

Modification simplifiée n°1

Dossier d'approbation – 7 décembre 2020

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Plan Local d'Urbanisme de NOLAY

<p>Vu pour être annexé à notre délibération en date du 7 décembre 2020</p> <p>LE MAIRE : <i>Jean Pascal Monin</i></p>  	<p>PLU approuvé le : 10.02.2015</p> <p>Modification simplifiée n°1</p> 	
---	---	--

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

11, avenue de Chambolland BP 90042 - 21702 NUITS-SAINT-GEORGES cedex

Tél : 03 80 61 06 19 - Fax : 03 80 61 39 01 - blc.contact@blc-ge.com

Sommaire

OAP LES HUILIERS/ST-PIERRE	4
OAP PORTE D'ENTREE EST- COTE BEAUNE	9
OAP CLOS CARNOT	11
OAP FAÇADE SUD-OUEST	13
OAP LES VENERES	16

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LES HUILIERS/ST-PIERRE

Principales typologies des constructions

- Habitat collectif
- Habitat groupé
- Habitat individuel

Espaces verts/nature

- Espace vert
- Ensemble d'arbres à protéger
- Arbres existants à protéger
- Arbres à planter
- Haie à créer
- Imperméabilisation des sols limitée
- Espace public à valoriser

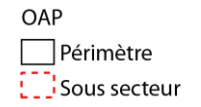
Voirie

- Voie de desserte
- Passerelle piétonne à créer
- Cheminement doux
- Stationnement mutualisé

Constructions et patrimoine bâti

- Démolition partielle du bâtiment
- + Réhabilitation ou démolition (voir le schéma joint)
- Valorisation du lavoir
- Sens d'implantation du bâtiment principal
- Alignement sur rue à 2 m
- Petit patrimoine à protéger







Principales typologies des constructions

- Habitat collectif
- Habitat groupé
- Habitat individuel

Espaces verts/nature

- Espace vert
- Ensemble d'arbres à protéger
- Arbres existants à protéger
- Arbres à planter
- Haie à créer
- Imperméabilisation des sols limitée
- Espace public à valoriser

Voirie

- Voie de desserte
- Passerelle piétonne à créer
- Cheminement doux
- Stationnement mutualisé

Constructions et patrimoine bâti

- Démolition partielle du bâtiment
- + Réhabilitation ou démolition (voir le schéma joint)
- Valorisation du lavoir
- Sens d'implantation du bâtiment principal
- Alignement sur rue à 2 m
- Petit patrimoine à protéger

Il s'agit de la façade Nord-Est du bourg de Nolay, un faubourg historique de grande qualité patrimoniale et architecturale, mais avec un taux important de logements vides. Il est recherché à travers l'OAP :

- des principes d'aménagement pour redynamiser deux sites comprenant des constructions anciennes,
- la création de nouvelles constructions adaptées au contexte du quartier et au PADD de par la typologie, le positionnement des constructions par rapport à la voie publique,
- les déplacements dans le quartier, que ce soit en automobile pour rejoindre les constructions ou pour les piétons,
- la valorisation des espaces publics avec la Place de l'arquebuse, les abords du cimetière de Nolay et la traversée de la Cosanne.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT (CF. PLAN CI-AVANT)

Principales typologies des constructions

L'objectif est de créer 43 logements minimum (1 ha), déclinés de la façon suivante :

- secteur A : 16 logements minimum,
- secteur B : 3 logements minimum,
- secteur C : 21 logements minimum,
- Secteur D : 3 logements minimum.

Le plan ci-avant précise la localisation des principales typologies de constructions à produire : logements individuels, logements individuels groupés, ou petits collectifs.

Une mixité de logements (locatif et logement aidé), ainsi que la production de logements de taille modérée (type 2 ou 3) est également encouragée.

Les constructions pourront aussi accueillir des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel.

Espaces verts/nature

L'aménagement du secteur devra assurer la présence du végétal dans la ville :

- conserver ou créer des espaces verts traités sous la forme de jardins d'agrément public ou privé. Une éventuelle extension du cimetière à l'Est du secteur sera possible avec un plan de composition paysager,
- le bouquet d'arbres situé le long de la rue du Try ainsi que l'alignement d'arbres du Parc de l'Arquebuse sont protégés,
- l'aménagement d'un parking au Nord du cimetière intégrera la plantation d'arbres ou arbustes ainsi que d'une haie. Ces plantations seront composées d'essences locales.

