

le Maire
G. Boula



2

PLAN LOCAL D'URBANISME approuvé le 25 mars 2009

SOUS-PREFECTURE
DE BEAUNE
COURRIER ARRIVEE

Commune de CORPEAU

**Projet d'Aménagement
et de Développement
Durable (PADD)**



SOMMAIRE

I. CONSERVER L'ASPECT RURAL DE LA COMMUNE.....	7
I-1. Protéger les espaces agricoles, forestiers et naturels.....	7
I-2. Conserver la perception du village depuis la RN74 et la RN6.....	7
II. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CENTRE ANCIEN.....	8
II-1. Préserver et valoriser l'espace central du coeur de village.....	8
II-2. Protéger l'ensemble patrimonial de la rue de la montagne.....	8
II-3. Préserver le front bâti de la Grande Rue.....	8
III. MAÎTRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE.....	9
III-1. Estimation des besoins en logements.....	9
III-2. Estimation des besoins fonciers.....	9
III-3. Ouvrir des secteurs d'extension résidentielle en continuité du tissu urbain.....	10
III-4. Optimiser l'occupation des sols.....	10
IV. ORGANISER L'ACCUEIL DES ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES	12
V. TRAME VIAIRE ET ESPACES PUBLICS	13
V-1. Embellir la traverse du village.....	13
V-2. Organiser le maillage entre les différents équipements par un réseau de circulations douces..	13
SYNTHESE DU PADD.....	15

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE DE CORPEAU

A partir des atouts à valoriser et des problèmes à résoudre qui ont été repérés lors de l'analyse du diagnostic, et en se tournant dorénavant vers un horizon à 15 ans, la commune de Corpeau a dégagé les perspectives de développement de son territoire et a retenu les orientations qui s'imposent. Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit ainsi, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121.1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, en vue de favoriser :

- l'équilibre entre renouvellement et développement urbains,
- la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,
- la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Corpeau s'inscrit dans un contexte rural qui reste, et restera, caractérisé par l'agriculture et la viticulture, un tissu d'activités artisanales et tertiaires modestes, et un développement résidentiel modéré. Dans ce contexte, la commune s'est fixée cinq objectifs principaux pour maîtriser son avenir :

I. Conserver l'aspect rural du territoire communal

Le principe de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers s'impose dans la stratégie d'aménagement et de développement de la commune, permettant, de fait, la préservation de l'aspect rural de la commune.

Les éléments paysagers de qualité relevés lors du diagnostic (les jardins et vergers situés le long de la D974 et les différentes vues sur le clocher de l'église) seront préservés dans un souci de valorisation paysagère.

II. Protéger et valoriser le centre ancien

Le noyau central villageois regroupe un bâti traditionnel formant un ensemble architectural homogène qui doit être protégé des pressions qui peuvent s'exercer.

La commune veillera ainsi à ce que les constructions neuves puissent s'intégrer harmonieusement dans cet ensemble, tout en préservant les éléments patrimoniaux qui fondent l'identité de la commune (murs de clos, parcelles viticoles plantées en cœur de village...).

La commune souhaite, en outre, valoriser le centre du village, à proximité immédiate du groupe scolaire. Compte tenu du caractère stratégique de cet espace, la commune a traduit cette volonté dans une *orientation d'aménagement*, afin de maîtriser au mieux les évolutions qui auront lieu dans ce secteur.

III. Maîtriser le développement urbain de la commune

Corpeau fait partie des communes particulièrement dynamiques situées sur l'axe nord-sud « Dijon-Beaune-Chagny » (A6-A31, D906-D974 et voie ferrée Paris-Dijon-Lyon). Elle a vu sa population doubler depuis 1975, ce qui atteste d'une attractivité résidentielle certaine.

Pour autant, la commune désire maîtriser son développement et permettre une croissance raisonnée de sa population. Un objectif d'accroissement de la population de 15 % en 15 ans a donc été fixé dans le PADD.

Les capacités d'accueil dans le parc ancien existant étant faibles, la définition de secteurs à vocation résidentielle a été nécessaire pour permettre l'accueil des futurs habitants. Ils se situent en continuité du tissu urbain et ont été déterminés dans un souci :

- de densification du tissu urbain existant ;
- de préservation des espaces affectés aux activités agricoles ;
- de protection des espaces naturels et des paysages.

Une *orientation d'aménagement* a été établie sur le secteur « Sous le Saulx », à proximité immédiate du lotissement du Reuil, afin de mieux maîtriser son évolution urbaine.

