

le Maire
A. Boufa

1



PLAN LOCAL D'URBANISME

approuvé le 25 mars 2009

Commune de CORPEAU

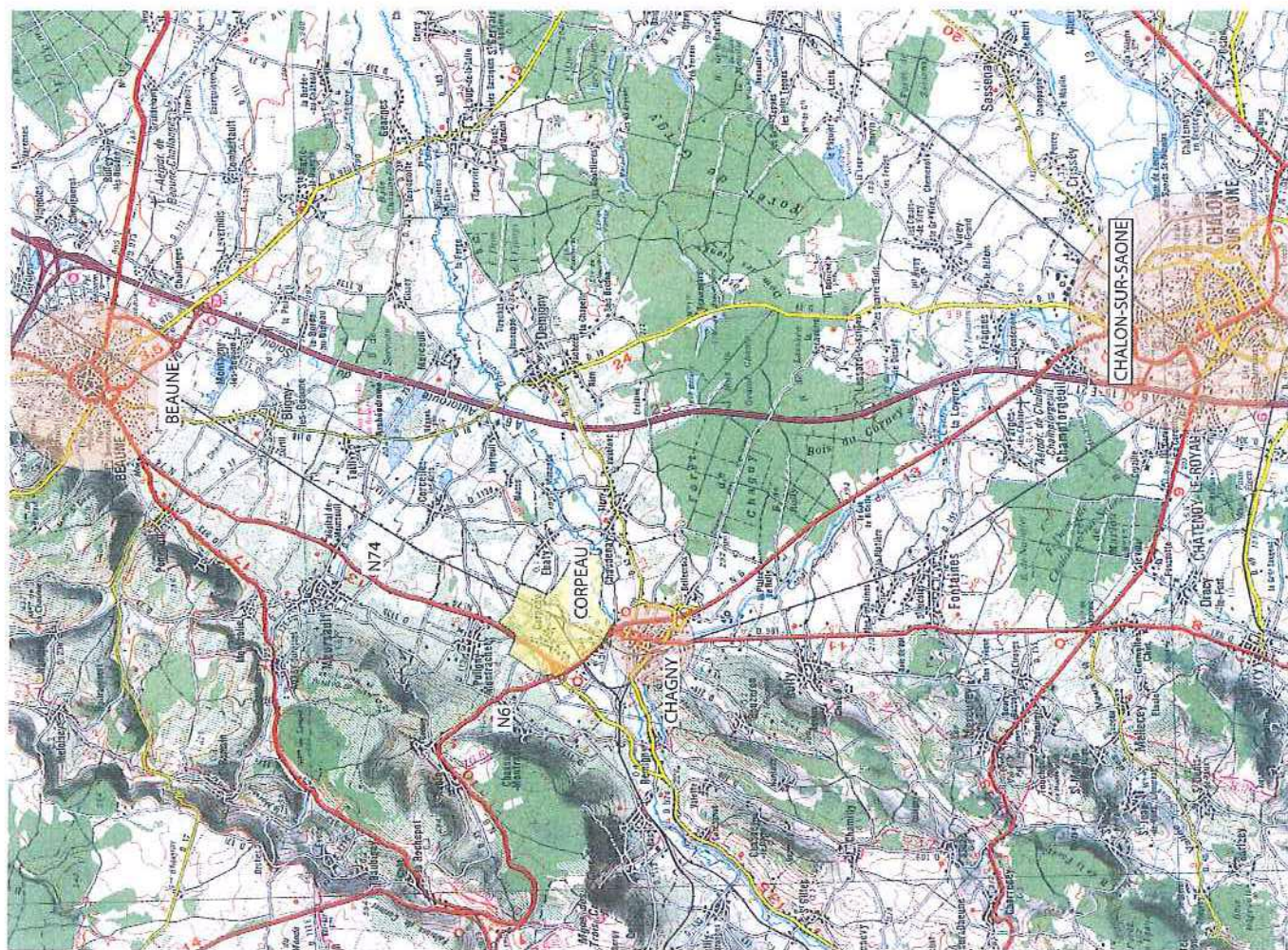
Rapport de présentation





SOMMAIRE

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	7	ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE.....	33
1. Aspects géologiques.....	8	1. Démographie.....	34
2. Relief.....	9	1.1. Évolution de la population.....	34
3. Hydrographie.....	10	1.2. La population selon son âge.....	34
4. L'eau.....	11	1.3. La taille des ménages.....	34
4.1. La ressource en eau.....	11	2. Les migrations résidentielles.....	36
4.2. L'assainissement.....	12	3. Le logement.....	37
5. Les milieux naturels.....	13	3.1. L'âge du parc.....	37
6. Les risques et nuisances.....	14	3.2. La nature des logements.....	37
7. Le contexte archéologique.....	16	3.3. Les résidences principales.....	37
8. L'occupation du sol.....	18	4. Population active et emplois sur place.....	38
		4.1. La nature des emplois sur place.....	38
		4.2. Actifs occupés et migrations alternantes.....	38
ANALYSE URBAINE, PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE.....	19	LES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU	
1. Corpeau dans son site.....	20	PADD ET LES MOTIVATIONS DU REGLEMENT ET	
1.1. Unités paysagères.....	20	DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	39
1.2. Découverte du village et qualités paysagères.....	20	INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PROJET	
2. Trame viaire et déplacements.....	22	SUR L'ENVIRONNEMENT.....	45
3. Typologie du bâti.....	23		
3.1. Les zones mixtes.....	24		
3.2. Le village-rue.....	26		
3.3. Le noyau villageois traditionnel.....	27		
3.4. Les zones d'éirement pavillonnaire.....	29		
3.5. Les lotissements.....	30		
4. Polarités et qualité des espaces publics.....	30		
5. Synthèse des enjeux.....	32		



La commune de Corpeau a une superficie d'environ 460 hectares. Elle se trouve à 13 km au sud de Beaune, à 60 km de Dijon et à 20 km de Chalon-sur-Saône.

La commune se situe à l'extrême sud du département de la Côte d'Or. Elle est limitrophe du département de Saône-et-Loire et des communes suivantes :

- Puligny-Montrachet au nord,
- Chassagne-Montrachet à l'ouest
- Chagny au sud et
- Ebaty à l'est.

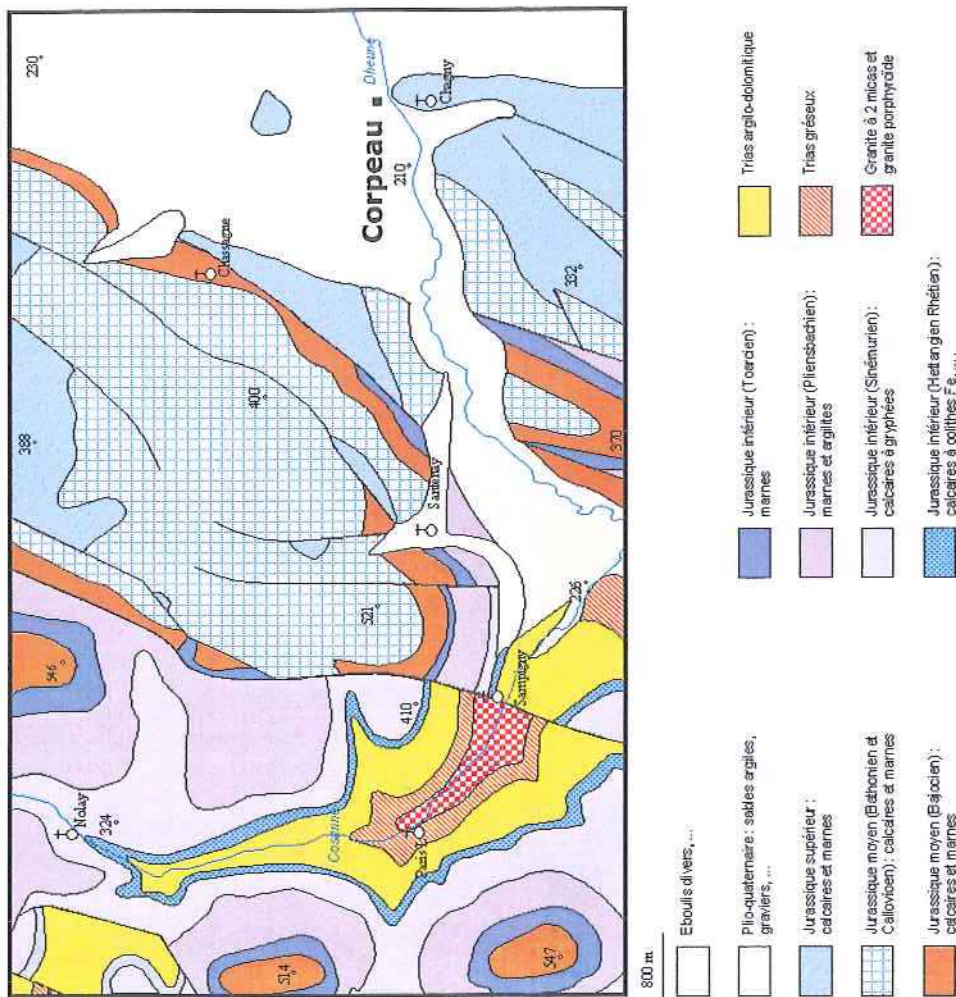
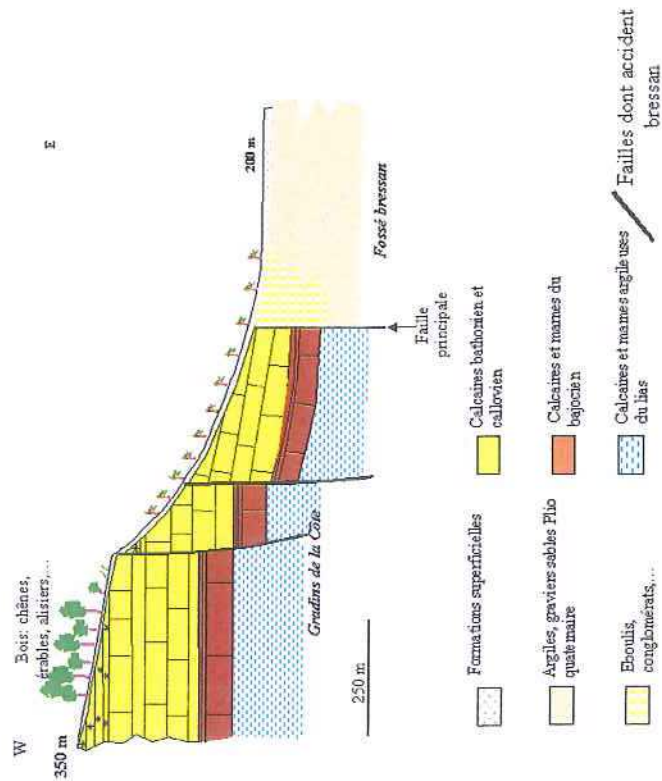
Corpeau fait partie du canton de Nolay (17 communes, 6482 habitants en 1999) et de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud (54 communes, 52741 habitants).

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Aspects géologiques

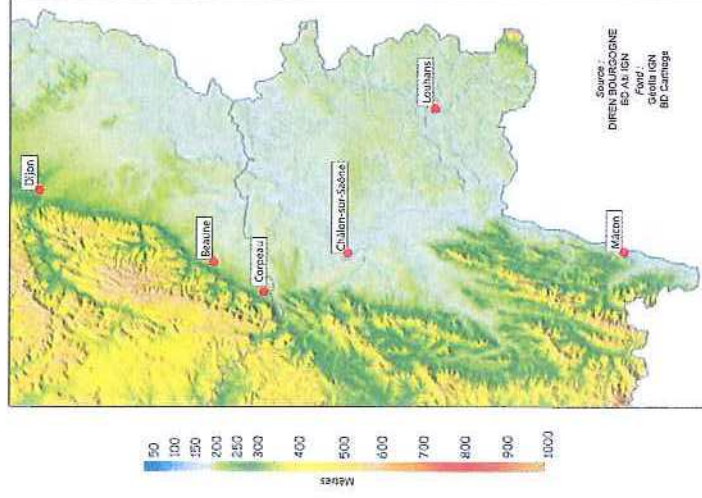
La commune de Corpeau fait partie d'un ensemble géologique situé au sud-est du bassin parisien et au nord-est du massif central, bordé dans sa partie occidentale par le socle cristallin hercynien du Morvan et dans sa partie orientale par la Bresse. La commune se trouve à la liaison entre des coteaux constitués de couches affleurantes jurassiques et le fossé bressan. C'est lors du soulèvement alpin que le fossé bressan s'est effondré entre plateaux bourguignons et Jura constituant ainsi le relief de la Côte, trace nette entre plateau et fossé.

La trouée de la Dheune vient renforcer cette séparation entre la côte qui domine à l'ouest et la plaine de Saône.



Source : Alain Gallien, d'après carte BRGM 1/80 000ème

2. Relief



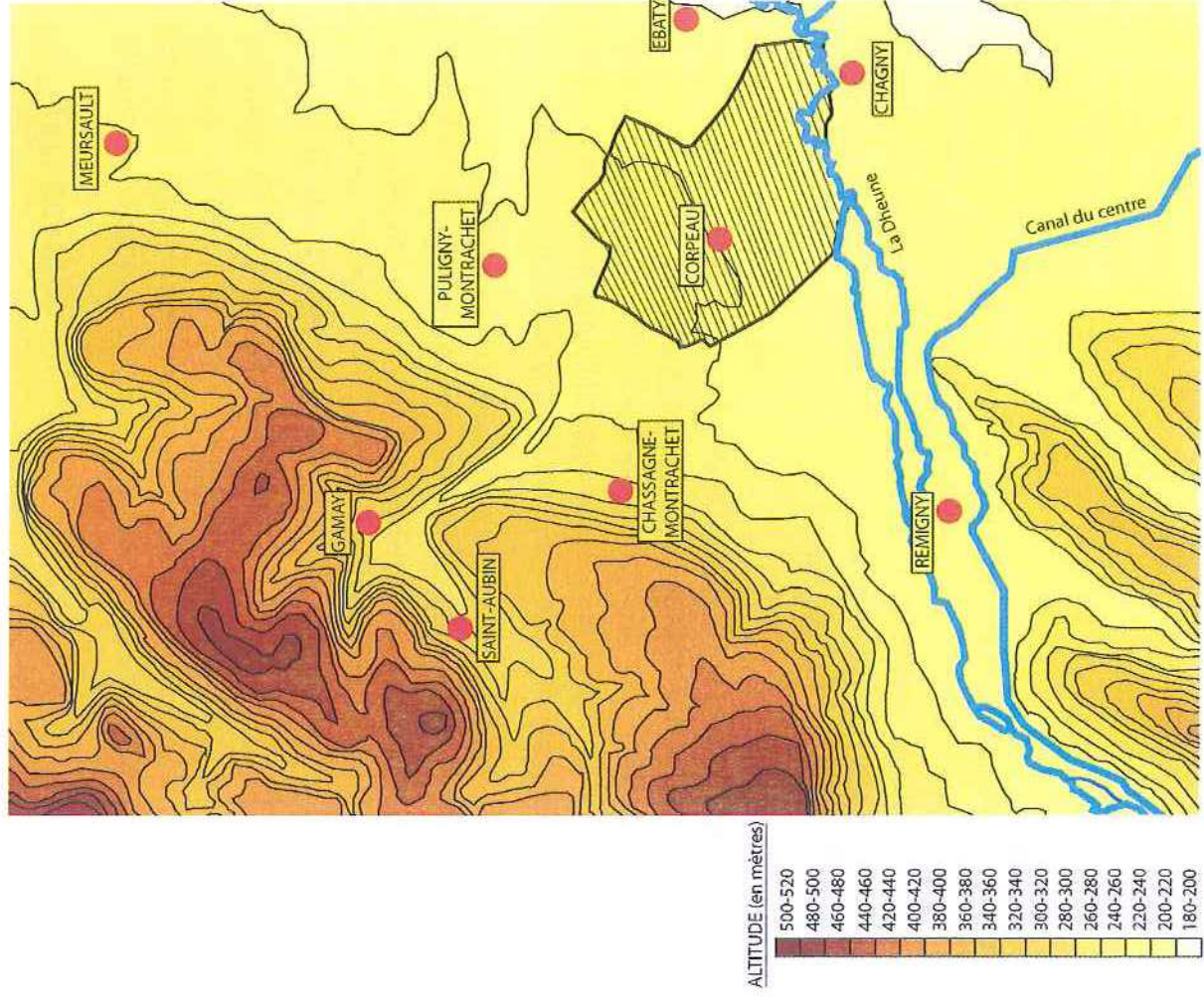
La carte topographique met en valeur les grands éléments du relief issus de cette géologie, et notamment :

La ligne de côte Nord-Sud à l'Est dont le dénivelé varie de 200 à 250 mètres environ entre les cotes 280-300 et 500-520. Le parcours complet de la ligne de côte va de Dijon au Nord à Chagny au Sud. Elle est caractérisée par une succession de combes qui l'échancrent de manière plus ou moins incisive.

