



Modification simplifiée n°1

Dossier d'approbation – 7 décembre 2020

1. Additif au rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme de NOLAY

Vu pour être annexé à notre délibération en date du 7 décembre 2020 LE MAIRE : <i>Jean Pascal Monin</i>	PLU approuvé le : 10.02.2015 Modification simplifiée n°1 approuvée le : 07.12.2020	
 		

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

Sommaire

1. Rappel sur la procédure de modification.....	3
1.1 Objectifs de la modification	3
1.2 Contexte juridique	3
2. Rappel de l’articulation du PLU avec les documents de rang supérieur	9
3. Présentation du contexte communal	15
4. Evolutions sur le secteur du Clos Carnot.....	16
4.1 Localisation et contexte	16
4.2 Règles du PLU en vigueur	17
4.3 Justifications et modifications envisagées	20
5. Correction d’une erreur matérielle au secteur de La Bruyère	29
5.1 Localisation.....	29
5.2 Règles du PLU en vigueur	31
5.3 Justifications, modifications envisagées et compatibilité avec le PADD	33
5.4 Modification du plan de zonage.....	37
6. Mises à jour du règlement pour les bâtiments agricoles	38
6.1 Règles du PLU en vigueur	38
6.2 Justifications, modifications envisagées et compatibilité avec le PADD	39
6.3 Modification du règlement	42
7. Correction d’erreurs matérielles au sein du règlement concernant le patrimoine protégé ...	44
7.1 Contexte et justifications	44
7.2 Modification du règlement	45
8. Rappel des principaux enjeux environnementaux du secteur et manière dont ils sont pris en compte dans la modification simplifiée	47
9. Contenu de la modification	51
10. Compatibilité de la modification simplifiée avec le SCoT	53
11. Conclusion	54

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, est 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 différentes incohérences entre le PLU et la réalité sur le terrain, relevées notamment au niveau du Clos Carnot lors de l'étude d'urbanisme réalisée en 2018, ainsi que modifier l'OAP au regard des conclusions de cette étude ;
- corriger une erreur matérielle en délimitant une zone NL (zone d'emprise du camping « la Bruyère ») qui préexistait au PLU de 2006, sous la dénomination NA, mais qui n'a pas été reportée au PLU approuvé en 2015 ;
- mettre à jour le règlement en ce qui concerne les « *constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ne comportant pas de périmètre sanitaire* ».

En outre, suite à la mise à disposition du public, elle vise la correction d'erreurs matérielles identifiées au sein du règlement concernant la protection du patrimoine identifié au plan de zonage.

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 neuf 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. »

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 conduira notamment à une modification du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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 07/01/2020 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 une zone ; certes, une zone NL, constructible, est créée au niveau du camping, mais consiste à corriger une erreur matérielle du PLU approuvé en 2015 (*voir suite du rapport*) ; en outre, les mises à jour réglementaires n'augmentent pas les possibilités de construction « numériquement » parlant (pas de modification des règles de hauteur, d'implantation, de prospect) ; enfin, la mise à jour de l'OAP du Clos Carnot modifie les règles d'organisation des constructions mais ne modifient pas la constructibilité, ni la densité, ni le nombre de logements à produire ;
- 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 notamment été transposée en droit français par les articles L.104-1 à 104-8 du code de l'urbanisme.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite "loi Grenelle II") a modifié plusieurs codes. La partie réglementaire a notamment été modifiée par le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Ce décret, entré en vigueur le 1er février 2013, élargit le champ d'application de l'évaluation environnementale et introduit une nouvelle procédure dite d'"examen au cas par cas".

Le décret n°2012-995 liste les documents qui doivent faire l'objet d'une **évaluation environnementale (EE), soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.**

L'article L.122-6 du code de l'environnement précise la démarche d'évaluation environnementale :

*« L'évaluation environnementale comporte l'établissement d'un **rapport qui identifie, décrit et évalue les effets notables que peut avoir la mise en œuvre du plan ou du programme sur l'environnement ainsi que les solutions de substitution raisonnables** tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ou du programme. Ce rapport présente les **mesures prévues pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives notables** que l'application du plan ou du programme peut entraîner sur l'environnement. Il expose les autres solutions envisagées et les **raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, le projet a été retenu**. Il définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du plan ou du programme sur l'environnement afin d'identifier notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.*

Le rapport sur les incidences environnementales contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le plan ou le programme, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres plans ou programmes relatifs à tout ou partie de la

même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur. »

Les **thématiques** de l'évaluation environnementale sont abordées par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

- **L'évaluation environnementale de la présente modification simplifiée du PLU**

L'article R.104-8 du code de l'urbanisme stipule que :

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

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens 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 ;

2° De leur révision, **de leur modification** ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet **lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;**

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

NOTA : Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017:400420.20170719), Art. 1 : Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.»

L'article R.104-9 du code de l'urbanisme stipule que :

« Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

NOTA : Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017:400420.20170719), Art. 1 : Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001. »

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 « Pelouses et forêts calcicoles de la côte et arrière-Côte de Beaune »).

La présente procédure visant uniquement à effectuer de légères mises à jour (OAP, règlement), et à corriger une erreur matérielle, elle n'est pas susceptible de permettre des travaux et aménagements pouvant affecter significativement le site Natura 2000, conformément à l'article R.104-8 susmentionné, et n'entre pas dans le champ de l'article R.104-9.

Néanmoins, depuis la jurisprudence du conseil d'Etat citée dans les articles R.104-8 et 9 du code de l'urbanisme et dans l'attente d'évolution des textes, la conduite recommandée par la DREAL Bourgogne-Franche-Comté aux collectivités, est de soumettre les projets de modification et de modification simplifiée de PLU à évaluation environnementale, ou examen au cas par cas.

Par conséquent, **la présente procédure de modification simplifiée est soumise à examen au cas par cas** de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

A noter : le PLU approuvé en 2015 a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

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.

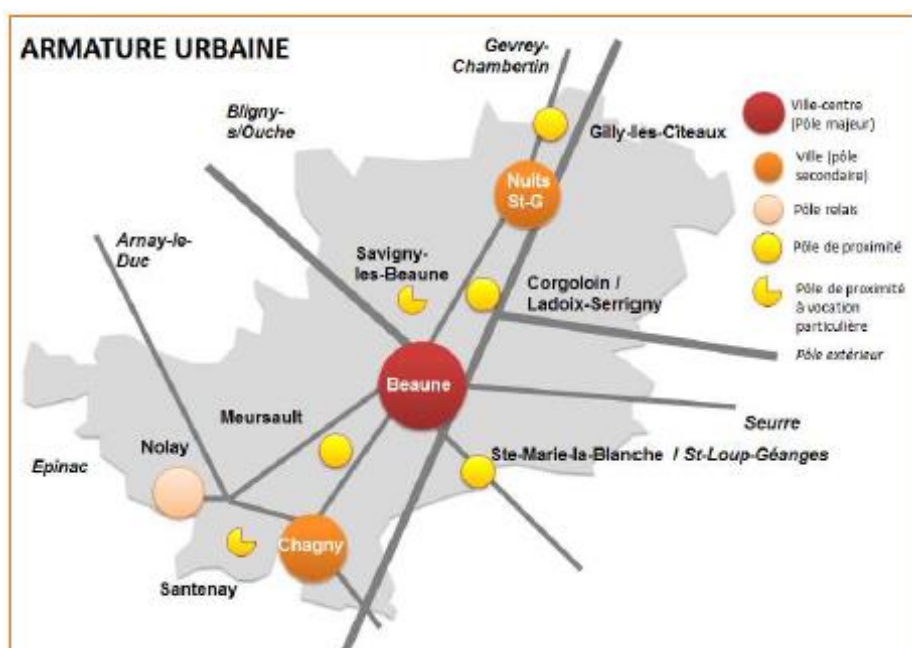
A noter que le PLU approuvé en 2015, est compatible avec le SCoT et le PLH.

Le projet concerné par la modification simplifiée porte notamment sur le secteur du « Clos Carnot », comprenant une zone dédiée à l'habitat (zone 1AUH et OAP). Toutefois, aucun enjeu relatif au Programme Local de l'Habitat (PLH) n'est relevé, puisque la modification simplifiée n'a pour but de modifier que des principes d'organisation urbaine, sans évolution du nombre de logements prévu, de leur typologie, et du principe de mixité social inscrits dans l'OAP.

Les rapports de compatibilité et de prise en compte avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée, et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique concernent le SCoT (SCoT approuvé avant la loi ALUR du 24 mars 2014).

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

A noter que la révision générale du SCoT est en cours (prescrite le 17/09/2017).



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.

Perspectives de développement :

- Objectifs rehaussés en termes de besoins en logements, de densité et de mixité, amélioration du niveau de services à la population (commerce, équipements, loisirs),
- Maintien de l'activité industrielle et artisanale,
- Amélioration des liaisons de transports en commun avec la ville de Beaune et de Chagny.

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.

La présente procédure, ne visant qu'à des mises à jour / ajustements de l'OAP « Clos Carnot », du règlement, et la correction d'une erreur matérielle sur le zonage, est peu concernée par les orientations du SCoT, qui visent un équilibre global du développement du territoire. De plus, ces mises à jour ne modifient pas la constructibilité, ni le nombre de logements.

Nous rappelons uniquement ici les objectifs portant sur le développement économique (en lien avec les modifications du règlement concernant les constructions agricoles), sur la préservation des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages.

Le SCoT s'appuie sur une hiérarchisation et une vocation des pôles d'emplois et d'activités, et, dans ce cadre, identifie notamment trois pôles d'emploi complémentaires rayonnant sur une partie resserrée du territoire, offrant une gamme de services et des capacités d'accueil aux entreprises à l'échelle de plusieurs communes.

Parmi ces pôles, celui de Nolay est confronté ces dernières années à des difficultés économiques dues en partie à la restructuration de son entreprise majeure. Ce pôle doit veiller à moderniser l'offre commerciale existante, encourager la diversité de l'offre économique (artisanat, tourisme vert) et limiter l'étalement urbain liée à l'activité économique aux entrées Est et Ouest de la commune. Ce pôle a une véritable vocation de services et de commerce, rayonnant sur l'ensemble du plateau.

Il est également rappelé que les commerces ayant une surface de vente supérieure à 500 m², peuvent s'implanter dans la Zone d'Aménagement Commerciale (ZACOM) « Entrée Est » à Nolay, et sur le centre-bourg. Dans les autres secteurs, seules les surfaces de vente inférieures à 500 m² sont autorisées.

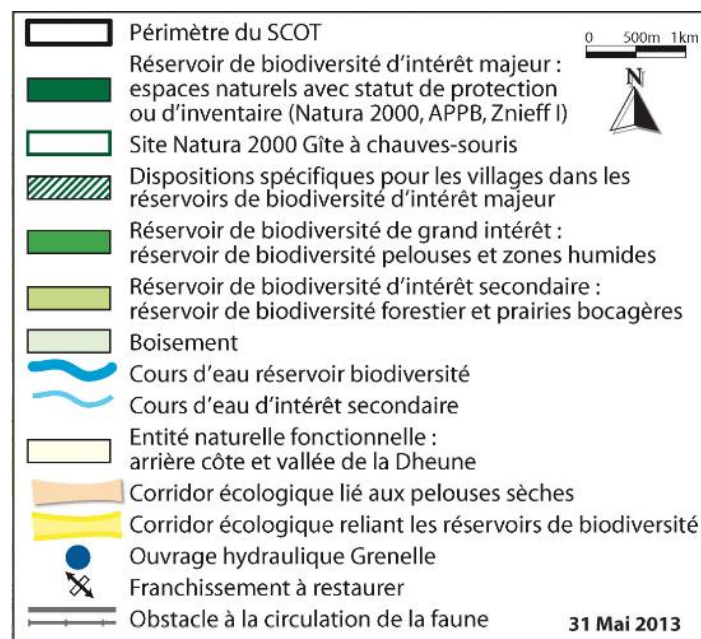
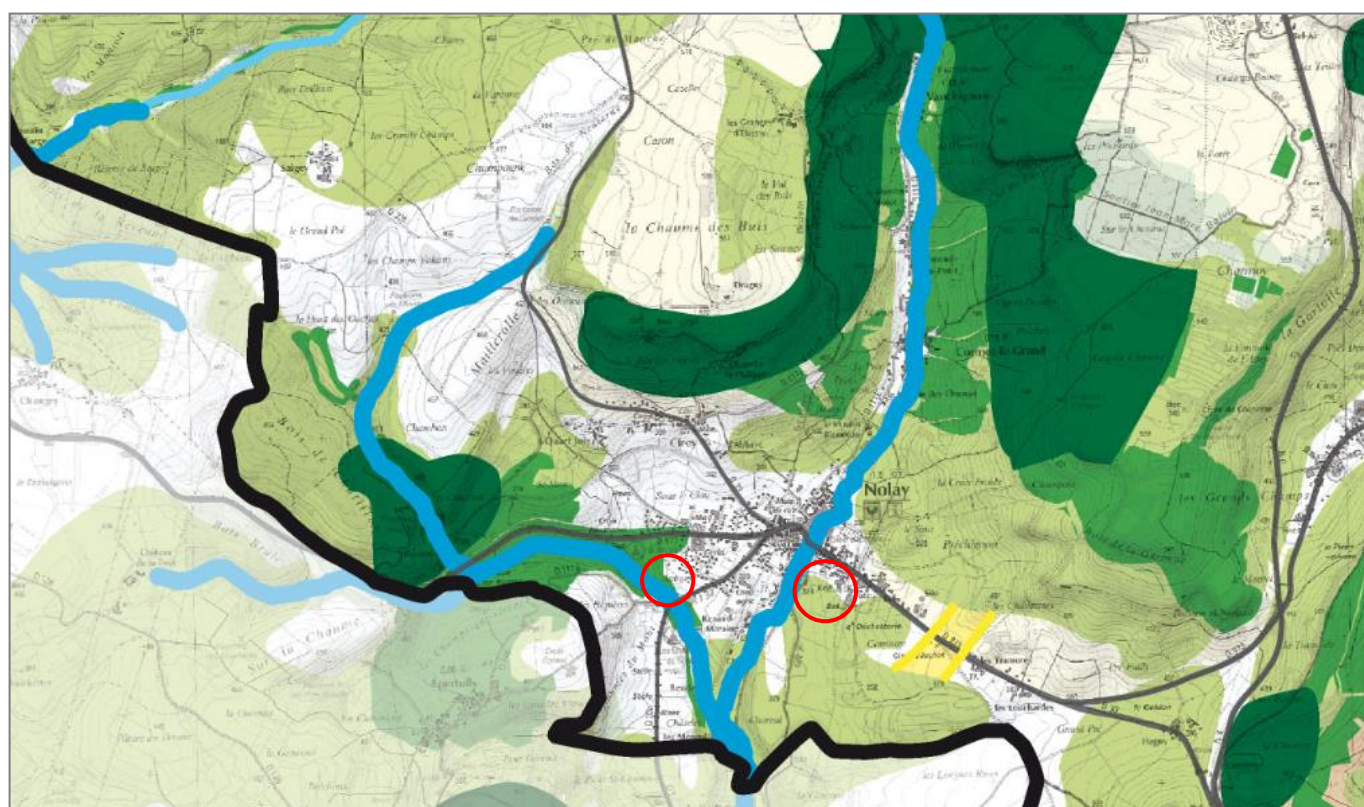
La ZACOM de Nolay est plus particulièrement dédiée à « *des développements répondant à des achats quotidiens, hebdomadaires et occasionnels lourds (bricolage, jardinage, matériaux...).* ». Elle totalise une surface de 1,9 ha environ.



Localisation de la ZACOM à Nolay – DOO du SCOT - 2014

La carte de la « préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques » (*ci-dessous*), montre que :

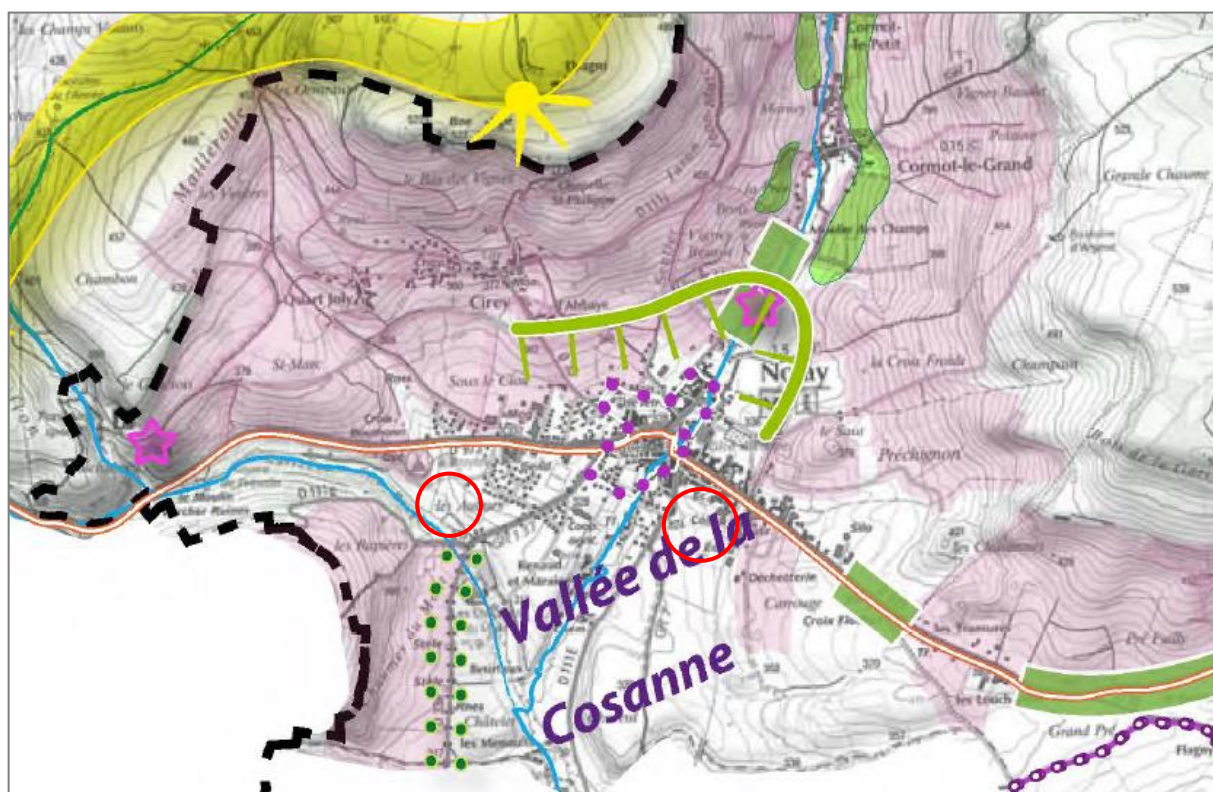
- le secteur du Clos Carnot (à l'Est) est concerné par un réservoir de biodiversité d'intérêt secondaire (prairie bocagère), où les constructions sont interdites ; toutefois certains aménagements sont autorisés ;
- le secteur de La Bruyère (à l'Ouest) est concerné par un réservoir de biodiversité de grand intérêt (zone humide), où les constructions sont interdites (des aménagements sont autorisés sous conditions), et un cours d'eau réservoir de biodiversité (ruisseau de Bruyère), dont la fonctionnalité doit être préservée par la délimitation d'espaces tampons de 10 mètres de part et d'autre des berges.



Extrait de la carte des fonctionnalités écologiques (localisation des secteurs « clos Carnot » à l'Est et « La Bruyère à l'Ouest, en rouge) - DOO SCOT

La carte des « qualités paysagères et patrimoniales » (ci-dessous), montre que :

- 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 ripisylve du ruisseau de Bruyère est à préserver.



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
- 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-traversée 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
(localisation des secteurs « clos Carnot » à l'Est et « La Bruyère à l'Ouest, en rouge » - DOO SCoT

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 :

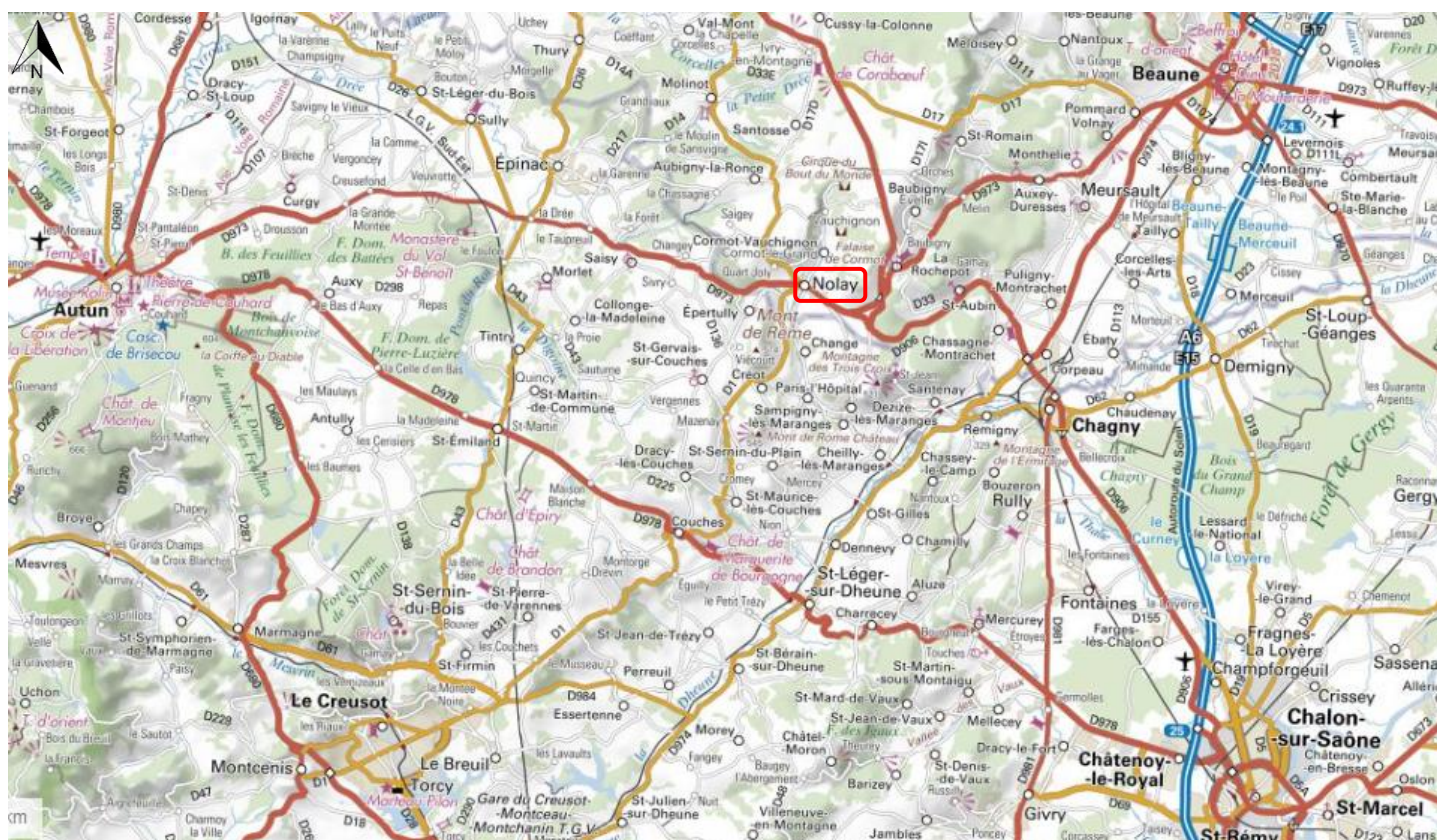
- accompagner les filières économiques locales sur la voie de la transition énergétique
- investir dans les énergies renouvelables et inciter les porteurs de projets
- promouvoir une mobilité sobre en carbone
- aménager durablement le territoire
- adapter le territoire aux effets du changement climatique
- 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.

3. Présentation du contexte communal

La commune de Nolay s'étend sur 14,3 km² 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 2016, d'après les données INSEE, 1 481 habitants (population municipale).

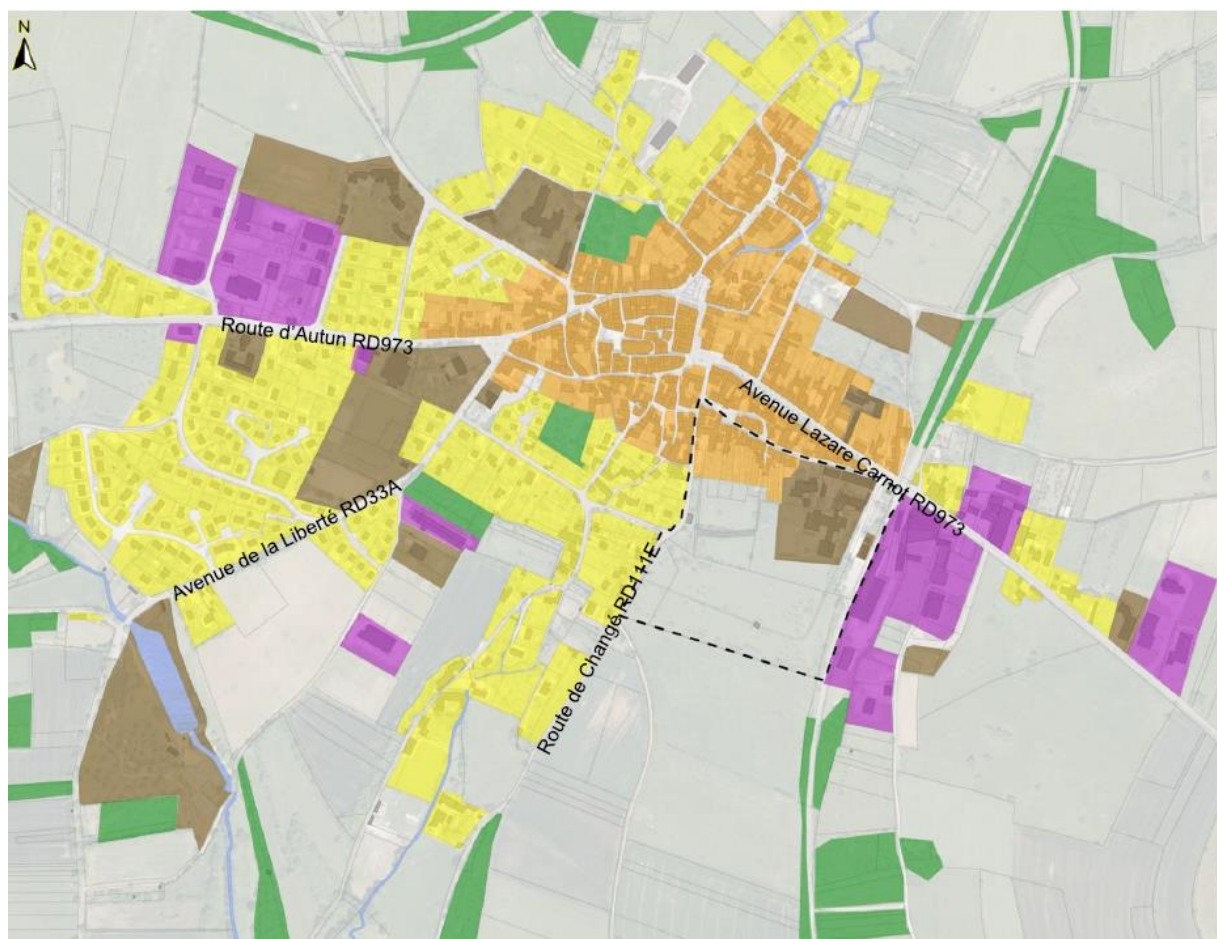
La commune fait partie de la Communauté d'agglomération de Beaune Côte et Sud, qui regroupe 53 communes.

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

4. Evolutions sur le secteur du Clos Carnot

4.1 Localisation et contexte

Le secteur du Clos Carnot est situé au Sud-Est du centre ancien, entre les rues Sadi Carnot, Grange Champion, l'avenue Lazare Carnot et la voie verte.



Plan de localisation du Clos Carnot (sans échelle)

- Zones d'habitat
- Centre-ville mixte
- Zones d'activités
- Equipements publics
- Espaces naturels, jardins
- Périmètre de l'étude d'urbanisme
- Périmètre actuel du Clos Carnot

Le Clos Carnot est l'ancien jardin de la propriété des Carnot, famille puissante de la commune, dont Lazare Carnot, né à Nolay, et qui fut ministre de la Guerre, membre de la Convention Nationale et comte de l'Empire.

La famille Carnot possède un hôtel particulier en front de la place Carnot. Le Clos Carnot était le parc non attenant de ce bâtiment. Vaste espace vert et clos de 5,2 ha, la famille Carnot l'a vendu en grande partie à la commune en 2014.

Cet espace constitue, aujourd'hui, une opportunité d'aménagement pour la commune, en raison de sa superficie, de sa proximité avec le centre-ville et le collège, mais aussi pour son cadre paysager qualitatif.

Le PLU définit cet espace comme constructible pour des équipements et pour une zone d'habitat, avec une Orientation d'Aménagement et Programmation définissant les principes de composition du site.

Ce site a fait l'objet d'une étude d'urbanisme pré-opérationnel en 2017/2018. Elle avait pour but d'analyser et d'étudier l'urbanisation et le développement de ce secteur stratégique pour la commune de Nolay. Afin de préciser les possibilités d'aménagement, l'étude a ainsi permis de définir plus précisément le programme et la consistance de l'opération d'urbanisme envisagée.

Une synthèse de cette étude est annexée au présent rapport.

4.2 Règles du PLU en vigueur

Au sein du PLU en vigueur, le Clos Carnot est classé en 2 zonages différents :

- Zone 1AUH : zone ouverte à l'urbanisation
- Zone UL : zone affectée aux équipements

D'après le règlement du PLU approuvé en 2015 :

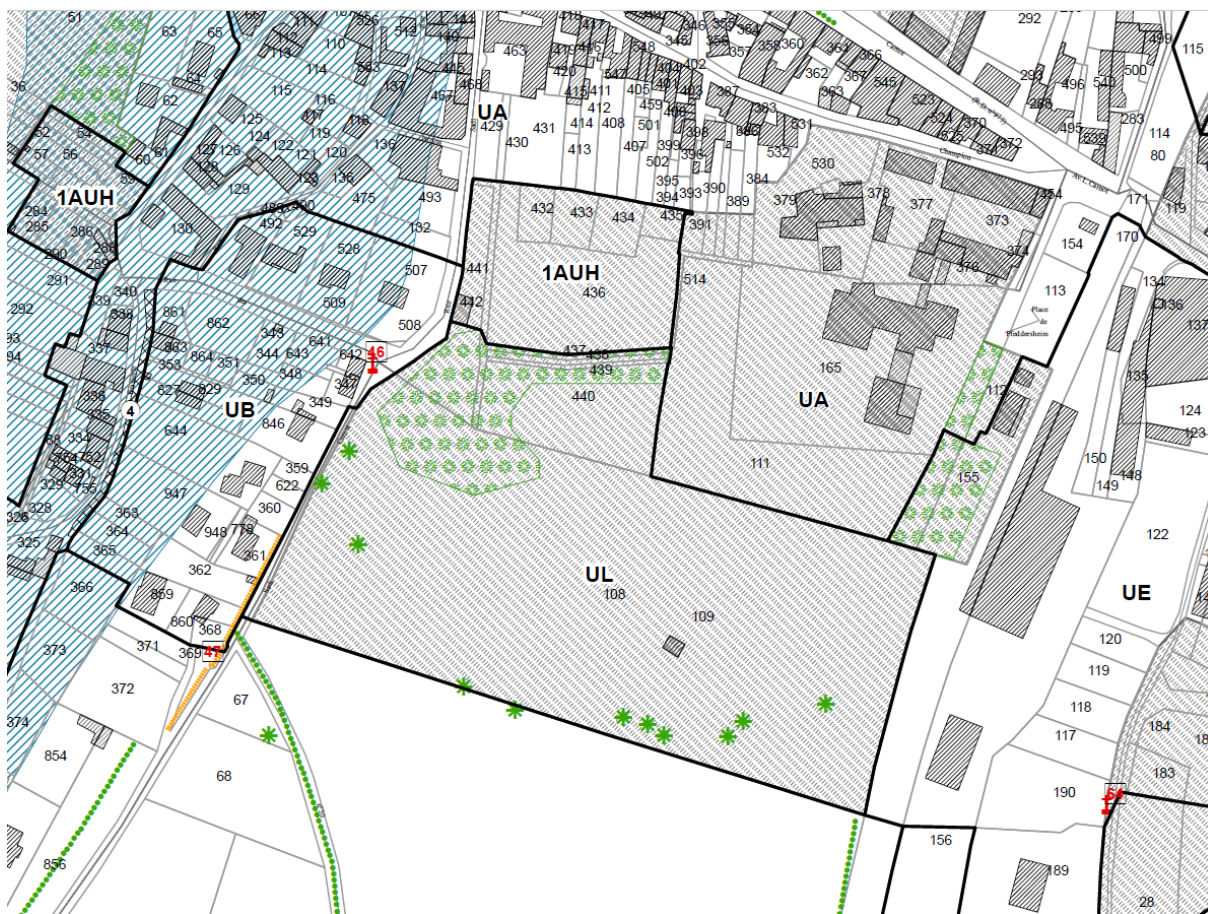
« La zone UL correspond à un secteur d'implantation des équipements publics et privés notamment en matière d'enseignement, de soins, d'activités sportives ou culturelles. »

« La zone 1AUH correspond au développement futur du bourg. Ces nouveaux quartiers auront une vocation principale d'habitat, avec une possibilité de mixer les fonctions : habitat, activité compatible avec un environnement résidentiel et des services.