Les arrières des constructions devront limiter l'utilisation de matériaux imperméabilisants, notamment dans les secteurs repérés au plan.

Le Parc de l'Arquebuse sera à valoriser à travers un plan d'aménagement d'ensemble positionnant un espace de stationnement mutualisé et une partie traitée sous la forme d'espaces verts. L'alignement d'arbres devra être conservé.

Voirie et déplacements

Une voie de desserte sera créée pour desservir l'îlot de constructions groupées situé entre la rue d'Aumont et la rue du Try.

On privilégiera la mutualisation des places de stationnements dans les opérations de plusieurs logements et aux abords des espaces publics : principalement dans l'îlot de la rue de la chapelle, la place de l'Arquebuse et au Nord du cimetière (rue Dubois Berry).

Des cheminements doux (piétons et ou cycles) accessibles au public seront réalisés pour :

- relier la Place de l'Arquebuse à l'avenue Lazare Carnot en traversant l'ancienne usine Licardi,
- connecter les chemins de randonnées et sentiers agricoles au bourg par la création d'une passerelle piétonne au-dessus de la voie verte et permettre également l'accès au collège,
- rendre accessible une partie de la Cosanne par un cheminement reliant le lavoir à la rue Saint-Pierre.

Constructions et patrimoine bâti

L'îlot situé entre les rues Saint-Pierre et la rue de la Chapelle devra faire l'objet d'un aménagement soucieux du patrimoine bâti du site en lui-même et de ses abords.

Des éléments bâtis pourront être démolis partiellement (cf. planche ci-après):

1. la construction située le long de la rue Saint-Pierre devra conserver à minima sa toiture qui aura une fonction de porche,
2. le mur longé par la rue de la Chapelle devra être maintenu sur sa partie basse. Une ouverture limitée à un passage de véhicules sera autorisée.
3. au centre de l'îlot, les constructions pourront être réhabilitées ou démolies. En cas de démolition, une partie d'un mur empierré pourra être conservé et éventuellement transformé en muret. La reconstruction après démolition ne devra pas aboutir à un bâtiment plus haut que les faîtes des bâtiments démolis.

Plan précisant les possibilités de démolitions pour le cœur d'îlot des rues St-Pierre/rue de la Chapelle.

Le secteur de l'OAP comporte deux constructions à caractère patrimonial avec :

- l'ancienne usine qui sera à réhabiliter et pourra être transformée pour la création de petits collectifs,
- une petite construction et le lavoir qui sont protégés et à valoriser.

Il est demandé pour les autres constructions, conformément au plan de l'OAP :