A l'arrière, vers l'Ouest, s'étend le plateau, vaste plateforme d'érosion tabulaire à une altitude moyenne comprise entre 480 et 520 mètres.

Au pied de la côte, à l'Est, on distingue la zone de piémont, entre les cotes 200 et 280, et, la plaine qui s'étale largement en direction de la vallée de la Saône en dessous de la cote 200.

Entre plaine et côte, la commune de Corbeu se situe entre les cotes 200 et 240. Elle domine, à l'est et au sud, la vallée de la Dheune, tandis qu'au nord et à l'ouest se situent les monts de la Côte d'or.



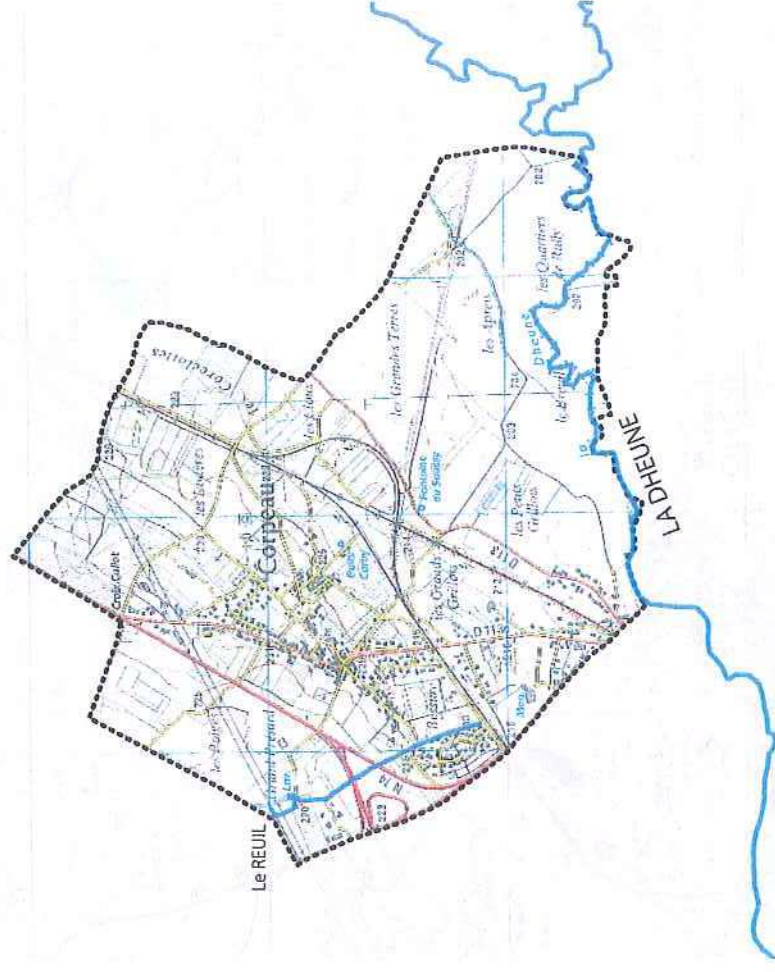
3. Hydrographie

La Dheune, affluent rive droite de la Saône, se situe au sud de la commune. Elle constitue la limite naturelle entre Côte-d'Or et Saône-et-Loire, entre Corpeau et Chagny. La commune est également traversée par un ruisseau : « Le Reuil »

Les problèmes croissants de qualité des eaux (impact des effluents domestiques et viticoles- voir carte page suivante), d'inondation, d'érosion des sols et d'entretien de rivières ont conduit les différentes structures de gestion de cours d'eau et des milieux à envisager une approche coordonnée à l'échelle du bassin versant de la Dheune

Un Contrat de rivière a été proposé dès 2002, en liaison étroite avec l'agence de l'eau Rhône-Méditerranée-Corse, les services de l'Etat (DIREN, DDAF, DDE...), la Région Bourgogne, les deux départements de la Côte-d'Or et de Saône-et-Loire et les autres collectivités. Il associe également les multiples acteurs de l'eau (associations, fédérations de pêche, VNF...).

Un programme d'aménagement et de gestion a été défini pour améliorer la qualité des eaux, restaurer et mettre en valeur les rivières et milieux naturels, lutter contre les inondations et participer à la valorisation touristique et paysagère. Il prévoit, sur 5 ans, les modalités de réalisation des travaux nécessaires pour atteindre ces objectifs.



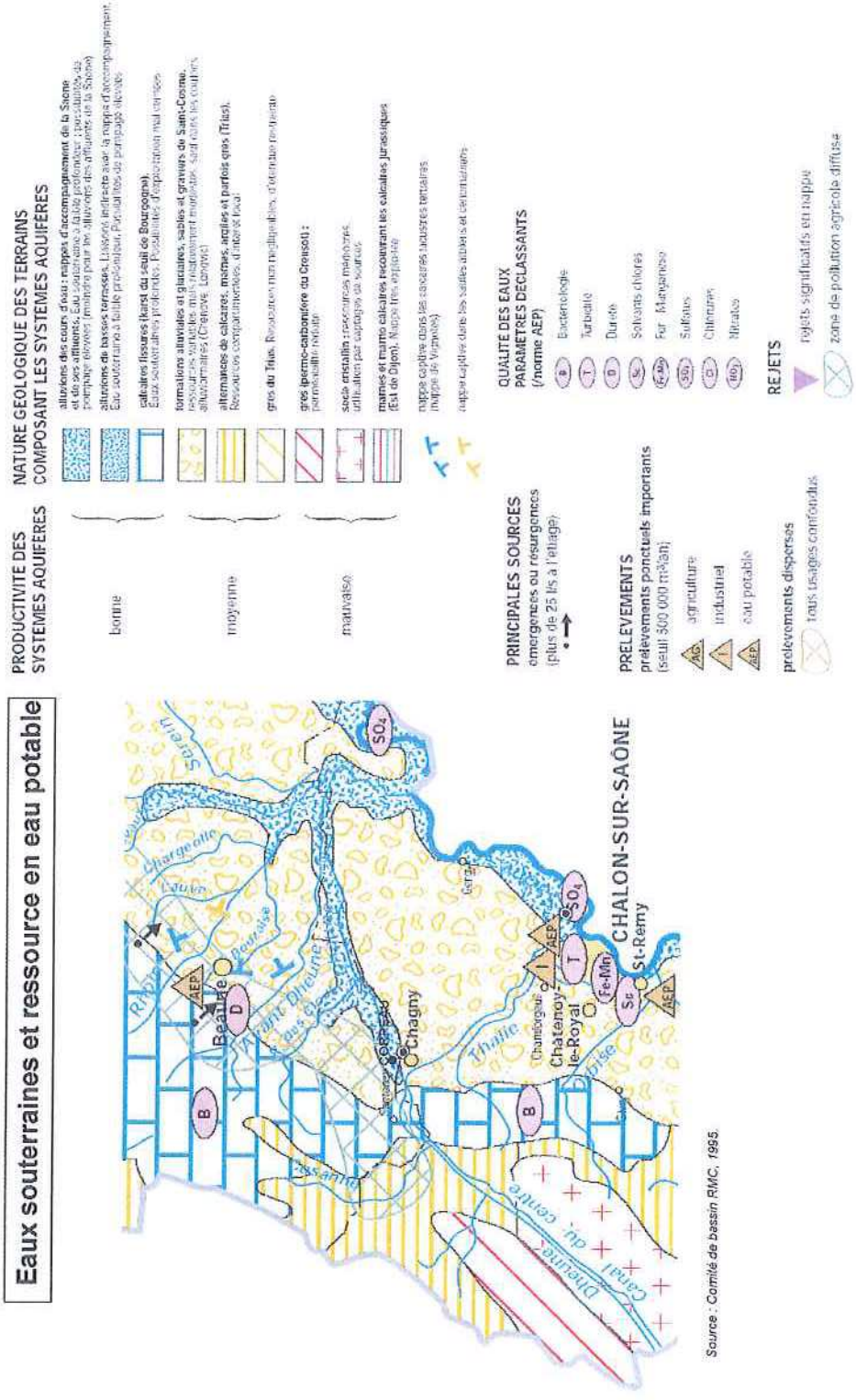
4. L'eau

4.1. La ressource en eau

La commune est située sur la nappe d'accompagnement de la Dheune, de bonne qualité, sur laquelle il faudra veiller. La commune est alimentée par le Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable du SIVOM du pays beauinois, via les sources qui constituent des émergences de l'aquifère calcaire de la côte à Savigny-lès-Beaune, et les puits en nappe profonde, non alimentés par les précipitations de surface à Vignoles. L'exploitation du service est confiée à un prestataire extérieur (Véolia).

Corpeau étant située à l'extrémité du réseau d'alimentation en eau potable, des problèmes récurrents de pression sont observés. En certains points de la commune, le réseau ne permet pas d'assurer la défense incendie (60m³/H requis).

Eaux souterraines et ressource en eau potable



4.2. L'assainissement

Le schéma d'assainissement a été réalisé en juin 2005. La communauté d'agglomération Beaune, Côte et Sud détient la compétence transférée des questions d'assainissement.

Les communes de Saint-Aubin, Chassagne-Montrachet et Corpeau sont raccordées à la station d'épuration située à Chassagne-Montrachet (capacité de traitement de 1500 EH). Environ 20 % de la population de Corpeau est raccordée à un système de traitement par lagunage situé à l'est de la commune

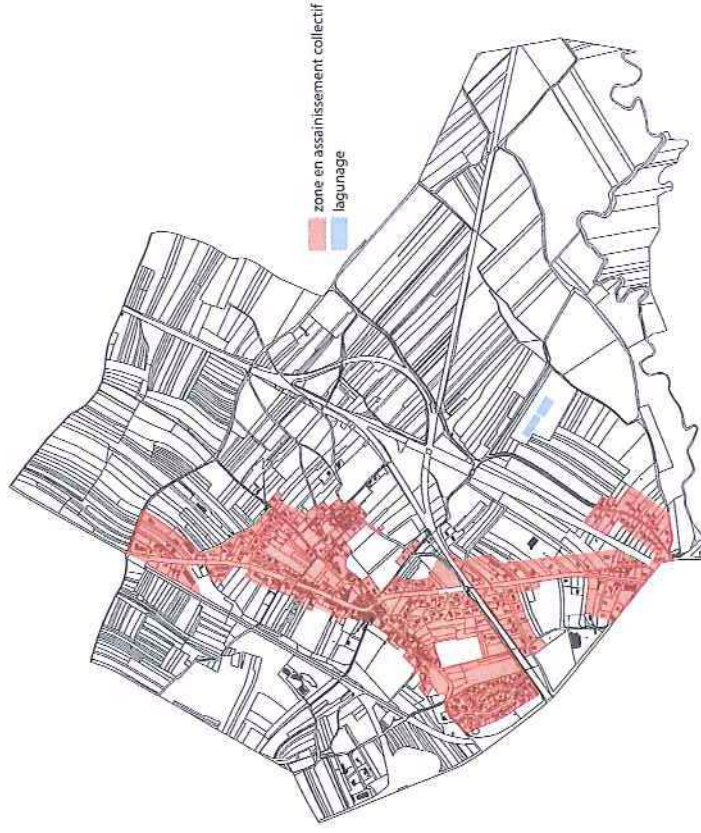
L'activité viticole, qui représente l'essentiel de l'activité économique du territoire de Saint-Aubin, Chassagne-Montrachet, Puligny-Montrachet et Corpeau (ancien SIVU - détenteur de la compétence assainissement), est productrice d'eaux usées non domestiques. La plupart des 150 caves recensées sur le territoire du SIVU sont raccordées au réseau collectif d'eaux usées. Or, les stations existantes n'ont pas été conçues pour traiter les pollutions viticoles. Ces rejets d'effluents vitivinicoles sont sources de dégradation de la qualité des eaux de la Dheune, notamment pendant la période des vendanges.

Lors de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement, il a donc été décidé de créer une station d'épuration dimensionnée pour traiter les effluents viticoles en mélange avec les eaux usées (et donc d'autoriser le rejet des effluents viticoles dans les réseaux existants).

Cette nouvelle unité de traitement des eaux (d'une capacité de traitement de 4500 EH pouvant être augmentée temporairement à 6000 EH) doit s'implanter à Corpeau, sur les parcelles attenantes aux lagunes existantes.

A l'échelle de Corpeau, la quasi-totalité des logements se situe en zone d'assainissement collectif.

SIVU du Val de Reuil
Carte de zonage d'assainissement

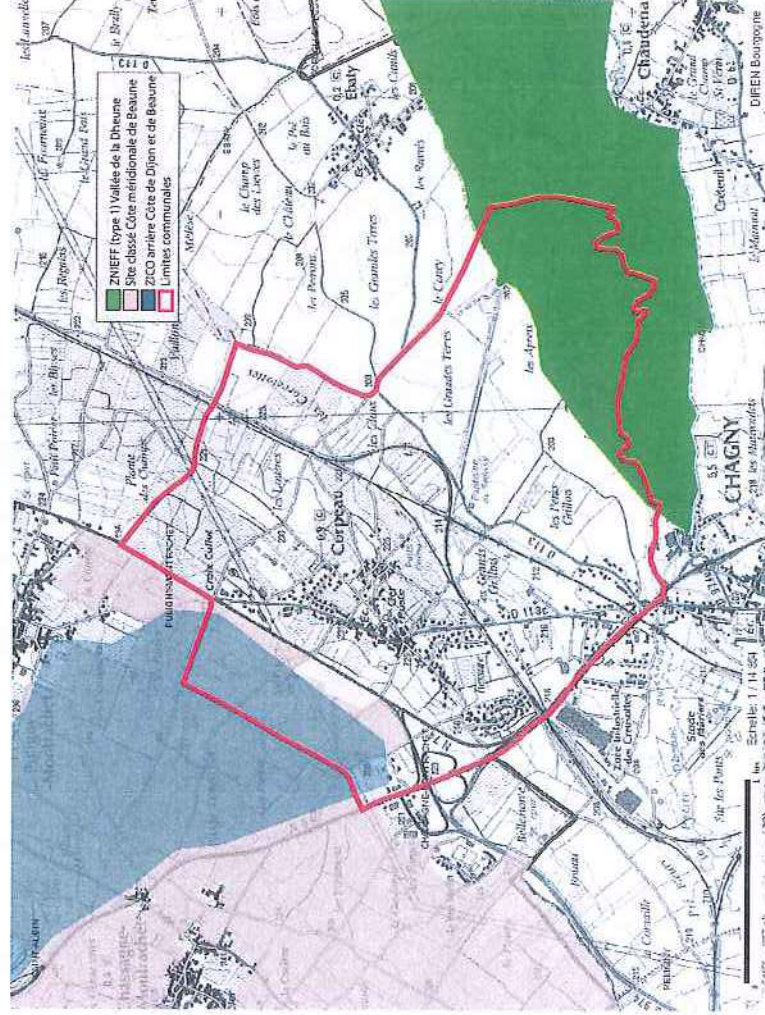


En dehors du vieux Corpeau, la collecte des eaux pluviales est assurée par un réseau séparatif. Le PLU devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour compenser les effets de l'extension de l'urbanisation sur l'écoulement des eaux pluviales.

5. Les milieux naturels

Le site classé de la côte méridionale de Beaune

Le site protégé de la côte méridionale de Beaune étend son périmètre sur douze communes, de Beaune à Santenay, en Côte d'Or, et jusqu'à Remigny, en Saône-et-Loire. La côte méridionale de Beaune est un relief issu de la fracture et de l'effondrement de l'écorce terrestre à l'emplacement de la plaine de Bresse, lors du soulèvement alpin. Pendant les périodes glaciaires, l'érosion a façonné le profil de la côte et creusé des vallées transversales. Sculpté par l'histoire géographique et dessiné par les interventions humaines, le paysage viticole de la côte constitue un patrimoine national classé depuis le 17 avril 1992 au titre de la loi du 2 mai 1930. La partie de la commune de Corpeau située à l'ouest de la D974 est concernée par cette protection.



La ZNIEFF de la vallée de la Dheune

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique se caractérisent par la présence d'espèces, d'associations d'espèces protégées ou menacées ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

Le bassin versant de la Dheune présente une remarquable diversité de milieux et la commune de Corpeau est concernée par une ZNIEFF de niveau 1 : la ZNIEFF de la vallée de la Dheune.

La Dheune, entre Chagny et son embouchure avec la Saône, serpente dans la plaine alluviale occupée par les prairies humides inondables qui ont permis à une flore et à une faune spécifique de s'installer. On trouve ainsi dans ces prairies la Gratiola officinale, protégée en France, et d'autres plantes rares en Bourgogne comme l'Inule britannique ou la Gaudinie fragile.