La zone 1AUH est concernée par les dispositions de 4 orientations d'aménagement et de programmation :

- « Les Huilliers/St-Pierre »,
- « Porte d'entrée est-côté Beaune »,
- « Clos Carnot »
- et « Façade Sud-Ouest ». »

Des espaces boisés classés existent au centre du Clos Carnot et protègent plusieurs bosquets et alignements d'arbres existants sur le site.



Extrait du plan de zonage (sans échelle)

Des éléments paysagers sont également repérés sur le site. Il s'agit d'arbres isolés protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (L.151-21 selon la nouvelle codification). Les prescriptions associées sont :

« Éléments identifiés au plan de zonage :

La modification de certains éléments identifiés au titre du L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont admises, lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux. »

L'OAP définit plusieurs principes d'aménagement de la zone.

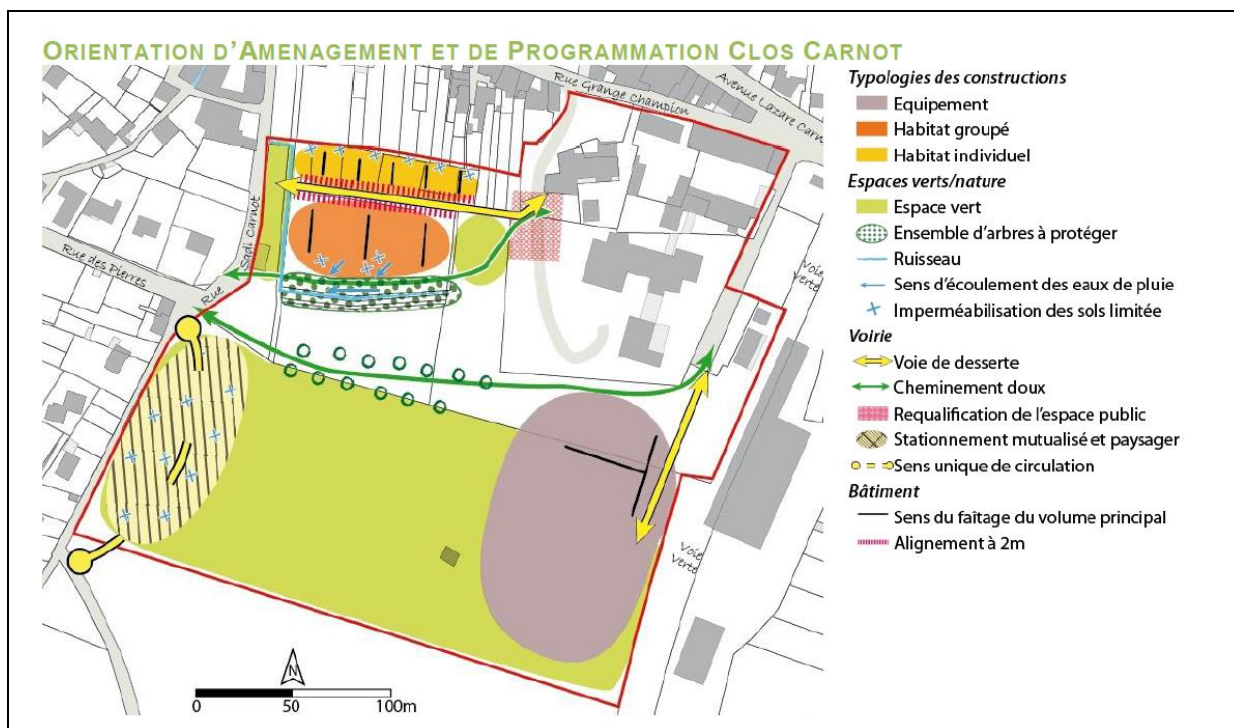


Schéma de composition de l'OAP

En complément, l'OAP définit un secteur dédié à l'habitat, avec la création d'une voie centrale, reliant la rue Grange Champion à la rue Sadi Carnot. Il comprend la réalisation de 13 logements minimum, avec des typologies d'habitat groupé et d'habitat individuel. Il définit un secteur dédié à des équipements dans le prolongement du collège.

Il prévoit le maintien d'un vaste espace vert au centre du secteur, avec la protection d'arbres, de haies,...

L'OAP détermine les conditions d'accessibilité et de desserte de la zone d'habitat et d'équipements, ainsi qu'une zone de stationnements.

Les bâtiments devront respecter une orientation de faitage et un alignement de 2m par rapport aux emprises publiques.

4.3 Justifications et modifications envisagées

La modification simplifiée a pour but de faire évoluer l'OAP du Clos Carnot, au regard des conclusions de l'étude d'urbanisme menée par la commune.

Le travail a consisté à établir plusieurs scénarios d'aménagement à l'issue d'un diagnostic poussé du site et du Clos Carnot. Le projet comprend la création d'un parc urbain, d'un petit quartier d'habitat et d'un nouveau gymnase couplé à une refonte de l'accès aux écoles et au collège.

Plusieurs adaptations sont nécessaires à l'OAP au regard du scénario d'aménagement retenu.

En premier lieu, l'organisation des constructions de la zone d'habitat nécessite d'être revue.

En effet, ce secteur est contraint par le relief avec une pente de l'ordre de 10%, fortement impactant pour un éventuel aménagement. Les sens de faîtage définis par l'OAP sont parallèles à la pente, mais ne sont pas cohérents avec les contraintes climatiques (orientation à privilégier vers le Sud) et avec le contexte urbain. L'urbanisation de la rue Grange Champion est, en effet, selon un axe parallèle à cette voie.

Les constructions doivent donc pouvoir s'orienter selon le sens de faîtage le plus adapté au projet. Le scénario retenu par la mairie prévoyait par exemple de l'habitat groupé « étagé » selon la pente, avec des volumes suivants la pente naturelle du terrain. L'orientation actuellement imposée crée de forts vis-à-vis entre les constructions, sans nécessairement être le plus adapté à la pente.

Il est nécessaire de laisser la possibilité d'orienter les constructions d'habitat selon le parti pris architectural, au regard des contraintes topographiques, d'orientation et d'économies d'énergie et de composition générale du projet.



Coupe transversale du projet envisagé par l'étude d'urbanisme

Par ailleurs, l'OAP prévoit actuellement de concentrer l'urbanisation plus dense au Sud de la voie envisagée. Les constructions moins denses s'implantent entre la voie et les constructions riveraines.

Afin de créer une transition entre les formes bâties, l'étude revoit l'organisation des programmes. Ainsi, les constructions plus denses d'habitat groupé sont concentrées au Nord, au contact de l'habitat ancien. Les lots d'habitat individuel sont alors situés au Sud. Cette disposition crée une transition douce, entre formes denses anciennes jusqu'aux formes plus lâches vers le Sud.

La densité est donc progressive entre les formes anciennes en front de la rue Grange Champion, l'habitat groupé nouveau au Nord de la rue à créer, et les constructions individuelles moins denses à l'extrémité Sud. Cette dégressivité répond à un objectif d'intégration urbaine et de qualité de vie, en lien avec le futur parc urbain dans lequel s'insère le projet.

Enfin, l'OAP prévoit de créer des constructions en alignement à 2m de l'emprise publique. Cette disposition crée des constructions très proches de la voie, notamment lorsqu'elles lui sont parallèle. Il est donc nécessaire de supprimer cette contrainte pour rester sur la règle de la zone 1AUH.

Concernant le complexe sportif (nommé COSEC dans l'OAP), le projet est en cours de définition. Sa dénomination a été définie et nommée Complexe Sportif Communautaire. Le nom est donc actualisé dans l'OAP. Par ailleurs, au regard de la contrainte topographique et d'aménagement, il est nécessaire de supprimer le sens de faîtage pour cet équipement.

Le schéma de l'orientation d'aménagement est donc ainsi modifié :

Dans le schéma et la légende, l'alignement des constructions à 2m est supprimé. Les sens de faîtage de la zone d'habitat sont permis dans les 2 sens : parallèle ou perpendiculaire à la pente. Enfin, les typologies des constructions d'habitat sont inversées.

Le sens de faîtage pour le Complexe Sportif Communautaire est retiré.

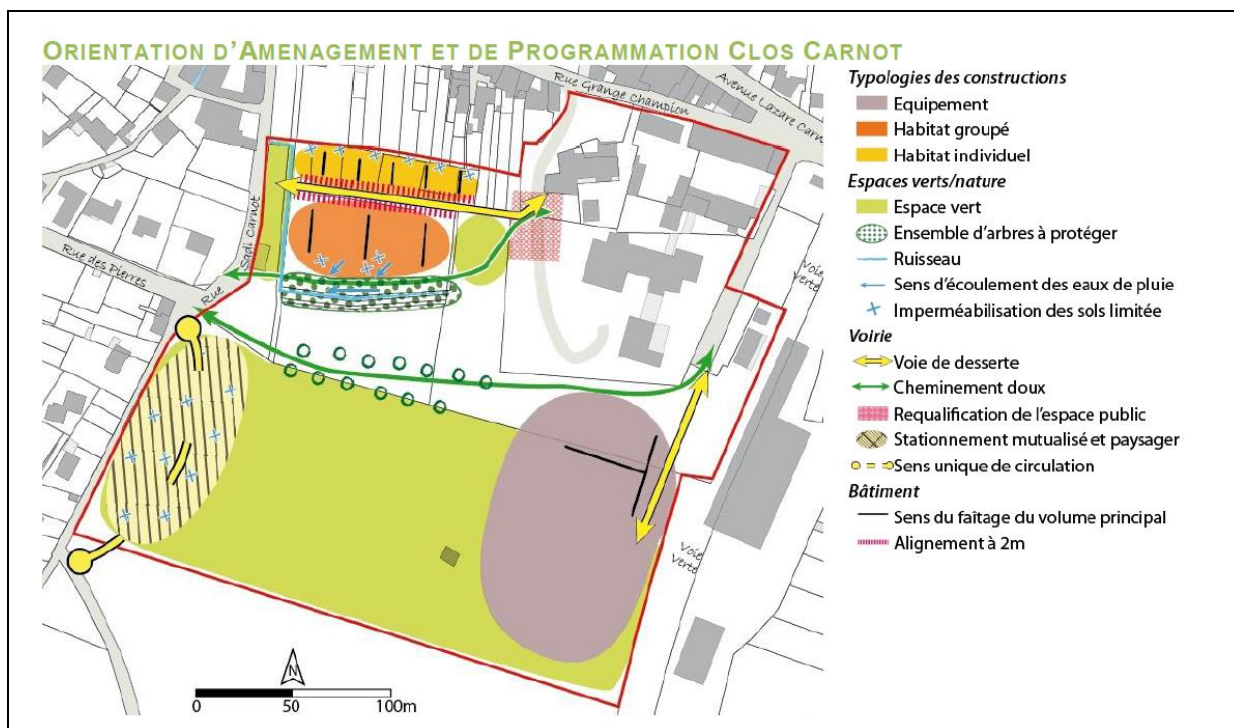
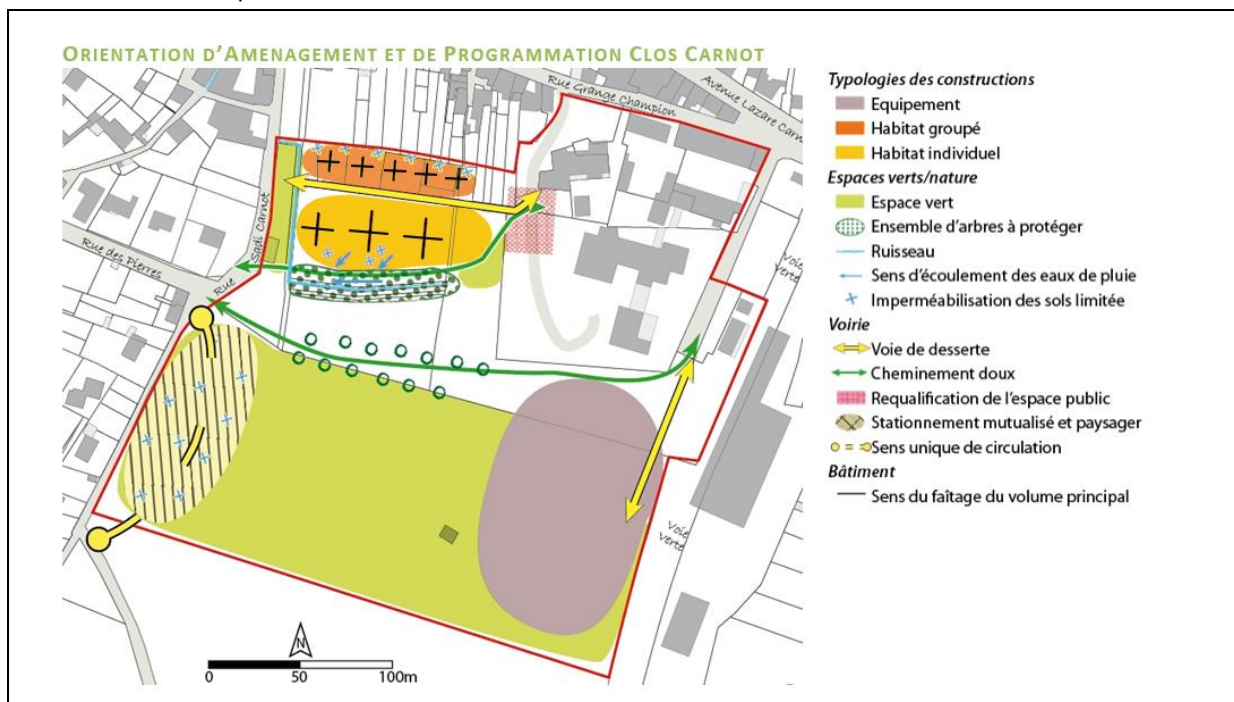


Schéma de l'OAP avant modification

Schéma de l'OAP après modification



Sur la partie écrite de l'OAP, la règle d'implantation des logements à 2m de la voie de desserte est supprimée.

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 **COSEC Complexe Sportif Communautaire**.

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

Principales typologies des constructions

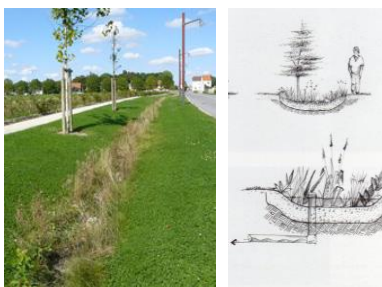
L'objectif est de créer 13 logements minimum (7000 m²). Le plan ci-avant précise la localisation des principales typologies de constructions à produire : les logements au Nord sous la forme groupée ou individuelle, les équipements au Sud de l'opération.

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 **COSEC 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 **COSEC 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.

~~Les logements devront s'aligner à 2 mètres de la voie de desserte.~~

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.

En cohérence avec la suppression, dans l'OAP, de l'alignement des constructions à 2 mètres, l'article 6 du règlement de la zone 1AUH est modifié : l'OAP du « Clos Carnot » est exclue de cette obligation d'alignement.

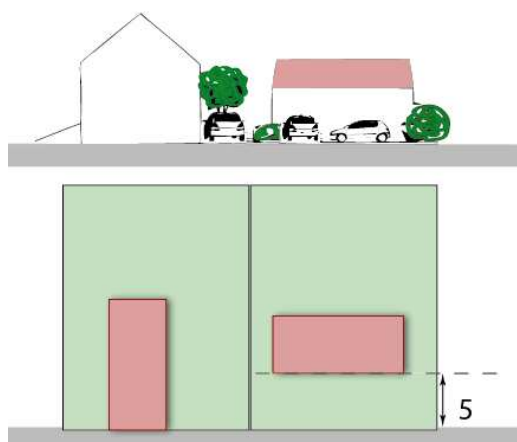
Seul l'article modifié est reporté ci-dessous. Les éléments du PLU en vigueur supprimés apparaissent **barrés et rouge** ; les éléments ajoutés apparaissent en **vert**.

ZONE 1AUH

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

Les constructions doivent s'implanter :

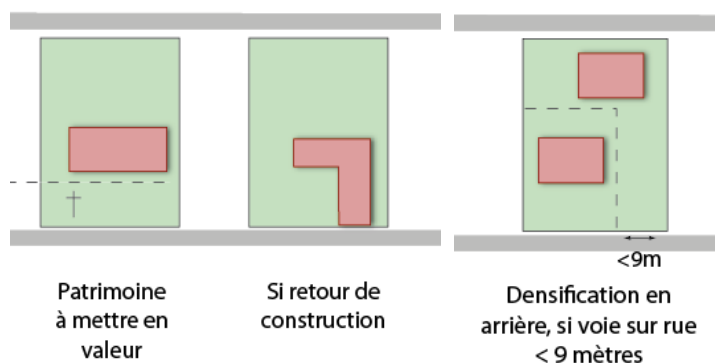
- soit à l'alignement actuel ou projeté,
- soit à une distance de l'alignement inférieure ou égale à 5 m,
- à l'exception **des** constructions identifiées au schéma **des** l'OAP **des** **du** secteurs **des** « Huilliers/St-Pierre » **et** **du** « Clos Carnot » qui doivent s'implanter à 2 m de l'alignement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



Alignement Recul maxi
5 m

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

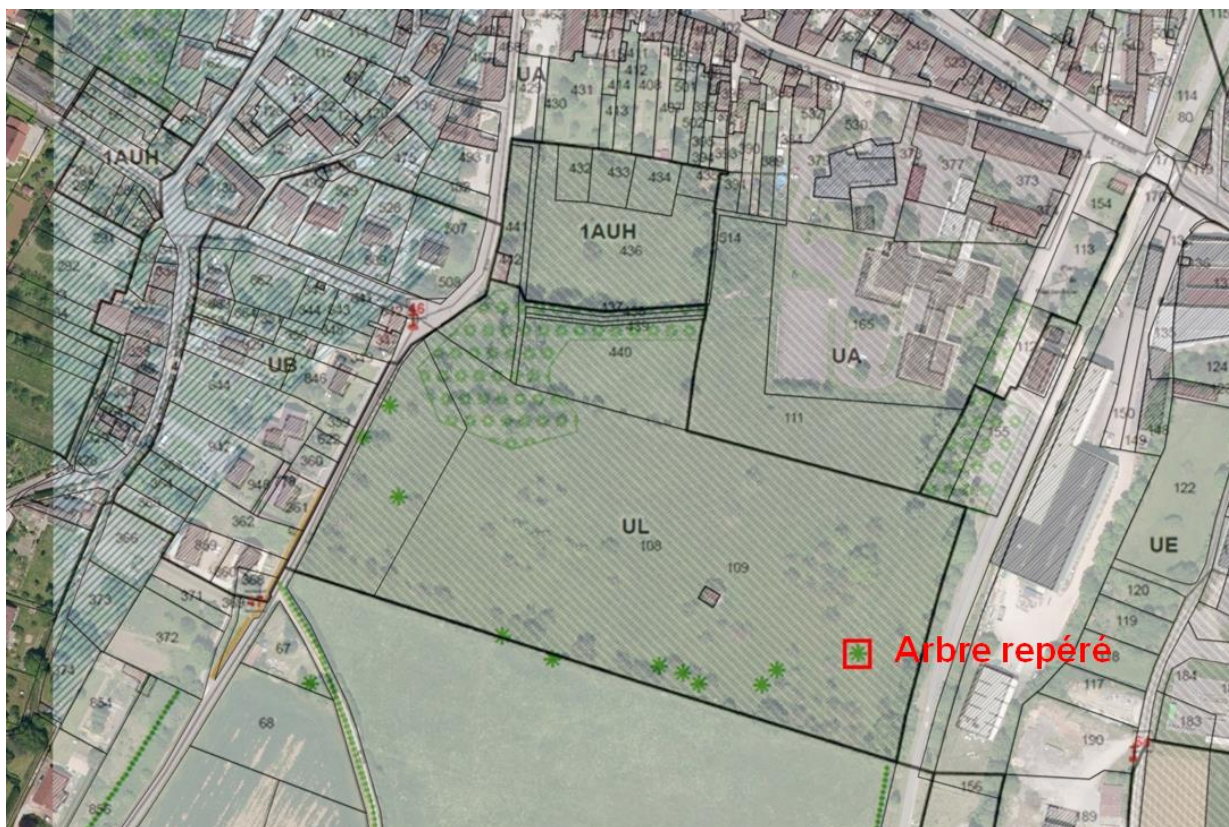
- pour les constructions existantes et équipements techniques de faible emprise. Dans tous les cas l'implantation devra respecter un principe de parallélisme ou de perpendicularité à la limite de l'emprise ou de la voie,
- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine tels 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.



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 ».

Enfin, le plan de zonage sur le secteur du Clos Carnot identifie un certain nombre d'arbres protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (L.151-21 selon la nouvelle codification).

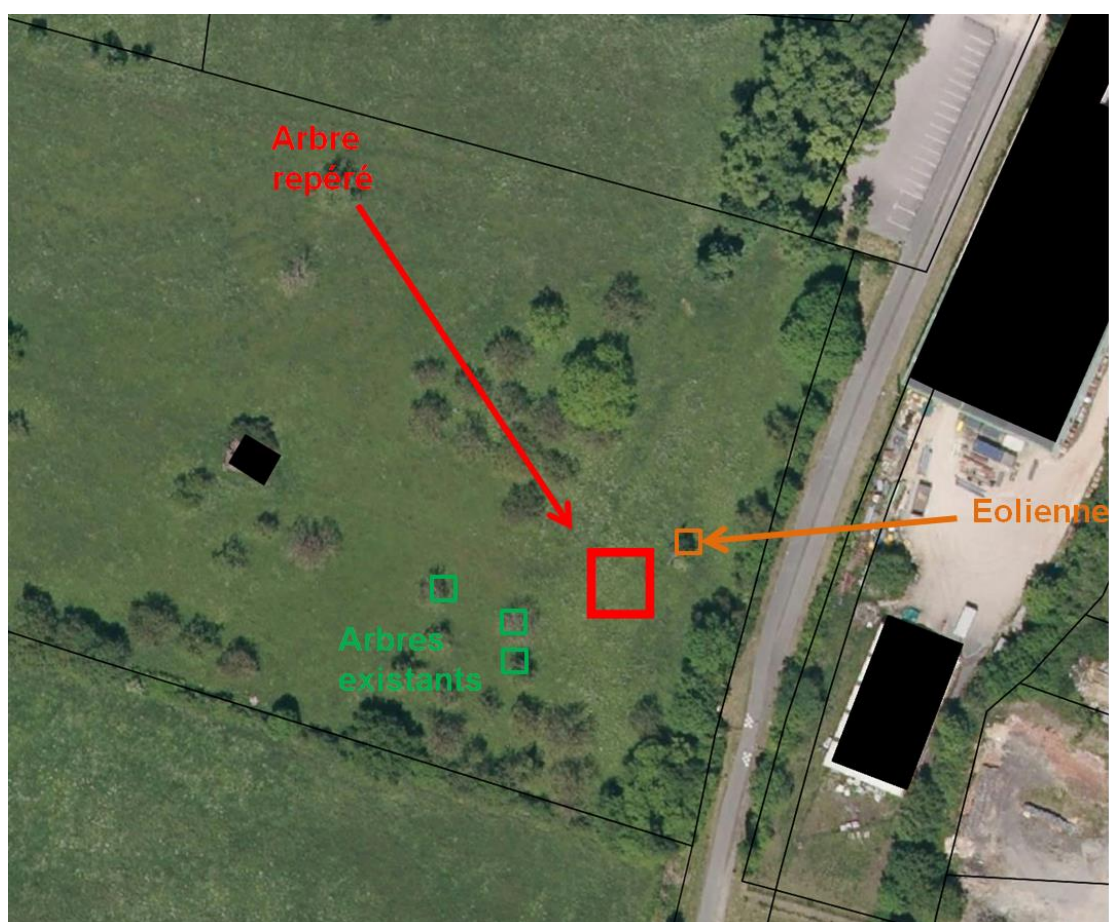
Sur l'emprise considérée, un des arbres repérés n'est pas en réalité un arbre. En appliquant une photo aérienne, le cadastre et le plan de zonage, il s'avère que l'arbre est localisé sur aucun arbre. A proximité, se situe par contre une éolienne. Sur la photo aérienne, cette éolienne paraît être un arbre. Aussi, l'éolienne n'est pas un arbre et ne doit donc pas faire l'objet d'une protection identifiée au plan de zonage.



Superposition cadastre, plan de zonage du PLU et photo aérienne



Superposition cadastre et photo aérienne



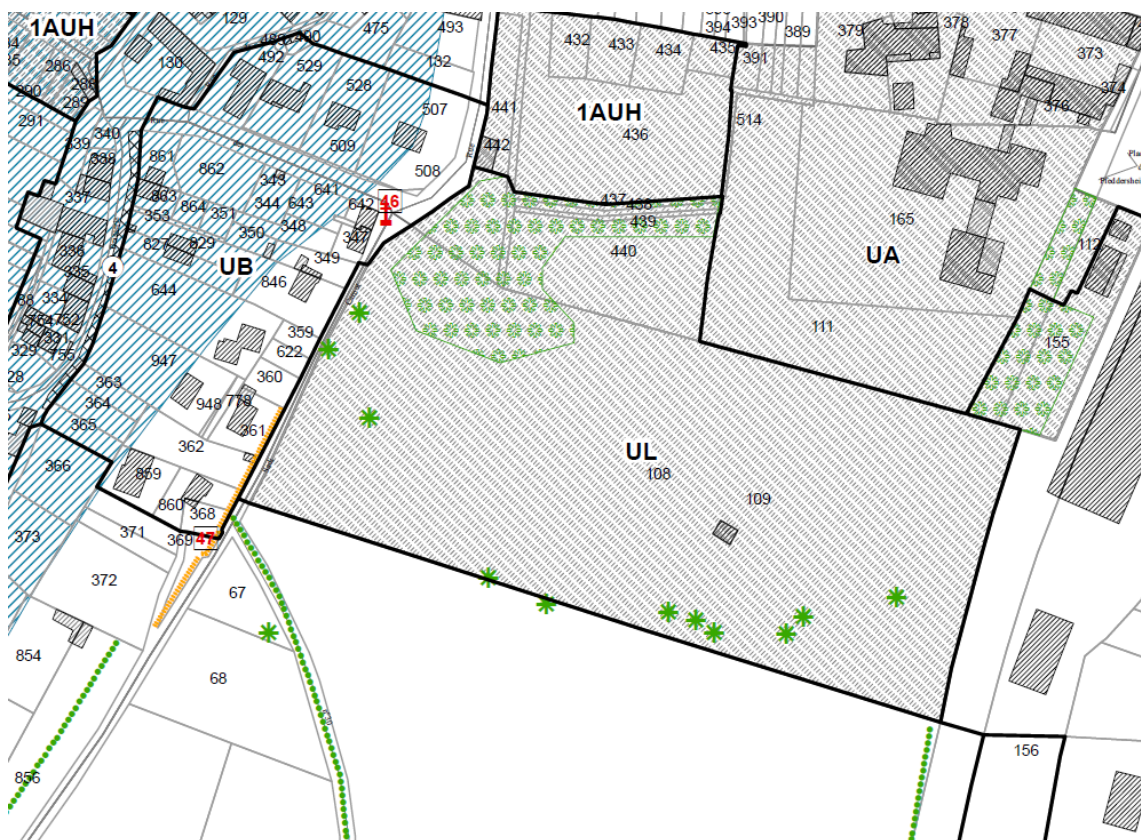
Superposition cadastre et photo aérienne



Photo de l'éolienne et de sa base en friche qui a pu induire en erreur

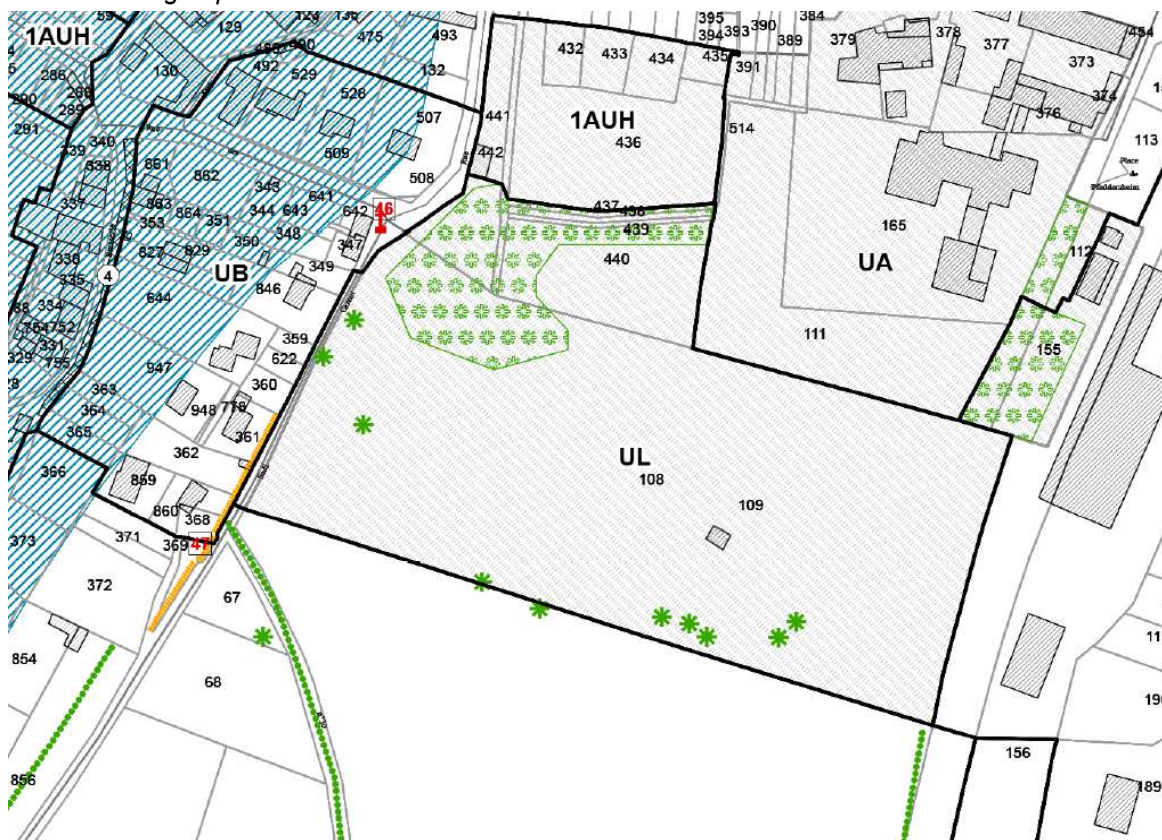
La protection de cet arbre est donc une erreur, puisque sur le terrain, il ne s'agit pas d'un arbre mais d'une éolienne.

La modification simplifiée du PLU prévoit donc de corriger cette erreur en supprimant le repérage de l'arbre. Le plan de zonage est donc mis à jour en fonction de cette évolution.



