



## Modification simplifiée n°2

*Dossier d'approbation – 14 juin 2022*

# 1. Additif au rapport de présentation

## Plan Local d'Urbanisme de NOLAY

Vu pour être annexé à notre délibération en date du 14 juin 2022 LE MAIRE : 	PLU approuvé le : 10.02.2015 Modification simplifiée n°1 approuvée le : 07.12.2020 Modification simplifiée n°2 approuvée le : 14.06.2022	
	 <b>REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE</b> <b>16 JUIN 2022</b> <b>DE BEAUNE</b>	

**BERTHET LIOGIER CAULFUTY**

1, avenue du Général Leclerc - 71150 CHAGNY  
Tél : 03 85 97 04 10 - blc.contact@blc-ge.com

# Sommaire

<b>1. Rappel sur la procédure de modification.....</b>	<b>3</b>
1.1 Objectifs de la modification .....	3
1.2 Contexte juridique .....	3
<b>2. Rappel de l’articulation du PLU avec les documents de rang supérieur .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Présentation du contexte communal .....</b>	<b>12</b>
<b>4. Lever certaines restrictions, rectifier les incohérences relatives à la construction d’annexes en zone UB, 1AUH et UA et encadrer leur aspect extérieur .....</b>	<b>13</b>
4.1 Règles du PLU en vigueur .....	13
4.2 Justifications des modifications envisagées.....	14
4.3 Traduction au sein du règlement du PLU.....	16
<b>5. Adapter certaines rédactions du règlement pour en faciliter la mise en œuvre .....</b>	<b>23</b>
5.1 Correction d’erreurs de rédaction.....	23
5.2 Clarifier et mettre en cohérence les règles de hauteur, notamment pour les annexes en zone UA, UB et 1AUH.....	26
5.3 Clarification des règles d’aspect extérieur (article 11) .....	31
<b>6. Intégrer les dernières préconisations et recommandations de la CABCS compétente, en matière d’eau potable et d’assainissement .....</b>	<b>37</b>
6.1 Contexte .....	37
6.2 Modifications envisagées .....	37
6.3 Traduction dans les pièces du PLU .....	38
<b>7. Mentionner explicitement les captages d’eau potable et la DUP du 31 juillet 2013, au sein du règlement .....</b>	<b>44</b>
<b>8. Rappel des principaux enjeux environnementaux du secteur et manière dont ils sont pris en compte dans la modification simplifiée .....</b>	<b>46</b>
<b>9. Contenu de la modification .....</b>	<b>51</b>
<b>10. Compatibilité de la modification simplifiée avec le SCoT .....</b>	<b>53</b>
<b>11. Conclusion .....</b>	<b>55</b>

# 1. Rappel sur la procédure de modification

## 1.1 Objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nolay, approuvé par le Conseil municipal le 10 février 2015, et dont la modification simplifiée n°1 a été approuvée le 7 décembre 2020, est de nouveau appelé à être soumis à une modification simplifiée, conformément aux articles L.153-36 à 48 du Code de l'Urbanisme.

Cette modification a pour objectifs :

- de lever certaines restrictions introduites par le PLU approuvé en 2015, concernant la construction d'annexes en zone UB, et notamment la limitation de leur emprise à 8 m<sup>2</sup> ; ces évolutions sont aussi apportées en zone UA et 1AUH, dans un souci de cohérence ;
- d'adapter le règlement pour encadrer l'aspect extérieur de ces annexes ;
- d'intégrer, au sein du règlement et des annexes sanitaires du PLU, les dernières préconisations et recommandations de la CABCS compétente en matière d'eau potable et d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales urbaines, et dans un souci de cohérence, de compléter également les dispositions relatives aux eaux pluviales dans les zones A et N ;
- de mentionner explicitement les captages d'eau potable et la DUP du 31 juillet 2013, au sein du règlement ;
- d'adapter certaines rédactions du règlement pour en faciliter la mise en œuvre.

## 1.2 Contexte juridique

### ➤ La procédure de modification

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme stipule que :

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

NOTA :

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi. »

A la lecture du PLU en vigueur, la modification envisagée n'entre dans aucun des cas mentionnés dans l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, et ne relève donc pas du champ de la révision.

La procédure de modification est définie par l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier **le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.** »

**La présente modification conduit notamment à une modification du règlement littéral.**

Les articles L. 153-37 à L. 153-40 donnent les modalités de la procédure :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

**L'arrêté engageant la modification du PLU, pris par le Maire le 18 juin 2021 est donc conforme au code de l'urbanisme.**

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

**La présente procédure ne vise pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone.**

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

L'article L.153-41 précise que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Enfin, l'article L.153-45 précise :

**« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »**

Le projet de modification entre bien dans le champ de la modification simplifiée, en ce qu'il :

- ne conduit pas à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans les zones concernées ;
- ne conduit pas à diminuer les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone U ou AU.

**La présente procédure de modification simplifiée se justifie donc pleinement, et est conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme.**

Les modalités de la procédure sont précisées au sein des articles L.153-47 et 48 du code de l'urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

*« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »*

Enfin, l'article R.151-5 du même code précise ce qu'apporte la présente modification au rapport de présentation du PLU :

*« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

*1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*

*2° Modifié ;*

*3° Mis en compatibilité. »*

## ➤ **L'évaluation environnementale**

### • **Cadre juridique**

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Cette directive a été transposée en droit français par les articles L.104-1 à 104-8 et R.104-1 à R. 104-39 du code de l'urbanisme.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme dispose notamment que :

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

***1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;***

*2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*

***3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.***

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.*

NOTA :

*Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables. »*

Le territoire communal de Nolay est concerné par **deux sites Natura 2000**, l'un défini au titre de la directive « Oiseaux » (ZPS « Arrière-Côte de Dijon et de Beaune »), le second au titre de la directive « Habitats » (ZSC « Les habitats naturels de l'arrière-Côte de Beaune »).

La ZPS concerne une partie des zones UA, UB, 1AUH notamment visées par la présente procédure.

**La présente procédure de modification simplifiée n'est toutefois pas susceptible d'affecter ces sites de manière significative**, les évolutions apportées étant mineures et portant sur des zones déjà constructibles.

**Pour ces raisons, et en application de l'article R.104-12 3° susmentionné, le présent projet de modification simplifiée est soumis par la commune de Nolay, à l'examen au cas par cas de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme.**

*A noter :*

- *le PLU approuvé en 2015 a fait l'objet d'une évaluation environnementale ;*
- *la modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas fait l'objet d'une telle évaluation, après examen au cas par cas.*

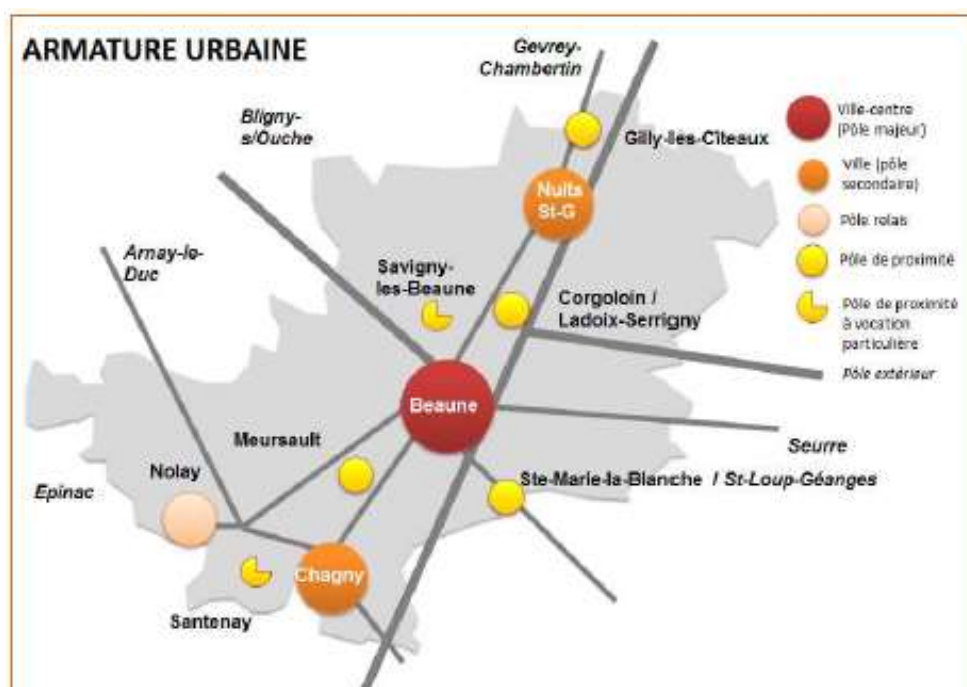
## 2. Rappel de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur

Conformément aux articles L.131-4 et 5 du code de l'urbanisme, le PLU de Nolay doit notamment :

- être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**) des agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges, et le Programme Local de l'Habitat (**PLH**) de la Communauté d'agglomération Beaune Côte et Sud (CABCS) ;
- prendre en compte le Plan Climat Air Energie Territorial (**PCAET**) de la CABCS.

A noter que **le PLU approuvé en 2015, est compatible avec le SCoT approuvé en 2014** et le PLH adopté en 2013 (pour la période 2012-2018).

Le **SCoT des agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges**, approuvé le 12/02/2014, et en cours de révision (prescrite le 17/09/2017), définit une armature territoriale multipolaire et hiérarchisée. Dans ce cadre, Nolay est définie comme unique « pôle relais ».



Source : PADD du SCoT

### Caractéristiques principales :

Le pôle de Nolay s'inscrit dans un maillage de petites villes actives (Arnay-le-Duc, Bligny-sur-Ouche, Epinac) dans un secteur rural.

Son renforcement en matière de développement économique et résidentiel est indispensable pour maintenir une dynamique sur l'ensemble du petit bassin de vie du plateau. Sa vocation touristique mérite également d'être renforcée.



Au sein de son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCoT définit des orientations pour un aménagement et un développement durables du territoire. Ces orientations concernent les déplacements, l'économie, le paysage, l'environnement, l'habitat etc ; elles sont adaptées à chaque échelon de l'armature territoriale.

Le projet de modification simplifiée n°2 ne porte pas sur un secteur particulier, mais plus particulièrement sur les zones UA, UB et 1AUH du bourg et du hameau de Cirey. Les zones UE, UL, 1AUE, A et N ne sont concernées que par des corrections/mises à jour. Ne visant qu'à des mises à jour / ajustements du règlement et des annexes sanitaires, il est peu concerné par les orientations du SCoT, qui visent un équilibre global du développement du territoire. De plus, ces mises à jour ne modifient pas significativement la constructibilité, ni le nombre de logements.

En lien avec les objectifs de la présente modification simplifiée, nous rappelons donc uniquement ici les objectifs liés à la préservation des qualités paysagères et patrimoniales sur le bourg, et ceux liés à la gestion de la ressource en eau (réseaux), et surtout la gestion des eaux pluviales<sup>1</sup>.

Le SCoT vise la préservation et la mise en valeur des paysages et du patrimoine de Nolay dont, au niveau du bourg et de sa périphérie immédiate (voir carte page suivante) :