Par ailleurs, la commune souhaite diversifier l'offre en logements à produire (taille, formes urbaines, location/accession, locatif social).

IV. Organiser l'accueil des activités artisanales et commerciales

La ZA du Préjeannot et la ZA du Croix Callot sont des zones mixtes d'activités économiques et d'habitat individuel :

- Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durable affirme la vocation commerciale et artisanale de la ZA du Préjeannot. Une *orientation d'aménagement* garantit les conditions qui permettent la compatibilité entre l'accueil d'activités, l'environnement résidentiel existant le long de la route du Pont de Paris et l'espace de loisirs que la commune souhaite créer.
- En revanche, elle souhaite interdire l'extension de la ZA du Croix Callot, située au nord du territoire communal.

Par ailleurs, une étude spécifique a été réalisée dans le cadre du PLU pour permettre le développement de la société TEB, située en dehors des espaces urbanisés de la commune le long de la D974.

V. Améliorer la trame viaire et organiser le maillage entre les différents équipements

La commune souhaite améliorer, sécuriser et embellir la trame viaire. Elle projette de réaliser à terme un traitement différencié des différentes séquences de la traversée de la commune et envisage de se doter d'un réseau de circulations douces qui permettrait de relier les différents équipements de la commune et de se connecter à Chagny et par conséquent à la vélo-route Beaune-Santenay et la voie verte (St-Léger-sur-Dheune / Chalon-sur-Saône).

I. CONSERVER L'ASPECT RURAL DE LA COMMUNE

I-1. Protéger les espaces agricoles, forestiers et naturels

Il est essentiel que les terres agricoles et viticoles (qui font l'objet d'un classement en A.O.C.), forestières et naturelles puissent conserver leur potentiel de production. Leur rôle de support des équilibres paysagers et écologiques justifie de la même façon que ces terres soient protégées.

La majorité des espaces agricoles et viticoles est préservée et classée en zone agricole (zone A), n'autorisant ainsi que les constructions et installations nécessaires aux exploitations.

Certaines parcelles agricoles resteront inconstructibles pour des raisons paysagères et seront classées en zones agricoles strictes (zone As).

Les forêts et espaces naturels seront classés en zone naturelle (zone N) où toute construction sera proscrite.

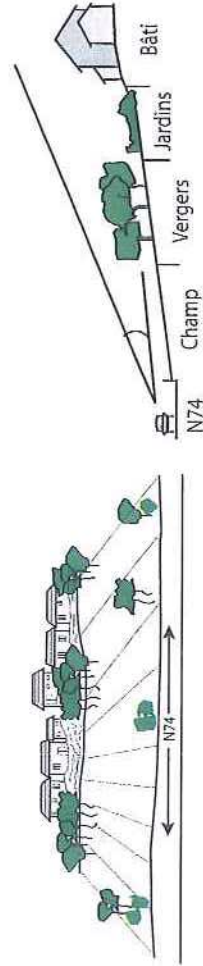
Compte tenu du peu de disponibilités foncières et dans un souci de densification du tissu urbain existant, certains espaces agricoles et naturels changeront de destination pour permettre le développement de la commune, à savoir :

- la construction d'une nouvelle unité de traitement des eaux sur les parcelles attenantes aux lagunes existantes ;
- l'extension de la zone commerciale du Préjeannot ;
- la constitution de nouvelles capacités résidentielles.

I-2. Conserver la perception du village depuis la D974 et la D906

Corpeau se découvre d'abord depuis les grands axes routiers. Il est donc indispensable d'en maîtriser l'image.