Gratiola officinale



Inule britannique



Gaudinie fragile

Cette zone sert de refuge à certaines espèces d'oiseaux qui y nichent comme le Râle des genêts, le Courlis cendré, le Vanneau huppé...



Râle des genêts



Courlis cendré

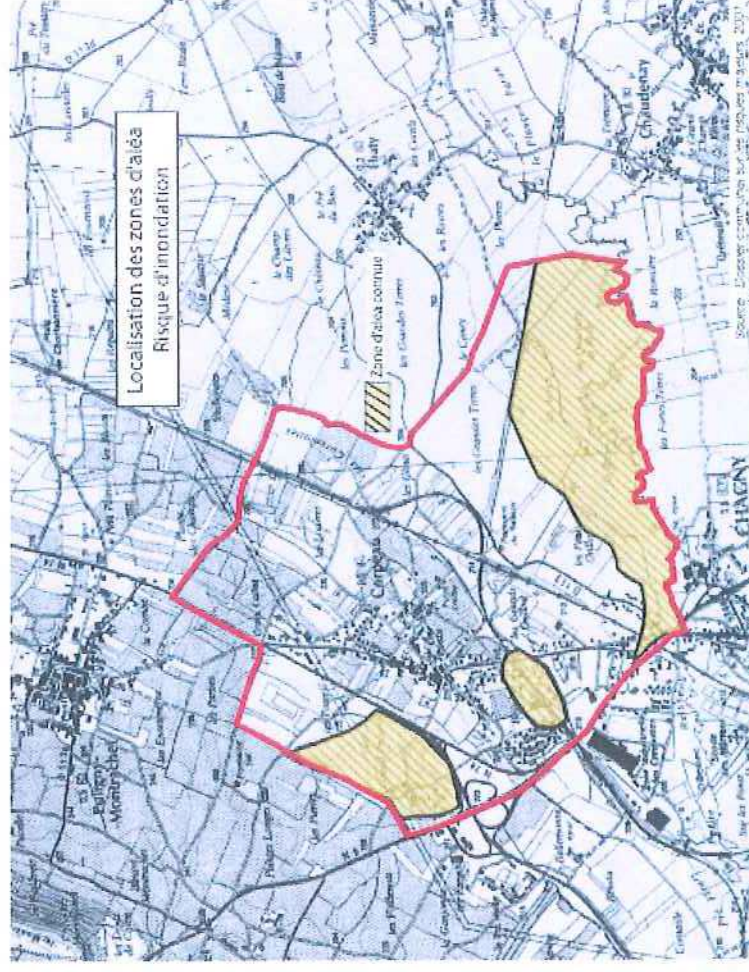


Vanneau huppé

6. les risques et nuisances

La commune de Corpeau est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) édité par la préfecture en 2002, pour le risque d'inondation et le risque de transport de matières dangereuses.

Le risque inondation



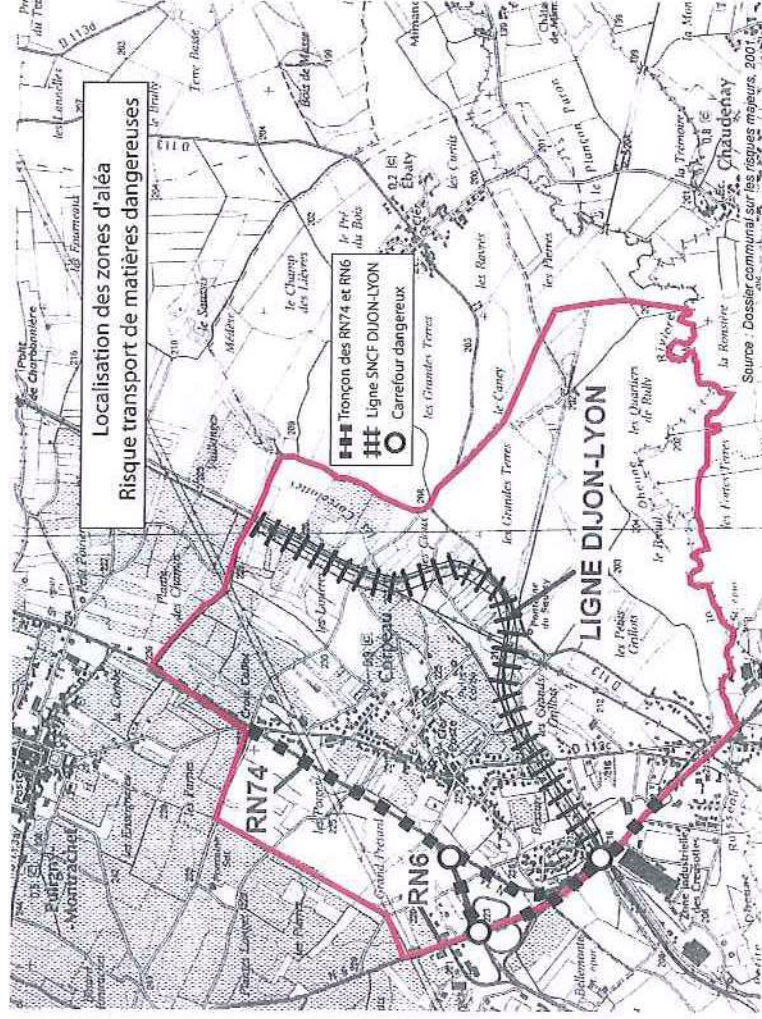
La commune est concernée par le risque d'inondation par débordement de la Dheune. Elle est également partiellement inondable par ruissellement sur les versants en bordure ouest de la D974 et rue des Crays.

La zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) « arrière Côte de Dijon et de Beaune »

Cette zone d'inventaire des biotopes et habitats des espèces les plus menacées d'oiseaux sauvages concernent l'arrière Côte de Dijon et de Beaune et s'étend sur 89 communes (De Marsannay-la-Côte au nord à Corpeau au sud). Située à l'ouest de la D974, elle est utilisée pour l'application de la Directive Oiseaux et a pour objectifs la protection d'habitats permettant d'assurer la survie et la reproduction des oiseaux sauvages rares ou menacés (*Circaetus gallicus*, *Alcedo atthis*...) ainsi que la protection des aires de reproduction, de mue, d'hivernage et des zones de relais de migration (lande, garrigue, falaises et parois rocheuses, forêts, vergers, vignes...) pour l'ensemble des espèces migratrices.

Le risque lié au transport de matières dangereuses

La commune est répertoriée pour le risque lié au transport de matières dangereuses sur les D906 et D974, ainsi que sur la ligne ferroviaire Paris-Lyon-Marseille.



La pollution des sols

Il existe sur le territoire communal deux anciennes décharges, l'une située au lieu-dit « La Montagne », l'autre au « Grillot Préjeannot ». Selon la DRIRE, ces sites comportent une possible pollution des sols du fait des activités industrielles passées.

La gestion des déchets

La compétence déchets est assurée par la communauté d'agglomération de Beaune, Côte et Sud, qui fait appel à un prestataire privé, pour assurer la collecte et le tri sélectif.

Sur la commune de Corpeau, la collecte des ordures ménagères se fait en porte à porte, à raison d'une fois par semaine.

Sont également collectés en porte-à-porte les emballages plastiques et le papier. Le verre est récupéré via 3 points d'apport volontaire répartis dans la commune. Ces déchets sont ensuite triés par l'entreprise Bourgogne recyclage, puis acheminés au centre d'enfouissement de Vic-de-Chassenay, pour les déchets ultimes.

Enfin, plusieurs déchetteries sont mises à disposition des habitants sur les communes de Meursault, de Nolay, de Ruffey-les-Beaune et de Savigny-les-Beaune. Peuvent être déposés les encombrants, les déchets verts, les gravats, les déchets d'équipement électriques et électroniques,...

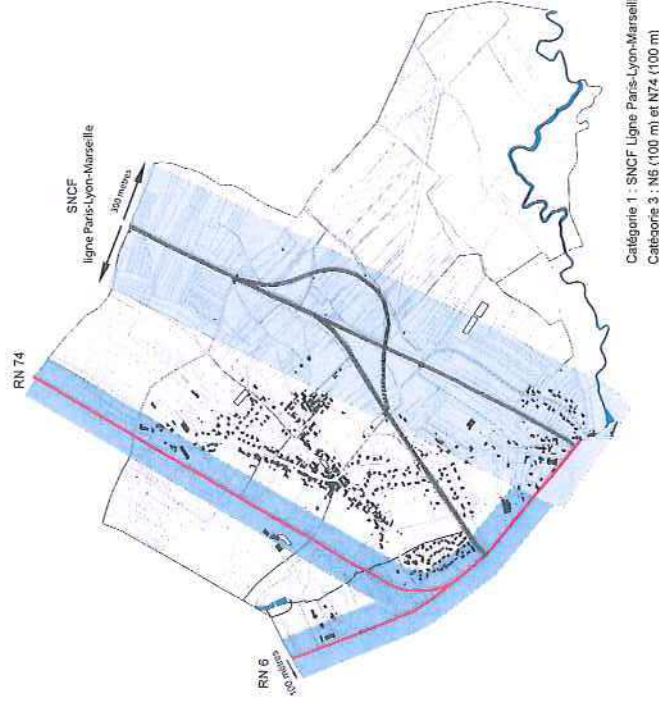
Les nuisances sonores

La loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits susceptibles de causer un trouble excessif aux personnes, de nuire à leur santé ou de porter atteinte à l'environnement.

Elle prévoit, pour chaque infrastructure classée bruyante, l'association d'un couloir affecté par le bruit à l'intérieur duquel les bâtiments à construire à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale ou d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum.

La commune de Corpeau est concernée par cette disposition du fait de la traversée par la ligne ferroviaire Paris-Lyon-Marseille, de la D906 et la D974.

La largeur des secteurs affectés par la loi bruit, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée ou de la voie ferrée, est de 300 mètres pour la ligne ferroviaire et de 100 mètres pour la D906 et la D974.



7. Le contexte archéologique et les monuments historiques

On recense quatre sites archéologiques distincts dans la commune, localisés sur la carte ci-après :

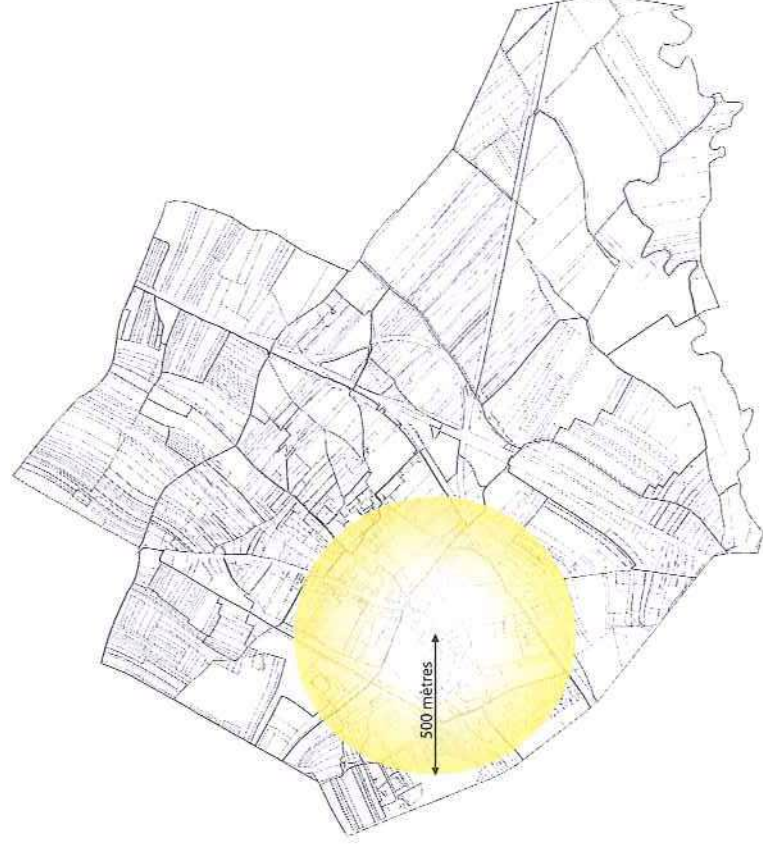
- « Présard Renaudine » où une occupation néolithique a été découverte en 1939. Quelques découvertes gallo-romaines laissent supposer une éventuelle présence d'un site antique.
- « Le Bourg », ancienne église médiévale de Corpeau située dans l'enceinte de l'ancien cimetière.
- « Les petits grillots » où des traces d'occupation gallo-romaine ont été repérées par prospection aérienne.

- « Les quartiers de Rully » où des traces diffuses d'habitat ont été détectées sur clichés aériens.

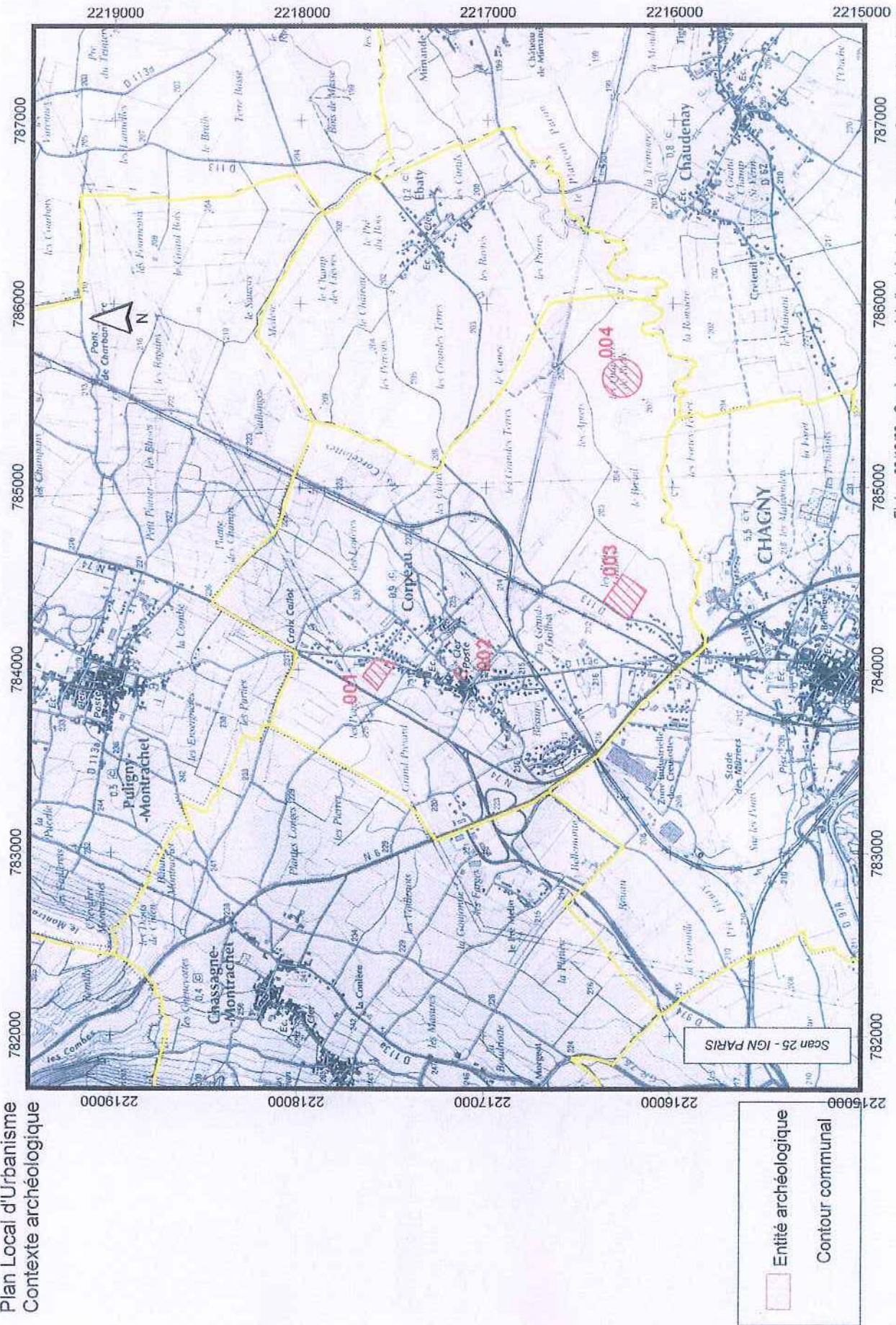
On notera par ailleurs l'existence de plusieurs sites dont la localisation n'est pas suffisamment connue pour être reportée sur une carte.

En outre, une niche gothique renfermant la statue de Saint-Mein en pignon d'une habitation située rue de la Montagne fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques. Le périmètre de protection autour de cet élément patrimonial est fixé à 500 mètres.