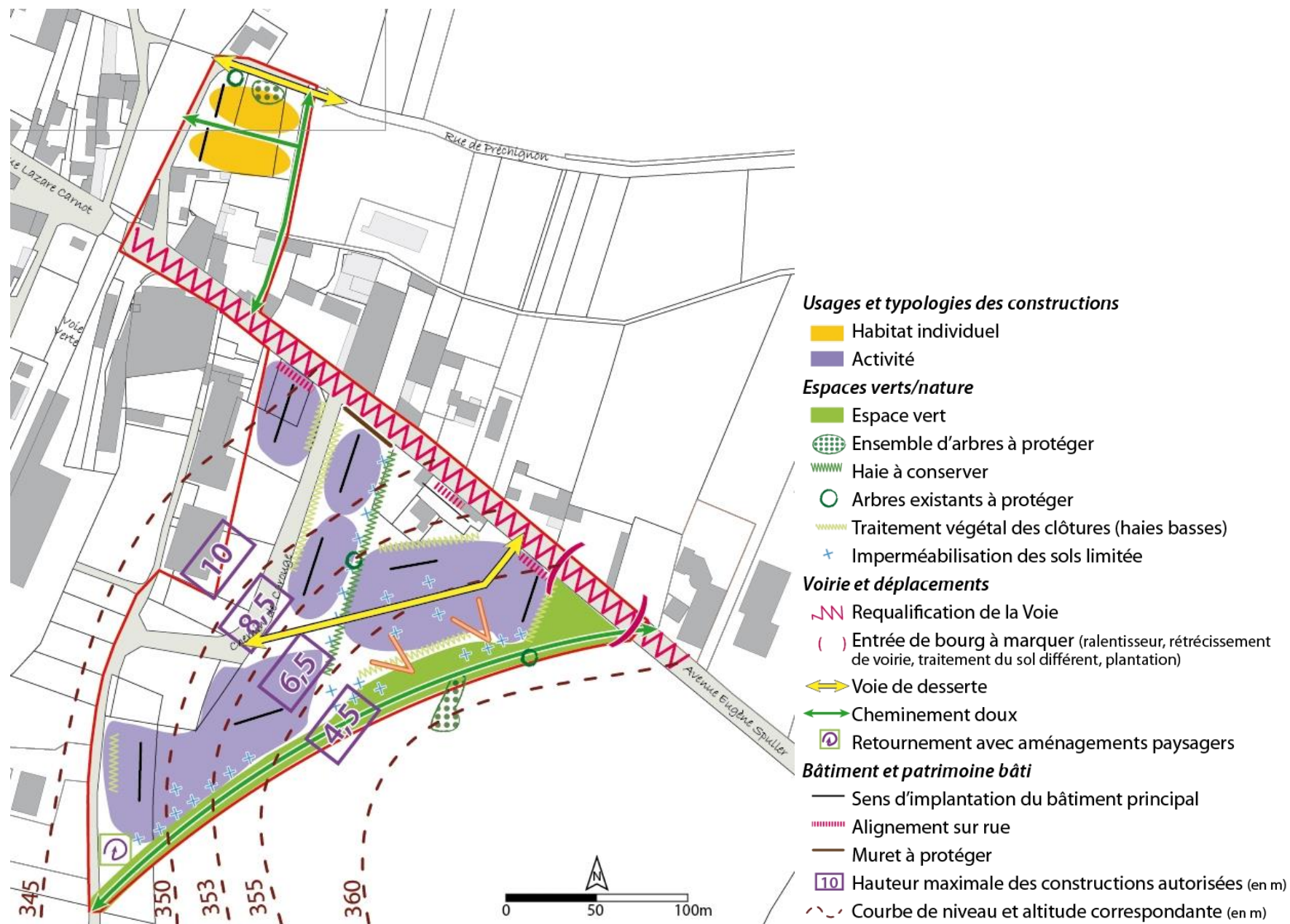
- de respecter l'orientation des constructions principales parallèlement et/ou perpendiculairement à la voirie,
- d'implanter les constructions à 2 mètres de la voie pour la liaison rue d'Aumont/rue du Try.

Conditions d'urbanisation

L'aménagement, la requalification, le traitement et l'urbanisation des tènements des secteurs A, B, C et D sont conditionnés à l'amélioration des infrastructures de la station d'épuration de Nolay.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PORTE D'ENTREE EST- COTE BEAUNE



Cette entrée de ville est occupée par un tissu urbain particulièrement hétéroclite (activités commerciales, industrielles, habitations) et traversée par la voie verte de Nolay.

L'objectif est de poser des limites à l'urbanisation en entrée de ville Est le long de la RD973/Avenue Eugène Spuller. Ces extensions devront être soignées pour prendre en compte la topographie et les qualités paysagères du site : secteur d'habitat côté rue de Préchignon et extension de la zone d'activités économiques le long de la RD973.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT (CF. PLAN CI-AVANT)

Principales typologies des constructions

Le plan ci-avant précise la localisation des principales typologies de constructions à produire : avec un minimum de 6 logements au niveau du secteur de la rue de Préchignon sur près de 3000 m² et des constructions dédiées à l'activité économique en ZAE.

Une mixité de logements (locatif et logement aidé), ainsi que la production de logements de taille modérée (type 2 ou 3) est également encouragée.

Espaces verts/nature

La trame verte locale devra être confortée par :

- la protection des arbres isolés, haies et bouquets d'arbres remarquables ainsi que la plantation d'essences locales,
- la création d'un espace vert sur les bordures Est de la ZAE,
- la limitation d'utilisation de revêtements imperméabilisants en dehors des constructions et de leur accès.
- La préservation du muret bordant le site.



Muret à conserver

Voirie et déplacements

La RD973/avenue Eugène Spuller fera l'objet d'un aménagement visant à matérialiser l'entrée de ville pour les conducteurs, réduire les vitesses de circulation et permettre des traversées sécurisées pour les piétons et les cycles.