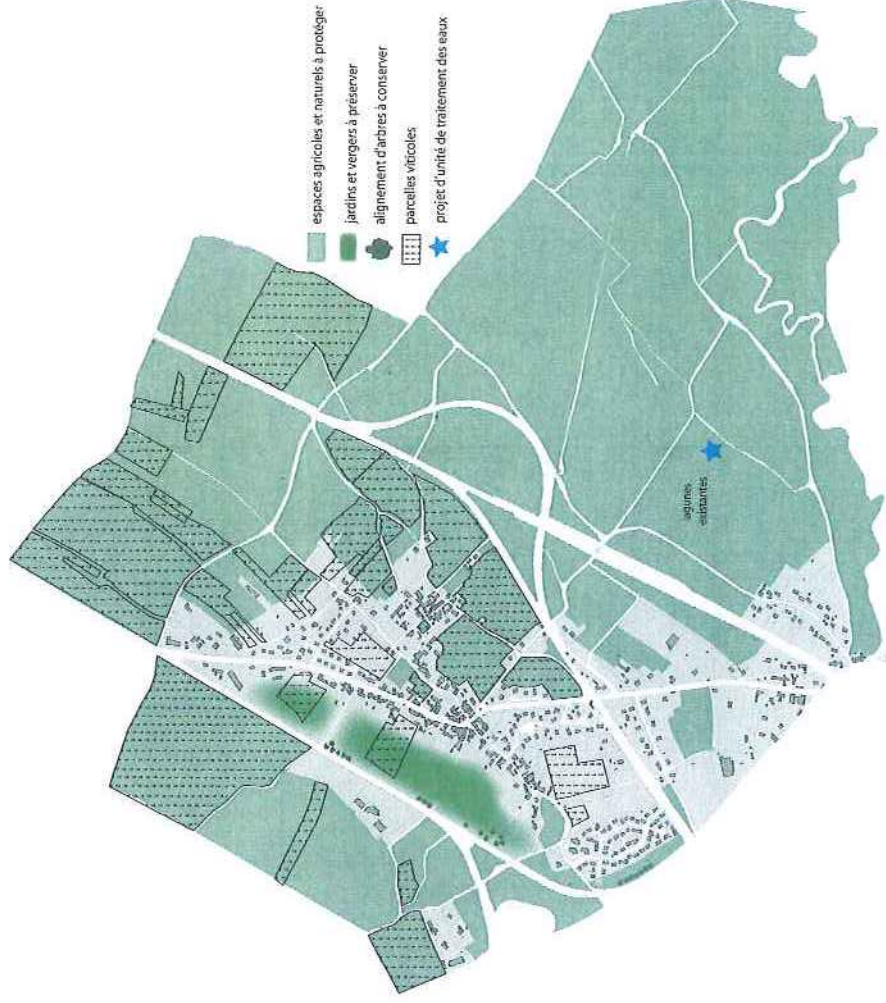
Le front bâti de la Grande Rue et de la rue de la montagne domine les jardins et les vergers qui s'étirent en pente douce vers la D974.



La succession de ces différents espaces constitue une vue sur la commune, depuis la D974 mais aussi de la D906, qu'il faut préserver.

Pour ce faire, les alignements d'arbres le long de la D974, les jardins et les vergers devront être conservés. Ces espaces seront inconstructibles et classés en zone N.

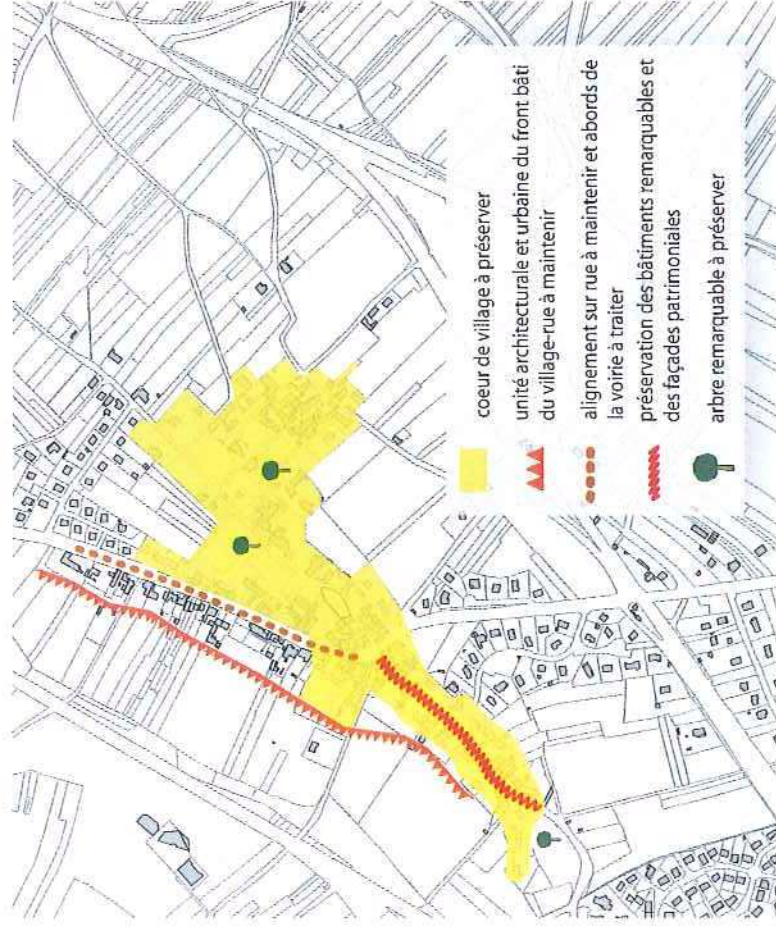
Trame verte à protéger



II. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CENTRE ANCIEN

Le centre du village doit être préservé et mis en valeur. Trois orientations concourent à cet objectif :

- préserver et valoriser l'espace central du cœur de village,
- protéger l'ensemble patrimonial de la rue de la Montagne,
- préserver le front bâti de la route de Beaune.



