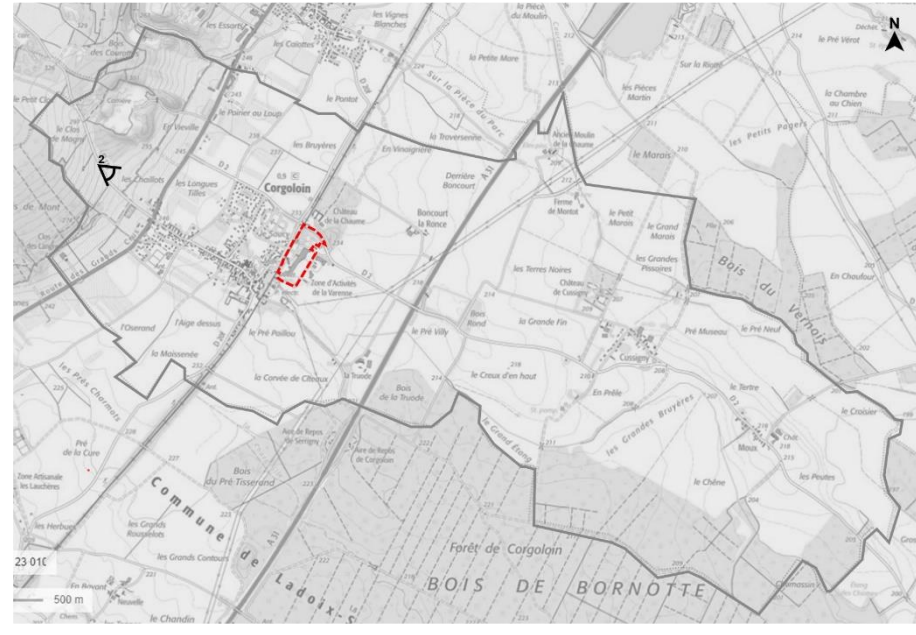
Depuis la Côte

Vue n°1 : depuis la Côte au-dessus de la carrière (masquée, à gauche, par la végétation), commence à s’ouvrir la vue sur la plaine de Saône. Le premier plan est toutefois dominé par les vignes et les bosquets présents à gauche de la route. Le village de Corgoloin est masqué par cette végétation, ainsi que l’un des cavaliers de carrière qui marquent le paysage de la commune, lorsqu’on regarde la côte depuis la plaine.



Vue n°1 : depuis la côte, sur la RD115 (route de Villers), sur la limite entre Corgoloin et Magny-lès-Villers

Vue n°2 : en aval de la carrière, la vue s'ouvre plus largement sur la plaine de Saône et le village de Corgoloin, dont la silhouette n'est pas marquée, au bénéfice d'une végétation relativement développée. Seules les constructions bordant la RD974 et quelques-unes le long de la voie romaine sont visibles ; le clocher de l'église ne pointe pas. On distingue que l'urbanisation s'arrête, côté Nord, à la RD2. Les hameaux ne sont pas visibles. Le site visé par la modification n°1 du PLU, est un peu perceptible derrière la végétation. Les espaces forestiers de la plaine dominent en toile de fond.



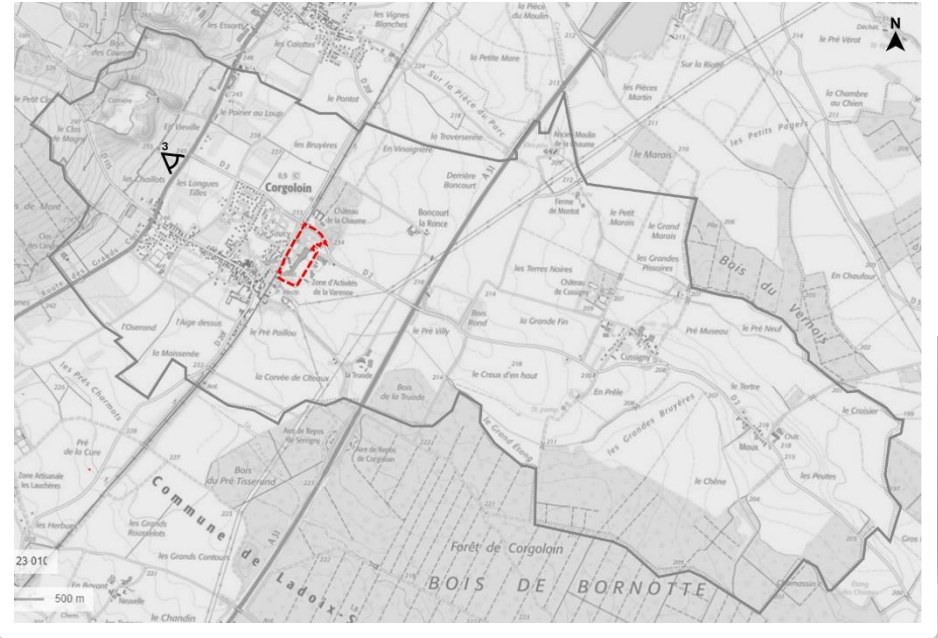
Vue n°2 : depuis la côte, sur la RD115 (route de Villers), en aval de la carrière

Vue n°2 zoomée : les bâtiments actuels de l'usine ROCAMAT ne sont pas visibles.



Vue n°2 zoomée : depuis la côte, sur la RD115 (route de Villers), en aval de la carrière

Vue n°3 : depuis le chemin rural n°13 situé sous la carrière (donnant accès au CR n°14, support de chemin de randonnée – voir aussi vue 4), la silhouette du village n’est pas mieux perceptible, mais on distingue bien les quartiers les plus récents, côté Nord, délimités par la RD2. Le site est peu perceptible en arrière-plan, comme en vue 2. En dessous de la RD974, la vigne laisse place, en partie, à des champs cultivés.

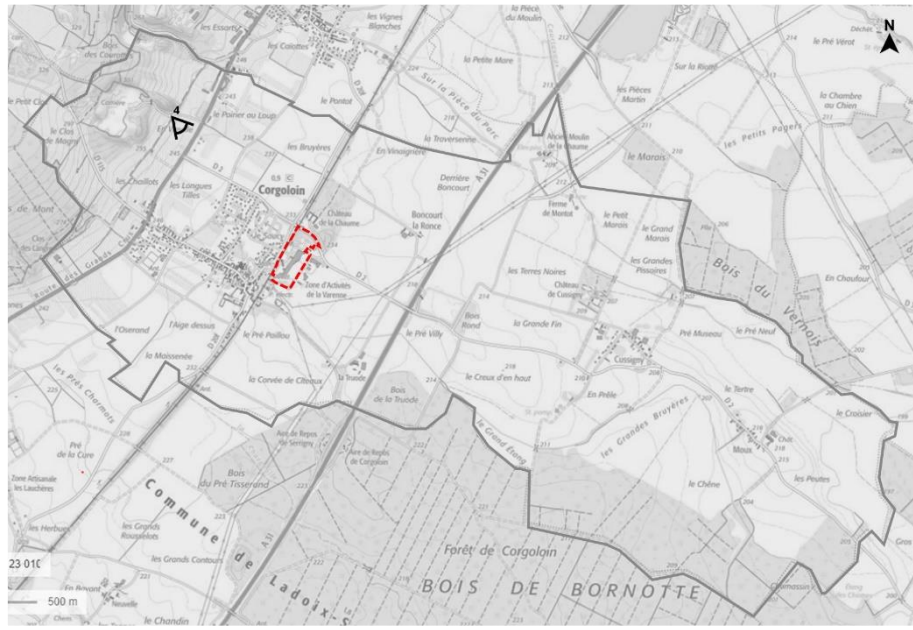


Vue n°3 zoomée : les bâtiments actuels de l'usine ROCAMAT sont en partie perceptibles.



Vue n°3 zoomée : depuis la côte, sur le chemin rural n°13

Vue n°4 : à la même hauteur que la vue 3 (250-255 m) mais plus au Nord, au pied du cavalier de carrière Nord (où le Plan paysage du bassin carrier prévoit la création d'un belvédère – voir vue 4bis), le site est perceptible en arrière-plan des habitations bordant la RD974 et du village.



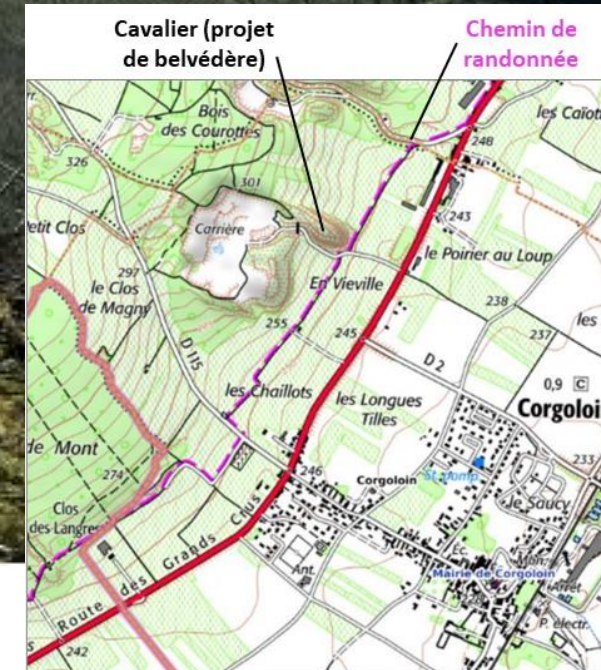
Vue n°4 : depuis la côte, sur le chemin rural n°14 (conduisant à la carrière)

Vue n°4 zoomée : les bâtiments actuels de l'usine ROCAMAT et de la Zone d'Activités de La Varenne sont en partie perceptibles.



Vue n°4 zoomée : depuis la côte, sur le chemin rural n°14 (conduisant à la carrière)

The map shows the town of Corgoloin, the Bois du Verneis, and the Bois de Bornotte. A red dashed line outlines a specific area within the Bois du Verneis. The map includes various geographical features, roads, and place names. A scale bar indicates 500 meters. A north arrow is present in the top right corner.



Evaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de CORGOLOIN – Volet Paysage et Classement Unesco des Climats de Bourgogne
BERTHET LIOGIER CAULUTY – 2024

Vue n°4 bis zoomée : le site ROCAMAT est bien visible : on distingue les bâtiments et la végétation qui le borde.



Vue n°4bis zoomée : depuis la côte, sur le cavalier concerné par un projet de belvédère (source : POLYCOR)

Depuis la RD974

Vue n°5 : une fois passée les espaces d’activités agglomérés de Comblanchien et Corgoloin, l’entrée Nord du territoire communal offre, côté Est, une vue sur la partie Nord du bourg, délimitée par la RD2. Le site est visible en arrière-plan des habitations. Le boisement du château de la Chaume est prégnant dans le paysage (à gauche).



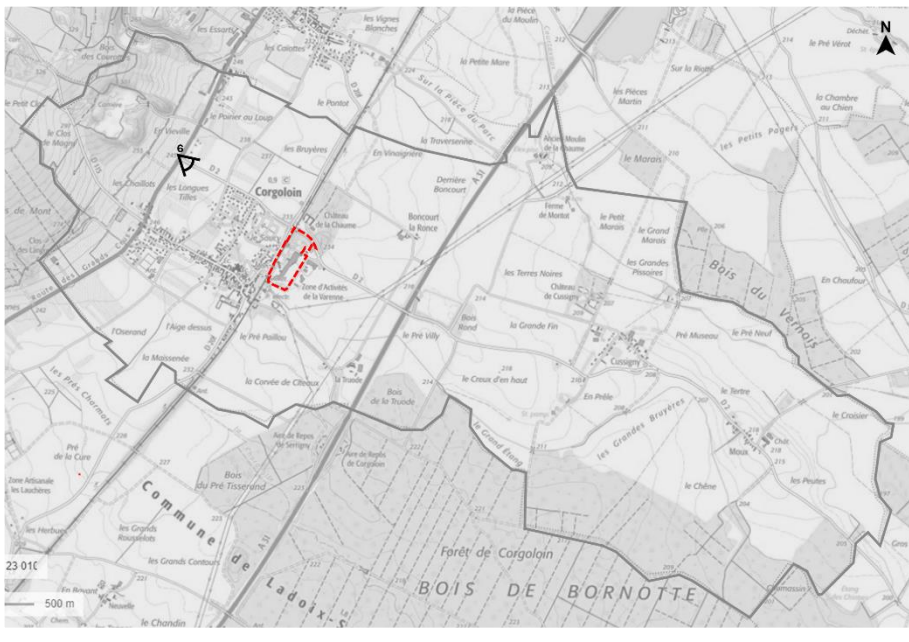
Vue n°5 : depuis la RD974, en entrée Nord du territoire de Corgoloin

Vue n°5 zoomée : les bâtiments ROCAMAT ne se distinguent pas.



Vue n°5 zoomée : depuis la RD974, en entrée Nord du territoire de Corgoloin

Vue n°6 : la RD2, qui semble s'enfoncer dans le bois en arrière-plan, permet d'accéder au site et à la Zone d'Activités de La Varenne. Le site est plus proche, mais reste peu perceptible. L'usine ROCAMAT n'est pas visible.



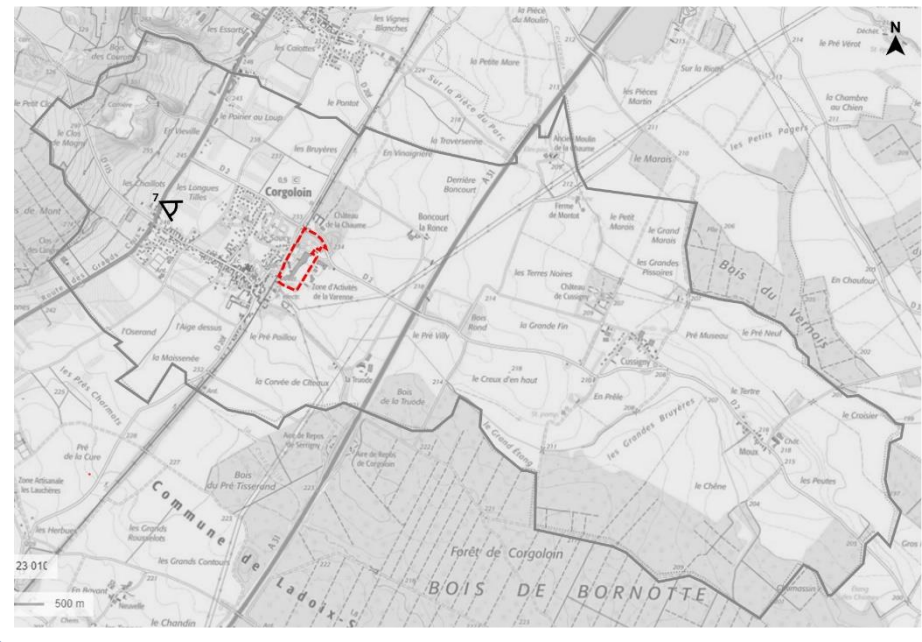
Vue n°6 : depuis la RD974, au droit de la RD2

Vue n°6 zoomée : les bâtiments ROCAMAT ne se distinguent pas.



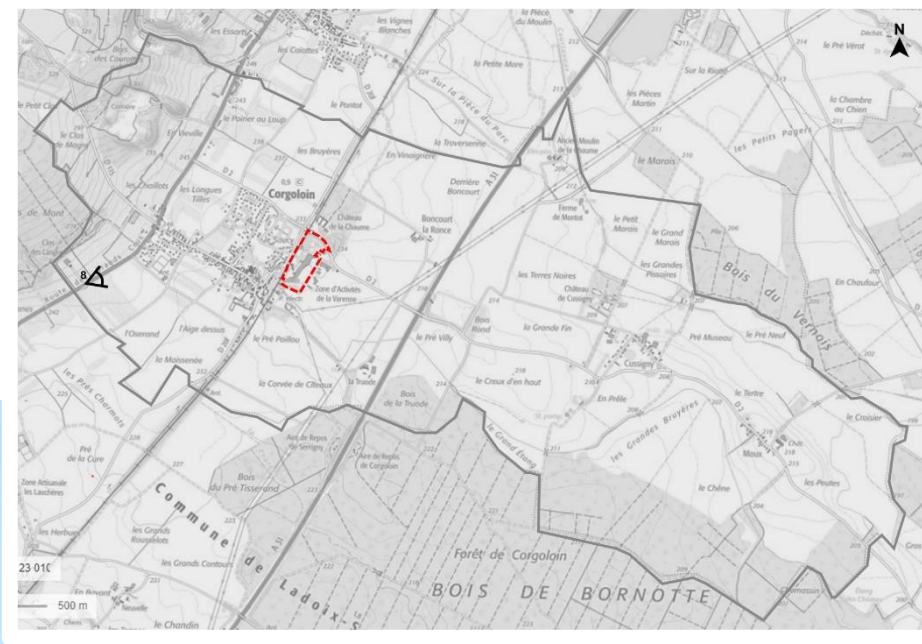
Vue n°6 zoomée : depuis la RD974, au droit de la RD2

Vue n°7 : au droit du village, les bâtiments actuels du site sont masqués par les constructions et la végétation existantes, même quand les arbres sont nus. Le bois du château de la Chaume tient également une place importante en arrière-plan.



