



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

Envoyé en préfecture le 15/06/2022
Reçu en préfecture le 15/06/2022
Affiché le 15/06/2022
ID : 021-212104616-20220614-2022_06_14_054-DE

N°2022-06-14-054

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE NOLAY

SEANCE DU 14 JUIN 2022

NOMBRE DE MEMBRES :

Afférents au Conseil Municipal :	15	Qui ont pris part à la délibération :	14
En exercice :	15	date de la convocation :	10/06/2022
Présents :	10		

Le quatorze juin deux mille vingt-deux à vingt heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de NOLAY, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean Pascal MONIN, Maire.

PRESENTS : Jean-Pascal MONIN ; Laurence BROCHOT ; Sylvie FOURRIER ; Bernard LAGRANGE ; Gabriel PIELLARD ; Dominique NICOLAS ; Isabelle BAGOU ; François RENARD ; Nadine LERCIER ; Jérôme FLACHE.

Absent(e)s : Sylvain CHANGARNIER (a donné pouvoir à I. Bagou) ; Franck DERVIN (a donné pouvoir à B. Lagrange) ; Fabienne BERGERET (a donné pouvoir à L. Brochot) ; Mathieu BRETINIÈRE (a donné pouvoir à JP Monin) ; Jean-Paul FRANÇOIS.

Secrétaire de séance : Dominique NICOLAS

OBJET : Approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU :

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153.21, L.153-22 et R. 153.20 à R.153-22 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nolay approuvé le 10 février 2015, et ayant fait l'objet d'une première modification simplifiée le 7 décembre 2020 ;
Vu la délibération du 31 mai 2021 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU et fixant les modalités de sa mise à disposition du public ;
Vu l'arrêté municipal du 18 juin 2021 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU et rappelant les modalités de mise à disposition ;
Vu l'avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) en date du 5 janvier 2022 ;
Vu l'avis du syndicat mixte du SCoT, en date du 19 janvier 2022 ;
Vu l'avis de la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud (CABCS), en date du 25 janvier 2022 ;
Vu l'avis du Conseil départemental, en date du 15 février 2022 ;
Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 9 février 2022, de ne pas soumettre la procédure de modification n°1 du PLU à évaluation environnementale ;
Vu l'avis du 26 avril 2022 de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 exercée du 09 mai 2022 au 10 juin 2022 inclus ;
Vu l'absence d'observation du public au terme de la mise à disposition du public.

Considérant qu'à l'issue de la mise à disposition du public, et avant approbation, il y a lieu d'apporter des modifications au dossier de modification simplifiée n°2, pour tenir compte de certaines remarques des Personnes Publiques Associées. *Ces modifications et leurs justifications sont consignées en annexe de la présente délibération.*

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

APPROUVE la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à la présente délibération,

CHARGE M. le Maire de mettre en œuvre les différentes formalités de publication et de communication de la présente décision, ainsi que de signer tout document nécessaire à sa mise en œuvre et à son exécution.

PRECISE que, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et sera transmise à Madame la sous-préfète, représentante de l'Etat en Côte d'Or.

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée est tenue à la disposition du public à la mairie, ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

La présente délibération deviendra exécutoire après l'exécution de l'ensemble des formalités suivantes :

- sa transmission à Madame la sous-préfète,
- son affichage en mairie durant un mois, sachant que la date à prendre en compte est celle du premier jour où l'affichage est effectué,
- la publication de la mention de cet affichage dans un journal diffusé dans l'ensemble du département.

Annexe : synthèse des évolutions apportées au dossier de modification simplifiée n°2, pour tenir compte de certaines remarques des Personnes Publiques Associées, et justifications.

La modalité de prise en compte dans la modification simplifiée n°2 du PLU des remarques des PPA est exposée ci-dessous en italique.

Avis de la CABCS :

1. Mise à jour des dispositions en matière de réseaux

→ Les élus valident l'intégration des mises à jour transmises par la CABCS au dossier d'approbation. Ils ont aussi constaté que les règles relatives aux eaux pluviales en zone N, n'avaient pas été ajoutées dans le règlement (mais elles étaient présentées dans l'additif au rapport de présentation).

→ Ceci conduit à une modification de l'additif au rapport de présentation (pièce n°1 du PLU), du règlement (pièce n°4) et des annexes sanitaires (pièce n°6.3).

2. Observations et conseils au titre de l'instruction ADS

- Article 2

La phrase ci-dessous (*supprimée dans le cadre de la MS2*), dans les articles UA2 et UB2, n'est pas facile à appliquer à l'instruction car l'instructeur doit déterminer, sans avoir forcément les éléments, les notions de « nuisances » et « contraintes » :



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

« Pour les bâtiments existants qui ne satisfont pas la réglementation de la zone : Les aménagements et les changements de destination avec ou sans création de surface de plancher, qui n'aggravent pas les risques de nuisances ou les contraintes sur les terrains riverains. »

Mais la suppression de toute règle ne permettra plus de gérer le cas des constructions existantes non conformes aux règles du PLU, ce qui réduira leurs possibilités d'évolution. Le bureau d'étude est donc invité à proposer des formulations alternatives en faisant préciser aux élus leurs souhaits, plutôt que de la supprimer.

Cette règle aurait par ailleurs plus sa place dans les dispositions générales du PLU, afin qu'elle s'applique dans toutes les zones, sauf si des différences notoires sont à faire entre les zones.

→ Après étude d'autres formulations de la règle, les élus retiennent de conserver la règle existante avant modification (telle qu'elle est rédigée ci-dessus), en article UA2 et UB2 (souci de clarté pour le pétitionnaire).

→ Ceci conduit à une modification de l'additif au rapport de présentation (pièce n°1 du PLU) et du règlement (pièce n°4), pour rétablir la règle existante et supprimer les éléments de justifications inscrits dans l'additif.

- Hauteur

Mettre en cohérence les notions entre les articles 4.4 et 10 des dispositions générales, et les articles 10 des zones UA et UB, notamment pour clarifier l'instruction des toitures terrasses accessibles (l'article 4.4 prend comme référence l'acrotère ; les articles 10 et l'OAP « Porte d'entrée Est », le « *niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse* »). Il est conseillé de se référer à l'acrotère, en excluant du calcul de la hauteur, les éléments techniques et superstructures.

*→ Les élus retiennent de mettre en cohérence ces notions, mais en conservant la formulation majoritairement au sein du PLU, soit le « *niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse* ». Ce qui conduit à modifier uniquement l'article 4.4 des dispositions générales du règlement. En effet, faire référence à l'acrotère dans toutes les zones, sans modifier des hauteurs maximales autorisées, présente le risque d'une diminution de la constructibilité (ce qui relèverait alors d'une modification avec enquête publique).*

Plus généralement, cet article 4.4 est mis en cohérence avec l'article 10 des dispositions communes (un renvoi est fait à cet article).

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

→ Ceci conduit à une modification de l'additif au rapport de présentation (pièce n°1 du PLU) et du règlement (pièce n°4).

L'application de cette règle de l'article 10 (zone UB et 1AUH) est à clarifier en vue de l'instruction :
« Une tolérance de 1 m est admise pour la hauteur de manière à permettre d'édifier un nombre entier d'étages droits ».



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

Le souhait est-il d'autoriser 1 mètre de plus, si besoin, pour les activités en rez-de-chaussée ? Dans ce cas, il est nécessaire de préciser que cette tolérance sera appliquée uniquement au niveau du rez-de-chaussée à usage d'activité.

La notion de « *niveau droit* » (ou « *étage droit* ») en article 10 (zones UA, UB, 1AUH) pose problème car la hauteur d'un niveau n'est pas définie : s'agit-il d'une hauteur de 3 mètres ?

→ *Les élus jugent ces règles suffisamment claires à appliquer et ne souhaitent pas les faire évoluer.*

- Article UA11

Cette règle de l'article 11 de la zone UA sera difficile à appliquer à l'instruction :

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

Il convient d'identifier des cas concrets, par exemple est-ce qu'un cabanon en bois/abri de jardin sera jugé cohérent avec une façade principale enduite/crêpis ? Cela peut en effet conduire à imposer des abris de jardins maçonnés avec couverture en tuiles par exemple et donc à refuser des abris plus basiques. Certains PLU peuvent imposer cette cohérence pour les annexes dépassant une certaine emprise au sol (plus de 16 m² par exemple).

→ *Les élus jugent cette règle suffisamment claire à appliquer et ne souhaitent pas la faire évoluer.*

- Clôtures et matériaux

Remarque générale : le PLU doit réglementer en article 11 « l'aspect » des constructions et aménagements, il ne doit donc pas réglementer les « matériaux », comme c'est le cas dans la règle ci-dessous.

En outre, les dispositions relatives aux clôtures (2^{ème} phrase de la règle ci-dessous) sont à mettre dans la rubrique prévue à cet effet, en article 11 des zones UA et UB.

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

→ *L'ajout de la mention « etc. » dans le projet de modification, permet de ne pas restreindre la liste des matériaux concernés.*

→ *Les élus souhaitent maintenir l'emplacement de cette règle au sein des généralités de l'article 11.*

→ *Aucune évolution n'est apportée au dossier sur ces points.*

- Définition des annexes

Il serait préférable de remplacer la définition existante de ce qu'est une « annexe » au sein du règlement, par celle du lexique national de l'urbanisme, notamment pour les piscines, pouvant être considérées comme des extensions (jurisprudence).



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

Règlement existant :

Dispositions générales Article 4 - Modalités d'application

« 13- Les annexes sont des ouvrages édifiés sur une propriété comprenant une construction principale, accolée ou non ; elles comprennent entre autre :

1-Les bâtiments qui ne sont voués ni à l'habitation, ni à l'activité économique, ni à une utilisation principale autorisée dans la zone ; ils peuvent donc recevoir notamment une activité de loisir de l'occupant, ...

2-une piscine non ouverte au public, couverte ou non,

3-un ouvrage maçonné destiné à la cuisson en plein air (barbecue) et dont les dimensions excèdent 2m² au sol et 1,50 m de hauteur. »

Lexique national :

« Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière, selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »

→ Les élus valident cette proposition.

→ Ceci conduit à une modification de l'additif au rapport de présentation (pièce n°1 du PLU) et du règlement (pièce n°4).

Avis du Département :

Prendre en compte le PCAET intercommunal au sein de la MS2, ou dans une prochaine évolution.

→ Les élus ne souhaitent pas intégrer le contenu du PCAET à la MS2, pour deux raisons :

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

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

→ Ces éléments sont indiqués au sein de l'additif au rapport de présentation (pièce n°1 du PLU).

Avis de la DDT :

Les modifications envisagées susceptibles de modifier la morphologie du bâti et l'aspect des constructions (implantations, pentes de toitures, toitures terrasses...), qui devront être concertées avec l'Architecte des Bâtiments de France avant approbation.

→ Le dossier a été transmis à l'ABF, qui n'a émis aucune réponse.

Par courrier en date du 25/10/2021, le préfet vous demandait d'intégrer toutes les informations concernant le risque minier lors de la prochaine évolution de votre PLU. Il conviendra donc d'amender le



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

Envoyé en préfecture le 15/06/2022
Reçu en préfecture le 15/06/2022
Affiché le 15/06/2022
ID : 021-212104616-20220614-2022_06_14_054-DE

rapport de présentation avec les éléments de connaissance et d'annexer la doctrine de prise en compte de ce risque au règlement.

→ Après un échange de mails avec la DDT en janvier 2022, il a été convenu :

- d'intégrer ces éléments dans une prochaine évolution du PLU, car cela n'a pas été prévu au sein de l'arrêté de prescription de la modification simplifiée, et pourrait conduire à des évolutions relevant du champ de la modification avec enquête publique (réduction des possibilités de construire en zone A/N) ;
- que la commune diffuse les éléments relatifs à ce risque et qu'elle s'assure que le service ADS de la CABCS le prend en compte.

PCC, le Maire,
Jean Pascal MONIN



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE NOLAY

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

SEANCE DU 7 DÉCEMBRE 2020

NOMBRE DE MEMBRES :

Afférents au Conseil Municipal :	15	Qui ont pris part à la délibération :	15
En exercice :	15	date de la convocation :	03/12/2020
Présents :	15		

Le sept décembre deux mille vingt à vingt heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de NOLAY, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jean Pascal MONIN, Maire.

PRESENTS : Jean-Pascal MONIN ; Laurence BROCHOT ; Sylvain CHANGARNIER ; Stéphanie MAREY ; Bernard LAGRANGE ; Gabriel PIELLARD ; Dominique NICOLAS ; Isabelle BAGOU ; Franck DERVIN ; Fabienne BERGERET ; Mathieu BRETINIÈRE ; Audrina LASTELLA ; François RENARD ; Nadine LERCIER ; Jérôme FLACHE.

Absent(e)s : Néant.

Secrétaire de séance : Audrina Lastella.

OBJET : **Approbation de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) :**

M. le Maire rappelle que le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de NOLAY avait 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 ».

Le projet de modification simplifiée n°1, l'exposé de ses motifs, et une note complétive relative aux avis des Personnes Publiques Associées, ont été portés à la connaissance du public, par avis de mise à disposition en date du 12 octobre 2020, en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois, préalablement à la convocation du conseil municipal.

Le Conseil municipal a pris connaissance des observations formulées par le public.

Une seule observation a été consignée au sein du registre, celle de Mme Clothilde Bergeret, indiquant ne pas avoir de remarque particulière sur le projet de modification simplifiée, notamment, en ce qui la concerne, en zone UE.

Il appartient maintenant au Conseil municipal d'approuver la modification simplifiée n°1 du PLU.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-47, R.153-20 et R 153-21 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19/11/2019 engageant la modification simplifiée n°1 du PLU et précisant les modalités de mise à disposition du public ;



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

Vu l'arrêté municipal en date du 07/01/2020 engageant la modification simplifiée n°1 du PLU et rappelant les modalités de mise à disposition du public ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 a été transmis à l'ensemble des personnes publiques associées et consultées ;

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 13/03/2020, ne soumettant pas le projet de modification simplifiée n°1 à évaluation environnementale ;

Vu les avis rendus par la DDT, l'ABF, la CABCS, le syndicat mixte du SCoT et la CCI ;

Vu l'avis de mise à disposition du public ;

Entendu les motifs présentés par le Maire ;

Après avoir examiné les observations du public formulées durant la mise à disposition au public qui s'est déroulée du 26/10/2019 au 27/11/2020,

- considérant que les résultats de la mise disposition du public ne conduisent pas à apporter de modifications au dossier de modification simplifiée n°1 ;
- considérant que les avis des Personnes Publiques Associées conduisent à compléter / modifier ledit dossier sur les points suivants :
 - une synthèse de l'étude urbaine réalisée en 2017/2018 sur le secteur du Clos Carnot est annexée au rapport de présentation de la modification simplifiée ;
 - des informations relatives à la Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) du SCoT sont ajoutées au rapport, notamment sa localisation (elle porte en partie sur une zone 1AUE, en partie sur une zone Ap du PLU)
 - le règlement de la zone 1AUE n'est finalement pas modifié, puisque l'autorisation des exploitations agricoles est incompatible avec la ZACOM ; le rapport est rectifié ;
 - des éléments de justifications complémentaires sont apportés au rapport, sur l'intérêt d'autoriser les exploitations agricoles en zone UE et UB, malgré l'existence de vastes zones agricoles constructibles ;
 - l'article 1AUH 6 du règlement est modifié, en cohérence avec les évolutions apportées à l'OAP du secteur du « Clos Carnot » (suppression de l'alignement à 2 mètres des constructions) ;
 - le chapeau du règlement des zones UA, UB, UE, UL, 1AUH, A et N se rapportant au patrimoine protégé, est rectifié (erreurs de rédaction) ; celui de la zone 1AUE est complété (règle manquante alors qu'un arbre isolé est identifié au plan de zonage) ; cette évolution est présentée au sein d'une nouvelle partie du rapport.


Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du P.L.U. tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **DECIDE** d'approuver le dossier de modification simplifiée n°1 du P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente délibération;
- **RAPPELLE** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- **PRECISE** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en sous-Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité ;



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

Envoyé en préfecture le 11/12/2020
Reçu en préfecture le 11/12/2020
Affiché le 11/12/2020 
ID : 021-212104616-20201207-2020_12_07_064-DE

- **INFORME** que le dossier de modification simplifiée n°1 du P.L.U. sera tenu à la disposition du public à la Mairie, ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires, aux jours et heures habituels d'ouverture.

PCC, le Maire,
Jean Pascal MONIN

Commune de NOLAY

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REVISION prescrite par la délibération du Conseil Municipal du 21
octobre 2008

PROJET DE PLU approuvé par DCM du 10 février 2015

6.5 Actes administratifs

- 6.5.1 Délibération lancement du PLU
- 6.5.2 Délibération débat sur le PADD
- 6.5.3 Délibération arrêt projet PLU
- 6.5.4 Avis des PPA
- 6.5.5 Arrêté prescrivant l'enquête publique du PLU
- 6.5.6 certificat et conclusion et avis
- 6.5.7 Délibération d'approbation du projet de PLU
- 6.5.8 Délibération d'adaptation du Droit de Préemption Urbain
- 6.5.9 Plan du Droit de préemption urbain

REPUBLIQUE
FRANCAISE

DEPARTEMENT
DE COTE D'OR

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE NOLAY**

Séance du 21 octobre 2008

Nombre de membres en
exercice

19

L'an deux mille huit

et le vingt-et-un octobre

Présents à la séance

16

à vingt heure trente, le Conseil Municipal de la Commune de Nolay, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Mme Martine TAUPENOT, 1^{er} Adjoint.

Date de la convocation

14.10.2008

PRESENTS : Mme Martine TAUPENOT, 1^{er} Adjoint

Date d'affichage

29.10.2008

M. Pierre DEBLANGEY, Mme Marie-Claire GILLOT, M. Robert LORGES, Maires-Adjointes.

Objet de la délibération

N° 151

M. Pierre BARBIERY, Mmes Marie-Claire GUILLAUME, Claudette LAUBEPIN, Catherine ANSART, MM. Eric THEVENOT, Michel BOIGUES, Jérôme FLACHE, Mme Clotilde BROUSSE, MM. Romain CARRE, Bernard LAGRANGE, Mmes Jill LABRANCHE et Monique BOUCHET, Conseillers municipaux.

Révision du Plan Local
d'Urbanisme

lesquels forment la majorité des membres en exercice.

EXCUSES :

M. Jean-Pascal MONIN, Maire (a donné pouvoir à Mme TAUPENOT),

M. Ralph TIRTAINE, Conseiller municipal (a donné pouvoir à M LORGES),

M. Jacques BARBRY, Conseiller municipal (a donné pouvoir à Mme GILLOT).

M. Romain CARRE a été élu Secrétaire de Séance.

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 121-1 et suivants, L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants,

Vu l'article L300.2 du Code de l'Urbanisme concernant la concentration,

Vu le Plan Local d'Urbanisme.

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

Décide de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal,

Dit que :

- l'objectif essentiel, poursuivi dans le cadre de la révision du P.L.U. est de réexaminer la localisation des possibles secteurs d'extension de l'urbanisation, notamment face à l'évolution des déprises agricoles.
- cette révision devra permettre aussi de
 - recalculer quelques limites des zones urbaines en fonction de la situation existante,
 - adapter le règlement aux nouveaux textes législatifs et réglementaires.

Décide d'ouvrir la concertation préalable à cette révision du document d'urbanisme.

Dit que la concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, se fera sous la forme :

- de la mise à disposition d'un cahier de suggestions qui permettra à chacun de communiquer ses remarques,
- de la mise à disposition du public des principales étapes du projet,
- d'un accueil par les élus permettant un échange sur le projet,
- d'une information dans un bulletin municipal à la suite de quoi chacun pourra déposer ses remarques en mairie.

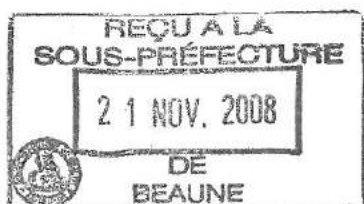
Invite le Maire à prendre toutes les dispositions pour que les études soient confiées à un cabinet d'urbanisme compétent.

Sollicite l'attribution de dotation pour les études du
PLU.

Dit que la présente délibération sera :

- Notifiée par le Maire :
 - à M. le Préfet ;
 - à M. le Président du Conseil Régional
 - à M. le Président du Conseil Général
 - à M. le Président de la communauté
d'Agglomération Beaune, Côte et Sud
 - à M. le Président de la Chambre
d'Agriculture
 - à M. le Président de la Chambre de
Commerce et d'Industrie
 - à M. le Président de la Chambre des
Métiers
 - à M. le Président de l'Institut National des
Appellations d'Origine (INAO)

Ainsi délibéré en séance, les jour, mois et an que
dessus.



Pour extrait conforme,
Le Maire,

Jean-Pascal MONIN

REPUBLIQUE
FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE NOLAY

DEPARTEMENT
DE COTE D'OR

Séance du 11 juillet 2013

L'an deux mille treize,

Nombre de membres en et le onze juillet,
Exercice

19

Présents à la séance

13

Date de la convocation

04.07.2013

Date d'affichage

18.07.2013

Délibération

N° 71

PLU : débat sur les
orientations du projet
d'aménagement et de
développement durables

à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de
Nolay, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre
prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances,
sous la présidence de M. Jean-Pascal MONIN, Maire.

PRESENTS : M. Jean-Pascal MONIN, Maire

Mme Martine TAUPENOT, 1^{ère} Adjointe,

MM. Pierre DEBLANGEY, Jacques
BARBRY, Robert LORGES,
Maires – Adjoints

M. Pierre BARBIERY, Mmes Marie-Claire
GUILLAUME, Claudette LAUBEPIN,
Catherine ANSART, MM. Eric
THEVENOT, Jérôme FLACHE, Ralph
TIRTAINE, Mme Jill LABRANCHE

Conseillers Municipaux

Lesquels forment la majorité des membres en exercice.

EXCUSES :

M. Michel BOIGUES, conseiller municipal (a donné pouvoir à
Jérôme FLACHE) ;

M. Romain CARRE, conseiller municipal ;

Mme Clotilde BROUSSE, conseillère municipale (a donné
pouvoir à Martine TAUPENOT) ;

Mme BOUCHET Monique, conseillère municipale (a donné
pouvoir à M.C. GUILLAUME) ;

M. Bernard LAGRANGE (a donné pouvoir à Robert
LORGES).

Mme GILLOT Marie-Claire, adjointe (a donné pouvoir à
Pierre DEBLANGEY

M. Ralph TIRTAINE a été élu secrétaire de séance.

Par délibération du 21 octobre 2008, il a été décidé de procéder à une révision générale du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (approuvé le 27 janvier 2006).

Le maire rappelle les enjeux du travail engagé dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme et la place du Conseil Municipal au sein de cette réflexion. Ce Conseil Municipal a pour vocation d'acter entre les conseillers municipaux le débat sur les orientations générales du PADD.

Il précise également que la réflexion a été engagée depuis le mois de mars 2012 sur les orientations générales du PADD et s'est poursuivie depuis par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation et de la traduction réglementaire.

Conformément au Code de l'urbanisme (article L.123 -9), les orientations du PADD doivent être soumises au Conseil Municipal pour débat, qui ne sera pas sanctionné par un vote.

Afin de mener à bien ce débat, les conseillers passent en revue et détaillent les différents objectifs poursuivis par le PADD :

1. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE ENVIRONNEMENTAL

- Préserver les espaces naturels et leurs fonctionnalités écologiques
- Compléter la trame verte et bleue
- Gérer les risques et les ressources naturelles
- Renforcer la viticulture et l'agriculture de proximité.

2. CONFORTER LA PLACE DE NOLAY A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

- Conforter le tissu économique et de services à la personne
- Renforcer l'attractivité résidentielle « en ville ».

3. RENFORCER L'IDENTITE DE NOLAY ET AMELIORER SON FONCTIONNEMENT URBAIN

- Développer la ville à l'échelle du piéton et du cycliste
- Conserver et valoriser les paysages naturels et urbains
- Poursuivre le renouvellement urbain et la densification dans les quartiers à enjeux.

Le Conseil Municipal est invité à débattre sur ce projet de PADD.

Après avoir débattu des orientations générales d'aménagement et de développement durables du PADD, dont le projet est annexé à la présente délibération,

Le Conseil Municipal,

Article 1^{er} : PREND ACTE de la tenue, au sein du Conseil Municipal, de débat sur les orientations générales d'aménagement et de développement durables du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le cadre de la révision générale du PLU,

Article 2 : DIT que la présente délibération sera transmise à Madame le sous-préfet de l'arrondissement de Beaune.

Ainsi délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.



Pour extrait conforme,
Le maire,

Jean-Pascal MONIN

REPUBLIQUE
FRANCAISE

DEPARTEMENT
DE COTE D'OR

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE NOLAY

Séance du 13 septembre 2013

Nombre de membres en
Exercice

19

Présents à la séance

16

Date de la convocation

05.09.2013

Date d'affichage

20.09.2013

Délibération

N° 88

Révision du Plan Local
d'Urbanisme : bilan de la
concertation et arrêt du
projet

L'an deux mille treize,

et le treize septembre,

à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de
Nolay, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre
prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances,
sous la présidence de M. Jean-Pascal MONIN, Maire.

PRESENTS :

M. Jean-Pascal MONIN, Maire

Mme Martine TAUPENOT, 1^{ère} Adjointe,

MM. Pierre DEBLANGEY, Jacques
BARBRY, Mme Marie-Claire GILLOT,
M. Robert LORGES, Maires-Adjoints

M. Pierre BARBIERY, Mmes Claudette
LAUBEPIN, Catherine ANSART, MM. Eric
THEVENOT, Jérôme FLACHE,
Mme Clotilde BROUSSE BERGERET,
MM. Ralph TIRTAINE, Bernard
LAGRANGE, Mme Jill LABRANCHE et
Monique BOUCHET, conseillers
municipaux

lesquels forment la majorité des membres en exercice.