Deux voies pour les modes doux seront créées au Nord et au Sud de l'avenue Eugène Spuller pour desservir les nouvelles constructions et avoir une possibilité de rejoindre la voie verte.

Un seul nouvel accès sera autorisé pour les véhicules motorisés sur l'avenue Eugène Spuller. Une voie de desserte interne reliera cet accès au chemin de Carouge.

Un stationnement mutualisé sera réalisé pour les constructions situées le long de l'avenue Eugène Spuller. Le retournement au niveau du chemin de Carouge devra avoir des aménagements paysagers.

Bâtiment

Afin de garantir la préservation d'une entrée de ville de qualité et de conserver des vues sur la ville (clocher, bourg et falaises), des principes d'implantation et de hauteur des constructions sont définies ci-dessous.

Le volume principal des constructions devra respecter les orientations présentées sur le plan ci-avant.

Les constructions situées le long de la RD devront s'implanter sur la rue. Un recul de 2 mètres est autorisé pour préserver le mur (cf. ci-dessous).

Au niveau de l'extension de la zone d'activités, l'intégration des bâtiments dans la pente et surplombant les vues sur le vallon de la Cosanne doit respecter les hauteurs maximales indiqués au schéma, selon les courbes de niveau suivantes :

- 4,5 m au faîtage ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse pour des constructions implantées à une altitude comprise entre 360m et 355 m,
- 6,5 m au faîtage ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse des constructions implantées à une altitude comprise entre 355 m et 353 m,
- 8,5 m au faîtage ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse des constructions implantées à une altitude comprise entre 353 m et 350 m,
- 10 m au faîtage ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse des constructions implantées à une altitude comprise entre 350 m et 345 m.

Conditions d'urbanisation

L'aménagement, la requalification, le traitement et l'urbanisation des tènements de l'OAP sont conditionnés à l'amélioration des infrastructures de la station d'épuration de Nolay.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CLOS CARNOT



Typologies des constructions

- Equipement
- Habitat groupé
- Habitat individuel

Espaces verts/nature

- Espace vert
- Ensemble d'arbres à protéger
- Ruisseau
- Sens d'écoulement des eaux de pluie
- × Imperméabilisation des sols limitée

Voirie

- Voie de desserte
- Cheminement doux
- Requalification de l'espace public
- Stationnement mutualisé et paysager
- = ● Sens unique de circulation

Bâtiment

- Sens du faîtage du volume principal

Le Clos Carnot correspond à un large tènement entre le centre historique de Nolay et l'ancienne gare-zone d'activité économique. Le site accueille aussi les équipements scolaires de la commune.

Le développement de ce secteur vise à :

- ouvrir un nouvel accès pour les piétons entre la rue Sadi Carnot, le pôle scolaire et la voie verte,
- créer des logements et accueillir un nouvel espace dédié aux sports ainsi que le Complexe Sportif Communautaire.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT (CF. PLAN CI-AVANT)

Principales typologies des constructions

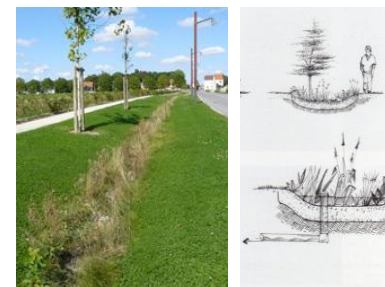
L'objectif est de créer 13 logements minimum (7000 m²). Le plan ci-avant précise la localisation des principales typologies de constructions à produire : les logements au Nord sous la forme groupée ou individuelle, les équipements au Sud de l'opération.

Une mixité de logements (locatif et logement aidé), ainsi que la production de logements de taille modérée (type 2 ou 3) est également encouragée.

Espaces verts/nature

La trame verte et bleue devra être confortée par :

- la protection des arbres isolés, haies et bouquets d'arbres remarquables ainsi que la plantation d'essences locales,
- un espace vert qui pourra accueillir des terrains de sports en fonction des besoins,
- la limitation d'utilisation de revêtements imperméabilisants en dehors des constructions et le respect des sens d'écoulement des eaux pluviales.
- l'intégration d'un équipement de gestion des eaux pluviales (noue paysagère par exemple) au niveau de l'espace vert.



