



Mission régionale d'autorité environnementale

Bourgogne-Franche-Comté

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
de Bourgogne-Franche-Comté
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de Corgoloin (Côte-d'Or)**

n°BFC – 2019 – 2412

1. Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La commune de Corgoloin (Côte d'Or) a prescrit l'élaboration de son PLU le 12 avril 2011 et a arrêté son projet le 5 décembre 2019.

En application du code de l'urbanisme¹, le présent document d'urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La démarche d'évaluation environnementale consiste à prendre en compte l'environnement tout au long de la conception du document. Elle doit être proportionnée à la sensibilité environnementale du territoire concerné par le document d'urbanisme et à l'importance des incidences environnementales de ce dernier. Cette démarche est restituée dans le rapport de présentation du document. Le dossier expose notamment les dispositions prises pour éviter, réduire voire compenser les impacts sur l'environnement et la santé humaine.

Ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, le dossier fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale qui porte sur le caractère complet et la qualité de la restitution de l'évaluation environnementale ainsi que sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le document d'urbanisme. Cette analyse porte tout particulièrement sur la pertinence et la suffisance des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts. L'avis vise à contribuer à l'amélioration du projet de document d'urbanisme et à éclairer le public. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable.

En application de l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale compétente pour les plans locaux d'urbanisme est la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). Elle bénéficie du concours d'agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) qui préparent et mettent en forme toutes les informations qui lui sont nécessaires pour rendre son avis.

Les modalités de préparation et d'adoption du présent avis sont les suivantes :

La DREAL a été saisie par la commune de Corgoloin le 11 décembre 2019 pour avis de la MRAe de Bourgogne-Franche-Comté (BFC) sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU). L'avis de la MRAe doit donc être émis le 11 mars 2020 au plus tard.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé (ARS) a été consultée le 18 décembre 2019. Elle a émis un avis le 20 janvier 2020.

Sur ces bases, complétées par sa propre analyse, la DREAL a transmis à la MRAe de BFC tous les éléments d'analyse nécessaires à sa délibération, notamment un projet d'avis.

Au terme de la réunion de la MRAe du 10 mars 2020, en présence des membres suivants : Monique NOVAT (présidente), Joël PRILLARD, Hervé RICHARD, Aurélie TOMADINI, Bernard FRESLIER, l'avis ci-après est adopté.

Nb : En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, les membres délibérants cités ci-dessus attestent qu'aucun intérêt particulier ou élément dans leurs activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause leur impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Cet avis, mis en ligne sur le site internet des MRAe (<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>), est joint au dossier d'enquête publique ou mis à disposition du public.

¹ articles L. 104-1 et suivants et R. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme issus de la transposition de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

2. Présentation du territoire et du projet de PLU

2.1. Contexte et présentation du territoire

La commune de Corgoloin est située en Côte d'Or, au nord de Beaune. Son territoire couvre une surface de 1258 hectares et elle comptait 896 habitants en 2016. La commune a connu une croissance soutenue entre 1999 et 2006 avec un taux moyen de +0,9 % par an sur cette période, mais est en décroissance depuis avec un taux annuel moyen de -0,7 % entre 2006 et 2016.

La commune est traversée par trois axes majeurs parallèles : la route départementale 974 dite « Route des Grands Crus » à l'ouest, la voie ferrée Paris-Dijon-Mâcon-Lyon, avec une gare au sein du village, et l'autoroute A31 (Beaune-Luxembourg) à l'est.

La commune fait partie du périmètre du Bien des Climats du vignoble de Bourgogne, récemment classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. La partie ouest de la commune, jusqu'à la voie ferrée, est concernée par la « zone centrale » du site, qui renferme la « Valeur Universelle Exceptionnelle » du Bien, la Côte viticole. La partie de la commune située entre la voie ferrée et l'autoroute est concernée par la « zone écrien », garante de la préservation paysagère autour de la zone centrale.

La Côte présente une double vocation viticole et industrielle avec la présence de carrières : la carrière de Barberet sur le territoire de Corgoloin, masquée par les espaces boisés et deux terrils, et les carrières de Comblanchien, commune voisine, visibles depuis la plaine agricole de Corgoloin et les abords nord du bourg. Le développement historique de la commune est très lié à ces activités, notamment avec la présence de la société ROCAMAT, spécialisée dans la transformation de la pierre qui exploitait la carrière de Barberet et comptait plusieurs bâtiments sur la commune.