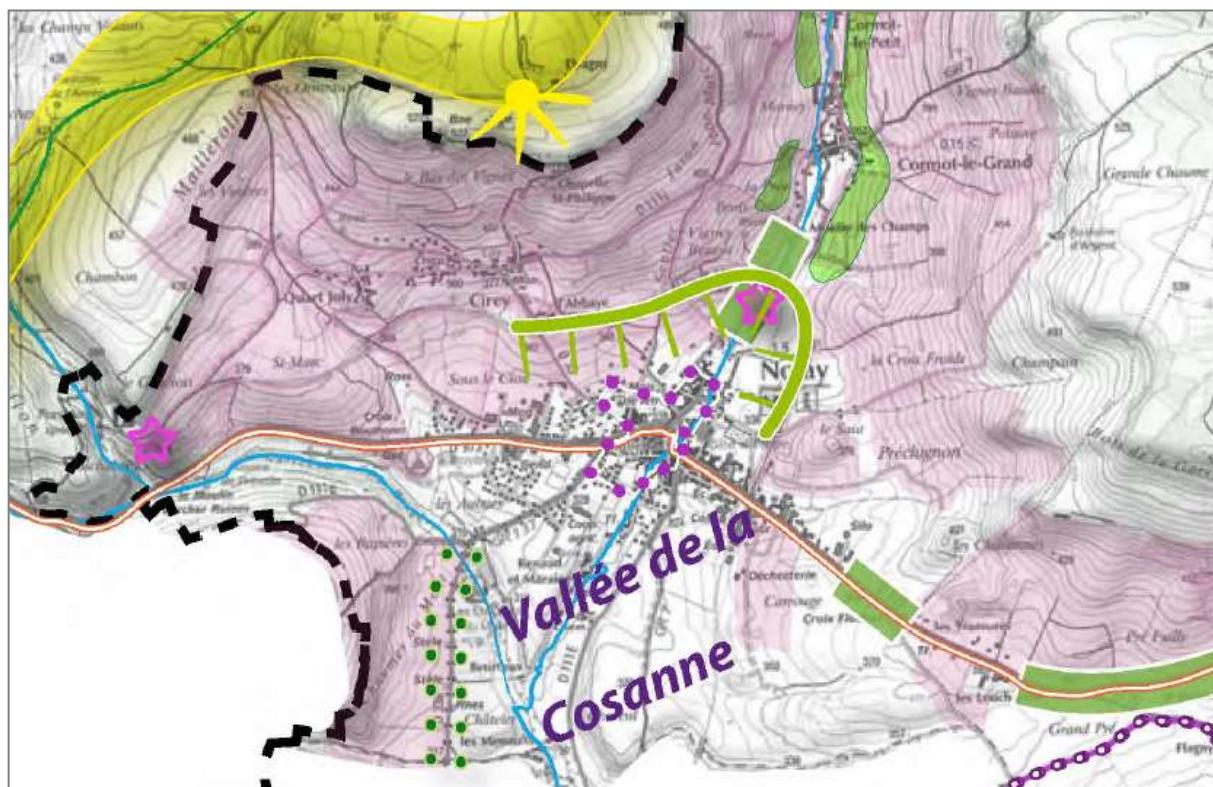
- la ripisylve du ruisseau de Bruyère ;
- le centre ancien, site paysager et patrimonial emblématique protégé (ensemble urbain, inscrit au titre des sites le 28/01/1972) ; au-delà des servitudes applicables, le SCoT demande de **préserver les fronts bâtis, silhouettes de qualité et le bâti emblématique** ;
- la partie Sud du bourg fait partie de la Vallée de la Cosanne, site paysager et patrimonial emblématique à protéger ; sur la base d'une analyse paysagère intégrée au PLU, les perspectives sur le grand paysage, les covisibilités et les perspectives visuelles internes au village doivent être prises en compte, **les zones U et AU doivent reprendre les caractéristiques de l'organisation bâtie traditionnelle**, les OAP et le règlement doivent intégrer les nouvelles constructions dans le paysage et dans leur site ;
- la RD973, route touristique majeur, dont la qualité paysagère est à améliorer dans la traversée de Nolay (partage de la voirie, qualité des espaces publics, maîtrise de la publicité).

Ces objectifs sont d'autant plus importants que plus de la moitié de la surface du territoire communal, dont le bourg et le hameau de Cirey, se localise dans la zone tampon du site des Climats de Bourgogne, inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le SCoT donne aussi des prescriptions à intégrer aux OAP et pour l'aménagement des espaces publics, sans lien avec la présente modification simplifiée.

---

<sup>1</sup> Les questions de zonages de protection, d'adéquation de la ressource au développement urbain, sont sans lien avec la présente modification simplifiée.



#### Éléments paysagers structurants

- Rebords de côte à maintenir dégagés
- Bandeau forestier de la Côte à préserver
- dont parcelles forestières sensibles (périmètre AOC viticole)
- Lisière forestière majeure à maintenir dans sa continuité
- Vignes en peigne et patrimoine rural
- Eléments végétaux identitaires : alignements d'arbres, structure bocagère,...
- Ripisylves le long des cours d'eau à préserver ou à affirmer
- Débouchés des combes à préserver dans leur lisibilité
- Cônes de vue majeurs

#### Sites de grande valeur touristique et patrimoniale

- Site paysager et patrimonial emblématique protégé
- La Rochepot Site paysager et patrimonial emblématique à valoriser
- Espace de respiration à conserver pour garder la lisibilité des villages
- Couronne verte urbaine et villageoise à maintenir
- Ensemble urbain remarquable (protégé) et ensemble urbain de grande qualité
- Bâti emblématique

#### Perception de la Côte

- Champs visuels depuis les grands axes à garder dégagés
- Coupures vertes à maintenir entre les villages

#### Routes touristiques et abords d'axes majeurs

- Valorisation des routes touristiques à poursuivre
- Front bâti remarquable / silhouette urbaine de qualité à préserver
- Espaces dégradés d'entrée-traverseée de ville à requalifier
- Mitage non maîtrisé à stopper
- Façades bâties, y compris économiques, à traiter
- Point noir bâti
- Carrières
- Périmètre large du bien des climats du vignoble de Bourgogne (candidature à l'inscription au patrimoine mondial de l'Unesco)

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

Concernant la gestion de la ressource en eau, sur la partie « réseaux » le SCoT :

- prescrit une **gestion des eaux pluviales le plus en amont possible des aménagements, et l'adoption de techniques alternatives aux canalisations** (collecte par des noues, bassins de rétention ou d'infiltration à valeur écologique et paysagère,...).
- recommande que les opérations d'aménagement et les constructions contribuent, à travers les documents d'urbanisme, à préserver la ressource en eau et à la gestion du ruissellement, notamment en favorisant la **rétention des eaux pluviales à l'échelle de chaque opération** et en réduisant les surfaces imperméabilisées.

**Le projet de modification simplifiée n°2 ne porte pas spécifiquement sur le logement, en cela il n'apparaît pas utile de mentionner les éléments du Programme Local de l'Habitat** (nouveau PLH adopté en 2019 pour la période 2020-2026).

Le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** 2015-2020 de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud a été approuvé le 14/12/2015.

Il compte 7 orientations stratégiques :

- accompagner les filières économiques locales sur la voie de la transition énergétique
- investir dans les énergies renouvelables et inciter les porteurs de projets
- promouvoir une mobilité sobre en carbone
- aménager durablement le territoire
- adapter le territoire aux effets du changement climatique
- accompagner les communes dans leur démarche énergie climat
- renforcer l'exemplarité interne de la collectivité.

Ces orientations sont déclinées en 19 actions opérationnelles.

La présente procédure de modification simplifiée est peu concernée par ces orientations.

Le nouveau PCAET a été approuvé le 28/03/2022.

L'intégration de son contenu au sein du PLU dans le cadre de la présente modification simplifiée est toutefois difficilement envisageable, pour deux raisons :

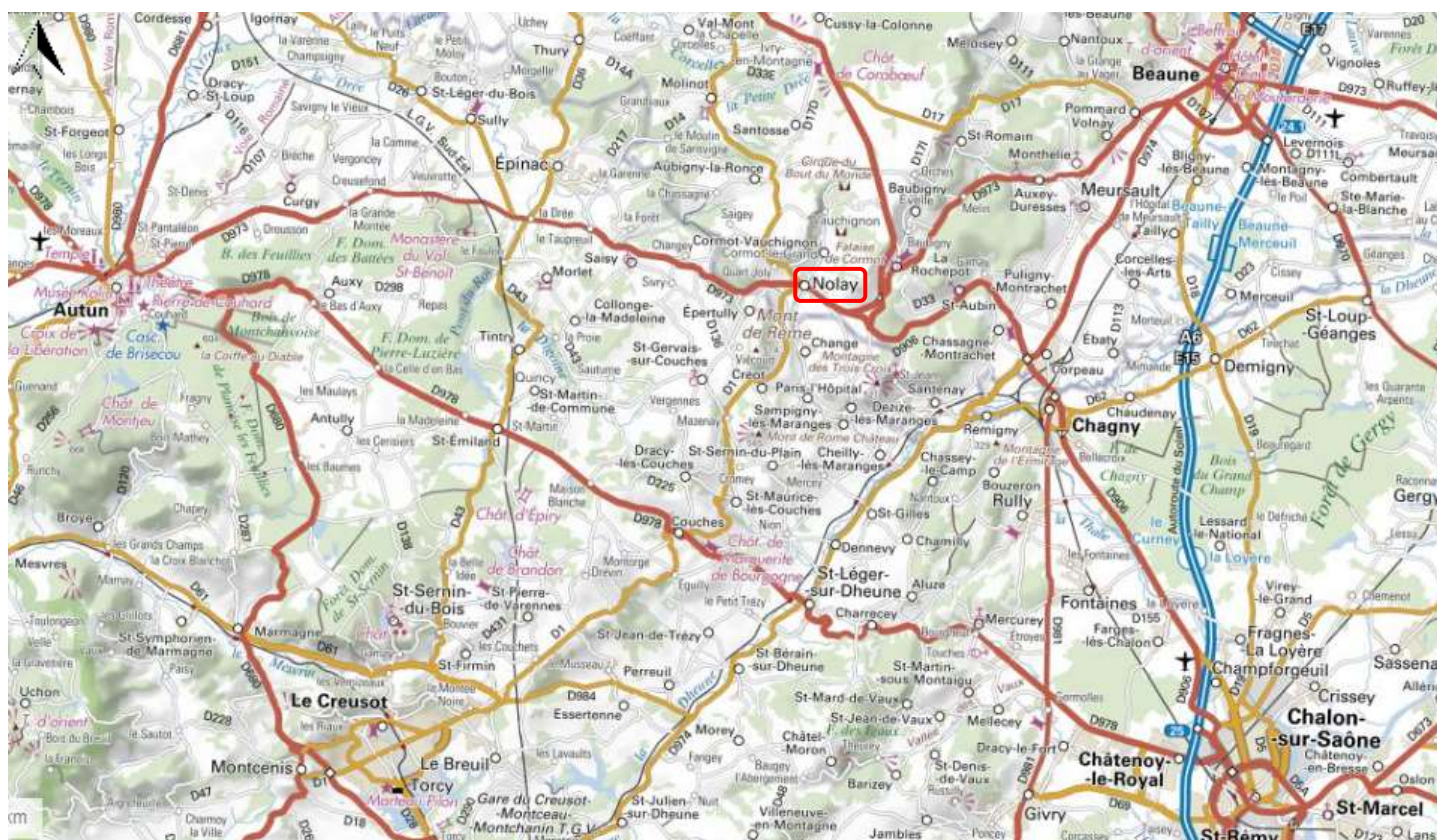
- cela n'a pas été prévu au sein de l'arrêté de prescription de la modification simplifiée, et pourrait conduire à des évolutions relevant du champ de la modification avec enquête publique ;
- cela nécessite que le PCAET soit étudié finement par les élus.

Il pourra toutefois être intégré à l'occasion d'une prochaine évolution du PLU.



### 3. Présentation du contexte communal

La commune de Nolay s'étend sur 14,3 km<sup>2</sup> environ, dans le département de la Côte-d'Or (et limitrophe de la Saône-et-Loire). Elle est située sur l'axe de la RD973, qui relie notamment Beaune à Autun, à proximité de Chagny, accessible par la RD906 (ex RN6) se poursuivant jusqu'à Chalon-sur-Saône.



Extrait Géoportail (sans échelle)

Nolay comptait, en 2018, d'après les données INSEE, 1 450 habitants (population municipale).

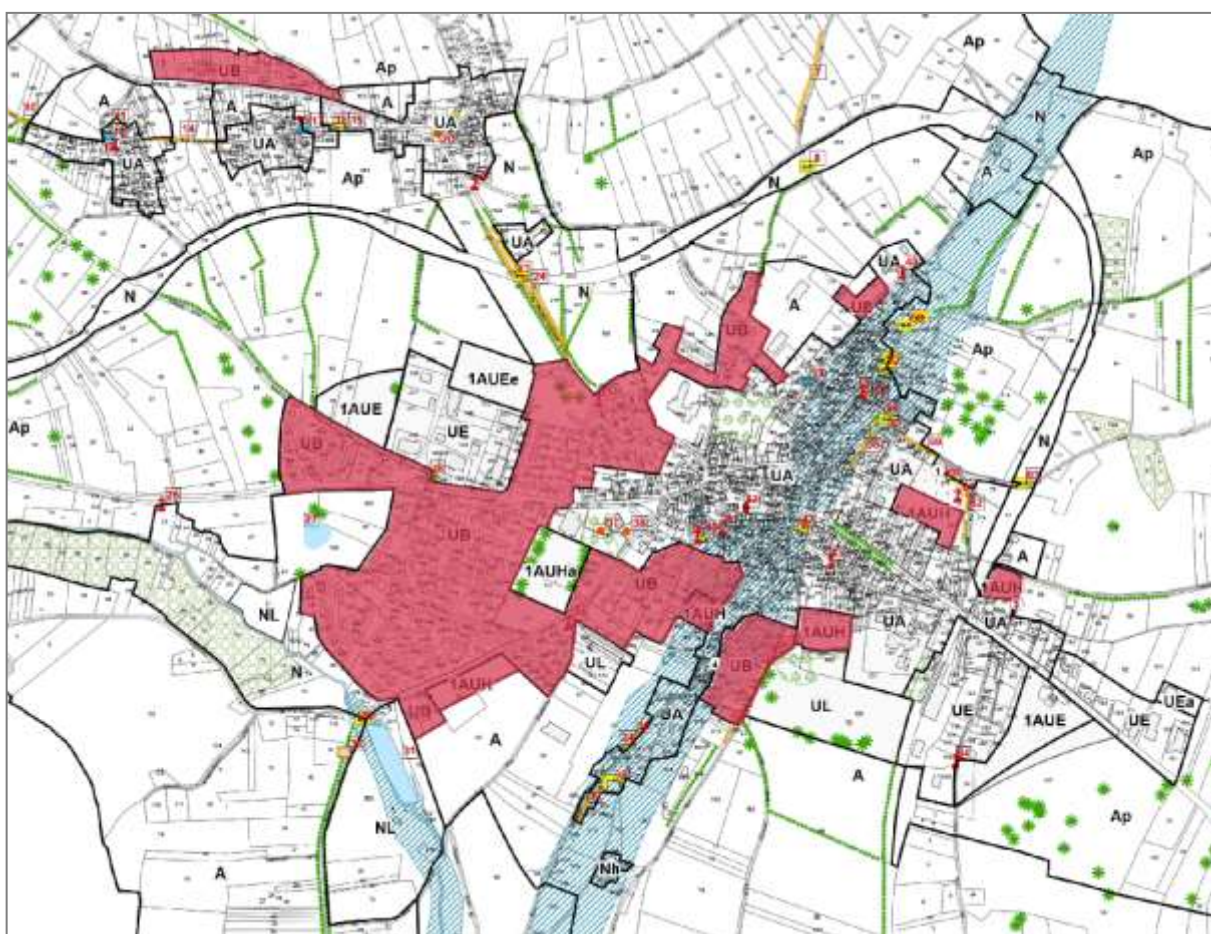
La commune fait partie de la Communauté d'agglomération de Beaune Côte et Sud, qui regroupe 53 communes.

