

Commune de NOLAY

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

PROJET DE PLU approuvé par DCM du 10 février 2015

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), fondement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et cadre de référence

Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et l'intercommunalité, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune, à long terme. En cela, il fixe les grandes orientations « cadres » du projet communal.

Ces grands principes seront ensuite précisés et traduits spatialement et réglementairement.

Les grands enjeux du PLU

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les élus nolaytois souhaitent 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 identifié dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), a un rôle à affirmer en matière économique, touristique, résidentielle et de services-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.

Enfin, le PLU prend en compte les projets communaux prioritaires dans une démarche globale : la reconquête des logements vacants dans le centre ancien, le devenir du gymnase, etc.

Le PLU intègre les principales stratégies territoriales en cours de définition :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des agglomérations de Beaune et de Nuit -Saint-Georges,
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud,
- La candidature des climats du vignoble de Bourgogne au patrimoine mondial de l'Unesco.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se décline en 3 axes :

Axe 1 : Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental et paysager

Axe 2 : Conforter la place de Nolay à l'échelle de l'agglomération et du SCOT

Axe 3 : Renforcer l'identité de Nolay et améliorer son fonctionnement urbain

Sommaire

1. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE ENVIRONNEMENTAL ..	5
1.1 Préserver les espaces naturels et leurs fonctionnalités écologiques	5
1.2 Compléter la trame verte et bleue	5
1.3 Gérer les risques et les ressources naturelles	6
1.4 Renforcer la viticulture et l'agriculture de proximité.....	7
2. CONFORTER LA PLACE DE NOLAY A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION.....	8
2.1 Conforter le tissu économique et de services à la personne	8
2.2 Renforcer l'attractivité résidentielle « en ville ».....	9
3. RENFORCER L'IDENTITE DE NOLAY ET AMELIORER SON FONCTIONNEMENT URBAIN	11
3.1 Développer la ville à l'échelle du piéton et du cycliste.....	11
3.2 Conserver et valoriser les paysages naturels et urbains	12
3.3 Poursuivre le renouvellement urbain et la densification dans les quartiers à enjeux	13

1. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE ENVIRONNEMENTAL

1.1 Préserver les espaces naturels et leurs fonctionnalités écologiques

Les élus affichent un principe de préservation des milieux naturels remarquables, qu'il s'agisse :

- Des principaux réservoirs de biodiversité faisant l'objet d'une protection réglementaire ou d'un inventaire,
- Des milieux naturels supports de biodiversité : forêts, milieux ouverts, cours d'eau, pelouses sèches, dont le rôle écologique est repéré à l'échelle du SCOT,
- De la trame végétale dans les espaces agricoles : réseau de haies, arbres isolés.

L'inscription de l'arrière-Côte Beaunoise dans le réseau Natura 2000 confirme l'intérêt écologique de cette entité naturelle et son rôle important dans le réseau écologique. La préservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire du secteur des falaises et plus globalement la préservation des fonctionnalités écologiques de l'ensemble des Hautes-Côtes est intégré dans le projet global.

Ce principe nécessite de limiter les emprises urbaines et des perturbations induites (extensions) et d'assurer une protection des éléments végétaux remarquables, en particulier dans l'aménagement des futurs quartiers d'habitat et d'activités.

D'autres prescriptions concernant la constructibilité dans les espaces remarquables sont intégrées :

- garantir la protection des espaces autour de la Cosanne (aléa inondation) en procédant au reclassement de zones à urbaniser en zones naturelles ou agricoles ;
- protéger la couronne agricole et naturelle entre le bourg et Cirey, pour maîtriser les phénomènes de coulées de boues et de glissements de terrain et préserver un espace de respiration naturelle.

1.2 Compléter la trame verte et bleue

La commune de Nolay est intégrée dans une trame verte régionale prenant appui à la fois sur un réseau dense de boisements, de pelouses sèches ainsi que sur une trame plus fine de cours d'eau et de haies bocagères.

Les espaces forestiers, situés dans la moitié Nord et les espaces agro-naturels, situés dans la moitié Sud de la commune forment une matrice agro-naturelle indispensable à l'accomplissement des cycles de vie (déplacements, nidification, alimentation, refuge...) des espèces présentes sur le territoire communal.