Vue n°7 : depuis la RD974, au droit du village et du site

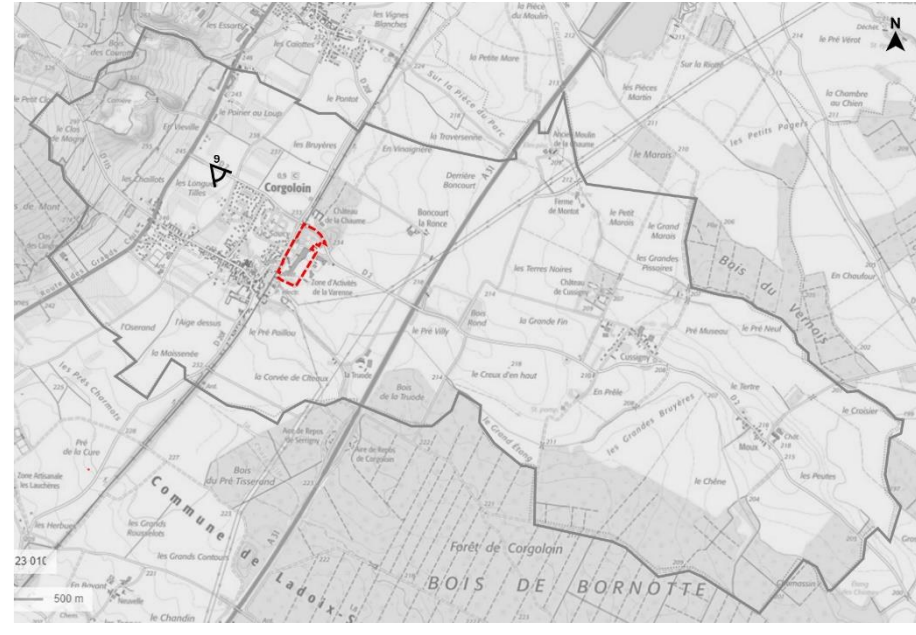
Vue n°8 : depuis l'entrée Sud du territoire communal, en provenance de Ladoix-Serrigny, le village est peu perceptible, du fait de la topographie de la route. Sont essentiellement visibles, le local des pompiers, ainsi que les éclairages du terrain de sport de la commune. Le site n'est pas visible.



Vue n°8 : depuis la RD974, en entrée Sud du territoire communal de Corgoloin

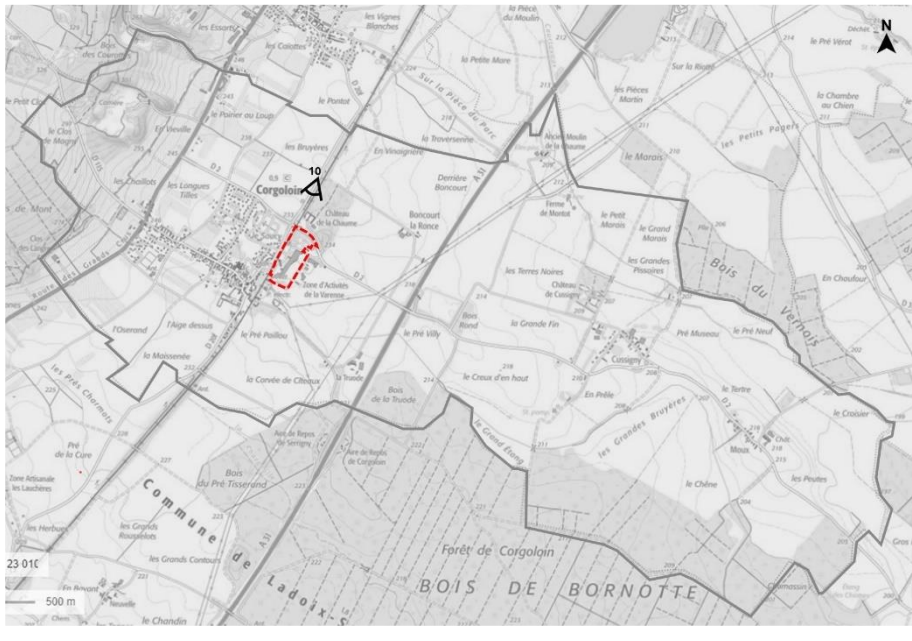
Depuis la voie ferrée, la voie romaine, le bourg et ses périphéries (dont entrées de village)

Vue n°9 : le site n'est pas visible depuis l'entrée Nord du bourg, sur l'axe relativement passant que constitue la RD2 ; il se situe à plus de 600 mètres à vol d'oiseau, derrière les lotissements des Platanes et des Peupliers datant des années 60-70 (visibles ci-dessous) et le récent lotissement du Saussy. En arrière-plan et derrière la voie ferrée, sur la gauche, on distingue les bâtiments du domaine du château de la Chaume.



Vue n°9 : depuis la RD2, en entrée Nord du bourg (aggloméré)

Vue n°10 : la topographie de la RD20F (axe peu fréquenté qui passe au-dessus de la voie ferrée avant de redescendre vers la gare, de l'autre côté) et la végétation dense (notamment le boisement du château de la Chaume, sur la gauche), rendent le site invisible.



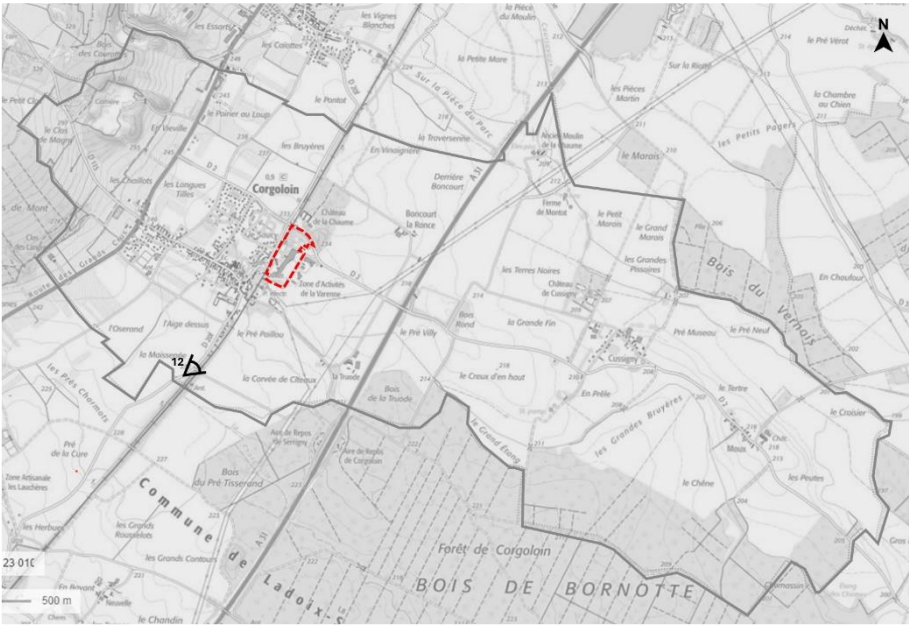
Vue n°10 : depuis la RD20F (rue des Maisons rouges) en venant de Comblanchien

Vue n°11 : ici, la topographie de la route, avec le pont, rend le site bordant la voie ferrée, bien visible. La végétation contribue toutefois à son intégration paysagère. Cette vue permet de mesurer la proximité des habitations par rapport au site. Au loin, trône la halte ferroviaire et sur la droite, l'église est également perceptible.



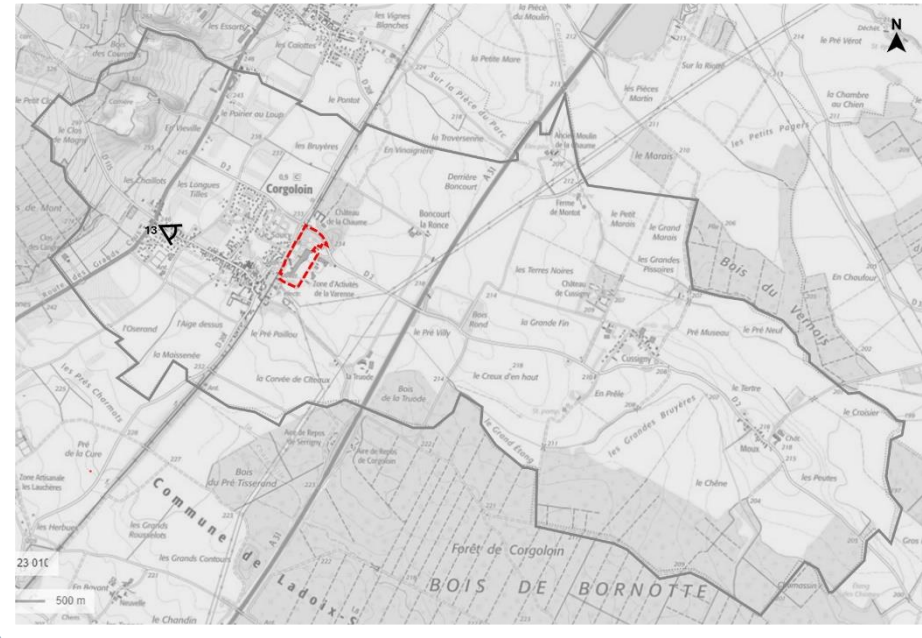
Vue n°11 : au droit du site, depuis la RD20F au croisement avec la RD2 (pont sur la voie ferrée)

Vue n°12 : le site n'est pas visible depuis cet axe peu fréquenté se situant en surplomb de la voie ferrée (un pont la franchit sur la voie à droite). La végétation masque la vue sur la plaine ; en revanche, la côte et ses carrières (site de Comblanchien) sont visibles à gauche.



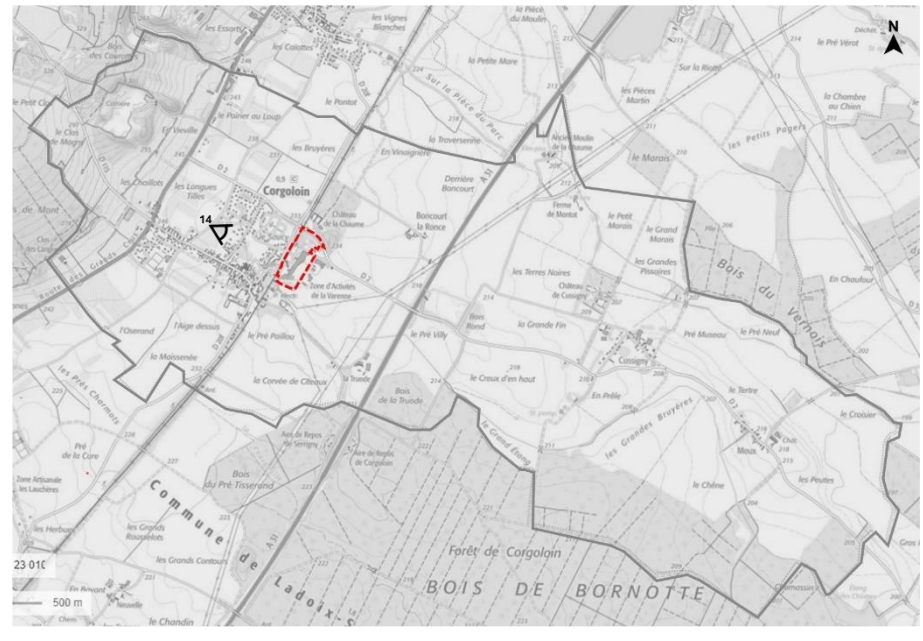
Vue n°12 : depuis la RD20F (rue de la Bretonnière) en venant de Ladoix-Serrigny

Vue n°13 : depuis la Grande rue, axe principal historique de Corgoloin, le site, éloigné de plus de 900 mètres, n'est pas visible. L'implantation et la compacité du bâti le long de cet axe, ainsi que la densité de la végétation, masquent l'arrière-plan bâti, y compris l'église (qui, en plus, n'est pas implanté dans l'axe) ; seules les premières habitations du bourg sont visibles. Le boisement du château de la Chaume est toujours prégnant en arrière-plan.



Vue n°13 : depuis la Grande rue en provenance de la RD974 (photographie BLC)

Vue n°14 (voie romaine) : malgré une densité des constructions faible sur cet axe visuel entre la voie romaine et la voie ferrée le site n'est pas visible en arrière-plan (derrière les constructions visibles, prend place un vaste champ, puis de nouvelles constructions).



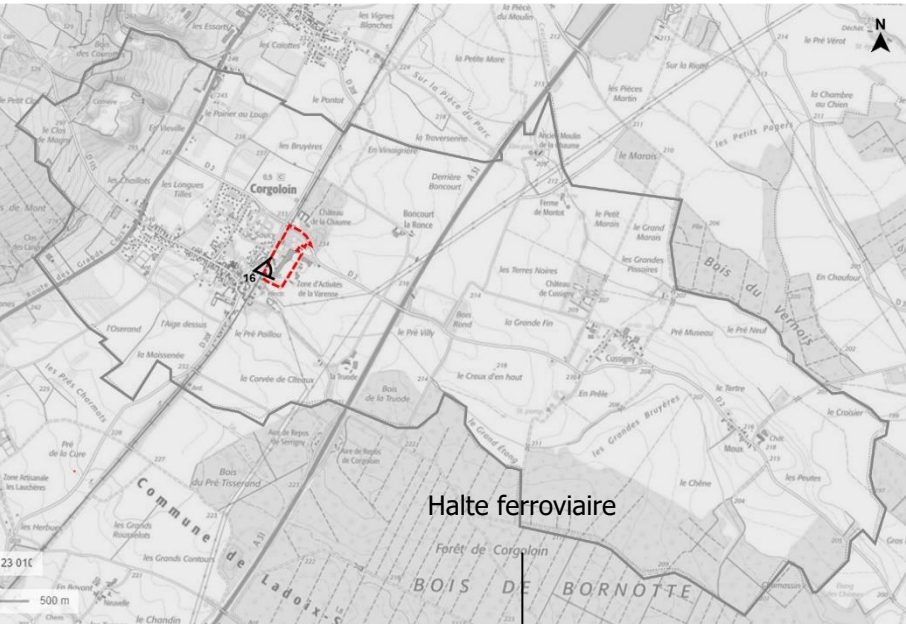
Vue n°14 : depuis la voie romaine, au sein du bourg

Vue n°15 : l'église, inscrite au titre des Monuments historiques, ne se dévoile entièrement qu'un peu avant l'école, et parait « fermer » la Grande rue, qui se courbe vers la droite. L'implantation et la compacité du bâti restreignent le champ visuel, focalisé sur l'église. Le site n'est pas visible.



Vue n°15 : depuis la Grande rue au centre-bourg, à hauteur de l'école

Vue n°16 : le site se découvre en arrivant sur la place occupée par le monument aux morts, le parking de la gare, et les espaces récréatifs paysagés associés (terrain de boule, kiosque, mobilier urbain). Derrière la halte ferroviaire, la voie ferrée reste discrète. Des murs en gabions la séparent du site ROCAMAT au sein duquel on repère bien l'habitation bordant le site, une des annexes de l'usine sur l'avant (bureaux), le portique de manutention, et les bâtiments de l'usine en arrière.



Vue n°16 : depuis la rue de la Gare, à hauteur de la halte ferroviaire

Vue n°17 : ce point de vue donne à voir le volume global de l'usine, avec le bâtiment plus ancien à l'enseigne du groupe, et le bâtiment plus récent à droite. Prend également place une habitation à partir de laquelle, les murs en gabions (non visibles ici) laissent place à une haie arbustive en bordure de voie.



Vue n°17 : depuis la rue de la Gare, au droit du site

Vue n°18 : cet axe peu fréquenté est accessible par la RD2 et se termine en impasse au niveau de la voie ferrée ; il accueille quelques habitations et donne, au premier plan, sur le poste électrique (derrière lequel se cache la gare), et en second plan, sur les pylônes / lignes électriques, et le site ROCAMAT, bien délimité par la haie d'érables et de thuyas (à droite). La vue est donc déjà impactée à plusieurs titres, mais comporte peu d'enjeu.



Vue n°18 : depuis l'impasse de la Truode (photographie BLC)

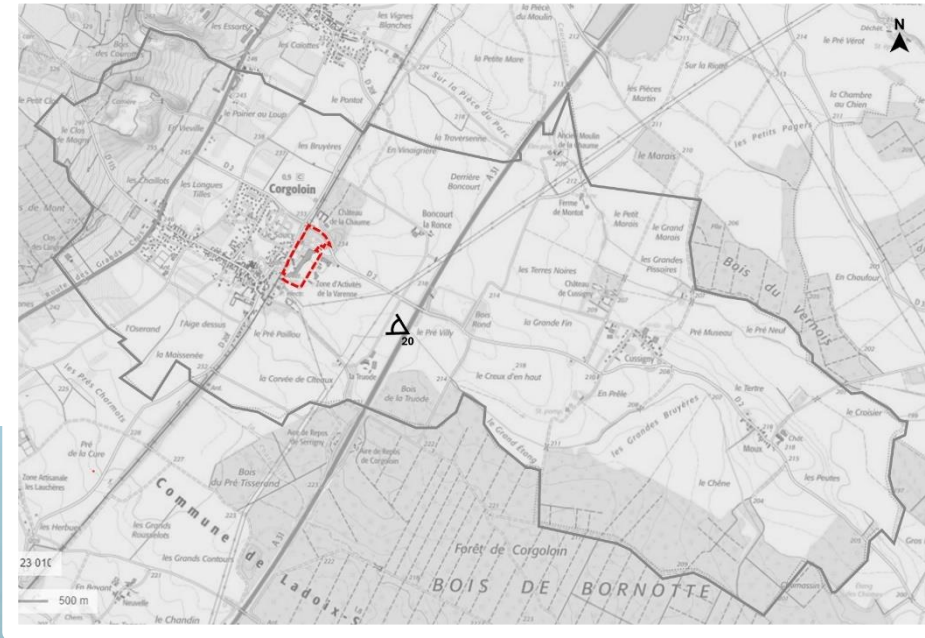
Vue n°19 : ce point de vue constitue une entrée de village, qui longe ce dernier plutôt qu'elle ne le traverse. Seule une partie de l'usine est visible en arrière-plan, le reste étant masqué par le bâtiment en entrée de zone. Toutefois, le site visé par la modification, bien qu'en partie inconstructible, se prolonge jusqu'au pont. Le boisement et les thuyas forment un écran visuel. La Côte se devine à peine.