**Périmètre de protection
autour de la statue de Saint-Mein**



Corpeau (Côte-d'Or)
Plan Local d'Urbanisme
Contexte archéologique



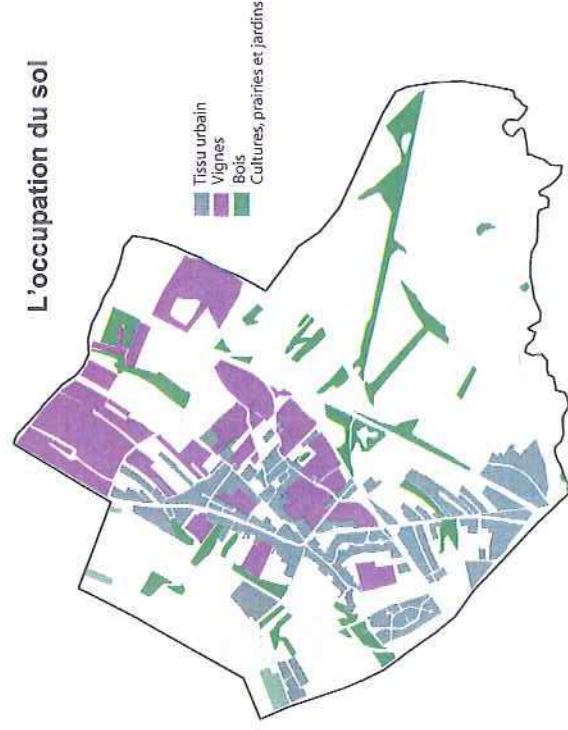
Etat au 09/12/03 - Service régional de l'archéologie de Bourgogne - Carte archéologique -

8. L'occupation du sol

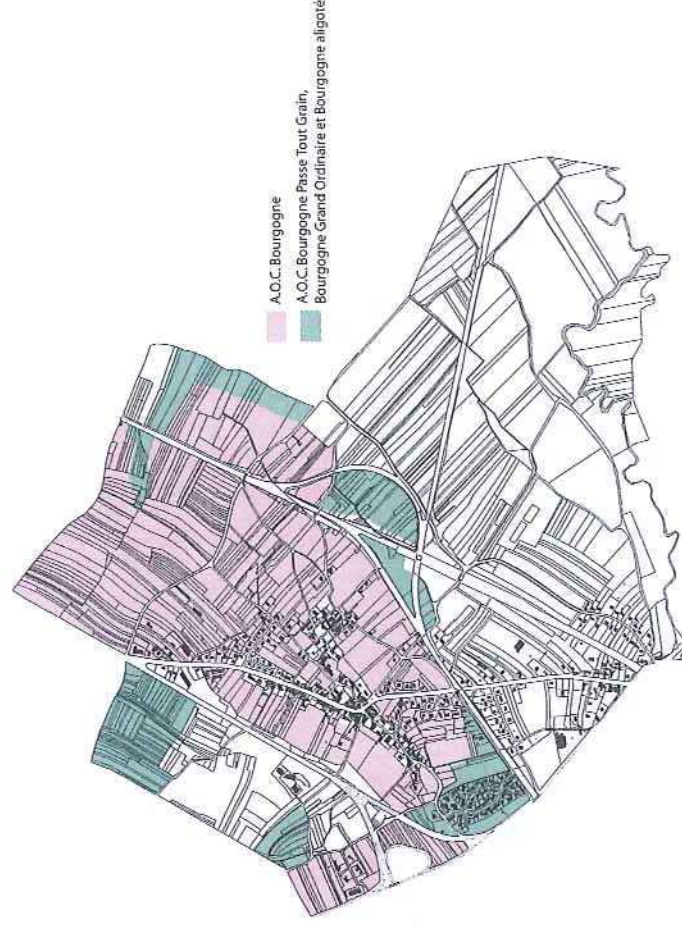
La commune de Corpeau occupe une superficie de 466 ha. Environ un tiers de la surface communale est occupée par la vigne. La carte ci-contre localise les aires d'appellation, fixées par l'INAO selon les caractéristiques des terroirs. Ces aires délimitent les parcelles susceptibles d'être plantées qui produiraient le vin de la qualité de l'appellation correspondante. Les parcelles plantées figurent sur la carte d'occupation du sol.

A Corpeau, le vignoble fait l'objet d'une appellation régionale. Les parcelles plantées se situent autour et dans le cœur villageois. Cette proximité est une contrainte pour le développement bâti mais constitue un élément remarquable au regard de la dimension historique, culturelle, paysagère et économique de la vigne. Elle devra être prise en compte avant d'engager toute réflexion sur d'éventuels changements de l'affectation des sols.

On note qu'il n'y a pas de siège d'exploitation agricole dans la commune, le territoire est exploité par des personnes extérieures.



Plan de zonage
des Appellations d'Origine Contrôlée (A.O.C.)



Source : Institut National des appellations d'origine des vins et eaux de vie, 22/09/1978

ANALYSE PAYSAGERE, URBAINE ET ARCHITECTURALE

1. Corpeau dans son site

1.1. Unités paysagères

La commune de Corpeau se situe au débouché de la vallée de la Dheune et au pied des premiers coteaux de la Côte d'Or. Elle s'inscrit dans le paysage de la côte méridionale de Beaune. Cette dernière est structurée en quatre secteurs

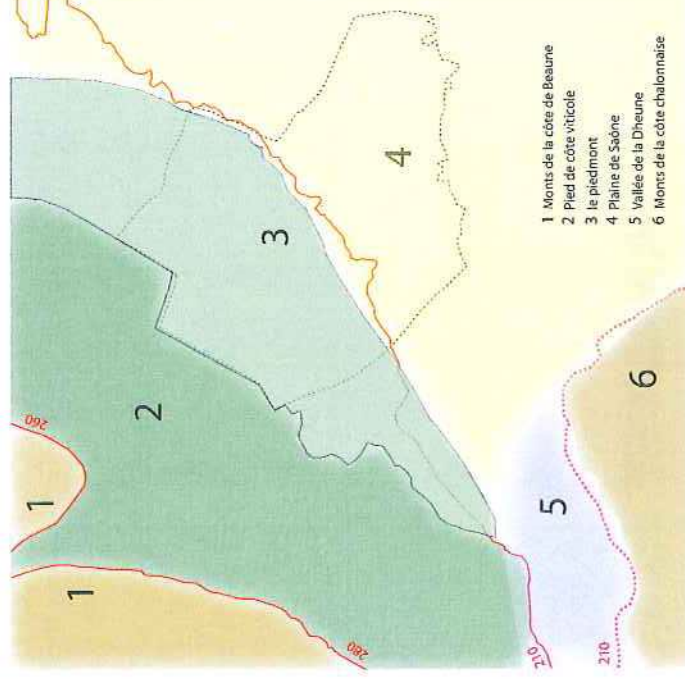
Les monts de la côte de Beaune qui s'élèvent et ferment le paysage au nord et à l'ouest, en arrière de Corpeau.

Le pied de côte qui concernent les villages limitrophes au nord et à l'ouest de Corpeau. La qualité des villages et des paysages y est remarquable.

Le piedmont dans lequel s'inscrit la moitié nord-ouest de la commune. Dominant la plaine de Saône, cette zone, contrairement aux deux ensembles précédents, présente un aspect moins ordonné et de moindre qualité paysagère. L'activité économique de cet espace n'est pas exclusivement viticole. Le tissu urbain des communes qui appartiennent à cet ensemble est moins homogène et ne présentent pas les qualités patrimoniales des communes de la côte.

La plaine de Saône qui comprend la moitié sud-est de la commune. La plaine d'effondrement de la Saône offre un paysage ouvert.

Au sud-est de la commune, la perspective s'ouvre sur les premiers **Monts de la Côte chalonnaise** et sur le débouché de **la vallée de la Dheune**



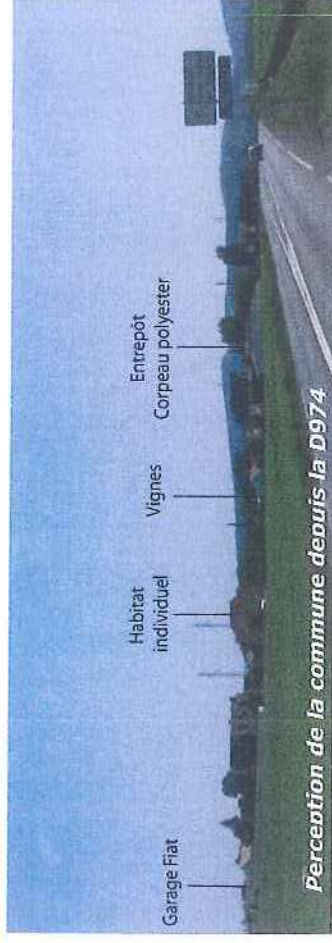
- 1 Monts de la côte de Beaune
- 2 Pied de côte viticole
- 3 le piedmont
- 4 Plaine de Saône
- 5 Vallée de la Dheune
- 6 Monts de la côte chalonnaise

1.2. Découverte du village et qualité paysagères

Au niveau de l'entrée nord du village, depuis la D974, la vue s'ouvre sur le piedmont et les monts de la côte de Beaune en direction de chassagne-Montrachet et de Puligny-Montrachet. Depuis la D906, en venant de Chassagne-Montrachet, le paysage s'ouvre sur Corpeau et son clocher.

L'accès au centre du village s'effectue en traversant une zone mixte d'activités, d'habitat et de parcelles plantées (ZA du Croix Callot). Cette zone manque d'homogénéité et marque l'arrêt de la séquence paysagère de la côte de Beaune.

On retrouve ce manque de lisibilité et de cohérence au sud de la commune. Le bâti existant mite l'espace le long de la rue de Pont de Paris en direction de Chagny et se mêle à la zone commerciale de la ZA du Préjeannot.



Perception de la commune depuis la D974

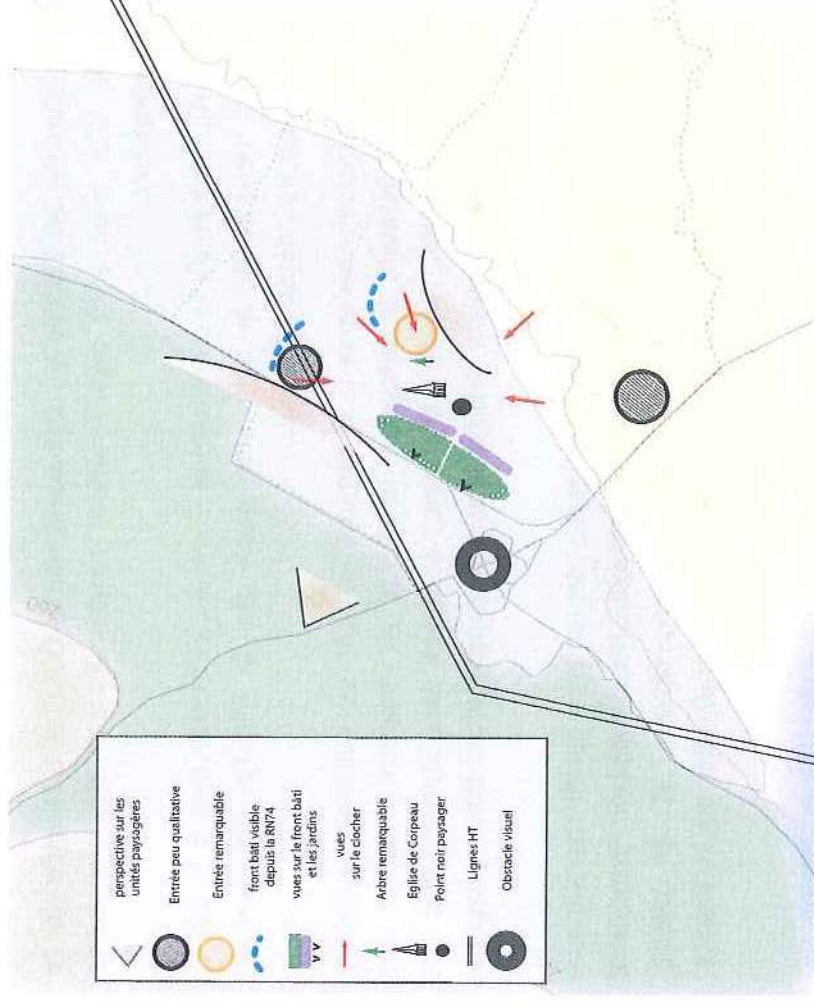
Seul l'accès depuis la rue du Puits Bulot est remarquable. Cette entrée est non bâtie, dans l'axe de l'église. Elle donne directement accès au noyau villageois traditionnel où la présence d'un arbre remarquable doit être signalé.

Au nord, on recense plusieurs constructions neuves (rue Truchot et chemin des Riaux). Ces dernières constituent des fronts bâtis visibles depuis la D974 et sont les premiers éléments du village que l'on repère au loin. Le développement urbain en cours sur ces secteurs devra faire l'objet d'une attention particulière pour cette raison.



Depuis la D974, une autre vue sur le front bâti de la commune et les jardins attenants est visible. Cette vue mériterait d'être conservée.

L'échangeur de la D974 et de la D906 constitue un obstacle visuel et les lignes haute tension marque fortement le paysage. Au centre du village, l'imposant poste électrique constitue un point noir visuel.



2. Trame viaire et déplacements

La commune est bordée au sud-ouest par la D906 et traversée par la D974. Ces axes sont régulièrement empruntés par des transports exceptionnels.

Au nord, l'entrée de la commune de Corpeau s'effectue depuis la D974.

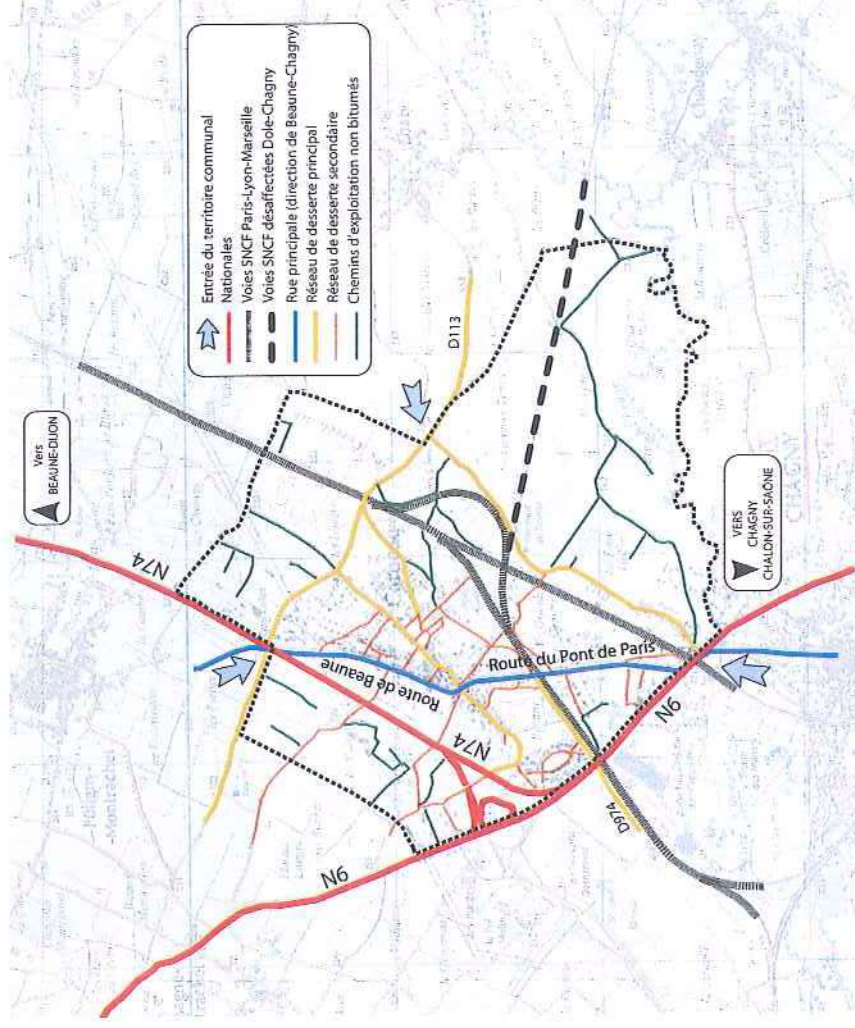
Au sud, l'entrée de la commune passe par la RN6 ou l'avenue du Général Leclerc depuis Chagny.

La rue principale traverse la commune du nord au sud pour rejoindre Chagny ou Beaune et desservir le réseau de desserte principal des différents quartiers de la commune, à l'ouest des lignes SNCF. Le réseau de desserte secondaire irrigue principalement le cœur villageois traditionnel.