II-1. Préserver et valoriser l'espace central du cœur de village

Le cœur de village regroupe un ensemble bâti traditionnel aligné le long de ruelles étroites, s'étirant le long des murs de clos pour constituer un front bâti à proximité immédiate des parcelles viticoles. Il constitue un ensemble architectural homogène de qualité cerné par la vigne qui doit être protégé des pressions qui peuvent s'exercer sur la commune.

Ainsi, pour préserver et valoriser l'espace central du cœur de village à proximité du groupe scolaire, il a été décidé :

- d'aménager le secteur situé entre la rue du Champ de cave et du 8 mai 1945. Une orientation d'aménagement précise les conditions d'urbanisation de ce secteur stratégique pour la commune ;
- d'identifier les secteurs inconstructibles dans cet espace central ;
- de protéger les arbres remarquables ;
- de préserver les murs de clos (et notamment celui de la rue du Meix Grapin) car ils font partie du patrimoine vernaculaire de la commune ;
- de conserver les vues sur l'église depuis la rue du Meix Grapin ;
- d'aménager les espaces publics en arborant une zone enherbée face au groupe scolaire afin de créer un espace vert du type « parc-jardin ».

II-2. Protéger l'ensemble patrimonial de la rue de la montagne

La rue de la montagne présente un intérêt patrimonial que la commune souhaite préserver. Cette rue présente plusieurs bâtiments remarquables et des façades patrimoniales. Afin de protéger ce patrimoine bâti traditionnel, la commune souhaite :

- limiter l'épaisseur de la bande constructible pour préserver les vues sur le front bâti de la rue de la montagne depuis la D974,
- suivre son évolution en subordonnant à la délivrance d'un permis de démolir toute démolition éventuelle,
- préserver les murs de pierres sèches,
- autoriser la mitoyenneté,
- imposer l'implantation à l'alignement existant.

II-3. Préserver le front bâti de la route de Beaune

Afin de préserver le front bâti situé route de Beaune, l'implantation à l'alignement existant sur rue devra être maintenu. En outre, un traitement des abords extérieurs de la rue devra être engagé (cf IV-1)

III. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

III-1. Estimation des besoins en logements

Corpeau souhaite accueillir de nouveaux habitants dans les prochaines années. Plusieurs éléments peuvent contribuer à accroître l'attractivité résidentielle de Corpeau qui offre des prix fonciers relativement plus accessibles que ceux pratiqués à Dijon, Beaune ou Chalon-sur-Saône :

- La proximité de la gare de Chagny et la perspective de cadencement dès 2007/2008 des liaisons TER laissent envisager une diminution du temps de trajet vers Dijon et Chalon-sur-Saône et donc vers les pôles d'emplois, culturels, universitaires, etc.
- Même si la commune n'offre pas un niveau de services immédiatement accessible, l'influence de la ville de Chagny est prégnante pour une partie des déplacements quotidiens... En outre, la commune dispose d'une offre commerciale importante au regard de sa population (supermarché ZA du Préjeannot).

	1002	342	1100	2.88	361.9	2.73	402.9	21.0	165	Nbre logts pour accueillir nouveaux habitants en 15 ans	Nbre logts pour renouveler 2% (démolition)	Nbre total de logts nvx	1022	471
pop99														
nbre pop99	342	1100	2.88	361.9	2.73	402.9	21.0	165	Nbre logts pour accueillir nouveaux habitants en 15 ans	Nbre logts pour renouveler 2% (démolition)	Nbre total de logts nvx	1022	471	