Vue n°19 : depuis la RD2 en entrée Est du village

Depuis l'autoroute A31

Vue n°20 : l'A31 offre, furtivement, en période hivernale, une vue sur la frange Est du bourg de Corgoloin (délimité par le boisement du château de la Chaume au Nord, la végétation du parc impasse de la Truode), sur la côte en arrière-plan (la carrière de Corgoloin est masquée par les cavaliers de carrière), la mythique montagne de Corton et sur le Mont Saint-Victor (commune de Villers-la-Faye). Les multiples lignes électriques impactent le paysage.



Vue n°20 : depuis l'autoroute A31, à hauteur du site (en février) – photographie BLC

Vue n°20bis : hors période hivernale, la végétation bordant l’autoroute masque le champ visuel.



Vue n°20bis : depuis l’autoroute A31, à hauteur du site (en août)

Vue n°20 zoomée : la frange Est du bourg de Corgoloin visible, laisse essentiellement à voir les bâtiments d'activités existants sur la ZA de la Varenne ; l'usine ROCAMAT prend place en arrière de ceux-ci, à 800 mètres, et est peu perceptible. La haie de thuyas bordant le site au Sud-Est, les infrastructures électriques en partie masquées par une haie du même type, et l'entrée de la ZA, marquent le paysage. Les autres constructions du bourg ressortent un peu, au Sud (à gauche), dont l'église, qui reste toutefois difficilement perceptible (*voir vue page suivante*). La vue sur la côte est dégagée (en hiver), grâce à des hauteurs bâties maîtrisées.



Vue n°20 zoomée : depuis l'autoroute A31, à hauteur du site (en février)

Vues illustratives : c'est davantage les vues depuis le chemin de la Truode (parallèle à l'A31) qui permettent de deviner l'église, qui, toutefois, n'émerge pas nettement, voire est encadrée par les pylônes électriques. L'usine ROCAMAT n'est pas davantage visible que depuis l'A31. Ces vues ne sont reportées qu'à titre illustratif, car elles ne portent pas sur un axe de découverte du territoire. Le chemin de la Truode, qui se termine par l'impasse du même nom, ne dessert qu'une ferme et quelques habitations.

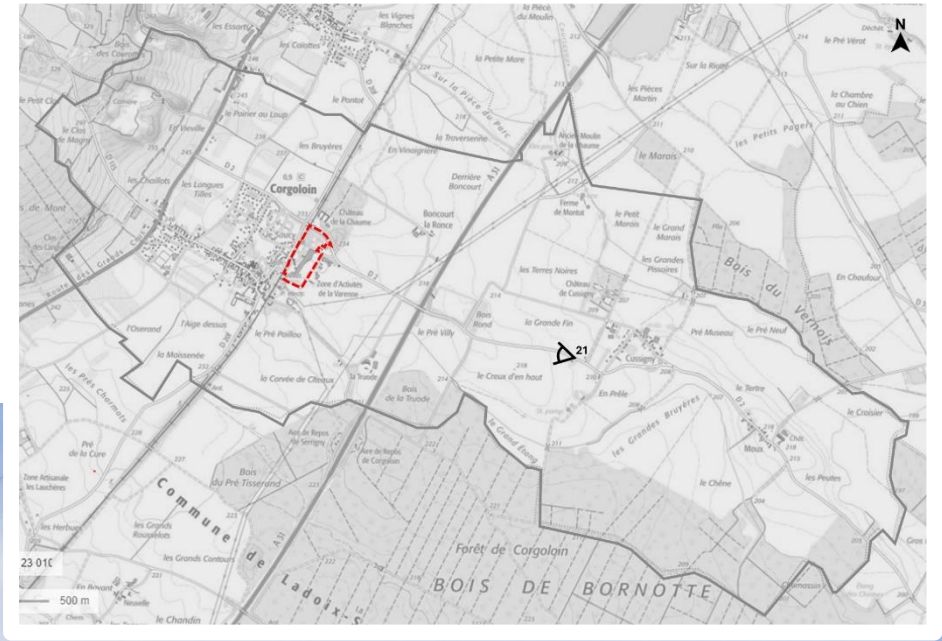
La photographie en bas à droite, montre que la végétation masque la vue, même en période hivernale.



Vues illustratives depuis le chemin de la Truode (au même niveau que la vue n°20), à gauche, et depuis l'autoroute, plus au Sud que la vue n°20, à droite (photographies BLC)

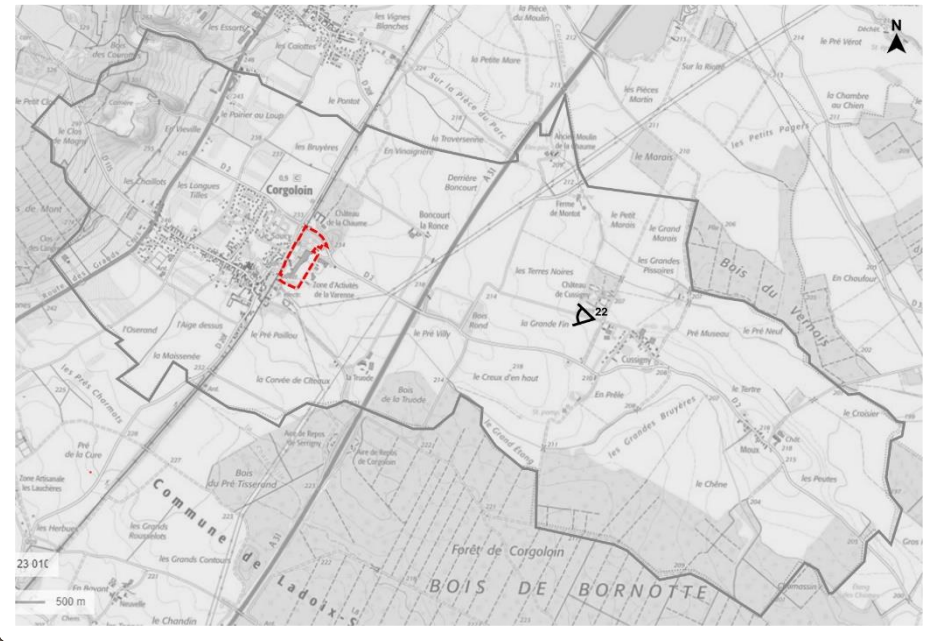
Depuis les hameaux de Cussigny et de Moux

Vue n°21 : depuis les abords de Cussigny, le village de Corgoloin et une partie de sa côte, sont masqués par la trame végétale existante de part et d'autre de la RD2, avant de franchir l'autoroute. La vue est ouverte, à droite, sur le village de Comblanchien, sa côte et sa carrière.



Vue n°21 : sur la RD2, à hauteur de Cussigny (le hameau est dos à la vue)

Vue n°22 : depuis les abords du château de Cussigny, la partie Est de la Zone d'Activités est perceptible ; on distingue le bâtiment le plus haut et les thuyas en entrée, mais pas l'usine ROCAMAT.



Vue n°22 : à côté du château de Cussigny (son parc se situe sur la droite)

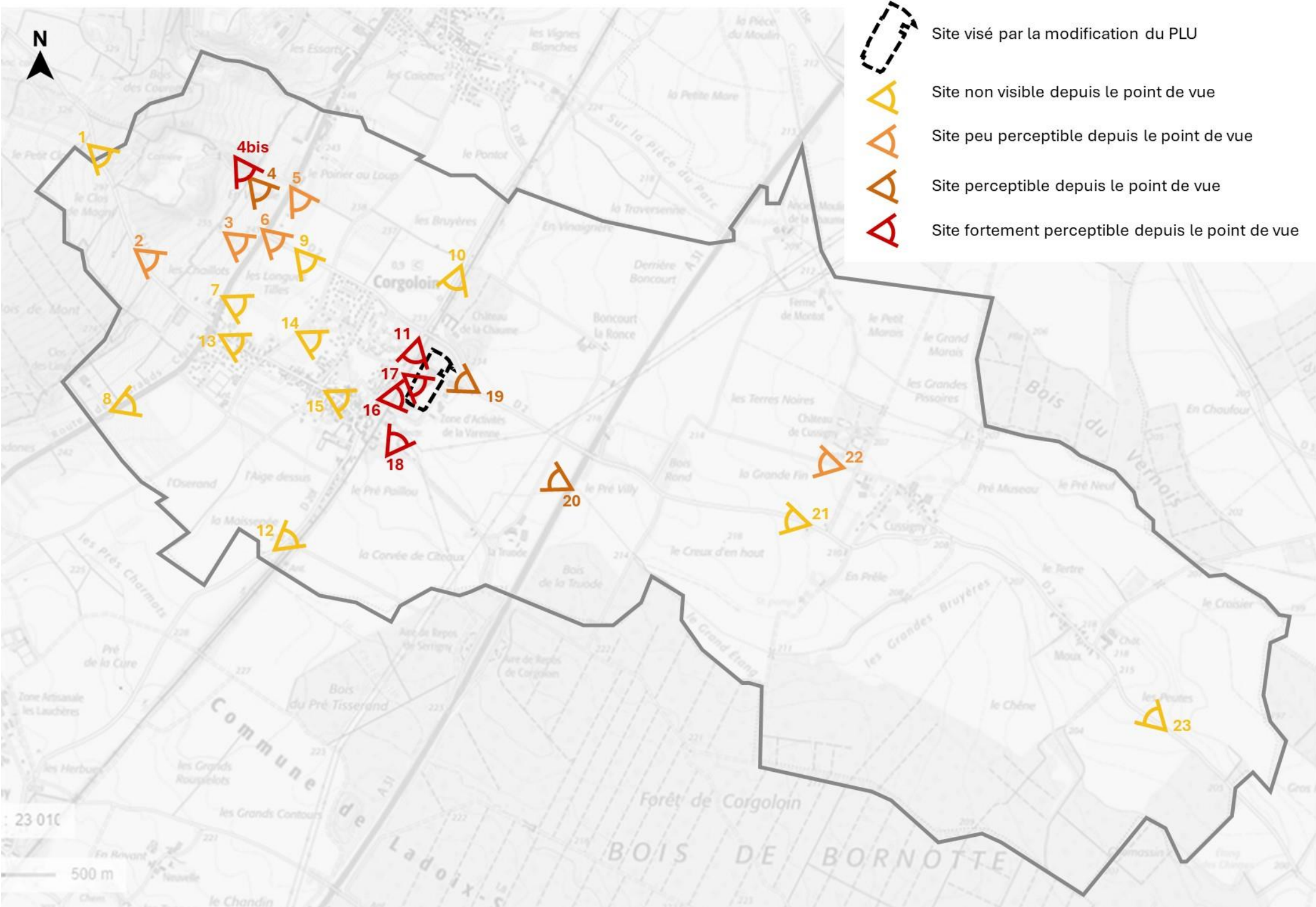
Vue n°23 : ce point de vue est situé sur un autre versant, le hameau de Moux étant implanté sur une butte. La végétation restreint la vue et la focalise sur le manoir équivoval, inscrit au titre des Monuments historiques.



Vue n°20 : depuis la RD 906, vue vers le Nord avant le rond-point avec la rocade

Vue n°23 : sur la RD2, à l'Est du hameau de Moux

Carte de synthèse de visibilité du site



Concernant les vues sur le site, les enjeux sont forts surtout sur le bourg au droit du site, du fait de la proximité d'habitations et des espaces publics à l'Ouest de la voie ferrée, et de la co-visibilité avec l'église. Aucun enjeu n'est relevé au niveau des autres parties du bourg, notamment la Grande rue et la voie romaine.

Par rapport à la Côte et à la RD974, les enjeux restent limités, en raison de l'éloignement du site et de la trame végétale du village ; le site est difficilement identifiable ; c'est la présence du boisement de la Chaume qui permet de le localiser. Les enjeux sont toutefois plus importants au niveau du cavalier de carrière Nord, en particulier avec le projet de belvédère.

Les enjeux sont réels depuis l'autoroute, qui offre un large panorama sur un paysage marqué par la côte viticole, ne devant pas être perturbé par un élément marquant au premier plan. Toutefois, ce panorama est furtif.

Le site est visible depuis le château de Cussigny, mais les enjeux sont limités, du fait de son éloignement.

Les entrées de village ne constituent pas un enjeu, sauf à l'Est, qui donne à voir le site, mais pas le village et très peu la Côte.

Les vues au sein du site

Le site - contraint par sa situation enserrée entre la voie ferrée, la RD2 et la rue de La Varenne – offre peu de vues sur le paysage lointain. Néanmoins, le bourg, dont l’église, sont visibles, constituant un enjeu.



Vue n°24 : l'entrée Nord du site, donne sur la partie de l'usine la plus ancienne, et le boisement Nord (à droite). Seules quelques habitations du bourg sont visibles en arrière-plan ; la Côte se devine à peine.



Vue n°24 : depuis l'entrée Nord – rue de la Varenne

Vue n°25 : la vue sur cette aire de manœuvre est ici fermée, par l'usine à droite et le merlon à paysager à gauche et au fond.



Vue n°25 : depuis la sortie Nord – rue de la Varenne

Vue n°26 : l'usine n'est que très partiellement visible, le merlon planté de thuyas masquant la vue.



Vue n°26 : depuis l'entrée Est – rue de la Varenne

Vue n°27 : ici encore, cette vue externe au site est fermée. Les autres bâtiments d'activités de la ZA sont masqués par la haie de thuyas. On aperçoit la plaine agricole à droite.



Vue n°27 : depuis le Sud - rue de la Varenne

Vue n°28 : la vue est fermée par la clôture en gabions séparant le site de la voie ferrée, puis par l'ensemble des bâtiments sur site : habitation au fond, bâtiment de bureaux, usine. Le boisement Nord du site est visible en arrière-plan.



Vue n°28 : depuis l'entrée Sud du site – rue de la Varenne

Vue n°29 : la vue est fermée par les bâtiments existants, ainsi que les thuyas qui bordent les installations électriques, visibles au fond. A droite, on aperçoit la gare.



Vue n°29 : depuis l'Ouest du site – contre la voie ferrée

Vue n°30 : la vue est fermée par l'habitation, l'usine et le bâtiment de bureaux. Le boisement Nord du site est visible en arrière-plan.



Vue n°30 : depuis l'Ouest du site, au droit de l'habitation

Vue n°31 : cette vue à hauteur d'homme embrasse la gare et l'ensemble des habitations anciennes de la rue des Maisons rouges ; l'église est visible en arrière-plan. La place du monument, derrière la voie ferrée, est masquée par la clôture en gabions. Cette vue constitue un enjeu au regard de la proximité de l'église, des habitations, et de la hauteur des futures constructions.