Afin de préserver la diversité de ces milieux et de maintenir les potentialités de développement de la biodiversité :

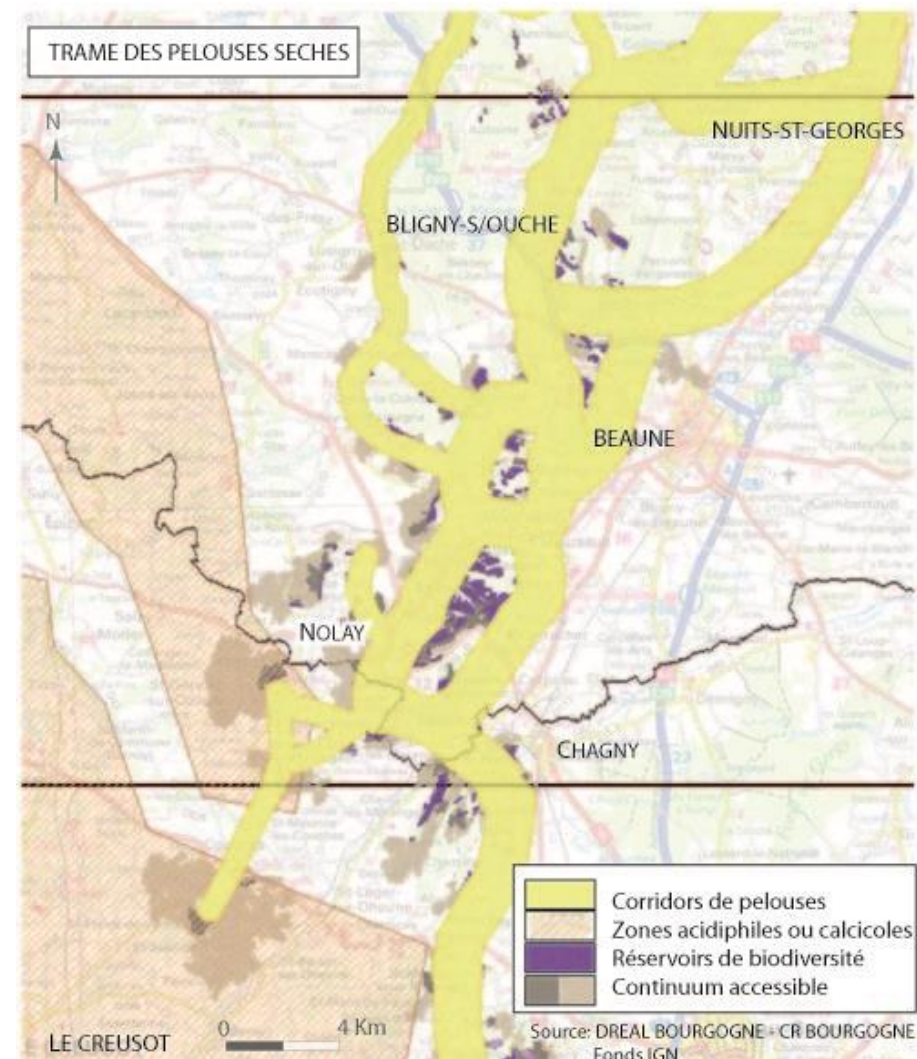
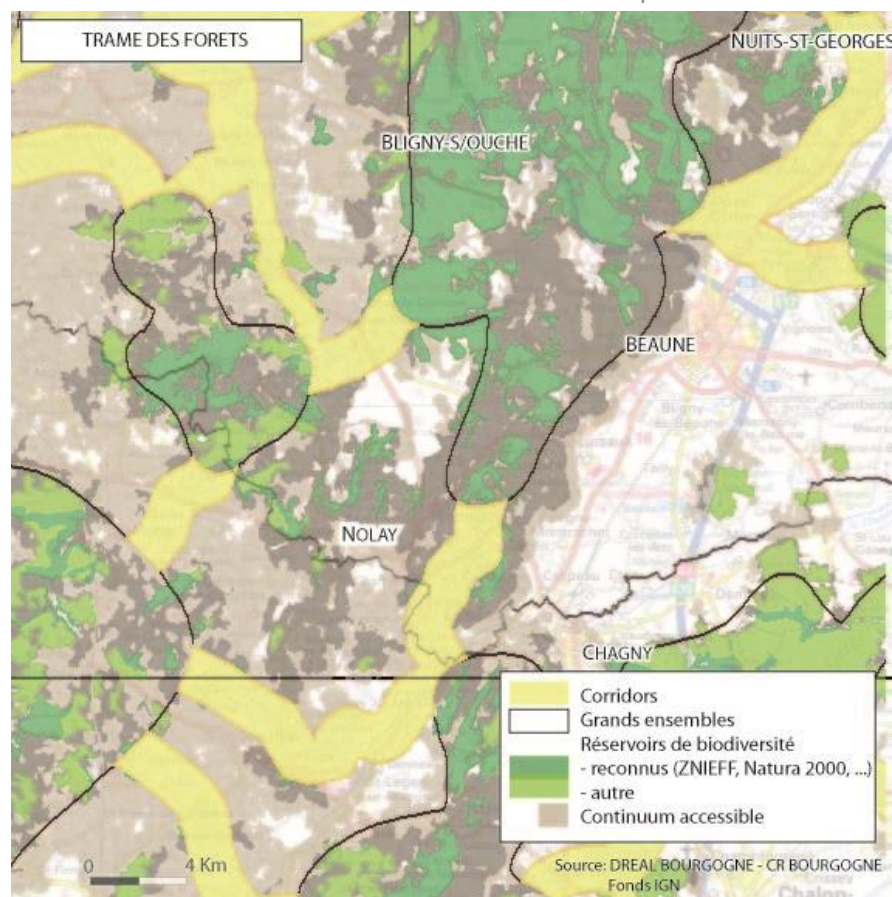
- Les boisements d'une grande richesse environnementale et formant un poumon vert pour la commune et ses environs sont maintenus. Ils font déjà l'objet d'une protection au titre des deux sites intégrés au réseau Natura 2000 (le SIC « Pelouses et forêts calcicoles de la Côte et arrière côte de Beaune » et la ZPS « Arrière Côte de Dijon et de Beaune ») et des espaces boisés classés,
- D'autres milieux naturels d'importance sont protégés : les pelouses sèches de la Fontaine d'Argent et de la Chaume des Buis, ainsi que le maillage bocager,
- le maintien des coupures vertes existantes entre, d'une part, le bourg et Cirey et, d'autre part, le bourg et le hameau Les Louchardes (commune de La Rochepot).