Plan de zonage avant modification

Plan de zonage après modification



5. Correction d'une erreur matérielle au secteur de La Bruyère

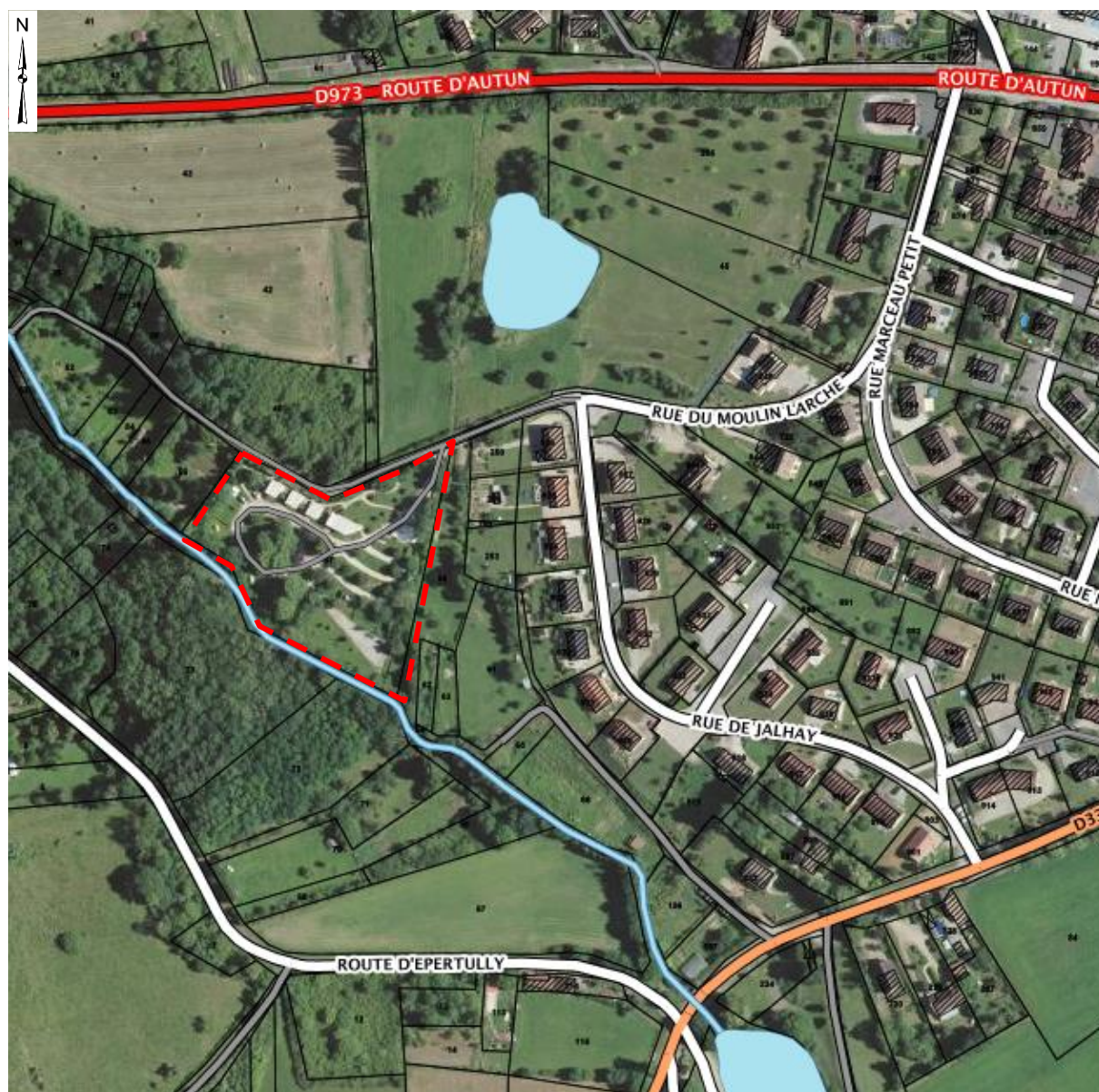
5.1 Localisation

Cet objet de la modification simplifiée porte sur la parcelle ZO57 d'une surface de 8 250 m², située rue du Moulin Larche, au Sud-Ouest du village, actuellement et intégralement occupée par le camping privé « La Bruyère ».

A noter que la commune compte 2 campings, le second (public) étant localisé un peu plus au Sud (camping « Les Chaumes du Mont »).



Extrait Géoportail (sans échelle)

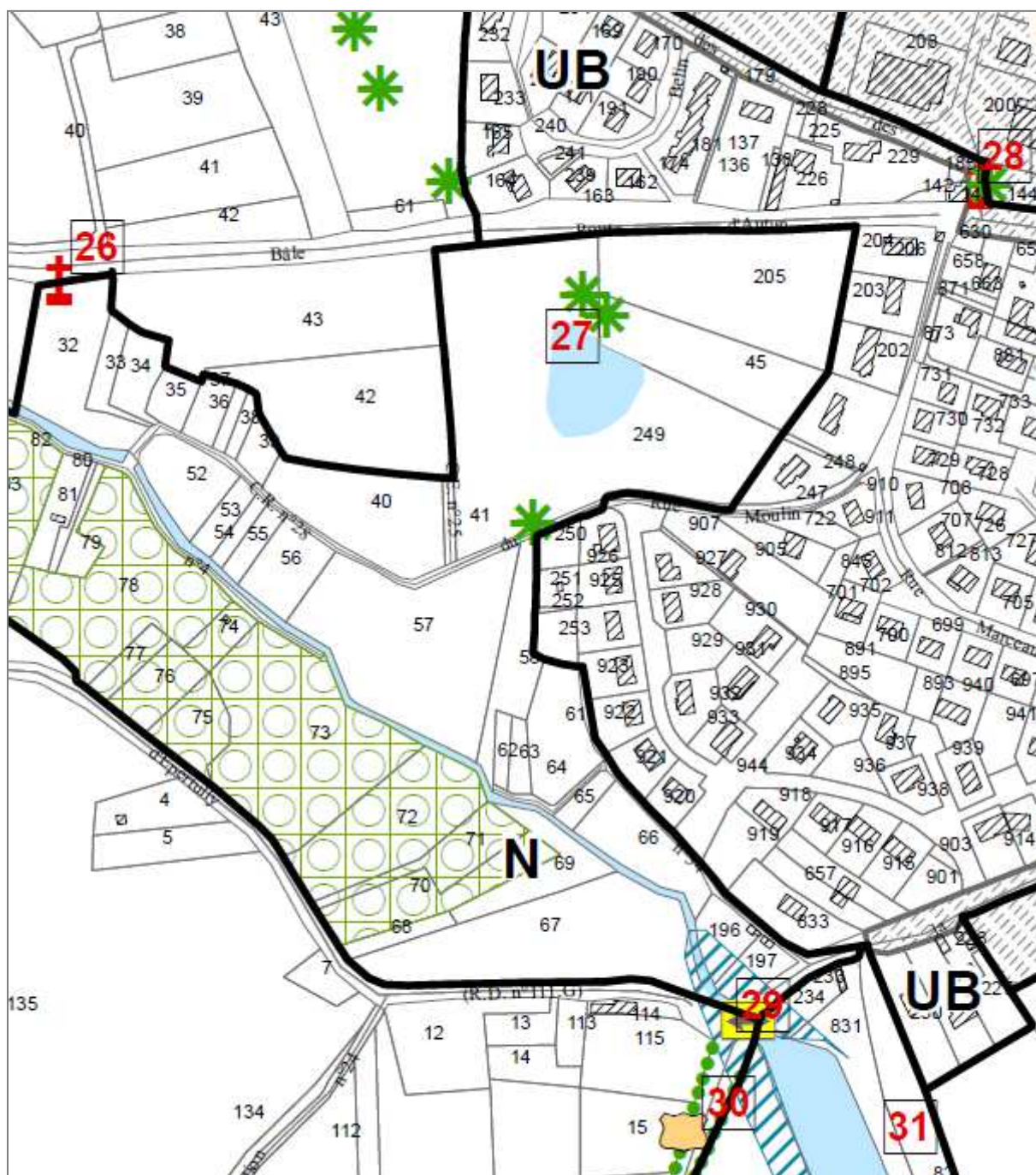


Extrait Géoportail (sans échelle)


Le camping prend place au sein d'un milieu naturel, en bordure d'espaces boisés et du ruisseau de Bruyère (longeant la parcelle au Sud) ; il est proche de zones pavillonnaires.

5.2 Règles du PLU en vigueur

Au sein du PLU en vigueur, la parcelle ZO57 est classée en zone Naturelle (N), et est séparée d'un Espace Boisé Classé (EBC) par le ruisseau.



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2015 (sans échelle)

- N** Zone naturelle
-  Espace Boisé Classé

D'après le règlement du PLU approuvé en 2015 :

« La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,*
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels,*
- soit encore pour prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales.*

La zone N comprend deux secteurs particuliers :

- le secteur Nh correspondant à des constructions isolées ou hameaux secondaires,*
- le secteur NL correspondant aux activités sportives, de loisirs et de camping.*

Cette zone est concernée par le périmètre du lit majeur délimité dans l'atlas des zones inondables de la Dheune et de la Cosanne. (Cf. dispositions générale, Article 5, 2.2) »

La constructibilité de la zone N est limitée :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage et ne portent pas atteinte aux habitats naturels et aux espèces patrimoniales inventoriées.
- aux aménagements et extensions modérées des constructions existantes.

La parcelle ZO57 n'est pas concernée par d'autres dispositions spécifiques (protection du patrimoine, emplacement réservé), hormis une Servitude d'Utilité Publique « T7 », qui porte sur l'ensemble du territoire communal.

5.3 Justifications, modifications envisagées et compatibilité avec le PADD

La modification simplifiée a pour but ici de corriger une erreur matérielle du PLU approuvé en 2015.

En effet, l'arrêt-projet de la révision générale du PLU de Nolay, soumis à enquête publique du 19/12/2013 au 31/01/2014, prévoyait une zone « NL » au niveau de la parcelle ZO57 et, au Nord, des parcelles ZO45-205-249.



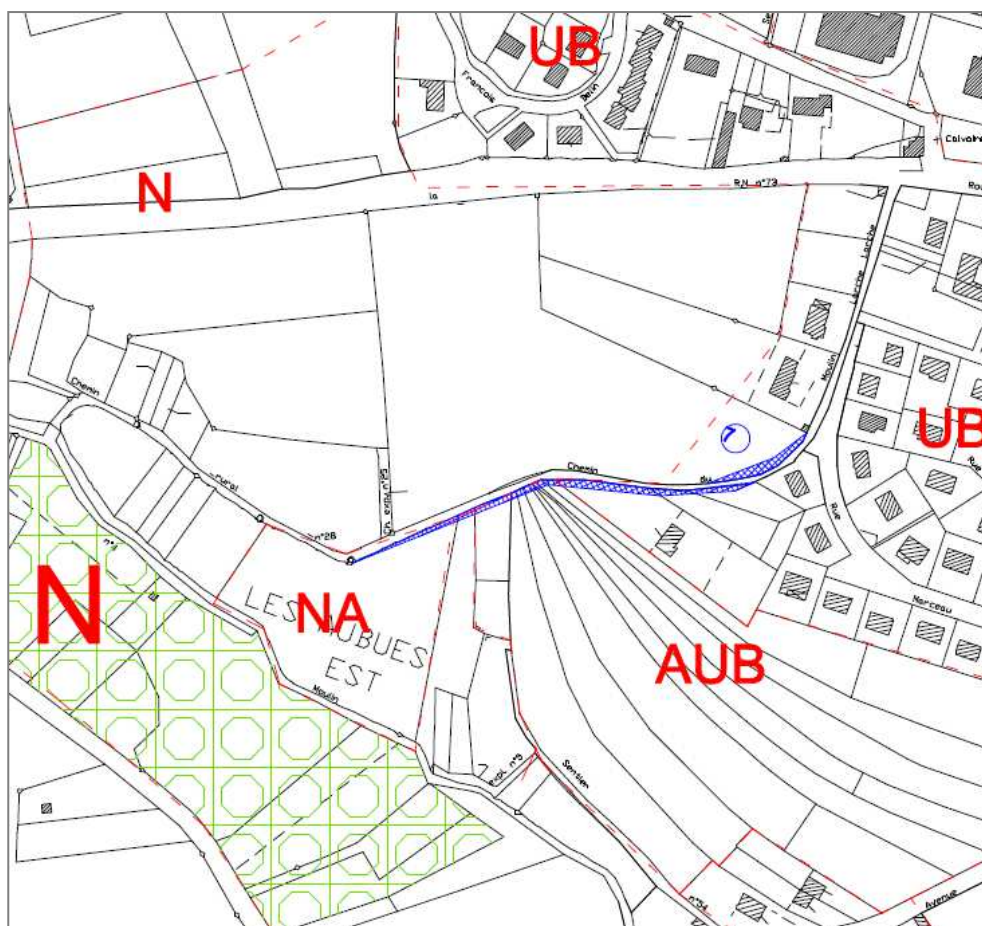
NL Zone destinée aux activités sportives, de loisirs et de camping

*Extrait du plan de zonage du PLU arrêté le 13/09/2013 et soumis à enquête publique (sans échelle)
Source : mairie de Nolay – décembre 2019*

A la suite l'enquête publique, le Conseil municipal a décidé de supprimer la zone NL, au profit d'une zone N, y compris, par erreur, la parcelle ZO57, qui accueillait déjà le camping (camping en place depuis juillet 2000) du fait :

- de l'avis de la CABCS (du 14/11/2013), demandant la mutation de la zone NL en N, sauf à délimiter un zonage N indicée, de taille raisonnable, autorisant la construction d'annexes sous conditions ;
- de l'interrogation de M. le commissaire enquêteur, relative aux justifications de l'extension de la zone NL à côté du camping des Bruyères (source : *PV de synthèse des observations – 03/02/2014*), et de sa recommandation relative au déclassement de la zone NL, relevant de la compétence CABCS, en zone N (source : *conclusions et avis – 03/03/2014*)

De plus, au sein du PLU de 2006, la zone NL préexistait sous la dénomination « NA », et concernait les 2 campings de la commune, dont celui des Bruyères (zone NA de 5,8 ha). Les parcelles aujourd'hui cadastrées ZO45-205-249 au Nord, étaient classées en N.



NA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Na2 ci dessous, et notamment celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité et à l'intégrité du milieu naturel.

NA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les campings dont les habitations légères de loisir n'excèdent pas 10 % du nombre d'emplacements.

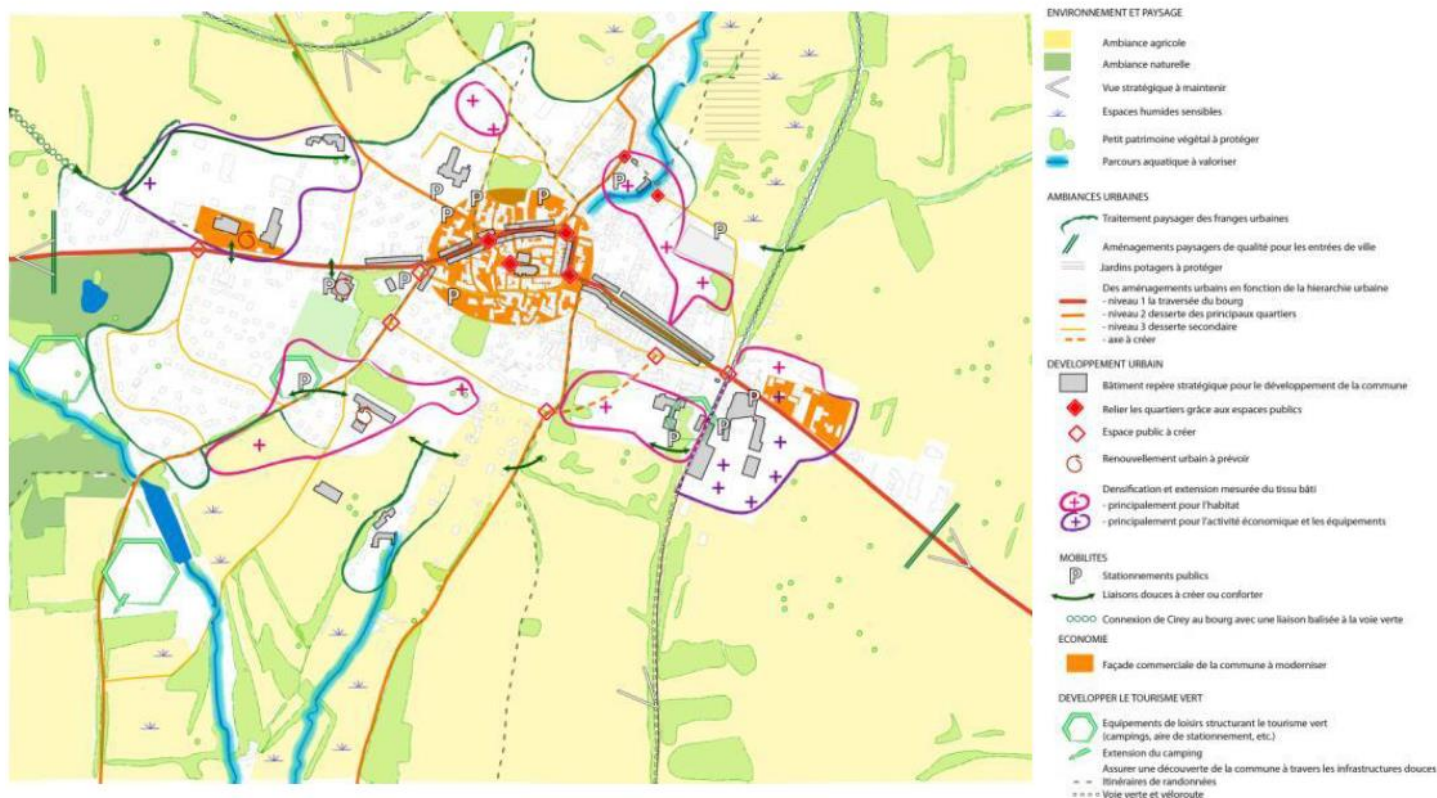
Les habitations nécessaires au gardiennage du camping et dans la limite de une par camping

Extraits du plan de zonage et du règlement du PLU approuvé en 2006 (plan sans échelle)
Source : mairie de Nolay – janvier 2020

Enfin, le camping existant est bien identifié comme tel au sein du **PADD** du PLU approuvé en 2015 :

- au Sud du bourg, le PADD identifie bien « *Les faubourgs (4), offrant des possibilités de maintien d'activités compatibles avec la proximité d'habitations et d'établissements recevant du public et s'insérant dans le tissu bâti existant (tertiaire, petit artisanat, tourisme)* »
- le PADD vise « *le renforcement du tourisme vert* », avec le maintien d'une offre d'accueil, dont « *l'extension du camping à anticiper* » (intention) ;
- les 2 campings sont bien identifiés sur la carte de synthèse du PADD (*ci-dessous*) comme « *équipements de loisirs structurant le tourisme vert* ».

LE PROJET URBAIN



Par conséquent, il convient, dans la présente procédure, de corriger l'erreur matérielle en reclassant la parcelle ZO57 en zone NL, correspondant aux activités sportives, de loisirs et de camping. Les parcelles ZO45-205-249 restent, quant à elles, classées en zone N.

Bien que la zone NL n'ait pas été retenue sur les 4 parcelles susmentionnées, elle existe au sein du PLU, et concerne le second camping (« Les Chaumes du Mont »), sur une surface de 6,3 ha.

La zone NL autorise, comme en zone N :

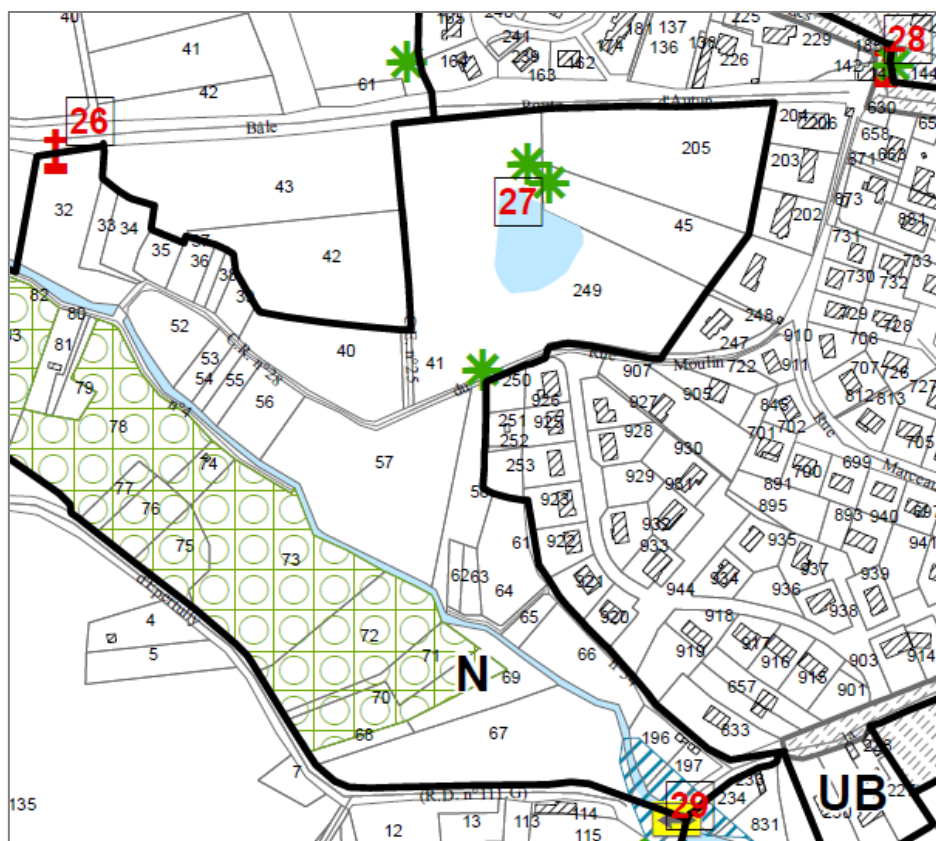
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage et ne portent pas atteinte aux habitats naturels et aux espèces patrimoniales inventoriées
- les aménagements et extensions modérées des constructions existantes.

Mais aussi, en plus des conditions liées à la zone N :

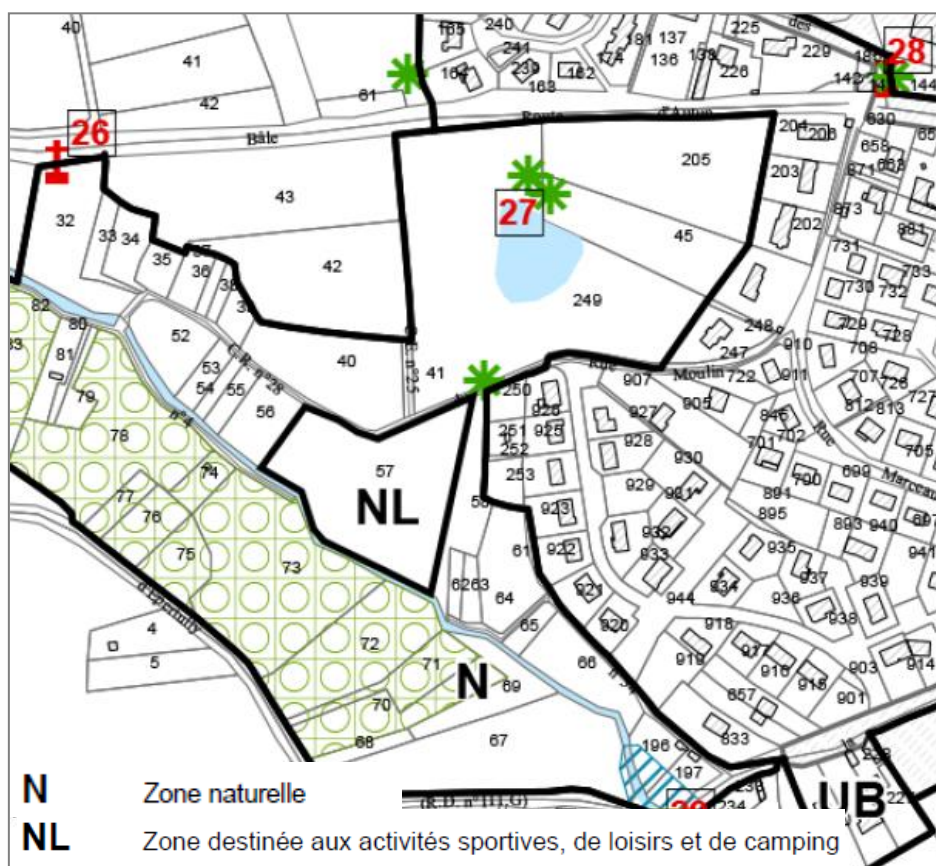
- les activités liées aux sports et aux loisirs,
- les jardins ouvriers,
- les campings, habitations nécessaires au gardiennage du camping dans la limite de une par camping et les habitations légères de loisirs.

Cette modification entraîne uniquement une évolution du plan de zonage, le règlement étant adapté à l'activité de camping. *Voir page suivante.*

5.4 Modification du plan de zonage



Extrait du plan de zonage du PLU AVANT modification



Extrait du plan de zonage du PLU APRES modification

6. Mises à jour du règlement pour les bâtiments agricoles

6.1 Règles du PLU en vigueur

Le tableau ci-dessous indique, par zone, si les bâtiments agricoles sont interdits ou autorisés sous conditions, au sein du règlement du PLU approuvé en 2015.

ZONES	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (article 1)	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES (article 2)
UA	-	<ul style="list-style-type: none"> - La réhabilitation des granges et bâtiments agricoles existants si bien intégrée dans son environnement. - Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ne comportant pas de périmètre sanitaire.
UB	Les exploitations agricoles ou forestières.	<ul style="list-style-type: none"> - La réhabilitation des granges et bâtiments agricoles existants si bien intégrée dans son environnement. - Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ne comportant pas de périmètre sanitaire.
UE dont UEa	Les exploitations agricoles ou forestières.	<p>-</p> <p>Seules sont autorisées la construction et l'extension de silos et autres éléments à caractère strictement agricole.</p>
UL	Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière.	-
1AUH	Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.	-
1AUE	Les exploitations agricoles ou forestières.	-
A dont Ap N	En zone A et AP, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2.	<p>Sont admis sous conditions sous réserve de ne pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces patrimoniales inventoriées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement ou à la diversification des exploitations agricoles, - les constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes à l'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et seulement à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci. <p><i>Les constructions agricoles ne sont pas citées.</i></p> <p><i>Les constructions agricoles ne sont pas citées.</i></p>
Nh NL	En zone N, Nh et NL, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2.-	<p>En plus des conditions liées à la zone N, sont admis sous conditions :</p> <p>[...] Les constructions et installations et extensions agricoles et forestières. [...]</p> <p><i>Les constructions agricoles ne sont pas citées.</i></p>

6.2 Justifications, modifications envisagées et compatibilité avec le PADD

La municipalité souhaite revoir le règlement littéral pour les raisons suivantes.

En premier lieu, elle souhaite corriger l'incohérence identifiée en zone UB entre l'article 1 et 2 (le premier interdisant les exploitations agricoles, le second les autorisant sous conditions). Les exploitations agricoles sont bel et bien à autoriser en zone UB, puisque la zone comprend des exploitations viticoles (cuveries : domaine Nicolas, route de Cirey), tout comme la zone UA (domaine Bergeret François, domaine Changarnier), qui, elle, autorise les exploitations agricoles sous conditions. Les exploitations agricoles/viticoles en place dans ces zones doivent pouvoir évoluer.

En second lieu, elle souhaite autoriser les exploitations agricoles non susceptibles de générer des nuisances en zone UE, afin de laisser la possibilité à un exploitant (viticulteur, arboriculteur, maraîcher par exemples), d'installer des bâtiments de transformation, stockage et vente (agroalimentaire avec statut d'exploitation agricole), tout en évitant l'augmentation des éventuelles nuisances pour les autres activités (dont commerces) et habitations proches. Cette évolution souhaitée est liée à l'activité économique locale, en grande partie composée de l'activité viti-vinicole. Des projets de développement de l'activité viticole, arboricole et maraîchère, sont connus.

Bien que le PLU comprenne de vastes zones agricoles constructibles (652 ha environ, soit plus de 45% de la superficie de Nolay), cette modification est pertinente, dans la mesure où :

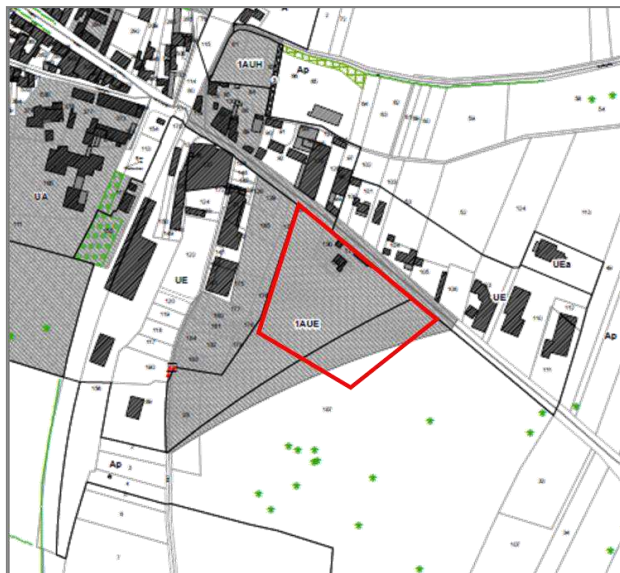
- la zone UE comprend déjà des bâtiments agricoles et viticoles (silo en zone UEa, domaine Bergeret Clothilde en zone UE) ;
- les zones UE peuvent accueillir des activités artisanales, industrielles, de services, complémentaires à l'activité viti-vinicole ; il y a donc un intérêt à rendre possible la cohabitation de ces différents types d'activités ;
- l'implantation/la délocalisation de cuveries en zone UE permet de réduire le trafic de poids-lourds en centre-ville ;
- les zones UE, localisées sur le bourg, le long d'axes passants (RD973 en particulier), offrent une meilleure visibilité que les zones A, pour les bâtiments agricoles et viticoles, et en particulier des bâtiments destinés à la vente (cuveries/caveaux).

Cette évolution est compatible avec les autres articles de la zone UE, et les OAP portant sur cette zone (« Entrée Est, côté Beaune » pour partie et « Les Vénères » pour partie).

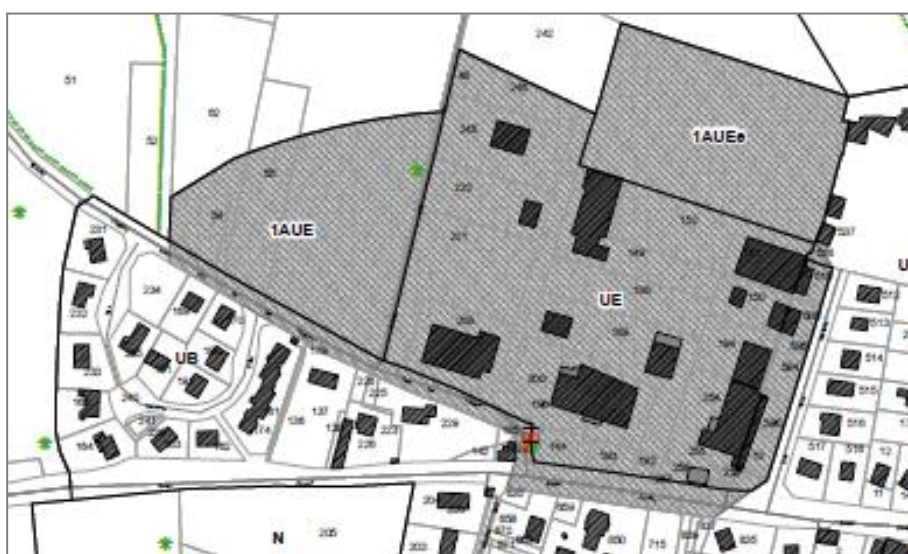
Cette évolution n'est pas apportée en zone 1AUE, en raison de l'incompatibilité des exploitations agricoles avec :

- la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) définie par le SCoT, et portant en partie sur une zone 1AUE (*voir partie 2 du présent rapport*) ;
- la vocation du sous-secteur 1AUEe, correspondant à un développement potentiel des services de santé et/ou équipement collectif près du foyer de Rochefort Lavirotte ; l'OAP « Les Vénères » prévoit sur ce secteur, une extension des équipements et services.