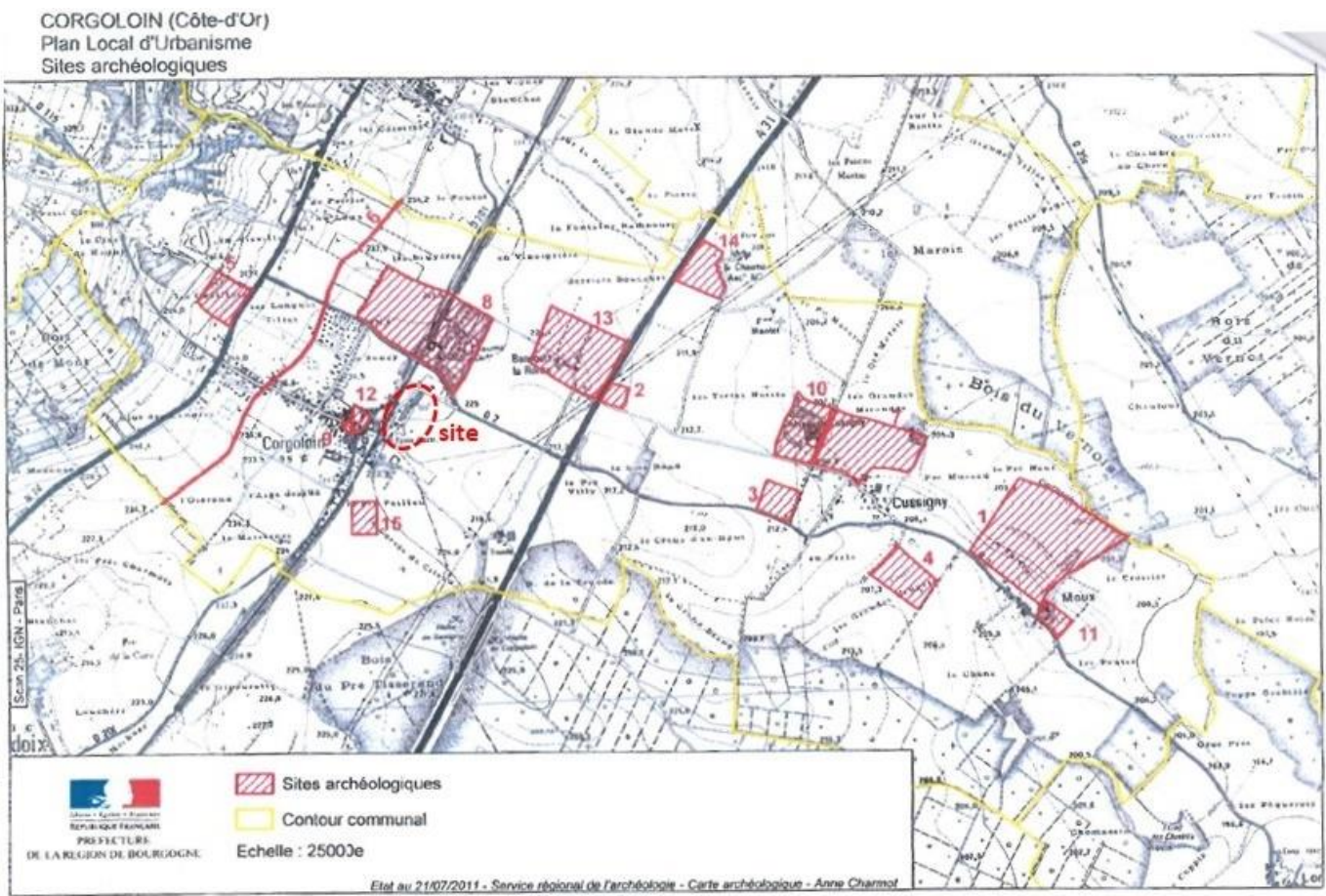


Vue n°31 : depuis l'Ouest du site, à proximité des bâtiments

2 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET CULTUREL

2.1 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

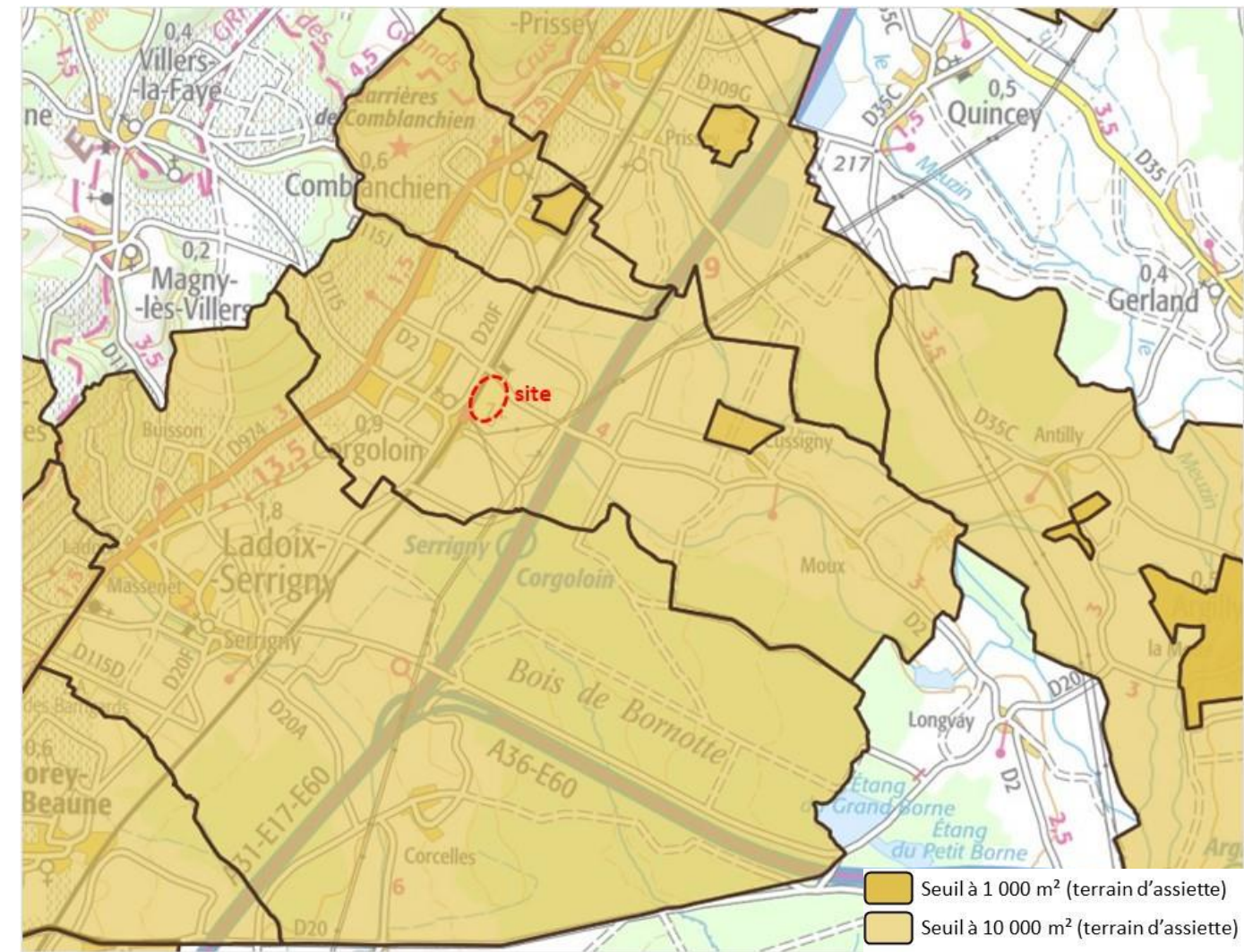
Le territoire communal recense 15 sites archéologiques identifiés par la DRAC.



- 001 : « Le Tertre, Moux », traces d'habitat antique et médiéval, repérées par photographie aérienne. Des fouilles partielles réalisées en 1959, au Nord-Nord-Est de cette zone, ont révélé un habitat rural gallo-romain.
- 002 : « Boncourt-la-Ronce Sud-Est », enclos quadrangulaire, vu sur cliché aérien, protohistorique ou gallo-romain.
- 003 : « Cussigny Ouest », grande enceinte quadrangulaire de type ferme indigène.
- 004 : « Les Grandes Bruyères », grande enceinte quadrangulaire.
- 005 : « Les Chaillots », vestiges gallo-romains.
- 006 : « Entre le Poirier au Loup et L'Oserand », voie ancienne, probablement d'origine gallo-romaine.
- 007 : « Hameau de Cussigny Nord-Ouest », vaste villa gallo-romaine recoupée par une possible motte-castrale.
- 008 : « La Chaume », château moderne. Un état antérieur plus à l'Ouest a été partiellement détruit par la voie ferrée. Dans la parcelle à l'Ouest de cette voie, présence d'enclos circulaires.
- 009 : « Bourg », église du XIIIe siècle probablement entourée d'un cimetière.
- 010 : « Cussigny », château d'origine médiévale.
- 011 : « Moux », maison forte du XVIe siècle.
- 012 : « Bourg », maison seigneuriale de Visagent, dont il reste une plate-forme carrée (les fossés étaient encore visibles sur le cadastre napoléonien).
- 013 : « Boncourt-la-Ronce », au Moyen-Age, Boncourt-la-Ronce était un petit village de la châtellenie d'Argilly. Quelques sondages réalisés dans les années 1970 ont révélé des murs d'habitat.
- 014 : « Moulin de la Chaume Ouest », ensemble de structures repérées par prospection aérienne. Partiellement diagnostiqué dans le cadre de l'élargissement de l'A31, ce site a révélé une occupation gallo-romaine.
- 015 : « Le Pré Paillou », enceinte trapézoïdale probablement protohistorique.

La commune de Corgoloin est concernée par un arrêté préfectoral (14/12/2017) définissant des zones de présomption de prescription archéologique ; c'est également le cas de plusieurs communes qui lui sont limitrophes.

La loi prévoit que tout aménagement dont la surface est égale ou supérieure à 3 ha soit soumis à l'avis du préfet de région. Les arrêtés de zonage interviennent pour abaisser ces seuils de saisines ; le territoire communal est concerné par une zone dont le seuil est fixé à 10 000 m² (dans laquelle se trouve le site), et une seconde à 1 000 m².



Zones de présomption de prescription archéologique – Atlas des patrimoines

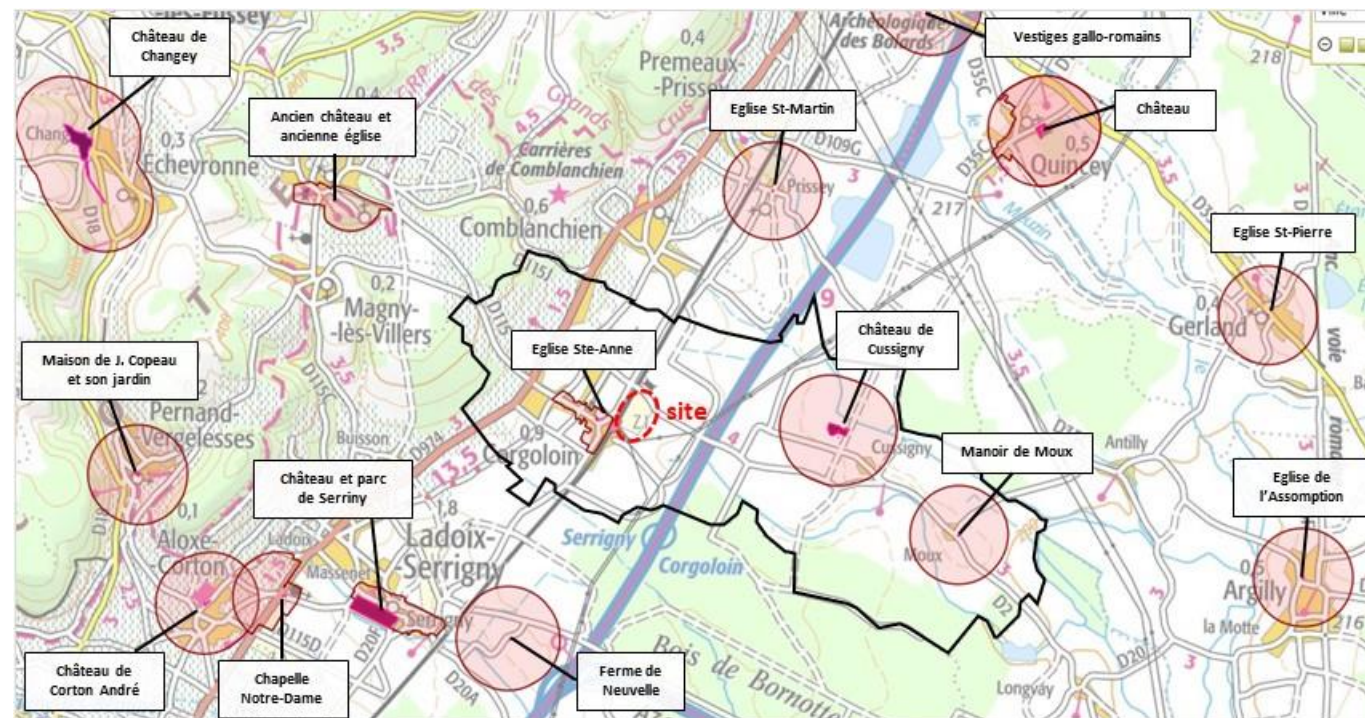
2.2 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET CULTUREL

L'Histoire liée à la viticulture, aux pouvoirs religieux et aux savoir-faire a marqué et ponctué le territoire de la Côte de Nuits de sites et de constructions qui confèrent aujourd'hui une véritable richesse patrimoniale et architecturale, qui a d'ailleurs été reconnue et inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO.

La commune de Corgoloin compte 3 constructions inscrites aux Monuments historiques, sur le bourg et chacun des hameaux :

- l'église Sainte-Anne, dont les façades et la toiture ont été inscrites par arrêté du 21/09/1981, et dont le périmètre de protection a été modifié au sein d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) créé par arrêté préfectoral du 23/02/2022 ; le site du projet se situe à environ 200 mètres de l'édifice, et n'est pas inclus dans son PDA, qui borde la voie ferrée à l'Ouest ;
- le château de Cussigny, dont la façade et la toiture sauf la tour carrée, le pigeonnier et la chapelle ont été inscrites par arrêté du 28/12/1960 et la cour d'honneur et le parc, par arrêté du 05/07/1965 ; il est protégé par un périmètre de 500 mètres ; le site du projet est distant de plus de 2 km de l'édifice ; le monument a subi un incendie le 30/0/2023, qui l'a détruit en grande partie ;
- le manoir équivoval de Moux, inscrit par arrêté du 24/01/1947, et protégé par un périmètre de 500 mètres ; le site du projet est distant de plus de 3,5 km de l'édifice.

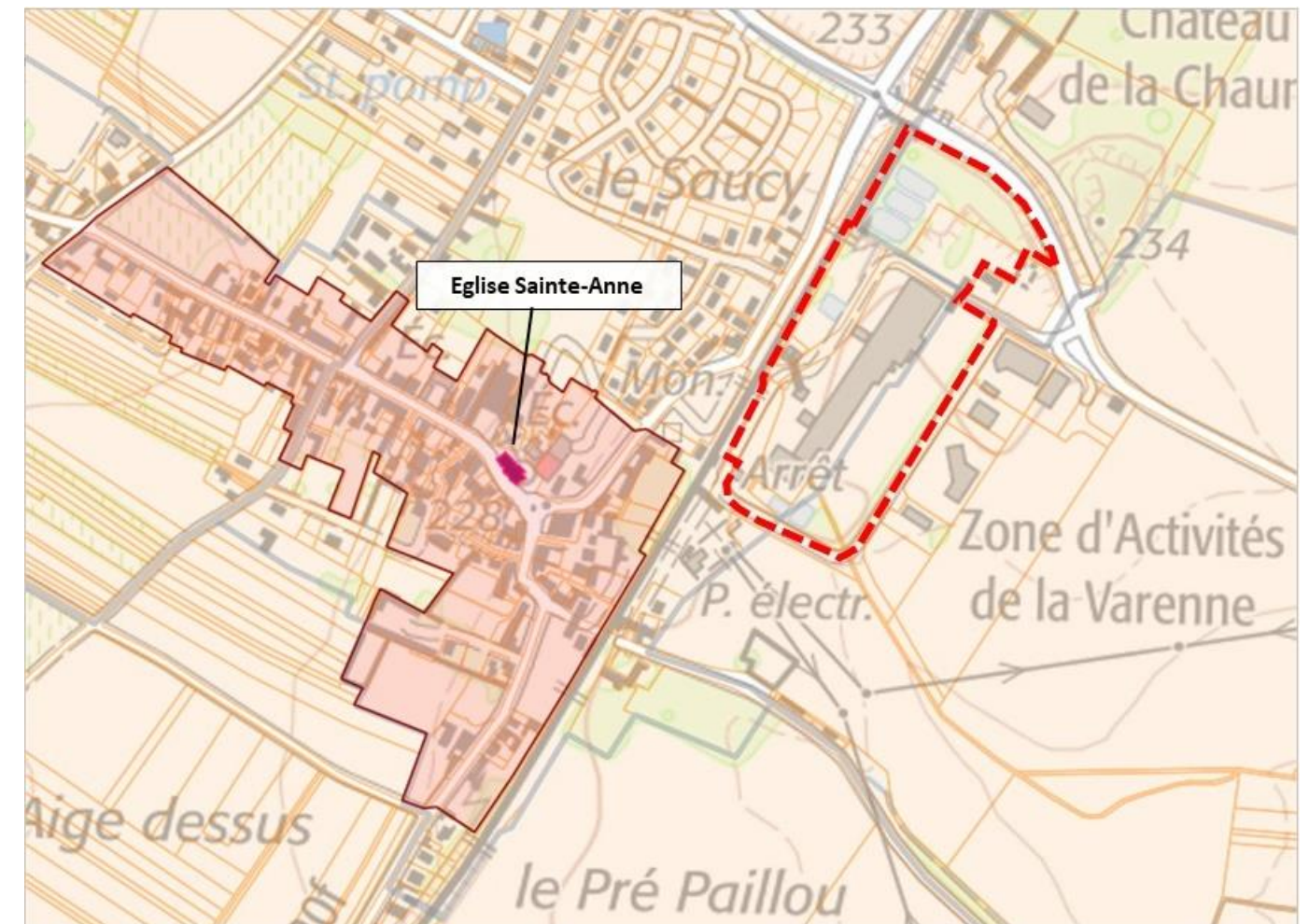
De nombreuses autres constructions classées ou inscrites se localisent à proximité.



Immeubles classés ou inscrits – Atlas des patrimoines



L'église Sainte-Anne, le château de Cussigny et le manoir de Moux



L'église Sainte-Anne de Corgoloin, et son PDA – Atlas des patrimoines

Il y a co-visibilité (*voir partie 1.2*) :

- avec l'église Sainte-Anne, qui est visible depuis le site ; le site et l'édifice sont visibles depuis l'autoroute A31 et le chemin de la Truode ;
- avec le château de Cussigny ; le site est perceptible depuis les abords du château.

Il n'y a pas co-visibilité avec les autres monuments les plus proches (manoir de Moux, église Saint-Martin de Prissey, ancienne église du cimetière de Villers-la-Faye sur le Mont Saint-Victor, ferme de Neuvelle à Ladoix-Serrigny), du fait de l'éloignement et/ou de la topographie.

En-dehors de ces bâtiments dont l'intérêt est « reconnu » par leur inscription, la commune de Corgoloin recèle un patrimoine riche, au sein du bourg et des hameaux, qui a été recensé dans le cadre de la candidature UNESCO, sans compter bien évidemment la valeur patrimoniale des biens inscrits aux Climats de Bourgogne.

Les éléments de ce patrimoine qui sont de propriété publique, bénéficient d'une protection au sein du PLU, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, avec des règles spécifiques, en accompagnement du régime déclaratif légalement applicable.

Les co-visibilités avec le site concernant une habitation rue des Maisons rouges et une autre impasse de la Truode (*photographies encadrées en rouge ci-dessous*) ; il n'y a pas co-visibilité avec le château de la Chaume et le domaine Pansiot, séparés du site par la RD2 et le pont passant au-dessus de la voie ferrée, ainsi que par la végétation de part et d'autre.