Les élus souhaitent également optimiser la qualité de la trame verte urbaine, notamment dans la définition des opérations d'aménagement, via :

- le développement des espaces verts urbains dans la limite des opportunités foncières : parcs et jardins, zones humides de la Cosanne ;
- le renforcement des éléments végétaux diffus : plantations d'arbres et de haies le long des axes de circulation routière et piétonne ;
- la protection, dans la limite des besoins stratégiques de renouvellement urbain, de la diversité des espaces naturels urbains existants : arbres, arbustes, haies, mares et bassins.



Conserver les boisements et veiller au maintien des pelouses sèches



1.3 Gérer les risques et les ressources naturelles

Le développement urbain de Nolay veille à la préservation de la ressource en eau à la fois qualitative et quantitative.

- **Protéger la ressource en eau**

Dans le respect des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée, les élus retiennent les objectifs suivants en vue d'améliorer la qualité des eaux de la Cosanne et de ses affluents :

- Les puits de captages en eau potable restent protégés, en limitant strictement les possibilités de développement urbain à proximité.
- Le système d'assainissement existant est optimisé en adaptant les projets urbains à la capacité des réseaux d'évacuation des eaux usées. Les hameaux n'étant pas desservis par le réseau d'assainissement collectif font l'objet d'un développement urbain limité.
- Le développement démographique est par ailleurs défini en fonction de la ressource disponible connue et des capacités de traitement des effluents.