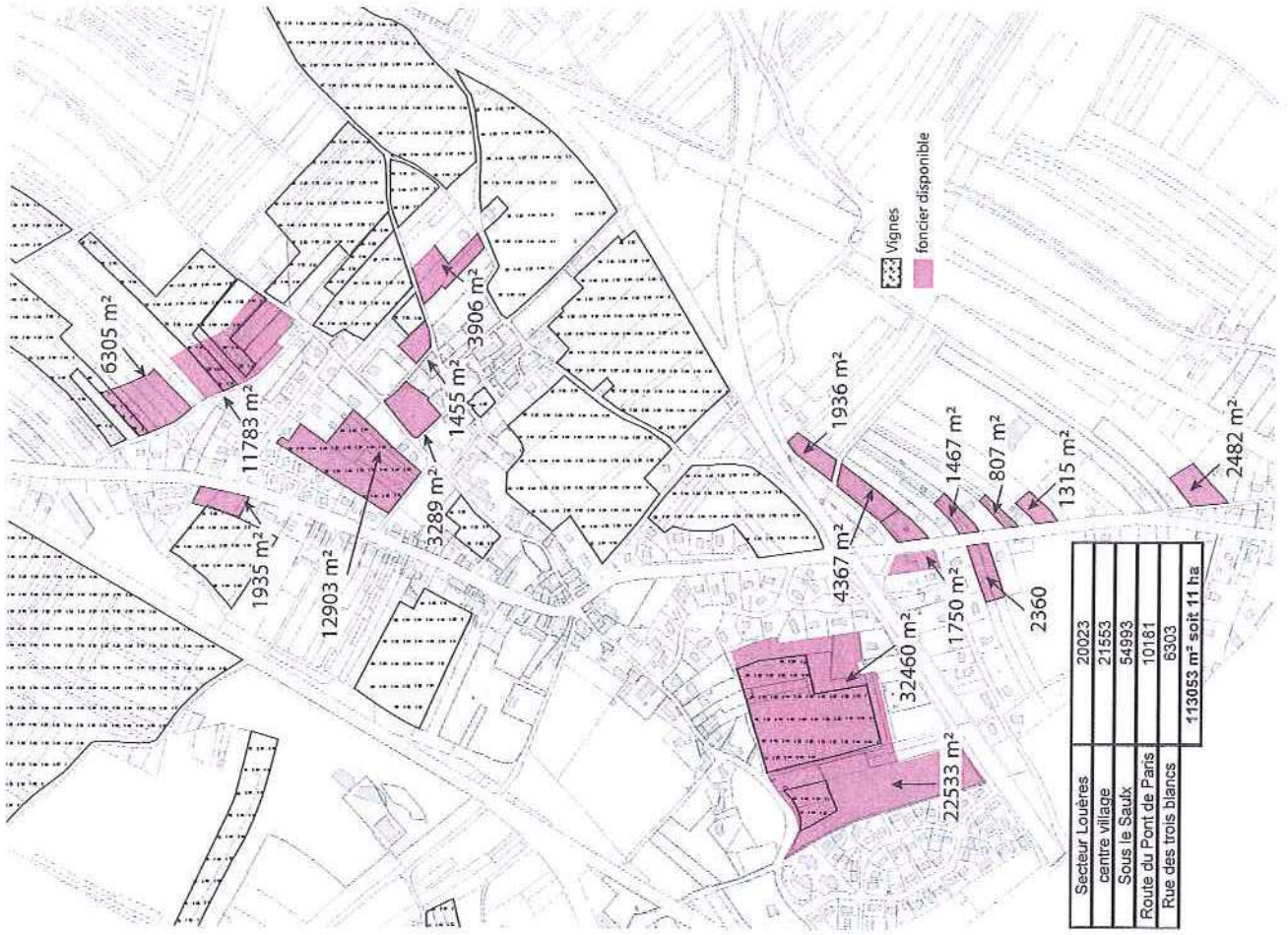
Une augmentation de la population de l'ordre de 15 % (165 habitants supplémentaires, environ 89 logements) dans les quinze prochaines années (soit 1265 habitants en 2022, c'est-à-dire un accroissement de 0,9 % par an) est l'objectif de croissance que se fixe la commune.

III-2. Estimation des besoins fonciers

On estime que les besoins fonciers correspondant à cet objectif s'élevaient à 6 hectares.

Nbre de nvx logts	% de logts absorbés dans l'existant	Nbre logts vacants remis sur le marché	Nbre constructions neuves	individuel 60 %	groupé 40%	foncier individuel	foncier groupé	besoin foncier
89	5	4	85	51	34	4,2	1,7	5,9

En appliquant le principe de protection des espaces agricoles et naturels et si l'on cherche à densifier le tissu urbain, un relevé des disponibilités foncières fait état de 11 hectares disponibles, ce qui - compte tenu de la probable rétention foncière - paraît nécessaire pour assurer cet objectif.