EXCUSES :

Mme Marie-Claire GUILLAUME, conseillère municipale
M. Michel BOIGUES, conseiller municipal
M. Romain CARRE, conseiller municipal

M. Ralph TIRTAINE a été élu secrétaire de séance.

La commune de Nolay a décidé, par délibération du 21 octobre 2008, de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions des articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme.

Elle a notamment défini les modalités de concertation, prévues à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme et déterminé ses choix de développement et d'aménagement afin d'établir un projet d'aménagement durable qui est traduit dans le PLU.

La révision du Plan Local d'Urbanisme (approuvé le 27 janvier 2006) est justifiée par la volonté de poursuivre un développement cohérent et de faire évoluer la ville :

- Réexaminer la localisation des possibles secteurs d'extension de l'urbanisation, notamment face à l'évolution des déprises agricoles,
- Recaler quelques limites de zones urbaines en fonction de la situation existante,
- Adapter le règlement aux nouveaux textes législatifs et réglementaires, notamment le Programme Local de l'Habitat et le Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration.

Le projet de PLU se fonde sur 3 axes majeurs :

1. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE ENVIRONNEMENTAL

- Préserver les espaces naturels et leurs fonctionnalités écologiques
- Compléter la trame verte et bleue
- Gérer les risques et les ressources naturelles
- Renforcer la viticulture et l'agriculture de proximité.

2. CONFORTER LA PLACE DE NOLAY A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

- Conforter le tissu économique et de services à la personne
- Renforcer l'attractivité résidentielle « en ville ».

3. RENFORCER L'IDENTITE DE NOLAY ET AMELIORER SON FONCTIONNEMENT URBAIN

- Développer la ville à l'échelle du piéton et du cycliste
- Conserver et valoriser les paysages naturels et urbains
- Poursuivre le renouvellement urbain et la densification dans les quartiers à enjeux.

Le dossier de PLU comprend :

- Un rapport de présentation qui expose le diagnostic territorial et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes, analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution, analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, expose l'évaluation des incidences Natura 2000, explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et comprend un résumé non technique.
- Le PADD qui expose le projet global de la commune. Les orientations générales définies dans le PADD ont été traduites dans le PLU par diverses mesures graphiques et réglementaires et trois orientations d'aménagement.
- Les orientations d'aménagement et de programmation qui fixent les principes d'aménagement pour chaque secteur, découlant du PADD que la commune souhaite mettre en œuvre.
- Le règlement qui définit les règles applicables dans chaque zone.

- Les documents graphiques qui découpent le territoire communal en zones auxquelles s'applique le règlement écrit.
- Les annexes qui concernent notamment les réseaux publics et les servitudes d'utilité publique (réseau d'alimentation en eau potable et d'assainissement, télécommunications, etc.)

Les objectifs du PLU prennent en compte les informations portées à la connaissance de la commune par l'Etat et le Conseil Général.

Enfin la synthèse du bilan de la concertation est présentée aux membres du Conseil Municipal (en annexe de la présente délibération).

Après avoir entendu l'exposé qui précède,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 121-1 et suivants, L. 123-1 à L. 123-20, R. 123-1 à R. 123-25,

Vu la délibération en date du 21 octobre 2008 prescrivant la révision du PLU,

Considérant qu'un débat a eu lieu le 11 juillet 2013 au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,

Vu la phase de concertation menée du 22 octobre 2008 au 13 septembre 2013,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme présenté, notamment son rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les documents graphiques et les annexes,

Considérant que ce projet est prêt à être arrêté pour être ensuite transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à la révision, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, qui en ont fait la demande.

Après un vote à main levée (15 voix pour, 1 abstention)

Le Conseil Municipal décide :

- 1 - de tirer le bilan de la concertation :

Les observations suivantes ont été relevées :

- 2 observations annotées dans le registre, 15 courriers joints au registre relatifs à des demandes de modification de classement de parcelles en vue de leur constructibilité ou de contestation des principes des orientations d'aménagement et de programmation.

Ces observations n'étant pas de nature à remettre en cause les orientations retenues, le Conseil Municipal considère ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure.

2 – d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme.

- Précise que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, qui en ont fait la demande. Les avis et remarques, dont la commune pourrait être destinataire dans un délai de trois mois à compter de cette date de transmission, seront annexés au dossier qui sera soumis à enquête publique.
- Rappelle que la délibération arrêtant le projet sera affichée pendant un mois en mairie (R. 123-18 du Code de l'Urbanisme)
- La présente délibération sera transmise au Préfet.

Ainsi délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

Le Maire,



Jean-Pascal MONIN

Révision du PLU de la commune de Nolay

Rappel des modalités de la concertation

Lors de la séance du 21 octobre 2008, le Conseil Municipal a défini les modalités de la concertation avec la population qui ont été suivies d'effet pendant toute la durée de l'élaboration du projet, à savoir :

- « la mise à disposition d'un cahier de suggestions qui permettra à chacun de communiquer ses remarques,
- La mise à disposition du public des principales étapes du projet,
- Un accueil par les élus permettant un échange sur le projet,
- Une information dans un bulletin municipal à la suite de quoi chacun pourra déposer ses remarques en mairie. »

Les temps d'échanges

3 réunions publiques ont été organisées, durant lesquelles le bureau d'études et les élus ont présenté à la population les points suivants :

- 19 janvier 2012 : synthèse récapitulant la démarche de PLU (contenu, contexte et rappels sur le Grenelle de l'Environnement) et la synthèse du diagnostic de territoire : environnement et paysages, démographie, habitat, économie,
- 26 juin 2012 : ambition générale et axes du projet d'aménagement et de développement durables,
- 14 juin 2013 : présentation des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement et du plan de zonage.

Ces réunions annoncées par affichage en mairie, chez les commerçants et par voie de presse ont attiré environ 50 personnes, respectivement 30 participants le 19 janvier 2012, 17 participants le 26 juin 2012 et 6 participants le 14 juin 2013.

Les observations formulées lors ces débats ont permis de mettre en relief les préoccupations des habitants quant à l'évolution de leur cadre de vie. Certains sujets ont été plus fréquemment abordés, notamment :

- *l'attractivité de Nolay pour les nouveaux résidents et l'importance du nombre de logements inoccupés en centre-ville*
De nombreuses questions ont été posées par les habitants : comment remettre sur le marché ces logements vacants ? quels types de logements ? où ? comment faire pour débloquer des opportunités ? quelle stratégie portée par la collectivité ? faut-il étendre la ville et où ?
- *La circulation* : préoccupation des habitants par rapport à la circulation en traversée de ville, la place des cyclistes et piétons.
- *La gestion des ressources et des risques* :
Le périmètre Natura 2000 portant sur le secteur du bourg a soulevé la perplexité de certains habitants concernant les motifs de protection.

Par ailleurs, les exploitants viticoles et agricoles ont été associés à deux reprises lors de réunions spécifiques pour prendre en compte leurs remarques sur le projet de PLU, les 6 octobre 2011 et 25 avril 2013.

Tout au long de l'élaboration du PLU, des demandes de précisions et des observations ont été

formulées notamment sur les secteurs stratégiques et l'évolution des zones pavillonnaires. 17 observations et courriers ont été versés au registre déposé en mairie, portant sur des demandes d'ouverture à la constructibilité de parcelles, dont :

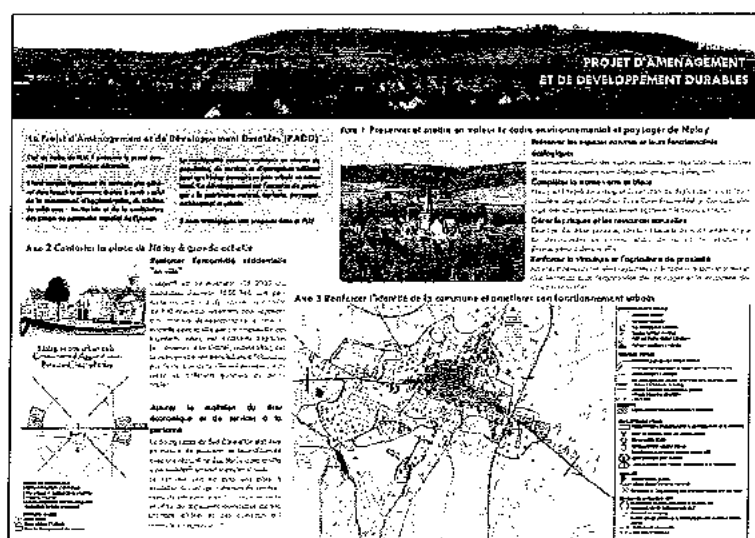
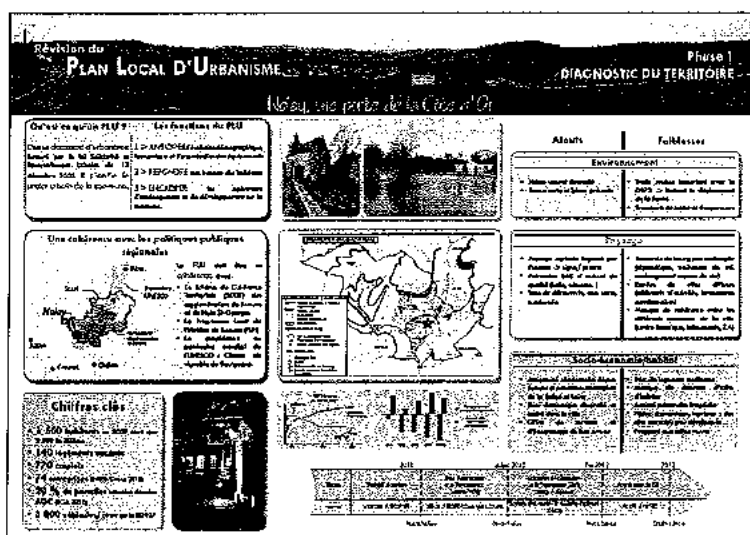
- 2 observations annotées dans le registre,
- 14 courriers relatifs à des demandes de modification de classement de parcelles en vue de leur constructibilité
- 1 courrier de contestation des principes d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Ces remarques ont été prises en compte dans le projet de PLU.

Des supports de communication pour informer les nollaytois et ouvrir le débat ont été proposés depuis le lancement de la démarche de révision du PLU, à savoir :

- Des affiches d'information pour chaque réunion publique dans les lieux d'accueil du public (mairie, affichage municipal de la place des Halles et du hameau de Cirey), dans les commerces et par voie de presse.
- Une mise à disposition du public des documents d'études en mairie,
- Un registre mis à disposition du public,
- Une exposition permanente à l'Hôtel de ville,

L'exposition évolutive (2 panneaux) a été proposée tout au long de la démarche et préalablement aux réunions publiques.



Plusieurs articles sont parus dans le Bien Public, à l'occasion de l'organisation des réunions publiques :

- 30 janvier 2012 : Le Bien Public « La révision du PLU est sur la bonne voie »
- 25 juin 2012 : Le Bien Public « Une visite guidée des parcelles du PLU »

NOLAY La révision du Plan local d'urbanisme est sur la bonne voie

Hotiez cet article :
le 30/01/2012 à 09:00 Vu 110 fois



Teddy Loyer, Christelle Fleury et Pierre-Michel Chagnier ont présenté le diagnostic. Photo : Jean-Michel Taupenot

Afin de redessiner les contours du profil de Nolay et son développement dans le futur, une révision du Plan Local d'Urbanisme est actuellement en cours de réalisation.

PARTAGER

Envoyer à un ami

Une trentaine de personnes ont assisté et participé à une réunion publique qui s'est déroulée dans la salle du conseil de la mairie de Nolay. Accueillis par le maire Jean-Pascal Monin et sa première adjointe Martine Taupenot, chargée du suivi du dossier, les participants ont pu suivre les différentes phases de l'étude et de l'analyse territoriale, menées par le bureau Urbicand de Dijon, qui permettront l'élaboration du nouveau Plan local d'urbanisme (PLU).

Ouverte par Christelle Fleury, chef de projet, et commentée en détail par Teddy Loyer, chargé d'études, la réunion a permis de prendre connaissance des éléments qui entreront dans la révision générale de ce plan établi en 2006.

Une opération en trois phases

Projection de photos, de plans et de documents à l'appui, M. Loyer a présenté le calendrier prévisionnel et les différentes étapes de l'opération dont la première phase a consisté dans le diagnostic du territoire. Celui-ci concerne l'environnement (structure géologique du territoire, espaces naturels, risques éventuels, etc.), les différents paysages (cultures, bois, élevage), le profil actuel de la commune de Nolay (évolution de l'habitat et de la population, occupation des

logements, styles des constructions et logements, présence du patrimoine bâti et naturel et autres), ses aspects socio-économiques, ses atouts et ses faiblesses.

La seconde phase sera, dans les prochains mois, l'élaboration d'un Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), défini pour dix ans. Une nouvelle réunion publique sera organisée, a précisé Mme Taupenot.

Enfin, la troisième et dernière phase, prévue fin 2012, verra la mise au point d'une OPA (Orientation d'aménagement et de programmation)

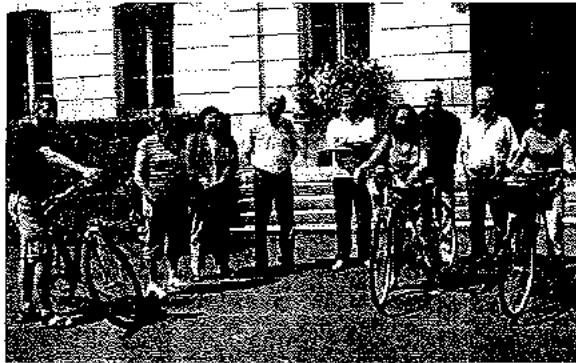
Le rôle essentiel du PLU

Toutes ces études sont destinées à dessiner un nouveau Plan local d'urbanisme qui guidera le développement et l'évolution de Nolay dans les prochaines années. Anticipant sur l'évolution démographique et économique de la commune, il devrait jouer effectivement un rôle important dans l'organisation de ses quartiers, intra-muros et périphériques, de ses commerces, de ses espaces publics, ainsi que dans ses équipements, l'accueil des nouveaux habitants, les moyens de transport, etc.

Diverses questions de l'assistance ont ouvert le dialogue avec les intervenants de cette réunion riche en informations et en projets.

URBANISME Nolay : une visite guidée des parcelles du PLU

le 25/06/2012 à 09:05 Vu 172 fois



Les conseillers sont de retour de leur "bâle PLU". Photo : J.M.

À l'invitation du maire Jean-Pascal Monin et de Martine Taupenot, première adjointe, des conseillers municipaux de Nolay se sont retrouvés pour une séance de travail qui sortait un peu de l'ordinaire : la visite, sur le terrain, des différentes parcelles du PLU (plan local d'urbanisme) inscrites sur la commune.

Mme Taupenot, en charge de ce dossier, a montré et décrit à ses collègues tous les endroits susceptibles d'être aménagés dans les années à venir dans l'objectif de redynamiser le centre-bourg. Cette démarche a permis à chacun d'avoir une idée précise du territoire concerné.

Le circuit de cette "visite guidée" d'environ deux heures s'est déroulée à vélo pour les uns, en voiture pour les autres, dans une ambiance ensoleillée et très conviviale.

Réunion publique ce mardi

Elle a été préparatoire à une réunion "spéciale PLU" du conseil municipal qui s'est tenue pour débattre de cet important sujet du PADD (projet d'aménagement et de développement durables). Les habitants sont conviés à une réunion publique concernant ce PLU, qui aura lieu, ce mardi à 19 heures, à la salle du conseil de la mairie de Nolay.

RÉUNION Nolay : le point sur le plan local d'urbanisme établi

Notez cet article : le 07/07/2012 à 05:03 Vu 191 fois



Martine Taupenot a commenté les orientations du PLU. Photo T. B.

À l'invitation du maire Jean-Pascal Monin et de Martine Taupenot, première adjointe, des Nolaytois ont assisté en mairie à la deuxième réunion publique "spéciale plan local d'urbanisme (PLU)" pour débattre de cet important sujet du projet d'aménagement et de développement durables (Padd). L'ordre du jour de cette réunion visait à faire le point sur le projet en cours d'étude avec trois volets d'intervention : quel sera le visage de Nolay dans les années à venir, à quel rythme accueillera-t-on de nouveaux habitants, comment évolueront les quartiers, les commerces, les espaces publics, comment se déplacera-t-on...

Dans son mot de bienvenue, Jean-Pascal Monin a rappelé que cette réunion venait à mi-étude de ce projet, basé sur le socle législatif et réglementaire national des directives territoriales d'aménagement, projet d'intérêt général, du schéma de gestion et d'aménagement des eaux, de Natura 2000 et du Grenelle de l'environnement.

Martine Taupenot, en charge du suivi de cette étude réalisée par le bureau d'étude dijonnais Urbicand, a commenté les objectifs de ce schéma de cohérence territoriale (Scot) qui affecteront tous les territoires en France à l'horizon 2030.

Puis Christelle Fleury et Teddy Loyer d'Urbicand ont détaillé à l'aide d'un diaporama l'étude en cours du programme local de l'habitat, du plan d'urbanisme de la ville, des opérations d'aménagements de zone d'activités commerciales, industriels et artisanaux, de lotissements, de rénovations, de circulations, d'espaces publics et ce dans son environnement global environnemental, de ses paysages, de son patrimoine bâti et naturel... et de ses atouts socio-économiques et d'habitat.

Jean-Pascal Monin a conclu cette réunion en rappelant que ce dossier est consultable en mairie avec un registre d'enquête publique ouvert à cet effet.

Info Une autre réunion publique aura lieu à la fin de l'année pour une validation du projet en 2013.

Un article est également paru dans le magazine municipal en novembre 2011 : n°7, p6 « Un enjeu et une nécessité pour l'avenir de Nolay »

Association des personnes publiques

Au cours de la phase d'études, le PLU a été présenté à deux reprises aux personnes publiques associées, à savoir :

- Le 31 mai 2012 : présentation de l'esquisse du PADD,
- Le 6 juin 2013 : présentation des orientations d'aménagement et de programmation, les parties écrites et graphiques du règlement.

Les services de la DDT et du Syndicat Mixte du SCOT ont par ailleurs été régulièrement associés aux réunions de travail aux différentes phases, en particulier au moment de la définition de l'esquisse de PADD, de la conception des OAP et de leur traduction réglementaire, les 6 octobre 2011, 27 avril 2012, 31 mai 2012 et 7 septembre 2012.

Le projet du PADD ainsi que les OAP ont fait l'objet de quelques ajustements pour être en compatibilité avec les dispositions des documents de norme supérieure.

La commission urbanisme, composé du maire, d'adjoints et de conseillers municipaux, a piloté

l'élaboration du projet de PLU. Elle s'est réunie à 10 reprises aux différentes étapes de l'élaboration.

Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) retenues pour l'ensemble de la commune le 11 juillet 2013.

Les modalités de concertation définies ont été mises en œuvre au cours de la démarche. Cette concertation menée pendant la durée de l'élaboration du projet, a constitué une démarche globalement positive, permettant de sensibiliser la population au devenir de la commune pour les prochaines années. Elle a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître leur ville et l'évolution envisagée, et sa traduction à l'échelle des quartiers et de leur parcelle.

Ce bilan met fin à la phase de concertation préalable.

Le projet de PLU arrêté sera soumis à enquête publique prochainement, ce qui permettra aux habitants de s'exprimer une nouvelle fois sur le projet et de faire valoir leurs observations avant l'approbation du PLU.



PRÉFET DE LA CÔTE D'OR

DIJON, LE 17 DEC. 2013

DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT
BOURGOGNE
Service du développement durable
Aménagement durable, évaluation environnementale

LE PRÉFET DE LA CÔTE D'OR

à

Monsieur le Maire de NOLAY
Mairie de Nolay
Place de l'hôtel de ville
21340 NOLAY

Objet : évaluation environnementale – Plan Local de l'Urbanisme de Nolay
Avis de l'Autorité environnementale

Conformément aux dispositions de l'article R.121-15 du code de l'urbanisme, le Maire de la commune de Nolay a saisi le 16 septembre 2013 le préfet de la Côte d'Or, en tant qu'autorité environnementale, pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme révisé. Le courrier a été reçu le 18 septembre 2013.

La commune de Nolay est concernée par le réseau Natura 2000 :

- Au titre de la directive « Habitats », avec la présence des Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) FR n° 2600973 « pelouses et forêts calcicoles de la côte et arrière-côte de Beaune », dont l'entité « Cormot-Vauchignon » est située sur la commune de Nolay, et dont l'entité « Mont Rème » concerne la commune limitrophe de Chagny ;
- Au titre de la directive « Oiseaux », par la présence de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR n° 2612001 « Arrière-côte de Dijon et de Beaune ».

Ce projet fait donc l'objet d'une évaluation environnementale au titre des articles L.121-10 et R.121-14 du code de l'urbanisme. Cette évaluation doit notamment comporter une évaluation d'incidences Natura 2000, selon les dispositions de l'article R.414-23 du code de l'environnement.

L'autorité environnementale a communiqué à la commune le 20 mars 2012 des précisions sur la démarche d'évaluation environnementale à mener dans le cadre de la révision du PLU.

L'évaluation environnementale est une démarche à mener tout au long du processus d'élaboration d'un plan, programme ou projet. Elle vise à assurer un niveau élevé de protection de l'environnement dans toutes ses thématiques. Elle comporte un rapport sur les incidences environnementales, elle intègre les consultations, les échanges permettant de définir la solution qui représentera le meilleur compromis possible au regard des enjeux d'environnement.

Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme (PLU) constitue le rapport sur les incidences environnementales ; il doit répondre aux dispositions de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme et contenir une évaluation des incidences Natura 2000 conformément à l'article R.414-23 du code de l'environnement.

La prise en compte de l'environnement dans le plan porte tout particulièrement sur l'identification des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les conséquences éventuelles sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, tels que les sites Natura 2000.

Le rapport de présentation doit également expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, le cas échéant par rapport aux autres solutions envisagées.

Il doit présenter les mesures prévues pour éviter, réduire et si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan local de l'urbanisme sur l'environnement.

Le rapport de présentation doit comporter un résumé non technique et la description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

La mise en œuvre du PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces (L.123-12-2 du code de l'urbanisme).

L'avis d'autorité environnementale porte sur la qualité du rapport de présentation et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le plan. Il comporte donc une analyse du caractère complet de l'évaluation environnementale, de sa qualité et du caractère approprié des informations qu'elle contient.

Il a comme objectif d'éclairer le public au moment de l'enquête publique sur le projet de PLU, de permettre à la collectivité qui l'approuvera de vérifier que les enjeux environnementaux ont été correctement appréciés et pris en compte et, le cas échéant, de faire évoluer son plan. C'est un avis technique qui ne conclut pas à l'approbation ou au rejet du PLU, il n'est ni favorable ni défavorable. En revanche, il doit être pris en compte lors de l'approbation et la collectivité indiquera dans sa délibération les suites qu'elle donne à cet avis. Il est distinct des avis que l'État peut émettre au titre de l'association ou du contrôle de légalité.

Le présent avis a été élaboré par les services de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) en liaison avec la direction départementale des territoires de la Côte d'Or. L'agence régionale de la santé a également été consultée.

1° Contexte du projet

1.1 La situation de la commune et ses projets

Nolay est une commune de 1 482 habitants (en 2008) située entre Beaune et Autun. Celle-ci est concernée par deux sites Natura 2000 liés à la côte et à l'arrière-côte de Beaune, avec notamment une présence importante de pelouses et de forêts calcicoles. Le projet de PLU fait donc l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. L'objectif est de vérifier si les projets générés au titre du PLU sont ou non susceptibles de mettre en cause l'état de conservation des sites.

La commune est principalement desservie par la RD 973 qui relie Beaune à Autun. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération de Beaune Côte et Sud, et fait partie du syndicat mixte du SCoT des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges dont le schéma est en cours de finalisation.

1.2 La procédure du PLU et le projet faisant l'objet de l'avis

La procédure

Par délibération du 21 octobre 2008, le conseil municipal de Nolay a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme. Le conseil municipal, réuni le 13 septembre 2013, a tiré le bilan de la concertation réalisée sur le projet de révision du PLU et a arrêté ce projet.

Le dossier du PLU

Le dossier transmis pour avis de l'autorité environnementale comporte, outre la délibération du conseil municipal :

- le rapport de présentation (daté du 13 septembre 2013, 154 pages) ;
- le projet d'aménagement et de développement durables ;
- les orientations d'aménagement et de programmation ;

- le règlement écrit ;
- deux plans de zonage (plan de la commune et plan de la partie urbanisée) ;
- des annexes relatives : à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique, aux captages d'eau potable, aux plans des réseaux d'assainissement et d'eau potable, aux déchets, au risque d'exposition au plomb, et à l'aléa de retrait et de gonflement des argiles.

1.3 Les sites Natura 2000 et les milieux naturels remarquables

La ZPS FR n° 2612001 « Arrière Côte de Dijon et de Beaune » et le SIC FR n° 2600973 « pelouses et forêts calcicoles de la côte et arrière-côte de Beaune » concernent le nord et l'est du territoire communal. De vastes complexes de pelouses calcaires, de falaises et de milieux forestiers occupent la majeure partie des milieux naturels classés en site Natura 2000. Ces sites Natura 2000 sont propices à la fréquentation de rapaces à grands rayons comme le Circaète Jean-Le-Blanc, l'Aigle botté ou le Milan royal. Les falaises calcaires sont reconquises peu à peu par le Faucon pèlerin. Le Pic noir et la très rare Chouette de Tengmalm trouvent refuge au cœur de grands ensembles forestiers, tout comme 150 espèces de coléoptères, ou encore 7 espèces de chauves-souris. Une avifaune variée fréquente les milieux plus ouverts (Pie Grièche écorcheur, Engoulevent d'Europe, Busard Saint-Martin et Cendré, ...), où les pelouses et landes sèches des sols calcaires accueillent de nombreuses plantes méditerranéo-montagnardes. Plusieurs espèces d'orchidées, de papillons, ou de reptiles sont également recensées au sein des milieux ouverts. Sur le grand territoire de l'arrière-côte beaunoise, on recense de nombreuses autres espèces protégées d'oiseaux, dont le maintien à un bon niveau de population consiste notamment à préserver les habitats propices au développement, à la nidification et à l'alimentation des espèces d'intérêt européen.