■ **Prévenir le risque inondation de la Cosanne**

- Les zones humides devront garder un caractère naturel et/ou agricole pour leur rôle écologique et de prévention des risques (débordement des cours d'eau et ruissellement)
- Les nouvelles opérations ou constructions qui sont réalisées dans les secteurs d'aléas doivent avant tout privilégier la sécurité des populations. Aussi, les secteurs de développement urbain situés au Nord-Est du bourg seront reclassés en zone agricole pour limiter les pressions de l'urbanisation sur la traversée du cours d'eau,
- la gestion anticipée des eaux pluviales doit devenir une des composantes essentielles des projets d'aménagement futurs en cherchant à limiter les volumes d'eaux rejetés dans le milieu naturel. Il s'agit donc de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer, en amont, une infiltration et une rétention des eaux pluviales par l'intermédiaire d'aménagements adaptés et intégrés sur le plan paysager (bassins, noues,...).

■ **Promouvoir un développement économe en énergie**

Les élus souhaitent contribuer à la réduction des consommations d'énergie et des émissions de Gaz à Effet de Serre, en :

- limitant les déplacements motorisés (renforcement des circulations douces essentiellement) ;
- encourageant l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments avec une priorité donnée à la reconquête du patrimoine bâti (réhabilitation et démolition-reconstruction) et en s'appuyant sur des outils d'amélioration de l'habitat et de maîtrise foncière notamment.

Ils encouragent également la production d'énergies renouvelables, en favorisant notamment leur intégration dans les opérations d'aménagement.

1.4 Renforcer la viticulture et l'agriculture de proximité

La viticulture et l'agriculture tiennent une place importante dans la commune, à la fois sur le plan économique, touristique et de maintien des proximités.

Les élus souhaitent donc maintenir et pérenniser les espaces et les sièges d'exploitation dans les villages et le bourg, à travers :

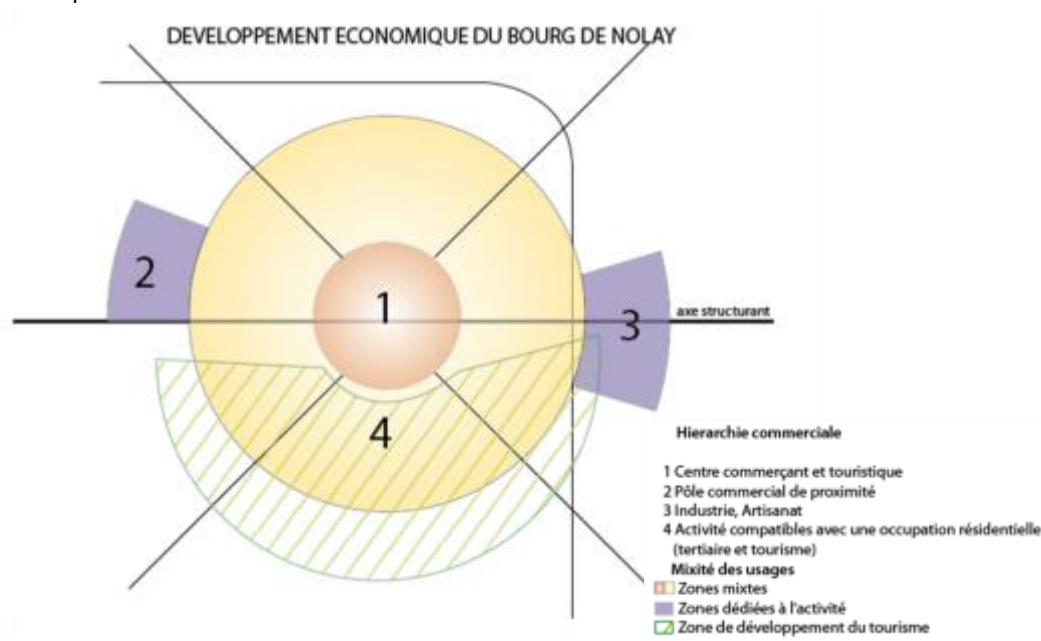
- la protection des secteurs concernés par l'Appellation d'Origine Protégée(AOP) Bourgogne Hautes-Côtes de Beaune et Grand Ordinaire ;
- la limitation de la consommation de terres agricoles, avec un objectif de maîtrise de la consommation de foncier libre (entre 8 et 10 ha de foncier mobilisé) et une priorité à l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine ;
- la préservation du potentiel de développement des sièges et bâtiments d'exploitation existants (cuveries, stockage et stabulation), en particulier au sein des hameaux. Cela passe par une maîtrise des possibilités de construction à vocation d'habitat.
- le maintien de parcours, en route ou en sentiers, offrant une mobilité satisfaisante entre les exploitations et les pâtures/cultures.