Voirie et déplacements

Une voie de desserte interne au quartier sera réalisée depuis l'avenue de la gare en direction des habitations. Le carrefour entre ces voies devra faire l'objet d'une requalification sous la forme d'une place.

Par ailleurs, la visibilité étant limitée au débouché de la rue Sadi Carnot, il faudra étudier la possibilité de créer un sens unique sur cette voie.

L'accès au Complexe Sportif Communautaire se fera depuis l'avenue Carnot. Le parking à privilégier est existant, la partie Sud du futur bâtiment pourra être utilisée en stationnement lors d'événements sportifs.

Deux cheminements doux seront créés :

- un premier le long du fossé reliant la rue Sadi Carnot au chemin d'accès du collège.
- un second empruntant l'allée d'arbres entre la rue Sadi Carnot et le Complexe Sportif Communautaire et permettant de rejoindre la véloroute en lien avec le PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées).

Bâtiment

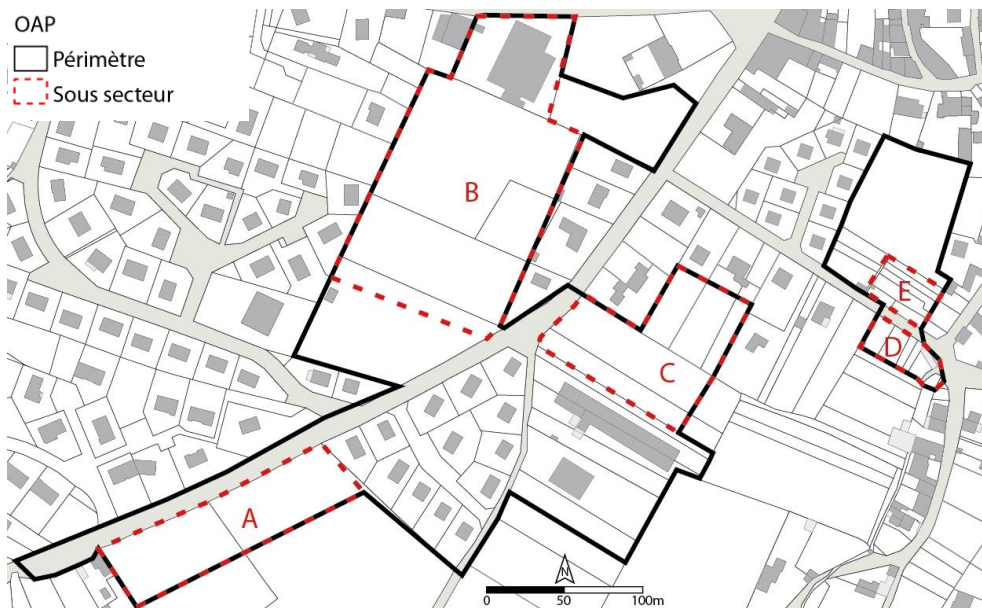
Le volume principal des constructions devra respecter les orientations présentées sur le plan ci-avant.

Conditions d'urbanisation

L'aménagement, la requalification, le traitement et l'urbanisation des tènements (maisons qui se touchent) de l'OAP sont conditionnés à l'amélioration des infrastructures de la station d'épuration de Nolay.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION FAÇADE SUD-OUEST





Cette façade a accueilli l'essentiel de la production de nouveaux logements ces dernières années. On cherchera à :

- relier l'opération Moulin Larcher au reste du bourg, notamment le pôle scolaire à l'Est, pour les piétons et les cycles.
- créer une dynamique de logements à proximité du centre historique.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT (CF. PLAN CI-AVANT)

Principales typologies des constructions

L'objectif est de créer 51 logements minimum (3,7ha), déclinés de la façon suivante :

- secteur A : 8 logements minimum,
- secteur B : 25 logements minimum,
- secteur C : 11 logements minimum,
- secteur D : 4 logements minimum,
- secteur E : 3 logements minimum.

Le plan ci-avant précise la localisation des principales typologies de constructions à produire : des logements individuels, groupés et petits collectifs ainsi qu'un espace dédié aux loisirs qui prendra place sur la parcelle actuellement occupée par les anciens silos.

Une opération de logements groupés sera réalisée sur l'actuel terrain de foot. Elle pourra comporter un ou deux logements individuels si la configuration du quartier le nécessite.