La commune de Nolay est également concernée par l'arrêté préfectoral de protection de biotope du 1^{er} décembre 2005 destiné à protéger les biotopes indispensables à la reproduction et au maintien du Hibou Grand Duc au niveau du lieu-dit « Rochabec » (au sud-ouest de la commune).

De plus, les inventaires écologiques identifient trois zones à fort intérêt écologique à préserver sur la commune de Nolay, dont l'étendue géographique est en partie concomitante aux sites Natura 2000 : la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I « vallon de la Tournée et bout du monde », la ZNIEFF de type II « mont des Trois-Croix Chagny Couches », et la zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) « arrière-côte de Dijon et de Beaune ».

1.4 Les autres enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

Outre les sites et les milieux naturels remarquables, les principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale sur le territoire de Nolay sont :

- la préservation de la qualité de l'eau (présence de cours d'eau et de captages d'eau potable) ;
- la préservation et la mise en valeur des paysages (paysages de la côte viticole, projet de classement des Climats au patrimoine mondial de l'UNESCO) ;
- les risques et nuisances (notamment le risque lié aux inondations de la Cosanne et au ruissellement viticole, les risques et les nuisances liés au passage de la RD 973) ;
- la limitation de la consommation d'espace et la prise en compte de la problématique sur l'énergie et le climat (réduction des consommations énergétiques, maîtrise de l'énergie et développement des énergies renouvelables, réduction des émissions de gaz à effet de serre, prise en compte du réchauffement climatique), qui constituent également des enjeux importants dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

2° Analyse de la qualité du rapport de présentation

2.1 L'organisation du rapport

L'appréciation ne porte pas fondamentalement sur le respect de l'organisation formelle du rapport de présentation décrit par l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme. L'avis de l'autorité environnementale doit d'abord s'attacher au fond du rapport de présentation, à la qualité de la démarche qui doit être en relation avec le risque d'incidences. C'est d'abord une exigence de proportionnalité qui doit guider l'analyse.

Le rapport de présentation s'organise en huit parties, qui permettent de répondre aux exigences de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme :

- Partie 1 – Diagnostic de territoire (contenant l'état initial de l'environnement, l'analyse paysagère et urbaine, ainsi que l'analyse socio-économique) ;
- Partie 2 – Justification des choix du PLU ;
- Partie 3 – Analyse des impacts prévisibles du PLU sur l'environnement ;
- Partie 4 – Incidences de la mise en œuvre du PLU sur le réseau Natura 2000 ;
- Partie 5 – Articulation du PLU avec les différents plans et programmes ;
- Partie 6 – Suivi de la mise en œuvre du PLU ;
- Partie 7 – Méthodes employées ;
- Partie 8 – Résumé non technique.

Il convient de mettre en évidence la qualité générale du dossier : celui-ci fait l'objet de développements de qualité, accompagnés par des illustrations et schémas appropriés.

2.2 Éléments de diagnostic du territoire

Milieux naturels

L'état initial de l'environnement recense, cartographie et décrit succinctement les sites Natura 2000, les zones d'inventaires écologiques et l'arrêté de protection de biotope présents sur la commune. Il devrait également indiquer les principaux enjeux à prendre en compte pour le PLU afin de permettre la préservation de l'importante richesse écologique sur le territoire communal.

L'état initial de l'environnement propose une cartographie des principales continuités écologiques adaptée au territoire de la commune (p.16), en cohérence avec les travaux d'identification de la trame verte et bleue du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) en cours d'élaboration. Celle-ci permet de distinguer les réservoirs de biodiversité ainsi que les principales zones de déplacements des espèces sur la commune de Nolay et les espaces naturels limitrophes. Cette cartographie présente une rupture totale de continuité du cours d'eau de la Cosanne à son passage au sein du bourg (environ 400 mètres du cours d'eau n'apparaissent pas sur la carte). Le rapport devrait apporter des précisions sur les difficultés liées à la traversée du cours d'eau dans le bourg (y a-t-il des obstacles au déplacement des espèces aquatiques dans le lit de la rivière ?), et différencier la continuité aquatique de la Cosanne (le lit du cours d'eau) et la continuité humide qui lui est liée (espaces humides aux abords de la rivière, qui peuvent être absents au sein du bourg du fait de l'urbanisation très proche et de la canalisation du cours d'eau).

Eaux superficielles et souterraines

Le rapport identifie et décrit les caractéristiques des cours d'eaux présents sur le territoire de Nolay (cours d'eau de la Cosanne, ruisseaux de la Bruyère et de la Forge). L'état initial présente l'état de la qualité de ces cours d'eau, et mentionne les objectifs de bon état fixés par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée (objectif de bon état global fixé à 2015). Les zones humides associées à ces cours d'eau sont également cartographiées et décrites.

Les objectifs du contrat de rivière de la Dheune (la Cosanne est un affluent de la Dheune) sont également brièvement présentés dans l'état initial (p.12).

Le rapport présente également les différentes formations sédimentaires souterraines au-dessus desquelles se situe Nolay. Il pourrait toutefois préciser les masses d'eaux souterraines référencées dans le SDAGE ainsi que leur objectif de bon état, et mentionner que les eaux souterraines ont une très forte

vulnérabilité à la pollution sur une partie du territoire communal (notamment sur le bourg) du fait de la présence de formations carbonatées de type craies ou calcaires.

Assainissement et approvisionnement en eau potable

Le bourg et le hameau de Cirey sont reliés à une station d'épuration (STEP) qui est située au sud du bourg, en bord de Cosanne. Construite en 1977, elle a une capacité totale de 1700 équivalents-habitants, 1350 équivalents-habitants y étant aujourd'hui reliés. Ce surdimensionnement a pour objectif de permettre le traitement des effluents viticoles en période de pics d'activités. Le rapport devrait dresser un état de la qualité du traitement des eaux usées et mentionner, le cas échéant, les dysfonctionnements de la STEP (par exemple : surcharges hydrauliques en cas de fortes pluies). Le rapport devrait également mentionner l'existence d'un zonage d'assainissement (réalisé en 2005), qui devrait être joint au PLU.

L'état initial de l'environnement indique par ailleurs que l'alimentation en eau potable est assurée par quatre captages (dont deux principaux à Vaucheron, et deux complémentaires sur la commune de Nolay). L'emplacement des captages d'eau potable et leurs périmètres de protection sont reportés sur une cartographie p.12.

Paysage et cadre de vie

Le rapport de présentation du PLU propose une description solide et détaillée des caractéristiques paysagères de la commune (p.28 à 42). Les monuments historiques et les éléments remarquables du patrimoine urbain et naturel sont bien décrits. Le rapport identifie, décrit et cartographie également les différentes entités paysagères sur la commune ainsi que les points de vues à préserver. Les entrées de ville et le paysage urbain perçu depuis la voie verte traversant le territoire communal font l'objet d'une analyse qualitative de qualité.

Le rapport mentionne à juste titre le projet d'inscription des Climats de Bourgogne au patrimoine mondial de l'Unesco, qui concerne les vignobles situés sur la commune de Nolay.

Risques et nuisances

Le PLU indique que la commune est concernée par un risque d'inondations par débordement de la Cosanne et de la Bruyère ainsi que par des risques liés au ruissellement depuis la côte. Le rapport précise que la commune est inscrite à l'Atlas des zones inondables (AZI) de la Dheune et de la Cosanne et reporte la cartographie correspondante, permettant notamment de constater que le centre-bourg est particulièrement concerné par les risques d'inondations.

L'aléa faible à moyen concernant le retrait et le gonflement des argiles et le risque sismique sont bien évoqués dans le rapport, qui cartographie également les cinq cavités souterraines recensées sur le territoire communal.

L'état initial de l'environnement indique que la commune est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses en lien avec la traversée de la RD 973. Il devrait aussi mentionner que la commune est concernée par les nuisances sonores de la RD 973, classée en catégories 3 et 4 par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres du 25 septembre 2012.

Consommation d'espace

La commune comptait près de 1 482 habitants en 2008. La population de Nolay affiche une baisse légère mais régulière depuis 1968. La commune a perdu 70 habitants depuis 1990.

L'état initial de l'environnement contient une analyse de la consommation foncière (p.18 à 20), accompagnée d'une cartographie des espaces urbanisés depuis 1991. Il ressort de cette analyse qu'entre 2002 et 2012, le bourg s'est étendu de 6 ha au détriment des espaces agricoles, dont 4,8 ha pour la construction de nouveaux logements. L'urbanisation récente à vocation d'habitat s'est essentiellement développée à l'ouest et au sud-ouest du bourg, par de petites opérations de logements en continuité du bâti ainsi que par l'aménagement d'un lotissement de 35 logements sur 3,9 ha.

L'analyse de la consommation foncière est complétée par l'identification et la quantification des dents creuses au sein du périmètre urbain actuel de la commune, en cohérence avec les dispositions du SCoT des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges en cours de finalisation. Les dents creuses participant au maintien de la trame verte urbaine (parcs et grands jardins) sont déduites du potentiel

constructible, la commune affichant la volonté de préserver ces espaces verts. Ce travail permet ainsi d'identifier 7,6 ha de potentiel constructible en dents creuses au sein du bourg.

Il convient enfin de souligner la très bonne qualité globale de l'état initial de l'environnement, qui permet de bien identifier les enjeux environnementaux à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU.

3° Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet

3.1- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et justification des choix retenus

Sur la base du diagnostic établi à l'échelle de la commune, le PADD s'oriente autour de trois axes principaux, où sont bien évoquées les différentes thématiques environnementales :

- **Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental**, en préservant les espaces naturels et leurs fonctionnalités écologiques, en complétant la trame verte et bleue, en gérant les risques (prévenir les risques d'inondations de la Cosanne) et les ressources naturelles (protéger la ressource en eau), en renforçant la viticulture et l'agriculture de proximité ;
- **Conforter la place de Nolay à l'échelle de l'agglomération**, en confortant le tissu économique et de services à la personne, et en renforçant l'attractivité résidentielle en ville ;
- **Renforcer l'identité de Nolay et améliorer son fonctionnement urbain**, par le développement de la ville à l'échelle du piéton et du cycliste, la conservation et la valorisation des paysages naturels et urbains, la poursuite du renouvellement urbain et la densification dans les quartiers à enjeux.

Le PADD contient également des objectifs en termes de besoins fonciers et de modération de la consommation d'espace. Il définit un besoin de 4 ha de foncier mobilisable pour recevoir des activités économiques (1ha de foncier a été mobilisé entre 2000 et 2010), ainsi que 7 ha de foncier à destination d'habitat permettant de répondre aux évolutions démographiques attendues et d'atteindre 1 550 habitants (soit 60 habitants supplémentaires) à l'horizon 2030 (4,6 ha de foncier ont été consommés pour accueillir de nouveaux logements entre 2002 et 2012). La consommation foncière ainsi envisagée est plus importante qu'au cours de la dernière décennie. Un objectif de densité moyenne de 20 logements par hectare est fixé, en cohérence avec le SCoT des agglomérations de Beaune et de Nuits-Saint-Georges en cours de finalisation.

Le PADD est accompagné d'une carte de synthèse permettant de traduire le projet du PLU et la prise en compte de l'environnement sur le territoire communal. La justification des choix du PLU est présentée p.73 à 83 du rapport de présentation.

3.2- L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement

Le rapport de présentation contient une partie consacrée à l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement (pages 101 à 121), ainsi qu'une évaluation des incidences du PLU sur les zones Natura 2000 (page 123 à 137). La méthodologie employée pour mener l'évaluation environnementale du PLU est très bien décrite p.149 à 151 du rapport.

Milieux naturels

Le projet de révision du PLU permet, par un classement en zone naturelle ou agricole, la préservation de la ZNIEFF de type I « Vallon de la Tournée et Bout du Monde », de la zone favorable au développement des Hiboux Grands Ducs concernée par l'APPB, de la vallée de la Cosanne en amont et en aval du bourg ainsi que des principaux milieux naturels identifiés dans l'état initial. Les boisements sont également protégés par un classement au titre des espaces boisés classés (EBC).

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés au sein ou en limite de l'enveloppe urbaine. Toutefois, le dossier ne contient pas suffisamment d'informations sur l'occupation des sols concernés par les secteurs d'extension, ainsi que sur la flore et la faune présentes qui sont susceptibles d'être touchées sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation (précisons à apporter sur chaque secteur d'extension).

Le PLU devrait préciser les incidences du PLU sur les milieux aquatiques et leurs abords, particulièrement concernant la Cosanne. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « façade sud-ouest » devrait par ailleurs être plus précise concernant l'emplacement et le passage du lit majeur de la Cosanne (telle qu'elle est cartographiée, la rivière passerait au milieu du secteur concerné par l'OAP, l'implantation de constructions individuelles se ferait directement sur le lit majeur et altérerait l'état écologique du cours d'eau).

Incidences Natura 2000

L'analyse des incidences Natura 2000 est exposée pages 123 à 137 du rapport de présentation. Les méthodes utilisées pour mener l'étude d'incidence sont bien précisées, particulièrement concernant les inventaires avifaunistiques menés sur le terrain.

L'analyse présentée dans le dossier est de bonne qualité et permet de constater que les zones urbanisables du projet de PLU sont situées en dehors des périmètres Natura 2000 et n'ont pas d'influence sur la conservation des milieux naturels et des espèces d'intérêt communautaire ayant conduit à leur désignation. De plus, le PLU permet, par un zonage adapté, la préservation des caractéristiques naturelles liées à l'arrière côte beaunoise. Dans ces conditions, le PLU n'a pas d'incidence significative sur la conservation des sites Natura 2000 « pelouses et forêts calcicoles de la côte et arrière-côte de Beaune » (SIC) et « arrière-côte de Dijon et de Beaune » (ZPS). Il n'aura pas non plus d'incidence significative sur le site Natura 2000 « Cavités à chauve-souris en Bourgogne », dont l'entité la plus proche est située sur la commune de Paris-L'Hopital (à environ 4km au sud de Nolay).

Assainissement et eau potable

Le rapport de présentation mentionne que les capacités des réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable sont compatibles avec le développement projeté, sans plus de précisions. Il devrait également vérifier la compatibilité du développement projeté avec le zonage d'assainissement.

Le règlement impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle, afin de limiter les apports d'eau de pluie dans les réseaux d'assainissement. Les effets conjugués des difficultés liées au ruissellement et de l'imperméabilisation de 7 à 15 ha de surface (tel que précisé p. 113 du rapport) sur la commune devraient être abordés dans le PLU. L'implantation d'un complexe sportif au sein du secteur « Clos Carnot » devrait particulièrement être étudiée, car elle entraînera une augmentation du ruissellement en milieu urbain. Les OAP pourraient également être complétées afin de garantir un bon traitement des eaux pluviales sur les secteurs concernés.

Paysage

Les dispositions du PLU reposent sur une bonne prise en compte globale du paysage ainsi que du patrimoine urbain et naturel. Les zones viticoles sont préservées de toute urbanisation (zonage agricole paysager « Ap »). Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont principalement constitués d'éléments végétaux (haies bocagères, bosquets, plans d'eau) et d'éléments de patrimoine urbain remarquable identifiés dans l'état initial de l'environnement. La ripisylve à protéger ou à créer le long des cours d'eau aurait également pu bénéficier d'une protection de ce type.

Les OAP contiennent des dispositions permettant de garantir une qualité paysagère dans les futurs aménagements (conservation des éléments végétaux et du patrimoine urbain existants, définition de hauteurs maximales des constructions en entrée de ville à l'est du bourg, etc). Les effets du développement de l'urbanisation à vocation économique du secteur « Les Vénères » sur le cône de vue identifié sur le hameau de Cirey (vue sur le bourg ancien depuis le hameau) mériteraient d'être étudiés.

Risques

La prise en compte des risques d'inondations de la Cosanne est partielle et devrait être complétée. Le plan de zonage du PLU reprend à titre d'information la trame de l'AZI, mais aucun élément ne vient réglementer les constructions dans les zones concernées (pas de rehausse du plancher des constructions,

pas d'interdiction de sous-sols). Seules les dispositions applicables aux clôtures prennent en compte l'aléa inondation dans le règlement (obligation de grillages sur les clôtures attenantes à la Cosanne, et exigence d'une transparence hydraulique pour les autres clôtures situées en zone Inondable). Par ailleurs, le zonage du PLU fait apparaître une zone à urbaniser « 1AUH » en zone inondable de la Cosanne (secteur « façade sud-ouest »), en contradiction avec l'orientation du PADD visant à garantir la protection des espaces inondables autour de la Cosanne en procédant au reclassement de zones à urbaniser en zones naturelles ou agricoles.

L'augmentation envisagée de l'imperméabilisation (entre 7 et 15 ha) induira une augmentation du ruissellement et du risque d'inondations par débordement de la Cosanne qui apparaît peu compatible avec une poursuite du développement de l'urbanisation en zone inondable.

Consommation d'espace

Le PLU repose sur une hypothèse de croissance démographique de l'ordre de 0,2 % par an, 60 habitants supplémentaires étant ainsi attendus sur la commune d'ici 2030. Combiné à une hypothèse de desserrement des ménages de 2,1 personnes par ménage actuellement à 1,95 personnes par ménage en 2030 (impliquant un besoin important de 105 logements pour absorber ce phénomène sur la commune), ce scénario correspond à un besoin estimé par la commune d'environ 140 nouveaux logements.

Pour répondre aux objectifs démographiques qu'il s'est fixé, le PLU fixe un objectif de reconquête de 36 logements vacants, et identifie les gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine du bourg afin d'accueillir les 114 logements restant. Les parcelles urbanisables en dents creuses et en extensions urbaines du bourg définies par le PLU représentent environ 7,6 ha (dents creuses en zones « Ua » et « Ub », et zones « 1AUH »). Des objectifs de densité différenciés sont appliqués, en fonction du secteur, au sein des OAP, allant de 15 logements par hectare (secteurs « façade sud-ouest », « Clos Carnot ») à 42 logements par ha (secteur « Les huilliers/St-Pierre »), afin de permettre une rationalisation de la consommation d'espace dans les secteurs d'extension de l'urbanisation. Aucune zone à urbaniser n'est définie au sein des hameaux de Cirey et Saigey, permettant ainsi de ne pas étendre l'enveloppe urbaine des hameaux.

Par ailleurs, 3,4 ha d'extensions à vocation économique sont définis au sein de deux secteurs « 1AUE », et 7,9 ha de terrain sont réservés pour le développement des loisirs, des sports et des équipements collectifs (secteurs « UL »).

Au total, 18,9 ha de foncier sont ouverts à l'urbanisation, ce qui pourrait impliquer une augmentation du rythme annuel de consommation foncière de près de 80 % (voir p.110 du rapport) par rapport à la période 2002-2012. Bien que le zonage défini dans le cadre du PLU révisé soit moins consommateur d'espace que le précédent PLU, la modération de la consommation d'espace mériterait d'être davantage recherchée dans le cadre de la révision du PLU, notamment au regard du rythme de la consommation foncière récente.

Energie/climat

Le PLU analyse les incidences du projet sur la maîtrise de l'énergie, le développement des énergies renouvelables ou la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES). Si l'augmentation démographique et l'extension des activités périphériques à Nolay entraîneront une augmentation des consommations d'énergie et des émissions de GES, le recentrage et la densification de l'urbanisation sur le bourg permettront toutefois de limiter l'augmentation des déplacements et d'améliorer la performance énergétique du bâti. Le dossier aurait pu contenir une analyse prospective des incidences du PLU sur l'évolution des déplacements doux sur la commune.

Indicateurs de suivi de l'application du PLU

Dans le cadre du suivi des résultats de l'application du PLU, des indicateurs de suivi de la consommation d'espace et de prise en compte de l'environnement ont bien été définis. Ceux-ci pourraient toutefois être complétés concernant les dernières valeurs connues, afin de disposer de données de référence permettant d'apprécier l'évolution des différents indicateurs au cours de la mise en œuvre du PLU. De plus, aucun indicateur n'est défini concernant l'évolution de l'imperméabilisation des sols, du ruissellement, et de l'exposition des habitants aux inondations de la Cosanne, alors que ce sujet constitue un enjeu environnemental important sur la commune de Nolay.

Conclusion

Nolay est une commune de 1 482 habitants (en 2008) située entre Beaune et Autun. Celle-ci est concernée par deux sites Natura 2000 liés à la côte et à l'arrière-côte de Beaune, avec notamment une présence importante de pelouses et de forêts calcicoles. Le projet de PLU fait donc l'objet d'une évaluation environnementale.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale sont : la protection des milieux naturels remarquables, la préservation de la qualité de l'eau, la préservation et la mise en valeur des paysages, les risques et nuisances ainsi que la limitation de la consommation de l'espace et la prise en compte de la problématique sur l'énergie et le climat.

Le rapport de présentation répond globalement aux attendus de l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme relatif au contenu du rapport de présentation des PLU soumis à évaluation environnementale.

L'autorité environnementale souligne la très bonne qualité de l'état initial de l'environnement qui met bien en évidence les contraintes, atouts et enjeux qui caractérisent le territoire. Celui-ci pourrait tout de même être étoffé concernant les continuités écologiques et l'assainissement.

Les choix d'urbanisation permettent de préserver les caractéristiques naturelles liées à l'arrière-côte de Beaune. Le projet de PLU n'aura pas d'incidence significative sur les sites Natura 2000 concernés par ce grand ensemble naturel, ni sur le site de reproduction et de développement du Hibou Grand Duc.

Les principaux boisements de la commune sont protégés au titre des espaces boisés classés. Les haies et les arbres ponctuels sont également protégés par un repérage en tant qu'éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La ripisylve à protéger ou à créer le long de la Cosanne aurait pu bénéficier d'une protection de ce type.

Les enjeux liés au risque d'inondations de la Cosanne et au ruissellement mériteraient d'être davantage pris en compte, notamment par l'insertion de dispositions spécifiques dans le règlement écrit du PLU. Des éléments devraient également être apportés concernant les incidences de l'imperméabilisation des terrains ouverts à l'urbanisation sur le ruissellement dans le bourg et l'exposition des populations aux risques d'inondations. La définition d'une zone à urbaniser « 1AUH » devrait particulièrement être justifiée (zone située au sein de la zone inondable définie par l'AZI de la Cosanne).

Des compléments devraient également être apportés quant à la compatibilité du développement projeté avec le réseau d'assainissement collectif.

Les thèmes relatifs au paysage et à l'énergie sont plutôt bien traités. Le rapport devrait toutefois compléter l'analyse des incidences du PLU sur les cônes de vue à préserver (en particulier avec l'implantation de nouvelles activités économiques au nord-ouest du bourg).

La localisation des zones à urbaniser dans l'enceinte du bourg permettra de contenir l'étalement urbain. Toutefois, le rapport de présentation devrait davantage justifier de la nécessité de retenir 18,9 ha de zones urbanisables (toutes destinations confondues : habitat, développement économique et loisirs). Les OAP permettent une bonne intégration des futures constructions dans l'environnement, tout en obtenant une densité de logement satisfaisante. Elles pourraient toutefois être complétées concernant la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des secteurs concernés.

Enfin, il convient de souligner la qualité des indicateurs de suivi de la consommation d'espace et de prise en compte de l'environnement. Les indicateurs chiffrés devraient toutefois être complétés par la mention de leur dernière valeur connue afin de disposer de données de référence permettant d'apprécier leur évolution au cours de la mise en œuvre du PLU.

LE PREFET,

Pour le préfet et par délégation

La secrétaire générale


Marie-Hélène VALENTE



PRÉFET DE LA CÔTE D'OR

COPIES: M. TAUPENOT
(fait)
N. CANO (fait)

Direction départementale des territoires

Service préservation et aménagement de l'espace

Bureau planification et prévention des risques technologiques

Dijon, le **12 DEC. 2013**

Le directeur départemental des territoires
à

Monsieur le Maire de Nolay
Mairie
21340 Nolay

Affaire suivie par : Anne-Céline Bataille
anne-celine.bataille@cote-dor.gouv.fr
Tél. 03 80 29 42 13 –

Objet : Plan local d'urbanisme

Référence : SPAE / Bureau PPRT N°



Vu

Lors de sa réunion du 28 novembre 2013, la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) a examiné votre projet d'élaboration de PLU.

La commission constate que la commune a pour principal objectif de revenir à 1550 habitants en 2030, soit 70 habitants supplémentaires. Pour ce faire, la commune envisage la reconquête de 36 logements vacants et la construction de 104 logements. La construction de ces logements consomme 7,6ha dont 7,2 ha de dents creuses, avec une densité prévue de 18,5 logements à l'hectare (le SCOT préconise 20 logements à l'hectare). De plus, l'activité économique nécessite 3,4 ha et les loisirs et le sport 7,9 ha.

Un autre objectif de la commune est de renforcer la viticulture et l'agriculture de proximité en préservant le périmètre AOC, les conditions de déplacements sur la commune et en préservant le potentiel de développement des sièges et bâtiments d'exploitation existants.

Avis de la CDCEA


Les membres de la commission remarquent une incohérence entre le nombre d'habitants souhaité et le nombre de logements nécessaires (140 logements pour 70 habitants). Concernant les 8 ha destinés aux loisirs, la commission se demande si cette surface n'est pas surévaluée. Certaines parcelles AOC sont classées en zone 1AUE ce qui est incohérent avec le PADD, ainsi que la

couverture de près de 9 ha d'AOC par des espaces boisés classés, ce qui rendra l'agriculture impossible.
La commission émet donc un **avis favorable avec les réserves** évoquées précédemment.