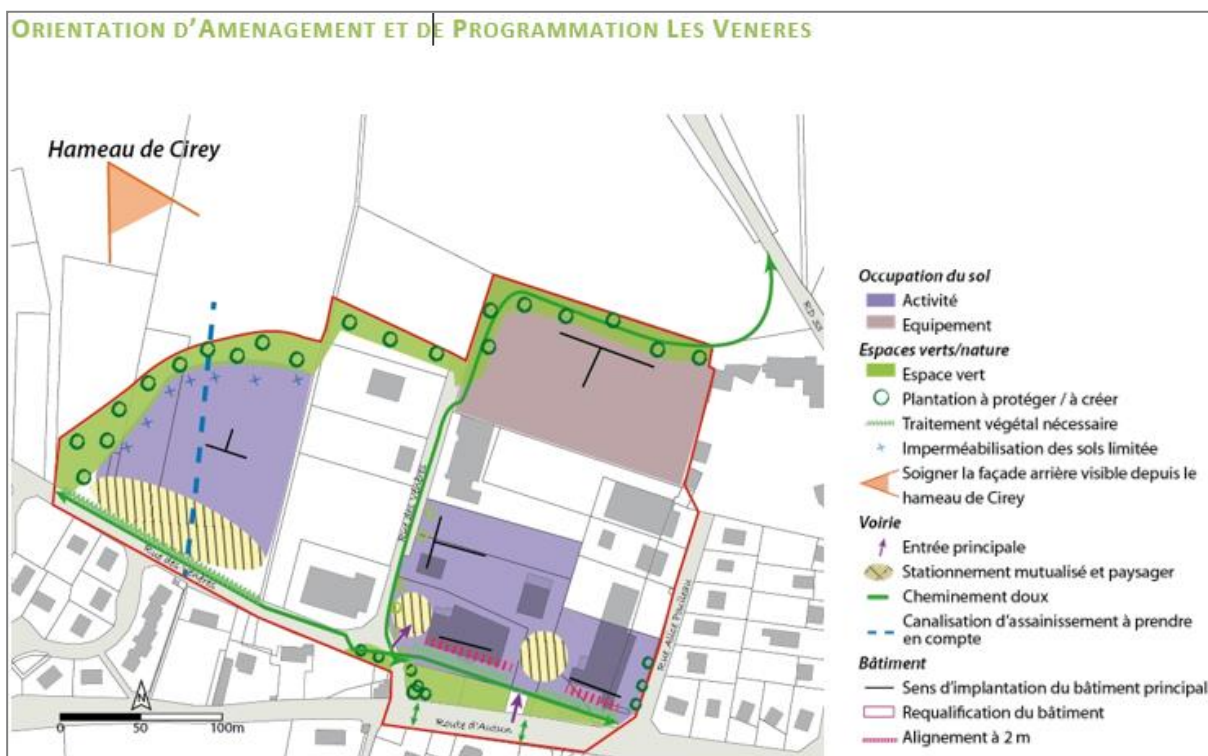
Voir cartographies page suivante.



Tracé de la ZACOM sur le plan de zonage en vigueur (2015)



Extrait du plan de zonage en vigueur (2015)



Extrait des OAP en vigueur (2015)

La modification envisagée est compatible avec les orientations du PADD, et notamment celles relatives à l'économie : la possibilité d'implantation d'activités agricoles (et notamment les bâtiments de stockage et de vente), n'est pas incompatible avec la vocation commerciale et artisanale de la ZA Les Vénères, ni avec la vocation commerciale de la ZA à l'Est du bourg, en-dehors de la ZACOM.

Les « *façades commerciales à moderniser* » identifiées sur la carte de synthèse du PADD, ne concernent qu'une partie des ZA, laissant la possibilité d'implanter d'autres activités – y compris agricoles.

6.3 Modification du règlement

Cette modification entraîne uniquement une évolution du règlement comme suit :

- suppression de l'interdiction des exploitations agricoles en zone UB et UE,
- autorisation des exploitations agricoles en zone UE, avec report de la règle existante en article 2 des zones UA et UB.

Seuls les articles modifiés sont reportés ci-dessous. Les éléments du PLU en vigueur supprimés apparaissent **barrés et rouge** ; les éléments ajoutés apparaissent en **vert**.

ZONE UB

UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les activités économiques polluantes et/ou fondées sur la circulation ou la gestion de poids lourds.
- Les hébergements hôteliers de plein air (camping, parc résidentiel de plein air) et le stationnement des caravanes.
- Les exploitations ~~agricoles ou~~ forestières.
- Les carrières, les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures.

ZONE UE

UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitat à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les exploitations ~~agricoles ou~~ forestières,
- les dépôts de toute nature non liés à une activité existante,
- les campings et le stationnement isolé de caravane.

UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En zone UE, 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 80m² 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.
- 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.

- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ne comportant pas de périmètre sanitaire.

En zone UEa, seules sont autorisées la construction et l'extension de silos et autres éléments à caractère strictement agricole.

7. Correction d'erreurs matérielles au sein du règlement concernant le patrimoine protégé

7.1 Contexte et justifications

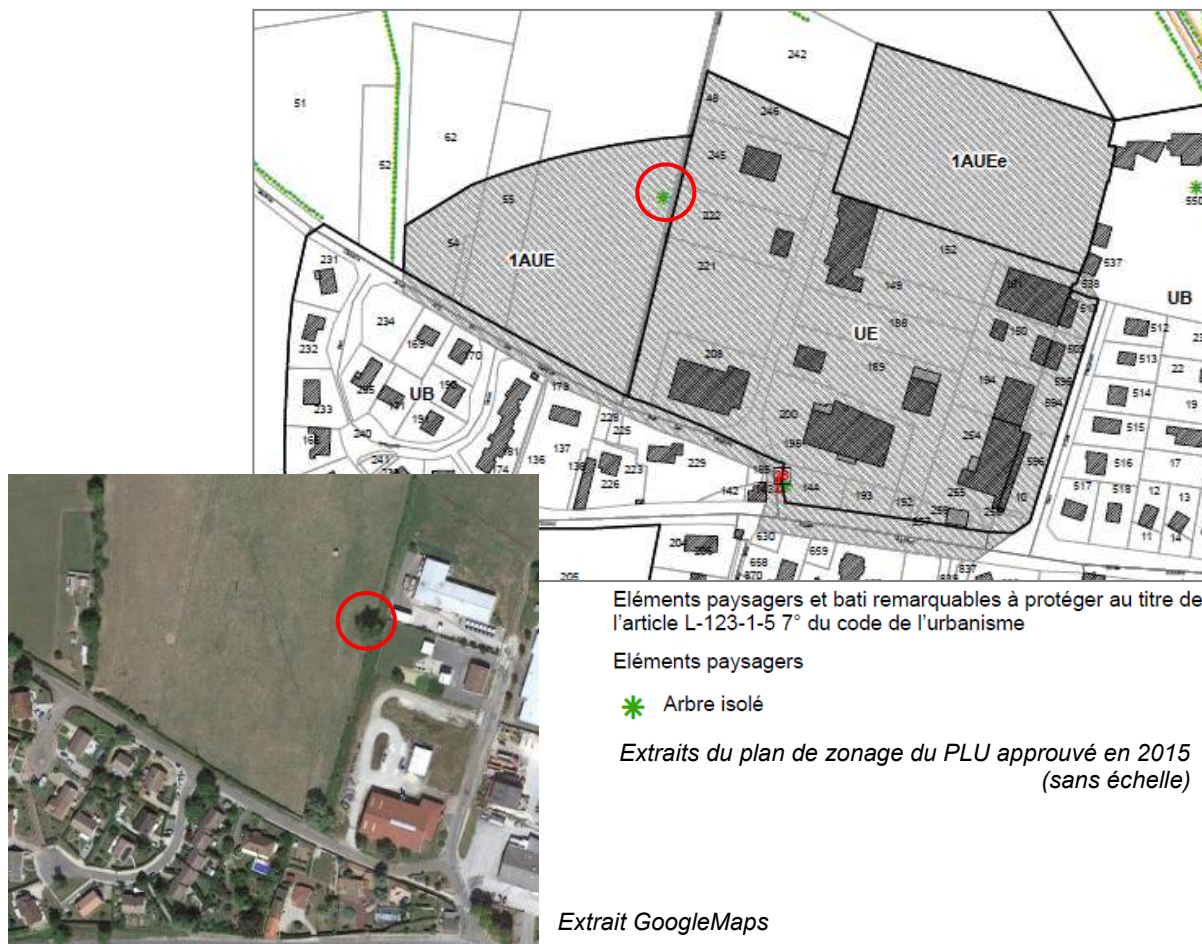
Dans son avis rendu le 05/03/2020, le SCoT a identifié un mot manquant au sein du **chapeau du règlement de la zone N**, concernant la protection du patrimoine :

« Éléments identifiés :

La [mot manquant] de certains éléments identifiés au titre du L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont admises, lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux. »

Il est donc proposé de corriger le règlement avant approbation, en cohérence avec la règle existante dans le chapeau des zones UA, UB, UE, UL, 1AUH et A : le mot manquant est « *modification* ».

Il est aussi remarqué que la règle est inexistante en **zone 1AUE**, alors que cette zone compte un élément paysager remarquable à protéger (arbre isolé).



Ce « manques » constituent bien des erreurs matérielles.

7.2 Modification du règlement

Le règlement est modifié comme suit :

- correction grammaticale de la règle relative au patrimoine protégé en zone UA, UB, UE, UL, 1AUH ;
- correction de la règle en zone N et harmonisation de la règle en zone A et N, avec celle des autres zones susmentionnées ;
- ajout de la règle en zone 1AUE.

Seule la règle concernée est reportée ci-dessous. Les éléments du PLU en vigueur supprimés apparaissent **barrés et rouge** ; les éléments ajoutés apparaissent en **vert**.

Extrait modifié du chapeau de la zone UA (modification identique en zone UB, UE, UL, 1AUH) :

ZONE UA

Éléments identifiés au plan de zonage :

La Les modifications de certains éléments identifiés au titre du L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont admises, lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux.

Extrait modifié du chapeau de la zone A :

ZONE A

Éléments identifiés au plan de zonage :

La Les modifications de certains éléments identifiés au titre du L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont admises, lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux.

Extrait modifié du chapeau de la zone N :

ZONE N

Éléments identifiés au plan de zonage :

~~La~~ Les modifications de certains éléments identifiés au titre du L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont admises, lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux.

Complément au chapeau de la zone 1AUE :

ZONE 1AUE

Éléments identifiés au plan de zonage :

Les modifications de certains éléments identifiés au titre du L123-1.5 7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sont admises, lorsqu'il apparaît qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou lorsqu'il apparaît qu'elles sont rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux.

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

La présente partie est un extrait de la demande d'examen au cas par cas de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (voir la partie « Contexte juridique »).

Les éléments mentionnés ci-dessous :

- synthétisent les principaux enjeux environnementaux et sanitaires sur la commune et au niveau des secteurs visés par la modification simplifiée ;
- évoquent les potentielles incidences sur l'environnement liées à la mise en œuvre de la modification simplifiée.

• Consommation d'espaces (agricoles)

Absence d'enjeu au regard de la consommation d'espaces par l'urbanisation : tous les secteurs concernés par la modification sont constructibles ou déjà construits/aménagés (secteur du Clos Carnot, camping de La Bruyère, zones UE).

• Activité agricole

Seuls les ajustements du règlement pour les bâtiments agricoles constituent un enjeu : les modifications envisagées sont favorables à l'activité, en autorisant les constructions agricoles ne comportant pas de périmètre sanitaire au sein des Zones d'Activités.

• 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 « Pelouses et forêts calcicoles de la côte et arrière-Côte de Beaune ») (voir **Annexe 3**).

La ZPS concerne une partie d'une zone UE (dont le règlement est modifié).

Il est également concernée par plusieurs ZNIEFF :

- « Carrières du Genetois et ruisseau de Bruyère à Nolay » (ZNIEFF de type 1)
- « 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 d'une zone UE ;
- « Monts du Couchois » (ZNIEFF de type 2), qui concerne le camping de La Bruyère ;
- « Cuesta du Pays d'Epinaç » (ZNIEFF de type 2), qui concerne le camping de La Bruyère.

Son réseau hydrographique se compose :

- de la Cosanne, affluent de la Dheune ;
- du ruisseau de La Bruyère, affluent de la Cosanne ; il longe le camping de La Bruyère au Sud ;
- 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) :

- au niveau du ruisseau de La Bruyère ; cette zone humide concerne une partie du camping ;
- au Nord du territoire (Haute Vallée de la Cosanne)
- au niveau du ruisseau de la Farge.

En outre, des milieux potentiellement humides¹ sont identifiés à l'Ouest du bourg (probabilité assez forte à forte sur le camping de La Bruyère et une partie des zones UE) et au niveau de la Cosanne (probabilité assez forte à très forte sur le bourg ; le secteur du Clos Carnot est légèrement concerné).

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, dont le secteur du Clos Carnot et une partie des zones UE ;
- un continuum « pelouses » et un corridor surfacique du même type qui concernent aussi le secteur du Clos Carnot et une partie des zones UE ;
- un réservoir de biodiversité, un corridor surfacique et un continuum de type « plans d'eau et zones humides », notamment au niveau des cours d'eau ; tous les secteurs de la modification sont concernés ;
- des réservoirs de biodiversité aquatiques au niveau des cours d'eau, et milieux humides associés ; le secteur du camping est concerné.

La commune est concernée par des trames vertes et bleues du SCoT, exposées dans la note de présentation de la modification (*additif au rapport de présentation - voir **annexe 2** – partie 2 et 9*).

Des enjeux sont donc relevés, notamment sur les milieux humides, en particulier sur le secteur du camping. Toutefois, tous les secteurs concernés par la modification sont constructibles ou déjà construits/aménagés.

• **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.

¹ <http://sig.reseau-zones-humides.org/> ou <http://sig.reseau-zones-humides.org/>

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) ; le camping n'est pas concerné.

La commune est concernée par des « qualités paysagères et patrimoniales » identifiés par le SCoT, exposées dans la note de présentation de la modification (*additif au rapport de présentation - voir annexe 2 – partie 2 et 9*).

Le secteur du Clos Carnot est concerné par des éléments à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (arbres et bosquets).

Les modifications envisagées n'auront pas pour effet de dégrader les qualités paysagères et patrimoniales de Nolay ; les règles d'aspect extérieur notamment, ne sont pas modifiées, et les OAP s'appliquent.

Les ajustements retenus dans l'OAP sur le secteur du Clos Carnot auront un impact positif, puisqu'ils visent une plus grande cohérence des constructions avec le contexte urbain (sens de faitage, inversion des typologies des constructions d'habitat).

• **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.

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, ni à autoriser des activités susceptibles de polluer la ressource en eau. Les constructions agricoles désormais autorisées en zone UE ne doivent pas générer de périmètres sanitaires, ce qui contribue à limiter les pollutions notamment.

Les modifications envisagées n'auront pas pour effet de dégrader la ressource en eau, ni quantitativement, ni qualitativement.

• **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), cavités souterraines, mouvements de terrain, aléa de retrait-gonflement des argiles, sismicité (faible), classement sonore des infrastructures de transport terrestre (ITT).

Les secteurs visés par la modification sont concernés par les risques et nuisances suivants :

- des aléas faibles aux glissements de terrain (atlas des mouvements de terrain en Côte-d'Or – 2019) ;

- des aléas faibles (bourg) à moyen (camping) de retrait-gonflement des argiles ;
- des secteurs affectés par le bruit (concerne une partie des zones UE bordant la RD973).

- **Air, énergie, climat**

Aucun enjeu n'est relevé sur cette thématique.

La modification des sens de faîtage dans l'OAP au secteur « Clos Carnot » vise une plus grande cohérence avec les contraintes climatiques (orientation à privilégier vers le Sud).

- **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.side.developpement-durable.gouv.fr/EXPLOITATION/DRBOFC/accueil-bourgogne-franche-comte.aspx>

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, 5.4, 6.3 et 7.2).

On rappelle ici brièvement le contenu de ces modifications :

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	MODIFICATIONS ENVISAGEES ET PIECES DU PLU CONCERNEES
Evolutions sur le secteur du Clos Carnot	<p>Schéma de l'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les sens de faîtage de la zone d'habitat sont permis dans les 2 sens (parallèle ou perpendiculaire à la pente) ; - les typologies des constructions d'habitat sont inversées. <p>Schéma, légende et texte de l'OAP : l'alignement des constructions à 2m est supprimé</p> <p>Règlement de la zone 1AUH : l'alignement à 2m est supprimé pour les constructions identifiées au schéma de l'OAP du secteur « Clos Carnot »</p> <p>Zonage : suppression d'un arbre protégé ; il s'agit en fait d'une éolienne.</p>
Correction d'une erreur matérielle au secteur de La Bruyère	<p>Zonage : reclassement de la parcelle ZO57 en zone NL, au lieu de N (surface de 8 250 m²).</p>
Mises à jour du règlement pour les bâtiments agricoles	<p>Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - correction de l'incohérence entre les articles A et 2 en zone UB : les constructions agricoles ne comportant pas de périmètre sanitaire sont bien admises ; - autorisation des constructions agricoles ne comportant pas de périmètre sanitaire en zone UE.
Correction d'erreurs matérielles au sein du règlement concernant le patrimoine protégé	<p>Le chapeau du règlement des zones UA, UB, UE, UL, 1AUH, A et N est rectifié (erreurs de rédaction).</p> <p>Le chapeau du règlement de la zone 1AUE est complété (règle manquante).</p>

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

- OAP modifiées (pièces n°3) ;
- règlement modifié (pièce n°4) ;
- plan de zonage modifié (pièces n°5.1 et 5.2).

Le **tableau des surfaces du PLU**, au sein du rapport de présentation, est ainsi modifié :

+ 0,83 ha en zone NL, - 0,83 ha en zone N.

En outre, des erreurs sont relevées dans les sous-totaux, et le total est affiché (*voir page suivante*).

		REVISION GENERALE DU PLU	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU
Zones et secteurs	Dénomination zone	Surface en ha	Surface en ha
UA	zone urbaine du centre bourg	41,0	41,0
UB	zone à dominante résidentielle	31,7	31,7
UE	zone affectée aux activités économiques	11,5	11,5
UEa	<i>silo d'entrée de ville Est, dont la hauteur bâtie maximale est plus élevée</i>	0,3	0,3
Sous-total UE		11,8	11,8
UL	zone affectée aux loisirs, sports et équipements collectifs	4,8	
TOTAL U		89,2	89,3
1AUh	zone à urbaniser à vocation d'habitat et de services	2,7	2,7
1AUha	développement d'un éco-quartier, dont le développement est conditionné à la création de nouveaux terrains de sports	1,4	1,4
1AUE	zone à urbaniser à vocation économique, secteur « Entrée Est, RD606 »	3,4	3,4
1AUEe	développement potentiel de services de santé et/ou d'équipement public	1,3	1,3
TOTAL AU		8,9	8,8
A	zone agricole	652,7	652,7
Ap	<i>protections pour des motifs de sensibilité paysagère, écologique et de qualité agronomique</i>	368,3	368,3
TOTAL A		1021,1	1021,0
N	zone naturelle et forestière	306,4	305,6
NL	<i>activités sportives, de loisirs et de camping</i>	6,3	7,1
Nh	<i>hameaux dont l'extension est limitée</i>	2,8	2,8
TOTAL N		312,8	315,5
TOTAL PLU			1434,6

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 trois évolutions envisagées participent du dynamisme économique (offre diversifiée, dont agriculture), résidentiel et touristique du territoire communal, sans étendre les possibilités de développement (ajustements).

Les secteurs « Clos Carnot » et « La Bruyère » sont certes concernés par des réservoirs de biodiversité, mais sont déjà constructible (Clos Carnot) ou construit/aménagé (camping de La Bruyère) actuellement. Le PLU de 2015 est compatible avec le SCoT (l'avis du SCoT rendu le 23/10/2013 ne fait aucune remarque sur ce point, et souligne la réelle protection de la trame verte et bleue permise par le PLU).

Les enjeux paysagers ont été traités dans le PLU approuvé en 2015, compatible avec le SCoT. Les modifications envisagées ne conduiront pas à dégrader les qualités paysagères et patrimoniales identifiées par le SCoT.

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

11. Conclusion

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Nolay vise la rectification d'incohérences, la correction d'une erreur matérielle et la modification du règlement concernant les bâtiments agricoles.

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

Le présent dossier de modification est composé :

- de la présente notice de présentation de la modification simplifiée n°1, additif à la pièce n°1 « Rapport de présentation » du PLU, comprenant le tableau des surfaces du PLU modifié, et, en annexe, une synthèse de l'étude urbaine du Clos Carnot ;
- des OAP modifiées (pièces n°3) ;
- du règlement modifié (pièce n°4) ;
- du plan de zonage modifié (pièces n°5.1 et 5.2).

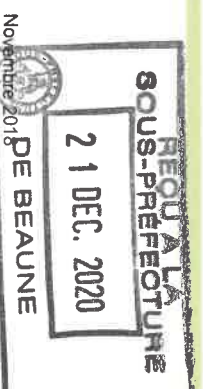


Etude d'aménagement du Clos Carnot - NOLAY

Synthèse pour enquête publique PLU



NOLAY



Berthet Liogier Caulfuty

urbanistes - ingénieurs V&D - géomètres-experts
paysagistes - environnementalistes
experts en économie immobilière et foncière
CRÉATEURS DE L'URBISÉ - DEPUIS 1980

17-3673

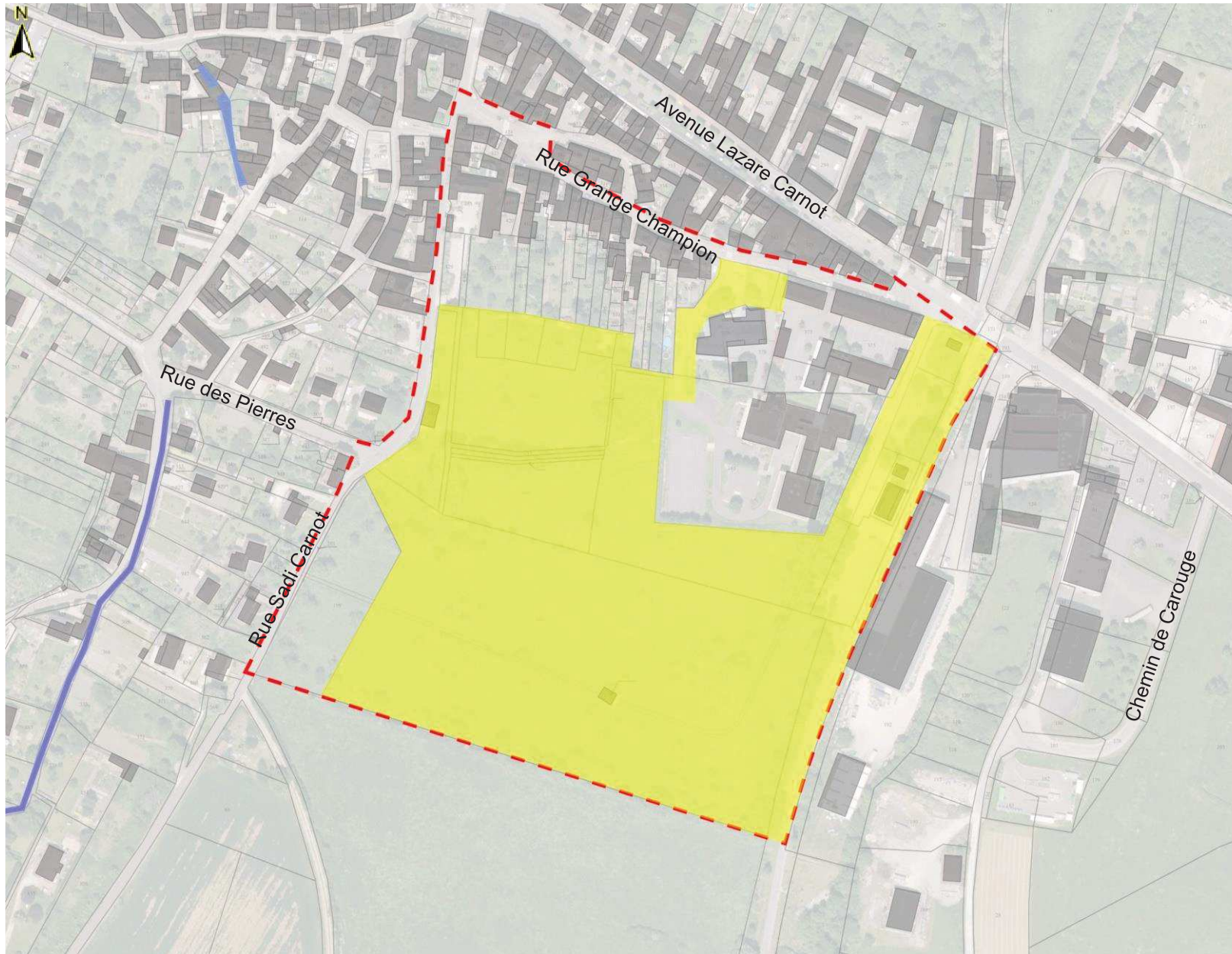
	Page
1. Diagnostic urbain, paysager, technique et réglementaire	3
2. Synthèse et orientations	29
3. Esquisse retenue	31
4. Un quartier éco-conçu	63

1. Diagnostic urbain et paysager

Localisation

Le site d'études concerne l'ensemble de l'îlot, bordé par les rues Sadi Carnot et Grange Champion, ainsi que par la voie verte.

Le périmètre opérationnel occupe le plus particulièrement le Clos Carnot, à l'exclusion de la parcelle conservée par la famille Carnot.



--- Site d'études : 9,10 ha

■ Périmètre opérationnel : 5,77 ha

Relief

A l'image de la ville, le site présente une topographie marquée. Le Clos Carnot est ainsi implanté au sein d'un versant de la dépression issue de la Cosanne.

La pente est orientée vers le centre-ville et l'Ouest.

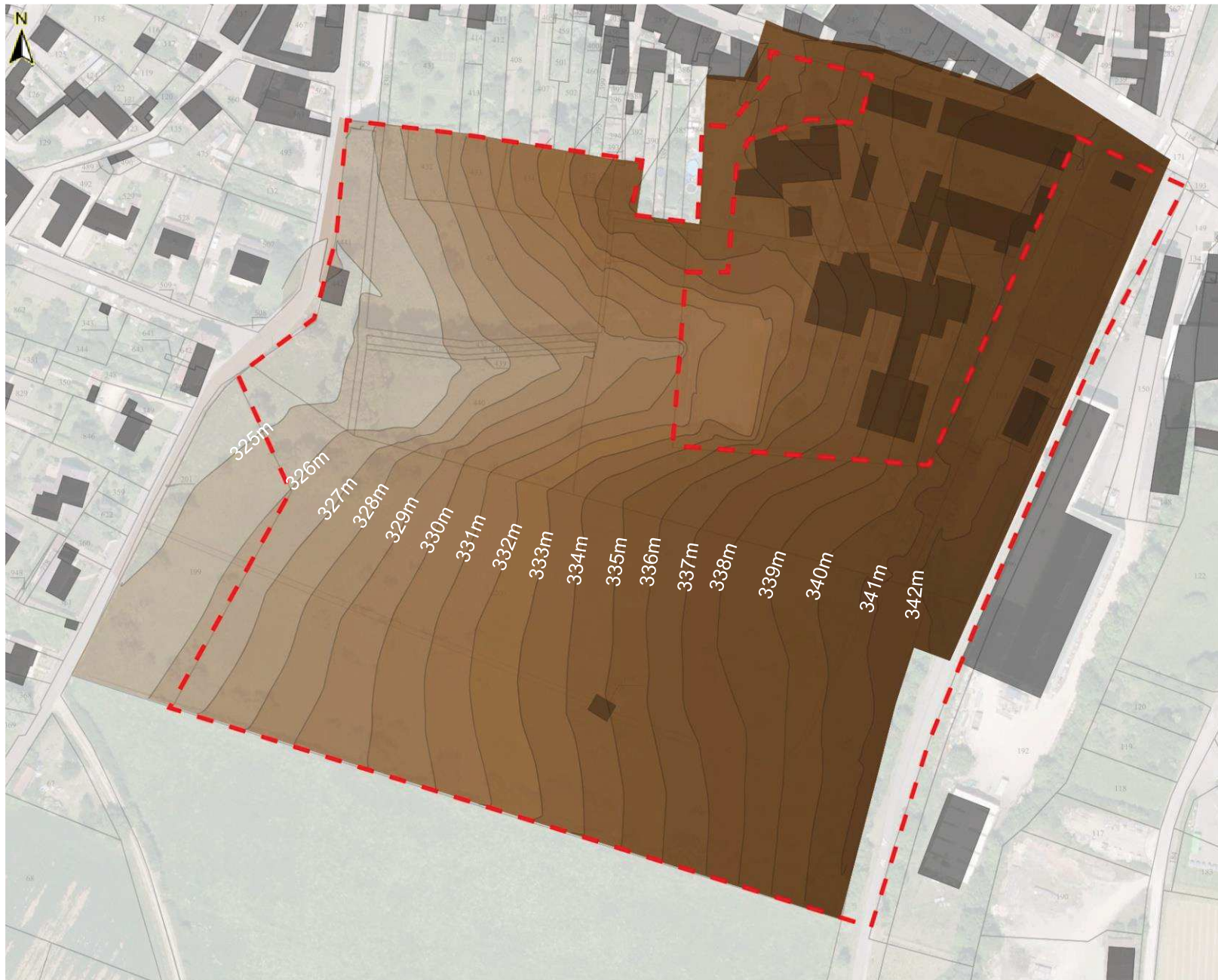


Topographie

Le site en lui-même présente un relief prononcé, avec une différence d'altitude de plus de 17m entre le point haut et le point bas.

Le secteur envisagé pour le lotissement présente une pente moyenne de 8%, avec une altitude variant de 325 à 334m.

L'emprise pour le futur gymnase présente également une pente, mais plus faible, de l'ordre de 6%.



ENJEUX

Prendre en compte la topographie pour l'aménagement du lotissement

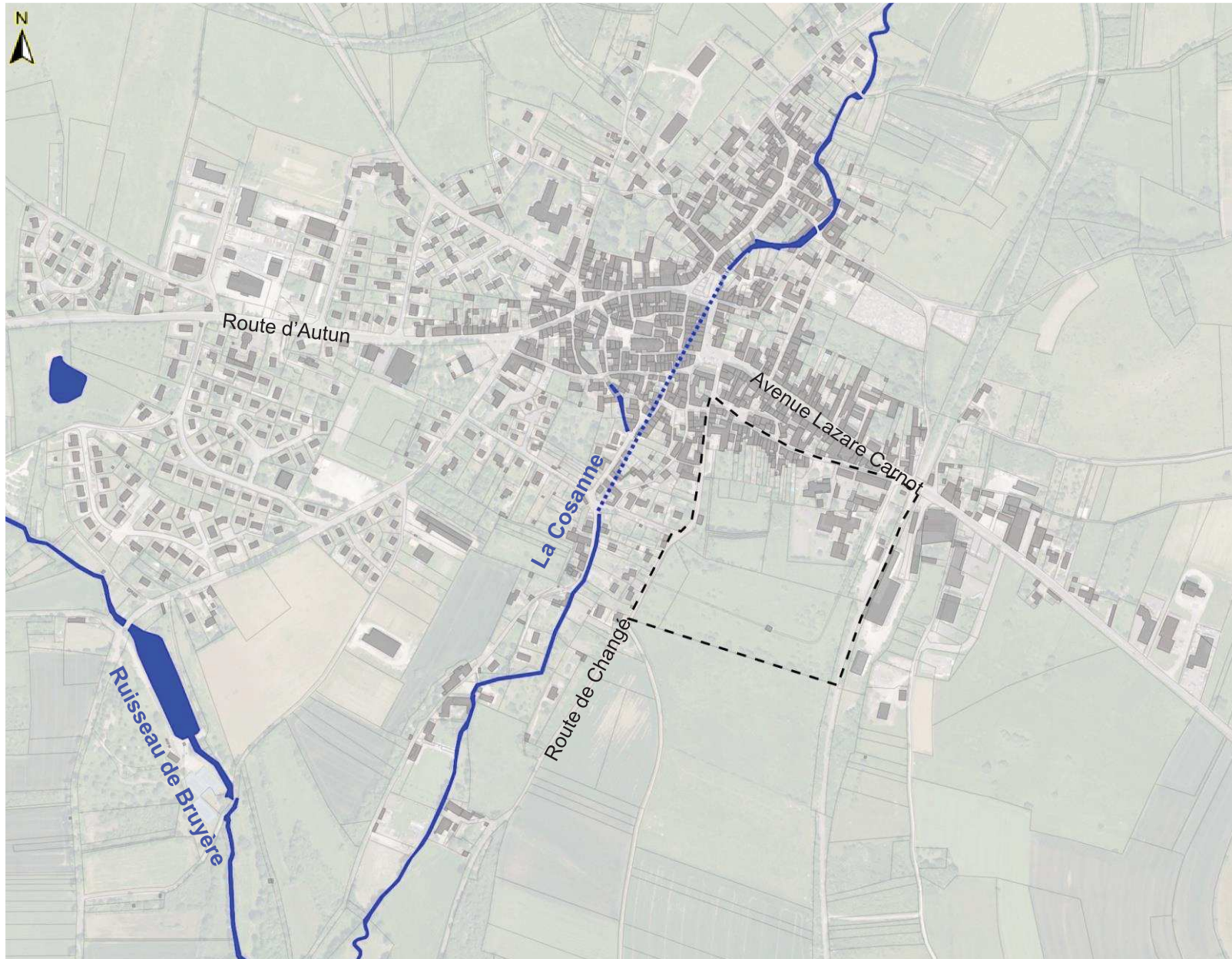
Implanter le gymnase dans la zone la moins pentue

Hydrographie

La commune est traversée par deux cours d'eau.