Elle est limitrophe des communes d'Aubigny-la-Ronce, de Cormot-le-Grand, La Rochepot en Côte-d'Or, et de Change, Epertully et Saisy en Saône-et-Loire.

## 4. Lever certaines restrictions, rectifier les incohérences relatives à la construction d'annexes en zone UB, 1AUH et UA et encadrer leur aspect extérieur

### 4.1 Règles du PLU en vigueur

Les zones UB et 1AUH sont à dominante résidentielle. La zone UB correspond aux quartiers pavillonnaires ; la zone 1AUH aux futurs quartiers d'habitat ; les deux zones peuvent avoir une mixité de fonctions.



Localisation des zones UB et 1AUH (en rose) – extrait du plan de zonage du PLU en vigueur (sans échelle)

**Le PLU approuvé en 2015 comprend notamment la règle suivante (articles UB2 et 1AUH2) :**

« Sont admis sous conditions :

[...] les abris de jardins et autres annexes dans la limite de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol »



Cette règle n'existait pas au sein du précédent PLU. Elle n'a pas fait l'objet d'une justification particulière au sein du rapport de présentation du PLU en vigueur et n'a pas été inscrite en zone UA, qui comprend pourtant des enjeux paysagers et patrimoniaux plus importants.

Elle **empêche notamment la construction de garages** dans ces deux zones, pour les garages constituant des annexes (c'est-à-dire les garages non contigus à l'habitation et/ou sans accès direct depuis celle-ci). A titre de comparaison, une place de stationnement totalise une surface de 12,5 m².

En outre, elle est incohérente avec **l'article UB6** relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, qui indique notamment que :

*« Les abris de jardin et constructions de moins de 20 m² doivent être implantées en arrière front, de façon à être le moins visible possible de la rue. »*

**L'article 7** des zones UA, UB et 1AUH dispose aussi :

*« En cas de retrait sur l'une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 3 mètres. »*

La municipalité souhaite réduire le recul imposé pour les annexes, dont les piscines, en raison de la **taille réduite des terrains à bâtir ou récemment construits**.

**Les élus souhaitent :**

- **supprimer les conditions de surface en article 2 et 6 en zone UA, UB et 1AUH ;**
- **réduire le recul imposé pour la construction d'annexes à 2,50 m par rapport aux limites séparatives pour ces trois zones, et 2 mètres pour les piscines en zone UB et 1AUH ;**
- **ne pas imposer une implantation des constructions sur limite séparative en zone UA.**

## **4.2 Justifications des modifications envisagées**

La modification simplifiée a pour but :

- **d'autoriser toutes les annexes** (dont les abris de jardin), **sans condition de surface** ; ceci afin d'autoriser des garages, hangars, piscines etc ;
- **de réduire le recul imposé pour les annexes par rapport aux limites séparatives.**

**Ces choix sont compatibles avec le PADD du PLU**, qui ne donne aucune précision sur ce point.

**Ces évolutions ne conduisent pas à majorer, en zone UA, UB et 1AUH, les possibilités de constructions de plus de 20%.**

En effet, en zone UB et 1AUH, la construction d'annexes sans limite de surface n'entame pas la constructibilité donnée par le règlement de ces zones pour les constructions principales : les règles d'implantation (articles 6 et 8), notamment, s'appliquent.

*Par exemple, un propriétaire qui ne construit pas d'annexe, peut construire une habitation selon une emprise au sol maximale donnée par ces règles d'implantation (l'article 9 n'est pas réglementé dans ces zones).*

Ne pas limiter leur surface à 8 m² permet aussi d'éviter la multiplication des petits bâtiments, pouvant avoir un impact paysager.

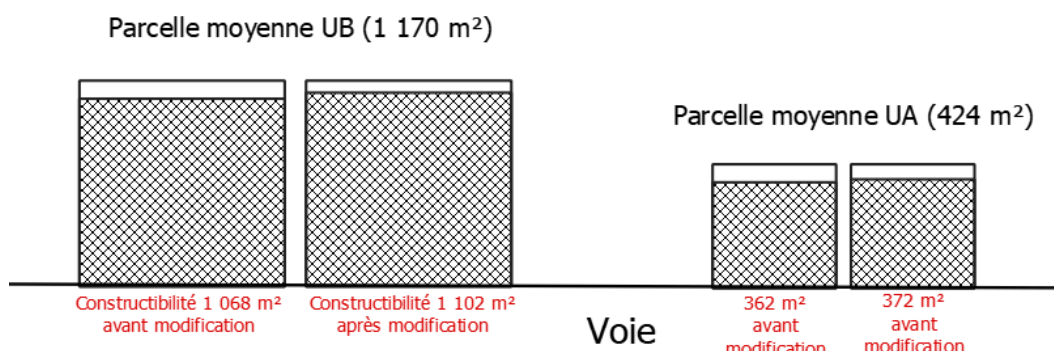
En outre, dans les trois zones UA, UB et 1AUH, la réduction du recul par rapport aux limites séparatives représente une hausse potentielle de 2,8% en zone UA et 3,2% en zone UB, selon la démonstration suivante.

- Surface moyenne des parcelles construites en zone UA (hors grands équipements) : 424 m<sup>2</sup>
- Surface moyenne des parcelles construites en zone UB\* : 1 170 m<sup>2</sup>

\*Les zones 1AUH ne sont, à ce jour, pas construites, ni alloties.

Les règles d'implantation « maximales » en vigueur sont appliquées sur les schémas ci-dessous (*carrés de gauche*) : implantation à l'alignement des voies et sur limites séparatives avec recul de 3 m sur une de ces limites. Les distances imposées en article 8 s'appliquent aux constructions principales et non aux annexes ; elles ne sont pas appliquées ici.

Puis, un second schéma est établi (*carrés de droite*), avec réduction du recul à 2,5 mètres en zone UA et 2 mètres en zone UB.



Comme évoqué en supra, les parcelles en zone UB sont effectivement de plus en plus petites, sur les quartiers les plus récents (hors diffus – voir secteurs entourés sur la carte ci-dessous) : surface moyenne de 720 m<sup>2</sup>.



La suppression de l'obligation d'implantation sur limite séparative n'a pas d'effet sur la constructibilité en zone UA : ce type d'implantation reste possible.

Cette évolution relève donc bien du champ de la modification simplifiée ; elle ne rentre pas dans l'un des cas cités par les articles L.153-31 et 41 du code de l'urbanisme et est conforme à l'article L153-45 du même code.

### **4.3 Traduction au sein du règlement du PLU**

La règle citée en partie 4.1 est supprimée des articles **UB2** et **1AUH2**.

L'article **UB6** est reformulé pour conserver le principe de la règle en vigueur (implantation des annexes en arrière-front), en supprimant la condition de surface, en reprenant le terme d'annexes (les abris de jardin font partie des annexes) et en ajoutant que cette implantation est imposée sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle.

Dans un souci de cohérence, l'article **UA6** est également rectifié, l'article **1AUH6** complété et l'article **1AUH7** corrigé (la règle a été inscrite par erreur en article 7 au lieu de l'article 6).

L'article **UB11** est aussi reformulé en reprenant le terme d'annexes et en précisant que les prescriptions générales relatives aux toitures, ne s'appliquent pas aux annexes implantées en arrière-front, non visibles depuis la rue (voie de desserte et rues adjacentes à la propriété). Si les annexes doivent s'implanter en arrière-front de la rue, il peut y avoir des cas où cette implantation est impossible ; dans ce cas, les prescriptions générales s'appliquent, afin de maîtriser l'aspect de ces constructions proches de la voie.

Dans un souci de cohérence, les articles **UA11** et **1AUH11** sont rectifiés dans le même sens.

Enfin, l'article 7 :

- réduit le recul imposé à 2,5 mètres pour les annexes en zone UA, UB et 1AUH ;
- est modifié en zone UA, pour laisser libre l'implantation sur une limite séparative ;
- réduit le recul imposé à 2 mètres pour les piscines en zone UB et 1AUH.

*Seuls les articles modifiés sont reportés ci-dessous ; les éléments supprimés apparaissent en **rouge barré**, les éléments ajoutés en **vert**. Certains articles sont modifiés dans la partie suivante (5.1) ; ces évolutions sont repérées en **bleu**.*

*La définition de ce qu'est une annexe au sein des dispositions générales du règlement, est également modifiée (voir partie 5.2).*



## UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### Sont admis sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol sous condition d'amélioration des infrastructures de la station d'épuration,
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hôtellerie et d'artisanat, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- ~~— les abris de jardins et autres annexes dans la limite de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,~~
- la réhabilitation des granges et bâtiments agricoles existants si bien intégrée dans son environnement,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ne comportant pas de périmètre sanitaire,
- Pour les bâtiments existants qui ne satisfont pas la réglementation de la zone : Les aménagements et les changements de destination avec ou sans création de surface de plancher, qui n'aggravent pas les risques de nuisances ou les contraintes sur les terrains riverains.

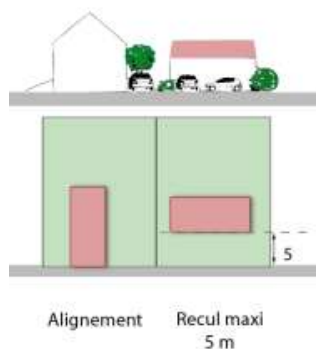
### Secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation « Façade sud-ouest », ~~sont admis sous conditions~~ : [→ voir partie 5.1]

- Les programmes de logements en construction neuve doivent respecter le nombre et la typologie de logements définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU,
- Les constructions identifiées au plan de l'OAP sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (tels que ZAC, lotissement, permis valant division, permis groupé...).

## UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

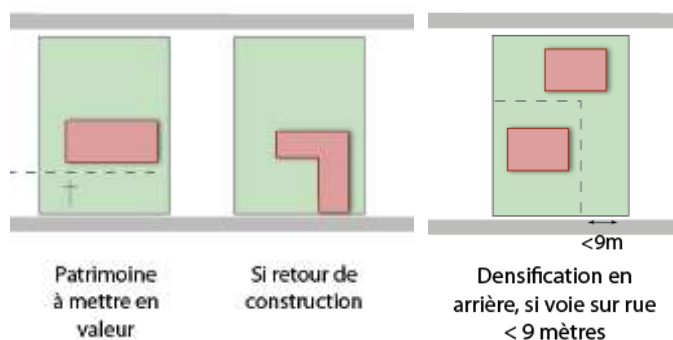
### Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou projeté,
- soit à une distance de l'alignement inférieure ou égale à 5 m.



### Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions existantes et équipements techniques de faible emprise. Dans tous les cas l'implantation devra respecter un principe de parallélisme ou de perpendicularité à la limite de l'emprise ou de la voie,
- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique,
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement,
- si la longueur de la parcelle sur voie publique ou privée est inférieure à 9 mètres.



Les ~~abris de jardin et~~ constructions ~~annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>~~ doivent être implantées en arrière front, de façon à être le moins visible possible de la rue, ~~sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle.~~

Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre, à l'exception des constructions identifiées au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation « Façade sud-ouest», qui respecteront le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué.

#### UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.

En cas de retrait sur l'une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 3 mètres, ~~et de 2,5 mètres pour les constructions annexes.~~

Les piscines doivent être situées à au moins de ~~3-2~~ m de toutes les limites séparatives de propriété.

#### UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

##### Toitures

Les toitures terrasses sont admises. [[→ voir partie 5.3](#)]

Dans le cas d'une toiture à pans :

- la pente doit reprendre la dominante du secteur, entre 35 et 50 ° pour les toitures à deux pans, entre 20° et 40° pour les toitures à ~~plusieurs plus de deux~~ pans, [[→ voir partie 5.3](#)]
- les toitures en croupe ou à plusieurs pans sont autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou en pignon sur voie de desserte,
- les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, en cas d'extension de bâtiments principaux, et/ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les ~~abris de jardins~~ constructions annexes implantées en arrière front, non visibles depuis la rue (voie de desserte et rues adjacentes à la propriété) et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

[...]