La commune est, en outre, traversée par la ligne SNCF Paris-Lyon-Marseille et par une voie ferrée désaffectée (raccordement ferroviaire permettant de rejoindre la ligne Chagny-Nevers et de passer directement des lignes de Nevers et Moulins pour l'Est de la France, Dôle et Auxonne).

La ligne de bus Dijon-Beaune-Nolay-Chalon dessert la commune qui compte trois arrêts : « Corpeau-centre », « Corpeau-les meix » et « Corpeau-pont de Paris ».

On note que la commune n'est pas desservie par une desserte adaptée aux modes de déplacements doux. Elle se trouve à l'écart de la route Beaune-Santenay et de la voie verte reliant Chagny à Santenay. Par ailleurs, la commune est à l'écart des grandes routes touristiques de la côte de Beaune.



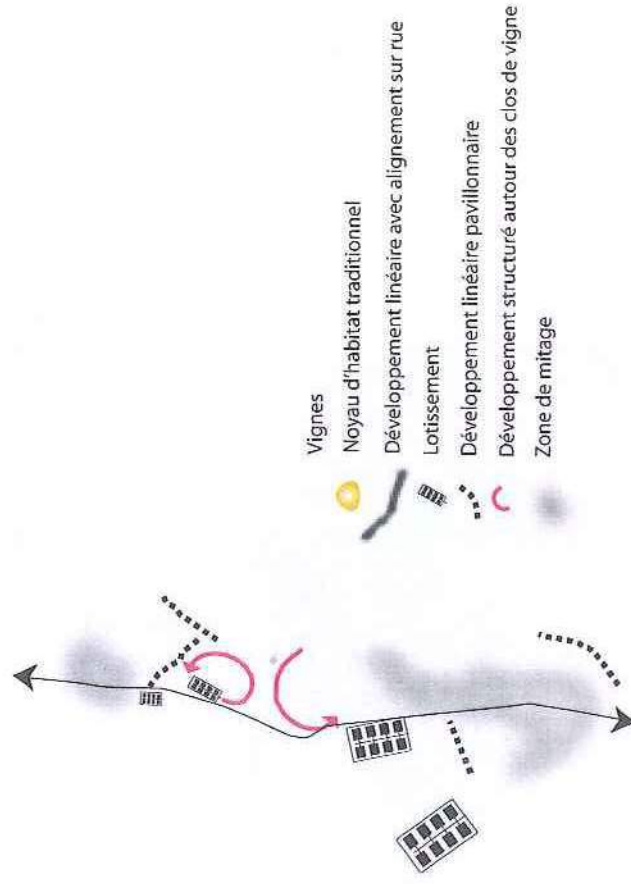
3. Typologie du bâti

Le tissu bâti de Corpeau est composé d'un habitat ancien et d'un habitat beaucoup plus récent.

L'habitat ancien s'est développé le long de la rue de la Montagne et un peu plus à l'écart, vers l'église. Sur ces espaces, le développement de l'urbanisation a suivi deux chemins différents : étirement le long de l'axe pour l'un et développement structuré autour des clos de vigne pour l'autre.

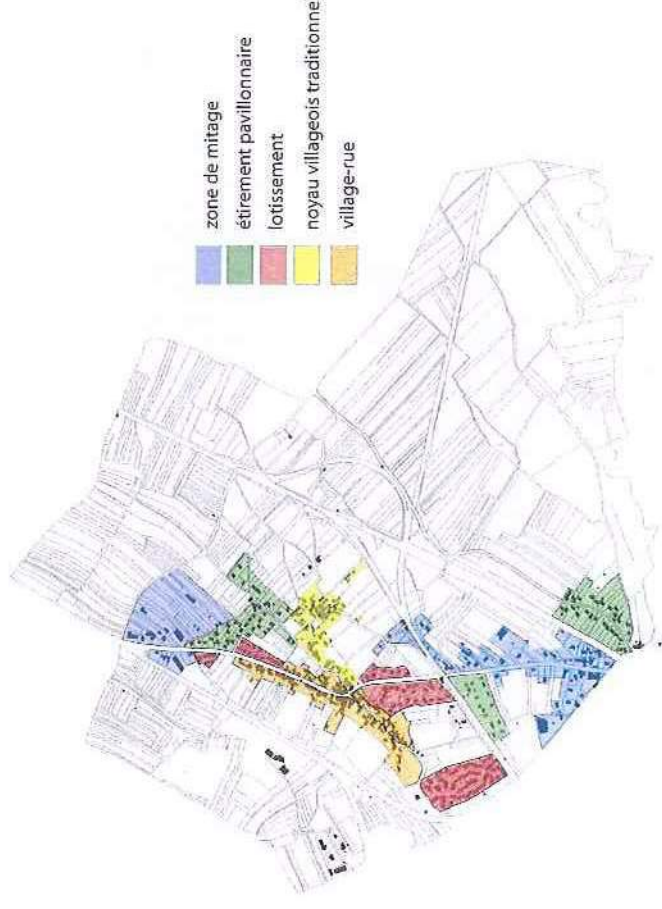
L'habitat récent date de la fin des années 1970. Le développement urbain de la commune a été rapide et s'est effectué selon la procédure de lotissement ou par étirement pavillonnaire le long des axes.

Schéma de développement de l'urbanisation



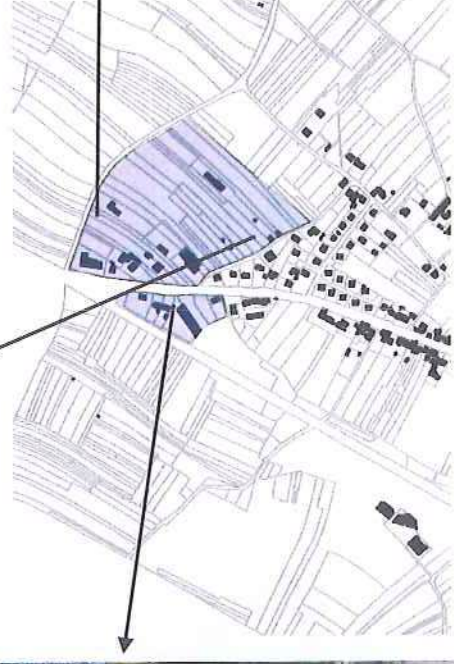
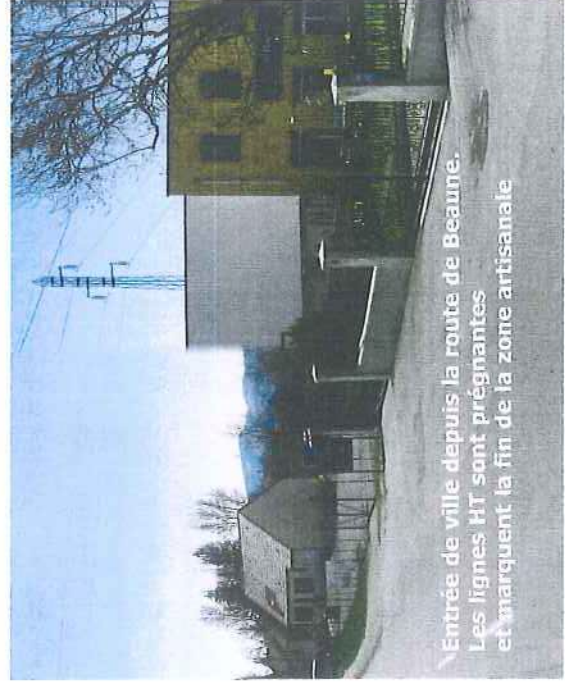
La perception du territoire communal s'étend de la route de Beaune à la route du Pont de Paris. Elle est rythmée par une succession d'ambiances urbaines. On peut distinguer ainsi cinq sous-secteurs :

- les zones mixtes qui constituent les entrées de ville.
- le village-rue le long de la route de Beaune et rue de la Montagne,
- le noyau d'habitat traditionnel près de l'église,
- les zones d'extension pavillonnaire
- les lotissements.



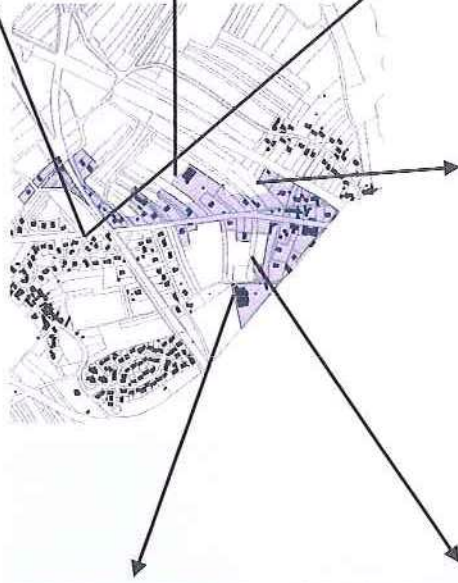
3.1. Les zones mixtes : La zone artisanale du Croix Callot et la ZA du Préjeannot

Le nord de la commune est occupé par la zone artisanale du Croix Callot mêlant activités économiques, entrepôts, habitat individuel et parcelles de vignes plantées. Cette zone, peu qualitative, annonce l'entrée dans la commune et tranche avec la perception que l'on a de la côte de Beaune depuis la D974. Le développement de cette zone s'est effectué de façon désordonnée. Les entreprises présentes sur le site se retrouvent isolées sur leurs parcelles et sont cernées par la vigne ou les habitations. La zone artisanale occupe les deux côtés de la route de Beaune, alors que les espaces libres semblent être désormais dévolus à la construction de maisons individuelles.



Le secteur sud de la commune et la ZA du Préjeannot

L'entrée sud de la commune est, comme l'entrée nord, une zone mixte d'activités économiques et d'habitat individuel. Ces deux vocations urbaines se côtoient sans schéma d'ensemble cohérent et donnent naissance à des espaces peu lisibles et peu fonctionnels.



Rue du Pont de Paris en direction de Beaupré



transports Alex



zone mixte, commerciale et résidentielle

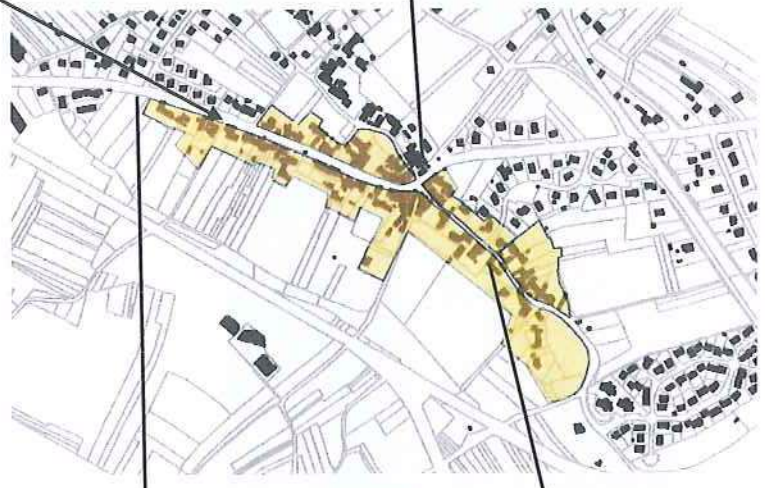


Rue du Pont de Paris en direction de Chagny

Dans le cadre du PADD, il faudra positionner la ou les vocation(s) de ces deux zones mixtes et réfléchir à leur organisation

3.2. Le village rue

L'ambiance est plus urbaine, marquée par le clocher de l'église visible dans l'axe de la route de Beaune. Les bas-côtés non aménagés font place aux trottoirs, la voirie a fait l'objet de travaux de sécurisation et les façades sont alignées sur rue dégagant ainsi une homogénéité bâtie. Cet ensemble s'est développé et densifié au cours de son histoire le long de la route de Beaune et de la rue de la Montagne. **Il convient de mettre en valeur cet axe (enfouissement des réseaux, traitement des points noirs paysagers, préservation patrimoniale rue de la Montagne, mise en valeur végétale...).**

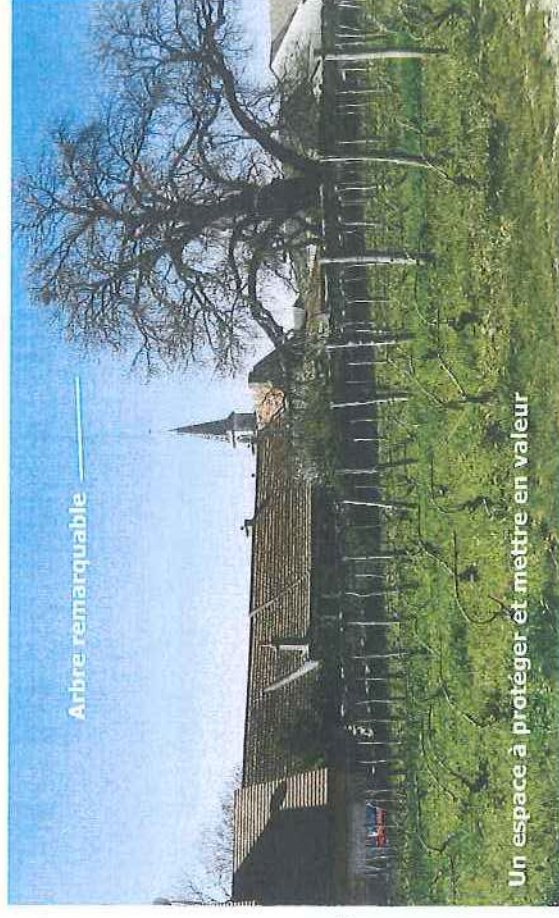
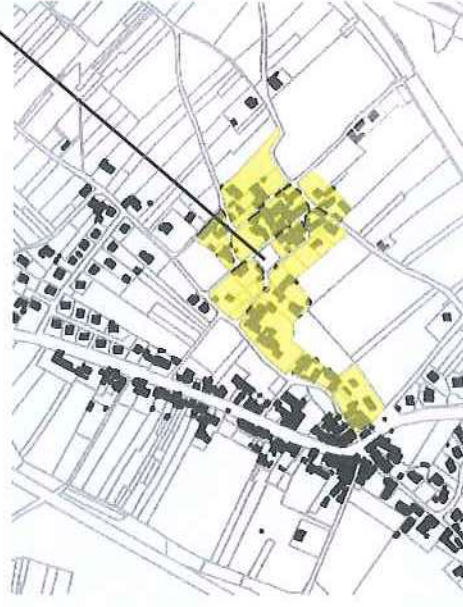


3.3. Le noyau villageois traditionnel

Depuis la route de Beaune, on accède à ce noyau par la rue de l'Eglise ou par la rue du Champ de cave ou par la rue du Puits Bulot. L'accès par cette dernière constitue l'entrée la plus qualitative du territoire communal. Ce noyau villageois regroupe un ensemble bâti traditionnel aligné le long de ruelles étroites. Il constitue un ensemble architectural homogène remarquable cerné par la vigne qui doit être protégé des pressions qui peuvent s'exercer sur la commune.



Un état de conservation avancée des murs en pierres sèches



Arbre remarquable

Un espace à protéger et mettre en valeur

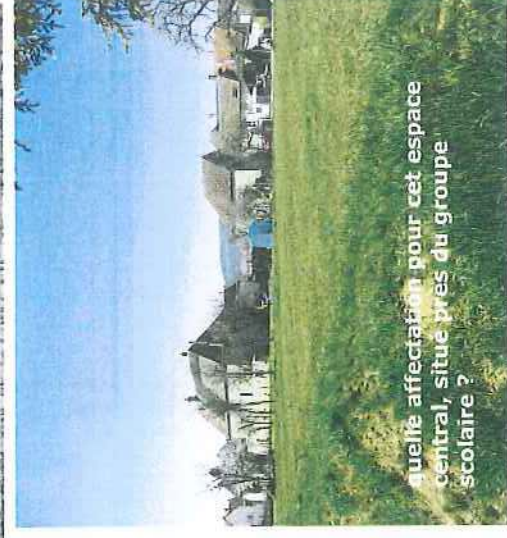
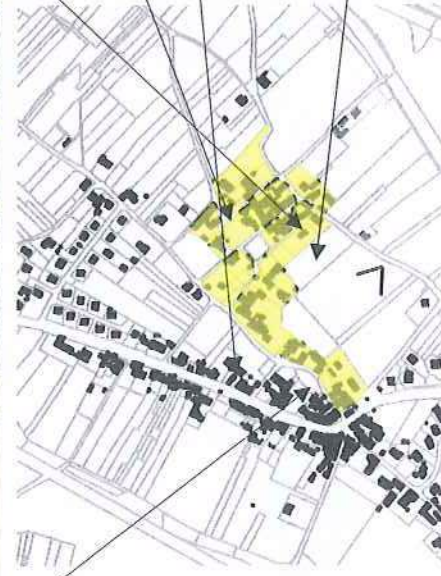


Parcelle plantée en cœur d'îlot

Historiquement, la vigne a représenté une force contraignante pour le développement bâti. Les habitations se sont étirées le long des murs de clôture en pierre pour constituer un front bâti à proximité immédiate des parcelles. L'espace situé entre la rue Chaude et la rue de la Borne se structure ainsi autour d'une parcelle plantée située en cœur d'îlot. Aujourd'hui, l'état de conservation des murs de clôture (lorsqu'ils ne sont pas détruits) mérite une réponse adaptée afin de préserver le patrimoine vernaculaire de la commune.