Le ruisseau de Bruyère est situé en périphérie Ouest. La Cosanne passe elle, au centre de la ville, notamment avec une partie en souterrain sous l'hypercentre.

Le site n'est pas inclus dans la zone inondable de la Cosanne, mais le Clos Carnot fait partie des versants l'alimentant.



ENJEUX

Gérer de façon régulée et adaptée les eaux pluviales

Foncier

Le foncier du périmètre opérationnel appartient à la commune.

Le Clos Carnot est constitué par ces emprises communales, ainsi que par la parcelle conservée par la famille Carnot.

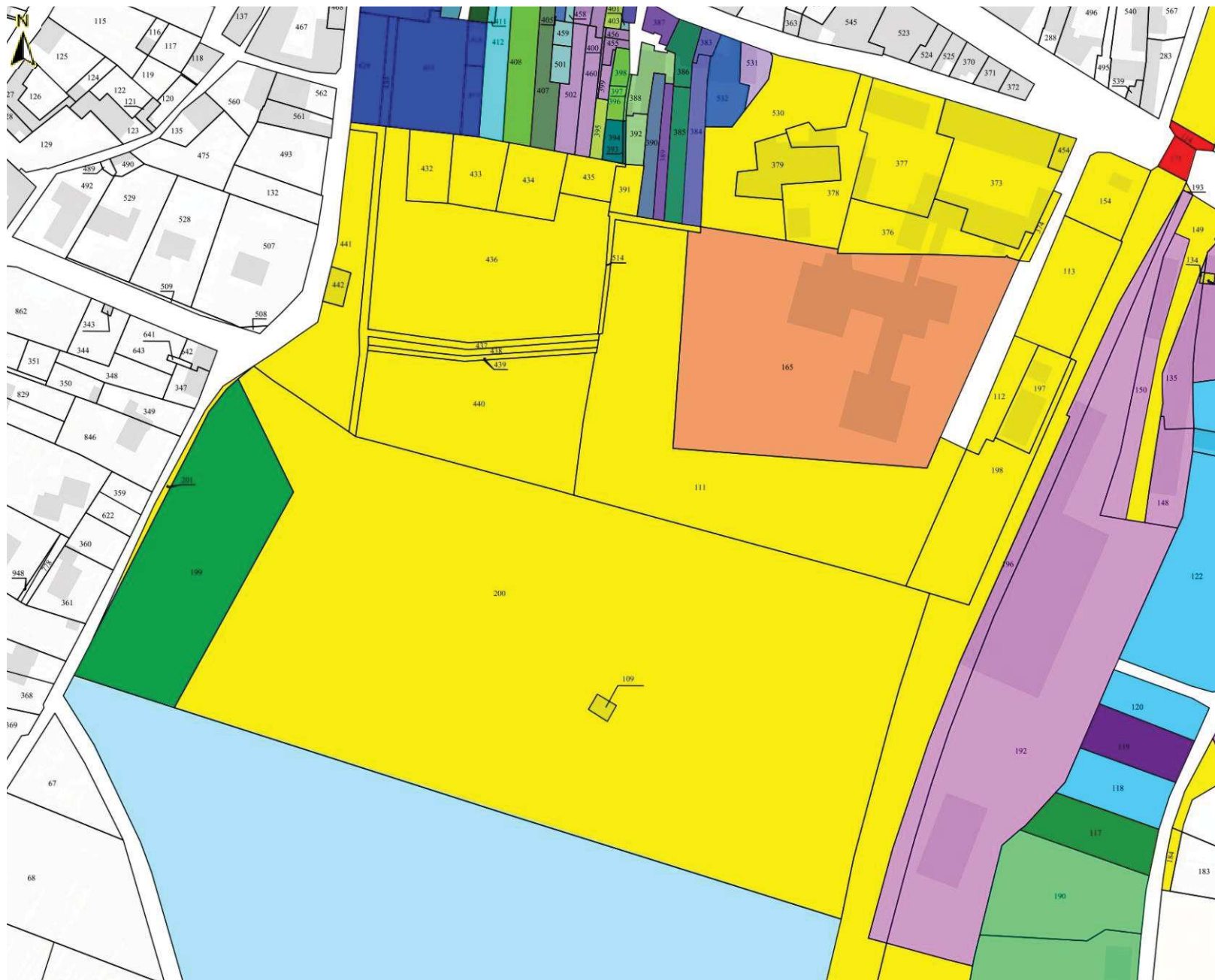
Au Nord, l'habitat ancien est très morcellé, avec de nombreux propriétaires. Il n'existe pas d'emprises communales dans ce secteur, hormis au niveau des écoles.

- Commune
- Copropriétaires (communes)
- Département

- CARNOT Marie-Sylvie, FERNIQUE Aude, Delphine et Laure
- CLEIA
- MOREL Marie et Stéphane
- Autres propriétaires privés

ENJEUX

Intégrer l'emprise conservée par la famille Carnot, pour la réalisation d'un parking

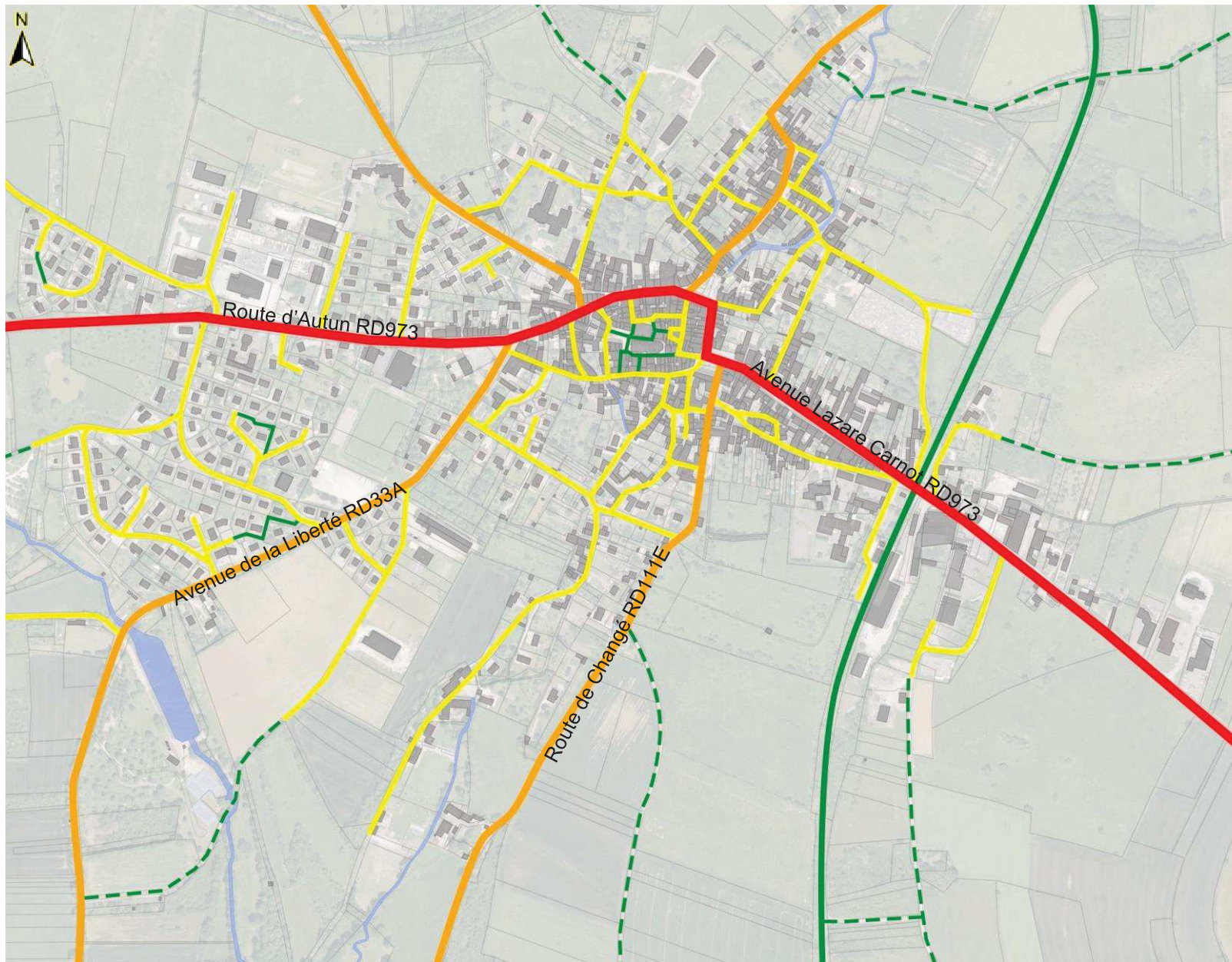


Accessibilité et déplacements

Le secteur d'études est situé à proximité de l'avenue Lazare Carnot, RD973, constituant l'axe principal d'accès et de traversée de Nolay.

Il est également bordé par la RD111E à l'Ouest, qui permet la liaison vers la Vallée de la Cozanne.

Enfin à l'Est, la voie verte constitue un axe majeur pour le tourisme. Elle permet de contourner Nolay et de relier Santenay.



- Voies principales
- Voies secondaires
- Voies de desserte
- Voie verte et rues piétonnes
- Chemins

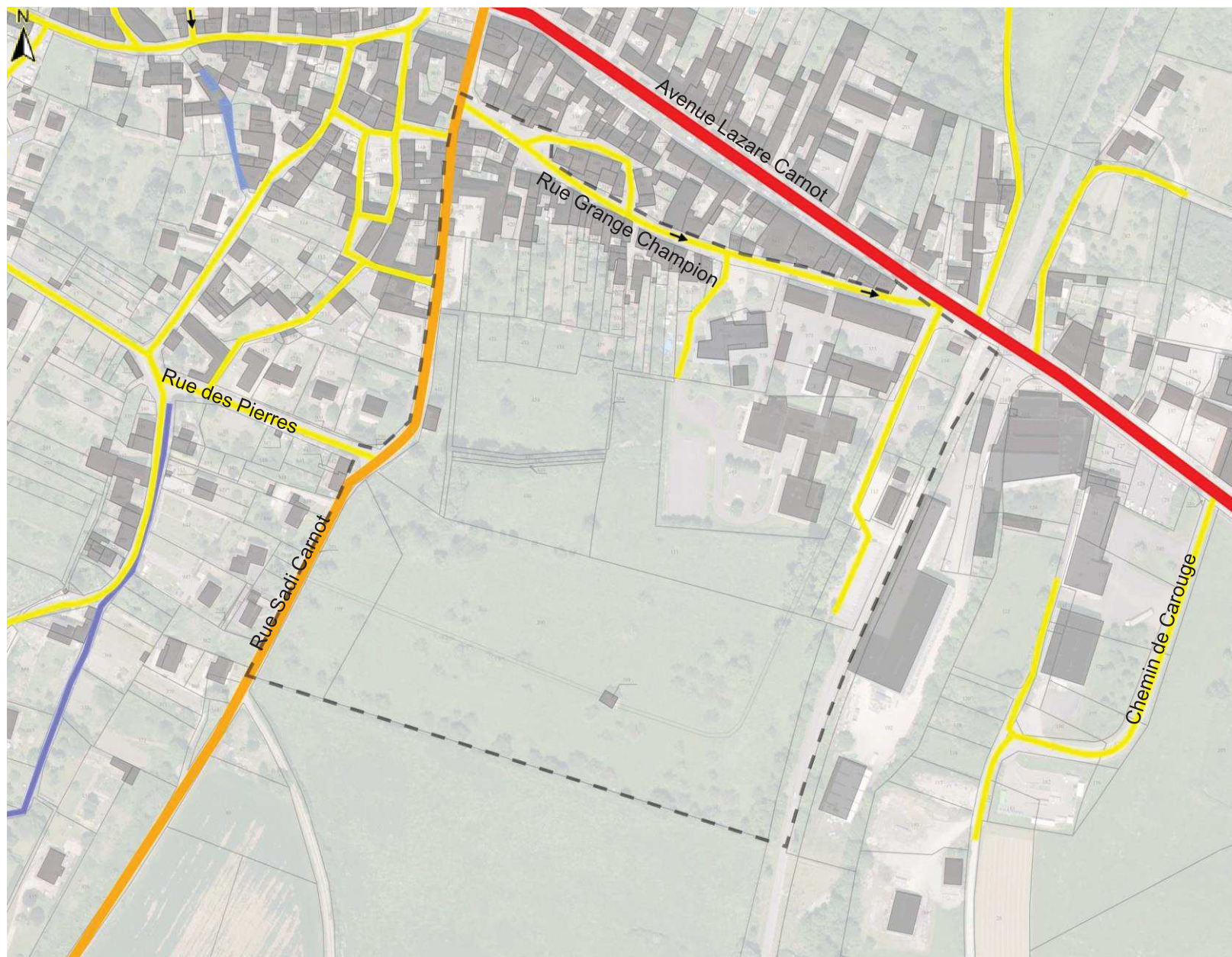
Accessibilité et déplacements

Au niveau du site, l'accès est possible via la rue Grange Champion, rue en sens unique montant, et la voie de service desservant le collège.

A l'ouest, la rue Sadi Carnot délimite le Clos Carnot. Elle offre, ainsi, une accessibilité au site. Toutefois, elle est implantée à environ 1 à 1,5m plus bas que le terrain naturel, avec de surcroît un gabarit relativement étroit.

Enfin, le dernier accès est positionné près de la voie verte, et de la desserte du collège et des parkings attenants.

Le débouché de cette voie et de la rue Grange Champion créé un large carrefour avec la RD 973 (avenue Lazare Carnot).



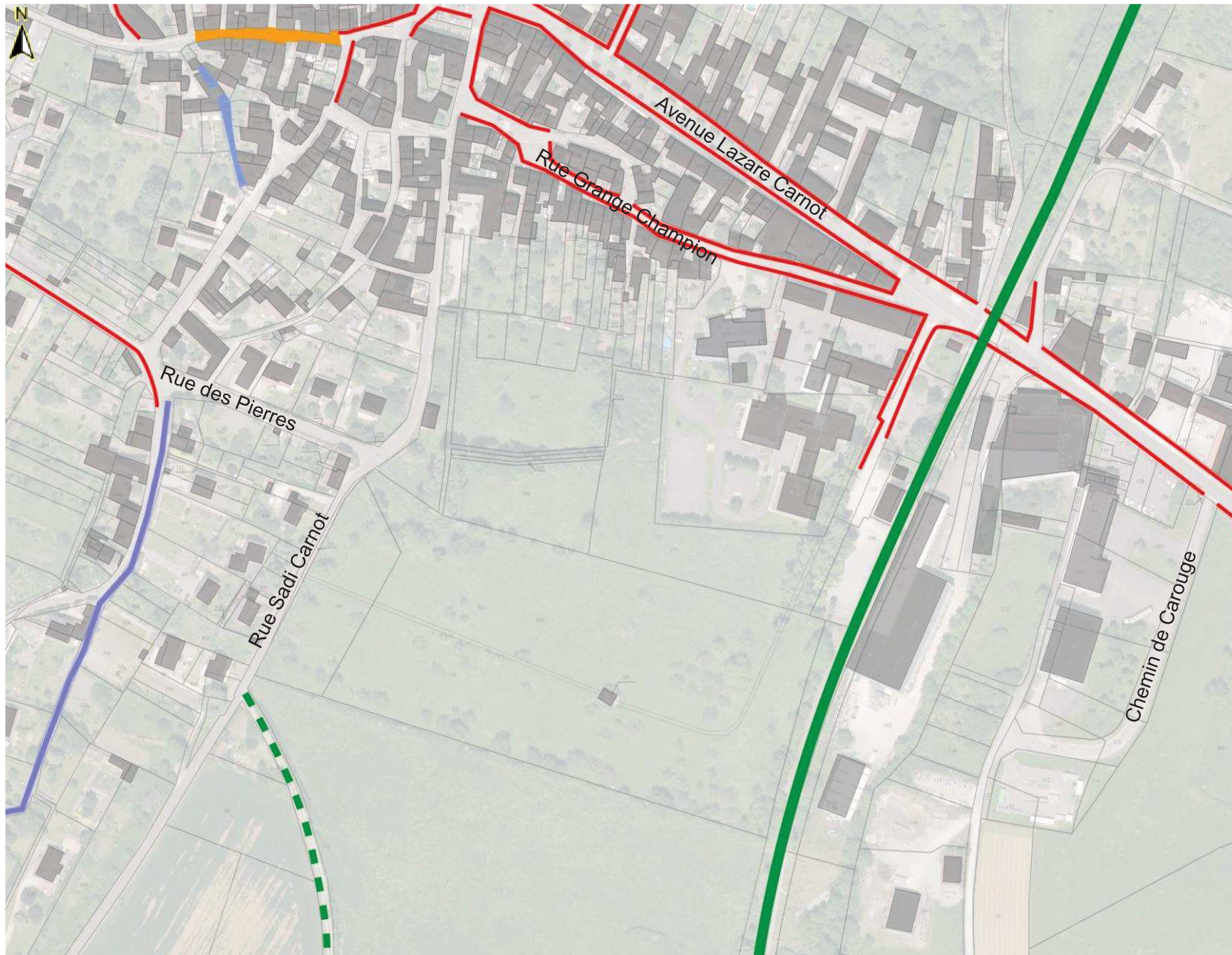
- Voies principales
- Voies secondaires
- Voies de desserte

Accessibilité et déplacements

En matière d'aménagements pour les modes doux et les piétons, seules la rue Grange Champion et l'avenue Lazare Carnot bénéficient de trottoirs. Les autres voies en sont dépourvues.

En matière de déplacements modes doux, la voie verte est une infrastructure majeure, notamment en matière touristique.

Au Sud du site, un chemin de randonnée, le GR 7, débouche sur la rue Sadi Carnot et doit être mis en valeur.

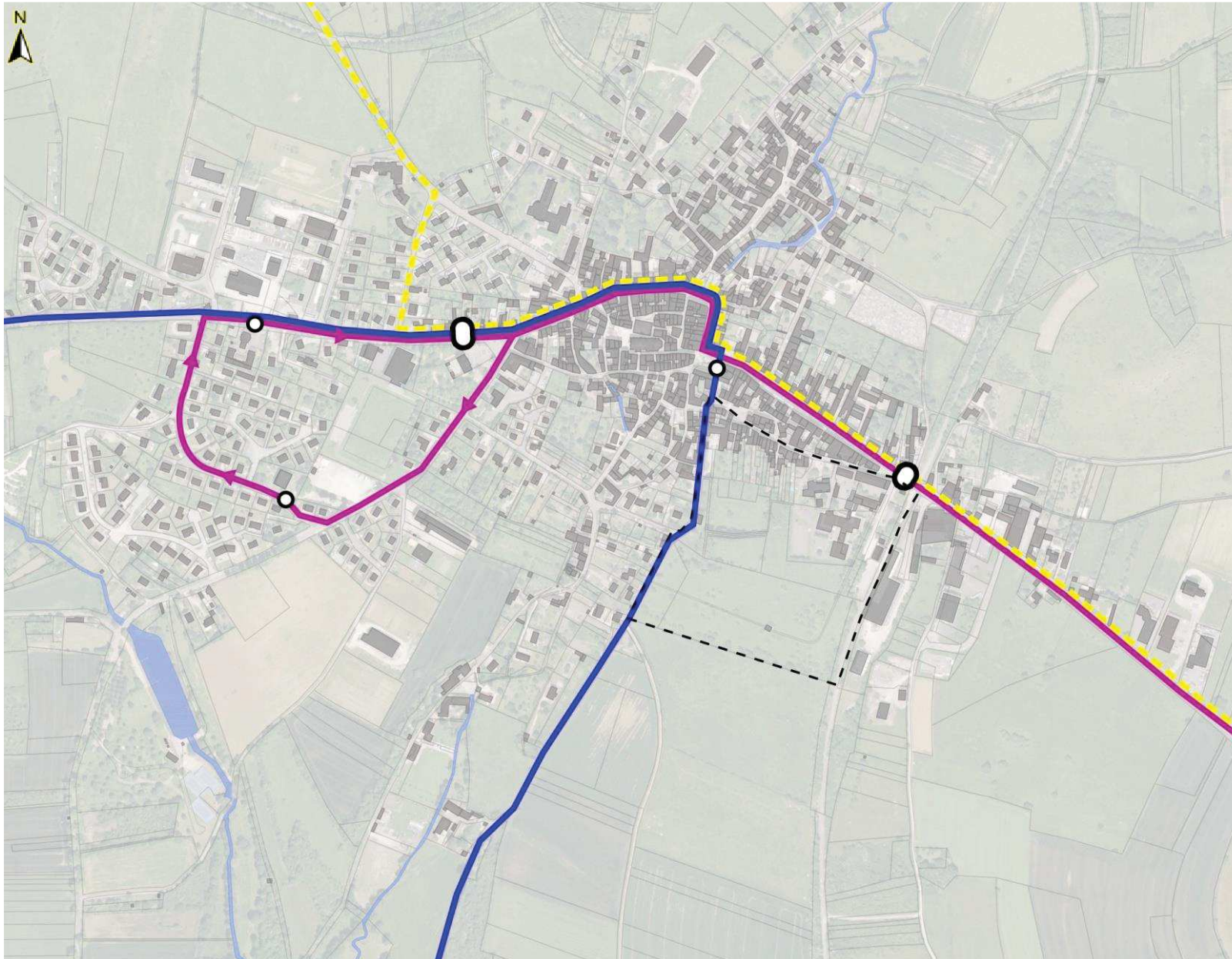


- Voies principales
- Voies secondaires
- Voies de desserte

ENJEUX

Mise en valeur de Nolay depuis la voie verte

Prolongement du GR7 et mise en valeur de son débouché dans Nolay






Transports en commun

La commune est desservie par plusieurs lignes de bus.

- Ligne TER Chagny – Autun : 7 allers-retours par jour
- Ligne 20 Nolay-Beaune, du réseau Beaune Côte et Sud, avec 6 allers-retours par jour
- Ligne de transport à la demande

Le site est à proximité de l'arrêt de bus de la gare, pour la ligne 20 et de l'arrêt Carnot pour la ligne TER.

De plus, les transports scolaires assurent la desserte des écoles via la rue Grange Champion, et du collège via des emplacements à la sortie de l'établissement.

-  Ligne TER Autun- Chagny
-  Ligne 20 Nolay - Beaune
-  Ligne TAD

Diagnostic urbain et paysager

Sécurité routière

La sortie des écoles présente des risques liés au stationnement des bus.

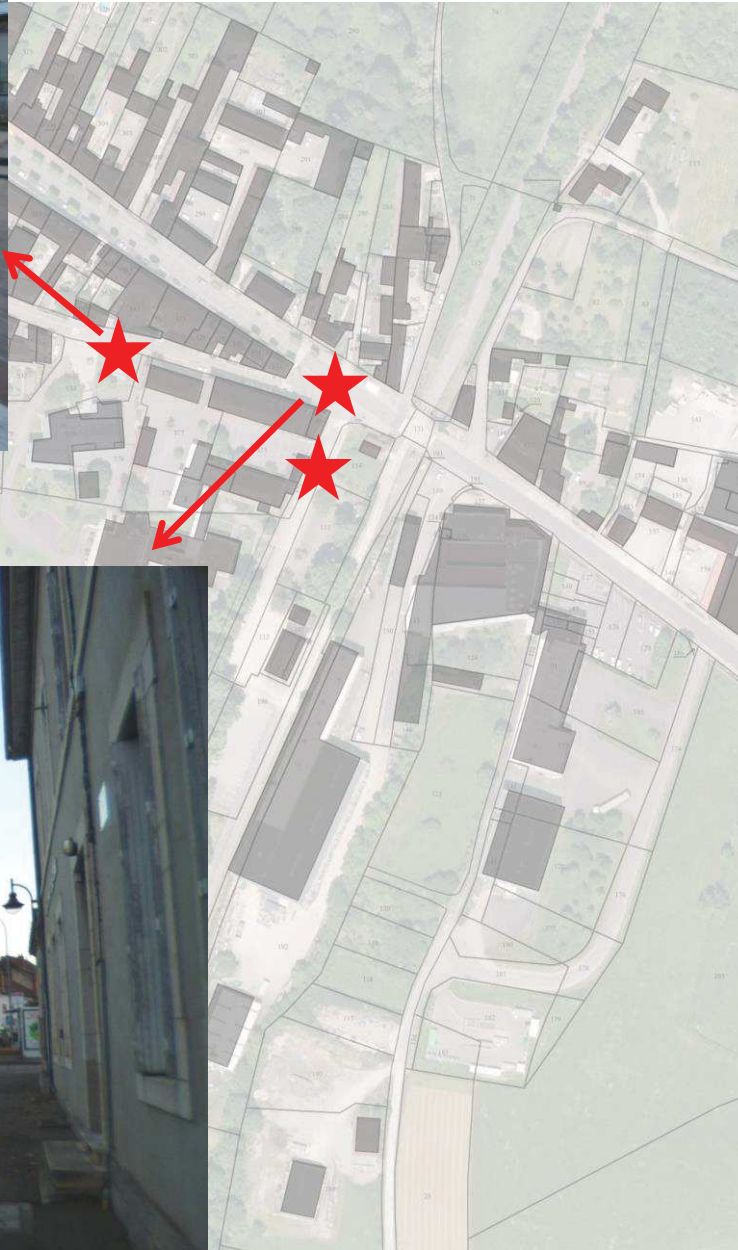
Les véhicules garés dans la pente, la faible largeur du trottoir, la sortie directe sur la rue depuis l'école sont des sources de risques importants.

De plus, à l'angle de la rue Grange Champion et de l'avenue Carnot, le débouché des 2 voies sur l'axe principal est peu sécurisant pour les véhicules (absence de visibilité), mais aussi pour les piétons, puisque ce carrefour est peu évident à traverser.

ENJEUX

Sécuriser et aménager la sortie des écoles

Revoir le carrefour rue Grange Champion, voie de desserte du collège



Diagnostic urbain et paysager

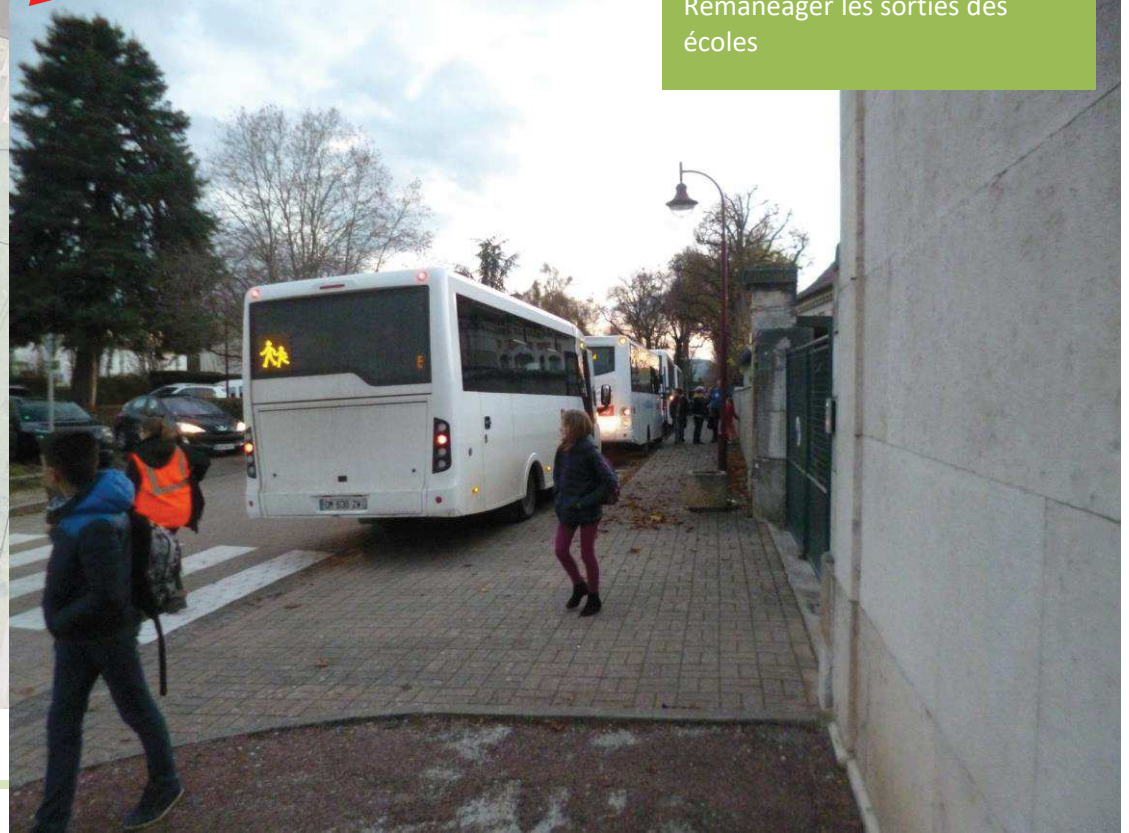
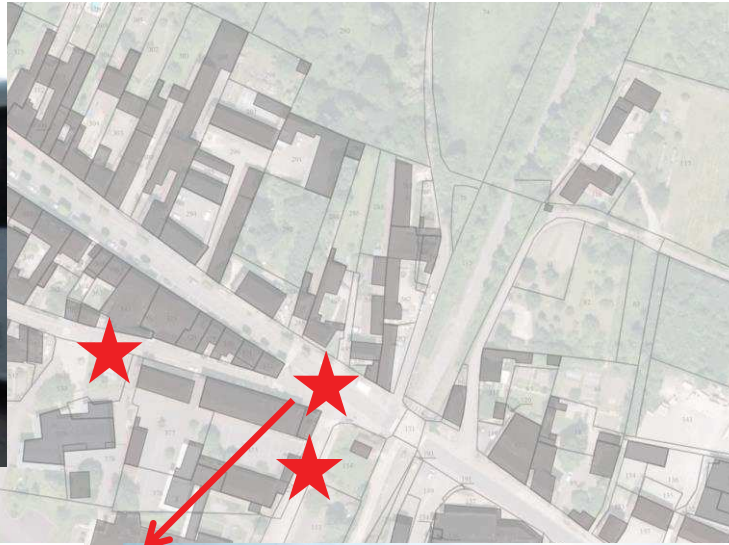
Sécurité routière

Les sorties du collège et de l'école primaire sont très dangereuses du fait du stationnement des bus.

La visibilité à la sortie de deux établissements est nulle pour les piétons (véhicules garés au plus près des passages piétons). Les bus stationnent en partie sur la voirie. Les accès aux bus sont très étroits.