## 1AUH 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En zone 1AUH, sont admis sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol sous condition d'amélioration des infrastructures de la station d'épuration,
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hôtellerie et d'artisanat, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- ~~- les abris de jardins et autres annexes dans la limite de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,~~
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUH, sous les conditions :
  - o d'être relié à une voie publique et aux réseaux conformément aux articles 1AUH3 et 1AUH4,
  - o de faire partie d'une opération d'ensemble à l'exception des zones 1AUh couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. paragraphes ci-dessous).

De plus, en zone 1AUHa, sont admis sous condition :

- L'urbanisation du secteur sous la condition que de nouveaux terrains de sports communaux soient réalisés dans une autre partie de la commune.

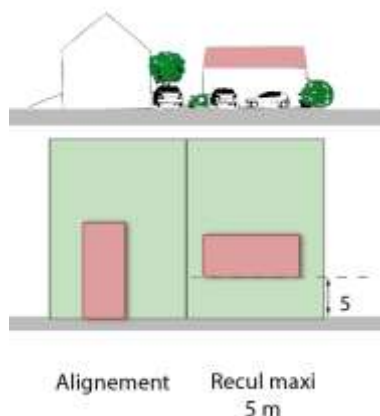
Secteurs des orientations d'aménagement et de programmation « Façade sud-ouest », ~~sont admis sous conditions~~ : « Les Huilliers/St-Pierre », « Porte d'entrée est-côté Beaune », « Clos Carnot » et « Façade Sud-Ouest » : [[voir partie 5.1](#)]

- Les programmes de logements en construction neuve doivent respecter le nombre et la typologie de logements définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU,
- Les constructions identifiées au plan de l'OAP sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (tels que ZAC, lotissement, permis valant division, permis groupé...).

## 1AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

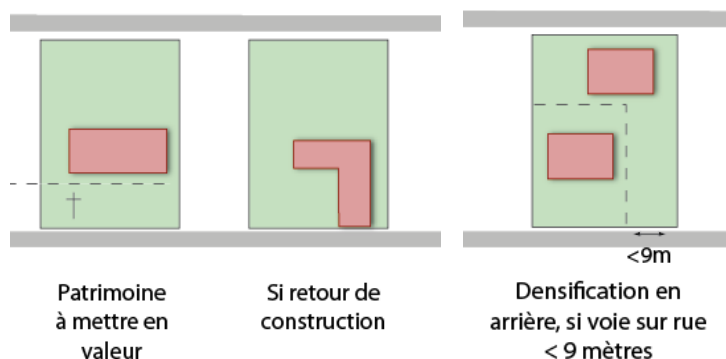
Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel ou projeté,
- soit à une distance de l'alignement inférieure ou égale à 5 m,
- à l'exception des constructions identifiées au schéma de l'OAP du secteur des « Huilliers/St-Pierre » qui doivent s'implanter à 2 m de l'alignement sur rue.



Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions existantes et équipements techniques de faible emprise. Dans tous les cas l'implantation devra respecter un principe de parallélisme ou de perpendicularité à la limite de l'emprise ou de la voie,
- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique,
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement, si la longueur de la parcelle sur voie publique ou privée est inférieure à 9 mètres.



Les constructions annexes doivent être implantées en arrière front, de façon à être le moins visible possible de la rue, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle.

Le sens d'implantation du bâti du volume principal est défini aux schémas des orientations d'aménagement et de programmation « Les Huiliers/St-Pierre », « Porte d'entrée est-côté Beaune », « Clos Carnot » et « Façade Sud-Ouest ».

#### 1AUH 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.

En cas de retrait sur l'une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 3 mètres, et de 2,5 mètres pour les constructions annexes.

~~Les abris de jardin et constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> doivent être implantées en arrière front, de façon à être le moins visible possible de la rue.~~

Les piscines doivent être situées à au moins 3-2 m de toutes les limites séparatives de propriété.

#### 1AUH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

##### **Toitures**

Les toitures terrasses sont admises. [→ voir partie 5.3]

Dans le cas d'une toiture à pans :

- la pente doit reprendre la dominante du secteur, entre 35 et 50 ° pour les toitures à deux pans, entre 20°

et 40° pour les toitures à ~~plusieurs~~ plus de deux pans, [[→ voir partie 5.3](#)]

- les toitures en croupe ou à plusieurs pans sont autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou en pignon sur voie de desserte,
- les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, en cas d'extension de bâtiments principaux, et/ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les ~~abris de jardins~~ constructions annexes implantées en arrière front, non visibles depuis la rue (voie de desserte et rues adjacentes à la propriété), et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

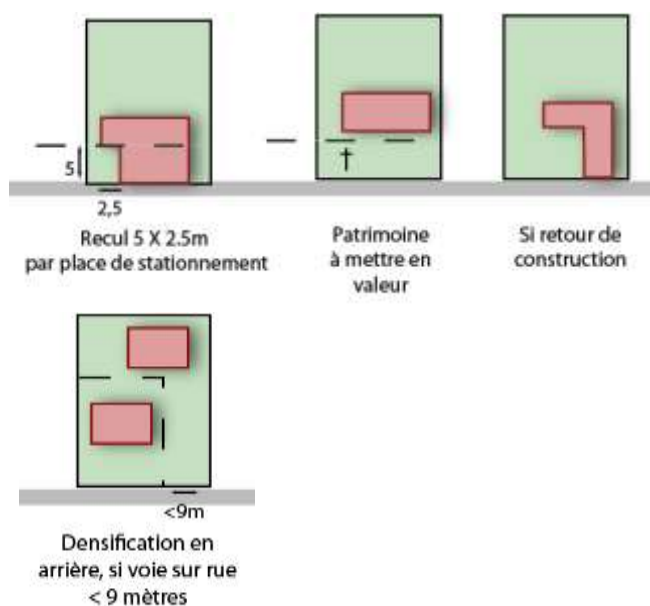
[...]

#### UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit se faire à l'alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement par rapport aux voies pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- pour les constructions existantes et équipements techniques de faible emprise. Dans tous les cas l'implantation devra respecter un principe de parallélisme ou de perpendicularité à la limite de l'emprise ou de la voie,
- pour permettre la création d'un stationnement perpendiculaire à la voirie. Le recul autorisé sera de 5 mètres pour une largeur de 2,5 m,
- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels qu'identifiés au document graphique,
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement ou de constructions venant à l'arrière d'une construction existante à l'alignement.
- si la longueur de la parcelle sur voie publique ou privée est inférieure à 9 mètres, au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.



Les ~~abris de jardin et~~ constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> doivent être implantées en arrière front, de façon à être le moins visible possible de la rue, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle.

Le sens d'implantation du bâti du volume principal est libre, à l'exception des constructions identifiées au schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Huilliers/St-Pierre », qui respecteront le sens d'implantation du bâti du volume principal indiqué.

#### UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ~~doivent~~ peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction.

En cas de retrait sur l'une des limites séparatives, celui-ci doit respecter une distance minimum de 3 mètres, et de 2,5 mètres pour les constructions annexes.

#### UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

~~Volumétrie-Toitures~~ [→ voir partie 5.3]

Les toitures terrasses sont admises. [→ voir partie 5.3]

Dans le cas d'une toiture à pans :

- la pente doit reprendre la dominante du secteur, entre 35 et 50 ° pour les toitures à deux pans, entre 20° et 40° pour les toitures à ~~plusieurs~~ plus de deux pans, [→ voir partie 5.3]
- les toitures en croupe ou à plusieurs pans sont autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou en pignon sur voie de desserte,
- les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, en cas d'extension de bâtiments principaux, et/ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les ~~abris de jardins~~ constructions annexes implantées en arrière front, non visibles depuis la rue (voie de desserte et rues adjacentes à la propriété) et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

[...]

## 5. Adapter certaines rédactions du règlement pour en faciliter la mise en œuvre

Plusieurs articles nécessitent d'être modifiés ; chacune des parties ci-dessous présente la règle en vigueur, les modifications envisagées et leurs justifications.

*Seuls les articles modifiés sont reportés ci-dessous ; les éléments supprimés apparaissent en **rouge barré**, les éléments ajoutés en **vert**. Les corrections orthographiques/fautes de frappe ne sont pas reportées (article N2). Certains articles ont déjà été modifiés dans la partie précédente (4) ; ces évolutions sont repérées en **bleu**.*

### 5.1 Correction d'erreurs de rédaction

Les articles UA2, UB2, 1AUH2 et 1AUE2 intègrent des dispositions renvoyant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ou en lien avec elles.

Une erreur de rédaction est corrigée dans chacun de ces articles.

#### UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol sous condition d'amélioration des infrastructures de la station d'épuration,
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hôtellerie et d'artisanat, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- la réhabilitation des granges et bâtiments agricoles existants si bien intégrée dans son environnement,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ne comportant pas de périmètre sanitaire,
- Pour les bâtiments existants interdits à l'article 1 : Les aménagements et les changements de destination avec ou sans création de surface de plancher, qui n'aggravent pas les risques de nuisances ou les contraintes sur les terrains riverains.

Secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation « les Huilliers/St-Pierre », ~~sont admis sous conditions~~:

- Les programmes de logements en construction neuve doivent respecter le nombre et la typologie de logements définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU,
- Les constructions, identifiées dans les sous-secteurs A, B et C du plan de l'OAP, sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (tels que ZAC, lotissement, permis valant division, permis groupé...).

## UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### Sont admis sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol sous condition d'amélioration des infrastructures de la station d'épuration,
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hôtellerie et d'artisanat, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- ~~— les abris de jardins et autres annexes dans la limite de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, [→ voir partie 4]~~
- la réhabilitation des granges et bâtiments agricoles existants si bien intégrée dans son environnement,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ne comportant pas de périmètre sanitaire,
- Pour les bâtiments existants qui ne satisfont pas la réglementation de la zone : Les aménagements et les changements de destination avec ou sans création de surface de plancher, qui n'aggravent pas les risques de nuisances ou les contraintes sur les terrains riverains.

### Secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation « Façade sud-ouest », ~~sont admis sous conditions:~~

- Les programmes de logements en construction neuve doivent respecter le nombre et la typologie de logements définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU,
- Les constructions identifiées au plan de l'OAP sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (tels que ZAC, lotissement, permis valant division, permis groupé...).

## 1AUH 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

### En zone 1AUH, sont admis sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol sous condition d'amélioration des infrastructures de la station d'épuration,
- Les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hôtellerie et d'artisanat, seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- ~~— les abris de jardins et autres annexes dans la limite de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, [→ voir partie 4]~~
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements, qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et au risque d'inondation et qu'ils s'intègrent dans le paysage.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUH, sous les conditions :
  - d'être relié à une voie publique et aux réseaux conformément aux articles 1AUH3 et 1AUH4,
  - de faire partie d'une opération d'ensemble à l'exception des zones 1AUh couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. paragraphes ci-dessous).

### De plus, en zone 1AUHa, sont admis sous condition :

- L'urbanisation du secteur sous la condition que de nouveaux terrains de sports communaux soient réalisés dans une autre partie de la commune.

### Secteurs des orientations d'aménagement et de programmation « Façade sud-ouest », ~~sont admis sous conditions:~~ « Les Huiliers/St-Pierre », « Porte d'entrée est-côté Beaune », « Clos Carnot » et « Façade Sud-Ouest » :

- Les programmes de logements en construction neuve doivent respecter le nombre et la typologie de logements définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU,
- Les constructions identifiées au plan de l'OAP sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (tels que ZAC, lotissement, permis valant division, permis groupé...).



## **1AUE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

En zone 1AUE, sont admis sous conditions :

- Les occupations et utilisations du sol sous condition d'amélioration des infrastructures de la station d'épuration,
- Les constructions de local de gardiennage nécessaire à une activité autorisée dans la zone, à condition que la superficie totale n'excède pas 80m<sup>2</sup> et qu'il soit inclus ou attenant au bâtiment d'activité.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatible avec la vocation de la zone.
- Les affouillements, s'ils sont rendus nécessaires par l'adaptation du terrain.
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité présente dans la zone.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUE est conditionnée au fait d'être reliée à une voie publique et aux réseaux conformément aux articles 1AUE3 et 1AUE4 et de faire partie d'une opération d'ensemble.
- Toutes les constructions à la condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 5 m de limite des zones destinées à l'habitat.

De plus, en zone 1AUEe, ~~sont admis sous conditions :~~

L'ouverture à urbanisation sera réalisée sur la base d'un plan d'aménagement d'ensemble reprenant les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation Les Vénères.