Une mixité de logements (locatif et logement aidé), ainsi que la production de logements de taille modérée (type 2 ou 3) est également encouragée.

Espaces verts/nature

La trame verte et bleue devra être confortée par :

- la protection des arbres isolés, haies et bouquets d'arbres remarquables ainsi que la plantation d'essences locales,
- la limitation d'utilisation de revêtements imperméabilisants en dehors des constructions et le respect des sens d'écoulement des eaux pluviales.

Les essences locales préconisées dans le cadre des plantations sont les suivantes :

- Strate arbustive : Amélanchier, Nerprun purgatif, Bourdain, Prunellier, Camerisier, Rosier rugueux, Cornouiller mâle, Sureau noir, Cornouiller sanguin, Troène commun, Eglantier, Viorne flexible, Framboisier, Viorne obier, Groseillier à maquereaux, Houx, Lilas commun, Fusain d'Europe
- Strate arborescente : Alisier blanc, Alisier des oiseaux, Alisier torminal, Charme, Chêne sessile, Cormier, Erable champêtre, Frêne élevé, Merisier, Noyer commun, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles.

Voirie et déplacements

L'éventuelle démolition de l'actuel COSEC permettrait de créer une nouvelle voie qui reliera la route d'Autun à l'avenue de la liberté. Un espace public sera créé au milieu de l'opération de logements groupés.

Les dessertes internes aux quartiers seront à sens unique et devront avoir un gabarit limité à 3 mètres.

Bâtiment

Le volume principal des constructions devra respecter les orientations présentées sur le plan ci-avant.

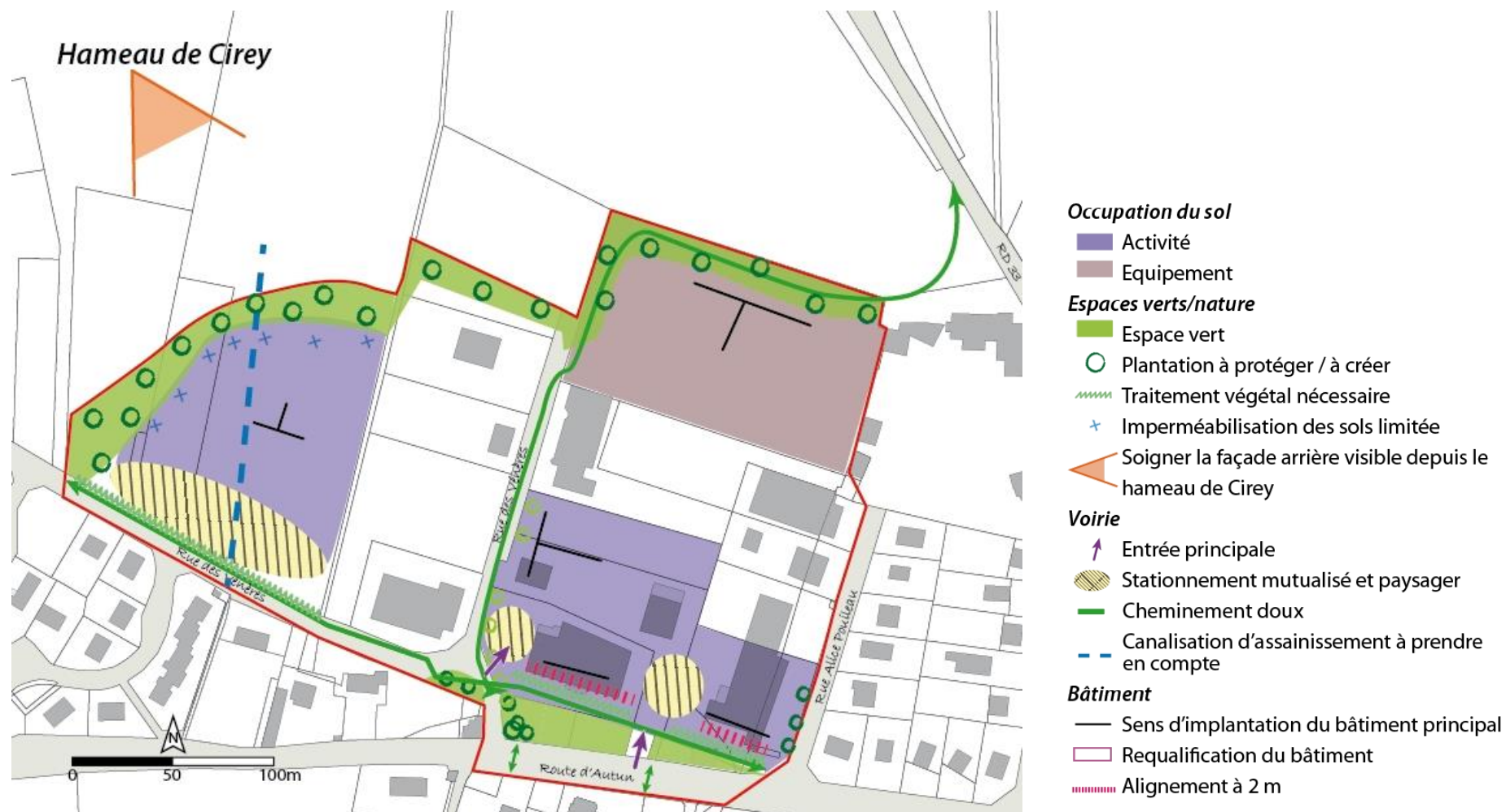
Les constructions pourront être alignées à la voie ou avec un recul maximal de 2 mètres.