ENJEUX

Rémanéger les sorties des écoles



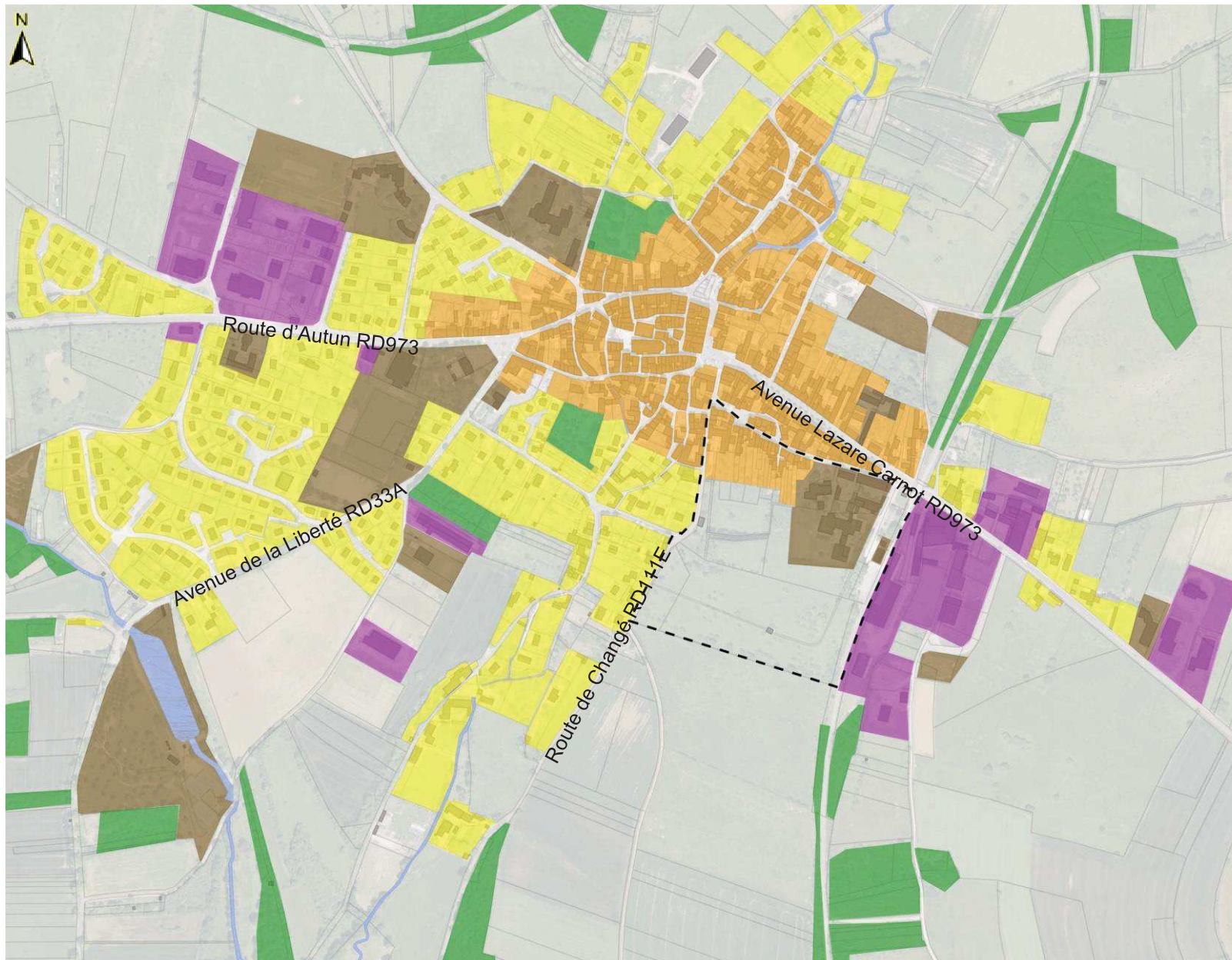
Occupation du sol

Le site se trouve en périphérie et au contact direct du centre ancien historique.

Il constitue une dent creuse dans l'urbanisation de la commune, entre le centre historique, les zones pavillonnaires et la zone d'activité.

Il va également redéfinir une nouvelle limite entre zones urbaines et la zone agricole au Sud.

L'urbanisation permettra d'épaissir la tâche urbaine.



- Zones d'habitat
- Centre-ville mixte
- Zones d'activités
- Equipements publics
- Espaces naturels, jardins

Occupation du sol

Le tènement borde des habitations pavillonnaires ou individuelles, en limite de la rue Sadi Carnot.

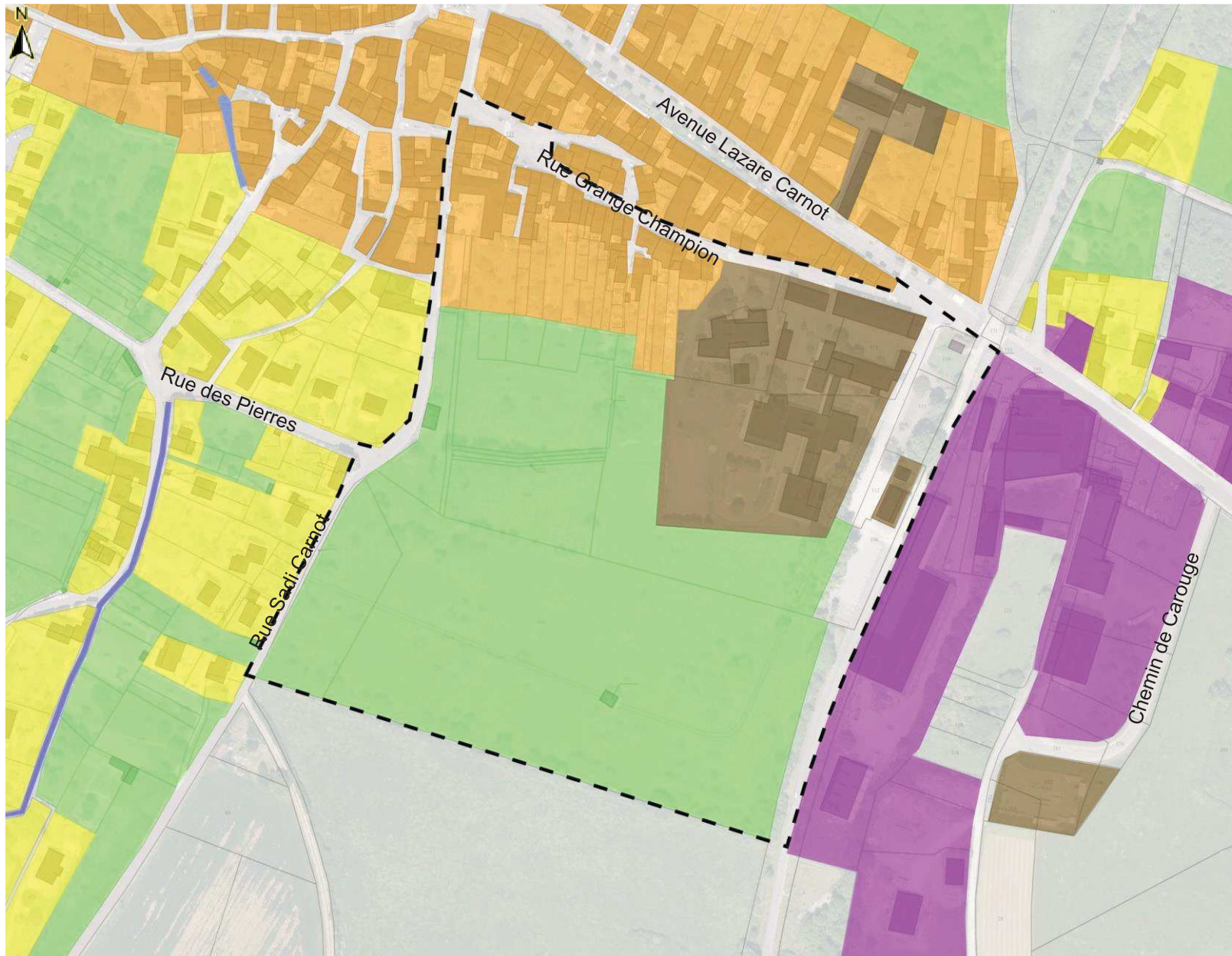
Au Nord, le site borde l'habitat ancien, dense et étroit de la rue Grange Champion. Toutefois, les habitations sont en recul et concentrées en front de rue, laissant une proximité uniquement avec les jardins et fonds de parcelles.






A l'Est, le site longe les écoles et le collège, le restaurant scolaire. Au-delà de la voie verte, on trouve la zone d'activités, et surtout l'entreprise Cleia.

Le site est actuellement une prairie paturée. Au Sud, la parcelle agricole sera plantée de pommiers.

ENJEUX

Intégrer les nouvelles constructions dans le contexte actuel, prendre en compte la proximité des riverains



-  Zones d'habitat
-  Centre-ville mixte
-  Zones d'activités
-  Équipements publics
-  Espaces naturels, jardins

Morphologie bâtie

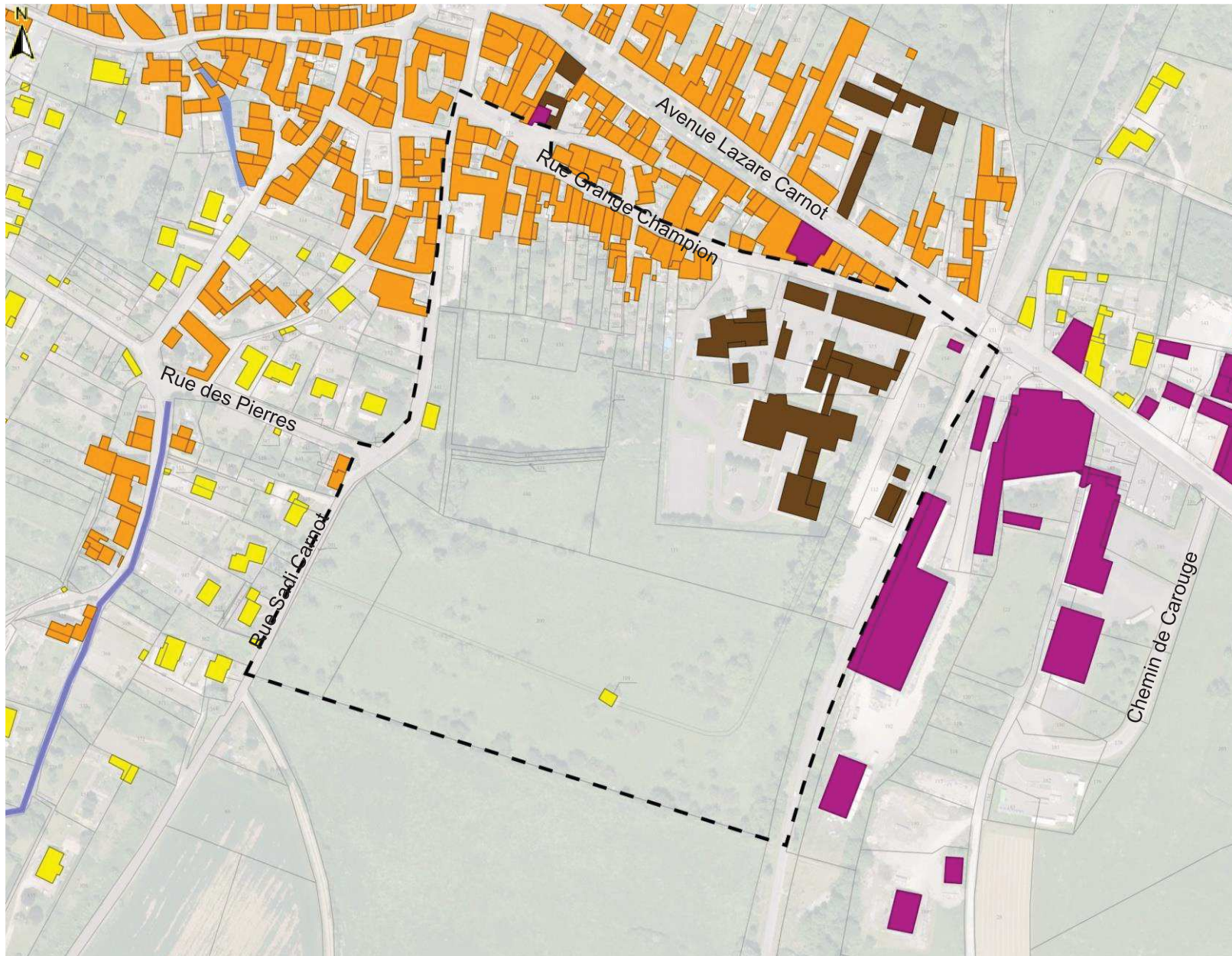
Le terrain est en limite d'habitations pavillonnaires et individuelles, notamment à l'Ouest. Au Nord, les habitations sont plus denses, et sous forme groupées, accolées ou collectives.

A l'Est, les équipements scolaires sont proches et peuvent être sources de nuisances sonores pour les futurs habitants.

L'usine CLEIA borde également le terrain mais est éloignée du quartier d'habitat à créer.

ENJEUX

Prendre en compte les nuisances sonores des équipements scolaires

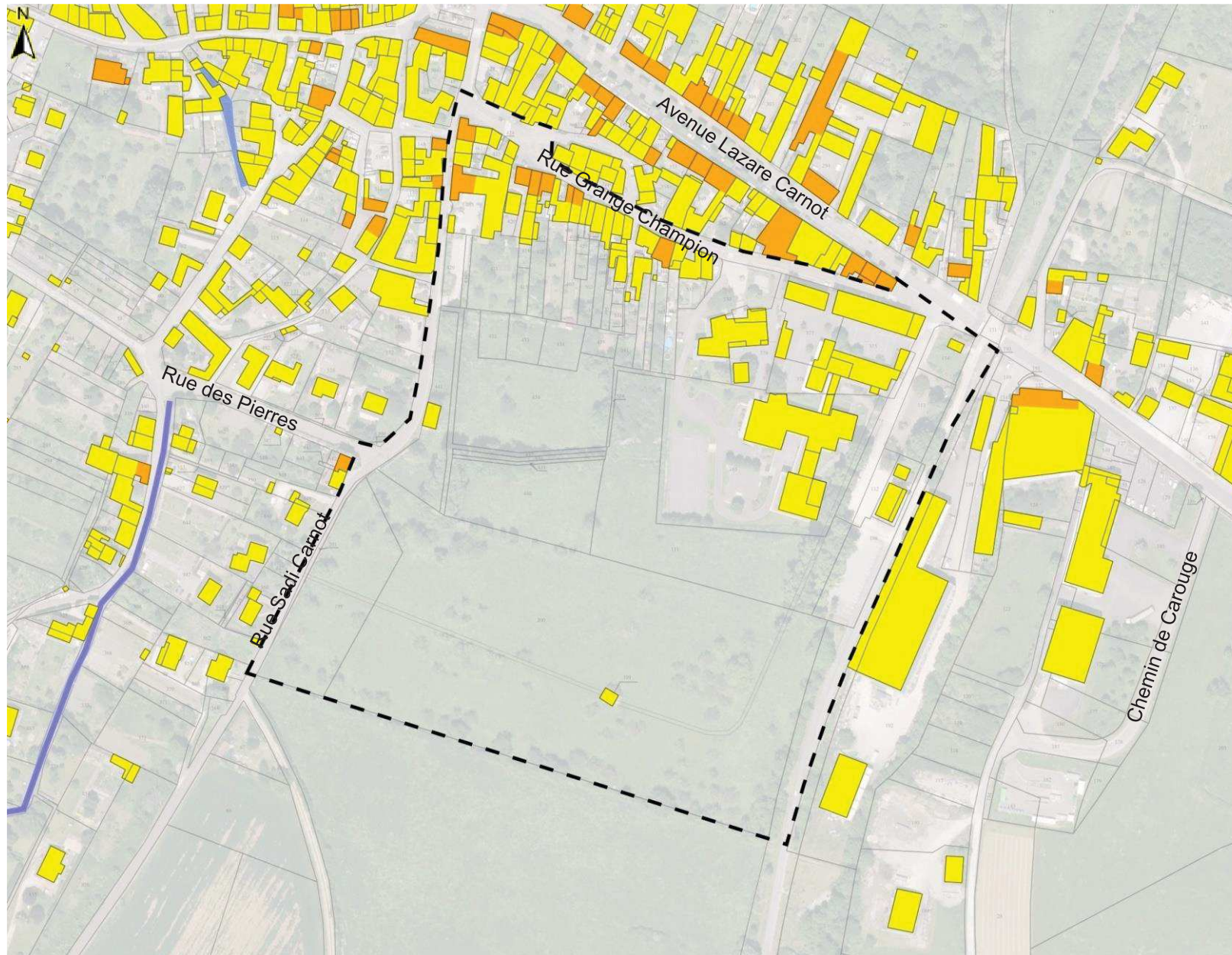


- Habitat individuel
- Habitat groupé et dense
- Equipements publics
- Activités

Morphologie bâtie

Les constructions environnant le site présentent des hauteurs variées et pouvant monter jusqu'à des bâtiments en R+2.

Il est donc important de pouvoir organiser la transition entre les formes d'habitat et le nouveau quartier.



ENJEUX

Concevoir les formes d'habitat, les hauteurs et densités de manière progressive avec les riverains et l'existant

- Rdc ou R+1 (+combles)
- R+2 (+combles)



Trame verte

Le tènement s'intègre dans un contexte très végétal.

Le site est lui-même particulièrement arboré et en prairie. Mais autour, le paysage est encore végétal, notamment, au Sud, avec les espaces agricoles.

Dans le milieu urbain, les plantations et espaces verts sont aussi fortement présents, sauf dans la ville ancienne très dense.

ENJEUX

Intégrer le quartier dans l'environnement vert, conserver cet aspect végétalisé du tènement

Etat du site

Le site constitué d'une prairie est très largement arboré, avec plusieurs ensembles de robiniers, tilleuls, noyers, greffes,...

Les lieux reçoivent trois structures : une étable, un kiosque et une éolienne.

Clos et cerné de murs de clôture, le site est accessible par 6 entrées.

L'entrée principale depuis le collège est manifestée par son portail et ses alignements d'arbres.

Depuis la rue Sadi Carnot, on dénombre 2 entrées, dont la plus au Nord est accessible par un escalier. Une troisième entrée permet l'accès à la parcelle privée (famille Carnot).

Un fossé au centre dirige les eaux pluviales.



- Murs d'enceinte
- - Clôture
- ▲ Accès existants
- Voirie parkings
- Modes doux
- Espaces verts
- Emprises agricoles
- Arbres

Etat du site



Diagnostic urbain et paysager

Paysage

Le site offre un paysage très végétal et arboré. Il compte de nombreuses haies arborées, alignements d'arbres.

ENJEUX

Conserver au maximum les arbres et la végétation existante

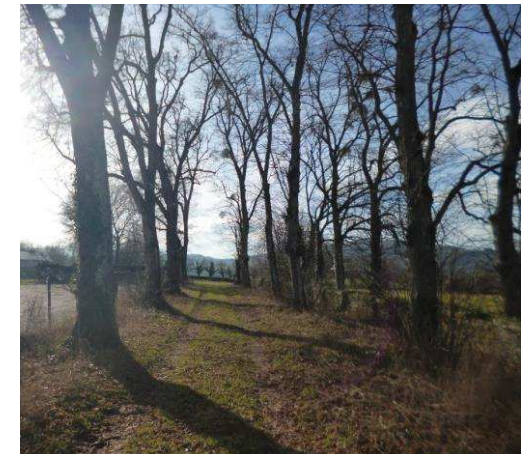
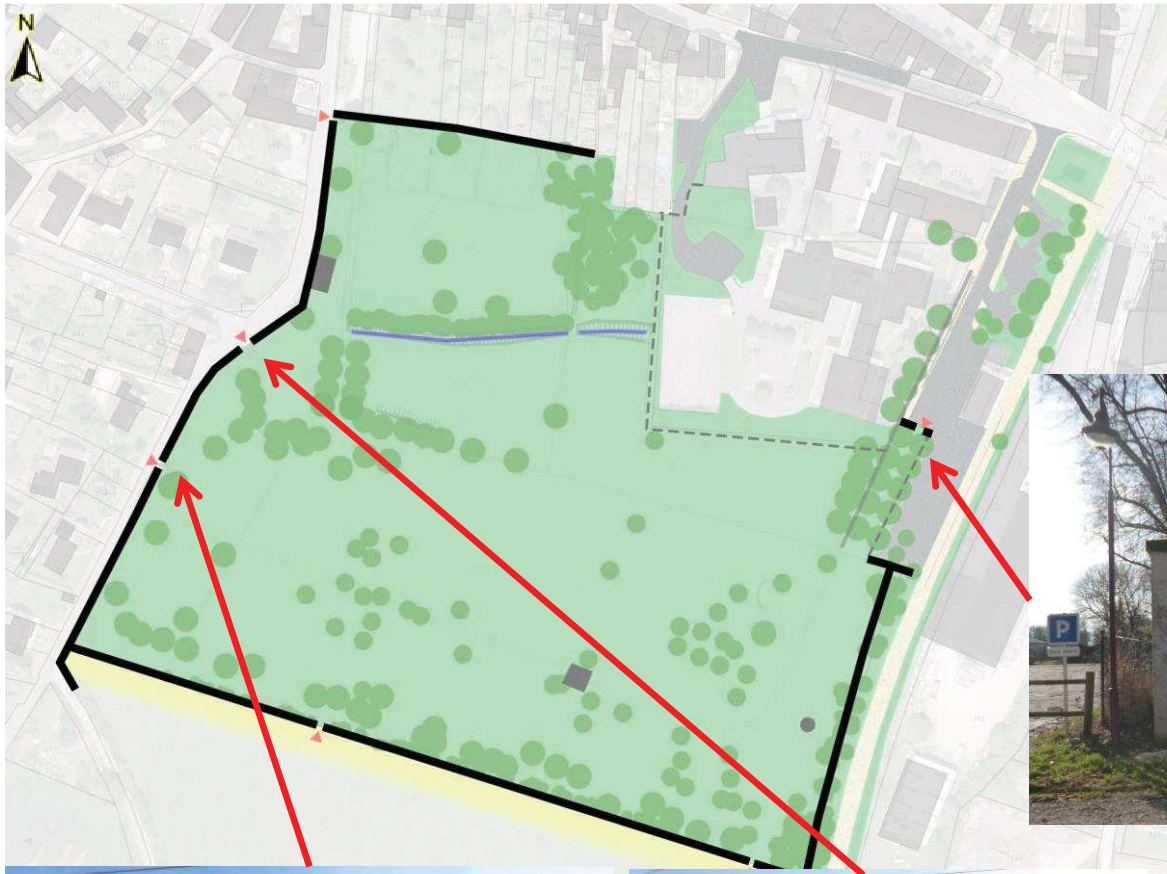
Mettre en valeur le « parc »



Patrimoine

Le Clos Carnot est un ancien parc d'agrément avec de nombreux arbres et une enceinte formée de murs de clôture et d'entrées mises en scène.

Il convient de pouvoir protéger et mettre en valeur ces éléments.



ENJEUX

Conserver au maximum le mur de clôtures

Mettre en valeur les entrées et l'ordonnancement



Diagnostic urbain et paysager

Vues

Le site offre plusieurs points de vue exceptionnels sur le centre et la ville de Nolay. Plusieurs d'angles de vue sur le tènement sont à préserver ou à mettre en valeur.



ENJEUX

Mettre en valeur les vues sur le centre de Nolay, comme un atout paysager et touristique



Equipements et commerces

Le site d'études se trouve à proximité des services et équipements publics, notamment scolaires.

Mais il est proche également des autres commodités du centre.



Les commerces sont ainsi situés à proximité du quartier et permettent d'envisager des déplacements à pied.

Les lieux sont en effet à moins de 300m de l'église, et moins de 400m de tous les commerces de la rue de la République.



ENJEUX

Faciliter les liaisons entre les équipements scolaires et le futur gymnase depuis la ville

-  Commerces et services
-  Equipements publics

1. Diagnostic technique

Réseaux humides

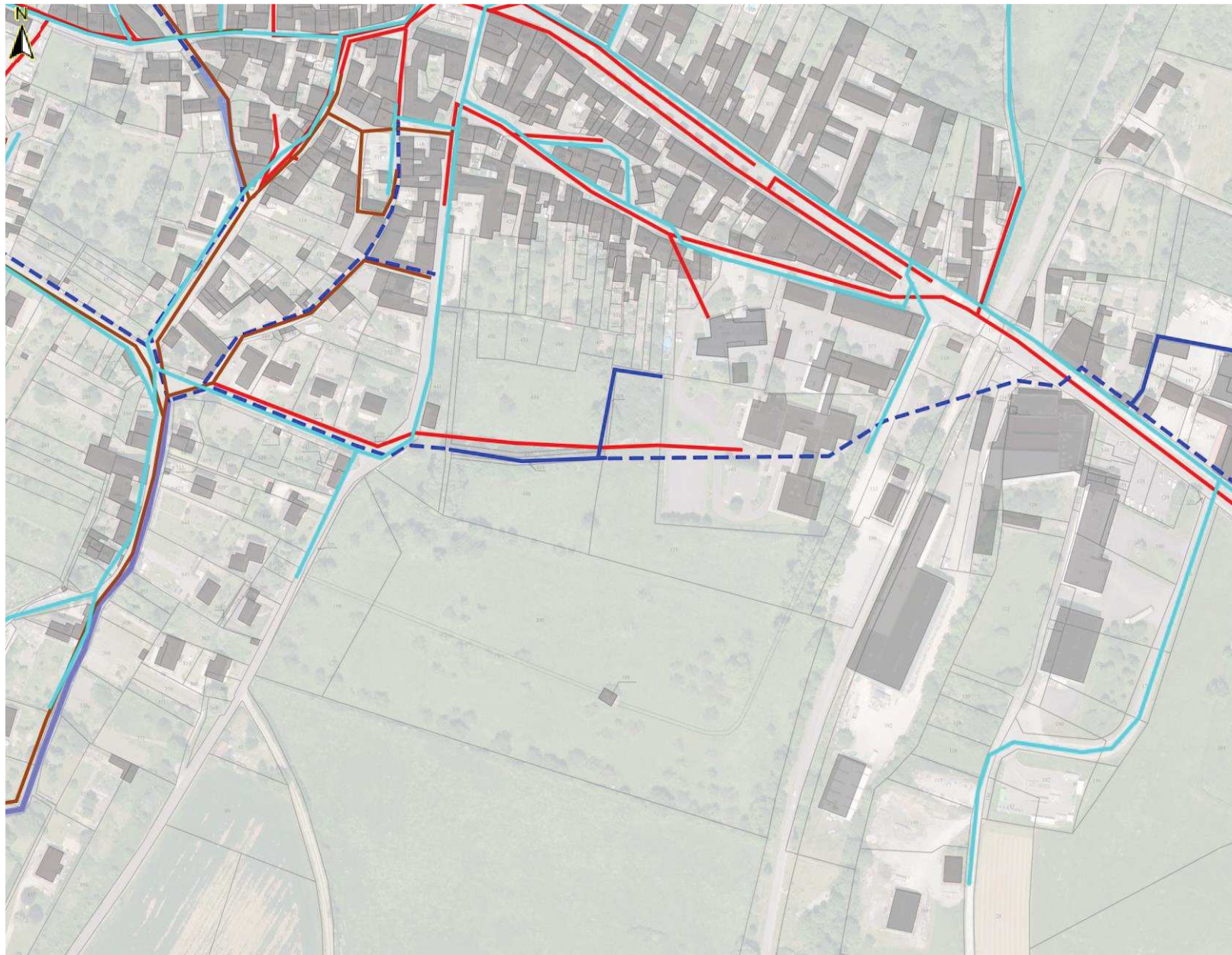
Le site est bordé par les viabilités. Le réseau d'alimentation en eau potable passe notamment dans toutes les rues environnantes et permet un raccordement des nouvelles constructions.

Concernant l'assainissement, un réseau unitaire traverse le terrain, en bordure du fossé central. C'est à priori le seul réseau d'assainissement rue Sadi Carnot.

Concernant les eaux pluviales, un fossé est présent sur le site. Il collecte des eaux provenant de la RD et pourra être l'exutoire, à priori, pour les eaux pluviales de l'opération, se jettant dans la Cozanne.

ENJEUX

Assurer le raccordement aux viabilités



— Eau potable

— Eau usées séparatif

- - - Eau pluviales (aérien, souterrain)

— Réseau unitaire

Réseaux secs

Le site est desservi par les réseaux secs.

Plusieurs transformateurs se trouvent en périphérie du site et permettront de l'alimenter. Leur puissance sera à affiner au regard des besoins électriques des programmes.

Concernant le gaz, le réseau passe au pourtour du site et permet un raccordement.

Par ailleurs, une conduite importante transite sous la voie verte. Elle ne génère pas de contraintes particulières (servitudes d'utilité publique non restrictives pour la construction).

ENJEUX

Assurer le raccordement aux viabilités



— Réseau gaz distribution — Gaz, conduite MPC

— Réseau électrique HTA

- - - Réseau électrique BT

● Transformateurs

2. SYNTHESE ET ORIENTATIONS

UN PATRIMOINE PAYSAGER A METTRE EN VALEUR ET UN ATOUT TOURISTIQUE

- Mise en valeur de Nolay depuis la voie verte, ouvrir le Clos sur l'axe cyclable
- Prolongement du GR7 et mise en valeur de son débouché dans Nolay
- Mettre en valeur le « parc » et l'ancien clos Carnot
- Conserver au maximum le mur de clôtures , mettre en valeur les entrées et l'ordonnancement
- Conserver au maximum les arbres et la végétation existante
- Mettre en valeur les vues sur le centre de Nolay, comme un atout paysager et touristique

DESSERVIR ET AMELIORER L'ACCESSIBILITE DU SECTEUR

- Faciliter les liaisons entre les équipements scolaires et le futur gymnase depuis la ville
- Sécuriser et aménager la sortie des écoles et du collège
- Revoir le carrefour de la rue Grange Champion, avenue Carnot avec la voie de desserte du collège
- Prendre en compte l'emprise conservée par la famille Carnot, pour la réalisation d'un parking

PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

- Prendre en compte la topographie pour l'aménagement du lotissement
- Implanter le gymnase dans la zone la moins pentue
- Intégrer et limiter les nuisances sonores des équipements scolaires par rapport au lotissement
- Gérer de manière régulée et adaptée les eaux pluviales

INTÉGRER UN LOTISSEMENT DANS UN BÂTI DIVERSIFIÉ

- Intégrer les nouvelles constructions dans le contexte actuel, prendre en compte la proximité des riverains
- Concevoir les formes d'habitat, les hauteurs et densités de manière progressive avec les riverains et l'existant
- Intégrer le quartier dans l'environnement vert, conserver cet aspect végétalisé du tènement

3. Esquisse retenue



Quartier d'habitat

Scénario 2



La desserte est organisée par une voie centrale créée entre la rue Grange Champion et la rue Sadi Carnot.

Afin de produire une transition entre les formes bâties, le projet prévoit une densité progressive.

Ainsi, les constructions plus denses d'habitat groupé sont concentrés au Nord, au contact de l'habitat ancien. Les lots d'habitat individuel sont alors situés au Sud.

Cette disposition engendre une transition douce, entre formes denses anciennes jusqu'aux formes plus lâches vers le Sud.

Par ailleurs, l'organisation optimise les orientations des constructions pour privilégier une exposition Sud, préférable pour les économies d'énergies et la qualité de vie.

Cette composition permet la desserte des constructions ; des cheminements piétons reliant l'opération au reliquat du Clos Carnot. Plusieurs espaces verts assurent des fonctions d'agrément et d'intégration paysagère.

Scénario 2

La desserte viaire est assurée par une voie en sens unique. En effet, elle réutilise la voie d'accès au collège existante, qui ne peut être élargie. Le prolongement dans le lotissement est également en sens unique, pour limiter la vitesse.

Par ailleurs, afin d'éviter l'effet de shunt et de déviation, le sens unique est organisée en boucle, et dans le sens descendant vers la rue Carnot.