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

2.1 Conforter le tissu économique et de services à la personne

Le pôle de services et de commerces de Nolay, dont le rayonnement s'étend à l'ensemble du secteur de plateau, doit être conforté. L'ambition des élus est donc d'assurer les conditions de développement futur des activités en place, mais aussi de favoriser l'implantation d'activités nouvelles.



■ Une répartition équilibrée des activités dans la ville

Cette diversité économique (industrie, artisanat, commerce, activités liées au tourisme, équipements collectifs) doit pouvoir trouver sa place dans l'ensemble de la ville :

- le bourg (1), véritable vitrine commerciale et touristique du secteur. Les élus souhaitent conforter l'animation commerciale du centre-ville, en encourageant la mixité des fonctions entre commerces, services, bureaux et habitat, ainsi que l'implantation de commerces à dominante touristique.

- Les faubourgs (4), offrant des possibilités de maintien d'activités compatibles avec la proximité d'habitations et d'établissements recevant du public et s'insérant dans le tissu bâti existant (tertiaire, petit artisanat, tourisme).
- la zone d'activités Les Vénères (2) constitue un petit pôle commercial de proximité en premier front, et un secteur en arrière front à dominante artisanale et d'équipements. avec une enseigne alimentaire et quelques commerces-services positionnés à proximité de la RD973. Les élus encouragent le renforcement de la vocation artisanale de cette zone, en réservant une emprise foncière pour de nouvelles implantations (extension en arrière front, rue des Vénères).
- Par ailleurs, l'attractivité commerciale de Nolay passe par un renforcement de l'offre existante, majoritairement autour d'achats réguliers et occasionnels lourds, à la fois en centre-ville et dans la zone d'aménagement commerciale identifiée au SCOT des agglomérations de Beaune et de Nuits St-Georges, en complément des implantations de commerces en cours dans ce secteur. Aussi, des possibilités sont réservées dans la zone d'activités à l'Est du bourg (3). L'extension de ce secteur sera l'occasion de poser des exigences paysagères fortes, en recomposant la trame bâtie et végétale et en stoppant l'étirement linéaire amorcé dans ce secteur.

■ Le renforcement du tourisme vert

Nolay constitue l'un des secteurs d'attractivité pour le développement du tourisme vert, dans le Pays Beaunois, en lien avec la démarche de reconnaissance des « climats du vignoble de Bourgogne ». Les élus souhaitent tirer profit de cette situation et des qualités paysagères, urbaines et architecturales de la commune.

Il convient donc de permettre le maintien de l'activité en place et poursuivre la mise en valeur touristique de Nolay pour développer une nouvelle économie :

- maintenir une offre d'accueil avec :
 - o l'extension du camping à anticiper,
 - o la conservation d'un espace d'accueil ponctuel des camping-cars à proximité du centre ancien,
 - o la possibilité de reprise ou de création d'hébergements touristiques (chambres d'hôtes, hôtels,...) et activités connexes (restauration).
- relier le bourg aux différents sentiers pour capter les randonneurs,

- renforcer l'attractivité résidentielle, permettant de conforter les commerces-services nécessaires à un bourg touristique.
- valoriser la frange Sud du bourg, présentant des potentiels intéressants pour la découverte du secteur (proximité des espaces naturels boisés, aquatiques et de la voie verte, présence de campings, cônes de vue remarquables sur le centre historique et le grand paysage). Ces atouts sont pris en compte et valorisés dans le cadre de la définition des orientations d'aménagement et de programmation.

■ **Les besoins fonciers et la modération de la consommation des espaces à des fins de développement économique**

Les besoins en foncier nécessaires au développement économique sont essentiellement liés à l'extension des zones d'activités.