Le directeur départemental des territoires

Le Directeur Départemental Adjoint

Jacky ROCHE



COPIE

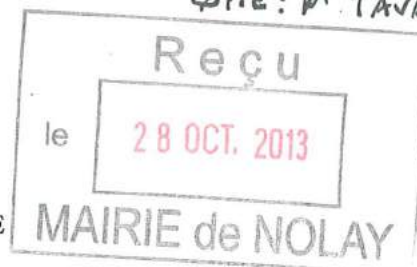


Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION BOURGOGNE

COPIE : M. TAVENOT.



Direction régionale
des affaires culturelles
de Bourgogne

Le conservateur régional de l'archéologie

Affaire suivie par : Anne Chamot
Service : Service régional de l'archéologie
Tél. : 03 80 68 50 18 ou 20
courriel : anne.chamot@culture.gouv.fr

Réf : AC/JP/2013/1907
V/réf : Lettre du 11/10/2013
Affaire suivie par Catherine ZULIAN

à

Direction départementale des territoires de la
Côte-d'Or
Service Préservation et aménagement de l'espace
Bureau planification et prévention des risques
technologiques

Sous couvert de M. le préfet de la Côte-d'Or

Attention ! Avis défavorable.

Dijon, le 24 OCT. 2013

Objet : Commune de NOLAY (21)
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Réf. : Code du patrimoine
Article R 111.4 du code de l'urbanisme

Vu
Retrouver le doc
à mme
avec Nantue

Dans le cadre de la révision du PLU de Nolay, je vous ai fait parvenir en date du 26 mai 2010, une carte et une liste des sites archéologiques connus à ce jour sur cette commune, accompagnées d'un courrier dans lequel il était demandé que ces informations figurent dans le **rapport de présentation**, ainsi que l'intégration en tête du **Règlement**, à la rubrique des "DISPOSITIONS GÉNÉRALES", des rappels suivants :

- En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne - Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

- Le décret n°2004-490 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1).

- Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

.../...

En consultant le dossier du projet arrêté par le conseil municipal, je constate que la carte et la liste des sites archéologiques ne figurent pas dans le **rapport de présentation** et que les rappels n'ont pas été pris en compte à la rubrique des "DISPOSITIONS GÉNÉRALES " en tête du **Règlement**. Je vous demande donc de bien vouloir y remédier. Dans l'attente, je donne un **avis défavorable** au projet PLU tel qu'il a été arrêté au 13 septembre 2013.

L'état des connaissances en matière de patrimoine archéologique étant naturellement appelé à s'enrichir, je désire être consulté lors de toute révision du P.L.U.

Le directeur régional des affaires culturelles,
Pour le directeur et par délégation,
Le conservateur régional de l'archéologie,



Michel PRESTREAU

Copie à : Monsieur le Maire de Nolay



PRÉFECTURE
DE LA RÉGION DE BOURGOGNE



Direction régionale
des affaires culturelles
Bourgogne

Affaire suivie par
Poste
Références

39-41, rue Vannerie
21000 Dijon

Tél. 03 80 68 50 50
Fax 03 80 68 50 99

Service régional
de l'archéologie

Anne CHARMOT
03.80.68.50.20 ou 50.18
AC/JP/2010/ **728**
Fax : 03.80.68.50.98

Le Directeur régional des affaires culturelles

à

Direction départementale des territoires de la Côte-d'Or
Service Aménagement et Développement Territorial
Pôle aménagement urbanisme
123 rue d'Auxonne
21033 DIJON Cedex

s/c de Monsieur le Préfet du département de Côte-d'Or

Dijon, le 26 MAI 2010

Objet : Commune de NOLAY (Côte-d'Or)
Révision d'un Plan Local d'Urbanisme.

Réf. : Livre V du Code du patrimoine (ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004)
Articles 322.1 et 322.2 du code pénal
Article R 111.4 du code de l'urbanisme
Décret 2004 – 490 du 3 juin 2004

Vous m'avez consulté en application de l'article L 121.2 du code de l'urbanisme (collation des éléments à "porter à la connaissance" du Maire de la Commune).

J'ai l'honneur de vous communiquer les informations dont je dispose sur le potentiel archéologique de la commune ci-dessus désignée : liste des sites archéologiques actuellement recensés, ainsi que leur report sur une carte au 1/25.000°. Compte tenu de la sensibilité archéologique particulière de ce secteur, je demande que ces informations figurent dans le **rapport de présentation**.

D'autre part, je demande l'intégration en tête du **Règlement**, à la rubrique des "DISPOSITIONS GENERALES ", des rappels suivants :

.../...

- En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne - Service régional de l'archéologie (39, rue Vannerie - 21000 DIJON ; Tél. : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

- Le décret n°2004-490 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1).

-Conformément à l'article 7 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Un arrêté préfectoral pourra ultérieurement être émis au titre de l'article L. 522-5 du code du Patrimoine, à partir de la carte archéologique ci-jointe.

L'état des connaissances en matière de patrimoine archéologique étant naturellement appelé à s'enrichir, je désire être consulté lors de toute révision du P.L.U.

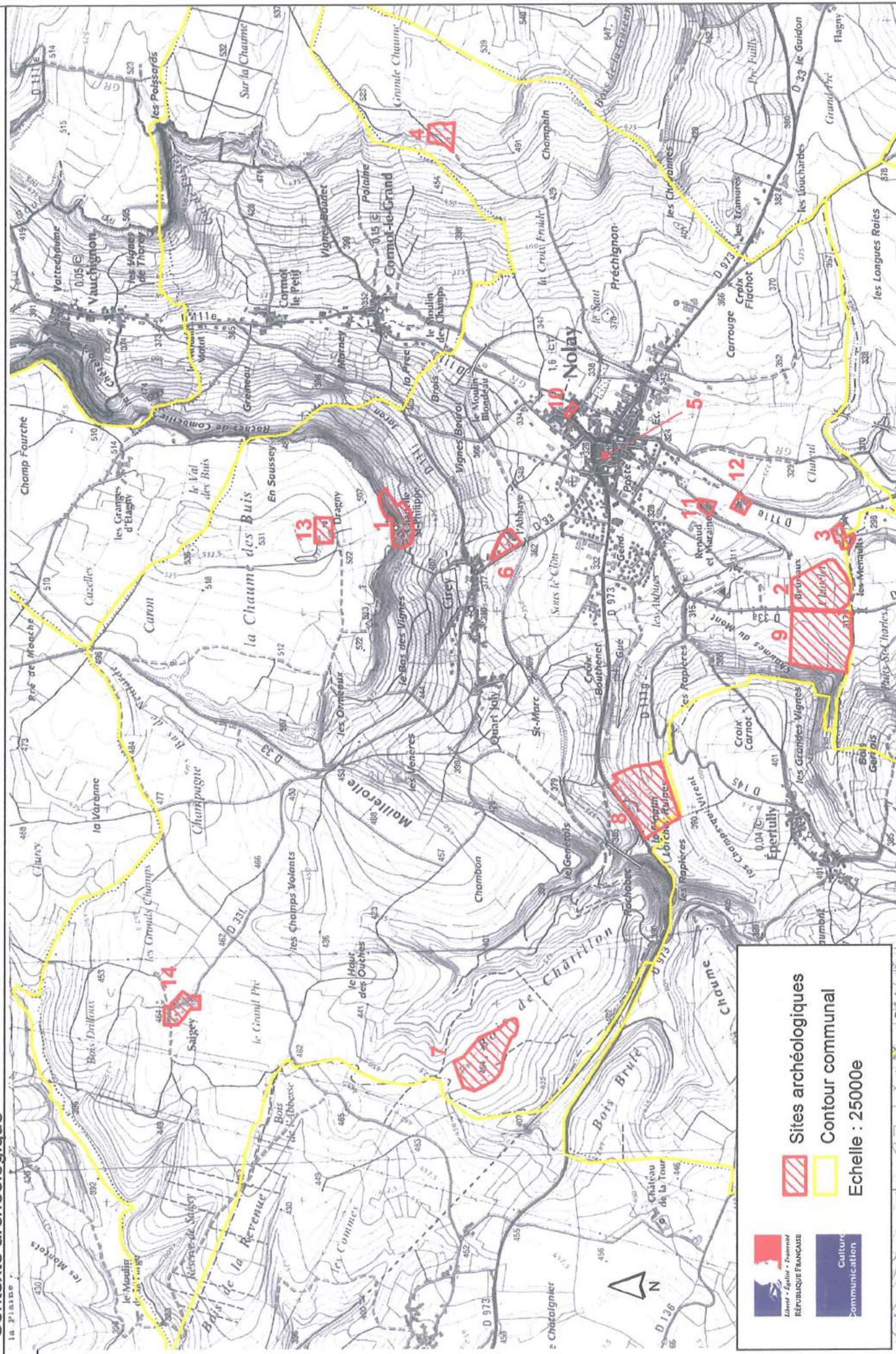
Le Directeur régional des affaires culturelles,
Pour le Directeur et par délégation,
Le Conservateur régional de l'archéologie

Jean-Olivier GUILHOT



Copie à : M. le Maire de Nolay

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



Commune de Nolay (Côte-d'Or)
Plan local d'urbanisme
Liste des entités archéologiques

- 001 : « La Chaume des Buis », partiellement fouillé dans les années 80, ce site a révélé un ensemble cultuel et funéraire médiéval et moderne.
- 002 : « Le Châtelet », habitat et sépultures gallo-romains.
- 003 : « Moulin des Menaults » moulin à eau visible sur le cadastre napoléonien.
- 004 : « La Grande Chaume, Fontaine d'Argent », occupations gallo-romaine et protohistorique.
- 005 : « Bourg, la Halle », halle aux grains du bas Moyen Âge sous laquelle ont été mis au jour des murs correspondant peut-être à une halle plus ancienne .
- 006 : « L'Abbaye », indice de site toponymique, visible sur le cadastre napoléonien.
- 007 : « Châtillon », grand camp de hauteur gaulois ou romain.
- 008 : « Moulin Larcher, Source du Pré Salin », source avec témoins d'une occupation gallo-romaine, à proximité d'un moulin à eau visible sur le cadastre napoléonien.
- 009 : « Chaumes du Mont », habitat gallo-romain.
- 010 : « Bourg », chapelle Saint-Pierre à l'arrière de laquelle se trouvait un cimetière.
- 011 : « Moulin Renaud », moulin à eau.
- 012 : « Moulin Maraine », moulin à eau.
- 013 : « Dragny », ancienne seigneurie de l'abbesse de Saint-Jean d'Autun.
- 014 : « Saigey » hameau d'origine médiévale.

De nombreux sites connus sur cette commune sont trop mal localisés pour pouvoir figurer sur le plan.

Colie : M. TAULENOT (fait)



PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR

Dijon, le 16 DEC. 2013

Direction départementale des territoires

Le préfet de la région Bourgogne

Préfet de la Côte d'Or

Service préservation et aménagement de
l'espace

à

Bureau planification et prévention des risques
technologiques

Monsieur le maire de NOLAY

Mairie

21 340 - NOLAY

Affaire suivie par Catherine ZULIAN
Tél. 03 80 25 09 04 – Fax : 03 80 25 09 10
catherine.zulian@cote-dor.gouv.fr

Objet : Commune de Nolay
Consultation sur le projet de P.L.U. Arrêté
P. J. : analyse technique du projet de PLU

*Il y a beaucoup
de travaux à faire*

Conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme, arrêté le 13 septembre 2013 par délibération de votre conseil municipal.

L'examen du document m'amène à considérer que le projet pourrait être entaché d'illégalité, s'il était approuvé en l'état, au motif que le règlement de la zone naturelle permet des constructions qui n'y sont pas autorisées par le code de l'urbanisme. Je vous invite à modifier le document en conséquence, pour respecter la rédaction de l'article R.123-8.

Si je considère que des éléments entachant la légalité du document subsistent après son approbation, je disposerai de la faculté de suspendre son caractère exécutoire, conformément aux dispositions de l'article L.123-12 du code de l'urbanisme, et/ou de le déférer au tribunal administratif.

Par ailleurs, mes services ont recensé 3 motifs d'insécurité juridique que je vous suggère d'amender. Enfin, l'analyse technique jointe liste également des mises au point ou améliorations que je vous propose de prendre en compte pour favoriser la compréhension et la clarté du document.

Mon avis, y compris l'annexe technique, doit être joint au dossier d'enquête publique.

Les services de la DDT sont à votre disposition pour examiner l'ensemble de ces observations.

LE PRÉFET,
Pour le Préfet et par délégation
La Secrétaire Générale

Marie-Hélène VALENTE



PRÉFET DE LA CÔTE D'OR

Direction départementale des territoires

Dijon, le

**RÉVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE NOLAY
AVIS DE L'ÉTAT SUR LE PROJET ARRÊTÉ
ANNEXE ANALYSE TECHNIQUE**

Cette analyse technique a été rédigée sur la base des avis émis par les services déconcentrés de l'État (direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement, direction régionale des affaires culturelles, agence régionale de santé, direction départementale des territoires, service départemental d'incendie et de secours, inspection académique, France Télécom).

• **Légalité**

Les points de légalité relevés ci-après portent sur des questions de forme, qu'il sera facile de corriger pour mettre en conformité le contenu du document du PLU.

Les constructions et installations autorisées en zone naturelle sont réglementées par l'article R 123-8 du code de l'urbanisme : la rédaction de l'article N2 devra être revue pour s'y conformer, avec notamment la suppression des activités artisanales et des hébergements touristiques qui ne peuvent être autorisés.

Nolay a choisi de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, Nh et Ni, dans lesquels des constructions sont autorisées sous conditions, en application de l'article L 123-1-5 14° du code de l'urbanisme. Il conviendra de préciser en article 2 quelles sont ces conditions.

La zone naturelle prévoit un pastillage Nh qui couvre de manière exhaustive les constructions isolées. Par conséquent, il n'y a pas lieu d'autoriser les aménagements et extensions des constructions existantes en dehors dudit secteur.

• **Sécurité juridique**

1) La diversification des statuts d'occupation des logements, accession, locatif, logement aidé, est présentée en page 10 du PADD comme une préoccupation forte, avec la volonté de créer 13 logements aidés pour répondre à l'objectif fixé par le PLH. Pourtant, sa traduction dans les OAP et dans le règlement se limite à encourager cette diversification. Cette rédaction paraît insuffisante pour atteindre l'objectif fixé du PLH, et ne répond pas non plus aux attentes du SCOT arrêté qui demande un effort en matière de logements locatifs, dont une part importante de logements aidés parmi les nouvelles productions. Pour y remédier, il conviendrait, en zone urbaine ou à urbaniser, de délimiter des secteurs dans lesquels un pourcentage de logements aidés sera défini pour réaliser de la mixité sociale, ou de réserver des emplacements, en application des articles L123-1-5 16° et L123-2 b du code de l'urbanisme. Parallèlement, le nombre de logements aidés devrait être revu à la hausse pour tenir compte d'un horizon du PLU, 2030, plus éloigné que celui du PLH, 2018.

De même, le PADD identifie la nécessité de diversifier la typologie et la taille des logements car le parc actuel est composé à 80 % de maisons individuelles et de grands logements, avec 70% de 4

pièces et plus, alors que les petits ménages sont majoritaires et que leur taille moyenne est estimée à 1,95 à l'horizon 2030.

Cette nécessité de diversifier le parc est bien prise en compte par les OAP qui demandent majoritairement de l'habitat groupé ou collectif, et qui fixent un objectif de logements à réaliser pour atteindre la densité de 20 logements /ha attendue par le SCOT. Cependant, rien n'est écrit pour garantir une production importante de petits logements et le règlement renvoie simplement aux OAP pour les programmes de logements en construction neuve. Il conviendrait donc de remplacer dans les OAP le terme objectif par celui de nombre minimum de logements à produire et il conviendrait aussi que ce nombre soit calibré pour réaliser des logements de petite taille, répondant à la fois à l'objectif du PADD et aux attentes du PLH et du SCOT.

Enfin, les objectifs de production de logements sont fondés sur la reconquête de la vacance, le renouvellement urbain et la production sur du foncier nouveau. Il conviendrait de revoir les justifications page 74 à 77 du rapport de présentation qui apparaissent peu claires et de mettre en concordance les chiffres qui sont avancés. On trouve ainsi la reconquête de 36 logements vacants et 21 par renouvellement du bâti puis 36 pour les 2 confondus, mais aussi la réalisation de 104 puis 125 logements en neuf. Les justifications devront être revues, par exemple en ajoutant un tableau récapitulant les prévisions des nouveaux logements selon les différentes possibilités de production. Compte tenu des très nombreux logements vacants sur Nolay, 140 recensés, la mise en œuvre d'une politique de réhabilitation devrait constituer une priorité avant l'ouverture de nouvelles zones constructibles.

Par ailleurs, les objectifs fixés par le SCOT sur le secteur Nolay-plateau consistent en 225 logements à l'horizon 2030 dont 125 en construction neuve, avec une consommation foncière prévue de 8 ha. Le projet de Nolay, basé sur le développement de 4 quartiers, conduit à la création de 125 nouveaux logements sur 7,6 ha et absorbe donc à lui seul le développement de l'ensemble du secteur. Même s'il s'agit d'une approche très théorique, il serait souhaitable de renforcer la sécurité juridique du PLU en expliquant et en justifiant les accords obtenus avec les autres communes du secteur, dans le cadre supra communal formé par le SCOT et le PLH.

2) La ressource en eau est jugée suffisante pour absorber le développement de Nolay et, de même, la station d'épuration, d'une capacité globale de 1700 eq/hab, est présentée comme disposant d'une bonne capacité d'assainissement. Toutefois, sur le 1^{er} point, une étude réalisée fin 2010 par la communauté d'agglomération visant à sécuriser l'alimentation en eau potable recommande une vigilance sur Nolay et, concernant l'assainissement, le SCOT a identifié la station de Nolay comme présentant une sous capacité de traitement et des surcharges hydrauliques en période de fortes pluies. Il paraît donc nécessaire de lier l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs de développement à la réalisation des travaux nécessaires en matière d'eau et d'assainissement. Cette compétence étant déléguée à la communauté d'agglomération, il conviendra d'examiner avec elle le calendrier prévisible de réalisation. En outre, l'aménagement de la défense incendie des futures zones devra être étudié en collaboration avec le service prévention du SDIS.

3) En matière de déplacement, un des principes retenus par le PADD pour maîtriser et sécuriser le trafic routier sur la RD 973 consiste à aménager une voie de desserte complémentaire dans la partie sud de la ville, afin d'éviter un report systématique de circulation sur le centre-ville. La traduction de cet objectif devra être explicitée, car aucun emplacement réservé n'est prévu pour réaliser ce projet de voirie.

• Mise au point – améliorations

1) Les risques naturels sont présentés pages 21 à 23 du rapport de présentation, toutefois, il manque la carte du risque sismique, et les préconisations constructives en sol argileux devront être remplacées par celles jointes en annexes. Au regard du risque inondation, le règlement devra être complété par l'interdiction des sous-sols enterrés et la rehausse des planchers de +0,30m par rapport aux plus hautes eaux connues, pour tous les secteurs inondables issus de l'atlas Dheune-Cozanne et identifiés au plan de zonage.

Les cartographies sur les risques sont peu lisibles, aussi, pour une meilleure information du public, elles devront être complétées par leur source fournie dans le porter à connaissance.

2) La révision du classement sonore a été validée par arrêté préfectoral du 25/09/2012 et la RD 973 est dorénavant classée comme axe bruyant dans la traversée de Nolay. Aussi, il conviendra d'intégrer cette nuisance dans le rapport de présentation et d'annexer cet arrêté au PLU, accompagné d'un document graphique identifiant les secteurs affectés par le bruit de cette infrastructure. Vous le trouverez sur le site internet de la DDT à l'adresse suivante:

<http://www.cote-d-or.equipement-agriculture.gouv.fr/revision-du-classement-sonore-des-a1838.html>.

3) Dans le porter à connaissance, il était demandé de faire figurer dans le rapport de présentation la liste des sites archéologiques recensés ainsi que leur report sur une carte, et d'intégrer dans les dispositions générales du règlement certains rappels concernant l'archéologie préventive. Ces éléments n'apparaissant pas dans le document, il conviendra de le compléter.

4) Les périmètres sanitaires autour des exploitations agricoles ne font pas partie des documents graphiques définis aux articles R123-11 et 12 du code de l'urbanisme. Il conviendra de les supprimer sur les plans de zonage pour les présenter dans le chapitre activité agricole en page 68 du rapport de présentation.

5) L'arrêté préfectoral n° 2013-050 du 31 juillet 2013 a déclaré d'utilité publique l'instauration d'un périmètre de protection autour des captages des sources de Fontaine Drouet et des Prés. Il conviendra de substituer le plan et le cahier des servitudes d'utilité publiques du PLU arrêté par ceux que fournira la DDT. Il conviendra de respecter les limitations d'occupation du sol, rappelées dans la fiche de servitude AS1, ce qui suppose un classement en agricole inconstructible des périmètres rapprochés.

6) Le DOO du projet de SCOT a identifié un secteur préférentiel de développement du commerce, ZACOM, en entrée Est de la commune. Au PLU, ce secteur est présenté comme une zone économique classique, sans distinction entre commerces et activités. Il me semble que l'implantation de bâtiments d'activités pourrait compromettre la réalisation de commerces à cet endroit. Pour y remédier, je vous conseille d'identifier un sous-secteur spécifique sur les plans de zonage et d'intégrer dans le règlement les transcriptions attendues du DOO, afin d'assurer dès à présent un document compatible avec le SCOT sur ce point.

7) Il est rappelé dans le document les articulations du PLU avec les documents supra-communaux. Il conviendrait de distinguer les documents approuvés de ceux qui ne le sont pas encore et de revoir les obligations de compatibilité et de prise en compte, qui n'ont pas les mêmes effets juridiques.

8) Les indicateurs de suivi, au regard de la satisfaction des besoins en logements, doivent permettre d'organiser le débat sur les résultats de l'application du PLU après 3 ans, conformément à l'article L123-12-1 du code de l'urbanisme. Il conviendrait donc de ramener la fréquence de suivi de l'ensemble des indicateurs à 3 ans. Pour faciliter l'évaluation du PLU tant en matière de logements que d'environnement, les indicateurs de suivi doivent s'inscrire dans un repère. Pour cela, il faudrait fixer *a minima* la valeur de départ, la valeur actuelle et celle à atteindre, le tout accompagné des mesures prises pour infléchir le résultat.

9) Le dossier mérite d'être amélioré sur plusieurs points:

Le rapport de présentation page 78 sera complété par l'OAP « les Vénères » ;

La légende des plans de zonage devra être corrigée pour y faire figurer de manière identique tous les sous-secteurs (1AUEe et UEa comme 1AUHa).

Le règlement n'a pas à comprendre des prescriptions qui relèvent du code de la voirie routière (saillie sur domaine routier p14) ou du code civil et les articles suivants seront réexaminés:

- la rédaction des articles 4 des zones U sera simplifiée en imposant un raccordement aux réseaux eau potable et assainissement;
- un matériau (bois, fer) ne peut être imposé, il conviendra de le remplacer par aspect (UA11);
- l'implantation en arrière front des abris de jardin relève de l'article 6 et non pas du 7(UA, UB);
- le renvoi aux fiches « construire ou restaurer » éditées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine nécessite que celles-ci soient annexées au règlement;
- les OAP Clos Carnot et Façade sud-ouest préconisent une implantation des constructions avec un recul maximum de 2 m, or, l'article 1AUH6 prévoyant jusqu'à 5m, une harmonisation est nécessaire;

- les articles UB12 et 1AUH12 méritent d'être précisés concernant les activités économiques (1 place pour 25 à 30% de surface de plancher ou 25 à 30% de la surface de plancher en surface de stationnement);
- la zone UL est définie comme secteur d'implantation des équipements publics ou privés en matière d'enseignement, de soins ou d'activités sportives ou culturelles. Il conviendra de revoir les articles 1 et 2 pour les rendre concordants avec la vocation de la zone;
- la zone 1AUH correspond au développement futur du bourg en matière d'habitat et d'activités compatibles avec un quartier résidentiel. Il conviendra donc d'interdire en article 1 les constructions liées à l'industrie et à la fonction d'entrepôt qui trouveront place en zone UE ou AUE ainsi que celles liées à l'exploitation agricole ou forestière à implanter en zone agricole;
- les limites de zones du PLU ne constituant pas des limites séparatives, l'implantation des constructions par rapport à ces limites (UE7 et 1AUE7) doit être une condition reprise en article 2;
- des erreurs à corriger à l'article 1AUE2 (1AUe, 1AUH3 et 4 alors qu'il s'agit de l'article 1AUE);
- En zone agricole, il conviendrait d'ajouter en article 2 les annexes à l'habitation lorsque celle-ci est autorisée.

10) Le zonage d'assainissement ayant été réalisé en 2005, il conviendra de s'assurer que le PLU est cohérent avec ce zonage.

11) Des éléments paysagers et patrimoniaux ont été identifiés en application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage. Le règlement précise que la démolition ou la modification sont admises dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. Le terme « démolition » devrait être retiré car l'identification du patrimoine a pour objet la définition de mesures de protection et, en aucun cas, sa destruction.

12) Le droit de préemption urbain sur les zones U et AU, institué par délibération du 20 février 2008, devra être adapté pour intégrer les évolutions du zonage.



Monsieur Jean-Pascal MONIN

Maire de NOLAY

Place de l'Hôtel de Ville

21340 NOLAY

XM/SL
DT/13/236

Dijon, le 12 novembre 2013

Objet : Arrêt du PLU

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme, vous nous invitez à communiquer notre avis sur le projet d'arrêt du PLU de votre commune, et nous vous en remercions.