Deux plateaux situés aux extrémités de l'opération ralentissent les véhicules. Le projet prévoit de créer 3 places de stationnement dans une zone plane, près de l'entrée de service du collège et 3 places près de la rue Sadi Carnot.

Pour aménager la voie de desserte, la clôture et l'accès à la cour du collège seront retravaillés et mis en retrait.



- Voirie double sens
- Voie sens unique
- Plateau / placette
- Stationnements

Scénario 2

Concernant les modes doux, un trottoir longe la voie créée. Il est séparé de la chaussée par une bande d'espaces verts, assurant une parfaite sécurité des piétons.

Un cheminement piéton est ouvert entre la voie nouvelle et la rue Grange Champion, via l'acquisition du passage piéton entre les constructions.

Un cheminement doux est réalisé au Sud du fossé existant pour la desserte du parc Carnot. Un autre cheminement le relie à la voie de desserte.

Le quartier d'habitat est également connecté avec les autres cheminements et notamment le prolongement du GR.



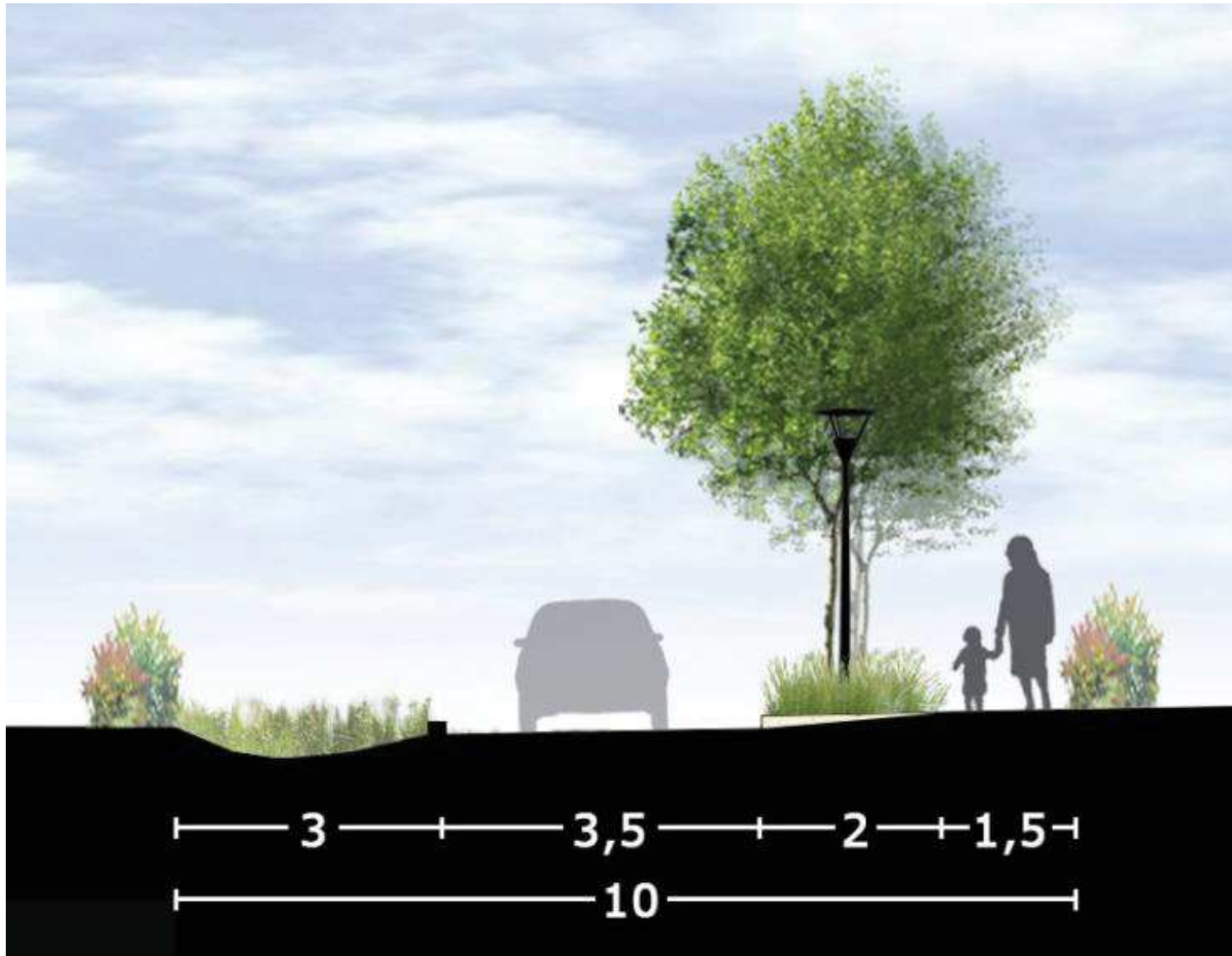
- Trottoir / chemins
- GR
- Plateau / placette

Scénario 2

La voie est aménagée avec une voie en sens unique, de 3,50 m de large.

Un trottoir de 1,50m est séparé de la chaussée par une bande plantée de 2m de large. Cette disposition sécurise les déplacements piétons et assure un cadre de vie plus agréable.

Côté Sud, une noue paysagère recueille les eaux pluviales des espaces publics.



Scénario 2

Un espace vert est conservé entre les habitations et le mur d'enceinte.

Sur la voie de desserte, un espace de noue paysagée est créée en bord de voie et gère les eaux pluviales. De l'autre côté de la voie, une bande d'espaces verts assurent l'intégration paysagère avec des plantations, tout en mettant en recul les piétons de la chaussée.

Un ouvrage de rétention des eaux pluviales plus vaste est créé au Sud des lots individuels, connecté au fossé existant. L'exutoire du bassin est le fossé existant en parallèle.

Le projet privilégie une gestion « sans tuyau » pour les eaux pluviales. Les liaisons entre les noues et le bassin de rétention pourront, ainsi, être assurées par de simples fossés.



- Espaces verts
- Noue
- Bassin de rétention
- Fossé existant
- Raccordement EP

Scénario 2

Le recul de l'habitat individuel permet de conserver toutes les plantations bordant le fossé au Sud. Des arbres et bosquets existants sont conservés dans les espaces verts, ainsi que dans les futurs lots.

Des arbres sont plantés en bordure de la voie nouvelle.



- Espaces verts
- Arbres conservés
- Arbres à planter

Scénario 2 Programmation





Le projet permet de créer 5 lots individuels au Sud de la voie, avec une surface moyenne de 614 m², pour une surface totale de 3070 m².

Le lot d'habitat groupé permet la création de 10 logements, accessibles directement et individuellement depuis la voie nouvelle.

Au total, la surface cessible atteint 5600 m², pour 15 logements.

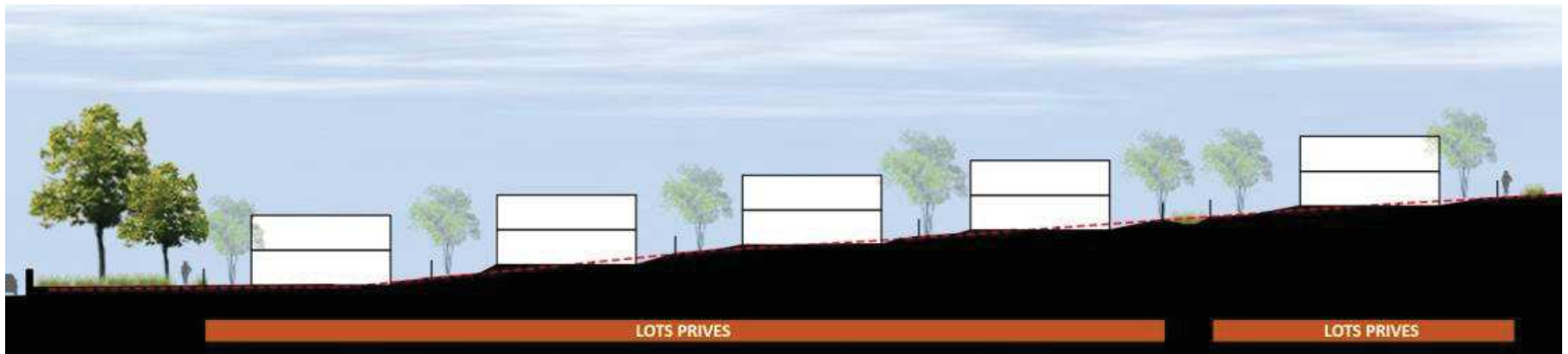
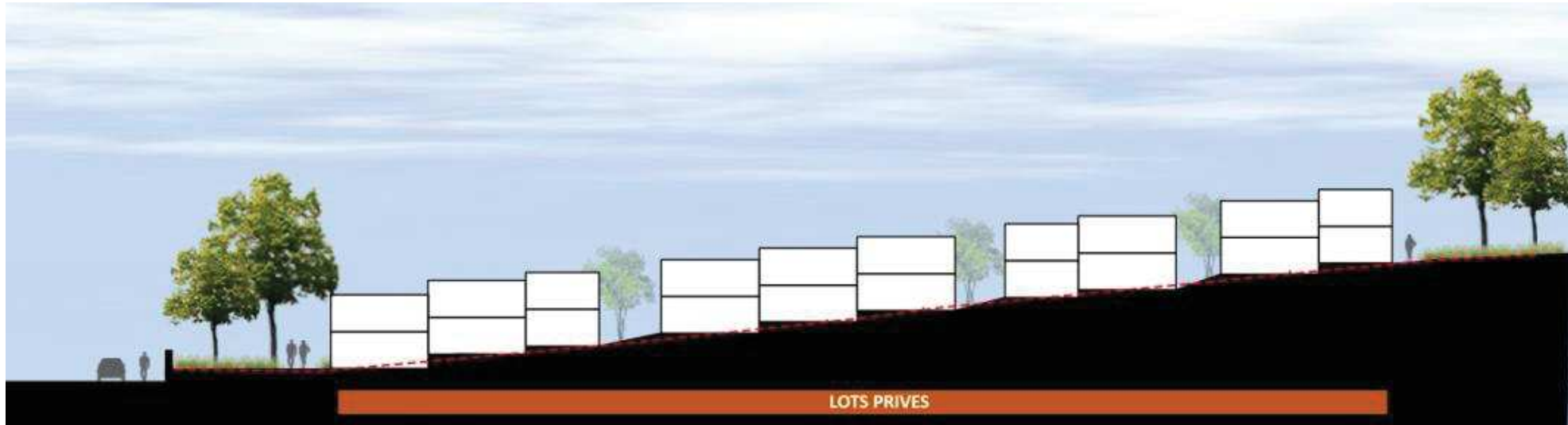
L'ancienne étable peut devenir un espace de convivialité ou la salle commune du Vill'Âge Bleu.

 Habitat individuel
 Habitat groupé / Vill'Âge Bleu

Scénario 2

Programmation

L'implantation des constructions est organisée en « escalier » pour suivre la pente et limiter les mouvements de terrain.
La simulation indique des déblais / remblais limités, malgré la pente du site.





Gymnase

Le nouveau gymnase

Scénario 3

Le projet allie une organisation compacte tout en conservant les murs de clôture.

Ainsi, le bâtiment est implanté plus au Sud et en retrait du collège, dans un secteur où la pente est moins prononcée et avec peu d'arbres existants.

Cela permet de créer un espace parvis / placette, comme un vaste espace ouvert et offrant une vue exceptionnelle sur le centre, à la fois pour les usagers du gymnase, mais aussi pour les promeneurs de la voie verte.

La voie d'accès et le parking sont également prolongés mais réduits au Nord pour ainsi préserver le mur de clôture.



Scénario 3

Desserte et parkings

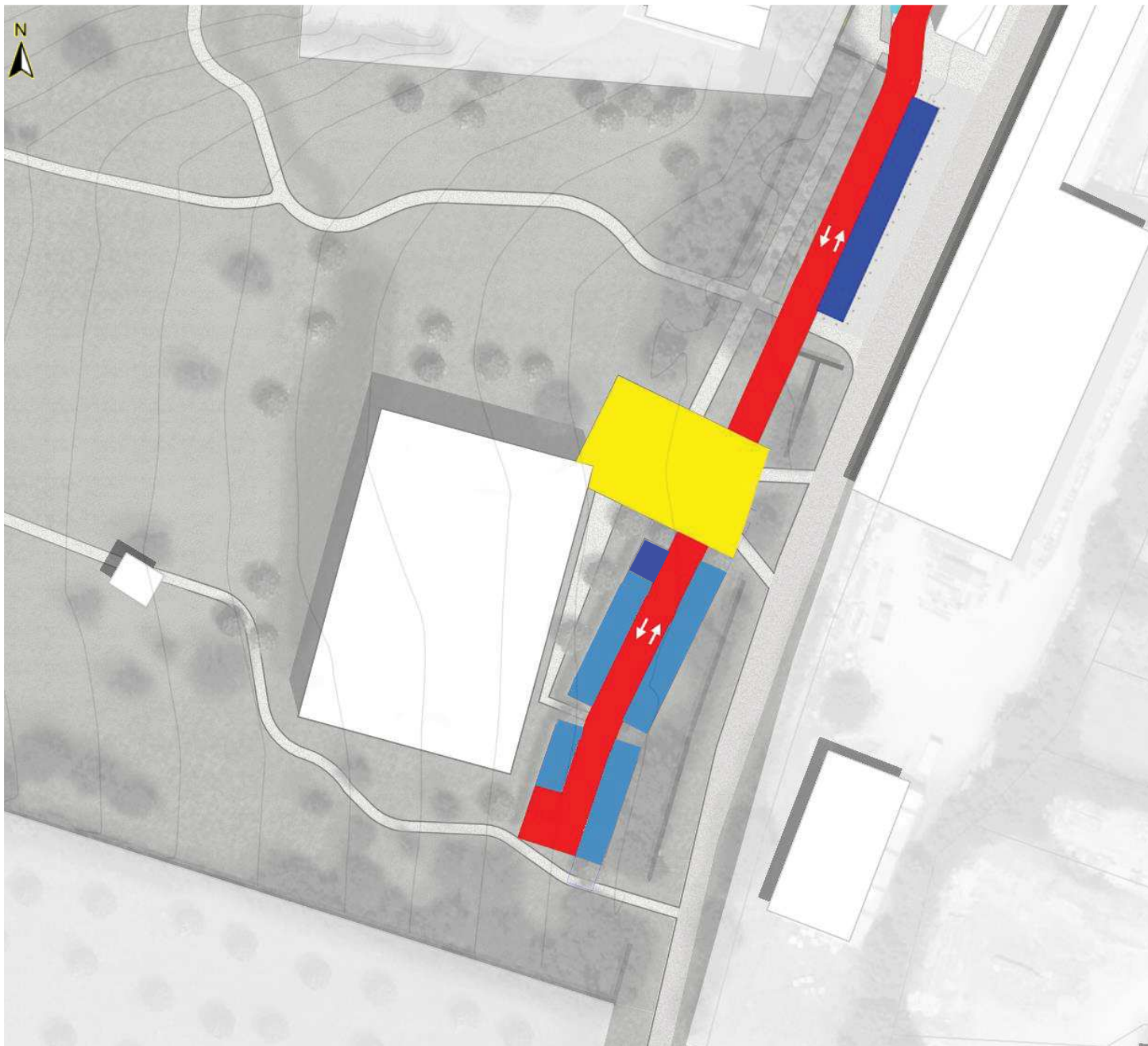
Le parking existant de la voie verte est conservé avec une seule rangée de stationnements (17 places), vers la voie verte.

La voie se prolonge dans le Clos Carnot pour accéder en premier lieu à la placette formant parvis et espace de retournement des bus.

Puis le parking propre au gymnase est créé en prolongement, avec la création de 38 places végétalisées dont 2 PMR.

Une petite placette permet le retournement des voitures, en cas de parking complet.

Le projet totalise donc 55 places.



- Voirie double sens
- Placette
- Stationnements enrobés
- Stationnements végétalisés

Scénario 3

Accès modes doux



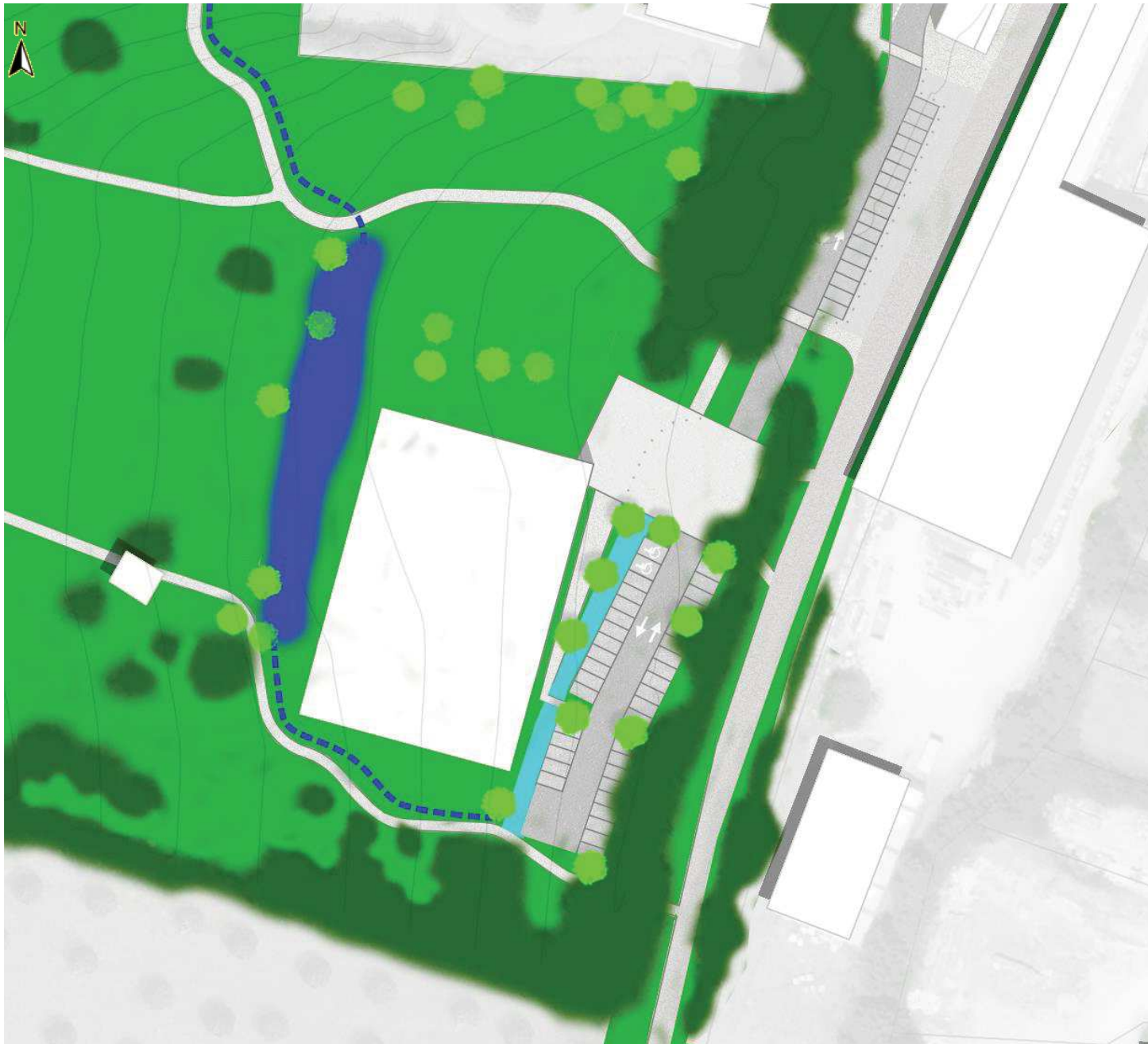
L'allée d'entrée actuelle est conservée et devient l'accès piéton majeur d'accueil au complexe. Il conduit jusqu'au parvis du gymnase.

Au Nord du gymnase, le cheminement piéton majeur montant de la rue Sadi Carnot débouche sur la voie verte, tout en préservant l'agencement d'arbres.

En bordure de la voie verte, un large ouverture du mur de clôture permet d'ouvrir les vues des touristes et promeneurs sur le centre ancien et le parvis du gymnase.

Scénario 3

Intégration paysagère








Les alignements de tilleuls à l'entrée du site sont conservés pour l'allée piétonne d'accès au gymnase.

L'arrivée du chemin piéton sur la placette autorise une meilleure mise en scène de l'allée bordée d'arbres.

Le parking et les abords des équipements sportifs sont également plantés par de nouveaux arbres.

Un bassin de rétention à l'Ouest du gymnase assure une délimitation de l'espace sportif.

Une noue permet de gérer les eaux pluviales au plus près du parking

-  Espaces verts
-  Arbres conservés
-  Arbres à planter
-  Bassin de rétention
-  Noue



Abords des écoles

Scénario 3

Afin de sécuriser au mieux la sortie des équipements scolaires, le principe est d'organiser toutes les sorties sur le parking vers la voie verte. Ainsi, la sortie des écoles primaires et élémentaires est déplacée.

Le réaménagement devant les écoles est important et prévoit un espace totalement distinct et sécurisé pour les bus.

L'espace piéton est élargi face aux sorties des écoles et du collège, prolongé par un trottoir suffisamment large vers le Clos Carnot.

Une voie spéciale est aménagée pour le stationnement des bus. Elle est complètement déconnectée de la voirie et l'isole ainsi du flux de véhicules.

L'aménagement de la voie est donc revue, avec un parking aménagé en accès direct depuis la voirie.

Comme pour les autres options, des plateaux surélevés sécurisent les traversées.



Scénario 3

Desserte et parking

La voirie est déplacée vers l'Est, permettant ainsi d'élargir le trottoir jouxtant les écoles et collège.

Deux plateaux surélevés et traversants sont créés à la sortie de l'école et à la sortie du collège. Ils assurent la sécurité pour les piétons, avec un ralentissement de la circulation, une meilleure visibilité, une identification des sorties et des traversées plus sécurisées.

6 emplacements de stationnement pour les bus sont possibles dans la voie de bus créée. La séparation physique rajoute une sécurité supplémentaire pour les piétons, qui franchissent la voie de bus, puis la voie classique.

Le parking est modifié, accessible directement depuis la voie, avec la création de 19 places dont 1 PMR. La mise en épis de ces places serait dangereuse pour la circulation et obligerait les véhicules à aller faire demi-tour, augmentant les manœuvres.

Le débouché de la rue Grange Champion est revu pour créer deux intersections distinctes et claires.

Cela permet d'améliorer la sécurité routière avec des carrefours mieux identifiés, des traversées piétonnes facilitées. Par ailleurs, l'espace routier est rendu aux piétons.

Deux places de stationnement supplémentaires sont créées. De même, 2 autres places sont réalisés à l'emplacement des bus près de l'école maternelle.

- Voirie double sens
- Voirie sens unique
- Placettes
- Stationnements enrobés
- Stationnements bus



Scénario 3

Modes doux



Le réaménagement permet de réaliser un espace dédié aux piétons large et confortable sur toute sa longueur.

L'accès aux bus est très facile depuis ce parvis, y compris pour rejoindre l'arrêt de la ligne 20, avenue Lazare Carnot.

Un trottoir est également recréé de l'autre côté de la voie, en interface avec le parking.

Une seconde liaison vers la voie verte est aménagée face à la sortie du collège.

- Trottoir / chemins
- Placette
- Voie verte

Scénario 3

Espaces verts

Le réaménagement impacte seulement 4 arbres : les plus proches de la voie actuelle.

Les arbres les plus imposants, situés entre le parking et la voie verte, sont tous conservés.

Par ailleurs, pour la qualité de l'espace public, des arbres sont plantés dans l'espace piéton.



- Espaces verts
- Arbres conservés
- Arbres à planter

Scénario 3

Coupe de l'espace public

L'aménagement de l'espace public offre une large place aux piétons, à la sortie des équipements scolaires. La voie de bus permet de plus de les isoler plus fortement de la voie circulée. L'accès aux cars est ainsi parfaitement sécurisé, avec une montée réalisable dès le parvis.





Parc

Variante

Le projet prévoit une vaste étendue pour un parc public, l'ensemble du site étant conçu comme un espace vert public.

Les principes de modes doux sont simples et ordonnancés dans l'esprit de l'ancien clos.

Le GR7 traverse le site, en empruntant l'entrée existante et un alignement d'arbres actuel, donnant une composition centrale et une perspective majeure à ce cheminement.

Ainsi, depuis la voie verte, les passants peuvent profiter de la vue sur Nolay (à hauteur du parvis du gymnase), puis continuer leur parcours vers le centre-ville par un cheminement lisible et direct.



Variante Modes doux

Le GR7 est donc prolongé depuis la parcelle agricole au Sud dans le Clos Carnot et assure ainsi un cadre agréable avant l'arrivée au centre ancien de Nolay.

Plusieurs cheminements parcourent le site.

Ils permettent de pouvoir recréer un parcours de santé avec des agrès disséminés sur le site et la voie verte.



- Trottoir / chemins
- GR
- Plateau / placette
- Parcours de santé et agrès



Le Clos Carnot

Esquisse

Murs conservés

Le projet conserve la majorité des murs de clôture marquant le Clos Carnot.

Seules des ouvertures sont créées pour le passage de voiries ou cheminements, obligeant à détruire le mur d'enceinte.

- Murs de clôture conservés
- Murs détruits

Scénario 3 Espaces verts

Les arbres sont conservés et le projet s'insère dans la trame paysagère, tout en profitant des points de vue.

Le cheminement principal entre la rue Carnot et la voie verte s'implante en partie sur une crête donnant à voir le paysage du site.

Une haie arborée peut être créée en limite de la parcelle conservée par la famille CARNOT.

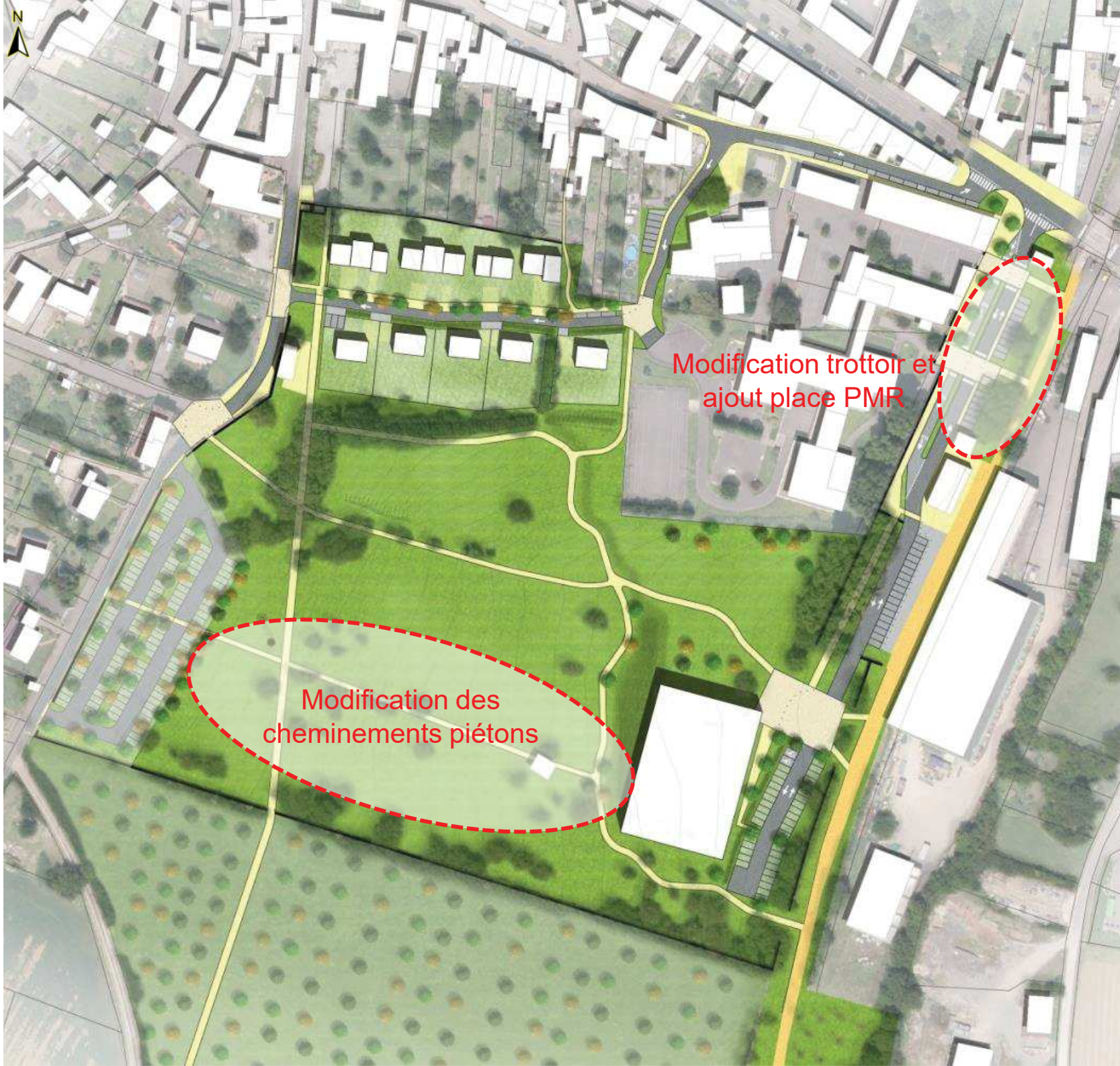


- Espaces verts
- Arbres conservés
- Arbres à planter



Le Clos Carnot

Variante



Ajustements

Suite à la présentation du scénario retenu, plusieurs points ont été discutés et sont à modifier.

Les cheminements au Sud et près du kiosque sont à faire évoluer vers un tracé plus sinueux et évitant le bâtiment.

Devant les écoles et collège, le trottoir est à passer à l'arrière des places de stationnement. Le premier plateau doit être modifié pour ajouter une place PMR.



Ajustements

Esquisse

Esquisse

Le cheminement doux vers le kiosque est donc décalé pour l'éviter, tout en conservant une perspective paysagée depuis le bâtiment.





Ajustements

Esquisse

Face à l'école, le plateau surélevé est prolongé vers la voie verte, pour créer une place PMR.

Le trottoir déplacé à l'arrière des stationnements permet de les relier aux plateaux de manière sécurisée pour les piétons, qui transitent dans un espace dédié et sanctuarisé.

Au total, ce secteur comprend donc 16 places de stationnements, ainsi que 2 places PMR.