Patrimoine recensé dans le cadre de la candidature UNESCO, à proximité du site d'étude

3 LES CLIMATS, CLASSES AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

3.1 PRESENTATION DU CONTEXTE DU CLASSEMENT

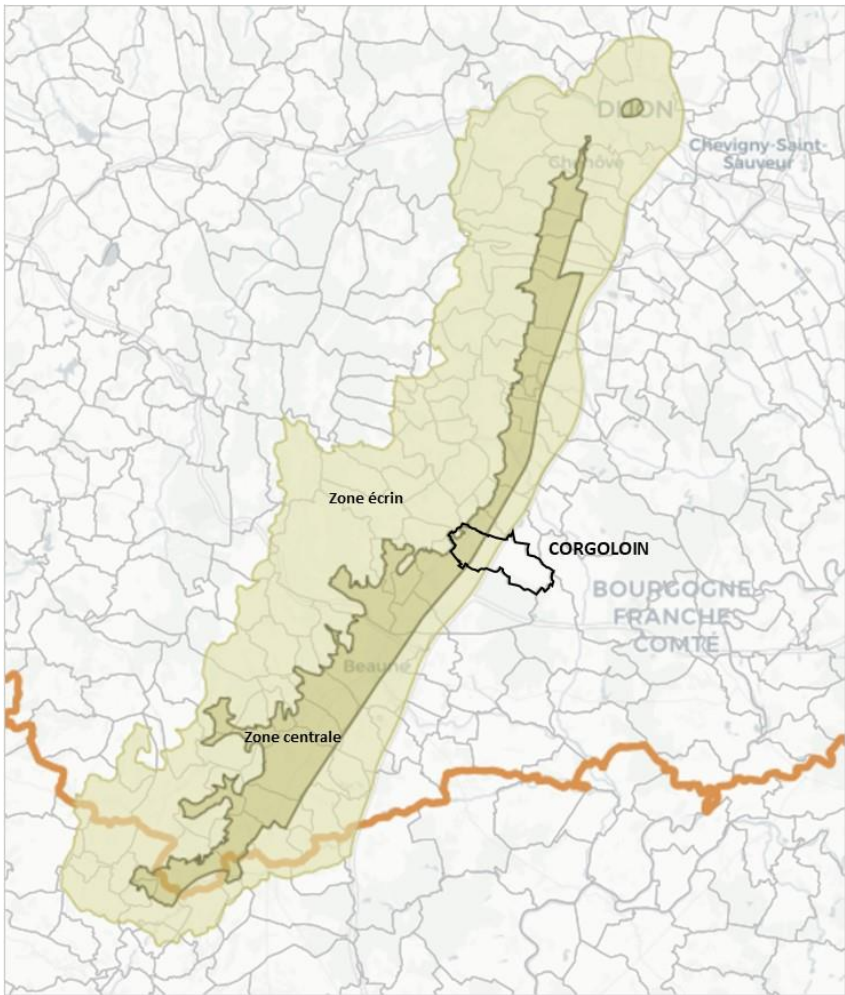
Le samedi 4 juillet 2015, les Climats du vignoble de Bourgogne ont été inscrits sur la Liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO, lors de sa 39ème session, à Bonn, en Allemagne.

La volonté des élus de gérer et préserver le site des Climats, remonte à la signature de la Charte territoriale en date du 8 avril 2011.

- Le Bien est protégé au niveau national et local par des dispositifs interdépendants et complémentaires :
- un cadre juridique incluant de multiples codes : urbanisme, environnement, rural, forestier... ;
 - des protections environnementales et patrimoniales variées : sites classés, site Natura2000, Monuments Historiques, ... ;
 - des plans guides territoriaux : SCoT, Plan de paysage, PLU.

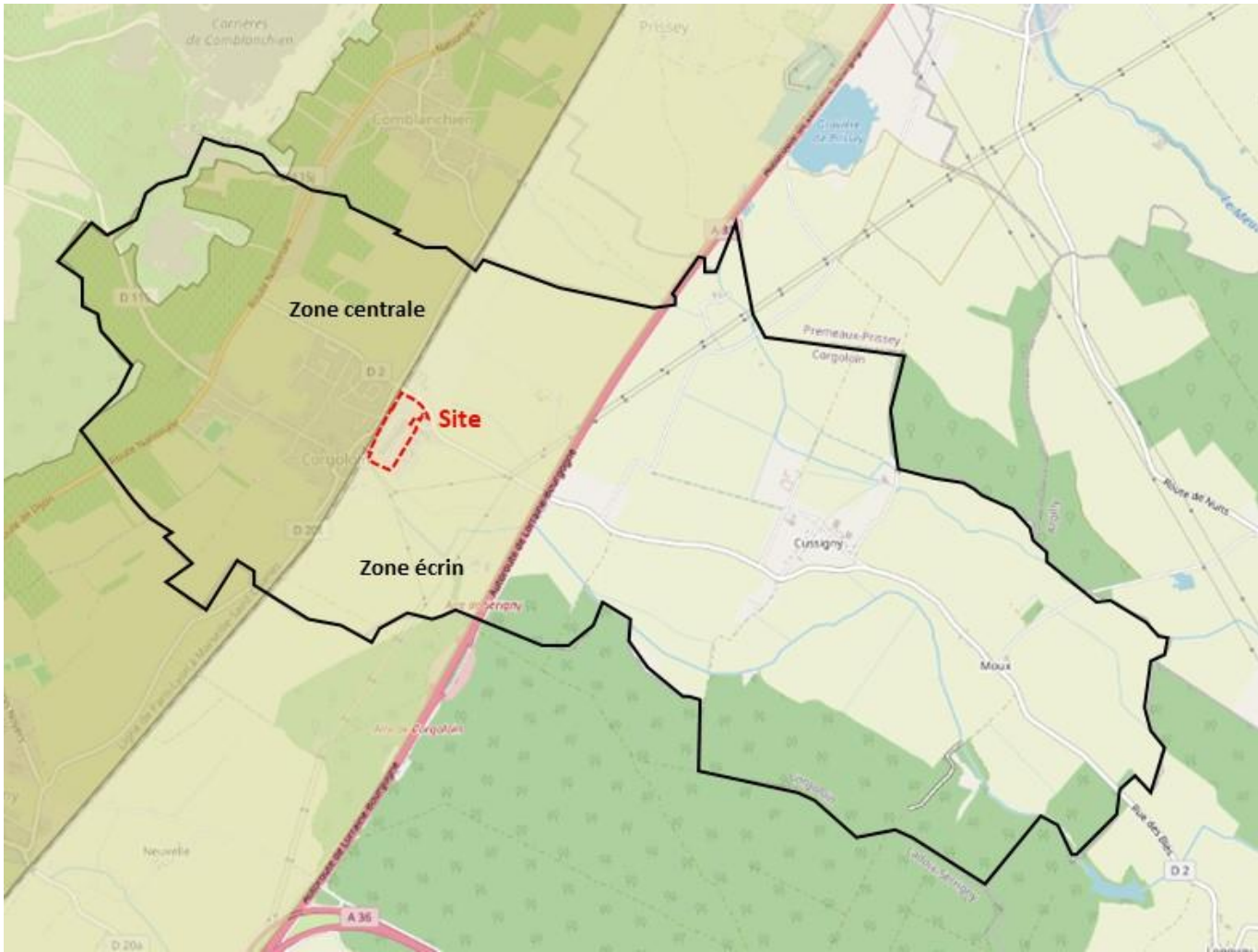
Le territoire communal de Corgoloin est en partie concerné par :

- la zone centrale – constituant le « Bien » UNESCO - cœur de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du site, qui s'étend des vignes de la côte (donc hors carrière) jusqu'à la voie ferrée ;
- la zone écran (ou zone tampon), garante de la préservation paysagère de la zone centrale ; elle s'étend de la voie ferrée à l'autoroute A31, et concerne aussi la carrière et les espaces boisés qui l'entourent.



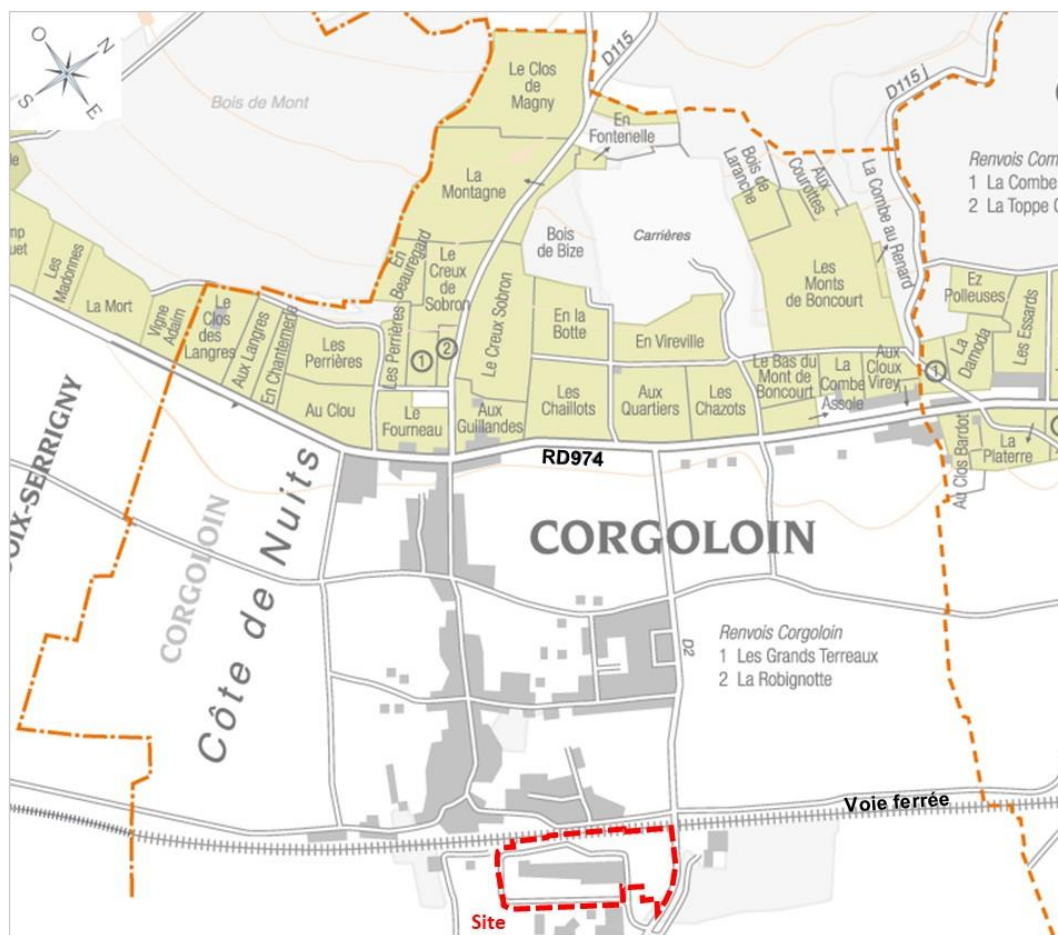
Situation de la commune de Corgoloin par rapport au site UNESCO des Climats de Bourgogne
Source : DREAL BFC

Le tènement visé par la modification du PLU, bordant la voie ferrée, se trouve dans la zone écran, en limite de la zone centrale.

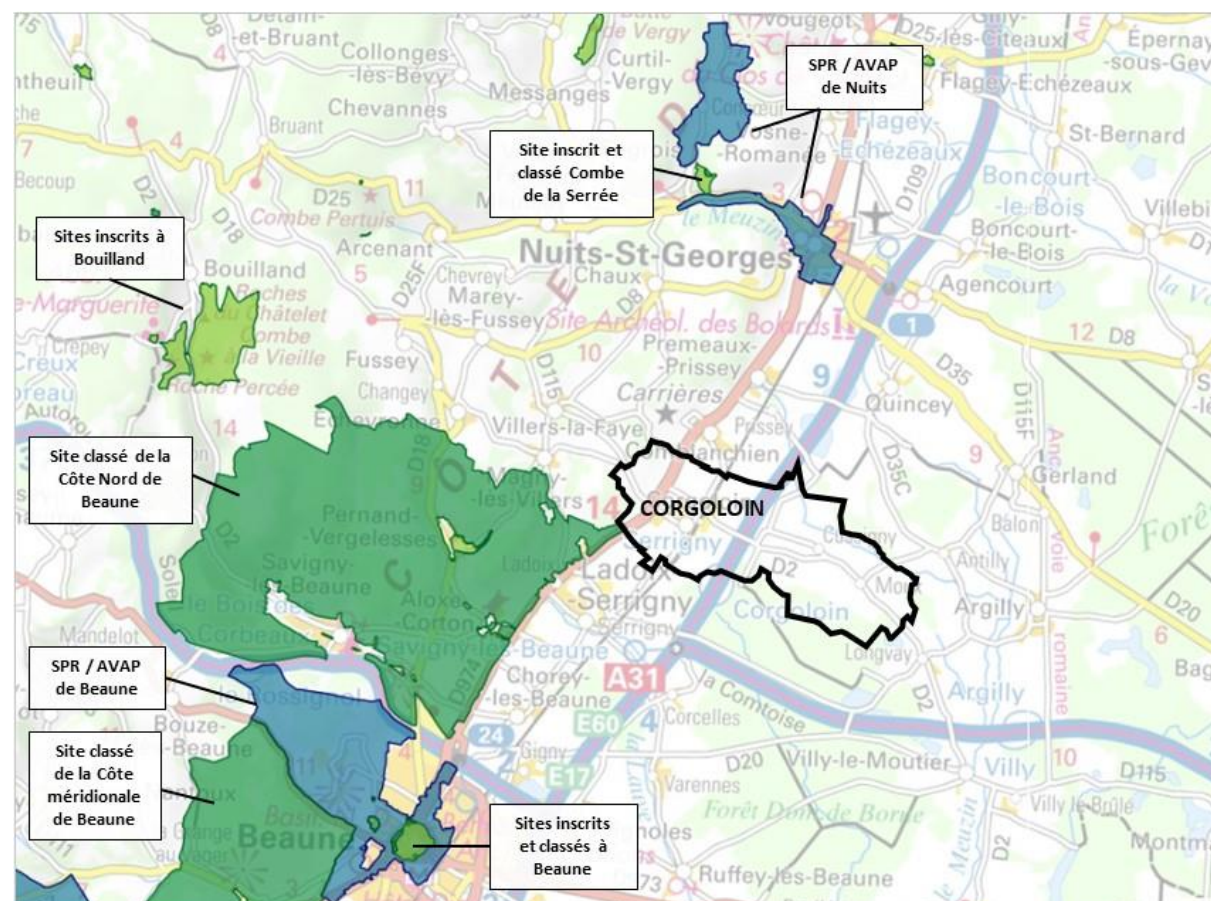


Situation du site visé par la modification par rapport au site UNESCO des Climats de Bourgogne
Source : DREAL BFC

Le territoire communal, n'est pas concerné directement par un dispositif de protection et de gestion du Bien comme les sites inscrits, classés, et les AVAP / Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Voir page suivante.



Les Climats du vignoble de Bourgogne à Corgoloin - Source : climats-bourgogne.com



Dispositifs de protection du site UNESCO à proximité de Corgoloin – Atlas des patrimoines

Les dispositifs de protection et de gestion du Bien s'appliquant au site visé par la modification sont donc peu nombreux, en-dehors du SCoT (*voir partie 1.1*). Le site n'est pas classé en aire AOC.

Toutefois, les enjeux (objectifs de gestion) pouvant affecter le Bien et relatifs à la modification du PLU de Corgoloin sont importants. L'ensemble des enjeux sont cités ci-dessous, mais seuls ceux en lien avec le projet de modification sont détaillés (les autres sont grisés).

- **1. Amélioration des connaissances scientifiques et techniques sur le patrimoine naturel, culturel et paysager que constituent les Climats**

Cet objectif se décline par l'initiation de programmes de recherche, par la collecte et l'organisation des données disponibles et par le partage et la diffusion des informations.

Ces enjeux concernent surtout les ressources et équipements dans le cadre du classement.

- **2. Conservation/Maintien des Climats**

Cet enjeu porte directement sur les Climats, avec un triple objectif de maintien de leur superficie et délimitations, l'entretien des clos, murets et du patrimoine bâti, et le maintien de l'usage viticole.

A Corgoloin, ces enjeux portent sur les Climats, à l'Ouest de la RD974.

- **3. Maintien de l'enveloppe bâtie des villes et villages, maîtrise du développement et lutte contre l'étalement urbain**

4. Maintien des caractéristiques architecturales et/ou urbaines traditionnelles et adaptation aux normes et besoins actuels

L'objectif 3 se traduit par la préservation et la mise en valeur des centres anciens, la valorisation et le renouvellement des extensions urbaines existantes, et l'encadrement et la maîtrise du développement urbain.

L'objectif 4, par le respect des gabarits, des matériaux et colorimétries, et de la typologie du bâti.

Ces enjeux sont déclinés principalement par une réflexion alliant protection réglementaire et planification concertée. Il s'agit notamment de mettre en œuvre des protections réglementaires de type Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), de traduction dans les règlements de PLU des communes concernées, de mise en place d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Il s'agit également de limiter les possibilités d'urbanisation dispersée, en les interdisant.

Le développement de l'urbanisation doit se réaliser en priorité autour des bourgs et en continuité du tissu existant. Le renouvellement urbain est à privilégier. L'objectif est également de localiser prioritairement les extensions urbaines dans des sites présentant des facilités de desserte par les transports collectifs, les réseaux (eau, assainissement) et la collecte des déchets. Les urbanisations qui s'étireraient le long des voies de communication seront proscrites, afin d'éviter le développement d'un front urbain continu entre les hameaux, les villages ou les bourgs. Cela entraînerait une banalisation des paysages et obérerait le bon fonctionnement des voies.

Les nouvelles urbanisations doivent s'inscrire dans une trame viaire cohérente avec le fonctionnement du bourg pour participer à son dynamisme. Les nouvelles urbanisations doivent également prendre en compte la

viabilité des exploitations agricoles et la valorisation des sites paysagers ou à forte qualité environnementale. Il en va de même des centre-bourgs, dont les aménagements viaires devront permettre le passage des engins agricoles.

Veiller à la qualité de l'aménagement dans les communes et les nouveaux espaces urbanisés se traduit par la valorisation des centres-villes, des centres-bourgs, des quartiers existants et par l'intégration des nouveaux secteurs de développement urbain au sein de l'agglomération actuelle et de leur environnement naturel et agricole, qui devra être favorisée par la production d'un tissu urbain de qualité.

Les traductions de cet objectif sont liées au projet de modification, puisqu'elles ont principalement trait à l'urbanisme réglementaire (PLU, SCOT et protections patrimoniales). En outre, ce projet, destiné à créer les conditions favorables au renouvellement urbain qualitatif du secteur sur lequel il porte, répond aux enjeux de cet objectif.