Nous avons bien pris en compte tout l'intérêt de cette démarche. L'examen du dossier permet de relever les orientations en faveur du développement économique et en particulier pour :

- la zone classée 1AUe de 1,4 ha, « zone des Vénères », que vous destinez, plus spécifiquement, aux activités artisanales et commerciales,
- la zone classée 1AUe de 2 ha, « zone de la Gare », destinée à recevoir tout type d'activités économiques.

Nous avons également bien noté la volonté de votre commune de préserver et mettre en valeur son cadre environnemental, de conforter sa place à l'échelle de l'agglomération et de renforcer l'identité de Nolay.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Côte-d'Or, après avoir pris connaissance de l'ensemble du projet, n'a pas de remarques particulières à formuler. Elle émet donc un avis favorable à ce dossier.

Nous vous serions obligés de bien vouloir nous adresser la version approuvée de votre PLU et vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.



Xavier MIREPOIX
Président

*Tres bien
Copie N. Taupenot
fat*



Monsieur le Maire
Mairie
Place de l'Hôtel de Ville
21 340 NOLAY

Dijon, le 9 Décembre 2013

N/Réf : VL/am/ee-ATE/13-720/12
AM/ATE/n°160

Page 1/2

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme

LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'Agriculture sur le projet de PLU, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal le 13 Septembre 2013. Après un examen attentif de ce dossier, je tiens à vous faire part des remarques suivantes :

**Chambre d'Agriculture
de Côte-d'Or**

42 rue de Mulhouse - BP 37530
21075 DIJON Cedex
Tél : 03 80 68 66 00
Fax : 03 80 68 66 09
accueil@cote-dor.chambagri.fr
www.cote-dor.chambagri.fr

Antenne de Becquerel

11 rue Henri Becquerel
21000 DIJON
Tél : 03 80 28 81 20
Fax : 03 80 28 81 69

**Pôle Agricole de
Pouilly en Auxois**

Route d'Arnay le Duc
21320 CREANCEY
Tél : 03 80 90 89 09
Fax : 03 80 90 76 14

Antenne de Châtillon

40 Bis, Avenue de la Gare
21400 CHATILLON-SUR-SEINE
Tél : 03 80 91 06 76
Fax : 03 80 91 08 20

La commune de Nolay comptait 1496 habitants en 2008. Elle prévoit d'atteindre 1550 habitants en 2030. Elle a estimé à 140 le nombre de logements à créer, ce qui me paraît important au regard de l'objectif démographique fixé. Le raisonnement établi vous permettant d'aboutir à ce chiffre mériterait d'être précisé dans le rapport de présentation (prise en compte du phénomène de desserrement..).

7,6 hectares d'espaces libres sont mobilisés pour l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité du bâti existant. 3,4 hectares d'extension sont prévues pour le développement économique et 7,9 hectares d'extension sont destinés à des aménagements de loisirs, équipements collectifs, camping...

Nolay est identifié comme pôle relais dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale et de ce fait, je conçois qu'elle ait un rôle à affirmer en matière économique, touristique, résidentielle et de services. Je note certes l'effort réalisé par la commune en matière de densité, celle-ci passant de 8 logements par hectare durant la dernière décennie à 20 logements par hectare en moyenne dans le projet de PLU. Les surfaces des zones urbaines et urbanisables a

également été réduite par rapport au PLU de 2006. Cependant, les potentialités totales (18,9 hectares de foncier libre) me semblent supérieures aux besoins. De plus, certains secteurs destinés à l'urbanisation correspondent à des parcelles classées en AOC qu'il me semble important de préserver dans la mesure du possible. En matière d'habitat, vous affirmez page 56 du rapport de présentation que l'offre de petits logements reste très insuffisante. Je regrette que votre objectif en matière de reconquête de logements vacants n'ait été plus ambitieux (140 logements vacants ; prévision d'une trentaine de logements vacants remis sur le marché).

Le diagnostic agricole doit permettre de prendre en compte les besoins des exploitants en place dans le PLU. Dans cette optique, il est utile d'identifier tous les bâtiments agricoles et viticoles existants et les projets éventuels des exploitants; ainsi, la carte des espaces et bâtiments agricoles et viticoles mérite d'être complétée. Vous évoquez l'élevage et avez matérialisé des périmètres sanitaires. Ce volet mériterait d'être plus étayé ; le principe de réciprocité est à préciser. Enfin, les périmètres sanitaires, susceptibles d'évoluer dans le temps n'ont pas lieu d'être dans le règlement graphique.

Certaines parcelles classées en AOC sont actuellement classées en EBC ou identifiées en zone naturelle, ce qui n'est pas satisfaisant. Toute parcelle classée en AOC est à identifier en zone agricole. Je vous demande donc de revoir le zonage dans ce sens.

Les articles UA1 et UA2 sont contradictoires pour ce qui concerne les constructions agricoles. Il convient de supprimer « les exploitations agricoles » à l'article UA1. L'article UA2 doit autoriser les constructions agricoles. Celles-ci doivent être conditionnées à la présence d'un siège d'exploitation pré-existant. Il n'y a pas lieu d'évoquer les périmètres sanitaires dans cet article.

Il convient d'autoriser également les constructions en limite séparative à l'article A7.

Vous remerciant de l'intérêt porté à mes remarques, je vous adresse un avis favorable avec réserves eu égard à la prise en compte insuffisante des parcelles classées en AOC.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

Vincent LAVIER

Président de la Chambre d'Agriculture
de Côte d'Or



Dijon, le - 3 DEC. 2013

Service Politiques territoriales et Contractualisation
Références: PADT - JS/JeM 13 - n°D13012894
Affaire suivie par M. Jérôme SIMON
Tél. : 03 80 63 30 42

Monsieur le Maire,

Vous m'avez adressé, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de votre commune.

La Commission Permanente du Conseil Général de la Côte-d'Or, réunie le 2 décembre 2013 a donné un avis favorable assorti de remarques.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, une copie de ladite délibération.

Je vous remercie de m'informer de la suite qui sera donnée à ces remarques.

Par ailleurs, j'attire votre attention sur deux erreurs matérielles concernant la dénomination des routes départementales qu'il convient de rectifier :


- page 62 du rapport de présentation : RD 973 au lieu de RD 937 ;
- page 65 où il convient de parler de la RD 906 et non pas de la RN 6.

A l'issue de la procédure, je vous serais obligé de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU approuvé.

Votre Plan Local d'Urbanisme pourra être inséré dans « Geocotedor », cadastre numérisé des communes. Il conviendra pour ce, si vous le souhaitez, de prendre l'attache de mes services (M. Julien LOGLISCI - 03 80 63 64 79) pour connaître les modalités de mise en œuvre de cette procédure.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments dévoués.

Le Président


François SAUVADET
Député de la Côte-d'Or

Monsieur Jean-Pascal MONIN
Maire de NOLAY
Mairie

21340 NOLAY

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE LA COTE-D'OR

EXTRAIT DU REGISTRE

**DES DELIBERATIONS DE LA COMMISSION PERMANENTE
DU CONSEIL GENERAL**

3ème Commission n° 8

~~~~~  
Séance du 2 décembre 2013 (Matin)  
~~~~~

Date de la convocation : 13 novembre 2013

PRESIDENT : Monsieur François SAUVADET

SECRETAIRE : Monsieur Charles BARRIERE

LIEU DE LA REUNION : Hôtel du Département - DIJON

MEMBRES PRESENTS : MM. Michel BACHELARD, Noël BERNARD, Emmanuel BICHOT, Hubert BRIGAND, Mme Emmanuelle COINT, M. Yves COURTOT, Mme Martine EAP-DUPIN, MM. Marc FROT, Dominique GIRARD, Pierre GOBBO, Robert GRIMPRET, Henri JULIEN, Gérard LEGUAY, Mmes Anne-Catherine LOISIER, Catherine LOUIS, Céline MAGLICA, MM. Gilbert MENUT, Alain MILLOT, Patrick MOLINOZ, Georges MORIN, Gabriel MOULIN, Marc PATRIAT, Jean-Yves PIAN, Pierre POILLOT, Roland PONSAAË, Mme Colette POPARD, MM. Pierre-Alexandre PRIVOLT, Jean-Pierre REBOURGEOIN, Jean-Claude ROBERT, Paul ROBINAT, Ludovic ROCHETTE, Denis THOMAS, Laurent THOMAS, Nicolas URBANO, Claude VINOT.

MEMBRES EXCUSES : MM. Jean ESMONIN, Jean-Paul NORET.

MEMBRES EXCUSES et ayant donné délégation de vote : M. Joël ABBEY à M. Gilbert MENUT, M. François-Xavier DUGOURD à Mme Catherine LOUIS, M. Roger GANEE à M. Michel BACHELARD, M. Alain HOUPERT à M. François SAUVADET.

RAPPORTEUR : Monsieur Gilbert MENUT

OBJET DE LA DELIBERATION :

UNE AMBITION D'EQUILIBRE
PLAN LOCAL D'URBANISME : AVIS DU CONSEIL GÉNÉRAL

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le Conseil Général doit formuler un avis sur les projets de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Le présent rapport a pour objet de soumettre à votre examen les PLU arrêtés des communes de BEZOUOTTE, CLEMENCEY, LA MOTTE-TERNANT, NOLAY et SAINT-JULIEN.

1. COMMUNE DE BEZOUOTTE

La commune de BEZOUOTTE a prescrit, par délibération du 4 septembre 2009, l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par révision générale du Plan d'Occupation des Sols pour permettre la réalisation des objectifs suivants :

- étudier la capacité de développement rapide et limité de la commune,
- préserver la qualité et le cadre de vie,
- préserver la qualité architecturale et l'environnement du village,
- mener une réflexion sur les zones d'urbanisation futures,
- définir au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins de la commune en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de transports et de déplacements, d'équipements et de services.

Par courrier du 6 novembre 2009, le Conseil Général de la Côte-d'Or a fait part à la commune de ses prescriptions. Celles-ci ont globalement été prises en compte dans le projet arrêté le 6 septembre 2013. Cependant, il convient de vous faire part des remarques suivantes :

1.1. ACCÈS DE LA ZONE UA1 SUR LA RD 25B

Pour des raisons de sécurité routière dues notamment à une mauvaise visibilité au débouché des deux accès de la zone Ua1 sur la RD 25b, il conviendra de :

- ne pas créer d'accès véhicule pour l'accès le plus à l'ouest, mais uniquement un accès réservé aux modes de cheminements doux (piétons, deux roues),
- redresser le tracé du débouché prévu par l'emplacement réservé numéroté 1, perpendiculairement à la RD 25b et le plus à l'ouest possible afin de dégager une visibilité maximale pour les usagers.

Tout aménagement sur le domaine public routier départemental devra faire l'objet d'une validation par les services du Conseil Général.

1.2. FICHE PATRIMOINE DU PONT ENJAMBANT LA BÈZE

En vertu de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, la commune a décidé de protéger certains éléments de son patrimoine et notamment un pont enjambant la Bèze sur la RD 25b. La fiche patrimoine élaborée à cette fin prévoit une conservation de l'ouvrage en « l'état d'apparence actuelle ». Le Conseil Général de la Côte-d'Or, propriétaire de cet

ouvrage, sera éventuellement susceptible de réaliser des travaux pour des raisons de sécurité mais ne pourra garantir un maintien de cette structure dans sa forme actuelle».

2. COMMUNE DE CLEMENCEY

La commune de CLEMENCEY a prescrit, par délibération du 2 février 2010, l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme pour permettre la réalisation des objectifs suivants :

- protéger l'identité du village,
- préserver l'espace agricole,
- protéger l'environnement, les forêts et les paysages.

Par courrier du 8 mars 2013 le Conseil Général de la Côte-d'Or a fait part à la commune de son avis favorable pour le projet arrêté le 13 décembre 2012.

La commune a arrêté un nouveau projet le 23 septembre 2013 pour prendre en compte l'avis défavorable donné par le SCoT du Dijonnais. Les remarques émises par le Conseil Général de la Côte-d'Or restent prises en compte dans le nouveau projet.

3. COMMUNE DE LA MOTTE-TERNANT

La commune de LA MOTTE-TERNANT a prescrit, par délibération du 27 juin 2008, l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme pour permettre la réalisation des objectifs suivants :

- permettre un développement dynamique de la commune prenant en compte les évolutions et besoins nouveaux,
- préserver l'environnement et le cadre de vie.

Par courrier du 22 septembre 2008, le Conseil Général de la Côte-d'Or a fait part à la commune de ses prescriptions. Celles-ci ont globalement été prises en compte dans le projet arrêté le 13 septembre 2013. Cependant il convient de vous faire part des remarques suivantes :

3.1. PRÉSENCE D'UNE ANCIENNE DÉCHARGE

Il existe une décharge sur le territoire communal. Il serait fortement souhaitable que le Plan Local d'Urbanisme permette de garder en mémoire le passif de ce site pollué en le localisant à l'aide d'une fiche diagnostique, par exemple, dans le rapport de présentation.

3.2. SENTIERS INSCRITS AU PLAN DÉPARTEMENTAL DES ITINÉRAIRES DE PROMENADES ET DE RANDONNÉES

Un sentier de randonnées doit être inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées au cours de l'année 2014. Il conviendra d'en faire mention dans le rapport de présentation du PLU, et ce à titre d'information.

4. COMMUNE DE NOLAY

La commune de NOLAY a prescrit, par délibération du 21 octobre 2008, la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme pour permettre la réalisation des objectifs suivants :

- réexaminer la localisation des possibles secteurs d'extension de l'urbanisme, notamment face à l'évolution des déprises agricoles,
- reculer quelques limites des zones urbaines en fonction de la situation existante,
- adapter le règlement aux nouveaux textes législatifs et réglementaires.

Par courrier du 18 février 2009, le Conseil Général de la Côte-d'Or a fait part à la commune de ses prescriptions. Celles-ci ont globalement été prises en compte dans le projet arrêté le 13 septembre 2013. Cependant, il convient de vous faire part des remarques suivantes :

4.1. PRÉSENCE D'ANCIENNES DÉCHARGES

Il existe deux décharges sur le territoire communal. Il serait fortement souhaitable que ce document d'urbanisme permette de garder en mémoire le passif de ces sites pollués en les localisant à l'aide d'une fiche diagnostique, par exemple, dans le rapport de présentation.

4.2. PROBLÉMATIQUE LIÉE AUX ACCÈS DES DIFFÉRENTES ZONES CONCERNÉES PAR LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

D'une manière générale, il conviendra de mener une réflexion d'ensemble quant à la continuité des cheminements doux sur le territoire de la commune. Une attention particulière devra également être portée à l'insertion de ces cheminements sur les routes départementales et lors des traversées de celles-ci.

4.2.1. Les Huiliers/ Saint Pierre

Il semble opportun d'envisager une continuité du cheminement doux vers l'école. Le débouché de ce cheminement sur la RD 973 devra être aménagé en concertation avec les services du Conseil Général afin d'assurer la sécurité des usagers.

4.2.2. Porte d'entrée est - Côté BEAUNE

Il ne sera autorisé qu'un seul accès nouveau sur la RD 973. Le détail des aménagements envisagés sur la RD 973 ainsi que la requalification du carrefour d'insertion à la zone devront être validés par les services du Conseil Général.

Il conviendrait d'assurer la continuité de la liaison piétonnière entre cette zone, la voie verte et le centre de la commune.

4.2.3. Clos Carnot

Compte tenu de la faible visibilité et de l'étroitesse de la rue, l'accès par la RD 111E se fera uniquement dans le sens entrant.

4.2.4. Façade sud-ouest

Les accès sur la RD 973 et la RD 33A, ainsi que les aménagements prévus en entrée d'agglomération devront être validés par les services du Conseil Général.

4.2.5. Les Vénères

Il conviendra d'établir le débouché des cheminements doux et leur traversée de la RD 973 en concertation avec les services du Conseil Général afin d'assurer une sécurité maximale aux usagers.

5. COMMUNE DE SAINT-JULIEN

La commune de SAINT-JULIEN avait prescrit, par délibération du 14 avril 2004, la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme. La procédure a été stoppée. Par délibération du 28 mai 2011, la commune a décidé de relancer la procédure de révision. Les objectifs initiaux étaient de :

- redéfinir l'affectation des sols en réduisant les possibilités de construire compte tenu des problèmes d'alimentation en eau potable et assainissement,
- contenir la pression foncière qui s'exerce sur le territoire.

Par courrier du 16 août 2011, le Conseil Général de la Côte-d'Or a fait part à la commune de ses prescriptions. Celles-ci ont globalement été prises en compte dans le projet arrêté le 5 octobre 2013. Cependant, il convient de vous faire part des remarques suivantes :

NÉCESSITÉ DE SÉCURISER LES ACCÈS AUX DIFFÉRENTES ZONES CONCERNÉES PAR LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones à vocation d'habitat et d'une zone à vocation d'activités économiques, il conviendra d'affiner le schéma des cheminements doux, en particulier entre le centre du village et la future ZAE.

5.1. LA CROIX-ROUGE

Compte tenu de la visibilité limitée et du trafic, un seul accès sera autorisé sur la RD 28. Cet accès sera à sens unique, dans le sens sortant, et il devra être établi en concertation avec les services du Conseil Général.

5.2. LA PETITE FIN

Un seul accès sera autorisé. Il se fera obligatoirement par un carrefour aménagé au nord de la zone entre la voie communale de « la petite fin » et la RD 28. Cet aménagement sera à la charge de l'aménageur et sera réalisé en concertation avec les services du Conseil Général.

En conclusion, je vous propose de donner un avis favorable, assorti d'une ou plusieurs remarques, sur les projets de PLU des communes de BEZOUOTTE, LA MOTTE-TERNANT, NOLAY et SAINT-JULIEN et un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de CLEMENCEY.

Après avoir délibéré, la Commission Permanente adopte à l'unanimité ces propositions.

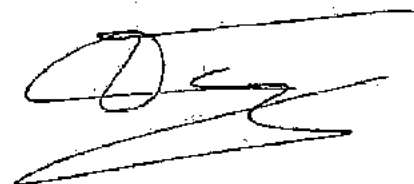
Pour extrait conforme

Le Président

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services

Pour extrait conforme
à l'original rendu exécutoire
à compter du : 13/12/2013

Date d'accusé de réception par la
Préfecture de la Côte-d'Or : 13/12/2013



Laurent VERCROYSSSE



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

e

Le Directeur

Dossier suivi par : Sandrine MURCIA

Tél. : 05.53.57.37.64

Fax : 05.53.24.30.04

Mail : s.murcia@inao.gouv.fr

N/Réf : GF/SM/LG/314/13

Objet : Projet de révision du PLU
Commune de Nolay



Monsieur le Maire
Mairie de Nolay
Place de l'Hôtel de Ville
21340 NOLAY

Montreuil-sous-Bois, le 12 novembre 2013

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 16 septembre 2013, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un projet de révision du PLU de votre commune.

La commune de Nolay est incluse dans l'aire géographique des AOC « Bourgogne Hautes Côtes de Beaune », « Bourgogne », « Bourgogne Aligoté », « Coteaux Bourguignons », « Bourgogne Passe-tout-grains », « Crémant de Bourgogne », « Bourgogne mousseux », « Fine de Bourgogne », « Marc de Bourgogne ». Elle appartient également aux aires de production des IGP « Emmental français Est-Central », « Moutarde de Bourgogne » et « Volailles de Bourgogne ».

L'examen attentif de votre dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

- Bien que les secteurs voués à l'urbanisation correspondent souvent à des parcelles déjà partiellement urbanisées, ou soient situés à proximité de parcelles déjà urbanisées (comblement de dents creuses) ou correspondent à l'extension de zones d'activités déjà existantes et difficilement localisables dans d'autres secteurs compte tenu des difficultés d'accès, l'INAO ne peut que déplorer la disparition d'environ 10,8 ha de parcelles classées en AOC (3,5 ha classés en AOC « Bourgogne Hautes Côtes de Beaune » et 7 ha classés en AOC « Coteaux Bourguignons »).
- La limite entre les espaces classés Natura 2000 et les parcelles classées en AOC a été redéfinie en 2004 après concertation entre la DIREN, l'INAO et les syndicats viticoles d'AOC concernés. Cette limite n'apparaît pas sur les plans de zonage, En particulier sur les lieux-dits « Saint-Philippe » et « Jaron ». Pour le lieu-dit « Jaron » les parcelles ZC 36 à 38 et 40 à 42 sont partiellement classées en zone Natura 2000 et « Bourgogne Hautes Côtes de Beaune ». Plus de 4,6 ha de « Bourgogne Hautes Côtes de Beaune » classées en EBC (espaces boisés classés) doivent être réintégrés en zone A ou AP. Pour le lieu-dit « Saint-Philippe » c'est environ 0,88 ha de « Bourgogne Hautes Côtes de Beaune » que le zonage classe en EBC qui devront réintégrer la zone A ou AP.

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL SOUS-BOIS CEDEX

TEL. 01 73 30 38 99 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr

Vous trouverez ci-joint la limite entre Natura 2000 et la délimitation de l'AOC « Bourgogne Hautes Côtes de Beaune ».

- Enfin, les parcelles classées en AOC sont par nature des parcelles à fort potentiel agricole. Le zonage ne doit pas, sauf, cas exceptionnel et justifié, limiter leur possibilité d'exploitation actuelle ou future qu'il s'agisse de parcelles plantées ou non. Plus de 9 ha classés en AOC (2 ha en « Bourgogne Hautes Côtes de Beaune » et 7 ha en « Coteaux Bourguignons ») sont intégrés dans le zonage en EBC (Espaces boisés classés) et plus de 8 ha classés en AOC (2 ha « Bourgogne Hautes Côtes de Beaune » et 6 ha en « Coteaux Bourguignons ») sont intégrés dans le zonage en N, alors que l'ensemble de ces parcelles devrait être classé en A ou Ap.

En conséquence, l'INAO émet un avis défavorable à l'encontre de ce projet dans la mesure où celui-ci impacte l'activité agricole susceptible de produire les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.



Jean-Luc DAIRIEN

PJ : Plans

Copie : DDT 21

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

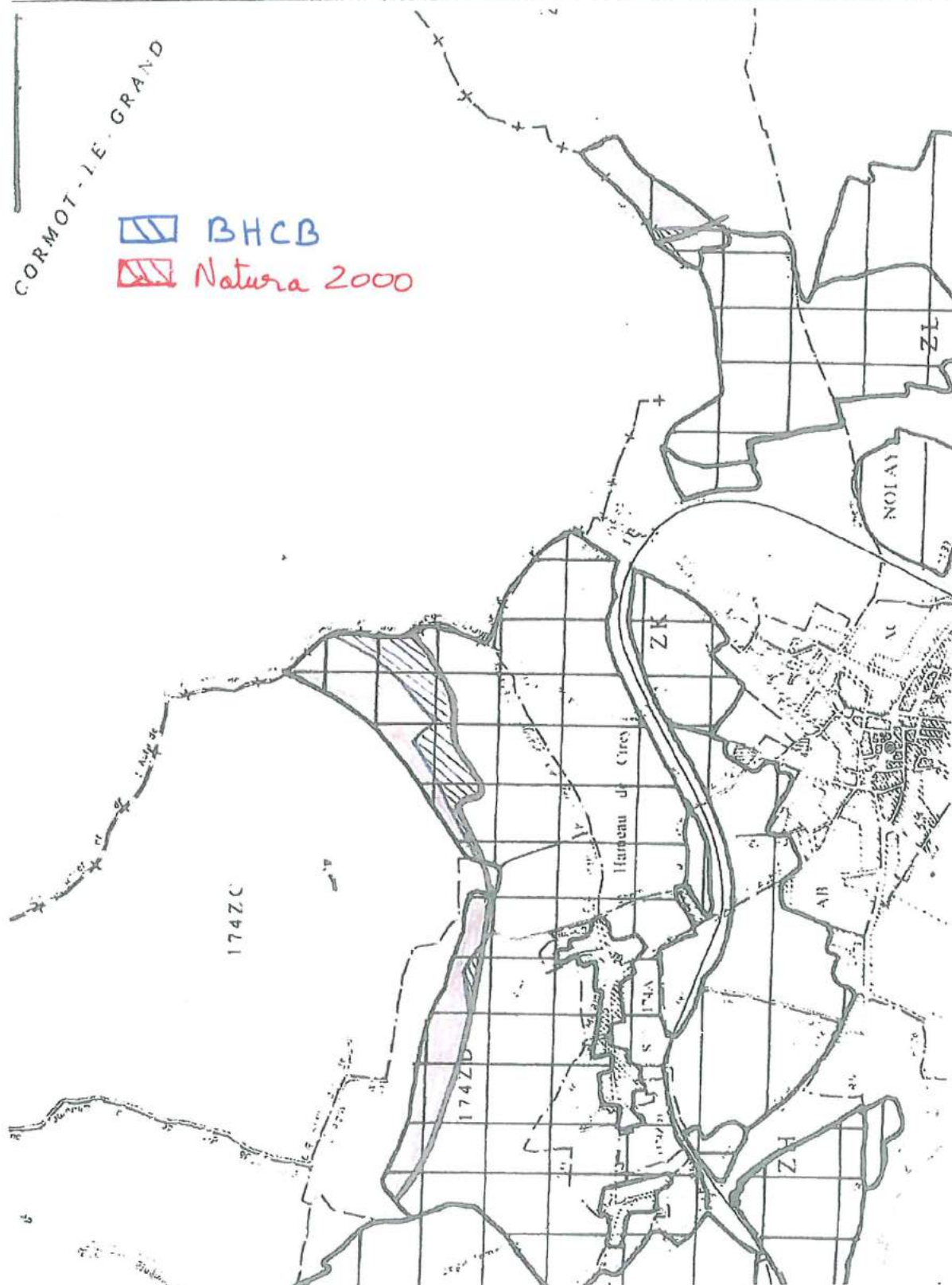
TSA 30003

93555 MONTREUIL SOUS-BOIS CEDEX

TEL. 01 73 30 38 99 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr

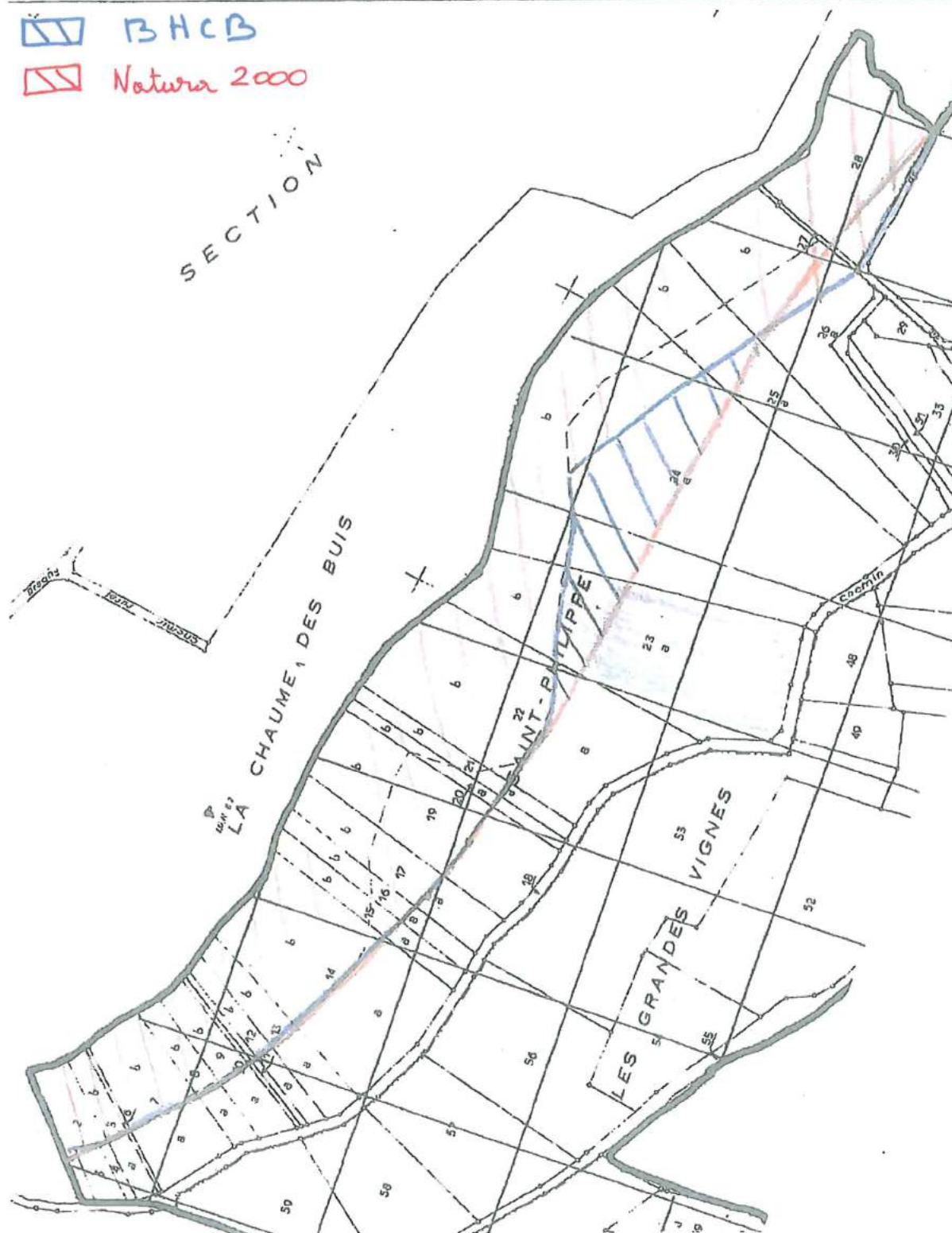
"Pelouses et forêts calcicoles de la Côte et Arrière-Côte de Beaune"