III-3. Ouvrir des secteurs d'accueil résidentiel en continuité du tissu urbain :

✓ Secteur Sous le Saulx

Un des secteurs à urbaniser projeté dans le cadre du PLU est localisé en continuité immédiate du noyau urbain ancien et du lotissement situé rue du Reuil. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement afin de préciser les conditions d'urbanisation de la zone.

Le secteur présente une légère déclivité et est traversé à l'ouest par un ru « le Reuil ». Il se trouve en partie dans la zone inondable par rétention d'eaux le long de la voie ferrée lors du débordement du Reuil : un rehaussement du premier niveau de plancher sera imposé pour les constructions concernées.

Pour permettre l'urbanisation du secteur, une ou plusieurs opération(s) d'ensemble est préférable à une construction au coup par coup. On peut craindre en effet que celle-ci se fasse spontanément le long des voies oblitérant les capacités de constructions situées en arrière. Par conséquent, l'urbanisation du site sera subordonnée à la mise en place d'un ou plusieurs plans d'aménagement d'ensemble.

La réalisation de cette zone privilégiera la diversité de l'offre de logement (taille, location/accession, locatif social, formes urbaines...). Un objectif d'une dizaine de logements locatifs sociaux est fixé sur ce secteur.

Outre la mixité du logement, la future zone d'accueil résidentiel devra intégrer la réalisation d'un réseau de déplacements doux qui reliera le lotissement du Reuil au centre du village.

✓ Centre du village – rue du champ de cave

Le second secteur envisagé se situe à proximité du centre ancien, entre la rue du Champ de cave et de la rue du 8 mai 1945. Il s'agit d'une parcelle viticole en partie plantée (1,5 ha environ).

Cette zone fera l'objet d'une orientation particulière d'aménagement. L'urbanisation sera subordonnée à la mise en place d'un ou plusieurs plan(s) d'aménagement d'ensemble.

Compte tenu de la localisation centrale du secteur, la réalisation de cette zone privilégiera la diversité de l'offre de logement (taille, location/accession, locatif social, formes urbaines, logements adaptés aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite...). Un objectif de 40 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de l'opération est fixé.

III-4. Optimiser l'occupation des sols

Les constructions à usage résidentiel dans les dents creuses identifiées seront autorisées dans un souci de densification du tissu urbain.

Dans une perspective paysagère, un front végétal pourra être créé en arrière des parcelles situées chemin des louères.

De la même façon, un front végétal à créer permettra de délimiter l'espace entre les activités de la ZA du Préjeannot et les habitations situées route du Pont de Paris.

Typologie des formes urbaines : habitat individuel et habitat groupé

Les tissus d'habitat intermédiaire, de maisons de ville ou d'habitat groupé sont des alternatives intéressantes, entre logement collectif et maison individuelle. Ce type d'habitat, plus économe en foncier, ne peut être réalisé que sous la forme d'une opération immobilière d'ensemble. Il a l'avantage de concerner aussi bien les logements locatifs sociaux que les opérations en accession à la propriété.

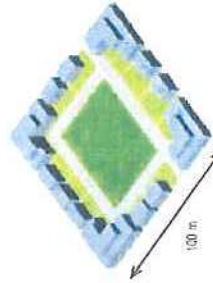
L'habitat individuel se caractérise par l'implantation de maisons isolées sur leur parcelle. Ce type d'habitat est le plus consommateur d'espaces.



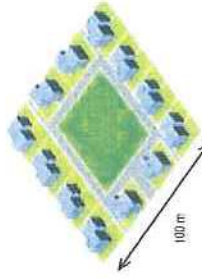
Corpeau (21)



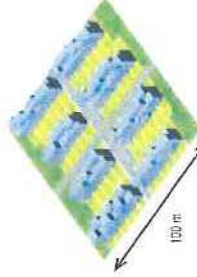
Epinaq (88)