On estime que la commune va devoir mobiliser environ 4 ha supplémentaires pour accueillir un niveau suffisant d'entreprises (contre 1 ha de foncier mobilisé entre 2000 et 2010).

La consommation foncière envisagée est plus importante qu'au cours de la décennie précédente (0,2 ha/an contre 0,1 ha/an entre 2000 et 2010). Toutefois, le PLU décline une partie des emprises prévues au PLU de 2006.

2.2 Renforcer l'attractivité résidentielle « en ville »

Nolay, bourg-centre et bourg à la campagne, doit jouer la carte de la qualité de son cadre de vie, pour donner ou redonner envie aux habitants de s'y installer.

Cela passera par une nouvelle « qualité de ville », au travers de la reconquête des quartiers existants, autant que des nouveaux secteurs d'extension.

■ **S'appuyer sur un objectif de croissance modérée**

Les élus portent l'ambition de revenir au niveau de population des années 1990, en accueillant 60 habitants supplémentaires d'ici 2030, (pour mémoire 1496 habitants en 2008, population municipale au sens de l'INSEE¹) : croissance moyenne annuelle de +0.20%, contre -0.49% entre 1999 et 2007.

¹ Les chiffres de population présentés correspondent à l'ensemble des personnes dont la résidence habituelle se situe sur le territoire considéré. Ne sont pas intégrés les élèves et étudiants majeurs en internat, ainsi que les militaires, désormais comptés dans la population des communautés de la commune de leur établissement.

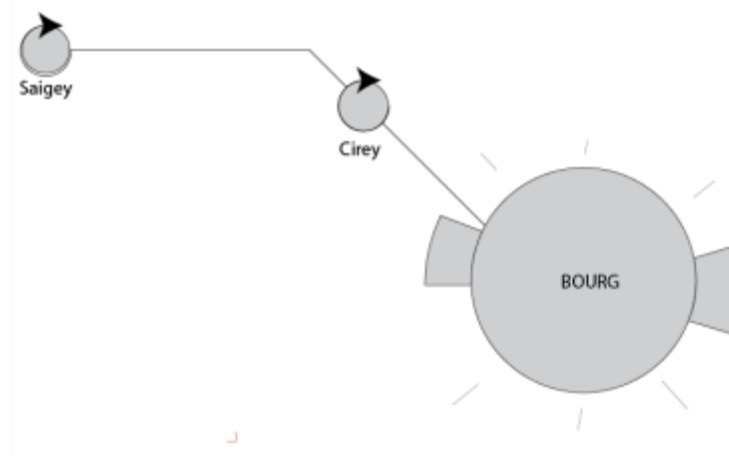
La commune doit à la fois offrir aux familles la possibilité de rester à Nolay dans de bonnes conditions et accueillir de nouveaux habitants, garants du renouvellement démographique.

Cet accroissement de la population se fonde sur les objectifs démographiques retenus à l'échelle communautaire : 40 habitants supplémentaires d'ici 2018 dans le cadre du Programme Local de l'Habitat et +60 habitants d'ici 2030 estimés à l'échelle du SCOT.

■ **Recentrer le développement urbain dans la ville**

La volonté municipale est de renforcer le développement de la commune dans l'enveloppe urbaine :

- Niveau 1 le bourg
La priorité est donnée au centre ancien, qui perd de la population. L'objectif est de mobiliser les secteurs de mutation du cœur de ville, de développer une nouvelle offre d'habitat dans les secteurs les plus proches et de limiter l'urbanisation le long de la RD973.
- Niveau 2 les hameaux
Le développement se fera uniquement par la réhabilitation et la densification du tissu bâti existant.