## **5.2 Clarifier et mettre en cohérence les règles de hauteur, notamment pour les annexes en zone UA, UB et 1AUH**

L'article 10 des zones UA, UB et 1AUH réglemente la hauteur en dissociant les abris de jardin des autres constructions :

ZONES	HAUTEUR MAXIMALE (REGLE GENERALE)	HAUTEUR DES <u>ABRIS DE JARDINS</u>
UA	Hauteur des constructions existantes dans le quartier. 3 niveaux droits en limite de voie.	3,2 m <u>hors tout</u> .
UB	13 m au faîtage.	
1AUH	9 m au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse. Tolérance de 1 m pour avoir un nombre entier d'étages droits.	

De manière à **éviter toute confusion et à permettre la mise en œuvre des pentes de toits pour les abris de jardin qui ne seraient pas implantés en arrière-front**, la municipalité retient :

- d'indiquer explicitement que la règle générale s'applique à toutes les constructions, y compris les annexes, hors abris de jardin (les abris de jardin étant des annexes), comme c'est le cas actuellement ;
- de limiter la hauteur des abris de jardin à 3,2 mètres à l'égout du toit et non « hors tout » (sommet de la construction).

*Ainsi, par exemple, un garage, un appentis, un « hangar » à bois, une pool-house, peut actuellement avoir une hauteur égale à 13 mètres au faîtage en zone UB ; la présente modification simplifiée ne vient pas modifier cette possibilité.*

*Un abri de jardin, construction généralement isolée, de dimension réduite, construite en bois ou métal, doit actuellement avoir une hauteur à son sommet, de 3,20 mètres. La présente modification simplifiée donne la possibilité d'un faîtage plus élevé en limitant la hauteur à la gouttière à 3,20 m.*

Ces choix sont compatibles avec le PADD du PLU et n'ont que peu d'effet sur la constructibilité des zones concernées. En effet, la modification du calcul de la hauteur pour les abris de jardin n'aura pas pour effet une surélévation des constructions, qui restent généralement de petite dimension et relativement peu nombreuses.

Ces modifications relèvent donc bien du champ de la modification simplifiée ; elles ne rentrent pas dans l'un des cas cités par les articles L.153-31 et 41 du code de l'urbanisme et sont conforme à l'article L153-45 du même code.

En outre, **l'article 4.4 des dispositions générales du règlement, n'est pas cohérent avec l'article 10 de ces mêmes dispositions, ni avec l'article 10 du règlement de chaque zone.**

En effet :

- cet article 4.4 indique que le calcul de la hauteur se fait « entre l'égout de toiture ou l'acrotère, mais cheminées exclues et le niveau le plus bas du sol naturel à la périphérie de l'ouvrage. » ;
- l'article 10 des dispositions communes prend comme références, au point haut, l'égout de toiture également, mais aussi le faîtage, et le « niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse », à la place de l'acrotère, pour les toitures terrasses ; c'est le cas aussi de l'article 10

du règlement des zones UB, 1AUH, UE, 1AUE, A, N, et des dispositions de l'OAP « Porte d'entrée Est – côté Beaune » ;

- l'article 10 des dispositions communes prend comme références, au point bas, le « *niveau du fond de trottoir ou le niveau du terrain naturel* » ;
- enfin, cet article 10 exclut du calcul de la hauteur, les équipements techniques, et les ouvrages de faible emprise (dont cheminées).

**Il est donc retenu de mettre en cohérence ces 2 articles 4.4 et 10 des dispositions générales/communes, surtout en adaptant l'article 4.4.**

Par ailleurs, dans cet article 4.4, il est retenu de substituer la définition de qu'est une annexe, par celle du lexique national de l'urbanisme, plus claire et aujourd'hui largement utilisée (bien qu'elle ne soit pas inscrite au sein du Code de l'urbanisme).

**Enfin, il est constaté qu'au sein des articles 10 des zones UB, UE, 1AUH, 1AUE et A, il n'est pas précisé que la hauteur s'applique comme une limite maximale autorisée** (bien que ce soit le cas dans le titre de l'article) ; il est donc retenu de le préciser.

→ Ces choix conduisent à une modification des dispositions générales et communes du règlement relatives au calcul de la hauteur (article 10), et de l'article 10 du règlement des zones UA, UB, UE, 1AUH, 1AUE et A (règles identiques entre les zones UB et 1AUH).

*Voir pages suivantes.*

## DISPOSITIONS GENERALES

[...]

### Article 4 - Modalités d'application

[...]

4-La hauteur d'un ouvrage est la distance mesurée verticalement entre :

- d'une part, le faîtage, l'égout de toiture ou ~~l'acrotère~~ le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse, mais ~~cheminées~~ équipements techniques et les ouvrages de faible emprise ~~exclues~~ (voir dispositions communes – article 10)
- et d'autre part, le niveau du fond de trottoir ou le niveau le plus bas du sol naturel à la périphérie de l'ouvrage.

[...]

~~13-Les annexes sont des ouvrages édifiés sur une propriété comprenant une construction principale, accolée ou non ; elles comprennent entre autre : 1-Les bâtiments qui ne sont voués ni à l'habitation, ni à l'activité économique, ni à une utilisation principale autorisée dans la zone ; ils peuvent donc recevoir notamment une activité de loisir de l'occupant, ... 2-une piscine non ouverte au public, couverte ou non, 3-un ouvrage maçonné destiné à la cuisson en plein air (barbecue) et dont les dimensions excèdent 2m<sup>2</sup> au sol et 1,50 m de hauteur.~~ Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière, selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## DISPOSITIONS COMMUNES

[...]

### ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre :

- le faîtage, ~~l'égout du toit~~, ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse d'une part
- et le niveau du fond de trottoir ou le niveau ~~du terrain~~ le plus bas du sol naturel à la périphérie de l'ouvrage (en particulier en cas de terrains situés en contre-haut de la voie les desservant) d'autre part.

En zones U et AU, ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques (tels que coffrets, compteurs,...) et les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée, lucarnes, machineries d'ascenseur,...).

En zones A et N, ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz, poteaux, pylônes, éoliennes,...) et les ouvrages de faible emprise (souches de cheminée et de ventilation, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, lucarnes, acrotères,...).

#### UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, **annexes comprises (hors abris de jardin)**, ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions existantes dans le quartier. En tout état de cause elle ne pourra excéder pour la partie en limite de voie trois niveaux droits.

La hauteur des abris de jardins ne doit pas excéder 3,2m **hors tout** à l'égout du toit.

Des adaptations sont toutefois autorisées pour :

- des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de l'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

#### UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

et

#### 1AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur **maximale** des constructions, **annexes comprises (hors abris de jardin)**, est fixée à 13 m au faîtage ou 9 m au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse. Une tolérance de 1 m est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.

La hauteur des abris de jardins ne doit pas excéder 3,2m **hors tout** à l'égout du toit.

Des adaptations sont toutefois autorisées pour :

- les constructions adossées à une construction existante, pourront atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain,
- les équipements collectifs si le fonctionnement de l'équipement le nécessite.

#### UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur **maximale** des constructions est fixée à 14 m au faîtage ou 10 m au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse.

En zone UEa, cette hauteur maximale est portée à 20 mètres pour les silos et autres éléments à caractère strictement agricole.

#### 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur **maximale** des constructions est fixée à 14 m au faîtage ou 10 m au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse, à l'exception du secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation « Porte d'entrée est-côté Beaune », pour lequel, les constructions doivent respecter les hauteurs maximales indiqués dans le texte et au schéma, selon les courbes de niveau.

#### **A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur **maximale** des constructions est fixée à 14 m au faîtage ou 10 m au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse (cheminées exclues).

Toutefois les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur le terrain ou sur un terrain riverain.

### **5.3 Clarification des règles d'aspect extérieur (article 11)**

L'article UA11 précise que la cohérence d'aspect des annexes visibles depuis la rue, avec celui de la construction existante, doit être assurée.

→ Dans un souci de clarté, il est précisé que cette recherche de cohérence concerne essentiellement l'aspect des toitures et façades.

Les articles UA11, UB11, 1AUH11 et N11 interdisent l'emploi à nu de plaques béton, poteaux béton ou parpaings, tant en construction qu'en clôture.

Toutefois, le règlement ne peut normer que l'aspect des constructions, mais ne peut pas interdire l'emploi de certains matériaux, ni en autoriser une liste restreinte.

→ La règle est reformulée, pour ne pas restreindre la liste des matériaux. En outre, la municipalité souhaite que l'utilisation du béton lisse soit possible pour les murets de clôture d'une hauteur maximale de 50 cm.

La rédaction des articles UA11, UB11, 1AUH11, A11 et N11 suggère que les toitures-terrasses sont admises, sans le dire explicitement.

→ L'autorisation des toits-terrasses est clairement inscrite au sein de ces zones ; la règle relative aux pentes de toits en zone UA, UB, 1AUH et N est également rectifiée.

Ces choix sont compatibles avec le PADD du PLU et n'ont pas d'effet sur la constructibilité des zones concernées. Ces modifications relèvent donc bien du champ de la modification simplifiée ; elles ne rentrent pas dans l'un des cas cités par les articles L.153-31 et 41 du code de l'urbanisme et sont conforme à l'article L153-45 du même code.

## UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, y compris leurs annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes, les toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. On recherche ainsi des réhabilitations de qualité et de nouvelles constructions qui sauront mettre en valeur le caractère du centre-bourg. On préférera ainsi une construction moderne bien intégrée dans son quartier à un pastiche architectural ou un rappel à d'autres styles régionaux.

Pour les annexes visibles depuis la rue, on veillera à une cohérence avec le caractère architectural de la construction existante (**toitures, façades**).

Les éléments et ornements de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés à moins que leur suppression permette de retrouver l'aspect originel ou de supprimer un anachronisme, notamment :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures ...),
- les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- les ferronneries.

Les constructions suivantes peuvent s'affranchir des règles détaillées ci-dessous :

- les réhabilitations ou aménagements de construction existante si le projet tient compte du caractère architectural de la construction existante et contribue à sa mise en valeur architecturale et paysagère,
- les nouvelles constructions qui affirment une architecture contemporaine, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment :
  - o les équipements collectifs,
  - o des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...,
  - o des parties de construction visant à animer la façade ou à mettre en évidence une partie du bâtiment ou de sa structure.

Dans tous les cas l'emploi à nu (sans enduit par exemple) de plaques béton, poteaux béton-~~ou~~, parpaings **etc**, est interdit, tant en construction qu'en clôture. **Les murets de clôture en béton lisse ne dépassant pas 50 cm sont toutefois autorisés.**

### **~~Volumétrie~~-Toitures**

**Les toitures terrasses sont admises.**

Dans le cas d'une toiture à pans :

- la pente doit reprendre la dominante du secteur, entre 35 et 50 ° pour les toitures à deux pans, entre 20° et 40° pour les toitures à ~~plusieurs~~ **plus de deux** pans,
- les toitures en croupe ou à plusieurs pans sont autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou en pignon sur voie de desserte,
  - les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, en cas d'extension de bâtiments principaux, et/ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les ~~abris de jardins~~ **constructions annexes implantées en arrière front, non visibles depuis la rue (voie de desserte et rues adjacentes à la propriété)** et les équipements publics ou d'intérêt collectif. [[→ voir partie 4](#)]

[...]



## UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, y compris leurs annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes, les toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. On recherche ainsi des réhabilitations de qualité et de nouvelles constructions qui sauront mettre en valeur le caractère du centre-bourg. On préférera ainsi une construction moderne bien intégrée dans son quartier à un pastiche architectural ou un rappel à d'autres styles régionaux.

Les éléments et ornements de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés à moins que leur suppression permette de retrouver l'aspect originel ou de supprimer un anachronisme, notamment :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures ...),
- les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- les ferronneries.

Les règles édictées ci-après peuvent être adaptées quand le projet, par la conception et la mise en œuvre des matériaux qui le composent, présente une réelle création architecturale ou innovante.

Dans tous les cas l'emploi à nu (sans enduit par exemple) de plaques béton, poteaux béton ~~ou~~, parpaings etc, est interdit, tant en construction qu'en clôture. Les murets de clôture en béton lisse ne dépassant pas 50 cm sont toutefois autorisés.

### Toitures

Les toitures terrasses sont admises.

Dans le cas d'une toiture à pans :

- la pente doit reprendre la dominante du secteur, entre 35 et 50 ° pour les toitures à deux pans, entre 20° et 40° pour les toitures à ~~plusieurs~~ plus de deux pans,
- les toitures en croupe ou à plusieurs pans sont autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou en pignon sur voie de desserte,
- les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, en cas d'extension de bâtiments principaux, et/ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les ~~abris de jardins~~ constructions annexes implantées en arrière front, non visibles depuis la rue (voie de desserte et rues adjacentes à la propriété) et les équipements publics ou d'intérêt collectif. [[→ voir partie 4](#)]

[...]

### 1AUH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, y compris leurs annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes, les toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. On recherche ainsi des réhabilitations de qualité et de nouvelles constructions qui sauront mettre en valeur le caractère du centre-bourg. On préférera ainsi une construction moderne bien intégrée dans son quartier à un pastiche architectural ou un rappel à d'autres styles régionaux.

Les règles édictées ci-après peuvent être adaptées quand le projet, par la conception et la mise en œuvre des matériaux qui le composent, présente une réelle création architecturale ou innovante.