- **5. Maintien et amélioration de l'environnement naturel et maîtrise du paysage du géosystème (dont le maintien des points de vue/perspective et la gestion de superstructures)**

Ces éléments sont déclinés par le maintien et le développement de la biodiversité, le maintien et l'amélioration des caractéristiques paysagères, le maintien des points de vue/perspectives, la prévention des risques et la gestion des superstructures.

Il s'agit notamment d'améliorer l'environnement naturel, par le cadre de la planification territoriale (SCOT, PLU) par la mise en place d'espaces boisés classés, d'espaces naturels sensibles, la protection de zones humides, la protection des trames vertes et bleues, l'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE *désormais intégré au SRADDET*), ...

Le maintien et l'amélioration des caractéristiques paysagères concernent une très haute protection sur le paysage viticole de la Côte par le renforcement de la protection réglementaire. Outre ces dispositifs de protection, la maîtrise du paysage du site des climats est également traitée dans le cadre de la planification territoriale transcrite dans les documents d'urbanisme. La mise en scène des paysages urbains et l'amélioration des conditions de découverte s'applique par le maintien, voire le traitement de la perception de la Côte, depuis les infrastructures et l'encadrement du développement urbain de la rive Est de la RD 974. Un équilibre harmonieux est à trouver pour permettre à la fois de répondre aux objectifs de renforcement des polarités et de développement des capacités d'accueil économique.

Cet objectif vise également à préserver les cônes de vue par des protections réglementaires.

Les traductions de cet objectif sont également liées à l'urbanisme réglementaire ; les enjeux attachés au projet de modification concernent en particulier le maintien de la biodiversité, l'intégration paysagère des vues données sur le projet et le maintien des cônes de vue sur la côte depuis les axes de découverte du territoire.

- **6. Valorisation du cadre de vie et adaptation aux besoins actuels**

Cet objectif passe par la gestion des entrées de ville, la gestion de la publicité, des enseignes et des signalétiques, les typologies des nouveaux bâtis. Là encore, la déclinaison est essentiellement réglementaire.

L'objectif d'amélioration de la qualité des aménagements répond à une logique de valorisation du cadre de vie, de renforcement de l'image vitrine du territoire, mais aussi de revitalisation des centres de villages et de villes. Il concerne les villages et les Zones d'Activités, avec une priorité donnée au renouvellement urbain.

Ces enjeux sont liés au projet de modification de façon mineure : le secteur sur lequel il porte est située en entrée de village, mais en entrée secondaire. Les enjeux ont trait à la qualité de l'aménagement en renouvellement urbain qui sera permis par le PLU modifié, et rejoignent en cela l'objectif 3. Les enjeux de publicité / signalétique ne sont pas significatifs ici.

- **7. Maîtrise des pressions économiques : développement commercial, étalement des zones d'activités et développement des infrastructures**

Il s'agit principalement de la gestion des zones commerciales, de la gestion des zones d'activité et de la gestion des carrières.

Les objectifs de gestion du Bien UNESCO s'appuient, sur le secteur de Beaune / Nuits, sur les exigences du SCoT pour l'appareil commercial (moderniser les zones commerciales existantes, fixer des exigences environnementales et paysagères pour les nouveaux projets).

Les traductions de cet enjeu ont finalement peu de lien avec le projet de modification, qui porte sur un secteur de renouvellement urbain.

- **8. Maîtrise et traitement des effluents vinicoles et viticoles et réduction de l'impact des produits de traitement sur le milieu naturel**

9. Maîtrise des problématiques de ruissellement et d'érosion

Les objectifs se déclinent par le maintien de l'intégrité des terroirs, les impacts sur les milieux aquatiques superficiels, et les impacts des apports d'eau claire parasite.

Ces enjeux concernent surtout la viti-viniculture et la gestion des eaux pluviales du projet visé par la modification, qui porte sur une zone déjà urbanisée.

- **10. Favoriser un tourisme durable et responsable garant de l'authenticité et de l'intégrité du Bien**

Les objectifs se traduisent par la gestion des flux touristiques et par le développement d'une approche « Qualité tourisme ».

Le projet de modification ne comporte pas d'enjeu touristique ; l'enjeu principal reste l'intégration paysagère et la qualité architecturale du projet visé par la procédure, notamment au regard de sa situation au niveau de la gare de Corgoloin (qui n'est toutefois pas une entrée touristique majeure), et des vues depuis la RD974 (axe quotidien et touristique) et depuis la côte.

- **11. Permettre l'appropriation par tous des valeurs universelles et des enjeux liés à la pérennisation des Climats**

Les objectifs se déclinent en favorisant pour tous la découverte des « climats », en développant l'appartenance territoriale et en comprenant les enjeux liés à l'inscription et à la gestion du Bien.

Ces enjeux n'ont pas de lien avec le projet de modification.

- 12. Définir une véritable stratégie de destination touristique partagée, clairement identifiable

Les objectifs se déclinent par le développement et le confortement de la mise en réseau des professionnels et les partenariats de projets, par le partage de la connaissance pour élaborer un discours scientifiquement valable et le développement d’une communication homogène.

Ces enjeux n’ont pas de lien avec le projet de modification.

- 13. Maîtrise du développement économique sur le territoire

Les objectifs sont traduits par la typologie des activités, par la gestion des flux et des déplacements et par l’intégration urbaine et paysagère.

Les acteurs du monde économique local souhaitent assurer la prise en compte des éléments essentiels constitutifs de la démarche d’inscription des Climats sur la Liste du Patrimoine mondial dans le développement des projets locaux de création, d’extension ou d’aménagement à vocation économique, industrielle ou commerciale.

Cet enjeu est prégnant au vu de la nature du projet visé par la modification du PLU.

- 14. Mobilisation des acteurs économiques

Cet objectif porte sur la sensibilisation au classement des Climats au sein des hôtels, restaurants et commerces du territoire, et la création d’un club des Entrepreneurs concernés par la candidature. Le projet logistique n’entre pas dans ces cas.

Le projet visé par la modification du PLU, n’entre pas dans ces cas.

Ainsi, le paysage, à petite comme à grande échelle, apparaît comme un enjeu primordial et majeur dans l’objectif de réduction des impacts qui affecteront le Bien. Il s’agit aussi de créer un projet qualitatif, intégré paysagèrement, en lien avec le paysage urbain, dans lequel s’inscrit le secteur visé, en renouvellement urbain.

Pour rappel, l’intégrité des Climats réside essentiellement en la permanence des superficies des parcelles viticoles et le principe d’associer un climat à un vin selon une classification fixée dans les AOC.

3.2 IDENTIFICATION DES ENJEUX LIES AU CLASSEMENT MONDIAL DU PATRIMOINE DES CLIMATS A L’UNESCO

Au-delà de l’aspect paysager, les incidences de la modification du PLU, sur les attributs de la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle), seront globalement faibles :

Attributs structurants liés à l’organisation du site des climats	
Implantation des villages viticoles et les morphologies urbaines	Le projet et les évolutions apportées au PLU n’ont pas d’impact sur l’implantation actuelle et la morphologie du bourg de Corgoloin, puisqu’il porte sur la réhabilitation d’une friche industrielle existante, de l’autre côté de la voie.
Les parcelles de vignes	Absence d’interaction <i>(le secteur visé par la modification ne porte pas sur une parcelle viticole ni une aire AOC et n’en jouxte pas)</i>
Les murets	Absence d’interaction <i>(le secteur visé par la modification n’en comporte pas et ne jouxte pas de parcelle entourée de murets)</i>
Attributs figuratifs liés à l’émergence du site des climats	
Ancienne abbatale Saint-Bénigne (Dijon)	Absence d’interaction
Prieuré clunisien Saint-Vivant de Vergy (Curtil-Vergy)	Absence d’interaction
Monastère des Bernadines (Dijon)	Absence d’interaction
Eglise Saint Philibert (Dijon)	Absence d’interaction
Palais des Ducs et des Etats de Bourgogne (Dijon)	Absence d’interaction
Les Hospices de Beaune	
L’ancien Parlement de Bourgogne (actuel Palais de Justice de Dijon)	Absence d’interaction
Bibliothèque municipale de Dijon	Absence d’interaction
Les archives municipales de Dijon	Absence d’interaction
Ancien hôtel des Ducs de Bourgogne à Beaune, actuel musée du vin de Bourgogne	Absence d’interaction
Attributs matérialisant une exploitation du site des climats	
L’habitat vigneron et les ensembles viticoles <i>(notamment au 121 route nationale, 26 place de la mairie*, 124 Grande rue** et à La Chaume*** à Corgoloin)</i> <i>*Domaine Petitot – voir partie 2.2</i> <i>**Maison Paul Reitz – voir partie 2.2</i> <i>***Château de la Chaume et domaine Pansiot – voir partie 2.2</i>	Les habitats vigneron, les ensembles viticoles et cuveries sont absents du site visé par la modification ; ils sont essentiellement présents Grande Rue, rue de la Bretonnière et rue de la Gare (au Sud de la gare). Les interactions du projet et du secteur visé par la modification du PLU avec ces éléments pourraient être la co-visibilité, mais aucune n’a été identifiée (elles concernent 2 habitations – voir partie 2.2).
Les cuveries <i>(notamment au 7 rue de la Gare et au 26 place de la mairie à Corgoloin : domaine Petitot et sa cuverie– voir partie 2.2)</i>	
La cuverie – bâtiment des pressoirs des ducs de Bourgogne à Chenôve	Absence d’interaction
Le cellier de Saint-Bénigne (Dijon)	Absence d’interaction
Le cellier de Clairevaux (Dijon)	Absence d’interaction

Le cellier des cisterciens de l'abbaye de Maizières (Beaune)	Absence d'interaction
Les cabottes	Absence d'interaction <i>(le secteur visé par la modification n'en comporte pas et ne jouxte pas de parcelle en incluant ; absence de cabotte sur la commune)</i>
Les meurgers	
Les maisons de négoce (Beaune)	Absence d'interaction
Les quais de déchargement (Beaune, Nuits et Vougeot)	Absence d'interaction
Les caves (surtout à Beaune et Nuits)	Absence d'interaction
Les carrières <i>(notamment carrière en activité depuis 1893 à Corgoloin)</i>	Les carrières émaillent le paysage de la côte viticole, notamment à Corgoloin, où l'activité extractive perdure. Ces lieux d'exploitation à ciel ouvert présentent d'imposants déblais, appelés « cavaliers », enrichissant la morphologie du paysage de la Côte par la rupture visuelle qu'ils occasionnent. A Corgoloin comme indiqué en partie 1, les 2 cavaliers marquent fortement le paysage, tout en masquant le carreau d'exploitation. Les interactions avec le secteur visé par la modification du PLU concernent surtout les vues offertes par ces cavaliers, notamment le cavalier « Nord », et le projet de belvédère qui y prend place.
Les attributs illustrant une culture scientifique et technique du territoire liée au site des climats	
L'Hôtel Pouffier (Dijon)	Absence d'interaction
Lycée viticole de Beaune	Absence d'interaction
L'institut œnologique et agronomique de Bourgogne	Absence d'interaction
L'institut Universitaire de la Vigne et du Vin Jules-Guyot (IUVV) (Dijon)	Absence d'interaction
Les attributs témoignant d'une culture sociale du site des Climats	
La vente aux enchères publiques des vins des Hospices de Beaune	Absence d'interaction
La confrérie des Chevaliers de Tastevin	Absence d'interaction
La Saint-Vincent Tournante	Absence d'interaction
La Paulée de Meursault	Absence d'interaction
Le Clos Vougeot	Absence d'interaction

Si elle a peu d'interaction avec les attributs de la VUE, 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) ;
- la visibilité de ce dernier depuis la côte (notamment « sous » la carrière et depuis le cavalier de carrière) 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.

EFFETS

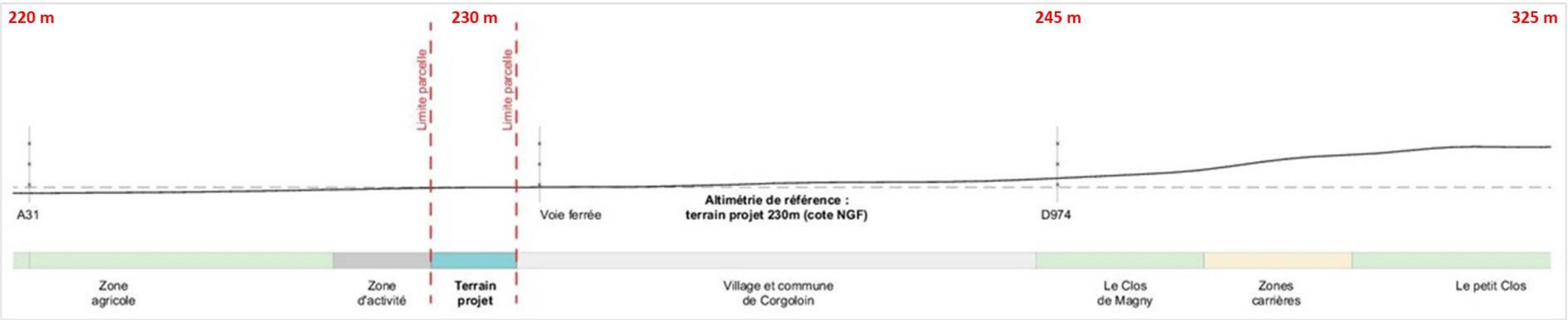
4 EFFETS SUR LE PAYSAGE

Coupes du paysage avec le projet

Les coupes topographiques Est-Ouest permettent d’appréhender le relief du territoire et la manière dont le projet s’y inscrit.

Coupe grand paysage : cette coupe à l’échelle du contexte éloigné, embrasse la côte, le village de Corgoloin jusqu’à l’autoroute. A l’Ouest, cette coupe « commence » à hauteur des carrières de Corgoloin et de Comblanchien, en cohérence avec le relief, soit à une altitude de 325 mètres environ au point haut (référence : carte topographique IGN). Le dénivelé du coteau, dominé par la viticulture, est assez prononcé, mais progressif, jusqu’à la RD974 située à une altitude de 245 mètres environ, sauf naturellement, au niveau de la carrière, où le relief est accidenté, avec un carreau d’extraction à 260-270 mètres, des falaises et les 2 cavaliers de carrière à 290-300 mètres. Le dénivelé est beaucoup plus doux ensuite, en direction du village en pied de coteau, puis de la plaine où prend place l’autoroute.

➔ A cette échelle, la silhouette du village ne ressort pas, ni celle de la Zone d’Activités. L’élévation de la hauteur autorisée sur le site visé par la modification, de 3 mètres, n’a pas d’impact.



Légende :

<div></div> Zone projet	<div></div> Zone villageoise	<div></div> Zone agricole/vinicole
<div></div> Zone d'activité	<div></div> Zone minérale	<div></div> Zone naturelle

HUDSON LOG 21 - Création d'un bâtiment logistique

Rue de la Varenne - 21700 CORGOLOIN

lesateliers4+

n° PLAN
01

INDICE
C

DATE
08/01/2024

Coupe grand paysage

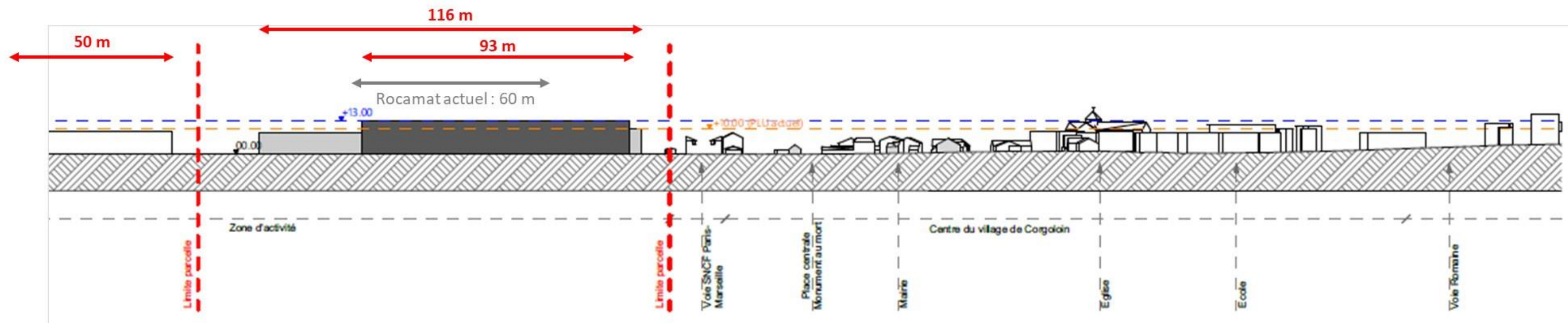
ECHELLE
1:7500

PHASE
ESQ

n° AFFAIRE
46 829

Coupe « AA »

Cet impact est à relativiser au regard du contexte topographique et végétal existant, puisque cette coupe vue depuis le Nord n'est, en réalité pas « observable » en réalité. En particulier, elle ne tient pas compte du pont de la RD2 passant sur la voie ferrée ni de la végétation existante au Nord du site, et sur La Chaume. Il en serait de même avec la coupe vue depuis le Sud, avec la végétation existante impasse de la Truode.