La partie ouest de la commune est concernée par le site Natura 2000 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » qui s'étend sur 87 communes. À Corgoloin, le site s'étend sur les secteurs de carrières et les espaces boisés les entourant ainsi que quelques parcelles de vignes. Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 s'appuie sur le même périmètre que le site Natura 2000.

La commune de Corgoloin fait partie de la communauté de communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges, créée au 1^{er} janvier 2017 par la fusion de trois communautés de communes. La nouvelle communauté de communes compte 56 communes.

Corgoloin se situe dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges, approuvé en 2014. La nouvelle communauté de communes a décidé de se rattacher au territoire de ce SCoT en 2017 dont la révision a été engagée le 14 septembre 2017, notamment pour prendre en compte cet élargissement de périmètre.

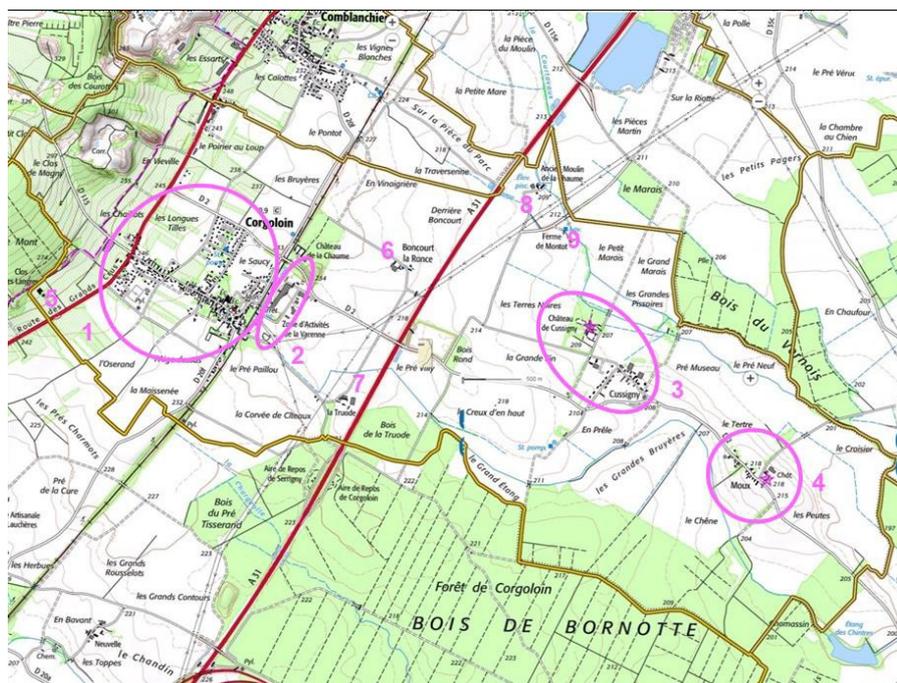
Au sein du SCoT actuel, Corgoloin est identifiée avec la commune voisine de Ladoix-Serrigny comme un pôle de proximité dans l'armature urbaine, notamment du fait de la présence de la gare avec un cadencement important de trains (12 TER par jour en période « normale » dans les 2 sens) permettant de relier les principales villes du département.

2.2. Présentation du projet de PLU

À travers le projet de PLU, la commune vise à « *redynamiser le rythme d'accroissement démographique – ce qu'elle a déjà entrepris au travers de son lotissement en cours « Le Saussy » - tout en le maîtrisant, afin de maintenir un cadre de vie de qualité* ». L'objectif est d'atteindre une population communale de 1097 habitants à l'horizon 2030, nécessitant la création de 65 logements, nombre déterminé en lien avec la commune voisine de Comblanchien afin de répartir l'objectif de production de logements du SCoT pour ce secteur. Au regard des permis de construire accordés ces dernières années, le besoin est de 53 logements entre 2018 et 2030.

Le projet de PLU inclut la tranche 2 du projet de lotissement du Saussy, soit 31 logements. Il a identifié un potentiel de 6 logements vacants et de 1,1 hectare en dents creuses permettant la construction de 15 à 20 logements. Ainsi, le projet de PLU ne comporte pas de zones à urbaniser à vocation résidentielle. Il définit une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour une dent creuse de 4 424 m², située à proximité de la gare.

Du point de vue économique, le projet de PLU prévoit une zone à urbaniser 1AUX de 0,6 hectare à l'entrée nord de la commune avec OAP et une zone à urbaniser à long terme 2AUX de 2,1 hectares en extension de la zone d'activité de la Varenne.