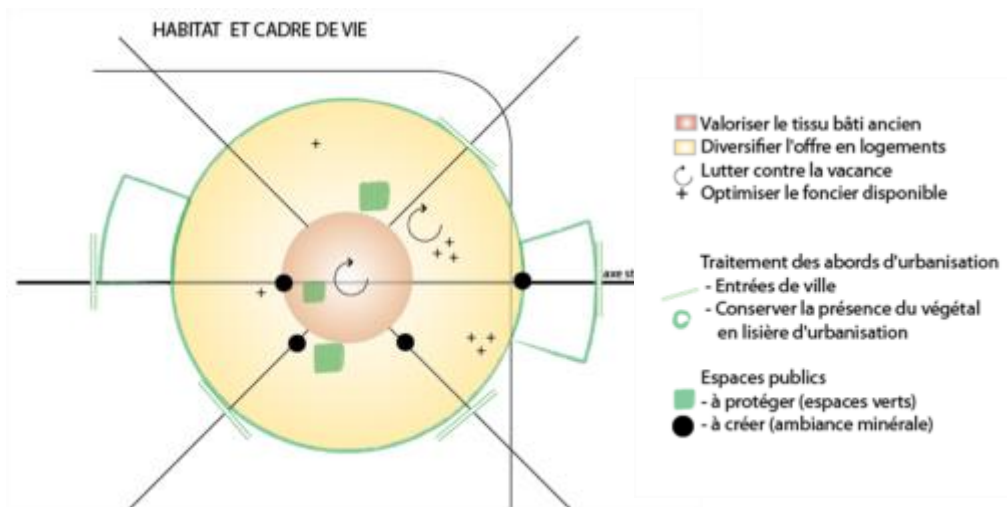


■ **Répondre aux besoins en logements**

Pour asseoir ce développement et offrir à ses habitants un cadre de vie de qualité, la commune doit répondre à un besoin de près de 140 logements d'ici 2030 (2014-2030), soit la production de 8 logements en moyenne par an.

La création de ces 140 logements se fera :

- Sans consommer de nouveau foncier avec la reconquête de logements vacants et le renouvellement urbain, soit entre 40 et 50 logements.
- Avec du nouveau foncier, soit entre 90 et 100 logements :
 - o Plus des deux tiers dans la ville avec la mobilisation des dents creuses (terrains dans la ville sans fonction particulière),
 - o Et le reste, soit une vingtaine de logements, avec des extensions mesurées du bourg.



La municipalité entend conduire une politique adaptée et volontariste fondée sur la reconquête du patrimoine bâti existant, avec :

- La remise sur le marché de logements vacants, essentiellement privés, en particulier ceux qui sont inoccupés depuis plusieurs années. Les élus visent un objectif modéré portant sur près de 30 logements (141 logements vacants en 2008). Les outils issus du Programme Local de l'Habitat à l'échelle de l'agglomération permettront d'inciter et d'accompagner les démarches dans ce sens ;
- la création de logements par changement de destination des bâtiments.

La diversification des statuts d'occupation constitue également une préoccupation forte, entre accession, logement locatif privé et logement locatif public. Pour y répondre, les élus ont la volonté de renforcer le parc de logements locatifs aidés. 13 logements aidés pourraient être créés avec 70 % par conventionnement dans le parc privé et 20 % de locatifs publics.

Le parc de logements doit être également être diversifié, dans la typologie de logements (individuel, groupé et collectif) et la taille (studio, T2, T3, etc.).

Il convient d'encourager le développement d'un habitat groupé (appartements, maisons de ville, maisons jumelées et petits collectifs avec extérieurs privatifs) et la constructibilité sur des petites parcelles permettant une plus grande accessibilité au foncier. Une densité de 20 logements en moyenne à l'hectare est visée, afin de créer des logements de toute taille et de s'intégrer de manière respectueuse aux morphologies bâties.

Enfin, une offre pour les personnes âgées recherchant la proximité des commerces et services du centre-ville doit être proposée.

Au cours des 16 prochaines années, l'enjeu pour la commune de Nolay est d'inverser la tendance démographique et de rééquilibrer la pyramide des âges en développant une offre adaptée à toutes les tranches d'âge.

■ **Les besoins fonciers**

Au total, environ 6 ha sont à mobiliser pour permettre la construction de logements sur du foncier libre.

Par rapport à la consommation foncière observée entre 2002 et 2012 (4,6 hectares), les prélèvements de foncier agricoles et naturels à l'horizon 2030 sont réduits d'environ -20%.