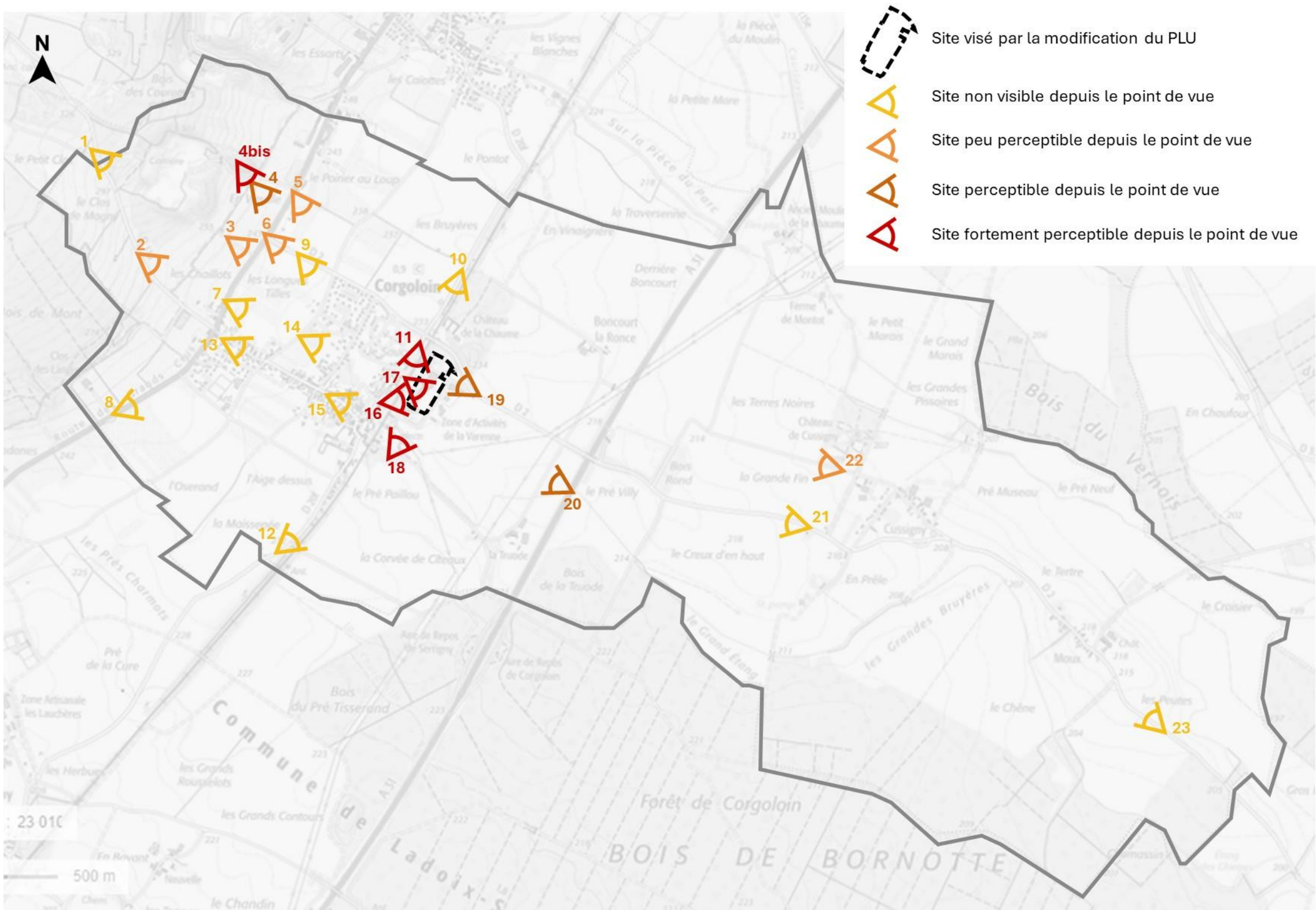


HUDSON LOG 21 - Création d'un bâtiment logistique Rue de la Varenne - 21700 CORGOLOIN **lesateliers4+**

N° PLAN	INDICE	DATE	DESCRIPTION	ECHELLE	PHASE	N° AFFAIRE
02	C	08/01/2024	Coupe à l'échelle du village	1:1500	ESQ	46 829

Coupe « BB »

Carte de synthèse de visibilité du site (rappel)



Au regard de la visibilité du site par rapport aux différents points de vue identifiés lors de l'analyse paysagère et de l'incidence vis-à-vis du classement des Climats de Bourgogne, les impacts sont analysés en fonction de cette sensibilité.

Ainsi, nous déclinons ci-après des illustrations et modélisations des vues avec l'intégration du projet, uniquement pour les vues où le site est perceptible (de « peu perceptible » à « fortement » perceptible).

Les insertions visuelles ont été fournies par HUDSON LOG 21.

[Depuis la Côte](#)

Vue n°2 :

Vue actuelle



Vue n°2 : depuis la côte, sur la RD115 (route de Villers), en aval de la carrière

Vue n°2 :

Vue avec le projet

Le projet est perceptible au-dessus de la végétation. Ses teintes se fondent dans le paysage, mais sa toiture restera visible, surtout avec les panneaux photovoltaïques envisagés.



Vue n°2 : depuis la côte, sur la RD115 (route de Villers), en aval de la carrière

Vue n°2 zoomée :

Vue actuelle



Vue n°2 zoomée : depuis la côte, sur la RD115 (route de Villers), en aval de la carrière

Vue n°2 zoomée :

Vue avec le projet



Vue n°2 zoomée : depuis la côte, sur la RD115 (route de Villers), en aval de la carrière

Vue n°3 :

Vue actuelle



Vue n°3 : depuis la côte, sur le chemin rural n°13

Vue n°3 :

Vue avec le projet
Le projet est perceptible au-dessus de la végétation. Ses teintes se fondent dans le paysage, mais sa toiture restera visible, surtout avec les panneaux photovoltaïques envisagés.



Vue n°3 : depuis la côte, sur le chemin rural n°13

Vue n°3 zoomée :

Vue actuelle



Vue n°3 zoomée : depuis la côte, sur le chemin rural n°13

Vue n°3 zoomée :

Vue avec le projet



Vue n°3 zoomée : depuis la côte, sur le chemin rural n°13

Vue n°4 :

Vue actuelle



Vue n°4 : depuis la côte, sur le chemin rural n°14 (conduisant à la carrière)

Vue n°4 :

Vue avec le projet

Le projet est perceptible. Ses teintes se fondent dans le paysage, mais sa toiture restera visible, surtout avec les panneaux photovoltaïques envisagés, et d’autant plus au sommet du belvédère.



Vue n°4 : depuis la côte, sur le chemin rural n°14 (conduisant à la carrière)

Vue n°4 zoomée :

Vue actuelle



Vue n°4 zoomée : depuis la côte, sur le chemin rural n°14 (conduisant à la carrière)

Vue n°4 zoomée :

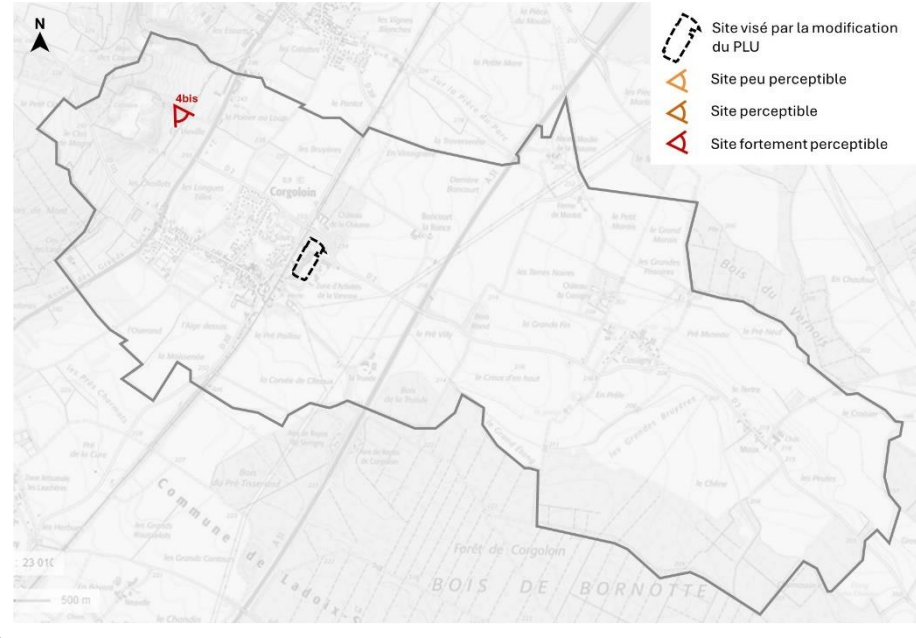
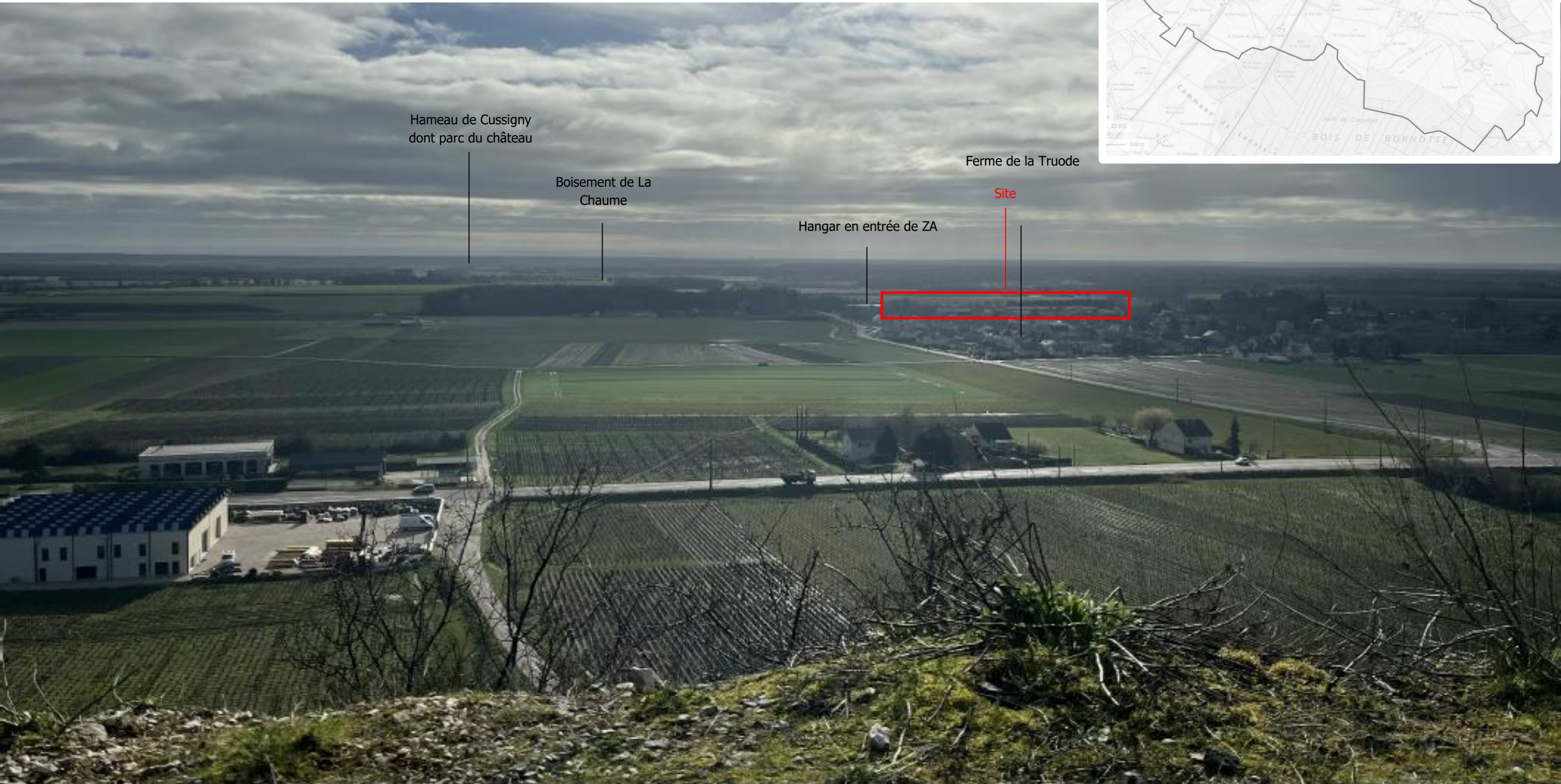
Vue avec le projet



Vue n°4 zoomée : depuis la côte, sur le chemin rural n°14 (conduisant à la carrière)

Vue n°4 bis :

Vue actuelle



Vue n°4bis : depuis la côte, sur le cavalier concerné par un projet de belvédère (source : POLYCOR)

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°4bis : depuis la côte, sur le cavalier concerné par un projet de belvédère (source : POLYCOR et insertion fournie par HUDSON LOG 21)

Vue n°4 bis zoomée :

Vue avec le projet



Vue n°4bis zoomée : depuis la côte, sur le cavalier concerné par un projet de belvédère (source : POLYCOR et insertion fournie par HUDSON LOG 21)

Depuis la RD974

Vue n°5 :

Vue actuelle



Vue n°5 : depuis la RD974, en entrée Nord du territoire de Corgoloin

Vue n°5 :

Vue avec le projet
Depuis la RD974, le projet est peu perceptible ; seule le haut de la façade apparait en arrière-plan des lotissements.



Vue n°5 : depuis la RD974, en entrée Nord du territoire de Corgoloin

Vue n°5 zoomée :

Vue actuelle



Vue n°5 zoomée : depuis la RD974, en entrée Nord du territoire de Corgoloin

Vue n°5 zoomée :

Vue avec le projet



Vue n°5 zoomée : depuis la RD974, en entrée Nord du territoire de Corgoloin

Vue n°6 :

Vue actuelle



Vue n°6 : depuis la RD974, au droit de la RD2

Vue n°6 :

Vue avec le projet
Depuis la RD974 au croisement avec la RD2, le projet est peu perceptible ; seule le haut de la façade apparaît en arrière-plan des lotissements.



Vue n°6 : depuis la RD974, au droit de la RD2

Vue n°6 zoomée :

Vue actuelle



Vue n°6 zoomée : depuis la RD974, au droit de la RD2

Vue n°6 zoomée :

Vue avec le projet



Vue n°6 zoomée : depuis la RD974, au droit de la RD2

Depuis la voie ferrée, la voie romaine, le bourg et ses périphéries (dont entrées de village)

Vue n°11 :

Vue actuelle



Vue n°11 : au droit du site, depuis la RD20F au croisement avec la RD2 (pont sur la voie ferrée)

Vue n°11 :

Vue avec le projet – année 0
Le projet est imposant de par son volume global ; il attire l’œil.



Vue n°11 : au droit du site, depuis la RD20F au croisement avec la RD2 (pont sur la voie ferrée)

Vue n°11 :

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°11 : au droit du site, depuis la RD20F au croisement avec la RD2 (pont sur la voie ferrée)

Vue n°11 :

Vue avec le projet avec arbres à 15 ans

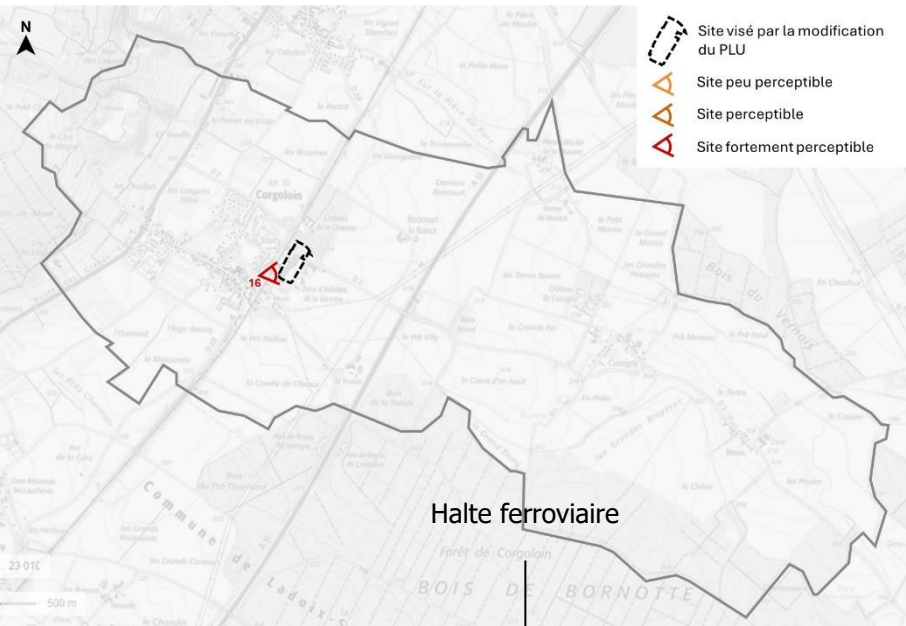
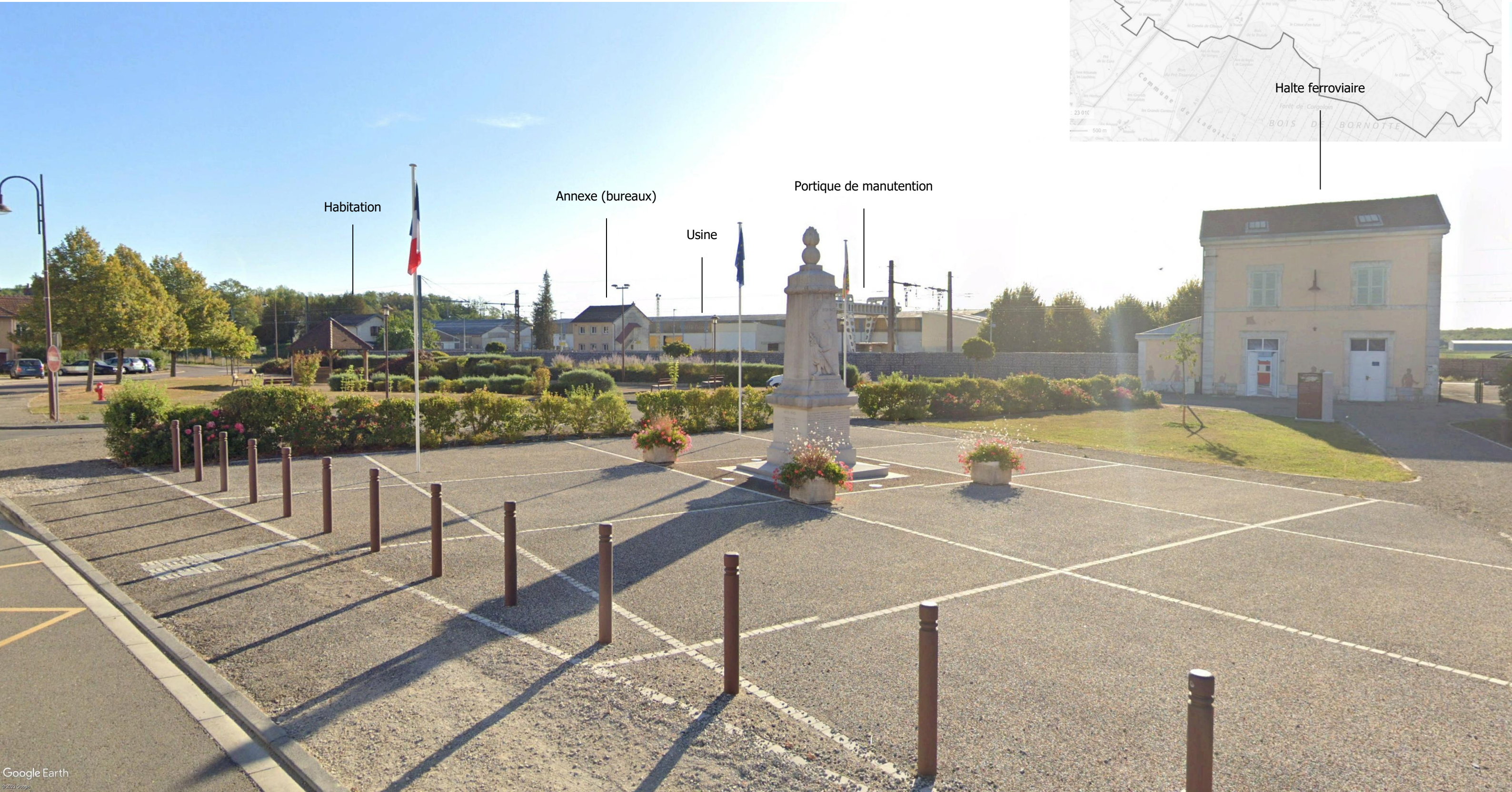
La végétation avec arbres de haute tige développée le long de la voie ferrée, sur la marge de retrait du projet, contribuera à mieux intégrer et dissimuler le bâtiment.