Localisation des secteurs urbanisés de Corgoloin (extrait du rapport de présentation)

3. Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des enjeux du territoire et des effets potentiels du projet de PLU sur l'environnement, les principaux enjeux ciblés par l'autorité environnementale sont les suivants :

- la consommation d'espaces, notamment par les zones à vocation économique projetées ;
- la prise en compte des risques d'inondation et des enjeux de paysage et patrimoine pour la localisation de la zone à vocation économique 1AUX en entrée nord du village : existence d'un bassin d'orage, zone centrale du site des Climats du vignoble de Bourgogne, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

4. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le dossier du projet de PLU de Corgoloin comporte formellement toutes les pièces attendues d'une restitution d'évaluation environnementale. Le dossier est illustré de nombreuses cartes qui permettent de spatialiser les enjeux évoqués. Certaines cartes pourraient être plus lisibles, ou comporter des zooms permettant de localiser plus précisément les enjeux, comme la carte de l'atlas des zones inondables (AZI) « Côte viticole ».

L'état initial des grandes zones ouvertes à l'urbanisation est reporté dans les OAP des deux zones concernées et seulement évoqué pour la zone 2AUX. **La MRAe recommande d'intégrer l'état initial des zones ouvertes à l'urbanisation, leur impact potentiel sur l'environnement et les mesures mises en œuvre dans le rapport d'évaluation environnementale et de centrer les OAP sur les objectifs et règles à respecter pour l'aménagement de ces zones.**

Le dossier fait état (pages 129, 161 notamment) d'une étude menée par un ingénieur-écologue sur un certain nombre de secteurs à urbaniser démontrant l'absence de contraintes en termes d'habitats naturels et l'absence d'intérêt au titre du site Natura 2000. **La MRAe recommande de rendre compte de manière plus détaillée de cette étude dans le rapport d'évaluation environnementale.**

En termes d'indicateurs, le dossier liste des éléments à collecter pour différentes procédures (demande de permis de construire, déclaration préalable pour suppression de zone humide...) mais qui ne constituent pas des indicateurs de suivi. **La MRAe recommande de bien distinguer les indicateurs de suivi et de préciser leur fréquence d'évaluation et l'état « zéro » de chacun des indicateurs.**

Le résumé non technique (RNT) ne comporte aucune carte permettant de spatialiser les enjeux évoqués. Il ne présente pas clairement le projet de PLU. Par exemple, il n'est pas précisé l'objectif de population communale visé par le projet, ni le nombre et la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation. La description de l'impact du projet sur l'environnement est également trop succincte. **La MRAe recommande de compléter le RNT afin de proposer une meilleure information au public.**

5. Prise en compte de l'environnement et de la santé par le projet de PLU

5.1. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Entre 2002 et 2016, la consommation d'espaces naturels et agricoles a été de 6,16 hectares, dont 4,85 hectares pour 63 logements (tranche 1 du lotissement de Saussy comprise), 0,28 hectare pour les activités économiques et 1,03 hectare pour les équipements. Le projet de PLU prévoit une consommation d'espace de 6 hectares, répartis entre 3,3 hectares à vocation résidentielle, pour 53 logements, et 2,7 hectares à vocation économique.

Foncier à vocation d'habitat

La création de nouveaux logements s'appuie notamment sur l'opération de Saussy, lotissement d'habitation dont le permis d'aménager a été accordé à ORVITIS² le 30 octobre 2012. La première tranche du lotissement, composée de 35 lots individuels à bâtir, a été finalisée en 2016. Il est indiqué dans le dossier que cette tranche a été intégrée à l'état initial de la commune en 2012, en accord avec les représentants des deux autres communes du secteur dit de « Corgoloin-Comblanchien » et du SCoT.

La deuxième tranche comporte 31 logements pour lesquels les travaux de viabilisation et de finitions ont été réalisés en 2016 et 2017 : 23 lots individuels à bâtir³, 4 logements locatifs sociaux en bande et 4 maisons jumelées en accession à la propriété. La deuxième tranche du lotissement présente une densité d'environ 14 logements par hectare, inférieure à la densité de 20 logements par hectare prescrite par le SCoT. Le projet avait été lancé avant l'approbation du SCoT.

L'état initial identifie par ailleurs la possibilité de construction de 11 à 15 logements en dents creuses. L'OAP de la zone UA rue de la Bretonnière concerne une dent creuse de 4 424 m² et fixe un objectif de création de 12 logements a minima soit une densité de 27 logements par hectare. Cette densité, plus élevée que celle fixée par le SCoT, doit permettre, selon le dossier, de « compenser » les densités moins élevées sur les plus petites dents creuses et surtout sur le projet de lotissement de Saussy.