De nouvelles constructions ont vu le jour dans cet ensemble. Leur intégration au site aurait pu faire l'objet d'une réflexion plus poussée, d'autant plus qu'elles sont visibles de loin.

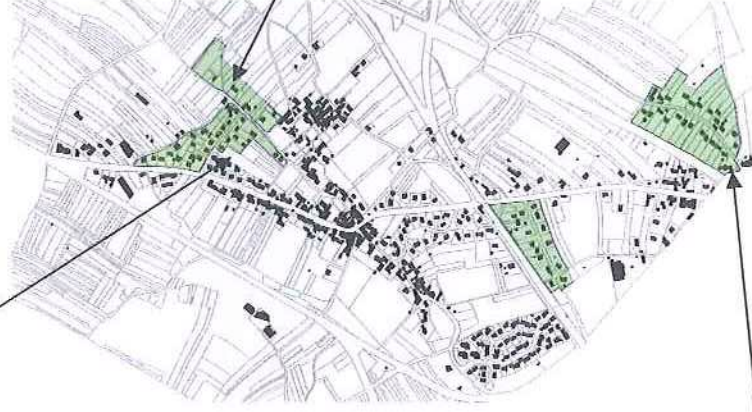
Un des enjeux du PLU sera de permettre aux constructions nouvelles de s'intégrer plus harmonieusement dans cet ensemble.



3.4. Les zones d'étalement pavillonnaire

On compte trois zones pavillonnaires qui s'étirent le long des axes. La première se situe au sud de la commune, le long de la route d'Ebaty. Cette zone est la seule du territoire communal qui accueille du bâti au-delà de la voie ferrée. Elle est limitée par la zone agricole qui s'étend sur l'ensemble de la partie est de la commune. La seconde se situe le long de la voie ferrée, rue des Pingulrières. Au nord, une troisième zone se situe le long de la rue du 8 mai 1945. Cette dernière se prolonge actuellement le long de la rue Truchot, au gré des disponibilités foncières. Cette zone en extension constitue un enjeu pour la commune car on compte plusieurs constructions neuves qui constituent un front bâti visible depuis la D974 et prennent place sur des parcelles viticoles plantées.

La maîtrise du développement urbain et de la qualité des constructions constitue un enjeu évident pour la commune. La question du mitage de l'espace viticole devra également être posée.



4. Polarités et qualité des espaces publics

La commune accueille un pôle de services dans la partie centre du village et un pôle commercial à proximité de Chagny.

- Le centre du village regroupe
 - Le groupe scolaire « La Perrière ». Il se situe près de l'église. Il regroupe deux classes maternelles et trois classes primaires. Une portion de la rue Truchot, devant l'église et le groupe scolaire, a été bloquée et empêche toute circulation motorisée. Un parking non goudronné permet la dépose des enfants.
 - La salle des fêtes ne dispose pas d'aire de stationnement et sa situation au carrefour de la rue de la Montagne et de la rue de Beaune peut s'avérer dangereuse.
 - La mairie et la bibliothèque municipale sont à proximité de la salle des fêtes, rue de Beaune.

Le seul espace vert et de loisirs de la commune se trouve près du lotissement rue du Reuil. Il regroupe des aires de jeux et des terrains de tennis.

- Le pôle commercial accueille pour le moment un supermarché et une société de contrôle technique automobile. La zone est séparée des constructions neuves par des parcelles non construites. Actuellement, la vocation de cette zone n'est pas nettement affirmée ce qui rend l'espace peu lisible.

Les habitants vont à Chagny et à Beaune pour trouver les équipements et les services complémentaires.

3.5. Les lotissements

La commune de Corpeau compte quatre lotissements (un communal et trois privés). Ils sont situés rue Jean Moulin, rue du Reuil, rue des Myosotis et impasse de La Renaudine.

L'OPH 21 possède deux bâtiments HLM (rue du Reuil), et construit actuellement trois maisons individuelles, impasse de la Renaudine.





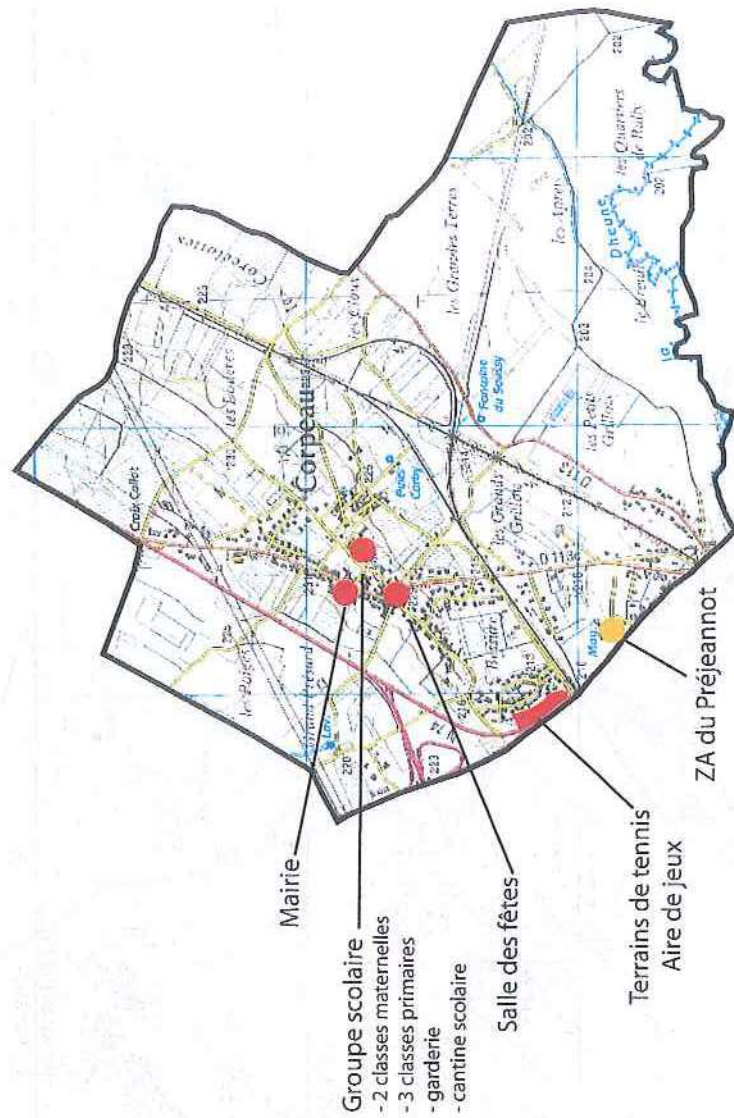
Groupe scolaire



Salle des fêtes



Aire de loisirs



Mairie

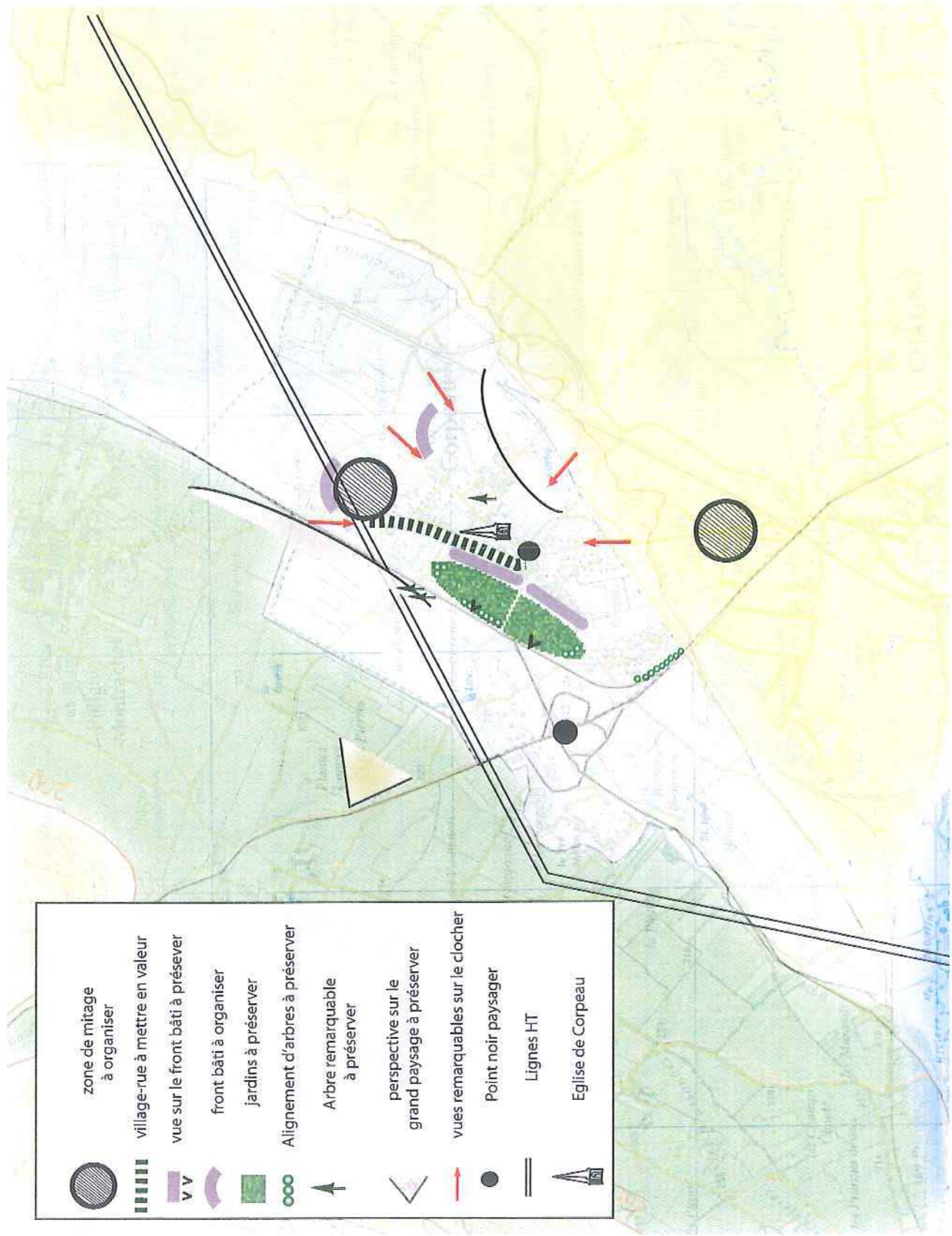
Groupe scolaire
- 2 classes maternelles
- 3 classes primaires
- garderie
- cantine scolaire

Salle des fêtes

Terrains de tennis
Aire de jeux

ZA du Préjeannot

5. Synthèse des enjeux



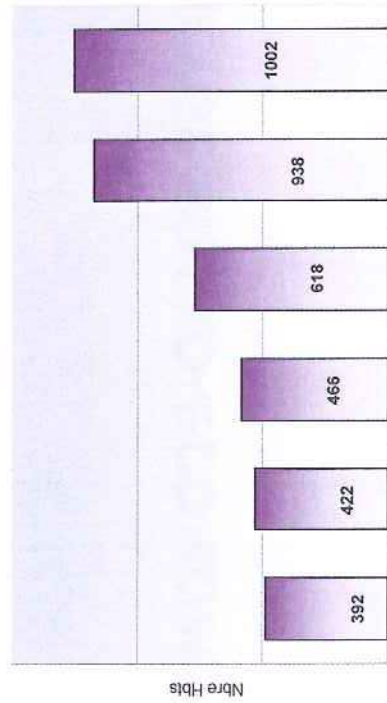
ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

1. Démographie

1.1. Evolution de la population

La commune de Corpeau accueille 1002 habitants en 1999. Depuis 1962, elle a vu sa population pratiquement tripler. La croissance de population s'est effectuée essentiellement entre 1975 et 1990 (+ 472 habitants) et se stabilise entre 1990 et 1999 (+ 64 habitants).

Evolution de la population de Corpeau entre 1962 et 1999



Source : INSEE, RGP 1999, PSDC

Bien que les soldes naturels soient positifs au cours des deux dernières périodes intercensitaires, la croissance démographique repose sur un apport extérieur de population (292 habitants supplémentaires).

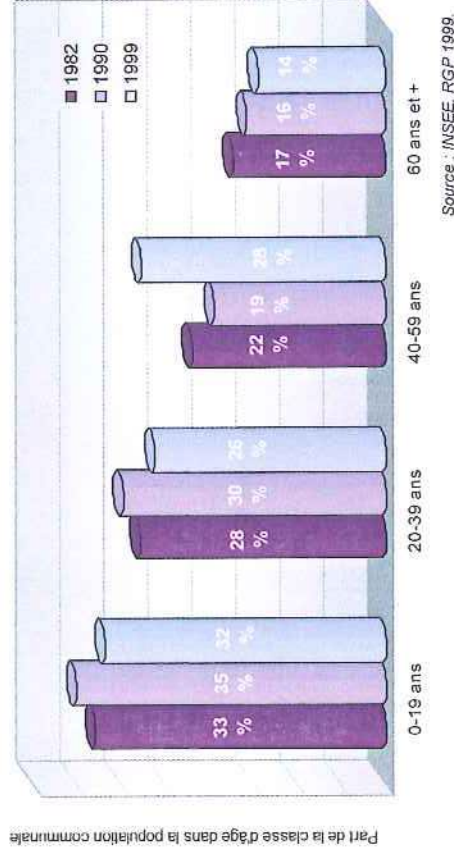
1982-1990		1990-1999	
solde naturel	48	solde naturel	44
solde migratoire	272	solde migratoire	20

Source : INSEE, RGP 1999

1.2. La population selon son âge

Cet apport a permis de rajeunir la structure de la population communale : la part des moins de 40 ans est passée de 61 % à 65 % entre 1982 et 1990.

Structure de la population selon l'âge entre 1982 et 1999 (en %)



Source : INSEE, RGP 1999

Néanmoins, le rythme de croissance se stabilisant, on assiste à un vieillissement relatif de la population à partir de 1990 : la part des moins de quarante ans a ainsi diminué d'environ 6 points (de 65 % à 58 %). Parallèlement, la part des « 40-59 ans » a augmenté au cours de cette période (+9 points). Ces derniers représentent environ 28 % de la population en 1999 contre 19 % en 1990.

Sur l'ensemble de la période 1982-1999, la part des « 60 ans et + » n'a cessé de diminuer.

1.2.3. Taille des ménages

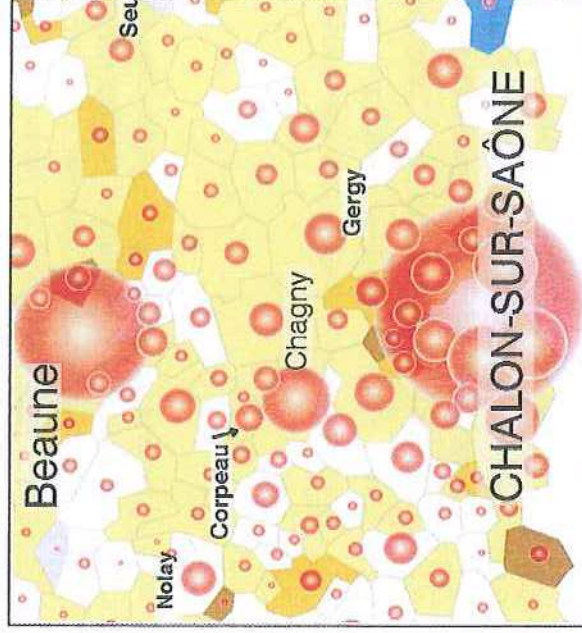
Ce dynamisme démographique se traduit par la taille moyenne des ménages corpealiens qui, malgré la tendance au desserrement, reste nettement supérieure à la moyenne départementale.