"Pelouses et forêts calicoles de la Côte et Arrière-Côte de Beaune"

 B H C B

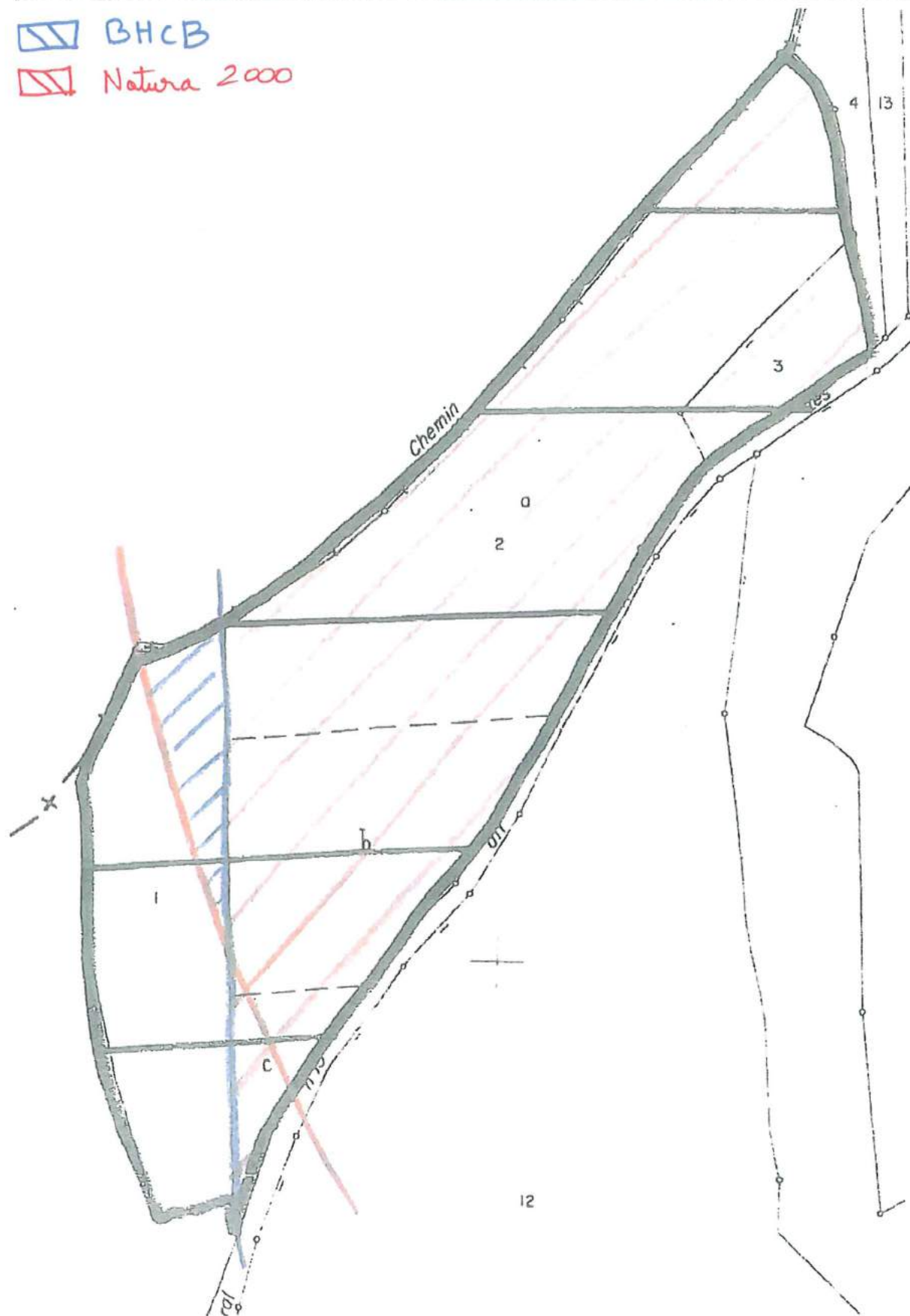
 Natura 2000



"Pelouses et forêts calicoles de la Côte et Arrière-Côte de Beaune"

 BHCB

 Natura 2000



CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE de BOURGOGNE



Le Président du CRPF de Bourgogne
à

Dijon, le 18 novembre 2013

Ref: AG/CdG /242 -13

Objet: PLU Nolay

Monsieur le Maire

Mairie

21340 NOLAY

Monsieur le Maire,

Le 18 septembre 2013, j'ai bien reçu pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, tel qu'arrêté par votre conseil municipal en date du 13 septembre 2013, et je vous en remercie.

J'ai noté la volonté de la commune de préserver les espaces boisés et j'approuve votre démarche.

Cependant, vous avez classé en espace boisé classé (EBC) les plus grands massifs boisés de la commune et en particulier le bois de Châtillon dont la gestion durable a été validée par le CRPF au travers des « plans simple de gestion ».

La gestion durable de ces bois étant garantie et alors même que certains bosquets n'ont pas bénéficié de ce type de protection (parcelles ZE11, ZE40 à 46, ZN10, ZN 19, ZN110, ZN 111, ZN 22, ZN 34), le classement en EBC doit, me semble-t-il, être réexaminé pour satisfaire à la vocation des EBC prévue par le code forestier et le code de l'urbanisme. En effet, le recours aux EBC doit permettre de protéger les petits bois, bosquets, alignements, haies et arbres isolés ayant un réel intérêt pour l'urbanisme et menacés dans leur pérennité.

Le classement de grandes surfaces de forêts privées dont la conservation et la gestion durable sont garanties par les textes du Code Forestier (notamment L 124.1, L 122.7, L 341.3) et du Code de l'Environnement (classements, ZNIEFF...) n'a pour effet qu'une sur-réglementation pouvant même rendre la gestion forestière durable problématique à terme, notamment pour les équipements de desserte, pistes, aires de dépôt de bois, aménagements écologiques ou touristiques de clairières, etc...

Par conséquent, je suis défavorable au zonage en EBC défini dans votre projet de PLU.

Par ailleurs, dans l'article N1 et N2 du règlement de la zone N relatif à l'occupation et utilisation du sol, il me paraît utile de prévoir la possibilité d'autoriser les annexes forestières (cabane de chasse, abris pour le matériel...) nécessaires à l'entretien de la forêt et à l'exploitation forestière.

Vous remerciant de votre consultation, et restant à votre disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

PJ: notice PLU

Charles de GANAY
Président du CRPF de Bourgogne



18 boulevard Eugène Spuller - 21000 DIJON
Tél : +33 (0)3 80 53 10 00 - Fax : +33 (0)3 80 53 10 09
E-mail : bourgogne@crpf.fr - www.foret-de-bourgogne.fr
Délégation régionale du
CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE
Établissement public national régi par l'article L321-1 du Code Forestier
SIREN 180 092 355 - APE 8413Z

"Une forêt privée gérée et préservée
par un réseau d'hommes compétents
au service des générations futures"

La forêt privée et la prise en compte dans les PLU

de sa contribution au développement durable des territoires bourguignons



La forêt privée est partout présente en Bourgogne ou elle représente près de 700 000 ha soit les 2/3 des surfaces forestières (la part restante se partageant entre forêts domaniales (100 000 ha) et forêts communales (200 000 ha). Il y a 165 000 propriétaires de bois privés en Bourgogne, la surface moyenne étant 3,6 ha. Près de la moitié de la surface des forêts privées est constituée de propriétés (2 700 au total) de plus de 25 ha qui doivent être gérées selon un « *plan simple de gestion* » agréé par le CRPF. Les propriétés de moins de 4 ha sont très nombreuses (147 000) mais ne représentent que 17 % des surfaces de la forêt privée).

Les essences, les peuplements, les paysages forestiers sont variés du fait d'une grande diversité de milieux, et en constante évolution en raison de l'indispensable adaptation de la forêt aux besoins de production de bois et services économiques, environnementaux et sociaux. La filière forêt bois offre environ 15 000 emplois en Bourgogne (8 à 10 emplois pour 1000 m³ exploités annuellement, dont 1 à 2 pour la gestion et l'exploitation). Les volumes exploités sont stables pour les feuillus et en constante augmentation pour les résineux (qui ont rattrapé les feuillus alors qu'ils ne couvrent que 17 % des surfaces). La forêt gérée durablement est aussi pour l'Etat et les Collectivités une source de revenus fiscaux, que ce soit par l'impôt foncier ou les taxes induites par les entreprises, les emplois directs et indirects et les produits.

Le sylviculteur doit produire du bois et des services de qualité tout en préservant l'équilibre biologique du milieu, parfois menacé par les aléas climatiques, les maladies et ravageurs, l'excès de gibier et certaines activités humaines (incendies, pollutions...).

Ce travail de mise en valeur et de protection de la forêt est reconnu d'intérêt général par le Code Forestier (art. L121). La gestion forestière est cadrée par le Code forestier qui définit les principes fondamentaux de la *gestion durable des forêts* : celle-ci « *garantit leur diversité biologique, leur productivité, leur régénération, leur vitalité et leur capacité à satisfaire actuellement et pour l'avenir les fonctions économique, écologique et sociale pertinentes, aux niveaux local, national et international* ».

En forêt privée, la gestion durable est garantie par l'application d'un « *plan simple de gestion* », obligatoire pour les forêts supérieures à 25 ha (facultatif entre 10 et 25 ha), et le respect du « *code de bonnes pratiques sylvicoles* » ou d'un « *reglement type de gestion* » pour les autres, lorsque les propriétaires souscrivent. Ces documents de gestion doivent être conformes aux orientations du « *schéma régional de gestion sylvicole* » pour être agréés par le CRPF. Par ailleurs tous les sylviculteurs peuvent faire certifier leur gestion durable par l'Association bourguignonne de certification forestière, sur la base d'un référentiel bourguignon (marque PEF-C).

Les peuplements forestiers sont de plus en plus chargés en bois, l'exploitation ne prélevant globalement que la moitié de la production de bois.

Cette augmentation et amélioration de la ressource en bois améliore l'écosystème. Il est vital pour les territoires bourguignons que la forêt privée poursuive ses efforts d'amélioration et mette en marché les produits bois issus de la gestion patiente des sylviculteurs. Cela entraînera un important développement de la filière bois locale, dont le retentissement sera bénéfique pour les territoires ruraux.

Les projets d'aménagement de l'espace rural prescrits par les communes et les communautés de communes, doivent tenir compte du rôle important de la forêt privée pour le développement durable des territoires ; l'amélioration des conditions de desserte et de stockage des bois est par exemple l'une des composantes importantes de la gestion forestière durable ; elle facilite non seulement l'accès aux massifs et la sécurité des usagers des voies publiques, mais permet aussi une meilleure mise en marché des bois concourant ainsi à la réduction des gaz à effet de serre : 1 m³ de bois exploité stocke 900 kg de CO₂. Il convient, dans les projets d'aménagements ruraux, d'encourager localement les sylviculteurs dans leur contribution aux objectifs d'intérêt général. C'est la politique forestière de la France qui s'appuie notamment sur les conclusions du Grenelle de l'Environnement : « *produire plus tout en préservant mieux la biodiversité* ».



Les principales questions touchant la forêt privée dans les projets de PLU

Avis du CRPF de Bourgogne

1. Les espaces à vocation forestière sont à classer en zone N au titre des articles R 123-4 et R 123-8 du code de l'urbanisme. Il est recommandé d'établir avant tout classement de bois privés un état des lieux pour identifier les espaces sensibles et éviter un classement systématique non motivé par des objectifs d'urbanisme.
2. Des éléments de paysage à protéger et mettre en valeur (art L 123-1-7° du code de l'urbanisme) peuvent être identifiés dans les PLU. Cette identification correspond à une mesure de protection intéressante permettant de gérer ces éléments sans nécessairement les figer, ce qui peut parfaitement convenir aux arbres isolés, remarquables, alignements, haies, etc.
3. Ont vocation à être classés en EBC (art. L 130-1 du code de l'urbanisme), principalement en zone urbanisée et pour des motifs d'urbanisme qui doivent être motivés dans le rapport de présentation du PLU, les arbres remarquables, alignements, parcs, haies, bosquets, ruisseaux, bois de moins de 4 ha dont le Code Forestier n'assure pas de facto la préservation.
Le classement de grandes surfaces déjà protégées du défrichement et soumises par le code forestier à des obligations de gestion (Art L 341-1, Plans Simples de Gestion, ...) ne peut se justifier que dans des cas très exceptionnels (ex : communes à très faible taux de boisement, ...) et doit être clairement justifié au regard des préoccupations d'urbanisme et d'aménagement de l'espace.
Le PLU est un outil au service de la qualité de l'urbanisme du code de l'urbanisme et non pas de gestion des territoires forestiers (réglementé par le code forestier) ou des zones naturelles (réglementées par le code de l'environnement et les zonages environnementaux).
4. Les projets d'aménagements du PLU doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois, notamment accès aux parcelles boisées, défrichement, stockage des bois et desserte, etc.
En aucun cas, les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent rendre plus difficile la mise en valeur forestière (desserte notamment), ou aggraver les risques d'incendie, phytosanitaires, de sécurité des usagers ou des professionnels, le morcellement des unités de gestion, etc.
Les PLU doivent mentionner et cartographier s'ils existent le schéma communal de desserte forestière et les voies d'importance majeure pour le transport du bois (routes stratégiques du bois).
5. Les défrichements projetés ou déclassements d'EBC préexistantes à défrichement pour équipements ou extension de zone urbanisée, implantations immobilières, artisanales, industrielles, etc. ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée, (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %).
6. La surface totale classée en EBC doit figurer au document, ainsi que son évolution par rapport au précédent document d'urbanisme. Les servitudes notamment celles liées aux classements doivent être précisées, cartographiées à l'échelle du parcelaire.
7. La rédaction du PLU (ou du PAD) ne doit pas induire en erreur les administrés en laissant accroire par exemple :
 - que les travaux et/ou choix d'essence en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation
 - que toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation
 - que les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
8. La rédaction du PLU doit prendre en compte les orientations du Schéma régional de gestion sylvicole applicables aux forêts privées de Bourgogne, signé par le Ministre de l'Agriculture le 10 juillet 2006.



La consultation du CRPF de Bourgogne sur les PLU ; recommandations sur le mode opératoire

L'article R 130-20 du code de l'urbanisme précise que le CRPF doit être informé de la prescription des PLU ainsi que des classements en EBC. Les articles L 112-3 du code rural et R 123-17 du code de l'urbanisme précisent que les documents d'urbanisme et leur révision ou modification, avant d'être rendus publics ou approuvés doivent être soumis à l'avis du CRPF qui a 2 mois pour l'émettre, à défaut de quoi l'avis est réputé favorable.

Le CRPF est parfois informé, mais ce n'est pas toujours le cas, en amont de la procédure, au moment de la prescription du PLU, ce qui lui permet de communiquer des informations aux services préfectoraux ou aux cabinets d'étude en charge de l'état des lieux et des propositions de classement. Trop souvent, l'avis du CRPF n'est sollicité qu'en extrême fin de la procédure pour des raisons de conformité administrative, mais le document étant bouclé, la prise en compte de son avis est plus difficile, ce qui peut être dommage pour la qualité du document et surtout pour le développement durable des massifs de forêt privée de la commune.

Même si le document nous est envoyé bouclé, jusqu'à présent, le CRPF de Bourgogne répond aux demandes d'avis qui lui sont adressées, mais n'a généralement pas de retour d'information sur la prise en compte ou la non prise en compte de son avis, étant rarement destinataire du document final approuvé.

Pour une meilleure efficacité du porter à connaissance, de son action et l'optimisation document final du PLU, le CRPF de Bourgogne souhaite, et recommande aux services concernés de :

- Informer dès la prescription du PLU (R 130-20 CU) suite à quoi le CRPF peut adresser à la commune et au cabinet d'étude les éléments utiles concernant la forêt privée et sa gestion,
- lui adresser copie du projet de PLU dès sa première version, ou du moins à un moment tel qu'il soit matériellement possible pour la commune de prendre en compte l'avis du CRPF : il serait très utile que ce porté à connaissance soit fait à l'aide de moyens numériques, notamment pour les cartes, zonages, etc., ce qui permet à la commune de bénéficier en retour des informations géographiques numérisées du CRPF,
- lui adresser copie du document final.

Afin de faciliter l'analyse de la forêt privée par les cabinets d'étude, l'identification des enjeux et la prise en compte des moyens de sa gestion durable et de son amélioration dans les projets de PLU, le CRPF se propose de fournir en amont des informations utiles aux cabinets d'étude généralement sollicités pour la rédaction des projets. Des rencontres individuelles ou des réunions élargies aux services et personnes concernées peuvent être organisées à la demande.

Document validé par le Conseil d'Administration du 9 juin 2008

CRPF de Bourgogne,

Nb : toutes informations complémentaires et données chiffrées peuvent être demandées au :

CRPF de Bourgogne - 18 bd Eugène Spuller - 21000 DIJON
 bourgogne@crpf.fr - tél 03 80 53 10 00
 Voir aussi <http://www.foret-de-bourgogne.fr/>



Département de la
COTE D'OR

Arrondissement de
BEAUNE

Convocation du
7 OCTOBRE 2013

SYNDICAT MIXTE DU SCOT
DES AGGLOMERATIONS DE BEAUNE ET NUITS-SAINT-GEORGES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU SYNDICAL

SEANCE DU 23 OCTOBRE 2013

PRESENTS : **PRESIDENT** : Alain CARTRON.

MEMBRES :

Représentants de la Communauté d'Agglomération BEAUNE, Côte et Sud :
Jean-Luc BECQUET, Armand CHANLON, Xavier COSTE, Patrick MANIERE.

Représentants de la Communauté de Communes du Pays de Nuits Saint Georges :
Pierre MOSTACCI.

EXCUSES :

Représentants de la Communauté d'Agglomération BEAUNE, Côte et Sud :
Emmanuel BICHOT, Michel PICARD.

Représentants de la Communauté de Communes du Pays de Nuits Saint Georges :
Pascal GRAPPIN, Pierre-Alexandre PRIVOLT.

SECRETAIRE DE SEANCE : Jean-Luc BECQUET.

N° B/13/07 - OBJET : REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE NOLAY

Monsieur CARTRON, rapporteur, rappelle que la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de NOLAY a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 21 Octobre 2008.

La Commune souhaite, à travers ce document, relancer la dynamique démographique du village en recentrant l'urbanisation autour du bourg, réorienter le foncier destiné à l'activité économique et commerciale, protéger activement ses paysages et son cadre de vie.

En lien avec les orientations du SCOT, les dispositions du PLU ont pour objectif d'affirmer la position de pôle relais de NOLAY, notamment en point d'ancrage pour le plateau et une partie des hautes-côtes de BEAUNE.

Analyse générale du projet de PLU

Selon le document présenté, la commune prévoit une évolution démographique raisonnable (0,2% par an) entre 2013 et 2030, soit un gain de 60 habitants par rapport à l'année de référence, portant la population communale de 1490 habitants en 2013 à 1550 en 2030.

L'objectif principal du PLU de NOLAY est d'endiguer la dévitalisation du centre-ville. Pour cela, les futurs secteurs d'urbanisation se situent à proximité du centre-bourg, avec la volonté de développer des opérations de qualité pour lancer un mouvement de redynamisation du bourg. Cette stratégie est à mettre en parallèle avec les aménagements d'espaces publics conduits par la commune, les nombreuses opérations « cœur de village » réalisées et l'OPAH conduite par la Communauté d'Agglomération qui vient de débiter.

Compte tenu d'un desserrement des ménages important sur NOLAY, la commune prévoit la production de 140 logements pour atteindre son objectif démographique, dont près de 105 pour répondre à la diminution de la taille des ménages. Sur ces 140 logements, 36 sont identifiés en reconquête de logements vacants et renouvellement urbain soit 25% des besoins. 104 logements sont identifiés en construction neuve quasi exclusivement en dents creuses.

Le rythme moyen de production de logements, de l'ordre de 8 par an est compatible avec les orientations du SCOT.

Consommation foncière :

Le rapporteur rappelle que la commune prévoit la production de 140 logements pour atteindre son objectif démographique. 25% des besoins ne consomment aucun foncier, puisqu'il s'agit de logements vacants ou de renouvellement urbain. 104 logements sont donc identifiés sur du foncier libre, pour un total de 7,6 hectares de consommation foncière. **La densité globale du projet de PLU de NOLAY est donc de 18,4 logements à l'hectare, ce qui est inférieur aux prescriptions du SCOT (20 logements/ha).**

Entre 2002 et 2012, la consommation foncière a été de 6 hectares, soit 0,6 hectares par an. La consommation à vocation d'habitat représentant 4,6 ha, soit 0,46ha par an.

Sur les 7,6 hectares à vocation d'habitat proposés par le projet de PLU, seulement 3,4 hectares portent sur des terres agricoles ou naturelles, soit 0,2 hectares par an. **Ainsi, par rapport à la période précédente, le PLU se situe bien dans une optique de division par 2 de la consommation des terres agricoles et naturelles.**

Le PLU propose de consacrer 3,4 ha au développement économique, soit 0,2 hectares par an entre 2013 et 2030, soit un rythme en augmentation par rapport à la période précédente (0,1ha/an). Toutefois, cette consommation modérée est cohérente avec la position de NOLAY dans l'armature urbaine du SCOT et la définition d'une ZACOM à l'entrée Est de la commune. De plus, la commune réduit sensiblement les surfaces destinées aux implantations économiques par rapport au PLU précédent.

Le projet de PLU consacre d'importantes surfaces aux équipements publics, en lien avec le possible déplacement du COSEC, l'extension de la maison de retraite ou le développement de zones naturelles de loisir.

Enfin, il faut également souligner que le PLU ne présente aucune règle limitative par rapport à la densité, notamment en permettant l'implantation des bâtiments sur les limites et en ne fixant pas de COS ou de CES. Les orientations d'aménagement et de programmation sont de qualité, comportent systématiquement une typologie et un nombre de logements à produire, une réflexion sur les déplacements et les liaisons vers le centre, ainsi que l'intégration paysagère des nouvelles opérations.