Aucune nouvelle zone à urbaniser à vocation résidentielle n'est prévue.

Foncier à vocation économique

La commune comporte deux zones d'activités économiques, la zone d'activités économiques (ZAE) de « La Varenne » situé dans le bourg principal et identifiée comme une zone d'intérêt communautaire par la communauté de communes, et une petite zone d'activités à l'entrée nord de la commune. Le dossier indique que la majeure partie de la ZAE de la Varenne est occupée par des bâtiments de l'entreprise ROCAMAT qui a récemment fermé ses portes.

Le projet de PLU identifie 2 secteurs d'activités avec des extensions à l'horizon 2030 : un de 0,6 ha pour un projet commercial privé vitivinicole en entrée nord du village (zone 1AUX – OAP n°2) et l'extension de la ZAE de la Varenne à long terme avec une zone à urbaniser à vocation économique 2AUX de 2,1 hectares. Le dossier indique que cette zone 2AUX restera fermée à l'urbanisation jusqu'à une procédure adaptée d'évolution du PLU et d'élaboration d'une OAP.

Le document d'objectifs et d'orientations (DOO) du SCoT actuel de Beaune-Nuits-Saint-Georges vise une réduction de 40 % des espaces à vocation économique. Il identifie pour cela des zones de niveau 1 et 2 « prioritaires » : le pôle Corgoloin/Ladoix-Serrigny dispose de deux zones de niveau 2 sur Ladoix-Serrigny mais aucune sur Corgoloin. Le SCoT précise par ailleurs qu'avant toute ouverture de foncier supplémentaire (inférieur à 2 ha sur les zones qui ne sont pas de niveau 1 ou 2), la commune doit évaluer les terrains disponibles dans les communes alentour.

²Office public de l'habitat de la Côte-d'Or.

³Au 19/11/2019, d'après ORVITIS, 6 lots restent à vendre sur le lotissement, et 5 autres lots ont une option.

L'extension de la ZAE de La Varenne n'apparaît donc pas compatible avec les dispositions actuelles du SCOT.

La MRAE recommande vivement de démontrer l'absence de disponibilité foncière dans les zones d'activités existantes à l'échelle de l'armature définie par le SCoT avant d'envisager une extension du secteur de « La Varenne » et, dans le cas contraire, de supprimer ce zonage, dans un objectif général de modération de la consommation des espaces.

5.2. Prise en compte des risques inondation et des enjeux de paysage et de patrimoine sur l'extension de la zone d'activités économiques Nord

Le dossier indique que le projet de PLU comporte une zone à urbaniser 1AUX de 0,6 hectare afin de favoriser un projet commercial privé vitivinicole (réparation et vente de matériel vitivinicole) dont la municipalité a eu connaissance lors de l'élaboration du PLU. Le projet se composerait d'une cellule de stockage de 1 000 m², de deux cellules commerciales et de bureaux de 600 m² et d'une salle d'exposition de 500 m².

Le diagnostic indique que l'entrée nord du village a fait l'objet de plusieurs réhabilitations et renvoie à un article de presse annexé au dossier. **La MRAE recommande de compléter le diagnostic avec une présentation détaillée de l'état initial de cette zone, les bâtiments éventuellement encore vacants et les capacités de densification de la zone.**

Le site est concerné par le plan paysage du bassin carrier de Comblanchien, en lien avec le Bien UNESCO. Une étude a été menée dans ce cadre en 2015-2016 sur les communes concernées par l'exploitation de la pierre marbrière ou de granulats entre Nuits-Saint-Georges et Ladoix-Serrigny. Corgoloin est concernée par la mise en valeur d'ateliers (réhabilitation de l'ancien bâtiment ROCAMAT) à l'entrée nord, la création d'un belvédère sur le terroir de la carrière ROCAMAT et d'une liaison piétonne jusqu'à Comblanchien.

Le SCoT vise la protection des champs visuels perçus depuis les infrastructures et des cônes de vue majeurs depuis les points hauts et la plaine ; la zone 1AUX fait partie intégrante de la coupure verte identifiée par le SCoT. Le rapport indique qu'une dérogation a été sollicitée.