Dans tous les cas l'emploi à nu (sans enduit par exemple) de plaques béton, poteaux béton ~~ou~~, parpaings etc, est interdit, tant en construction qu'en clôture. Les murets de clôture en béton lisse ne dépassant pas 50 cm sont toutefois autorisés.

#### Toitures

Les toitures terrasses sont admises.

Dans le cas d'une toiture à pans :

- la pente doit reprendre la dominante du secteur, entre 35 et 50 ° pour les toitures à deux pans, entre 20° et 40° pour les toitures à ~~plusieurs~~ plus de deux pans,
- les toitures en croupe ou à plusieurs pans sont autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou en pignon sur voie de desserte,
- les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, en cas d'extension de bâtiments principaux, et/ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les ~~abris de jardins~~ constructions annexes implantées en arrière front, non visibles depuis la rue (voie de desserte et rues adjacentes à la propriété), et les équipements publics ou d'intérêt collectif. [[→ voir partie 4](#)]

[...]

## A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, y compris leurs annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes, les toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

On recherche ainsi des constructions qui pourraient mettre en valeur le caractère du centre-bourg de Nolay. On préférera ainsi une construction moderne bien intégrée dans son quartier à un pastiche architectural, un rappel à d'autres styles régionaux.

### ***Aspect des constructions maçonnées***

Les murs et toitures doivent être composés ou revêtus de matériaux durables. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents. Sont interdites les toitures aux couleurs brillantes, de mauvais aspect de surface ou dont le vieillissement altère fortement l'aspect.

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades. Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement. On privilégiera les couleurs ocres en se référant à la fiche 'Construire ou restaurer Les Couleurs' en informations complémentaires du PLU.

Dans tous les cas le blanc, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériau, volume ....).

**Les toitures terrasses sont admises.** Dans le cas d'une toiture à pans : la pente doit reprendre la dominante du secteur, entre 20 et 35 °

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les abris de jardins et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, y compris leurs annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes, les toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les constructions existantes dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. On recherche ainsi des réhabilitations de qualité et de nouvelles constructions qui sauront mettre en valeur le caractère du centre-bourg. On préférera ainsi une construction moderne bien intégrée dans son quartier à un pastiche architectural ou un rappel à d'autres styles régionaux.

Les éléments et ornements de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés à moins que leur suppression permette de retrouver l'aspect originel ou de supprimer un anachronisme, notamment :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures ...),
- les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- les ferronneries.

Les murs de soutènement en maçonnerie traditionnelle existants le long de la RD 33 doivent être conservés. Ils ne peuvent être remplacés par des talutages et doivent être entretenus et refaits à l'identique en cas de besoin.

Les constructions suivantes peuvent s'affranchir des règles détaillées ci-dessous :

- les réhabilitations ou aménagements de construction existante si le projet tient compte du caractère architectural de la construction existante et contribue à sa mise en valeur architecturale et paysagère,
- les nouvelles constructions qui affirment une architecture contemporaine, valorisant et justifiant la vocation du bâtiment :
  - o les équipements collectifs,
  - o des parties de construction servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture et époque architecturale...
  - o des parties de construction visant à animer la façade ou à mettre en évidence une partie du bâtiment ou de sa structure.

Dans tous les cas l'emploi à nu (sans enduit par exemple) de plaques béton, poteaux béton ~~ou~~, parpaings etc, est interdit, tant en construction qu'en clôture. Les murets de clôture en béton lisse ne dépassant pas 50 cm sont toutefois autorisés.

### Toitures

Les toitures terrasses sont admises.

Dans le cas d'une toiture à pans :

- la pente doit reprendre la dominante du secteur, entre 35 et 50 ° pour les toitures à deux pans, entre 20° et 40° pour les toitures à ~~plusieurs~~ plus de deux pans,
- les toitures en croupe ou à plusieurs pans sont autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou en pignon sur voie de desserte,
- les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, en cas d'extension de bâtiments principaux, et/ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les abris de jardins et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

[...]

## 6. Intégrer les dernières préconisations et recommandations de la CABCS compétente, en matière d'eau potable et d'assainissement

### 6.1 Contexte

Les règles relatives à la desserte pas les réseaux humides et secs, sont données par l'article 4 du règlement des différentes zones du PLU.

Dans le cadre de l'élaboration de la modification simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 7 décembre 2020, la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud (CABCS) avait rendu un avis.

Des réponses avaient été apportées aux différentes remarques de cet avis, notamment celles qui étaient directement liées à la procédure alors en cours, mais pas sur la demande de mise à jour relative aux réseaux (*extrait de l'avis*) :

**Concernant la question des réseaux, la Communauté d'Agglomération demande :**

- l'intégration dans le projet de modification du PLU (règlement et annexes sanitaires) des dernières préconisations et recommandations en matière d'assainissement et d'eaux pluviales, jointes en annexe de ce courrier,
- une prise de contact avec la direction communautaire concernée en amont de tout projet, puisque que le développement urbain est conditionné à l'amélioration des infrastructures de la station d'épuration.

En effet, ce point n'ayant pas été intégré initialement à la modification simplifiée n°1, la municipalité avait retenu de le réétudier lors d'une prochaine évolution du PLU.

### 6.2 Modifications envisagées

La CABCS est notamment compétente en matière :

- d'Adduction en Eau Potable (AEP) ;
- d'assainissement des Eaux Usées (EU) ;
- d'assainissement des Eaux Pluviales (EP) des zones urbaines (la gestion des EP « rurales », provenant des zones agricoles et naturelles, reste de compétence communale).

Dans ce cadre, elle dispose d'un règlement de Service en matière d'eau potable et d'assainissement, et donne des préconisations à intégrer :

- au règlement (article 4) des zones U et AU, concernant le raccordement au réseau d'AEP, au réseau d'assainissement EU, et concernant la gestion des eaux pluviales (principe d'infiltration, utilisation de techniques alternatives et intégrées, réutilisation des eaux pluviales) ;
- aux annexes sanitaires du PLU, concernant la gestion des EP (séparation des EU/EP, principe d'infiltration, rétention et, en dernier ressort, modalités de rejet, mesure de la capacité d'infiltration des sols, dimensionnement des ouvrages d'infiltration, détermination du

coefficient de ruissellement, pluies de référence, méthodologie à suivre pour l'étude hydraulique à réaliser par l'aménageur).

**Ces préconisations** (dernière mise à jour transmise par la CABCS dans le cadre de son avis sur le projet de modification simplifiée n°2, rendu le 25 janvier 2022) **sont intégrées au PLU dans le cadre de la modification simplifiée n°2.**

En outre, si la CABCS n'est pas compétente en matière d'assainissement des eaux pluviales « rurales », dans un souci de mise à jour complète du règlement, elle a été interrogée sur les prescriptions pouvant être intégrées au règlement des zones A et N.

Ses suggestions (portant sur l'infiltration, la limitation des écoulements à la source et de l'imperméabilisation, la réutilisation des eaux pluviales, leur libre écoulement, la maîtrise des ruissellements) sont moins précises et moins restrictives qu'en zones U/AU, mais il revient à la commune compétente, de contrôler la bonne gestion des eaux pluviales.

Ces mises à jour du PLU sont compatibles avec le PADD du PLU qui vise une « gestion anticipée des eaux pluviales », à « limiter l'imperméabilisation » et à « assurer, en amont, une infiltration et une rétention des eaux pluviales ». Elles n'ont pas d'effet sur la constructibilité des zones concernées. Ces modifications relèvent donc bien du champ de la modification simplifiée ; elles ne rentrent pas dans l'un des cas cités par les articles L.153-31 et 41 du code de l'urbanisme et sont conformes à l'article L153-45 du même code.

## **6.3 Traduction dans les pièces du PLU**

### **❖ Modification du règlement**

Les règles en vigueur de **l'article 4 des zones UA, UB, UE, UL, 1AUH et 1AUE**, moins précises que les préconisations de la CABCS, sont substituées par ces dernières.

En outre, dans un souci de mise à jour complète du règlement, **l'article 4 des zones A et N** est aussi revu : il intègre des propositions de la CABCS sollicitées par la municipalité.

*Concernant les zones U/AU, seul l'article UE4 modifié est reporté ci-dessous, puisque les articles UL4 et 1AUE4 sont identiques, et que les articles UA4, UB4 et 1AUH4 en vigueur comprennent seulement une règle en moins (celle qui est entre crochets).*

*Les articles A4 et N4 modifiés sont reportés ci-dessous.*

*Les éléments supprimés apparaissent en **rouge barré**, les éléments ajoutés en **vert**.*

#### UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

~~Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants, selon le règlement propre à chaque type de réseaux d'eau potable et d'assainissement.~~

Toute demande d'aménagement ou demande de raccordement devra être conforme au Règlement de Service du gestionnaire, le pétitionnaire devra prendre contact avec les services de la CABCS afin d'en connaître les prescriptions techniques (eau potable, eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques, eaux pluviales).

##### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, dans les réseaux d'eaux pluviales ou par épandage sur le terrain est interdite.

##### Dans les secteurs d'assainissement collectif identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Les constructions ou installations à usage d'habitation ou d'activité qui génèrent des eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. Les projets non domestiques verront leur raccordement soumis à l'accord de la collectivité compétente via une ASD (Autorisation Spéciale de Déversement) et éventuellement une CSD (Convention Spéciale de Déversement).

En cas d'impossibilité technique ou à défaut de réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être traitées de manière individuelle en utilisant des dispositifs d'assainissement individuels ou collectifs conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces différents dispositifs doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors service et les constructions devront être directement raccordées au réseau d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de l'autorité compétente, délivrée dans les conditions prévues au code de la Santé Publique.

##### Dans les secteurs d'assainissement autonome identifiés au plan de zonage d'assainissement :

Les constructions et installations devront être reliées à un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

~~Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement.~~

~~Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits perdus, drains de restitution, fossés ou noues, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc.~~

~~Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé vers le milieu récepteur naturel ou à défaut vers la canalisation publique. Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné de telle façon que les surfaces imperméabilisées ne génèrent pas un ruissellement excédant le rejet naturel avant travaux.~~

~~[Les eaux de ruissellement collectées des surfaces de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent préalablement au rejet au réseau ou à l'émissaire, avoir fait l'objet d'une épuration des hydrocarbures et autres polluants notables.]~~

~~Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.~~

~~L'étude de ces aménagements et leurs réalisations seront à la charge exclusive du pétitionnaire.~~

La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière (voir annexe sanitaire du PLU spécifique à la gestion des eaux pluviales).

Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc.

Toutefois, les excédents, ou en cas d'impossibilité techniques justifiées, les eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau d'eau pluviale au droit de la parcelle s'il existe.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.

***Réseaux secs (électricité, téléphone, ...)***

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés.

Les réseaux définitifs peuvent être réalisés en souterrain ou en façade lorsque les lignes publiques sont dissimulées.



#### A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute demande d'aménagement ou demande de raccordement devra être conforme au Règlement de Service du gestionnaire, le pétitionnaire devra prendre contact avec les services de la CABCS afin d'en connaître les prescriptions techniques (eau potable, eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques, eaux pluviales).

##### **Réseau d'eau**

Un terrain pour recevoir une construction ou installation susceptible d'accueillir des personnes doit obligatoirement être desservi par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation. Cette desserte peut se faire directement par le réseau public ou par le biais d'un réseau privé raccordé à ce réseau public.

Le réseau d'alimentation doit être suffisamment dimensionné pour assurer la défense incendie, sauf si un réservoir d'eau permet d'assurer cette défense.

L'abreuvement des animaux peut être issu d'un pompage ou d'une source.

##### **Réseau d'assainissement**

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle alimenté en eau potable, doit obligatoirement être :

- soit raccordé au réseau de collecte des eaux usées; Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci;
- Soit être pourvu d'un assainissement individuel.

Les effluents susceptibles d'affecter l'émissaire, tant par la nature que par la quantité des effluents à rejeter doivent faire l'objet de pré-traitement.

##### **Réseau d'eaux pluviales**

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière (voir annexe sanitaire du PLU spécifique à la gestion des eaux pluviales).

Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc.

Il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Elle se réserve le droit de refuser un rejet d'eaux pluviales dans ses infrastructures si elle estime que des solutions alternatives de gestion sont possibles, notamment par le biais de l'infiltration.

En cas de sol imperméable dûment justifié, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.

##### **Réseaux secs (électricité, téléphone, ...)**

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et des éléments liés.

Les réseaux définitifs doivent être réalisés en souterrain ou en façade lorsque les lignes publiques sont dissimulées.

#### N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute demande d'aménagement ou demande de raccordement devra être conforme au Règlement de Service du gestionnaire, le pétitionnaire devra prendre contact avec les services de la CABCS afin d'en connaître les prescriptions techniques (eau potable, eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques, eaux pluviales).

##### Conditions générales de desserte :

Un terrain pour être constructible doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable et de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé.

##### Réseau d'eau potable :

Un terrain pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation.