Maisons isolées et
petits immeubles autour d'un jardin



Habitat jumelé, isolé



Maisons individuelles en bande

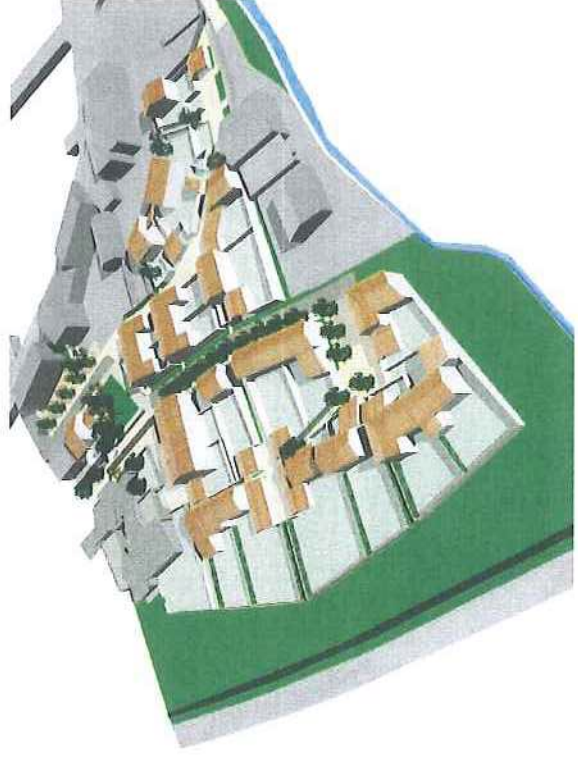


Image de référence d'un lotissement suite à une étude préalable sur un secteur Au commune de Treffort-Cuisiat (Ain) - Architecte urbaniste : J.V Berlotier, Paysagiste : A.L Giroud



Corpeau - Impasse de la Renaudine / petit collectif - lotissement du Reuil

V. TRAME VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

V-1. Valoriser la traversée du village

Un traitement différencié marquera les différentes séquences de la traversée de la commune et devra permettre notamment la mise en place d'un réseau de circulations douces. Ainsi :

La route de Beaune (de la RN 74 jusqu'à l'intersection entre la rue de la montagne et la route de Beaune) bénéficiera d'un traitement approprié pour affirmer et accompagner l'aspect urbain dense et continu : réduction de la chaussée et aménagement d'un cheminement doux piétons/deux roues, trottoirs « en dur » et de qualité, pas de plantation d'arbre pour laisser visibles les façades, alignement sur rue des constructions, mobilier urbain sobre et homogène, enfouissement des réseaux aériens.

La route de Beaune (depuis l'intersection rue de la montagne) et **la route du Pont de Paris** feront l'objet d'un traitement plus léger : implantation à l'alignement existant, plantation d'arbres en alignement, trottoirs en gravillonnés avec bordure, aménagement d'un cheminement deux roues.

V-2. Organiser un réseau de circulations douces

Il faut offrir au promeneur (piéton ou automobiliste) un cadre de qualité et un traitement soigné des rues principales qui irriguent le centre du village.

L'armature principale d'irrigation du centre doit faire l'objet d'un aménagement permettant de :

- présenter des revêtements de surface (chaussées et trottoirs) homogènes et de qualité,
- disposer d'un stationnement limité devant le groupe scolaire : maintien d'une petite capacité de stationnement, d'arrêt minute...
- le stationnement latéral le long de la Grande rue

L'armature secondaire d'irrigation du centre présente des rues relativement moins fréquentées. Ces rues feront l'objet de traitements plans, continus, sans distinction entre chaussée et trottoirs pour laisser dominer l'usage piéton et deux-roues.

A l'échelle de la commune, une réflexion est engagée pour assurer le maillage de liaisons douces entre les différents équipements publics. Ainsi, les liaisons douces entre le parc-jardin, le groupe scolaire, l'église et la Grande Rue seront assurés. De même, la salle des fêtes sera accessible par un réseau de cheminements doux.