Trame verte et bleue

Le rapporteur indique que le projet de PLU concourt à une réelle protection de la trame verte et bleue sur son territoire protégeant les espaces naturels remarquables. Il faut souligner l'important travail de repérage et de protection des réseaux de haies, arbres et arbustes sur l'ensemble du territoire communal. Le corridor écologique repéré par le SCOT à l'Est de la commune est préservé.

Impact paysager

Le PLU est compatible avec les éléments repérés dans le futur Plan d'Orientations et d'Objectifs (POO) du SCOT. Celui-ci respecte les coupures vertes délimitées entre chaque zone bâtie, les cônes de vues identifiées et la couronne verte à maintenir au Nord du Village.

Un alignement d'arbre le long de la RD 33A repéré au POO n'est pas identifié au PLU et doit être intégré.

Dérogation à l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme

Le rapporteur précise que l'article L.122-2 du Code de l'urbanisme stipule que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces dans des communes situées à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants, dans le cadre d'une modification ou d'une révision de PLU, est soumise à l'accord du Syndicat Mixte lorsqu'un périmètre de SCOT est arrêté.

La commune de NOLAY entre dans ce cadre en raison de son appartenance au périmètre du SCOT et sa proximité avec l'agglomération de BEAUNE.

Les principaux secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation par rapport au PLU précédent sont les suivants :

- La reconfiguration de la zone 1AUE des Vénères consomme environ 2000m² de terrains classés précédemment en zone agricole ;
- Une zone 1AUH d'environ 9000m² au Sud du lotissement Moulin Larcher, permettant de créer une couture urbaine entre des habitations distantes ;
- Une zone 1AUH d'environ 6000m², destinée à densifier le centre-bourg ;
- Une zone 1AUH d'environ 3000m² en extension urbaine face à l'entreprise Cléja ;
- Une zone UL, sur l'emplacement des anciens silos à vocation d'équipement ;
- Le secteur du Clos Carnot principalement destiné aux équipements publics et à une opération de logements
- La zone d'activité 1AUE d'environ 2 hectares à l'entrée Est de la commune ;

Les extensions par rapport au PLU semblent importantes mais résultent surtout d'une redistribution des surfaces constructibles. Les vastes secteurs d'extension urbaine prévus au PLU précédent sont abandonnés au profit de zones plus proches du centre-bourg.

Conclusion

Le projet de PLU de NOLAY est cohérent avec la place de la commune dans l'armature territoriale du SCOT. Les prescriptions concernant la consommation foncière, la qualité des orientations d'aménagement et de programmation et les prescriptions environnementales sont respectées.

Cependant, la densité proposée de 18,5 logements/ha reste inférieure à celle inscrite dans le SCOT pour le pôle relais de NOLAY et doit donc être portée à 20. Si l'essentiel des prescriptions paysagères du SCOT sont reprises, celles-ci doivent être complétées avec la protection de l'alignement d'arbres au Sud de la commune.

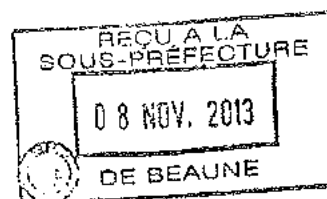
La demande de dérogation à l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme concerne des surfaces importantes mais résulte d'une réelle stratégie de revitalisation du centre-ville et de redistribution par rapport à un PLU précédemment plus consommateur d'espaces.

Le Bureau syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **EMET** un avis favorable sur la révision du PLU de NOLAY sous réserve de porter la densité brute moyenne du projet à 20 logements/ha et d'intégrer les dispositions du Plan d'Orientations et d'Objectifs du SCOT ;
- **EMET** un avis favorable à la demande de dérogation au titre de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme.

FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,
AU REGISTRE SONT LES SIGNATURES,
POUR COPIE CONFORME,

Alain CARTRON,
Président du Syndicat.





Communauté d'Agglomération
Beaune - Chagny - Nolay

BUREAU DE COMMUNAUTE
SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2013

Date d'envoi de la convocation : 8 Novembre 2013

*Transmis en Sous-Préfecture au titre du contrôle de
légalité le : 22 Novembre 2013*

Présidence de : M. Alain SUGUENOT

Présents en tant que Vice-Présidents :

M. Jean-Claude ANDRE,
M. Pierre BARBIERY,
M. Jean-Luc BECQUET,
M. Jean-François CHAMPION,
M. Bernard GLANTENAY,
M. Sylvain JACOB,
M. Jean-Claude MONNIER,
M. Michel PICARD,
M. François PIFFAUT,
M. Jean-Pierre REBOURGEOON,
M. Jean-Paul ROY,
M. Denis THOMAS.

Présents en tant que Membres du Bureau :

M. Jean FRANCONY,
Mme Liliane JAILLET,
M. Michel PONELLE,
M. Gérard ROY,
M. Aimé VUITTENEZ.

Ont donné pouvoir :

M. Pierre BROUANT
M. Emmanuel BICHOT
M. Xavier COSTE
M. Michel QUINET
M. Henri TUDELA

à M. Jean-François CHAMPION,
à M. Denis THOMAS,
à M. Alain SUGUENOT,
à M. Jean-Luc BECQUET,
à M. Jean-Pierre REBOURGEOON.

Absents-excuses :

M. Christian POULLEAU.

DELIBERATION N° BU/13/413

AVIS SUR LA REVISION GENERALE DU PLU DE NOLAY

M. MONIN, rapporteur, rappelle que la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de NOLAY a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 21 Octobre 2008.

Délibération

Par ailleurs, plusieurs secteurs proposés à l'urbanisation appellent des remarques :

- un réseau unitaire traverse l'extension de la zone d'activité des Vénères ; en raison des fortes difficultés de déplacement de cette conduite, il conviendrait de préciser dans l'orientation d'aménagement que la desserte de cette zone devra se faire au-dessus de cette conduite ; toutefois, s'il s'avère nécessaire de déplacer la conduite dans le périmètre de la zone, le coût devra être répercuté sur l'aménageur ;
 - la zone 1AUH « façade Sud-Ouest » devra se raccorder prioritairement par la rue du MEIX pour l'eau potable et l'assainissement ;
 - la zone « UL » actuellement occupée par les silos va nécessiter une extension du réseau d'assainissement ;
 - concernant l'aménagement de la zone 1AUH du Clos CARNOT, l'opération devra se raccorder sur la canalisation d'assainissement qui passe sur la parcelle 436 ;
 - le secteur « HUILIERS/St-PIERRE » devra se raccorder par la rue du tri et nécessitera une extension des réseaux d'eau et d'assainissement de 50m ;
 - la zone 1AUH « entrée Est » rue de PRECHIGNON nécessitera une extension des réseaux d'eau et d'assainissement d'au moins 50m ; compte tenu du fait que ces extensions profiteront uniquement à cette opération, il est demandé à la commune d'engager une démarche de Projet Urbain Partenarial pour cette opération ;
 - la viabilisation de la zone d'activité à l'entrée Est du bourg est susceptible d'avoir des conséquences sur les réseaux d'eau et d'assainissement de la commune ; à cet effet, il est demandé à la commune d'associer étroitement la Communauté d'Agglomération au projet d'aménagement afin de s'assurer de l'adéquation de l'aménagement avec la capacité des réseaux existants.
- **Développement économique :**

Le rapporteur, indique que la commune propose de reconfigurer l'offre de terrains à vocation économique de la façon suivante :

- la zone commerciale des VENERES (ATAC) est reconfigurée en zone artisanale et complétée par une extension mesurée de 1,4 hectare ;
- la commune crée une nouvelle zone d'activités, ouverte aux implantations commerciales en entrée Est d'une superficie de 2 hectares.

Chaque zone d'activité fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation visant à intégrer au mieux les nouvelles constructions au paysage.

- **Transports urbains :**

Actuellement, la commune est desservie par plusieurs lignes de transports scolaires, la ligne 20 et d'un service de transport à la demande. L'essentiel des terrains constructibles se situent à proximité immédiate des secteurs desservis et à distance raisonnable des points d'arrêts. L'aire de covoiturage récemment réalisée sur NOLAY et les cheminements doux prévus au PLU entrent en cohérence avec le programme d'actions du Plan Global de Déplacement.

- **Politique touristique :**

Le rapporteur précise que le PLU identifie et protège les éléments naturels et patrimoniaux emblématiques de la commune. Les principaux cônes de vues sont préservés notamment sur les zones d'activités en composant avec les courbes de niveaux ou en créant des écrans végétaux.

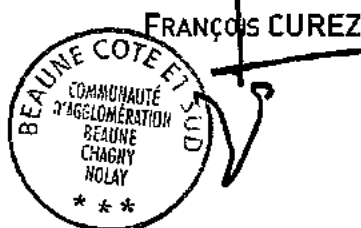
**LE BUREAU DE COMMUNAUTE,
après en avoir délibéré,
à l'unanimité,**

émet un avis favorable sur le PLU de Nolay, sous réserve que :

- la zone Naturelle de Loisir « NL » nouvellement créée soit mutée en zone Naturelle stricte. Un zonage N indicé d'une taille raisonnable pourra être créé pour permettre la construction d'annexes, sous réserve qu'une seule annexe de 20m² maximum puisse être édifiée par unité foncière,
- la Communauté d'Agglomération soit étroitement associée à tout projet d'urbanisation en raison des caractéristiques du réseau d'assainissement, afin de permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de développement
- l'urbanisation de la zone des Vénères n'entraîne pas le déplacement intégral de la canalisation d'assainissement la traversant.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que-dessus.

Pour extrait certifié conforme,
LE PRESIDENT
pour le PRESIDENT et par délégation
LE DIRECTEUR GENERAL ADJOINT DES SERVICES



La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de DIJON ou d'un recours gracieux auprès de la Communauté d'Agglomération, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

De la commune **AUBIGNY-la-RONCE**

Séance du **14 novembre 2013**

Nombre de conseillers

- en exercice	11
- présents	9
- votants	10
- absents	2
- exclus	

L'an deux mille treize, le 14 novembre à 20 heures 00.

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de M. ROY Gérard, Maire.

Etaient présents : MM.

ROY Gérard - MARCOUX Jean-Michel - GAGNEPAIN Jean-Jacques - MIGNOT Jean-Pierre - BOUZEREAU M. - DESFAITS P. - FORTUNE I. - GAGNEPAIN A. - LAGRANGE J. M. -

Excusée : CUBEDDU Elodie -

Excusé et ayant donné délégation de vote : LARGY Gérard à BOUZEREAU Michel -

Date de convocation :
07 novembre 2013

Date d'affichage :
21 novembre 2013

M. MARCOUX Jean-Michel a (ont) été nommé(e)(s) secrétaire(s).

OBJET

P.L.U. de NOLAY.

DELIBERATION N° 138

Le Conseil Municipal,
Après avoir pris connaissance de la délibération de Conseil Municipal de la Commune de NOLAY, en date du 13 septembre 2013, concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal de NOLAY,
- émet un avis favorable à la majorité pour la modification du P.L.U. de Nolay.

FAIT ET DELIBERE A AUBIGNY-la-RONCE,
LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.



Acte rendu exécutoire après le dépôt en
Sous Préfecture de BEAUNE le 21
novembre 2013 et publication ou
notification du 21 novembre 2013

Po/ Le Maire,

[Signature]
Signature



Commune d'EPERTULLY

71360

Le 10 Octobre 2013



**Monsieur le Maire
Mairie de NOLAY
Place de l'Hôtel de Ville
21340 NOLAY**

Monsieur le Maire,

Lors d'une réunion du Conseil Municipal le 03 Octobre 2013, nous avons abordé le sujet de votre projet de révision de PLU que vous avez bien voulu nous faire parvenir.

Aucune remarque spécifique à votre projet n'a été faite et je tenais à vous en informer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations

Le Maire,
Hervé BOUARD



1, rue Lenchère – 71360 EPERTULLY
Tél/fax : 03 85 49 59 50
Messagerie : mairieepertully@orange.fr



MAIRIE DE NOLAY

21340 CÔTE-D'OR

TÉL. 03.80.21.73.00

FAX 03.80.21.82.58

e-mail : mairie.de-nolay-21@wanadoo.fr

Arrêté prescrivant l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nolay

Le Maire de Nolay

Vu :

- Le code de l'urbanisme et notamment les articles R.123-19, L300-2 ;
- Les articles 7 à 21 du décret modifié n°85-453 du 23 avril 1985 pris en application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- La délibération du conseil municipal du 21 octobre 2008 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation et les objectifs de la révision ;
- La délibération du conseil municipal du 13 septembre 2013 tirant le bilan de la concertation ;
- La délibération du conseil municipal du 13 septembre 2013 arrêtant le projet de PLU ;
- L'ordonnance du 04 octobre 2013 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Dijon désignant M. Gaëtan FRANCO CANO, consultant international expert en évaluation en qualité de commissaire-enquêteur, ainsi que Mme Anne-Marie FRANCOIS, cadre territorial en retraite, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- Les pièces du dossier.

Arrête :

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nolay ;

Article 2 : M. Gaëtan FRANCO CANO consultant international expert en évaluation, désigné en qualité de commissaire-enquêteur siégera à la mairie de Nolay où toutes les observations devront lui être adressées. Il pourra utiliser son véhicule personnel lors de ses déplacements ;

Article 3 : Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront déposés à la mairie de Nolay pendant 44 jours consécutifs du 19 décembre 2013 au 31 janvier 2014.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier aux heures d'ouverture de la mairie, les lundis, mercredis et vendredis de 10 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 16 heures, le mardi de 10 heures à 12 heures, le jeudi de 10 heures à 12 heures et de 16 heures à 18 heures et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur, qui les annexera au registre.

Article 4 : Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie de Nolay les :

- Jeudi 19 décembre 2013, de 10 heures à 12 heures,
- Jeudi 26 décembre 2013, de 16 heures à 18 heures,
- Jeudi 16 janvier 2014, de 16 heures à 18 heures,
- Vendredi 31 janvier 2014, de 13 heures 30 à 16 heures.

Article 5 : A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire de Nolay le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Article 6 : Une copie du rapport du commissaire-enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de la région de Bourgogne, préfet de Côte d'Or, ainsi qu'à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Dijon. Ce rapport sera tenu à la disposition du public à la mairie de Nolay.

Article 7 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, en caractère apparents, dans les deux journaux suivants :

- Bien public,
- Journal du Palais.

Un exemplaire des journaux dans lesquels sera publié l'avis sera annexé au dossier d'enquête.

Cet avis sera affiché en mairie et sur tous les panneaux municipaux implantés dans la commune. Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du maire.

Article 8 : Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- Monsieur le Préfet de la région de Bourgogne, préfet de Côte d'or,
- Madame le sous-préfet, chargé de l'arrondissement de Beaune,
- Monsieur le commissaire-enquêteur,
- Monsieur le directeur régional et départemental des territoires
- Tribunal administratif, bureau des commissaires enquêteurs.

Fait à NOLAY, le 28 novembre 2013



Le Maire,

Jean-Pascal MONIN





MAIRIE DE NOLAY

21340 CÔTE-D'OR

TÉL. 03.80.21.73.00

FAX 03.80.21.82.58

e-mail : mairie.de-nolay-21@wanadoo.fr

CERTIFICAT DE PUBLICITE

Je soussigné, Jean-Pascal MONIN, Maire de la commune de Nolay, agissant es qualité,

CERTIFIE

- que mon arrêté en date du 28 Novembre 2013 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique concernant le projet de révision du PLU :

- a fait l'objet d'un affichage continu en Mairie et sur les panneaux municipaux du 28 novembre 2013 au 1^{er} février 2014 inclus ;

- a fait l'objet d'un affichage chez les commerçants de la commune durant la même période ;

- a fait l'objet d'une mention en caractères apparents dans les journaux suivants :

. Le Bien Public n° 491743000 en date du 2.12.2013

. Le Journal du Palais n° 119978 en date du 2.12.2013

. Le Bien Public n° 491743000 en date du 23.12.2013

. Le Journal du Palais n° 119979 en date du 23.12.2013.

En foi de quoi j'ai rédigé le présent certificat pour valoir et servir ce que de droit.

Fait à Nolay, le 2 février 2014



Le Maire,

Jean-Pascal MONIN

2^{ème} PARTIE

DEPARTEMENT DE COTE D'OR

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE NOLAY

CONCLUSIONS ET AVIS

DOSSIER TA R13000184/21 du 3 ~~octobre~~ 2014

mars

JFL

Commissaire Enquêteur : Monsieur Gaëtan FRANCO CANO

Je, soussigné, Gaëtan FRANCO CANO, Commissaire Enquêteur désigné par décision E 13000184/21 en date du 3 octobre 2013 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Dijon ;

En exécution de l'arrêté n° 2.2013- ARU en date du 28 novembre 2013 du Maire de Nolay prescrivant l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Nolay ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes au regard de la réglementation et que tout un chacun a pu s'exprimer librement ;

DEPOSE MES CONCLUSIONS

Le PLU de Nolay doit s'inscrire en conformité :

- Dans le cadre législatif et réglementaire avec les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et Engagement National pour l'Environnement (ENE)
- Avec les documents supra-communaux de référence que sont la Directive Territoriale d'Aménagement, le Schéma de Cohérence Territoriale (en cours de finalisation), du Syndicat Mixte du SCoT des Agglos de Beaune et Nuits Saint Georges, le Plan de Déplacements Urbains, le Programme Local de l'Habitat, le Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial.

Il doit prendre également en considération le SDAGE ainsi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

L'application de ces documents a un impact sur le développement durable par une incitation à limiter la consommation de l'espace urbanisé ou à urbaniser au bénéfice des espaces agricoles et naturels, à conforter le développement urbain commercial et industriel autour des sites existants, à limiter les déplacements et utiliser les modes doux ainsi que les transports en commun avec effet de réduire les dépenses énergétiques et les gaz à effet de serre.

L'objectif d'une « ville à la campagne » est le but à atteindre et le PLU en fournit les outils.

Pour ce faire, le PADD fixe les enjeux :

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les Elus nolaytois ont souhaité conforter la position de la commune à grande échelle, dans un secteur de transition entre le pôle beaunois et les bassins d'Autun, du Creusot et de Montceau Les Mines.

Nolay, en tant que pôle relais dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), a un rôle à affirmer en matière économique, touristique, résidentielle et de service-équipements. Le projet communal veille ainsi à maîtriser la baisse de la population nolaytoise et à retrouver une dynamique résidentielle d'ici 2030, à la mesure de son offre de services aux personnes (commerces, services publics et équipements).

Ce développement devra toutefois veiller à préserver et valoriser ses espaces et son patrimoine diversifié bâti et urbain, naturel et agri-viticole.

Le PADD se décline en trois axes :

- Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental et paysager
- Conforter la place de Nolay à l'échelle de l'agglomération et du SCoT
- Renforcer l'identité de Nolay et améliorer son fonctionnement urbain.

Soit des enjeux :

- Enjeux de développement avec prise en compte des vecteurs environnementaux, sociaux et économiques pour construire la commune, protéger l'espace, maîtriser les déplacements,
- Enjeux de caractéristiques communales avec le maintien des emprises existantes

La commune de Nolay se présente sous deux aspects :

- Urbain avec sa proximité immédiate avec Beaune, habitat concentré, zones d'activités à proximité des axes de distribution, ensemble desservi par un réseau de transport en commun et un maillage viaire organisé,
- Rural avec des hameaux, d'origine agricole ou viticole répartis dans zones d'exploitation historiques AOC

Le PLU s'est attaché, à partir de ces deux entités fortes :

- En matière d'extension d'urbanisation : préserver l'environnement en maintenant l'urbanisation, zonage U autour de l'existant. Ce zonage est redistribué en secteurs allant de la zone UA, zone de centralité, à l'UB,

zone à caractère pavillonnaire pouvant accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation. Les secteurs UE, affectés à l'économie, et UL correspondant à un secteur d'implantation des équipements publics et privés, font l'objet de dispositions particulières rendues nécessaires en raison de leur environnement. Les zones 1AUH, correspondant au développement futur du Bourg et 1AUE, correspondant à l'urbanisation future principalement affectée à l'activité économique font également l'objet de dispositions réglementaires particulières. A noter la prise en compte de la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la prise en compte de l'aléa inondation dans la partie réglementaire portant sur les zones UA, UB et 1AUh. Les zones A correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, avec des zonages Ap délimitant des espaces paysagers remarquables à préserver. Enfin, les zones N correspondent aux secteurs naturels et forestiers équipés ou non. Des secteurs NL pour les activités de loisirs. L'ensemble des secteurs représente une sélection des éléments caractéristiques effectué dans le PLU et met en évidence l'évolution suivante par rapport au précédent PLU :

- < augmentation des zones UA -zone urbaine centre bourg (+6,2)
- < augmentation des zones UB – zone pavillonnaire (+4,1)
- < diminution de la zone UE (activités économiques) (-0,8)
- < diminution des zones AU (zones à urbaniser) (-22,2)
- < augmentation des zones A (et « p » protection) (+60,5)
- < diminution des zones naturelles (-54)

Ces chiffres montrent le caractère porteur du PLU sur les milieux naturels et la volonté de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles par l'urbanisation.

Les superficies des zones U augmentent du fait de l'urbanisation du lotissement du Moulin Larcher (+5ha) auparavant classé en zone AUB. Les extensions par rapport au PLU semblent importantes mais résultent surtout d'une redistribution des surfaces constructibles. Les vastes secteurs d'extension urbaine prévus au PLU précédent sont abandonnés au profit de zones plus proches du centre bourg.

- en matière de logement, le PLU prévoit la production de 140 logements à l'horizon 2030 et de 50 à l'horizon 2018 (8 logements par an) pour

permettre le desserrement des ménages (75 % de la production) et l'accueil de nouveaux habitants. Un objectif de 30 à 40 logements par reconquête de logements vacants et par renouvellement urbain dont 21 logements déjà ciblés dans les secteurs d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cependant, la densité globale proposée de 18,5 logements/ha reste inférieur à celle inscrite dans le SCoT pour le pôle relais de Nolay et doit donc être porté à 20. Il est rappelé que la Loi ENE, article 1231-5-16 du Code de l'Urbanisme impose une surface de plancher minimum afin de « rendre » des logements sociaux fondés sur ce calcul.

- En matière de consommation de l'espace : La commune prévoit la production de 140 logements pour atteindre son objectif démographique. 25% des besoins ne consomment aucun foncier, puisqu'il s'agit de logements vacants ou de renouvellement urbain. 104 logements sont donc identifiés sur du foncier libre, pour un total de 7,6 hectares de consommation foncière. La densité globale du projet de PLU de Nolay est donc de 18,4 logements à l'hectare ce qui est inférieur aux prescriptions du SCoT (20 logements/an). Entre 2002 et 2012, la consommation foncière a été de 6 hectares, soit 0,6 hectare par an. La consommation à vocation d'habitat représentant 4,6 ha soit 0,46 ha par an. Sur les 7,6 hectares à vocation d'habitat par le projet de PLU, seulement 3,4 hectares portent sur des terres agricoles ou naturelles soit 0,2 hectare par an. Ainsi, par rapport à la période précédente, le PLU se situe bien dans une optique de division par 2 de la consommation des terres agricoles et naturelles. Le PLU propose de consacrer 3,4 ha au développement économique, soit 0,2 hectare par an entre 2013 et 2030, soit un rythme en augmentation par rapport à la période précédente (0,1 ha/an). Toutefois cette consommation modérée est cohérente avec la position de Nolay dans l'armature urbaine du SCoT et la définition d'une ZACOM à l'entrée EST de la commune. Le projet PLU consacre d'importantes surfaces aux équipements publics en lien avec le possible déplacement du COSEC, l'extension de la maison de retraite ou le développement de zones naturelles de loisirs.
- En matière d'activités économiques De plus, la commune réduit sensiblement les surfaces destinées aux implantations économiques par rapport au PLU précédent.
- En matière de patrimoine paysager Nolay dispose d'espaces à forte valeur environnementale. Tels les sites Natura 2000 et les milieux naturels

remarquables. D'autres enjeux sont identifiés, tels la préservation de la qualité de l'eau (présence de cours d'eau et de captages d'eau potable), la préservation et la mise en valeur des paysages (paysages de la côte viticole, projet de classement des Climats au patrimoine mondial de l'UNESCO), les risques et les nuisances (risque lié aux inondations de la Cosanne et au ruissellement viticole, les risques et les nuisances liés au passage de la RD 973). Le projet PLU concourt à une réelle protection de la trame verte et bleue sur son territoire protégeant les espaces naturels remarquables. Il convient d'indiquer un travail de repérage et de protection des réseaux de haies, arbres et arbustes sur l'ensemble du territoire communal. Le corridor écologique repéré par le SCoT à l'Est de la commune est préservé.

- En matière de déplacements Le PLU veut construire une commune de courtes distances. Il envisage des cheminements doux. La centralisation urbaine est projetée à proximité des réseaux de transports en commun. Un système de covoiturage fonctionne à Nolay. Ces mesures incitent à un meilleur équilibre de l'autonomie entre la place de l'automobile et les transports alternatifs.

L'urbanisation future

Le PLU présente des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui fixent les principes d'urbanisation pour 4 secteurs :

- OAP Huilliers/StPierre : il s'agit d'un faubourg historique de grande qualité patrimoniale. Il est recherché des principes d'aménagement pour redynamiser deux sites comprenant des constructions anciennes, la création de nouvelles constructions, les déplacements dans le quartier (automobiles, piétons), valorisation des espaces publics avec la Place de l'Arquebuse, les abords du cimetière, et la traversée de la Cosanne,
- OAP Entrée Est côté Beaune : il s'agit de poser les limites à l'urbanisation en entrée de ville Est le long de la RD 973/Av Eugène Spuller. Ces extensions devront être soignées pour prendre en compte la topographie et les qualités paysagères du site : secteur d'habitat côté rue de Préchignon et extension de la zone d'activités économiques le long de la RD 973,
- OAP Façade Sud-Ouest : il s'agit d'une localisation des principales typologiques de constructions à produire : logements individuels, groupés

et collectifs ainsi qu'un espace dédié aux loisirs qui prendra place sur la parcelle actuellement occupée par les anciens silos. Une opération de logements (locatifs et logements aidés) ainsi que la production de logements de taille modérée (type 2 ou 3) est également encouragée.