##### Réseau d'assainissement :

Un terrain pour recevoir les constructions et installations autorisées alimenté en eau potable, doit obligatoirement être :

- soit raccordé au réseau de collecte des eaux usées, dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- soit être pourvu d'un assainissement individuel. Les effluents susceptibles d'affecter l'émissaire, tant par la nature que par la quantité des effluents à rejeter doivent faire l'objet de pré-traitement.

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible, et être inspectés facilement et accessibles par engins.

##### Réseau d'eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière (voir annexe sanitaire du PLU spécifique à la gestion des eaux pluviales).

Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc.

Il conviendra, autant que possible, de réutiliser les eaux pluviales pour limiter le recours au prélèvement sur le réseau public d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Elle se réserve le droit de refuser un rejet d'eaux pluviales dans ses infrastructures si elle estime que des solutions alternatives de gestion sont possibles, notamment par le biais de l'infiltration.

En cas de sol imperméable dûment justifié, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement qui peuvent après prétraitement si nécessaire être évacuées directement et sans stagnation dans un exutoire désigné par la commune sous réserve de l'autorisation du service gestionnaire de cet exutoire.

## ❖ **Modification des annexes sanitaires du PLU**

Les annexes sanitaires du PLU de Nolay en vigueur se composent :

- du plan de zonage d'assainissement des eaux usées de 2005 (pièce n°6.3.1 du PLU) ;
- du plan des réseaux d'eau potable et d'assainissement (pièce n°6.3.2) ;
- du règlement intercommunal sur la gestion des déchets du 4 mai 2011 (pièce n°6.3.3).

Le règlement modifié (article 4) fait référence à ces annexes du PLU.

Ces annexes sont complétées avec les préconisations de la CABCS susmentionnées concernant la gestion des eaux pluviales (séparation des EU/EP, principe d'infiltration, rétention et, en dernier ressort, modalités de rejet, mesure de la capacité d'infiltration des sols, dimensionnement des ouvrages d'infiltration, détermination du coefficient de ruissellement, pluies de référence, méthodologie à suivre pour l'étude hydraulique à réaliser par l'aménageur).

**Ces éléments sont ajoutés au PLU comme pièce n°6.3.4.**

## 7. Mentionner explicitement les captages d'eau potable et la DUP du 31 juillet 2013, au sein du règlement

Les dispositions générales du règlement comprennent 5 articles, dont l'article 5 « Division du territoire en zones ».

Celui-ci liste les différentes zones du PLU, et précise les dispositions spécifiques à certains secteurs, indépendants du zonage : les Espaces Boisés Classés, les secteurs inondables, les secteurs traversés par des lignes électriques à haute tension, les zones de protection liées aux élevages et silos, le secteur de protection de forage d'eau potable, les édifices protégés et les sites archéologiques.

Le paragraphe relatif au secteur de protection de forage d'eau potable mentionne les travaux, occupations et utilisations du sol admises et interdites dans ce secteur.

Ceux-ci sont réglementés par un arrêté préfectoral, non mentionné ; il s'agit de l'arrêté n°2013-050 du 31 juillet 2013, consultable au sein de la liste des Servitudes d'Utilité Publique annexée au PLU :

### ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2013-050

- portant déclaration d'utilité publique la dérivation des eaux souterraines et l'instauration des périmètres de protection autour des captages exploités par la communauté d'agglomération de BEAUNE, Côte et Sud,
- portant autorisation d'utiliser les eaux des captages pour produire et distribuer de l'eau destinée à la consommation humaine,
- portant autorisation de traitement de l'eau avant sa mise en distribution
- portant modification de l'arrêté ARSB/DSP/PGRAS/USE n° 2013-041 du 17 juin 2013.

Un total de 4 captages sont visés par cet arrêté ; 2 concernent le territoire communal de Nolay : la source des Prés et la source Fontaine Drouet.

**La partie 2.5 de l'article 5 des dispositions générales** du règlement est complété par la mention de l'arrêté et un renvoi vers cet acte pour connaître plus précisément les restrictions applicables.

Les éléments ajoutés apparaissent en vert.

## DISPOSITIONS GENERALES

[...]

### Article 5 – Division du territoire en zones

[...]

#### 2.5. DANS LE SECTEUR DE PROTECTION DE FORAGE EAU POTABLE

Le territoire communal est concerné par les captages de la source Fontaine Drouet et de la source des Prés, et leurs périmètres de protection instaurés par arrêté préfectoral n°2013-050 du 31 juillet 2013 (DUP).

Sont autorisés les travaux, construction et installation nécessaires à la gestion et à l'entretien des ouvrages d'alimentation eau potable.

Sont interdits :

- les autres constructions
- les décharges et stockages de matériau
- les affouillements de sol de plus de 1 m de hauteur
- les carrières et fouilles
- les activités économiques même sans construction
- les aires de stationnement de véhicules
- les dispositifs d'assainissement autonome des eaux usées ou d'infiltration des eaux de ruissellement
- et d'une façon générale toute occupation du sol pouvant conduire à un risque de pollution, même accidentelle

Il convient de se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) pour plus de précisions sur les périmètres de protection rapprochée et éloignée (délimitation, liste des interdictions et prescriptions en leur sein).

## 8. Rappel des principaux enjeux environnementaux du secteur et manière dont ils sont pris en compte dans la modification simplifiée

*Les éléments ci-dessous sont issus de la demande d'examen au cas par cas établie auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.*

*Ils visent à présenter au public, lors de la mise à disposition du public :*

- *les principaux enjeux environnementaux et sanitaires sur la commune (principales caractéristiques, valeur et vulnérabilité du territoire concerné) et au niveau des secteurs visés par la modification simplifiée, de façon proportionnée, par thématique ;*
- *les raisons pour lesquelles la mise en œuvre de la modification simplifiée ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.*

### • Consommation d'espaces (agricoles)

Seules les modifications relatives aux annexes (suppression des conditions de surface, obligation d'implantation en arrière-front de toutes les annexes, réduction du recul par rapport aux limites séparatives pour les annexes/piscines) pourraient avoir un enjeu à cet égard, mais elles portent sur des zones déjà constructibles (UA, UB, 1AUH) ; il n'y a donc **aucun enjeu**.

De plus, la constructibilité dans ces zones, n'est pas majorée de plus de 20% dans le cadre de cette procédure.

### • Milieux naturels, biodiversité et continuités écologiques

Le territoire communal de Nolay est concerné par **deux sites Natura 2000**, l'un défini au titre de la directive « Oiseaux » (ZPS « Arrière-Côte de Dijon et de Beaune »), le second au titre de la directive « Habitats » (ZSC « Les habitats naturels de l'arrière-Côte de Beaune ») ; voir carte ci-dessous.

*La ZPS concerne une partie des zones UA, UB, 1AUH (dont le règlement est modifié).*

Il est également concerné par plusieurs ZNIEFF :

- « Carrières du Genetois et ruisseau de Bruyère à Nolay » (ZNIEFF de type 1), *qui concerne une partie de zone UB ;*
- « Cirque du Bout du Monde » (ZNIEFF de type 1) ;
- « Vallée du ruisseau de la Fage à Saisy » (ZNIEFF de type 1) ;
- « Côte de Beaune (ZNIEFF de type 2), *qui concerne une partie des zones UA, UB, 1AUH ;*
- « Monts du Couchois » (ZNIEFF de type 2) ;
- « Cuesta du Pays d'Épinac » (ZNIEFF de type 2).

→ Les modifications apportées sont mineures et portent sur des zones déjà constructibles, **aucun enjeu** n'est donc relevé.

Son réseau hydrographique se compose :

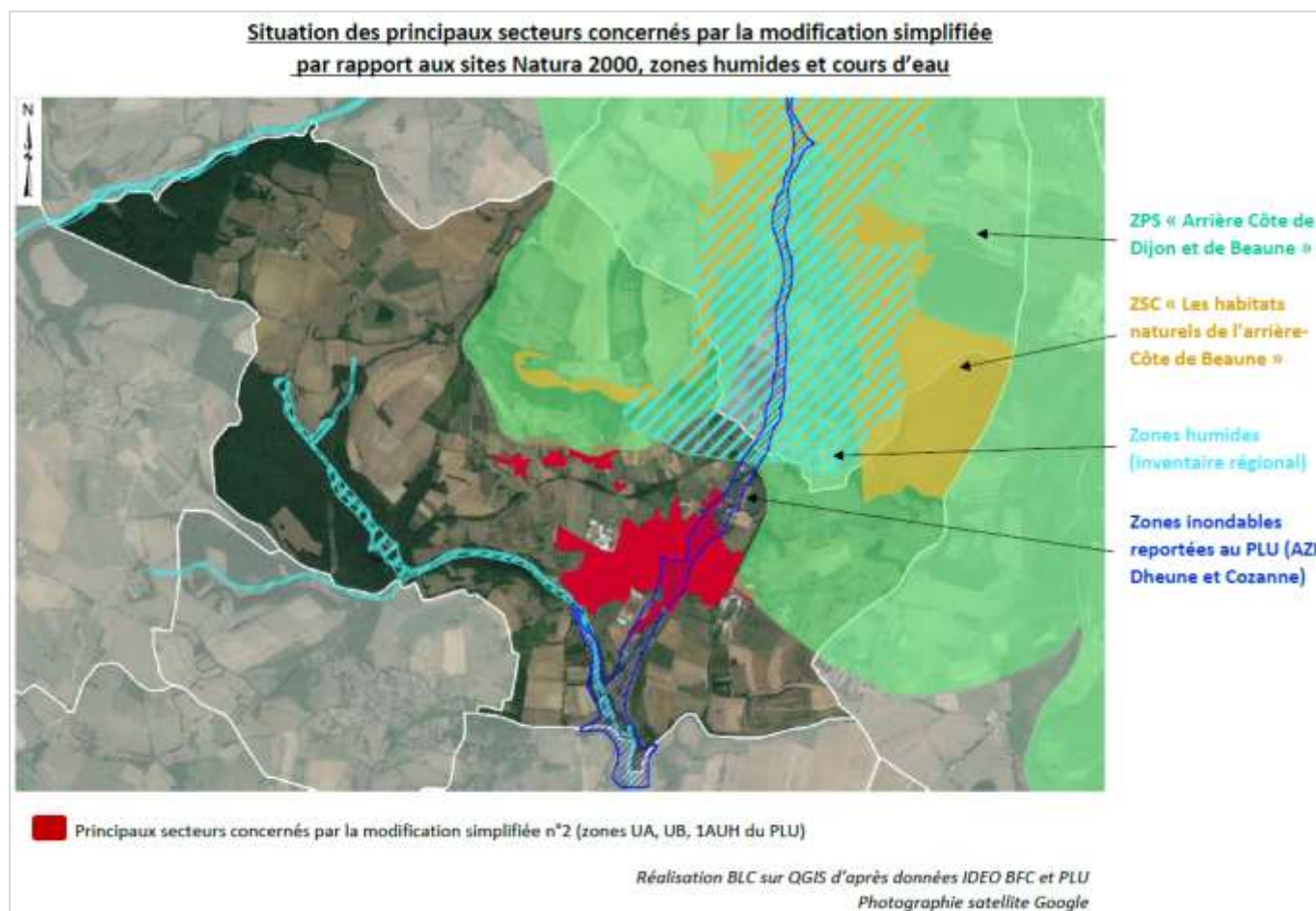
- de la Cosanne, affluent de la Dheune ; *une partie des zones UA, UB, 1AUH bordent cette*

*rivière ;*

- du ruisseau de La Bruyère, affluent de la Cosanne ;
- du ruisseau de La Farge en limite Nord-Ouest du territoire communal .

La commune est concernée par des zones humides (d'après l'inventaire régional) ; voir carte ci-dessous :

- au niveau du ruisseau de La Bruyère ; *cette zone humide jouxte une zone UB* ;
- au Nord du territoire (Haute Vallée de la Cosanne) ;
- au niveau du ruisseau de la Farge.



En outre, des milieux potentiellement humides<sup>2</sup> sont identifiés à l'Ouest du bourg (probabilité assez forte à forte au secteur « Sous le Clou ») et au niveau de la Cosanne et de la Bruyère (probabilité forte à très forte sur le centre ancien notamment, classé en UA).

La commune est concernée par des trames vertes et bleues du SRCE, dont certaines concernent les secteurs visés par la modification :

- un continuum forestier sur la quasi intégralité du territoire ;
- un continuum « prairies-bocages » sur une grande partie du territoire, et des réservoirs de biodiversité du même type qui concernent le Nord, l'Est et le Sud du bourg ;
- un continuum « pelouses » et un corridor surfacique du même type qui concernent aussi le

<sup>2</sup> <http://sig.reseau-zones-humides.org/>



Nord et l'Est du bourg et le hameau de Cirey ;

- un réservoir de biodiversité, un corridor surfacique et un continuum de type « plans d'eau et zones humides », la quasi intégralité du bourg est concernée ;
- des réservoirs de biodiversité aquatiques au niveau des cours d'eau, et milieux humides associés.

La commune est concernée par des trames vertes et bleues du SCoT ; le bourg est notamment concerné par un réservoir de biodiversité de grand intérêt à son extrême Ouest, un réservoir d'intérêt secondaire au Sud-Est. Les cours d'eau qui traversent le territoire constituent aussi des réservoirs de biodiversité.