Le dossier indique également qu'une réunion s'est tenue le 19 septembre 2019 en présence de la commune de Corgoloin, de la structure porteuse du SCoT, de la DDT, de l'association des Climats de Bourgogne, du porteur de projet et de l'architecte et qu'un soin particulier a été demandé au porteur de projet concernant la qualité des constructions et leur intégration paysagère, en particulier : l'utilisation de matériaux nobles (bois/pierre), la mise en œuvre d'une hauteur raisonnable (7 mètres), la dissimulation du matériel vitivinicole à réparer et la mise en valeur du matériel au sein d'une salle d'exposition.

Le règlement de la zone 1AUX et son OAP reprennent en grande partie les prescriptions décidées lors de cette réunion du 19 septembre 2019. **La MRAE recommande de justifier les différences qui peuvent exister avec les recommandations, par exemple la hauteur limite des constructions de 8 mètres au lieu des 7 mètres recommandés.**

Par ailleurs, la MRAE recommande de mieux justifier de l'abandon des préconisations du SCoT en termes de coupure verte et protection des cônes de vue majeurs.

La MRAE recommande également de présenter dans le dossier une analyse paysagère, notamment en lien avec le Bien UNESCO des Climats des vignobles de Bourgogne, afin de définir l'impact du projet sur le paysage et démontrer l'efficacité et la suffisance des mesures proposées.

L'état initial a identifié (cf. pages 129, 142 du rapport de présentation) un risque de ruissellement sur le site avec la présence d'eau (bassin d'orage collectant les boues de la vigne), mais il est indiqué que ce risque n'est finalement pas avéré, car, depuis, le terrain a été remblayé avec une plate-forme drainante en trois couches de concassé de taille différente permettant de gérer les eaux. Le niveau de cette plate-forme est équivalent à celui des bâtiments existant au nord, sans problème de gestion des eaux.

La commune est concernée par l'atlas des zones inondables (AZI) « Côte viticole » de 1996 qui identifie des zones d'écoulements et de ravinements concentrées et des zones inondables par ruissellement sur les versants. Le dossier précise que l'AZI n'identifie pas de zone de ruissellement au niveau du site, celle-ci étant plus au nord, au niveau des bâtiments existants. Aucun extrait des cartes de l'AZI ne vient appuyer ce propos.

En tout état de cause, le territoire est sujet au problème de ruissellements et l'évaluation environnementale n'analyse pas l'impact potentiel de l'imperméabilisation d'une partie de la parcelle sur le risque d'inondation.

La MRAe recommande d'analyser l'impact potentiel du projet sur le phénomène de ruissellements et de mettre en place les mesures d'évitement et de réduction adaptées, par exemple en imposant des revêtements perméables.

6. Conclusion

Le projet de PLU de Corgoloin vise d'atteindre une population de 1097 habitants à l'horizon 2030 nécessitant la création de 53 logements entre 2018 et 2030. Il prévoit également deux nouvelles zones d'activités économiques l'une de 0,6 hectare à l'entrée nord du village (1AUX) et l'autre à long terme (2AUX) de 2,1 hectares en extension de la zone d'activité de la Varenne.

Au total, la consommation d'espace est de 6 hectares répartis entre 3,3 hectares à vocation résidentielle et 2,7 hectares à vocation économique.

Au regard des enjeux identifiés par la MRAe, à savoir la consommation d'espaces, notamment par des zones à vocation économique, et la prise en compte des risques d'inondation et des enjeux de paysage et patrimoine pour la localisation de la zone 1AUX en entrée nord du village, la MRAe recommande principalement :

- de démontrer l'absence de disponibilité foncière dans les zones existantes à l'échelle de l'armature définie par le SCOT avant d'envisager une extension du secteur de « la Varenne », dans un objectif général de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- de compléter l'état initial de la commune avec une présentation détaillée de l'état initial de la zone d'activités économiques au nord, les bâtiments éventuellement encore vacants et les capacités de densification de la zone ;
- de justifier l'abandon des préconisations du SCoT en termes de coupure verte et protection des cônes de vue majeurs pour créer la zone 1 AUX et le contenu de l'OAP au regard des recommandations issues de la réunion de septembre 2019, et de présenter une analyse paysagère notamment en lien avec le Bien UNESCO ;
- d'analyser l'impact potentiel de la zone 1 AUX sur le phénomène de ruissellements et de mettre en place les mesures d'évitement et de réduction adaptées.

D'autres observations ou recommandations sont formulées dans le présent avis dont il conviendrait de tenir compte afin d'améliorer la clarté du dossier, la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU et garantir la bonne information du public.