Les constructions situées au niveau du lit majeur de la Cosanne devront prendre les dispositions nécessaires au regard des aléas d'inondation.

Conditions d'urbanisation

L'aménagement, la requalification, le traitement et l'urbanisation des tènements des secteurs A, B, C et D sont conditionnés à l'amélioration des infrastructures de la station d'épuration de Nolay.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LES VENERES



La façade Ouest du bourg à dominante d'activités économiques et d'équipements est soumise à de fortes visibilité, depuis l'entrée de ville Ouest et depuis les chemins de découverte du village.

L'objectif est de redynamiser cette façade par l'intégration des futures constructions dans un site à forte sensibilité paysagère et par sa reconversion progressive vers un quartier dédié aux artisans (type village-artisans). Enfin, il s'agira de créer une bande végétale au Nord pour insérer le site et permettre aux piétons de se déplacer en direction de la zone artisanale.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT (CF. PLAN CI-AVANT)

Occupation du sol

Le site aura une occupation principalement économique avec :

- l'amélioration de la façade urbaine côté route d'Autun en permettant la requalification de l'ancienne concession automobile, des pompes à essence, en repositionnant clairement les places de stationnement tout en créant un large espace public vert, ainsi qu'un passage pour les piétons et les cycles,
- une extension mesurée à l'Ouest, reprenant les courbes de niveaux et avec des principes d'aménagements paysagers et urbains définis,
- une extension des équipements et services au nord.

Espaces verts/nature

La trame verte et bleue devra être confortée par :

- la protection des arbres isolés, haies et bouquets d'arbres remarquables ainsi que la plantation d'essences locales,
- un traitement végétal pour intégrer les zones de stationnement, via la plantation de haies végétales basses,
- la limitation d'utilisation de revêtements imperméabilisants en dehors des constructions et le respect des sens d'écoulement des eaux pluviales.

Paysage

Afin de garantir la qualité des vues depuis le hameau de Cirey, le traitement de l'arrière façade devra être soignée, au travers des principes pré-cités : positionnement des zones de stationnement sur l'avant du site côté rue des Vénères, l'aménagement d'une arrière façade verte (espace vert, plantations à protéger/à créer).

Voirie et déplacements

L'extension Ouest devra avoir un bouclage viaire permettant de desservir l'ensemble des constructions principales.

Le nombre d'entrées principales sont limitées aux abords de la route d'Autun et de la rue des Vénères (partie Ouest).

Les sites devront offrir des espaces de stationnements mutualisés comprenant des aménagements paysagers (plantations d'essences locales).

Bâtiment

Le volume principal des constructions devra respecter les orientations présentées sur le plan ci-avant.

Les constructions situées le long de la route d'Autun devront respecter un alignement de 2 mètres par rapport au bord du cheminement doux.

L'ancienne concession automobile, actuellement en friche, pourra être requalifiée pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

Conditions d'urbanisation

L'aménagement, la requalification, le traitement et l'urbanisation des tènements de l'OAP sont conditionnés à l'amélioration des infrastructures de la station d'épuration de Nolay.