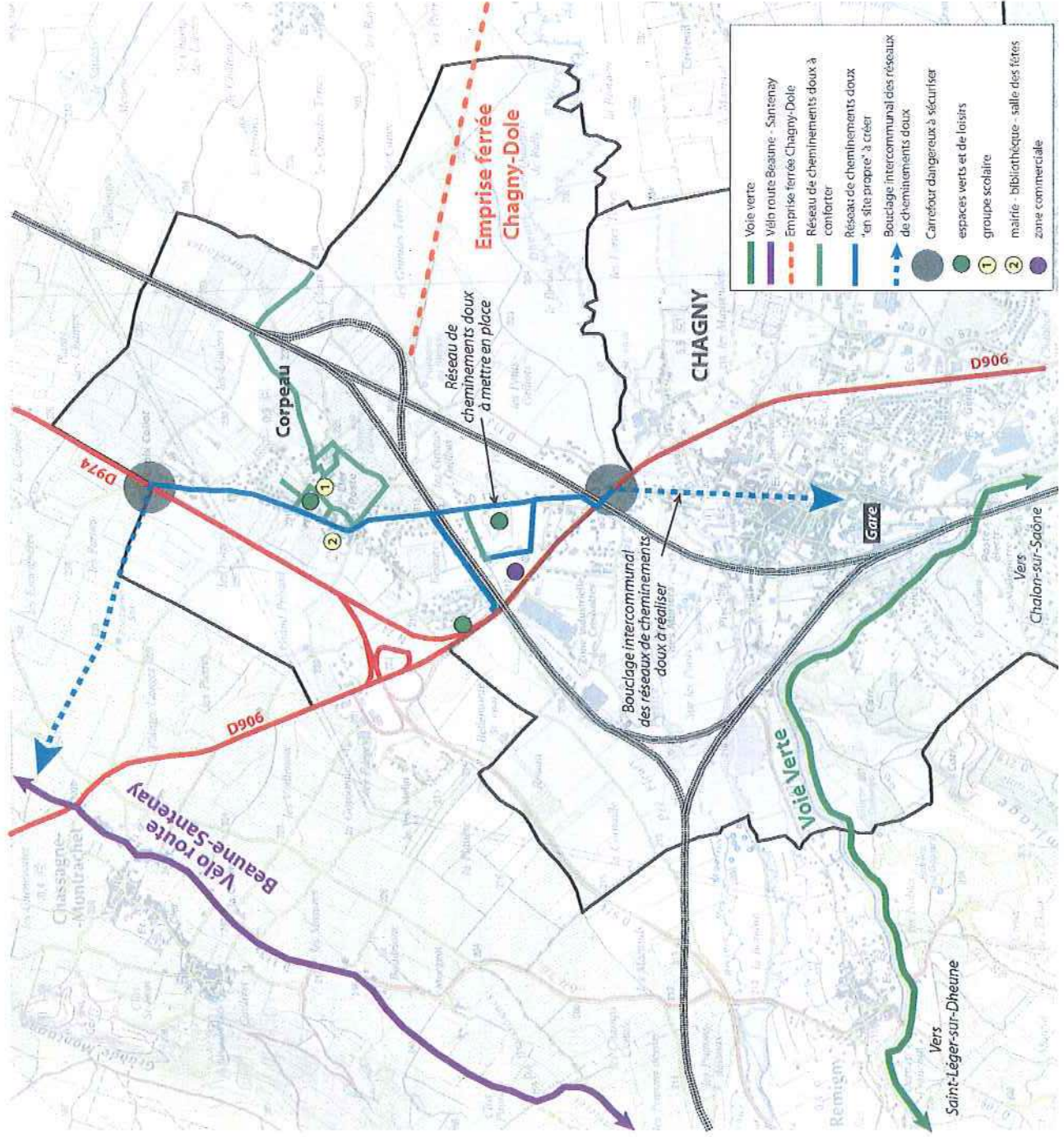
Ces différents équipements seront accessibles par cheminements piétons et deux-roues depuis le secteur d'extension « Sous le Saulx ».

A une échelle supra-communale, on note que la commune se trouve à l'écart de la vélo-route Beaune-Santenay et de la voie verte qui passe à Chagny et qui relie St Léger-sur-Dheune à Chalon-sur-Saône le long du canal du Centre.

Des espaces devront être préservés dans le PLU pour assurer le maillage des modes de liaisons douces entre Corpeau et Chagny.

Dans la même optique, d'autres espaces pourraient être réservés pour garantir la viabilité d'un projet qui pourrait intervenir à plus long terme. Ainsi, l'emprise communale de la voie ferrée désaffectée (raccordement ferroviaire entre Chagny et Dole-Auxonne) sera préservée.

Schéma du réseau de circulations douces



SYNTHESE DU PADD

Principe de protection et de valorisation des espaces agricoles et naturels

- espaces agricoles et naturels à protéger
- jardins et vergers à préserver
- alignement d'arbres à conserver
- perspective sur le grand paysage à maintenir

Principe de préservation et de valorisation du centre ancien

- cœur de village à préserver
- arbre remarquable à préserver
- alignement sur rue à maintenir et abords de la voirie à traiter
- unités architecturale et urbaine du front bâti à maintenir
- préservation des bâtiments remarquables et des façades patrimoniales
- vues à préserver

Principe de maîtrise des constructions neuves et des extensions urbaines

- urbanisation des dens creuses
- secteur d'extension urbaine
- front végétal à créer

Principe d'organisation des activités économiques

- activités existantes
- extension / projet

Projet d'équipements

- 1 Parc-jardin
- 2 espace de loisirs communal
- 3 station d'épuration
- conservation de l'emprise ferrière Chagny-Dole
- réseau de cheminement doux à créer en site propre