	1990	1999
Corpeau	3,04	2,93
Canton de Nolay	2,54	2,42
Côte d'Or	2,61	2,42

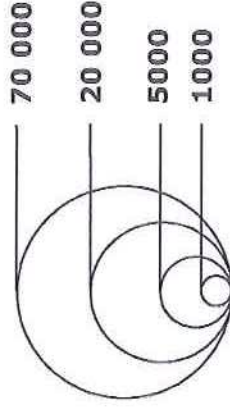
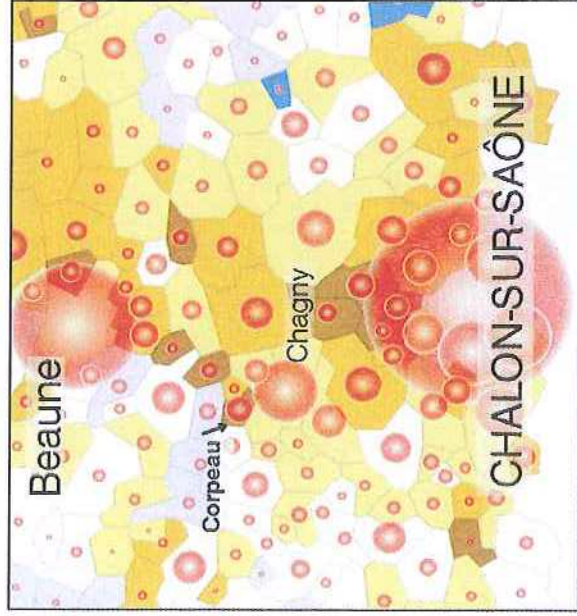
Source : INSEE, RGP 1999

Evolution et nombre d'habitants entre 1982 et 1999

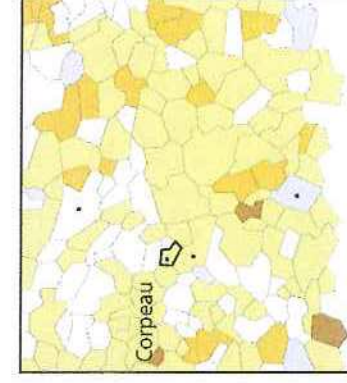
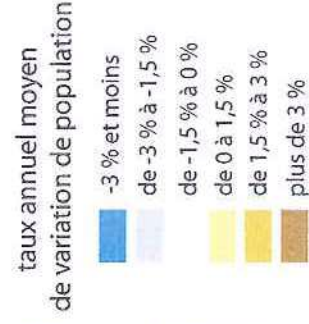
1999



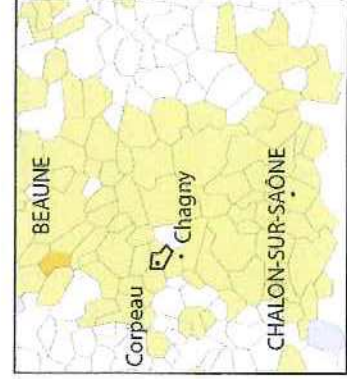
1990



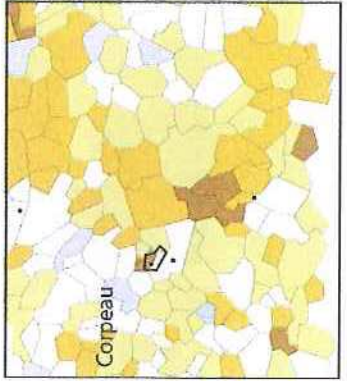
Source : RGP, INSEE 1999



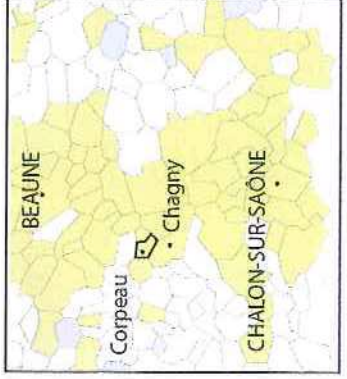
solde migratoire



solde naturel



solde migratoire



solde naturel

2. Les migrations résidentielles

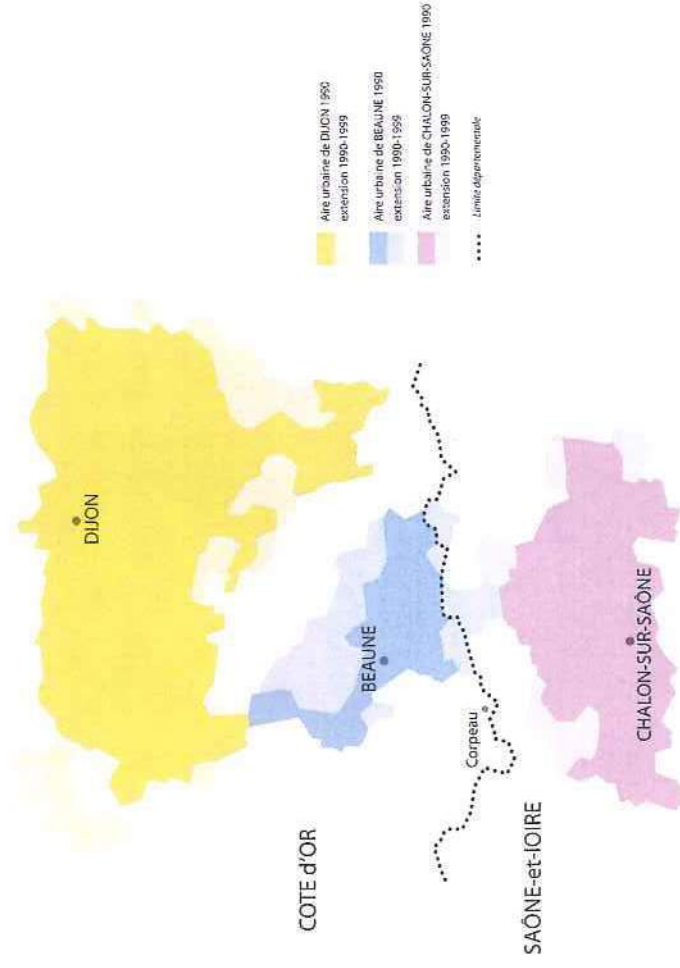
L'analyse des migrations résidentielles entre 1990 et 1999 indique que les échanges sont déficitaires avec le reste de la Côte d'Or, et notamment avec Beaune qui a un fort pouvoir d'attraction. Ils s'équilibrent avec la Saône-et-Loire et Chagny, la commune limitrophe de Corpeau. La commune exerce un pouvoir d'attraction sur la population chalonnaise.

communes de	depuis	Vers
Côte d'Or	Corpeau	Corpeau
Dijon	155	126
Beaune	18	13
Autres	90	38
	47	75
communes de	117	117
Saône-et-Loire		
Chalon-sur-	14	29
Saône	49	50
Chagny	54	38
Autres	41	61
départements	313	304

Source : INSEE, RGP 1999.

L'influence des aires urbaines de Beaune et de Chalon-sur-Saône, qui se rapprochent, se fait ressentir sur le territoire communal. La commune subit une forte demande foncière notamment en matière de logements. De 2001 à 2005, 37 permis de construire ont été accordés pour des maisons individuelles.

Elargissement des aires urbaines de Dijon, Beaune et Chalon-sur-Saône entre 1990 et 1999



3. Le logement

3.1. L'âge du parc de logement

L'accroissement de la population a été suscité par un rythme élevé de constructions pavillonnaires principalement après 1975.

Date de construction des logements													
Total des logements		avant 1915		1915 à 1948		1949 à 1967		1968 à 1974		1975 à 1982		à partir de 1990	
369		97		16		22		20		65		116	33

Source : INSEE, RGP 1999.

3.2. La nature des logements

La structure du parc immobilier se caractérise par une grande majorité de résidences principales.

Nature des logements en 1999													
Résidences principales				Résidences secondaires				logements vacants				logements occasionnels	
nombre	part	évolution	nombre	part	évolution	nombre	part	évolution	nombre	part	évolution	nombre	évolution
1999	1999	90-99	1999	1999	90-99	1999	1999	90-99	1999	1999	90-99	1999	90-99
342	92,7%	10,3%	14	3,8%	-12,5%	12	3,3%	50%	1	0,3%	-91%	369	7%

Source : INSEE, RGP 1999.

Le nombre de résidences secondaires a faiblement varié entre 1990 et 1999 (deux résidences secondaires en moins), alors que les logements occasionnels ont quasiment disparu (10 logements de ce type en moins). Au cours de la période, on observe une augmentation des logements vacants (4 supplémentaires).

3.3. Les résidences principales

Les propriétaires sont largement majoritaires sur l'ensemble du parc de résidences principales. On note une augmentation du nombre de locataires du parc privé (+12) et du parc social (+10).

Evolution de l'occupation des logements entre 1990 et 1999													
Propriétaires				locataires non-HLM				locataire HLM				logé gratuitement	
nombre	part	évolution	nombre	part	évolution	nombre	part	évolution	nombre	part	évolution	nombre	évolution
1999	1999	90-99	1999	1999	90-99	1999	1999	90-99	1999	1999	90-99	1999	90-99
261	76,3%	7,4%	33	9,6%	57%	37	10,8%	37%	11	3,2%	-42%	342	10,3%

Source : INSEE, RGP 1999.

La commune de Corpeau accueille des logements de grande taille. Ainsi, la part des petits logements a diminué entre 1990 et 1999 alors que celle des logements de 4 pièces et plus a augmenté. Ces derniers représentent près de ¾ du parc en 1999.

Nombre de pièces des résidences principales					
1990		1999		évolution 90-99	
1 pièce	2	1	0,3%	-50%	
2 pièces	27	26	7,6%	-3,7%	
3 pièces	65	64	18,7%	-1,5%	
4 pièces	108	106	31%	-1,9%	
5 pièces	77	94	27,5%	22%	
6 pièces et plus	31	51	14,9%	65%	

Source : INSEE, RGP 1999.

Etant donné l'âge récent du parc de logement, la majorité des résidences principales sont confortables. Entre 1990 et 1999, on peut observer une résorption des résidences sans confort, qui a dû se poursuivre depuis.

Confort des résidences principales			
1990		1999	
RP sans Baignoire, sans douche, sans WC intérieur	5	2	
RP sans Baignoire, sans douche, avec WC intérieur	13	7	
RP avec baignoire ou douche, sans WC intérieur	6	4	
RP avec baignoire ou douche, WC int., sans chauffage central	52	83	
RP avec baignoire ou douche, WC int. et chauffage central	234	246	

Source : INSEE, RGP 1999.

4. Population active et emplois sur place

4.1. La nature des emplois sur place

La commune compte 189 emplois en 1999 alors qu'elle en comptait 136 en 1990 (+39 %). Seul le secteur de la construction a perdu des emplois au cours de la période.

Nature des emplois sur place

	1990	1999	part 1999
agriculture	0	4	2.1%
industrie	28	45	23.8%
construction	32	24	12.7%
tertiaire	76	116	61.4%
	136	189	

Source : INSEE, RGP 1999.

Alors qu'il n'y avait plus d'agriculteurs en 1990, la commune compte quatre emplois agricoles en 1999. Au cours de la période, les emplois industriels et tertiaires ont fortement progressé (respectivement 17 emplois soit +61 % et 40 emplois soit +53 %)

En 1999, l'emploi salarié représentait 116 emplois (source UNEDIC). L'analyse de l'évolution récente montre que la commune a accueilli 72 emplois privés supplémentaires. Le supermarché et la société TEB accueillent le plus grand nombre de salariés.

	Etab.	1990	Etab.	2003
Industries connexes de l'ameublement	1	1	-	-
Peinture	1	1	-	-
Commerce de détail de carburants	1	1	-	-
Commerce de gros de boissons	1	3	-	-
Analyses, essais et inspections techniques	-	-	1	1
Autres formes d'action sociale	1	1	1	1
Fabrication d'emballages en matières plastiques	1	2	1	1
Entretien et réparation de véhicules automobiles	1	2	1	3
Restauration de type traditionnel	1	2	2	7
Administration d'entreprises	1	2	1	3
Travaux de charpente	1	5	1	7
Fabrication d'autres ouvrages en béton ou en plâtre	1	6	1	7
Recherche-développement en sciences physiques et naturelles	-	-	1	8
Travaux de maçonnerie générale	3	9	3	15
Autre imprimerie (labeur)	1	15	1	13
Transports routiers de marchandises interurbains	-	-	1	19
Supermarchés	1	31	1	36
Fabrication d'appareils de réception, enregistrement ou reproduction du son et de l'image	1	35	1	67
		116		188

Source : Direction des Etudes et des Statistiques de l'UNEDIC, 2003.

4.2. Les actifs occupés et les migrations alternantes

Le nombre d'actifs occupés est passé de 374 en 1990 à 429 en 1999 (soit +14,7 %).

	depuis Corpeau 219	Vers Corpeau 102	Solde
Communes Côte d'Or	66	5	-117
Beaune	61	61	-61
Corpeau	18	3	0
Meursault	11	1	-15
Chassagne-Montrachet	11	2	-10
Dijon	9	3	-9
Puligny-Montrachet	8	0	-6
Saint-Aubin	6	6	-8
Santenay	29	21	0
Autres	203	57	-8
communes de Saône-et-Loire	84	26	-146
Chagny	61	5	-56
Chalon-sur-Saône	58	26	-32
Autres	7	3	-4
Autres départements	429	162	-267

Source : INSEE, RGP 1999.

La moitié des actifs de la commune travaille en Côte-d'Or. L'autre moitié occupe une activité professionnelle en Saône-et-Loire. Près de 85 % des actifs quittent la commune pour se rendre travailler

Ils rejoignent les communes de Chagny (23 %), Beaune (18%) ou de Meursault, Chassagne-Montrachet, Puligny-Montrachet, Saint-Aubin et Santenay (14 %). Près de 16,5 % de la population active quittant la commune pour aller travailler vont à Chalon-sur-Saône alors que Dijon en attire seulement 3 %.

LES CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD ET LES MOTIVATIONS DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1. Les choix retenus pour établir le PADD

La municipalité souhaite que Corpeau garde son caractère de commune rurale viticole, entourée de vastes espaces agricoles et naturels et désire maîtriser le développement résidentiel et économique de la commune.

Les objectifs de croissance démographique et bâtie à 15 ans demeurent relativement modérés : une augmentation de la population de l'ordre de 15 % 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. Corpeau pourrait ainsi compter une centaine de résidences principales supplémentaires.

Pour ce faire, elle envisage d'optimiser l'occupation du sol en autorisant la construction dans les « dents creuses » situées dans l'espace urbanisé du territoire communal. Parallèlement, deux principaux secteurs d'accueil résidentiel ont été identifiés et font, chacun, l'objet d'une orientation d'aménagement : « Sous le Saulx » et « Champ de cave » (respectivement 5 et 1,5 ha).

La municipalité souhaite, par ailleurs, maintenir le tissu d'activités artisanales et tertiaires présent sur le territoire et permettre son développement. La ZA du Préjeannot a ainsi été identifiée comme étant un secteur économique dont la vocation doit être confortée et fait l'objet d'une orientation d'aménagement pour permettre un développement maîtrisé de cette zone. Par ailleurs, une orientation d'aménagement a été réalisée afin de définir les conditions dans lesquelles la société T.E.B pourrait s'étendre.

2. Les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

L'analyse urbaine, architecturale et paysagère présentée dans le diagnostic, couplée à la stratégie d'aménagement et de développement retenue par la commune, a permis d'identifier différents secteurs répondant à des vocations complémentaires.

2.1. Les zones urbaines

Les zones urbaines classées en « U », couvrent le territoire déjà construit ainsi que les terrains équipés des différents réseaux. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Ces zones peuvent comporter des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre pour lesquels les dispositions particulières à la zone intéressée sont énoncées.

2.1.1. La vocation habitat (zone UA)

La zone UA est principalement affectée à l'habitat dans un tissu à caractère ancien et relativement dense. Elle peut accueillir des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que des activités modestes de services ou de commerces qui sont compatibles avec un environnement résidentiel, qui en sont le complément naturel, qui concourent à l'équipement de la commune et permettent la mixité des fonctions urbaines.

L'objectif de cette zone UA est de conserver, mettre en valeur voire renforcer la physionomie et l'identité des noyaux anciens. Les caractéristiques architecturales et urbaines de qualité de cette zone seront préservées dans le règlement du présent PLU afin de renforcer et valoriser l'harmonie du bourg : alignement, mitoyenneté possible, hauteur modérée, respect des volumétries, toiture à faible pente.

Principales caractéristiques réglementaires de la zone :

Section 1 :

Conformément aux dispositions de la loi SRU, dont un des objectifs est la mixité, seules sont définies les occupations du sol interdites et celles autorisées sous condition : cela signifie que toutes les autres occupations et utilisations du sol sont autorisées sous les seules restrictions définies aux articles 3 à 14 du règlement de la zone.

Le principe de cette zone est d'accueillir une certaine diversité d'occupation et d'utilisation du sol. Même si la vocation dominante affirmée, dans la continuité de la situation actuelle, est l'habitat, il est aussi prévu dans l'article 2 l'implantation possible de commerces, de bureaux et de services sous réserve que ces bâtiments ne constituent pas une source de nuisance pour l'habitat de manière à ne pas produire de déséquilibres ou de conflits d'usage.