Vue n°11 : au droit du site, depuis la RD20F au croisement avec la RD2 (pont sur la voie ferrée)

Vue n°16 :

Vue actuelle



Vue n°16 : depuis la rue de la Gare, à hauteur de la halte ferroviaire

Vue n°16 :

Vue avec le projet – année 0
Le projet est imposant de par son volume global, mais l'élévation de la hauteur autorisée par le PLU de 10 à 13 mètres, majore assez peu cet impact. Le recul du bâtiment permet de réduire l'impact (sur le projet de plan masse, ce recul est au minimum de 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise SNCF, près de la gare, et près de 40 mètres vers le Nord).



Vue n°16 : depuis la rue de la Gare, à hauteur de la halte ferroviaire

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 : depuis la rue de la Gare, à hauteur de la halte ferroviaire

Vue n°16 :

Vue avec le projet avec arbres à 15 ans

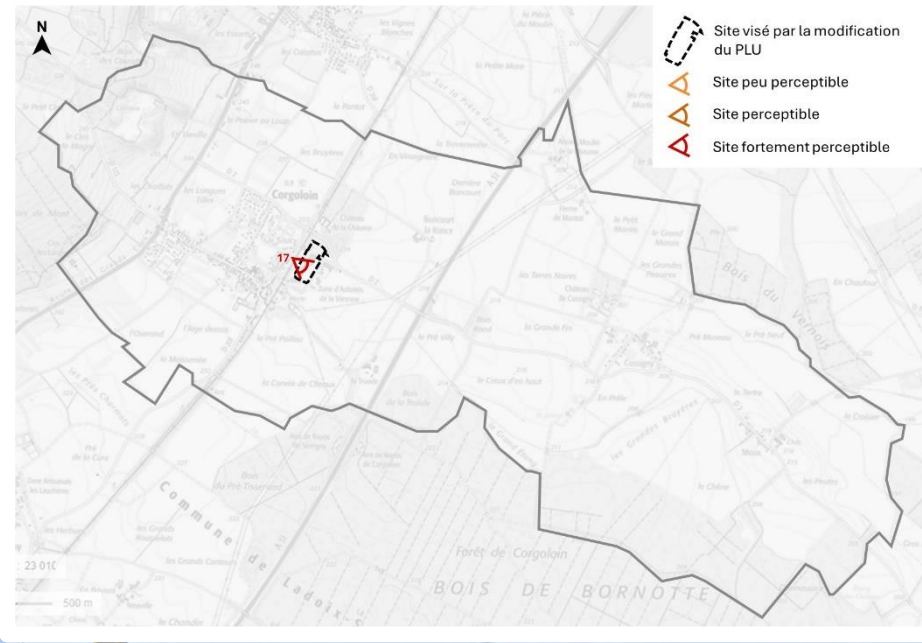
La végétation avec arbres de haute tige développée le long de la voie ferrée, sur la marge de retrait du projet, contribuera à mieux intégrer et dissimuler le bâtiment.



Vue n°16 : depuis la rue de la Gare, à hauteur de la halte ferroviaire

Vue n°17 :

Vue actuelle



Vue n°17 : depuis la rue de la Gare, au droit du site

Vue n°17 :

Vue avec le projet avec arbres à 15 ans
Le projet sera impactant visuellement, en particulier pour les habitants riverains, jusqu'à ce que la végétation soit suffisant développée.



Vue n°17 : depuis la rue de la Gare, au droit du site

Vue n°18 :

Vue actuelle



Vue n°18 : depuis l'impasse de la Truode (photographie BLC)

Vue n°18 :

Vue avec le projet

Le maintien et le développement d’une végétation en bordure du site permettrait de limiter les impacts visuels, qui sont forts, mais limités aux quelques riverains impasse de la Truode.



Vue n°18 : depuis l’impasse de la Truode (photographie BLC)

Vue n°19 :

Vue actuelle



Vue n°19 : depuis la RD2 en entrée Est du village

Vue n°19 :

Vue avec le projet

Le projet ne modifie pas significativement cette entrée de village secondaire ; il ne conduit pas à masquer de vue sur le bourg ni sur la Côte, qui sont invisibles de ce côté de la RD2.



Vue n°19 : depuis la RD2 en entrée Est du village

Depuis l'autoroute A31

Vue n°20 :

Vue actuelle



Vue n°20 : depuis l'autoroute A31, à hauteur du site (en février) – photographie BLC

Vue n°20 :

Vue avec le projet

Le projet ressort en second plan derrière les constructions existantes de la ZA. Toutefois, les il ne masque pas davantage la vue lointaine sur la côte, et la vue est ici très furtive, de par la vitesse circulée sur l’autoroute et la végétation la bordant (la présente vue est la plus dégagée) qui, même en période hivernale, masque la vue. Comme évoqué, l’église est actuellement très peu perceptible ; elle ne sera pas masquée par le projet.



Vue n°20 : depuis l’autoroute A31, à hauteur du site (en février) – photographie BLC

Vue n°20 zoomée :

Vue actuelle



Vue n°20 zoomée : depuis l'autoroute A31, à hauteur du site (en février)

Vue n°20 zoomée :

Vue avec le projet



Vue n°20 zoomée : depuis l'autoroute A31, à hauteur du site (en février)

Depuis les hameaux de Cussigny et de Moux

Vue n°22 :

Vue actuelle



Vue n°22 : à côté du château de Cussigny (son parc se situe sur la droite)

Vue n°22 :

Vue avec le projet



Vue n°22 : à côté du château de Cussigny (son parc se situe sur la droite)

En conclusion

- ➔ 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 contrarier 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-incendie

5 EFFETS SUR LE PATRIMOINE

Les enjeux patrimoniaux – hors Climats – sont liés aux co-visibilités du site visé par la modification avec l’église Sainte-Anne, le château de Cussigny, et deux habitations proches du site, rue des Maisons rouges et impasse de la Truode.

Le site et le projet ne sont pas visibles depuis l’église. L’enjeu porte essentiellement sur la co-visibilité projet et église depuis l’autoroute, avec une vue furtive, en partie masquée par la végétation bordant cet axe, et déjà impactée par les installations électriques. *Voir parties 1.2 et 4 (vue n°20).*

Le site et le projet sont en partie visibles depuis le château de Cussigny, mais dissimulés par la végétation existante en bordure de RD2, protégée dans le cadre de la modification du PLU. Par ailleurs, l’enjeu reste limité, le secteur du château étant peu fréquenté. *Voir parties 1.2 et 4 (vue n°22).*

Enfin, la proximité du site et du projet au regard de plusieurs bâtiments patrimoniaux – dont les 2 habitations avec lesquelles il y a co-visibilité, obligent à une intégration paysagère et patrimoniale du projet : voir partie 4 (vues n°17 et 18) et partie 6 (concernant les attributs UNESCO notamment).

6 EFFETS SUR LES CLIMATS, CLASSES AU PATRIMOINE MONDIAL DE L’UNESCO

Le projet de modification du PLU n’altèrera 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 écrien, en bordure de la zone centrale, il n’est pas inclus dans une protection de type AVAP ou site, ni en abords de monument historique.

L’intégrité des Climats réside essentiellement en la permanence des superficies des parcelles, comme le principe d’associer un climat à un vin, selon une classification fixée dans les AOC.

Les impacts sur les enjeux pouvant affecter le Bien sont ceux qui suivent (parmi les enjeux qui ont un lien avec la modification du PLU).

- **3. Maintien de l’enveloppe bâtie des villes et villages, maîtrise du développement et lutte contre l’étalement urbain**

Le projet visé par la modification du PLU porte sur un secteur en renouvellement urbain, n’ayant ainsi pas d’impact sur l’enveloppe urbaine du bourg en « 2D » (ou « tache urbaine »), mais sur son enveloppe en « 3D », sa silhouette.

Comme autorisée par le PLU avant modification, l’emprise au sol construite de l’ancien site ROCAMAT sera plus importante qu’en situation actuelle, avec un projet au gabarit imposant ; l’objectif principal de la modification du PLU, à savoir l’élévation de la hauteur maximale autorisée sur le secteur du projet, contribue à majorer le volume constructible possible, mais n’est, en soi, pas très impactante.

Les règles d’implantation des constructions et de végétalisation introduites dans la modification du PLU, et celles en vigueur relatives à l’aspect extérieur de celles-ci, assureront l’intégration architecturale et paysagère du futur projet, en particulier du côté du bourg, à l’Ouest, et contribueront à valoriser le site, avec, aussi, un effet positif sur la biodiversité.

- **5. Maintien et amélioration de l’environnement naturel et maîtrise du paysage du géosystème (dont le maintien des points de vue/perspective et la gestion de superstructures)**

La protection des éléments végétaux existants et leur développement, au sein du PLU en vigueur et leur renforcement au sein du PLU modifié, permettront de maintenir, recréer ou développer les espaces favorables à la biodiversité sur le site.

Les cônes de vue sur la côte à l’Ouest, depuis les axes de découverte du territoire, et en particulier depuis l’autoroute (seul axe située à l’Est du projet), ne seront pas impactés par le projet permis par le PLU modifié (*voir partie précédente*). Le projet s’inscrit dans la silhouette actuelle du village.

- **6. Valorisation du cadre de vie et adaptation aux besoins actuels (dont la gestion des entrées de villes, de publicité/enseignes/signalétiques, et la définition de typologies des nouveaux bâtis)**

Comme évoqué dans la partie précédente, le projet modifiera l’entrée de village Est de Corgoloin, qui reste une entrée secondaire n’offrant pas de vue sur le bourg, ni sur la côte, du fait du franchissement de la RD2 sur la voie ferrée. La préservation de la végétation au pourtour et à proximité du site, et en particulier du boisement Nord, et en entrée de ZA, permettront de limiter les impacts.

La nature du projet revêt peu d’enjeu en terme de publicité / signalétique ; le règlement de la zone UX indique que « *Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l’environnement.* ».

- **13. Maîtrise du développement économique sur le territoire (dont la typologie des activités, de la gestion des flux et des déplacements, ainsi que l’intégration urbaine et paysagère).**

Ces éléments sont abordés précédemment en matière de maîtrise économique et d’intégration urbaine et paysagère.

Ainsi, le paysage, à petite comme à grande échelle, apparait 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.

Au-delà de l’aspect paysager, les incidences de la modification du PLU, sur les attributs de la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle), seront globalement faibles :

Attributs structurants liés à l’organisation du site des climats	
Implantation des villages viticoles et les morphologies urbaines	Le projet et les évolutions apportées au PLU n’ont pas d’impact sur l’implantation actuelle et la morphologie du bourg de Corgoloin, puisqu’il porte sur la réhabilitation d’une friche industrielle existante, de l’autre côté de la voie.
Les parcelles de vignes	Absence d’interaction <i>(le secteur visé par la modification ne porte pas sur une parcelle viticole ni une aire AOC et n’en jouxte pas)</i>
Les murets	Absence d’interaction <i>(le secteur visé par la modification n’en comporte pas et ne jouxte pas de parcelle entourée de murets)</i>
Attributs figuratifs liés à l’émergence du site des climats	
Ancienne abbatale Saint-Bénigne (Dijon)	Absence d’interaction
Prieuré clunisien Saint-Vivant de Vergy (Curtil-Vergy)	Absence d’interaction
Monastère des Bernadines (Dijon)	Absence d’interaction
Eglise Saint Philibert (Dijon)	Absence d’interaction
Palais des Ducs et des Etats de Bourgogne (Dijon)	Absence d’interaction
Les Hospices de Beaune	
L’ancien Parlement de Bourgogne (actuel Palais de Justice de Dijon)	Absence d’interaction
Bibliothèque municipale de Dijon	Absence d’interaction
Les archives municipales de Dijon	Absence d’interaction
Ancien hôtel des Ducs de Bourgogne à Beaune, actuel musée du vin de Bourgogne	Absence d’interaction
Attributs matérialisant une exploitation du site des climats	
L’habitat vigneron et les ensembles viticoles <i>(notamment au 121 route nationale, 26 place de la mairie*, 124 Grande rue** et à La Chaume*** à Corgoloin)</i> <i>*Domaine Petitot – voir partie 2.2</i> <i>**Maison Paul Reitz – voir partie 2.2</i> <i>***Château de la Chaume et domaine Pansiot – voir partie 2.2</i>	Les habitats vigneron, les ensembles viticoles et cuveries sont absents du site visé par la modification ; ils sont essentiellement présents Grande Rue, rue de la Bretonnière et rue de la Gare (au Sud de la gare). Les interactions du projet et du secteur visé par la modification du PLU avec ces éléments pourraient être la co-visibilité, mais aucune n’a été identifiée (elles concernent 2 habitations – voir partie 2.2).
Les cuveries <i>(notamment au 7 rue de la Gare et au 26 place de la mairie à Corgoloin : domaine Petitot et sa cuverie– voir partie 2.2)</i>	Les règles du PLU relatives à l’implantation des constructions et à la végétalisation du le secteur du projet, contribueront à limiter l’impact visuel pour ces habitations.
La cuverie – bâtiment des pressoirs des ducs de Bourgogne à Chenôve	Absence d’interaction
Le cellier de Saint-Bénigne (Dijon)	Absence d’interaction
Le cellier de Clairevaux (Dijon)	Absence d’interaction
Le cellier des cisterciens de l’abbaye de Maizières (Beaune)	Absence d’interaction
Les cabottes	Absence d’interaction <i>(le secteur visé par la modification n’en comporte pas et ne jouxte pas de parcelle en incluant ; absence de cabotte sur la</i>
Les meurgers	

	<i>commune)</i>
Les maisons de négoce (Beaune)	Absence d’interaction
Les quais de déchargement (Beaune, Nuits et Vougeot)	Absence d’interaction
Les caves (surtout à Beaune et Nuits)	Absence d’interaction
Les carrières <i>(notamment carrière en activité depuis 1893 à Corgoloin)</i>	Les carrières émaillent le paysage de la côte viticole, notamment à Corgoloin, où l’activité extractive perdure. Ces lieux d’exploitation à ciel ouvert présentent d’imposants déblais, appelés « cavaliers », enrichissant la morphologie du paysage de la Côte par la rupture visuelle qu’ils occasionnent. A Corgoloin comme indiqué en partie 1, les 2 cavaliers marquent fortement le paysage, tout en masquant le carreau d’exploitation. Les interactions avec le secteur visé par la modification du PLU concernent surtout les vues offertes par ces cavaliers, notamment le cavalier « Nord », et le projet de belvédère qui y prend place. Les règles retenues dans la modification concernant les panneaux photovoltaïques, limiteront les impacts du projet depuis ce point de vue.
Les attributs illustrant une culture scientifique et technique du territoire liée au site des climats	
L’Hôtel Pouffier (Dijon)	Absence d’interaction
Lycée viticole de Beaune	Absence d’interaction
L’institut œnologique et agronomique de Bourgogne	Absence d’interaction
L’institut Universitaire de la Vigne et du Vin Jules-Guyot (IUVV) (Dijon)	Absence d’interaction
Les attributs témoignant d’une culture sociale du site des Climats	
La vente aux enchères publiques des vins des Hospices de Beaune	Absence d’interaction
La confrérie des Chevaliers de Tastevin	Absence d’interaction
La Saint-Vincent Tournante	Absence d’interaction
La Paulée de Meursault	Absence d’interaction
Le Clos Vougeot	Absence d’interaction

➔ L’impact du PLU modifié sur le secteur de l’ancien site ROCAMAT, est largement réduit par les nouvelles règles et orientations introduites, s’ajoutant aux dispositions en vigueur. Ces éléments participeront à intégrer le projet de renouvellement urbain dans le paysage urbain du site - notamment limitrophe du centre ancien habité, à valeur patrimoniale – et à limiter son impact depuis la côte.