→ **Les modifications apportées concernant les annexes** sont mineures et portent sur des zones déjà constructibles, **les enjeux sont donc faibles.**

→ Les mises à jour établies dans le cadre de la modification simplifiée 2 vont dans le sens d'une **meilleure gestion des eaux pluviales**, avec des **effets négatifs limités voire positifs sur la qualité des milieux aquatiques et humides** (objectif du SDAGE).

#### • **Paysages et patrimoine**

Les secteurs concernés par la modification simplifiée font partie de la « silhouette bâtie visible », d'après l'analyse paysagère établie au sein du PLU en vigueur.

Ils sont situés, comme la quasi-totalité des secteurs urbanisés de Nolay, de la « zone tampon » du site des Climats de Bourgogne, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Une large partie du bourg est touchée par des périmètres de protection des abords de monuments historiques (Halles aux grains et Chapelle St-Pierre et croix) ; mais pas le hameau de Cirey.

La commune est concernée par des « qualités paysagères et patrimoniales » identifiés par le SCoT, exposées dans la note de présentation de la modification (*voir partie 2 et 10*).

Le bourg et le hameau de Cirey sont concernés par de nombreux éléments à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

→ **Les évolutions envisagées, ne sont pas susceptibles d'avoir un impact négatif sur les qualités paysagères et patrimoniales du bourg de Nolay, notamment sur le centre ancien (zone UA), et le hameau de Cirey :**

- la suppression de l'emprise au sol maximale de 8 m<sup>2</sup> en zone UB et 1AUH peut conduire à la construction de bâtis de taille importante, mais permet aussi d'éviter la multiplication de petits bâtis/abris sur une même propriété ;
- la soumission de toutes les annexes – et non plus seulement les abris de jardin – à une implantation en arrière front de la voie, en zone UA, UB et 1AUH, permet aussi de maintenir un certain ordonnancement des constructions ; en cas d'impossibilité, les annexes implantées en bordure ou près de la voie, restent soumises aux règles générales concernant l'aspect extérieur des constructions ;
- la modification du calcul de la hauteur pour les abris de jardin n'aura que peu d'impact ; elle

ne conduira pas à une surélévation de ces constructions, qui restent généralement de petite dimension et relativement peu nombreuses.

→ **Ces évolutions ne remettent pas en cause les règles en vigueur** qui permettent de préserver les fronts bâtis, le patrimoine bâti, l'organisation bâtie traditionnelle, participant des qualités du site inscrit à l'UNESCO (zone tampon).

Le projet de modification simplifiée sera notifié auprès de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Ressource en eau**

Les enjeux relatifs aux fonctionnalités écologiques ont été abordés en supra.

Le territoire communal est concerné, au Nord, par des périmètres de protection de captages, éloignés du bourg et de hameau de Cirey.

La commune dispose d'une station d'épuration sur le secteur des Menaults (extrême Sud du territoire).

Aucun autre enjeu n'est relevé au regard des modifications envisagées, qui ne conduisent pas à augmenter la constructibilité du PLU de manière notable, ni à autoriser des activités susceptibles de polluer la ressource en eau.

→ Les mises à jour établies dans le cadre de la modification simplifiée 2 vont dans le sens d'une **meilleure gestion des eaux pluviales**, avec des **effets négatifs limités voire positifs sur la qualité et la « quantité » des milieux aquatiques et humides** (objectif du SDAGE).

- **Risques naturels, technologiques et nuisances**

Nolay n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques.

Plusieurs risques et nuisances affectent toutefois le territoire communal :

- inondations (AZI Dheune et Cosanne) voir carte ci-dessus ; *les zones inondables affectent notamment une partie des zones UA et UB ;*
- cavités souterraines ; *une cavité est identifiée au sein d'une zone UB déjà construite ;*
- aléa moyen de retrait-gonflement des argiles faible à moyen ; *il est moyen sur le bourg, faible à moyen sur le hameau de Cirey ;*
- sismicité (faible) ;
- classement sonore des infrastructures de transport terrestre (ITT) au niveau de la RD973 traversant le bourg d'Est en Ouest.

→ **Les modifications envisagées ne viennent pas augmenter la constructibilité de façon significative dans les zones concernées, ni l'exposition des populations à ces risques et nuisances** (les évolutions ne portent que sur les annexes), **ni les risques eux-mêmes**.

→ **Les dispositions du PLU en vigueur, qui prennent en compte ces risques et nuisances, ne sont pas remises en cause par le projet de modification simplifiée** (règles en zone inondable). En outre, certains risques et nuisances sont traités par des réglementations indépendantes du PLU (réglementation sur les argiles, classement sonore).

- **Air, énergie, climat**

Aucun enjeu n'est relevé sur cette thématique.

- **Effets cumulés avec d'autres projets**

Aucun autre projet, plan ou programme soumis à l'examen ou à l'avis de la MRAE n'est connu sur la commune, après recherche sur le site :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-r305.html>

<p><b>Au regard des éléments présentés en supra, la mise en œuvre de la modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.</b></p>
--

## 9. Contenu de la modification

Les modifications apportées aux différentes pièces du PLU sont détaillées dans les parties 4, 5, 6 et 7 (et plus précisément 4.3, 5, 6.3 et 7).

On rappelle ici brièvement le contenu de ces modifications :

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	MODIFICATIONS ENVISAGEES ET PIECES DU PLU CONCERNEES
<p><b>Lever certaines restrictions, rectifier les incohérences relatives à la construction d'annexes en zone UB, 1AUH et UA et encadrer leur aspect extérieur</b></p>	<p><b>REGLEMENT</b></p> <p>Articles <b>UB2</b> et <b>1AUH2</b> : suppression de la règle autorisant les abris de jardins et autres annexes dans la limite de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p>Articles <b>UB6</b> et <b>UA6</b> : reformulation pour que l'implantation en arrière-front concerne toutes les annexes (abris de jardin compris), sans condition de surface, en précisant que cette implantation est imposée sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle.</p> <p>Article <b>1AUH6</b> : inscription de la même règle qu'à l'article UB6 et UA6 (qui avait été inscrite par erreur à l'article <b>1AUH7</b> → cet article est donc aussi corrigé).</p> <p>Articles <b>UB11</b>, <b>1AUH11</b> et <b>UA11</b> : reformulation pour que la dérogation aux prescriptions générales relatives aux toitures, ne s'appliquent qu'aux annexes implantées en arrière-front, non visibles depuis la rue (voie de desserte et rues adjacentes à la propriété).</p> <p>Article <b>UA7</b> : suppression de l'obligation d'implantation sur une limite séparative, réduction du recul à 2,5 m pour les annexes.</p> <p>Articles <b>UB7</b> et <b>1AUH7</b> : réduction du recul à 2,5 m pour les annexes et 2 m pour les piscines.</p>
<p><b>Adapter certaines rédactions du règlement pour en faciliter la mise en œuvre</b></p>	<p><b>REGLEMENT</b></p> <p>Correction d'une erreur rédactionnelle au sein des articles <b>UA2</b>, <b>UB2</b>, <b>1AUH2</b> et <b>1AUE2</b>.</p> <p>Articles <b>UA10</b>, <b>UB10</b> et <b>1AUH10</b> : précision que la règle générale de hauteur concerne aussi les annexes, hors abris de jardin et modification du calcul de la hauteur de ces abris (3,2 m à l'égout du toit).</p> <p><b>Article 10 des dispositions générales</b> : mention de l'égout du toit.</p> <p><b>Articles 4.4 et 10 des dispositions générales</b> : mise en cohérence des règles de calcul de la hauteur.</p> <p><b>Article 4.4 des dispositions générales</b> : substitution de la définition existante d'une « annexe », par celle du lexique national de l'urbanisme.</p> <p><b>Articles UB10, UE10, 1AUH10, 1AUE10 et A10</b> : précision que la hauteur s'applique comme une limite maximale autorisée (bien que ce soit le cas dans le titre de l'article).</p> <p>Articles <b>UA11</b>, <b>UB11</b>, <b>1AUH11</b>, <b>A11</b> et <b>N11</b> : clarification de certaines règles d'aspect extérieur sur l'emploi à nu de certains</p>

	matériaux et/ou sur l'aspect des toitures.
Intégrer les dernières préconisations et recommandations de la CABCS compétente, en matière d'eau potable et d'assainissement	<p><b>REGLEMENT</b></p> <p>Articles <b>UA4, UB4, UE4, UL4, 1AUH4 et 1AUE4</b> : intégration des préconisations de la Communauté d'Agglomération en matière d'eau potable et d'assainissement (dernière mise à jour : janvier 2022).</p> <p>Articles <b>A4</b> et <b>N4</b> : mise à jour des règles de gestion des eaux pluviales selon suggestions de la Communauté d'Agglomération sollicitées par la municipalité.</p> <p><b>ANNEXES SANITAIRES</b></p> <p>Intégration des préconisations de la Communauté d'Agglomération en matière de gestion des eaux pluviales au sein d'une nouvelle pièce n°6.3.4 du PLU (les articles UA4, UB4, UE4, UL4, 1AUH4 et 1AUE4 modifiés y font référence).</p>
Mentionner explicitement les captages d'eau potable et la DUP du 31 juillet 2013, au sein du règlement	<p><b>REGLEMENT</b></p> <p>Dispositions générales – article 5 – partie 2.5 : mention de l'arrêté, des captages qui concernent le territoire communal, et renvoi aux SUP annexées au PLU.</p>

Les pièces modifiées sont jointes au présent additif, dans le dossier de modification simplifiée :

- règlement après modification (pièce n°4) ;
- annexes sanitaires complétées (pièce 6.3.4).

## 10. Compatibilité de la modification simplifiée avec le SCoT

La présente modification simplifiée est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges, et en particulier avec les éléments présentés en supra (partie 2).

En effet, **les évolutions envisagées, ne sont pas susceptibles d'avoir un impact négatif sur les qualités paysagères et patrimoniales du bourg de Nolay et du hameau de Cirey**, notamment sur le centre ancien (zone UA) :

- la suppression de l'emprise au sol maximale de 8 m<sup>2</sup> en zone UB et 1AUH peut conduire à la construction de bâtis de taille importante, mais permet aussi d'éviter la multiplication de petits bâtis/abris sur une même propriété ;
- la soumission de toutes les annexes – et non plus seulement les abris de jardin – à une implantation en arrière front de la voie, en zone UA, UB et 1AUH, permet aussi de maintenir un certain ordonnancement des constructions ; en cas d'impossibilité, les annexes implantées en bordure ou près de la voie, restent soumises aux règles générales concernant l'aspect extérieur des constructions ;
- la modification du calcul de la hauteur pour les abris de jardin n'aura que peu d'impact ; elle ne conduira pas à une surélévation de ces constructions, qui restent généralement de petite dimension et relativement peu nombreuses.

Ces évolutions ne remettent pas en cause les règles en vigueur qui permettent de préserver les fronts bâtis, le patrimoine bâti, l'organisation bâtie traditionnelle, participant des qualités du site inscrit à l'**UNESCO** (zone tampon).

**Les préconisations de la Communauté d'Agglomération en matière d'AEP et d'assainissement, intégrées au règlement** (article 4 des zones U et AU en particulier) **et aux annexes sanitaires, sont compatibles avec le SCoT**, en particulier en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :

- elles prévoient la limitation des écoulements à la source (limitation de l'imperméabilisation) puis l'infiltration des eaux de ruissellement, et à défaut leur rétention, selon une méthodologie à mettre en œuvre en amont des opérations d'aménagement ;
- elles favorisent l'adoption de techniques alternatives et intégrées pour la collecte et la gestion de ces eaux (noues d'infiltration, bassins d'infiltration...).

*A noter que le SCoT avait demandé, dans le cadre de la modification simplifiée n°1, d'inscrire une zone tampon inconstructible de 10 mètres de part et d'autre du ruisseau de La Bruyère, en référence à la prescription inscrite au sein du DOO (espace tampon de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau pour permettre la libre circulation des animaux et protéger les ripisylves).*

*Cette remarque n'avait pas été intégrée au dossier approuvé, car non prévu initialement dans la procédure. Ce point ne peut pas non plus être intégré dans la présente modification simplifiée, car il*

*aurait pour effet de diminuer la constructibilité, et relèverait donc d'une modification avec enquête publique du PLU.*

Aucun autre enjeu particulier n'a été relevé dans le SCoT, ni dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

On rappelle que le contenu du nouveau PCAET approuvé le 28/03/2022 pourra être intégré au PLU à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution.



## 11. Conclusion

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Nolay vise la rectification d'incohérences, des ajustements et mises à jour du règlement et des annexes sanitaires.

Ces évolutions sont compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le présent dossier de modification simplifiée est composé :

- de la présente notice de présentation de la modification simplifiée n°2, additif à la pièce n°1 « Rapport de présentation » du PLU ;
- du règlement après modification (pièce n°4) ;
- des annexes sanitaires (pièces 6.3), complétées (pièce 6.3.4).