Sections 2 et 3 :

Les articles 3 et 4 fixent les conditions techniques (desserte par les voiries et réseaux divers) de l'urbanisation.

Dans une logique de recherche de densité, il n'a pas été fixé de prescriptions limitatives à l'article 5 (caractéristiques de terrains). L'emprise au sol n'a pas été réglementée (article 9).

Les constructions à venir s'inspireront des gabarits des bâtiments existants. Les constructions nouvelles et les réhabilitations devront également respecter l'architecture traditionnelle locale.

Le principe d'implantation des constructions, défini à l'article 6, est celui du respect du contexte local : les constructions doivent s'implanter à l'alignement lorsqu'il résulte d'un état de fait. Lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants, l'implantation respectera un retrait identique à celui constaté sur les constructions contiguës.

L'article 7 laisse libre l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cette règle vise à ne pas créer d'impossibilités à construire au sein du tissu bâti. De même, l'implantation des

constructions entre elles n'est conditionnée que par le respect de desserte pour la sécurité incendie.

Les hauteurs maximales fixées à l'article 10 permettent de rester dans le gabarit des volumes existants.

L'article 11 intègre les principes de l'architecture vernaculaire exposés dans le diagnostic, notamment les murets de pierres sèches, afin d'assurer une insertion harmonieuse des constructions à venir au sein d'un espace déjà largement bâti et d'une valeur patrimoniale forte. Il détermine également les prescriptions visant à protéger les éléments de patrimoine bâtis identifiés au plan graphique.

L'article 13 détermine les conditions permettant d'assurer le maintien des espaces plantés et la protection des arbres remarquables au titre de l'article L 123.1.7.

Il n'a pas été fixé de COS dans l'article 14, compte tenu de la densité préexistante en zone U.

2.1.2. La vocation habitat (zone UB)

Principalement affectée à l'habitation, il s'agit d'une zone de faible densité urbaine où prédominent les maisons individuelles. Cette zone peut accueillir des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que les activités modestes de services ou de commerces qui sont compatibles avec un environnement résidentiel et qui en sont le complément naturel.

L'objectif de la zone UB est de conserver, voire de renforcer, la physionomie et l'identité de la commune de Corpeau. Ainsi, il n'a pas été fixé de prescriptions limitatives à l'article 5 (caractéristiques de terrains). L'emprise au sol (article 9) et le COS (article 14) n'ont pas non plus été réglementés.

Le principe d'implantation des constructions, défini à l'article 6, est celui du respect du contexte local : lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants, l'implantation respectera un retrait identique à celui constaté sur les constructions contiguës. Le cas

échéant, les constructions doivent s'implanter dans une bande de 9 m maximum depuis la limite de l'emprise des voies

La zone UB comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur UBi, soumis à un risque d'inondation. Les aménagements réalisés en zone UBi devront présenter un rehaussement du niveau du premier plancher au minimum à hauteur de la voirie communale non inondable (rue des Crays et route d'Ebaty). Les niveaux enterrés y sont interdits.
- Le sous-secteur UBd, située le long d'une voie classée à grande circulation et en-dehors des espaces urbanisés de la commune. Aucune construction nouvelle n'y est admise ; seules l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sont autorisés.

2.1.3. La vocation habitat (zone UC)

Il s'agit d'une zone de densité urbaine moyenne, où prédominent les petits collectifs peu denses.

Les hauteurs maximales fixées à l'article 10 permettent de rester dans le gabarit des volumes existants : quatre niveaux (soit R+3), non compris les niveaux sous toiture pouvant être aménagés.

2.1.3. La vocation économique (zone UE)

Cette zone est affectée aux activités économiques qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place dans les zones d'habitat.

Compte tenu de leur caractère spécifique, et pour permettre leur évolution, les parcelles où sont implantés les bâtiments à vocation économique font l'objet d'un règlement adapté. Les activités pourront ainsi s'étendre selon leurs besoins, dans les limites fixées au règlement et au plan de zonage du PLU.

Les articles 6 et 7 imposent des règles de recul pour l'implantation des nouvelles constructions : par rapport aux limites d'emprise des voies

et par rapport aux limites séparatives, afin de limiter leur impact visuel et les nuisances sonores éventuelles.

La zone UE comprend deux sous-secteurs :

- un sous-secteur UEd, située le long d'une voie classée à grande circulation et en-dehors des espaces urbanisés de la commune. Aucune construction nouvelle n'y est admise ; seules l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sont autorisés.
- un sous-secteur UET qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement définissant les conditions dans lesquelles la société T.E.B pourrait s'étendre.

2.2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, classées en « AU » couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. D'une superficie de 11,7 ha, ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2.1.1. La vocation habitat (zone AUa)

La zone AUa englobe des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une desserte en réseaux de capacité suffisante en périphérie immédiate pour absorber leur urbanisation, destinés à être ouverts à l'urbanisation par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La vocation principale de cette zone sera l'habitat ; elle pourra également recevoir des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel d'habitat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le règlement de la zone AUa intègre les mêmes dispositions que le secteur Ua (articles 5, 9, 7 et 14), permettant de respecter la typologie du secteur Ua plus dense.

Cette zone est composée de deux sous-secteurs :

- une zone AUas correspondant au secteur « Sous le Saulx », d'une superficie de 5,5 ha. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement.
- une zone AUac correspondant au secteur du « Champ de Cave », d'une superficie de 1,3 ha.

La zone AUas comprend un sous-secteur AUasi, soumis à un risque d'inondation. Les aménagements réalisés en zone AUasi devront présenter un rehaussement du niveau du premier plancher au minimum à hauteur de la voirie communale non inondable (rue des Crays).

2.1.2. La vocation habitat (zone AUb)

Cette zone englobe des terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme en raison de la présence d'équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement) de capacité suffisante, en périphérie immédiate, pour permettre la desserte de l'ensemble de la zone. Principalement affectée à l'habitation, il s'agit d'une zone de faible densité urbaine où prédominent les maisons individuelles.

Le règlement de la zone AUb intègre les mêmes dispositions que le secteur Ub, permettant de respecter la typologie du secteur (développement de type pavillonnaire).

2.1.2. La vocation économique (zone AUe)

Elle englobe des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une desserte en réseaux de capacité suffisante en périphérie immédiate pour absorber leur urbanisation. Cette zone a vocation à recevoir des constructions à destination économique non industrielle.

Le règlement de la zone AUe intègre les mêmes dispositions que le secteur Ue, permettant de respecter la typologie du secteur Ue.

Une orientation d'aménagement fixe les prescriptions particulières pour l'aménagement de la ZA du Préjeannot.

2.3. Les zones agricoles, naturelles et forestières

2.2.1. La vocation agricole (zone A)

La zone agricole (zone A) couvre des terrains non équipés de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Afin d'assurer la pérennité des exploitations, seuls les bâtiments d'exploitation et les ouvrages d'intérêt collectif et du service public sont autorisés, sous réserve de respecter l'environnement (milieu naturel et ensemble paysager).

Elle comprend un secteur As où toute construction est interdite afin de préserver les espaces d'intérêt écologique (ZNIEFF de la vallée de la Dheune, ZICO arrière Côte de Dijon et de Beaune...) ou paysager repérés (parcelles viticoles plantées au centre du village).

Principales caractéristiques réglementaires de la zone :

Section 1 :

Elles correspondent aux terres agricoles à protéger du mitage. Les articles 1 et 2 encadrent donc strictement la constructibilité, avec notamment l'interdiction de réaliser des logements nouveaux en dehors de ceux nécessaires et liés à l'exploitation agricole. En secteur As, très sensible d'un point de vue visuel, toute construction est interdite.

Les affouillements et exhaussements de sol liés aux infrastructures sont autorisés, afin de permettre l'élargissement de la RD113 déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 7 avril 2008.

Sections 2 et 3 :

Les articles 3 et 4 fixent les conditions techniques (desserte par les VRD) de l'urbanisation. Les règles permettent les dispositifs individuels en l'absence de réseau collectif.

Il n'y avait pas nécessité de fixer de prescriptions limitatives à l'article 5 (Caractéristiques de terrains). L'emprise au sol n'a pas été réglementée non plus (article 9).

En zone agricole, compte tenu des restrictions importantes des occupations du sol autorisées, les articles 6 à 9 revêtent une importance moindre qu'en zone urbaine. Le règlement définit un recul par rapport à la voirie en l'absence de bâtiments existants, mais laisse libre les autres modalités d'implantation (dans le respect du règlement sanitaire départemental) afin de ne pas grever les possibilités de construction.

Les hauteurs maximales fixées à l'article 10 permettent de répondre aux exigences actuelles des bâtiments agricoles et de rester dans le gabarit traditionnel pour l'habitat.

Concernant l'article 11, les règles d'aspect extérieur restent souples et définissent simplement des prescriptions pour éviter la mise en œuvre de bâtiments à l'impact trop choquant et ne s'intégrant pas dans le paysage.

L'article 13 impose le respect de la qualité paysagère des sites, prescrit le cas échéant de nouvelles plantations pour aider à l'intégration paysagère des bâtiments et détermine les conditions permettant d'assurer le maintien et la protection des arbres remarquables repérés au titre de l'article L 123.1.7.

Les constructions à usage d'habitation étant strictement réservées aux agriculteurs, les règles de densité n'ont pas lieu d'être réglementées. L'interdiction de toute construction n'ayant pas de rapport direct avec l'activité agricole ou les services et équipements publics préservent de fait les dérivées à ce niveau.

2.2.2 La vocation naturelle et forestière (zone N)

Elle regroupe la majorité des terrains communaux et englobe des terrains non équipés de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages ou de leur caractère d'espaces naturels. Seuls

les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation forestière sont autorisés.

Le maintien de ces espaces permet de préserver les vues, depuis la D974 et la D906, sur la silhouette du village.

Au lieu-dit "Sur le Truchot", le classement N permet l'extension et la préservation de l'espace central du village, situé face au groupe scolaire et à l'église. Ce secteur présente des éléments paysagers de grande qualité : un îlot de parcelles viticoles plantées, le mur-clos, un arbre remarquable et le parc-jardin, qui contribuent à valoriser le centre ancien.

Le secteur N au nord de la commune correspond à un bois de peupliers, l'un des rares espaces forestiers de la commune qu'il convient de maintenir.

Le classement en N de la bande de terre située à l'Est de la commune répond à la volonté de conserver l'emprise de la voie ferrée.

Enfin, la zone N comprend également un secteur NI, affecté à la réalisation d'équipements de loisir et d'espaces verts.

2.4. Les zonages particuliers

Les éléments remarquables du patrimoine bâti mis en évidence par l'analyse paysagère et urbaine, doivent être protégés, car ils contribuent à la qualité paysagère générale du village. Aussi, les murets de pierres sèches qui forment des clôtures ou limites séparatives ont été portés dans le règlement graphique du présent PLU et font l'objet de prescriptions particulières : leur maintien est obligatoire et leur restauration, dans leur aspect d'origine, souhaitée. Nul ne pourra les démolir sans autorisation du Maire (article L.123-1-7).

De la même façon, les arbres remarquables indiqués au règlement graphique méritent d'être préservés. Ils seront donc protégés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme et nul ne pourra les abattre sans autorisation du Maire.

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

1.1. Les nuisances sonores

La commune de Corpeau est traversée par la ligne ferroviaire Paris-Lyon-Marseille, de la D906 et la D974, qui génèrent des nuisances sonores plus ou moins importantes. Le règlement rappelle que, conformément à la loi n°92-1444 relative à la lutte contre le bruit, les bâtiments à construire à usage d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique concernés par ces nuisances devront présenter un isolement acoustique minimum conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

1.2. Le risque d'inondation

La commune est concernée par le risque d'inondation par débordement de la Dheune. Elle est également partiellement inondable par ruissellement sur les versants en bordure ouest de la D974 et par rétention d'eaux le long de la voie ferrée lors du débordement du Reuil (rue des Crays).

En bordure de la D974, la majorité des espaces concernés est rendue inconstructible (zone As) et, en zone UEd et UBd, aucune construction nouvelle n'est admise : seules l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes sont autorisés. Le long de la Dheune, la majorité des espaces concernés est rendue inconstructible (zone As).

Rue des Crays et route d'Ebaty, le secteur UBi impose un rehaussement du niveau du premier plancher au minimum à hauteur de la voirie communale non inondable. Les niveaux enterrés y sont interdits.

2. LA GESTION DE L'EAU

1.2.2 L'assainissement

Le schéma d'assainissement a été réalisé en juin 2005. La quasi-totalité des logements se situe en zone d'assainissement collectif. Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées par la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit une fois le réseau ou son prolongement réalisé, la construction devant alors raccorder directement au réseau.

1.2.3 La gestion des eaux pluviales

La règle générale énoncée dans le PLU est de privilégier autant que possible l'infiltration des eaux pluviales non souillées à la parcelle, en tenant compte des propriétés du terrain. Pour l'ensemble des projets, il est demandé de veiller à conserver le maximum d'espaces non imperméabilisés, pour ne pas aggraver notamment les problèmes de ruissellement.

3. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La commune de Corpeau se situe à proximité du site Natura 2000 « Zone de Protection Spéciale Arrière Côte de Dijon et de Beaune ». A l'Ouest de la D974, elle accueille une zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) « arrière Côte de Dijon et de Beaune » et, au sud, la ZNIEFF de la vallée de la Dheune.

Aucun ouvrage, travaux ou aménagement n'est envisagé sur ces secteurs. Les futurs développements de la commune ne devraient avoir aucun impact sur ces milieux. Aussi, le présent PLU n'est pas

soumis à une évaluation environnementale au titre de l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme.

De plus, ces espaces d'intérêt écologique majeurs font l'objet d'une protection stricte au règlement du PLU, par un zonage As (inconstructible).

La commune a limité la consommation d'espaces en cherchant à optimiser l'occupation du sol en autorisant la construction dans les « dents creuses » situées dans l'espace urbanisé du territoire communal.

Seuls deux principaux secteurs d'accueil résidentiel ont été identifiés au cœur du village. Ces secteurs sont actuellement occupés pour partie par des parcelles viticoles et cernés par le tissu urbain (qui entraînent des difficultés d'exploitation liés à leur positionnement central : mesures phytosanitaires, accès...). Ces deux secteurs font, chacun, l'objet d'une orientation d'aménagement : « Sous le Saulx » et « Champ de cave » (respectivement 5 et 1,5 ha)

Par ailleurs, même si la commune n'accueille pas de siège d'exploitation, l'agriculture est une activité économique à part entière dont le maintien doit être affirmé. Ainsi, pour assurer la pérennité de cette profession, la municipalité a classé de larges zones agricoles en zones A où seules les constructions liées à cette activité (hangars, maison d'habitation pour l'exploitants) seront autorisées.

4. L'IMPACT SUR LE PAYSAGE

La dimension paysagère fonde le parti d'aménagement et d'urbanisme du projet communal.

Les éléments naturels qui créent un halo de verdure très agréable de près comme de loin, sont protégés : protection des arbres remarquables indiqués au règlement graphique au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, maintien des jardins situés en arrière du front bâti de la route de Beaune.

A l'échelle de la commune, les différents points de vue (sur le clocher, sur la silhouette du village) seront préservés puisque rendus inconstructibles (zone N et As) ou constructibles sous condition d'intégration paysagère (exploitations agricoles).

A l'échelle du bourg, la définition d'une enveloppe urbaine restreinte empêchera toute dispersion de l'habitat et ses conséquences négatives sur le paysage communal. Les ouvertures et fenêtres vers le paysage depuis le bourg sont nombreuses et seront préservées - les espaces agricoles aux abords du village étant rendus inconstructibles. Cette mesure permettra, les vues étant réciproques, de préserver la silhouette du village.

En outre, le maintien des murets de pierres sèches, indiqués sur le document graphique au titre du 7° de l'article L. 123-1, qui forment des clôtures ou limites séparatives est obligatoire. Leur restauration dans leur aspect d'origine après travaux éventuels est imposée.

5 LA PRISE EN COMPTE DE LA PROBLEMATIQUE ENERGETIQUE

Depuis la loi énergie de 2006, des recommandations concernant les constructions bioclimatiques et le recours aux énergies alternatives peuvent être formulées dans les PLU. Consciente, de l'importance de cet enjeu qui impacte financièrement les ménages, la municipalité a utilisé cette possibilité et des recommandations en terme de maîtrise d'énergie et d'utilisation d'énergies alternatives ont été proposées.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DU PLU

Zones	Surfaces (Ha)
U	66
UA	16
UB	37,6
UC	0,6
UE	11,8
AU	11,7
AUa	6,9
AUb	0,6
AUe	4,2
A	342
A	179,3
As	162,9
N	37,2
total	356,9