ESQUISSE

Plan masse final

4. Un quartier éco-conçu



Climat / énergie



Eau / sol



Mobilités



Biodiversité, écosystèmes, paysages



Bruit



Déchets

Un quartier éco-conçu

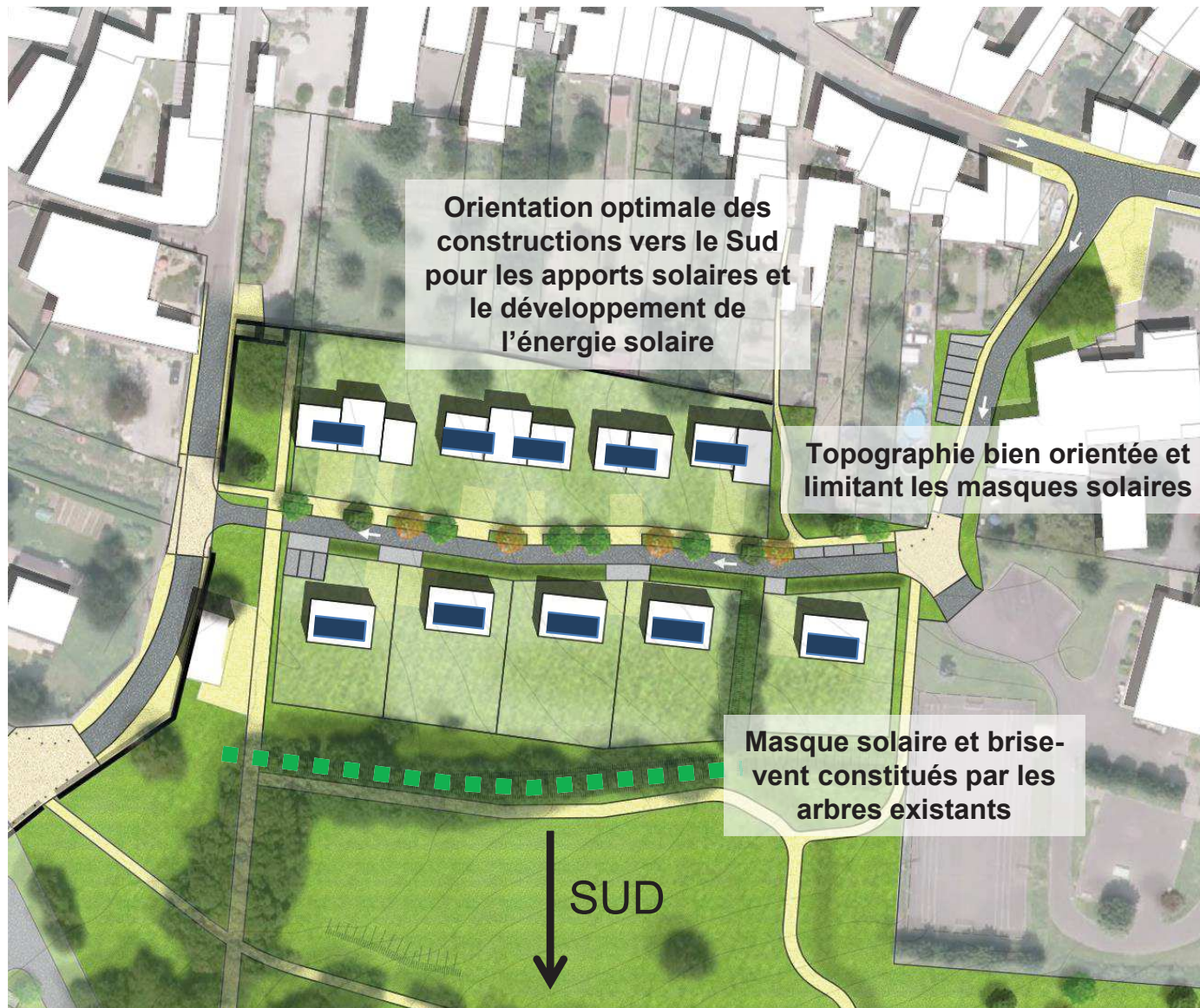
Principes

Le projet et l'esquisse retenue s'inscrivent dans une démarche de prise en compte et de préservation de l'environnement.

Ainsi, des dispositions et choix ont été retenus pour répondre aux enjeux climatiques actuels, tout en autorisant la création du nouveau quartier.

Pour détailler les différentes thématiques, l'analyse des enjeux et choix s'appuient sur les critères et dimensions des Approches Environnementales de l'Urbanisme (AEU).

Climat / Energie



Le parti pris consiste à réorienter les constructions selon un axe plus favorable aux apports solaires. Tandis que l'OAP du PLU prévoyait une orientation Est/Ouest, les propositions consistent à orienter les bâtiments selon l'axe Nord-Sud.

Cette orientation est à privilégier pour maximiser les apports énergétiques solaires pour l'habitat individuel.

En plus de favoriser les apports solaires, cette orientation permet également d'encourager le développement de l'énergie solaire, en créant des toitures orientées plein Sud. Cette organisation permet une utilisation maximisée pour des panneaux photovoltaïques ou pour l'eau chaude sanitaire.

Par ailleurs, la topographie du terrain évite tout masque solaire entre constructions. En effet, la pente est orientée vers le Sud, ainsi les constructions au Nord sont plus hautes que celles situées au Sud de la voie, évitant ainsi de créer des ombres entres elles.

La conservation de l'alignement d'arbres caduques, imposants, au Sud, permet de créer un ombrage en été pour réduire les rayonnements lors des périodes chaudes, tout en étant clairsemé en hiver pour l'apport énergétique. Elles joueront aussi un rôle de brise-vent.

Pour le gymnase, sa position permet de bénéficier des apports solaires de tous les côtés. L'architecture pourra donc profiter des conditions les plus optimales en fonction de l'aménagement intérieur du bâtiment.

Un quartier éco-conçu

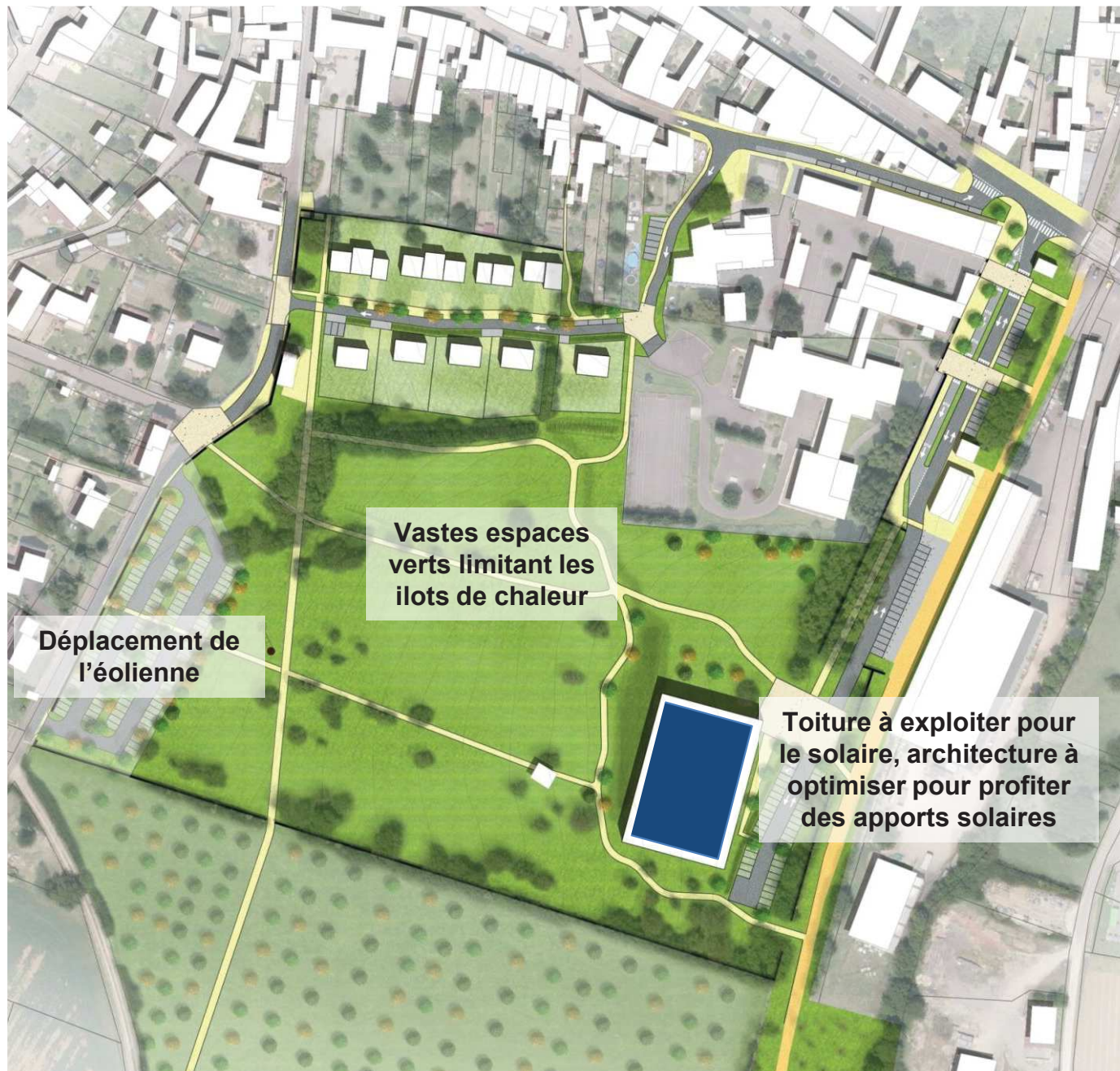
Climat / Energie

Pour le gymnase, sa position permet de bénéficier des apports solaires de tous les côtés. L'architecture pourra donc profiter des conditions les plus optimales en fonction de l'aménagement intérieur du bâtiment. La toiture peut aussi être utilisée pour l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Par ailleurs, le déplacement de l'éolienne est envisagé, si l'état de la structure le permet. Bien que limitée en terme d'énergie produite, elle se veut un symbole.

Les constructions groupées dans le quartier d'habitat offrent une densité supérieure et des bâtiments accolés, vecteur d'économies d'énergie.

La large place laissée aux espaces verts et non bitumée permet de limiter le phénomène des îlots de chaleur.



Pour aller plus loin...

En phase maîtrise d'œuvre et réalisation, les actions suivantes peuvent améliorer l'impact de l'opération :

- Imposer/promouvoir les énergies renouvelables (panneaux solaires, possibilité de puits canadiens pour le gymnase,...)
- Définir des prescriptions énergétiques pour les constructions (part des surfaces vitrées au Sud, organisation interne des constructions,...)
- Gestion de l'éclairage (led, coupure la nuit, lumière orientée vers le bas,...), usage de matériaux moins gourmands en énergie (limitation des enrobés, enrobés à froid,...)

Un quartier éco-conçu

Mobilités / déplacements

Le choix du site pour le développement de l'habitat est optimisé pour réduire les déplacements. En effet, le quartier d'habitat est situé au plus près du centre de Nolay, de ses services et commerces.

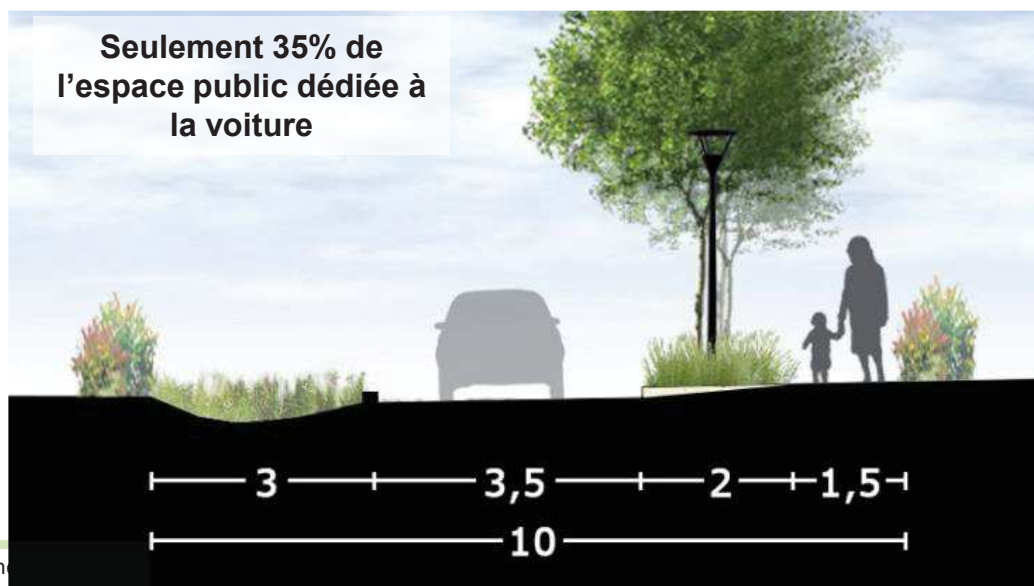
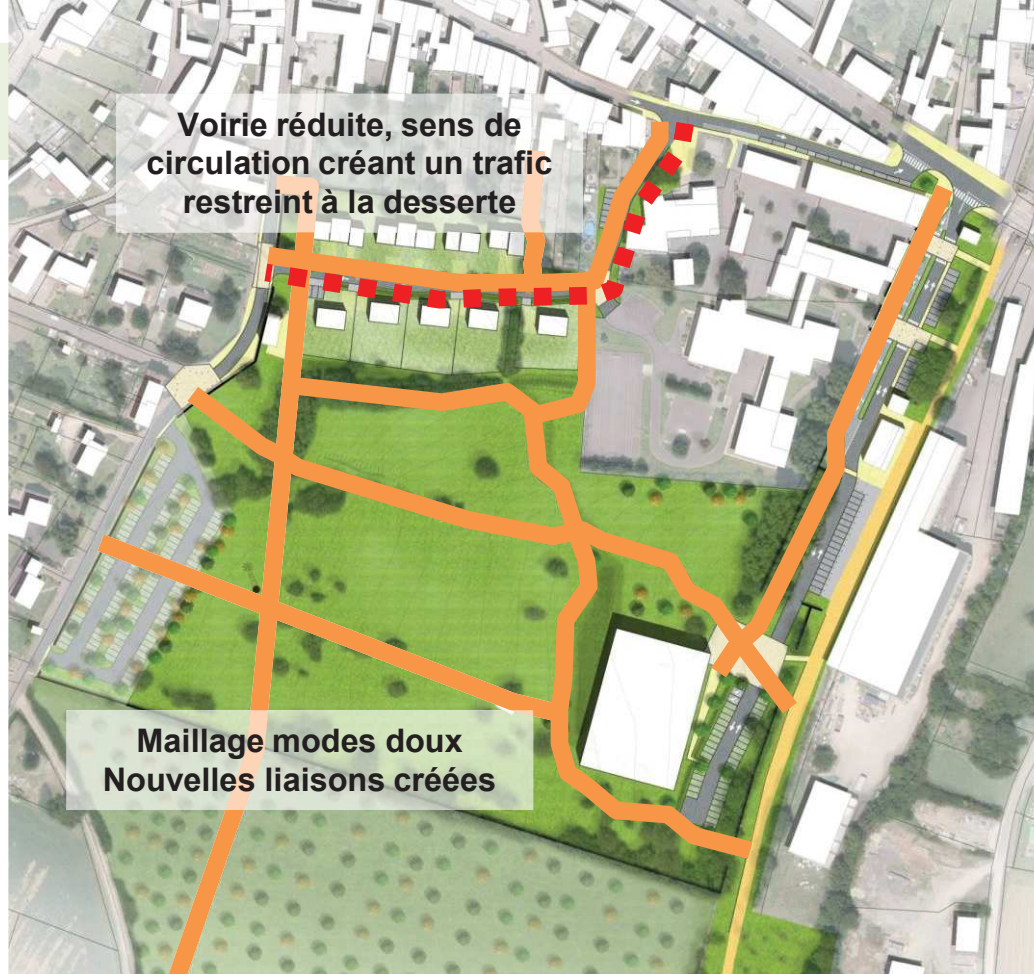
Par ailleurs, l'organisation et la composition de la desserte en sens unique permettent de prévoir un bouclage routier, tout en évitant le trafic de transit et en limitant donc les déplacements et nuisances. Cette voie nouvelle ne constitue donc pas un raccourci pour les autres usagers.

L'espace public donne également une part raisonnable à la voiture, en offrant de l'espace aux piétons et modes doux.

Cette disposition est encore plus marquée aux abords des écoles. Le projet offre une place beaucoup plus importante aux piétons, aux bus, tout en réduisant les emprises destinées aux voitures.

Le projet dans son ensemble fait la part belle aux modes doux et actifs de déplacements, en créant de nombreuses liaisons réservées, dans le parc et entre les différents éléments du programme. Des liaisons fortes modes doux sont aussi créées entre la voie verte et la rue Sadi Carnot.

L'implantation du gymnase à proximité des équipements scolaires permet de réduire les distances entre eux, évitant des déplacements. Par ailleurs, le positionnement de cet équipement sportif est localisé en cœur de ville, près des transports en commun, sur l'axe principal desservant Nolay.



Un quartier éco-conçu

Mobilités / déplacements

Le réaménagement des abords des écoles permet de sécuriser les accès en bus. Il donne une place beaucoup plus affirmée aux bus scolaires et réduit l'emprise dédiée aux voitures.

Les voiries bordées de plantations réduisent naturellement la circulation des véhicules, de même que les voies réduites en largeur.

Pour aller plus loin...

En phase maîtrise d'œuvre et réalisation, les actions suivantes peuvent améliorer l'impact de l'opération :

- Création de zones 30 pour les voiries (rue du lotissement, voie de desserte des écoles,...)
- Implantation d'arceaux vélos en nombre près du collège et du gymnase
- Gestion de l'éclairage (led, coupure la nuit, lumière orientée vers le bas,...), usage de matériaux moins gourmands en énergie (limitation des enrobés, enrobés à froid,...)



Bruit et déchets

Concernant le bruit, l'implantation du gymnase est éloignée des habitations. La proximité immédiate de l'usine Cleia et des équipements scolaires ne généreront pas de nuisances particulières.

Par ailleurs, les activités seront en intérieur, limitant d'autant les nuisances phoniques.

L'organisation de la construction permettra de bloquer les nuisances sonores du parking, voire de l'usine, vis-à-vis du parc, le bâtiment faisant écran.

Concernant le quartier d'habitat, un recul arboré est prévu entre le collège et les premières maisons. De ce fait, les nuisances seront réduites.

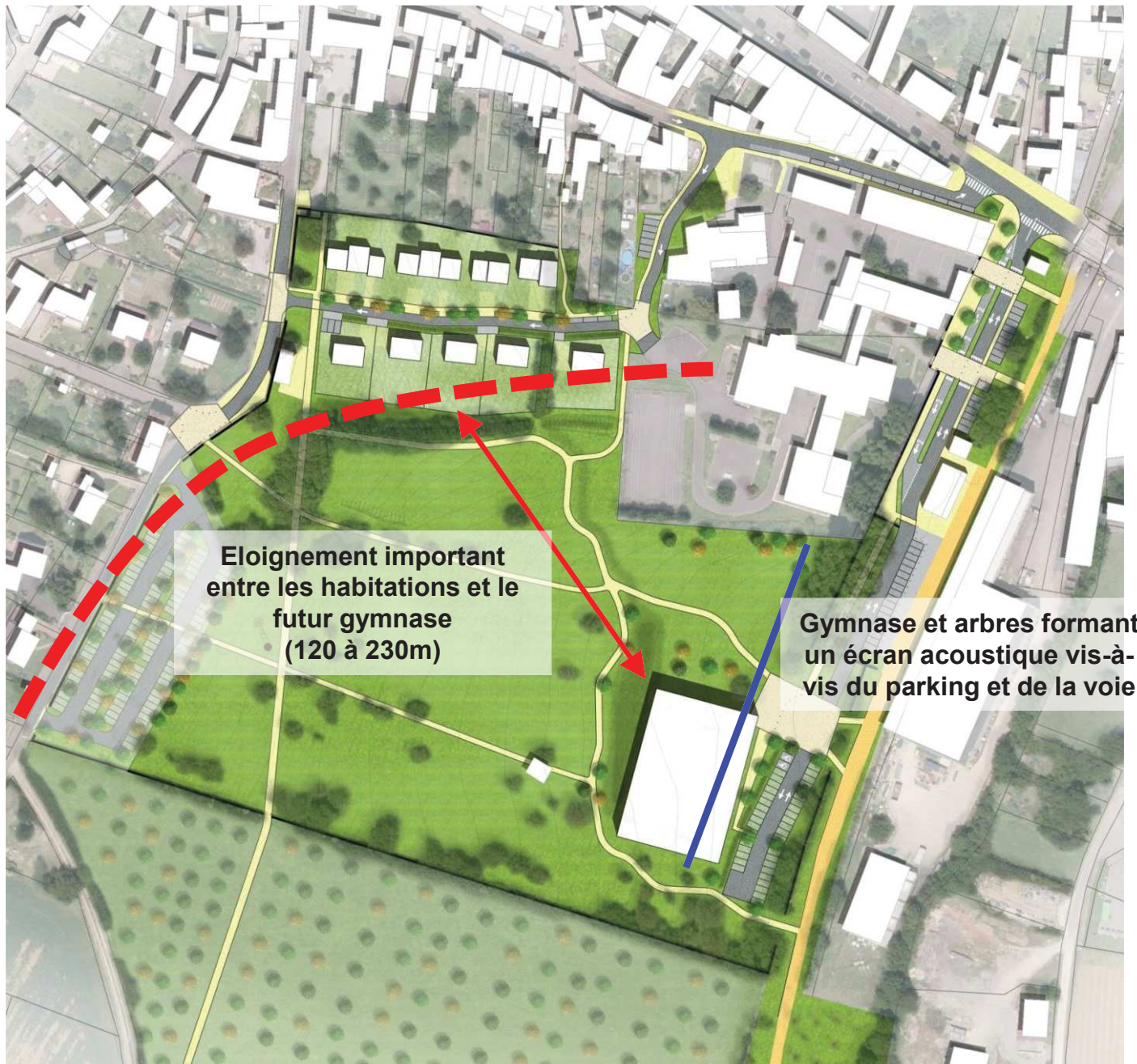
Côté rue Sadi Carnot, la conservation du mur de clôture permettra de faire fonction d'écran acoustique limitant les nuisances de cette voie.

Par ailleurs, l'aménagement d'une voie en sens unique, avec un parcours qui évitera tout trafic de transit, est une option permettant de réduire le trafic aux seuls accès des habitations, limitant la circulation et donc les nuisances pour les futurs habitants.

Pour aller plus loin...

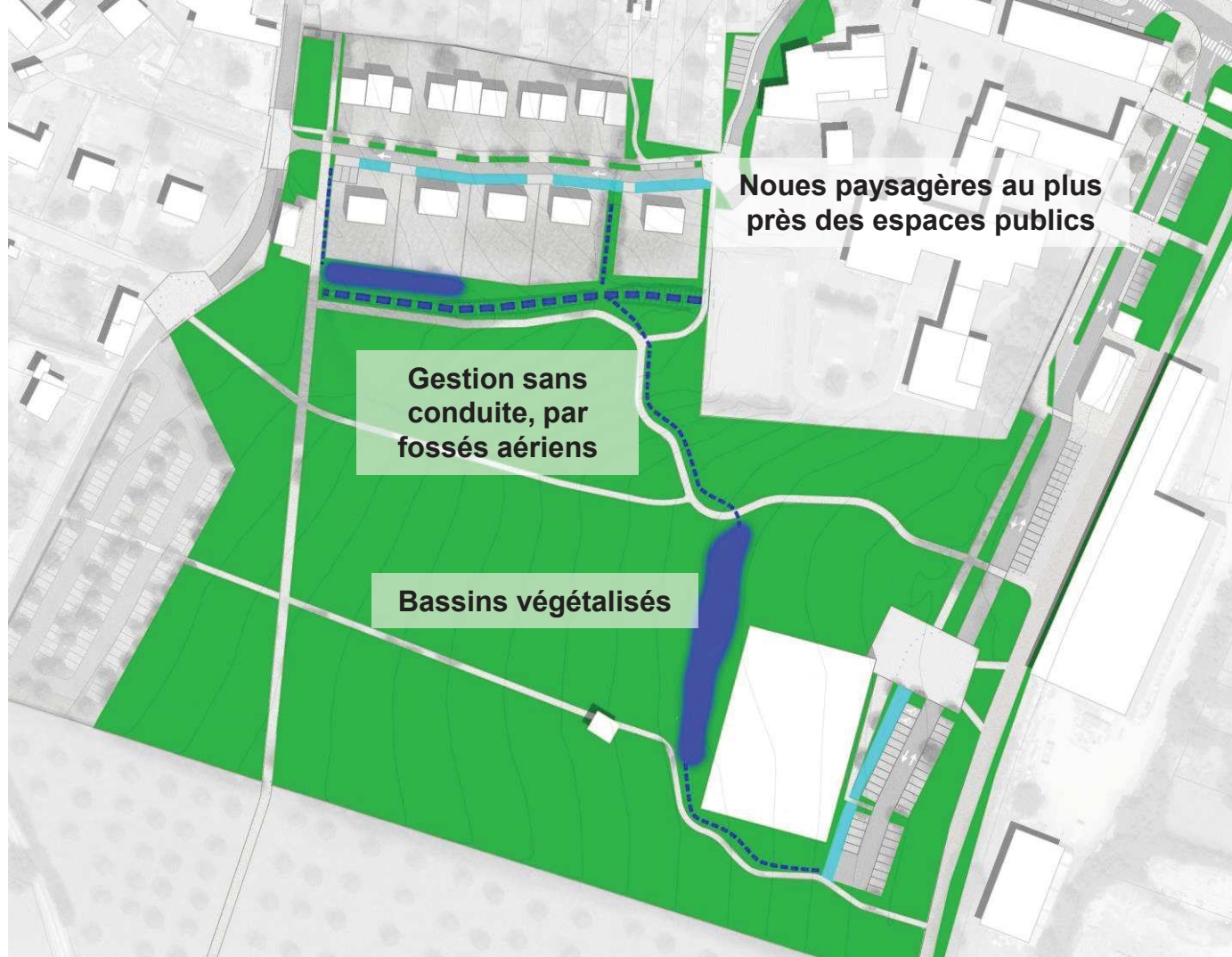
En phase maîtrise d'œuvre et réalisation, les actions suivantes peuvent améliorer l'impact de l'opération :

- Préconisations chantier propre
- Installation de composteurs collectifs
- Réemploi sur site des terres et matériaux (usage des déblais de bassins pour les remblais des constructions par exemple).



Un quartier éco-conçu

Eau et sol



Le projet prévoit la conservation du fossé récoltant les eaux amonts et traversant le site.

Les secteurs aménagés favorisent une gestion douce des eaux pluviales au moyen de noues paysagères créées en bordure des voiries du lotissement et des parkings du gymnase.

Des ouvrages de rétention seront prévus pour ces deux programmes, près de leur emprise. Ils sont aménagés de manière végétalisés et plantés, avec des pentes douces.

La conception tend vers une généralisation du « sans tuyau ». Ainsi, l'exutoire du bassin du gymnase jusqu'au fossé au fond du terrain pourra être réalisé par un simple fossé au lieu d'une canalisation. Les liaisons entre noues et bassins de rétention seront aussi privilégiées en fossé aérien.

Par ailleurs, le parking du gymnase, à l'occupation temporaire est prévue en revêtement végétalisé pour réduire les surfaces imperméabilisées.



Un quartier éco-conçu

Eau et sol



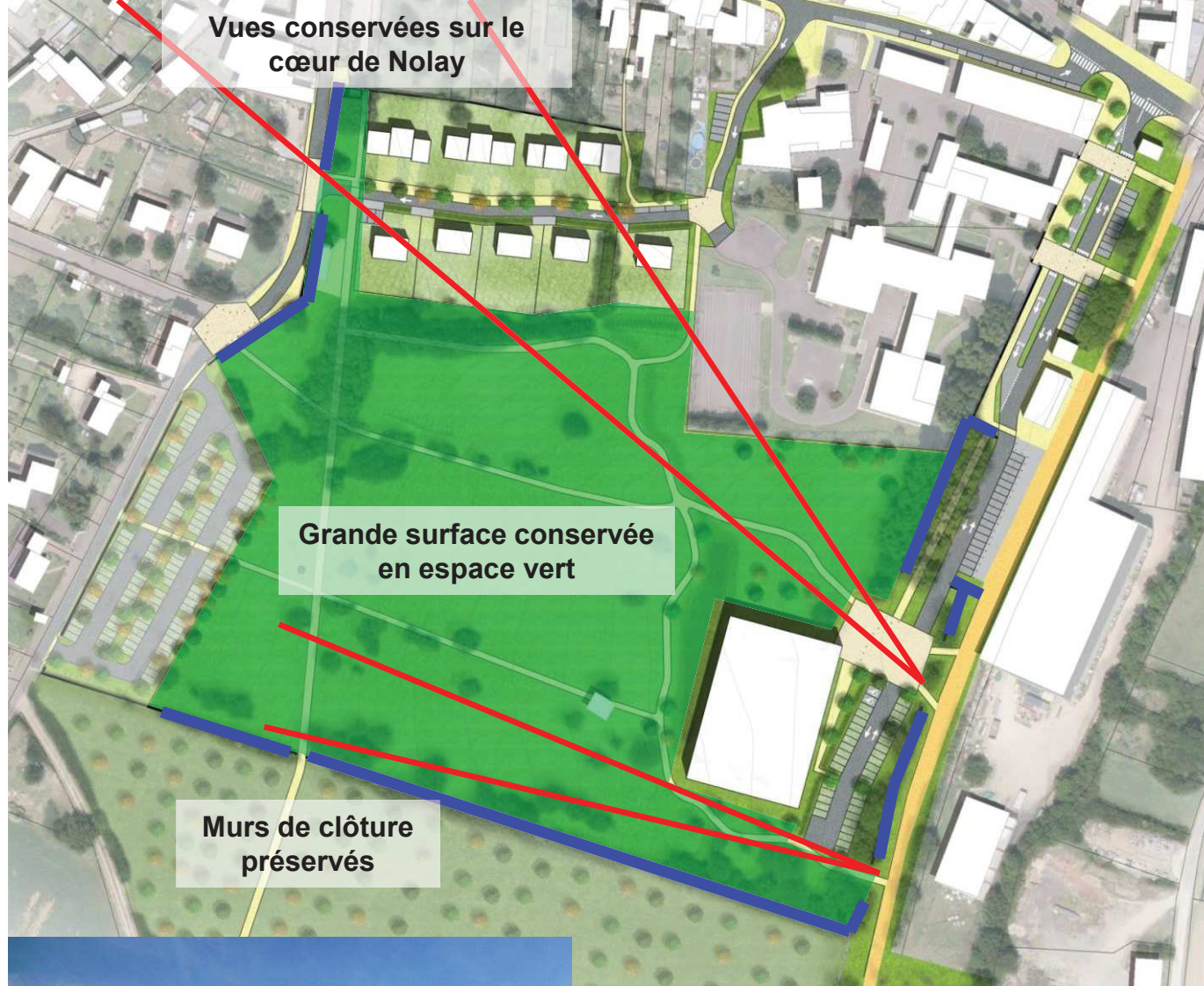
L'implantation du gymnase a été réfléchi pour limiter les impacts sur le sol et notamment en matière topographique. Il est ainsi situé sur l'emprise la moins pentue du site, afin de limiter l'importance des déblais/remblais pour le terrassement de sa plateforme.

Pour aller plus loin...

En phase maîtrise d'œuvre et réalisation, les actions suivantes peuvent améliorer l'impact de l'opération :

- Imposer ou fournir des cuves de récupération des eaux de pluie pour les logements
- Implantation d'une cuve / citerne de récupération des eaux de toiture du gymnase, pour arrosage des espaces verts
- Profiter de la pente de l'emprise du gymnase, pour créer un demi-niveau sous le bâtiment pour les locaux techniques, administratifs,...





Un quartier éco-conçu

Biodiversité, écosystème, paysage

Le projet est organisé pour préserver la biodiversité et l'éco-système en place. En effet, une large emprise du site est conservée en l'état ou avec des aménagements mineurs (chemins piétons).

L'urbanisation ne concerne que les franges du terrain en limite des constructions existantes, préservant le cœur en espace vert assurant une transition douce avec la zone agricole.

Par ailleurs, la grande majorité de la végétation existante sera conservée. Les grands alignements d'arbres, les bosquets, les haies sont préservés.

Seulement une vingtaine d'arbres seront coupés pour l'emprise du gymnase. Quelques sujets le seront aussi pour le quartier d'habitat, mais l'ensemble sera largement compensé par la plantation de plusieurs dizaines d'arbres sur le lotissement, les espaces publics et le parc conservé.

En ce qui concerne les paysages, le projet met en valeur le paysage existant, et le conserve au maximum. De plus, les vues et perspectives seront révélées par la création des cheminements et des ouvertures dans le mur de clôture. Ainsi, des cheminements s'inscriront dans les perspectives et vues majeures offertes par la topographie, sur le centre ancien de Nolas et son environnement.

Le projet s'attache également à préserver le patrimoine du site, notamment le kiosque, les murs de clôture, éventuellement l'étable.

Un quartier éco-conçu

Biodiversité, écosystème, paysage

En ce qui concerne les paysages, le projet met en valeur le paysage existant, le conserve au maximum. De plus, les vues et perspectives seront révélées par la création des cheminements, des ouvertures dans le mur de clôture.

Ainsi, des cheminements s'inscriront dans les perspectives et vues majeures offertes par la topographie, sur le centre ancien de Nolay et son environnement.

Le projet s'attache également à préserver le patrimoine du site, notamment le kiosque, les murs de clôture, éventuellement l'étable.



Pour aller plus loin...

En phase maîtrise d'œuvre et réalisation, les actions suivantes peuvent améliorer l'impact de l'opération :

- Plantations d'arbres et végétaux bas sur les espaces publics
- Parcours biodiversité, panneaux d'information sur l'environnement
- Création de refuges à insecte
- Gestion différenciée des espaces verts : écopâturage (tonte par animaux), tontes espacées, prairie fleurie,...