- OAP Les Vénères : il s'agit d'un secteur à dominante d'activités économiques et d'équipements, lequel est soumis à de fortes visibilitées, depuis l'entrée de ville ouest et depuis les chemins de découverte du village. L'objectif est de redynamiser cette façade par l'intégration des futures constructions dans un site à forte sensibilité paysagère et par sa reconversion progressive vers une bande végétale au Nord pour insérer le site et permettre aux piétons de se déplacer en direction de la zone artisanale.

Considérant que le PLU de Nolay répond :

1) aux règles générales d'urbanisme notamment

- *L'article L 110 du Code de l'Urbanisme qui définit les règles générales d'utilisation du sol complétée par la Loi 2009-967 dite GRENELLE 1 du 3 août 2009 ;*
- *L'article 121-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi 2010-788 portant ENE dite GRENELLE 2 du 12 juillet 2010.*

Ceux-ci déterminent les conditions qui permettent d'assurer le respect des objectifs de développement durable notamment en matière d'équilibre entre le développement, le renouvellement, la revitalisation du centre bourg, la mise en valeur des entrées de ville, le maintien sans extension des zones urbanisées et le renforcement des zones d'activités ; la préservation des espaces naturels et agricoles. Les principes de mixité sociale sont respectés,

2) Aux documents supra-communaux : les orientations du SCoT, le SDAGE, le PLH, le PPRI

Considérant spécifiquement que :

- *Le procès verbal de synthèse a été remis en mains propres à Monsieur le Maire de Nolay le 3 février 2014 ; que ce document recensait des observations aptes à optimiser et parfaire la qualité juridique et opérationnelle du document PLU,*

- *Le Maire de Nolay, sur le fondement de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, a réagi, en date du 14 février 2014, en apportant, au point par point évoqué dans le procès verbal de synthèse, une réponse juridique et fonctionnelle appropriée.*

Qu'en l'espèce il apparait que, compte tenu de la position du Maître d'ouvrage eu égard aux observations opposées par le Commissaire Enquêteur, le Maire de Nolay a satisfait chacune des observations comme il sera décliné ci-après en respectant le parallélisme des formes observé dans le procès verbal de synthèse.

Sur le fondement de ces « considérants liminaires », le Commissaire Enquêteur émet en conséquence un **AVIS FAVORABLE** au PLU arrêté assorti des recommandations suivantes :

1) **RECOMMANDATIONS GENERALES**

1-1 **Motif d'illégalité**

Supprimer du secteur Nh (hameau de Saigey notamment) les équipements d'hébergement touristique et les activités artisanales, non autorisées dans ce type de zone

Le règlement du projet PLU **devra être modifié en conséquence** excluant des occupations ou utilisations du sol soumises à conditions, les équipements touristiques. Pour ce qui est de l'artisanat, *une activité est déjà présente dans le hameau*. Ainsi, le maître d'ouvrage devra intégrer une disposition dans l'article 2 du règlement du secteur Nh, de façon à tenir compte de ce bâtiment existant et permettre une évolution modérée d'environ 20% maximum de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

1-2 **Motifs d'insécurité juridique**

Production de logements aidés et objectif de 13 logements aidés inscrit au PLU

Considérant que la commune présente un taux de logements locatifs sociaux de 15,9% au sens de la loi SRU au 1^{er} janvier 2012, soit 101 logements, auxquels il faut ajouter 8 logements conventionnés publics (Palulos –cœur de village) et 80 lits proposés par l'EHPAD,

Considérant que les besoins identifiés, de l'ordre de 13 logements aidés, et issus des objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat de la CABCS (2012-2018) concernent essentiellement du locatif privé conventionné,

Considérant que l'ambition du PLU de Nolay est de reconquérir de manière prioritaire le parc de logements vacants de centre-ville et de répondre aux demandes de logements de petite et moyenne taille, ce qui va dans le sens d'une politique de conventionnement du parc privé, et que des outils sont par ailleurs en cours de mise en place particulièrement pour les 3 villes-centres de la communauté d'agglomération Beaune, Côte et Sud, à savoir les villes de Beaune, de Chagny et de Nolay,

Considérant que le SCOT ne définit pas d'objectif précis en matière de production de logements aidés.

Il est recommandé au maître d'ouvrage de retenir des objectifs de production de logements minimum et non des objectifs (maximum) à atteindre de façon à être un peu plus incitatif auprès des futurs porteurs de projet.

Par ailleurs, il est recommandé que certaines opérations, éco-quartier au niveau du terrain de sport actuel notamment, *soient portées par la municipalité* de telle sorte à garantir la production de logements locatifs aidés.

En ce qui concerne la justification de la *production de logements* et le manque d'ambition sur la reconquête de logements vacants (15 sur les 140 logements vacants existants),

Considérant que sur le fondement de la version du projet de PLU arrêté, la commune produirait :

- 140 des 225 logements dédié au secteur du plateau (sous-secteur défini par le SCoT comprenant la commune de Nolay), dont 104 en construction neuve et 7 ha de besoins fonciers.

Il resterait un potentiel de production de 85 constructions, dont 21 constructions neuves et 1 ha de potentiel foncier pour les 10 communes restantes du secteur du plateau

Ce choix apparaît particulièrement impactant pour les autres communes limitrophes.

C'est ainsi **qu'il est recommandé à** la mairie de retirer une partie du secteur de l'OAP « Façade sud-ouest » ce qui permettrait de libérer ainsi :

- un potentiel de production de logements de 12 logements, qui pourrait être affecté à la reconquête des logements vacants,
- un hectare de foncier (AUH) qui pourrait être reclassé en zone A.

Observant cette recommandation la commune répondra ainsi utilement à la préoccupation des services de l'Etat d'être plus ambitieux en matière de reconquête du parc de logements existant, avec un objectif proposé de 25 et non plus 15 logements vacants à reconquérir à l'horizon 2030.

L'objectif de production de logements à l'horizon 2030 serait en conséquence de 140 logements.

D'où une répartition suivante : Logements vacants (hors OAP) : 25

Reconquête friches	OAP	21
Renouvellement urbain		46

Dont « construction neuve » : OAP : 92 et « hors » 2

1-3 Conditionnement des aménagements du PLU à l'amélioration des infrastructures de la station d'assainissement des eaux usées de Nolay.

Il est recommandé de faire figurer les aménagements dans chaque secteur d'OAP avec une amélioration des infrastructures de la station d'assainissement comme « condition d'urbanisation » à l'article 2 des zones UA, UB, UE, UL, 1AUH et 1AUE du règlement du PLU.

1-4 Sur la justification de l'aménagement d'une voie de desserte sud de la ville (PADD)
--

Il est recommandé de préciser l'orientation du PADD (p. 11) pour permettre de créer une voie de desserte complémentaire sur la partie Sud de la ville, uniquement pour le trafic des véhicules légers, la localisation des secteurs d'OAP et de la trame viaire ayant été envisagée (accès routiers et liaisons douces) de nature à créer des continuités et des shunts au trafic systématique sur la RD973.

1-5 Il est recommandé de compléter le règlement par l'interdiction des sous-sols, et la rehausse des planchers de +0,3 m par rapport aux plus hautes eaux connues pour tous les secteurs inondables issus de l'atlas Dheune-Cosanne.

1-6 Il est recommandé d'intégrer l'arrêté préfectoral du 25/09/2012, compte tenu du classement de la RD 973 en axe bruyant, dans le rapport de présentation et les annexes.

1-7 Il est recommandé de faire figurer dans le rapport de présentation du PLU la carte et la liste des sites archéologiques avec une indication précise et stipulée de l'application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine, du décret 2004-490 (articles 1 et 7).

1-8 Il est recommandé de supprimer les périmètres sanitaires autour des sièges d'exploitation et de les reporter dans le diagnostic.

1-9 Il est recommandé de substituer le plan et le cahier des SUP (périmètre de captage de la Fontaine de Drouet), éléments qui seront fournis par la DDT, éléments qui devront être joints aux annexes.

1-10 Il est recommandé d'intégrer dans le règlement les prescriptions attendues au DOO du SCoT concernant la ZACOM de Nolay.

Considérant que le règlement de la zone 1AUE permet l'implantation de constructions à caractère commercial d'une superficie supérieure à 500 m²,

Considérant qu'il n'est pas possible d'exclure des commerces d'une superficie supérieure à 500 m² dans un règlement de PLU, ni toute autre forme d'activité (les driving par exemple étant considérés comme des entrepôts),

Considérant enfin qu'une orientation d'aménagement et de programmation « Porte d'entrée Est – côté Beaune » permet aux différents objectifs du SCOT :

- l'intégration paysagère des équipements commerciaux,
- la limitation de l'impact environnemental des équipements commerciaux,
- favoriser la densité des aménagements commerciaux dans les ZACOM,
- favoriser une accessibilité multimodale aux pôles commerciaux.

1-11 Il est recommandé de rapporter la fréquence des indicateurs de suivi à 3 ans afin de définir la valeur de départ actuelle et à atteindre.

2 – Recommandations particulières

2-1 Sur la densité de 20 logements à l'hectare, **il est recommandé** de respecter cette prescription, ce qui est le cas de l'espèce compte tenu de l'évolution souhaitée de l'OAP de la façade sud-ouest et du déclassement de certaines parcelles de zones 1AUH en zone A, la densité passerait à 22 logements à l'hectare.

2-2 Il est recommandé d'intégrer l'alignement d'arbres repéré le long de la RD 33A depuis le plan d'eau (cartes paysages du SC oT).

2-3 Sur le déclassement d'espaces boisés classés couvrant des zones AOC, **il est recommandé** de * **supprimer** les espaces boisés des secteurs suivants St-Philippe et Jaron, en tenant compte du périmètre du Site d'Intérêt Communautaire (Natura 2000), * de **déclasser** une parcelle, secteur Fontaine d'Argent, classée en appellation Bourgogne Grand Ordinaire de la zone N à la zone Ap.

2-4 Il est recommandé de déclasser la zone NL qui relève de la compétence CABCS camping, en zone naturelle.

2-4 **Il est recommandé** de déclasser le Bois du Châtillon concerné par une trame espaces boisés classés.

2-5 Il est recommandé de classer les parcelles ZE11 et ZN46 en EBC pour appliquer la trame. Cependant, la demande du Centre de propriété forestière de Bourgogne concernant le classement en EBC des parcelles ZE40 à 46, ZN10, ZN19, ZN110, ZN111, ZN22 et 34 est ***irrecevable*** dès lors que les dites parcelles sont situées en « appellation Bourgogne Grand Ordinaire ».

2-6 Il est recommandé d'intégrer dans le document PLU la localisation des 2 décharges, et d'observer les remarques du Conseil Général de Côte d'Or pour ce qui relève de la continuité des cheminements doux et de la vigilance sur l'insertion et le croisement des RD et des cheminements doux. Ces différents éléments devront être apportés dans le rapport de présentation.

2-7 Il est recommandé d'apporter dans le rapport de présentation des éléments précisant le corridor aquatique (bourg) les eaux souterraines et l'assainissement, avec des précisions relatives à l'occupation des sols concernés par les secteurs d'extension, ainsi que la faune et la flore.

2-8 Pour ce qui concerne le risque d'altération du lit majeur de la Cosanne dans l'OAP Façade Sud-Ouest, **il est recommandé** de retirer une partie du secteur de l'OAP « Façade Sud-Ouest » (cf. 18 logements programmés), soit la partie concernée par le périmètre du lit majeur (cf. délimitation issue de l'atlas des zones inondables de la Dheune et de la Cosanne).

3 – Recommandations spécifiques suite aux observations du public.

3-1 M. VILLEMAIN, il est recommandé de « moduler » un retrait de l'OAP Façade Sud-Ouest afin de libérer un potentiel de production de 12 logements (qui serait affecté à la reconquête des logements vacants) pour un classement d'un hectare AUH en zone agricole. C'est ainsi que les parcelles de M. VILLEMAIN UD 281-282) seraient concernées alors que la parcelle 283, ayant une partie donnant sur la rue du Meix serait maintenue en zone UB car desservie par les réseaux.

3-2 Mme VAILLOT, propriétaire de la parcelle 291 serait donc concernée au même titre que M. VILLEMAIN. La même recommandation s'impose.

3-3 Mme BARBIERY, pour rappel, l'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation « façade sud-ouest », concernant la parcelle de Mme Barbiéry (n°867) est de :

- Créer 63 logements dont 12 logements dans le secteur C,
- Relier l'opération Moulin Larcher au reste du bourg, notamment le pôle scolaire à l'Est, pour les piétons et les cycles,
- Créer une dynamique de logements à proximité du centre historique, dans un secteur bien desservi.

Considérant que la condition d'aménagement du secteur est liée à la vente des parcelles incluses dans la zone concernée par l'OAP, si volonté de tous les propriétaires.

Considérant que suite aux avis des PPA et aux observations du public durant l'enquête publique, le maître d'ouvrage a décidé de retirer la quasi-totalité du secteur D de l'OAP « Façade sud-ouest » libérant ainsi :

- un potentiel de production de logements de 12 logements, qui serait affecté à la reconquête des logements vacants
- un hectare de foncier (AUH) qui serait reclassé en zone A.

Le secteur C serait conservé pour une grande partie, hormis les parcelles 868 et 865. La parcelle de Mme Barbiéry (n°867) resterait en conséquence, concernée.

Il est recommandé pour ce qui est de la voie de desserte, de la créer au moment de l'aménagement en l'incluant dans le projet.

3-4 M. BRUGNOT Suite aux avis PPA et aux observations durant l'enquête publique, le maître d'ouvrage a décidé de retirer la quasi-totalité du secteur D de l'OAP « Façade sud-ouest ». Les parcelles de Mr Brugnot (n°868 et 865) seraient donc concernées par la suppression des principes de l'OAP, notamment du secteur C, mais également par un déclassement en zone A (zone actuelle du PLU en vigueur).

3-5 M. RENARD Jean **Considérant** la préservation et la valorisation des espaces agri-viticoles, paysagers et forestiers environnementaux,

Considérant les objectifs fonciers définis par le SCOT,

Considérant les besoins de 7 ha sur les 8 ha alloués dans cette « enveloppe foncière » pour les 11 communes du secteur du plateau,

Considérant qu'une partie de la parcelle ZN83 de Mr Renard est ouverte à l'urbanisation (secteur A de l'OAP « Façade sud-ouest » et zonage 1AUh),

Il est recommandé de ne pas ouvrir davantage de foncier pour la production de logements dans ce secteur, et de *ne pas donner suite* à la requête de M. RENARD visant à classer une zone A en zone constructible.

3-6 Mme POUSSOT, les parcelles appartenant à l'intéressée (293 et 294) sont concernées par la programmation « Façade Sud-Ouest », dans une zone dans laquelle le maître d'ouvrage s'est engagé à retirer la quasi-totalité du secteur D. Les parcelles (293-294) de Mme Poussot seraient donc concernées par la suppression des principes de l'OAP, mais également par un déclassement en zone A.

3-7 Mme BRUGNOT Simone propriétaire de la parcelle n°292 serait donc concernée par la suppression des principes de l'OAP, mais également par un déclassement en zone A.

3-8 M. MALOT est propriétaire des parcelles ZN10, 11, 110, 111 et 112 lesquelles sont classées en appellation Bourgogne Grand Ordinaire.

Considérant que ces parcelles représentent un intérêt agronomique indéniable,

Il est recommandé de ne pas intégrer les dites parcelles en zone constructible.

3-9 M. BISE est propriétaire de la parcelle 89 qui est concernée par la suppression des principes de l'OAP, et par un déclassement en zone A (zonage actuel du PLU en vigueur). Par ailleurs, ce secteur est largement concerné par le périmètre du lit majeur de la Cosanne.

3-10 M. le Maire de Nolay il est recommandé compte tenu du potentiel de réhabilitation de la maison Lazare Carnot et des capacités de stationnement limitées à proximité, de créer un parking paysager dans le secteur d'une OAP « Clos Carnot » et ce, pour répondre aux préoccupations du Conseil Général s'agissant des conditions de circulation au niveau de la rue Sadi Carnot, l'accès se ferait en sens unique depuis la rue Sadi Carnot et la sortie au niveau du chemin communal plus au sud (Chemin rural n°30 dit "Chemin de Chareuil").

3-11 M. PINSTON la parcelle de l'intéressé cadastrée n°87 serait donc concernée par la suppression des principes de l'OAP, mais également par un déclassement en zone A (zonage actuel du PLU en vigueur). Par ailleurs, ce secteur est largement concerné par le périmètre du lit majeur de la Cosanne.

3-12 M. RENARD François Sur les observations multiples et diverses adressées par l'intéressé, et suivant la nomenclature de classement des observations dressée par M. RENARD (et reprise pour plus de lisibilité) par le Commissaire Enquêteur :

Les points : A1 – A2b – A2c – A3 – B1c – B1d – B1e – B3 – B4 *sont infondés et aucune réponse appropriée ne peut être apportée.*

A2a - Référencement pièces du dossier de PLU : Les pièces 6.2 et 6.3 ont été inversées, il est recommandé de modifier les pièces en ce sens.

A4 – Absence des échelles de référence dans les schémas des OAP : il est recommandé d'apporter les modifications ad hoc dans les schémas des OAP.

B1 – M. RENARD objecte un manque de clarté des objectifs de logements. Pour ce qui concerne les 140 logements pour 60 habitants supplémentaires, la lecture de l'intéressé est erronée. L'explication est développée page 75 du rapport de présentation : « Pour asseoir ce développement et offrir à ses habitants un cadre de vie de qualité, les besoins en logements sont estimés à 140 logements d'ici 2030, détaillés de la façon suivante :

- 23 logements pour répondre à l'accueil de nouveaux arrivants,
- 105 logements liés à la réduction de la taille des ménages, sur la base de 1.95 personnes par ménage en 2030 (2.10 en 2006),
- 12 logements pour absorber le renouvellement du parc existant. »

23 logements seulement sont prévus pour répondre à l'accueil de 60 nouveaux arrivants, le reste est lié à la réduction de la taille des ménages. A cet égard, **il est recommandé** de créer un tableau synthétique pour attirer l'attention du lecteur sur le détail du besoin de 140 logements d'ici 2030.

B2 – Pour ce qui relève de l'observation liée à « l'illisibilité » des objectifs fonciers, des tableaux détaillés apparaissent aux pages 87 et de 107 à 108 du rapport de présentation.

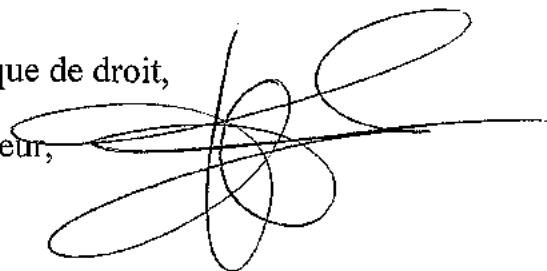
Il est recommandé de dresser un tableau de production de logements au rapport de présentation pour clarifier la répartition de la production de logements, entre réhabilitation, construction et hors OAP.

Fin de rédiger le 1^{er} mars 2014

A Nolay,

Pour servir et valoir ce que de droit,

Le Commissaire Enquêteur,



Gaëtan FRANCO CANO



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE NOLAY

SEANCE DU 10 FEVRIER 2015

NOMBRE DE MEMBRES :

Afférents au Conseil Municipal :	19	Qui ont pris part à la délibération :	18
En exercice :	19	date de la convocation :	05/02/2015
Présents :	17	date d'affichage :	05/02/2015

Le dix février deux mille quinze à vingt heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de NOLAY, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jérôme FLACHE, Maire.

PRESENTS : FLACHE Jérôme ; CORON Claude ; BERNARD Georges; MONNOT Jean-Guy ; BOUCHET Monique ; COURTAT Étienne ; GAUDIAU Dominique ; VOILLOT Bruno ; PETITJEAN Frédéric ; COURTOIS Emmanuel ; PRUDHON Fabienne ; VINTER Emmanuelle ; MELQUIOT Hélène ; FOREST Manon ; HOHWEILLER François ; FRANCOIS Claudine ; TAUPENOT Martine.

Absent(e)s : FIRMIN Marie-Françoise (pouvoir à G. BERNARD) ; CHEVALIER Jean-Yves (pouvoir à C. FRANCOIS)

Secrétaire de séance : Manon FOREST

OBJET : Approbation du PLU

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L-123.10 et R-123.19 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21/10/2008 ayant prescrit la révision du plan local d'urbanisme (P.L.U.) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13/09/2013 ayant arrêté le projet de P.L.U. ;

Vu l'arrêté du maire en date du 28/11/2013 soumettant à enquête publique le projet de P.L.U. arrêté par le conseil municipal ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, les remarques des services de l'État comme celles de l'ensemble des personnes publiques associées et des personnes privées ont été prises en compte,

Considérant que le P.L.U., tel qu'il est présenté au Conseil municipal, est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité (1 abstention) :

APPROUVE le P.L.U. tel qu'il est annexé à la présente.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré dans un journal diffusé dans le département.

Le PLU approuvé est tenu à la disposition du public en mairie, ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

La présente délibération ainsi que le dossier d'approbation seront exécutoires à compter de leur réception à la Sous-Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

PCC, le Maire
Jérôme FLACHE





REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE NOLAY

SEANCE DU 10 FEVRIER 2015

NOMBRE DE MEMBRES :

Afférents au Conseil Municipal :	19	Qui ont pris part à la délibération :	19
En exercice :	19	date de la convocation :	05/02/2015
Présents :	17	date d'affichage :	05/02/2015

Le dix février deux mille quinze à vingt heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de NOLAY, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Jérôme FLACHE, Maire.

PRESENTS : FLACHE Jérôme ; CORON Claude ; BERNARD Georges ; MONNOT Jean-Guy ; BOUCHET Monique ; COURTAT Étienne ; GAUDIAU Dominique ; VOILLOT Bruno ; PETITJEAN Frédéric ; COURTOIS Emmanuel ; PRUDHON Fabienne ; VINTER Emmanuelle ; MELQUIOT Hélène ; FOREST Manon ; HOHWEILLER François ; FRANCOIS Claudine ; TAUPENOT Martine.

Absent(e)s : FIRMIN Marie-Françoise (pouvoir à G. BERNARD) ; CHEVALIER Jean-Yves (pouvoir à C. FRANCOIS)

Secrétaire de séance : Manon FOREST

OBJET : institution du droit de préemption urbain

La commune ayant approuvé la révision de son PLU ce jour, il lui appartient de choisir d'adapter le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou des zones à urbaniser (AU), délimitées par le P.L.U.

M. le Maire expose la situation actuelle :

La commune dispose actuellement d'un droit de préemption sur son territoire instauré par délibération du 24 février 1999, actualisée par la délibération du 27 janvier 2006,

Il serait opportun d'adapter le périmètre du DPU afin de réaliser dans l'intérêt général et conformément à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, les opérations ou actions d'aménagements suivantes :

- la mise en œuvre d'un projet urbain,
- la mise en œuvre d'une politique de l'habitat,
- Le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation des équipements collectifs,
- le renouvellement urbain,



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

- la lutte contre l'insalubrité,
- la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine,

Et constituer des réserves foncières destinées à la préparation de ces opérations.

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire et après en avoir délibéré,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1 à L.213-18 et R.211-1 à R.213-26 et R.123-13-4,

Vu la délibération du 24 février 1999, actualisée par la délibération du 27 janvier 2006,

Considérant que le plan local d'urbanisme de la commune de **NOLAY** a été révisé par délibération du conseil municipal en date du **10 février 2015**.

Considérant que la commune envisage de réaliser des opérations relevant des objectifs sus énumérés,

Considérant que le droit de préemption urbain peut être adapté sur les zones urbaines et les zones à urbaniser,

Le Conseil municipal décide, à l'unanimité :

1°) D'ADAPTER le droit de préemption urbain sur les zones délimitées sur le plan ci-joint.

2°) PRÉCISE que la commune exercera le droit de préemption dans les zones concernées, à compter de la dernière en date des mesures de publicité de la présente délibération mentionnées à l'article R.211-2 du code de l'urbanisme.

3°) INFORME

- qu'un registre où seront mentionnés les biens acquis par préemption, ainsi que leur utilisation par la commune, sera ouvert. Ce registre sera tenu à la disposition du public à la mairie de NOLAY aux heures d'ouverture habituelles.
- que le périmètre d'application du DPU sera annexé au dossier de PLU, conformément à l'article R. 123-13-4 du code de l'urbanisme.
- Qu'une copie de la présente délibération, ainsi que du plan annexé, sera transmise sans délai par M. le Maire :
 - au représentant de l'État dans le Département,
 - au Directeur Départemental des Services Fiscaux, 16 rue Jean Renaud, Dijon
 - au Président du Conseil Supérieur du Notariat, 60 boulevard Maubourg, 75007 Paris
 - au Président de la Chambre Départementale des Notaires, 2 bis avenue Marbotte Dijon



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

- au Barreau du tribunal de grande instance de Dijon, 13 bd Clémenceau, Dijon
- au greffe du tribunal de grande instance de Dijon, 13 bd Clémenceau, Dijon
- que la présente délibération, conformément à l'article R.211-2 du code de l'urbanisme, sera affichée en mairie pendant un mois, mention de la présente délibération sera publiée dans les annonces légales de deux journaux diffusés dans le département, Cette délibération n'entrera en vigueur que lorsque la révision du P.L.U. approuvée sera exécutoire, dans les conditions fixées par les articles, R.123-24, R.123-25 et L.123-12 du code de l'urbanisme.

PCC, le Maire
Jérôme FLACHE