■ **Anticiper les besoins d'équipements**

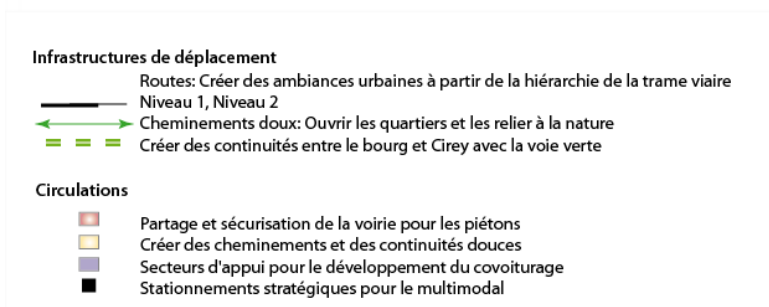
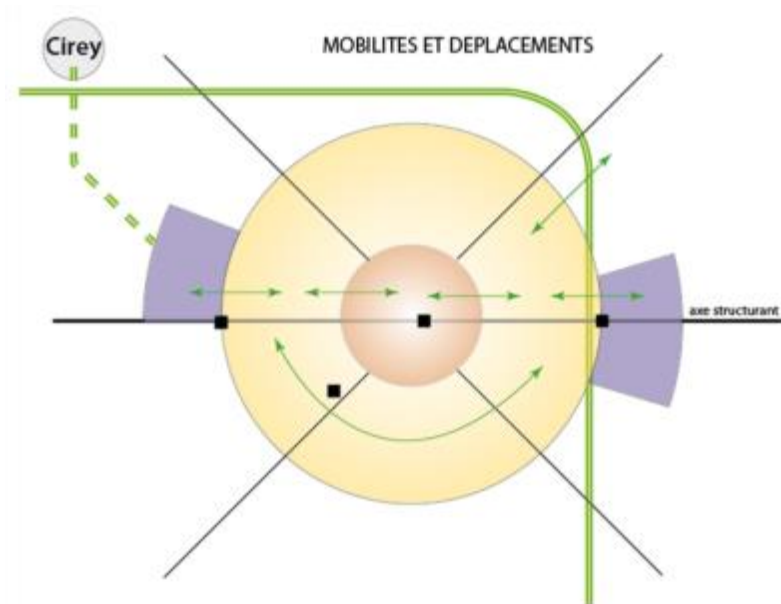
La commune ambitionne de réhabiliter d'anciens bâtiments économiques aujourd'hui inoccupés. Les anciens silos seront utilisés à des fins de loisirs et l'ancienne gare pourrait être, elle aussi, réhabilitée.

D'autres questions restent aujourd'hui en suspens, notamment le devenir du gymnase. Dans l'éventualité d'un déplacement de cet équipement, le gymnase devra rester proche du centre ancien et être relié au pôle scolaire par des cheminements doux dans la mesure du possible.

En matière de développement numérique, le choix de recentrer le développement dans la ville et à ses abords constituera un atout non négligeable pour l'accessibilité des habitants et des entreprises au haut-débit, voire fibre optique. Des améliorations sont à prévoir dans les prochaines années, la densité urbaine sera un levier pour Nolay et permettra en parallèle de desservir les zones activités du fait de leur positionnement proche des quartiers d'habitation.

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

3.1 Développer la ville à l'échelle du piéton et du cycliste



- des routes de desserte locale (niveau 2) qui desservent les villages alentours, les hameaux et les principaux quartiers de Nolay,
- de cheminements doux qui permettront de traverser la quasi-totalité du bourg.

Les élus souhaitent maîtriser et sécuriser le trafic routier sur la RD973, en s'appuyant sur trois principes forts :

- la localisation d'une partie des secteurs d'urbanisation sur la frange Est du centre-ville de façon à limiter la traversée du centre,
- l'aménagement d'une voie de desserte complémentaire sur la partie Sud de la ville, uniquement pour le trafic des véhicules légers.
- le réaménagement de la place du Docteur Cattin, afin d'améliorer la qualité et la sécurité des traversées tous modes dans le centre-ville.

La gestion du stationnement dans le centre historique et de ses abords est également considérée comme une priorité :

- des parkings dédiés aux résidents et à proximité immédiate des logements existants et des futures constructions sont localisés au cœur des secteurs d'habitat : St-Michel, cimetière,...
- le covoiturage est favorisé par l'aménagement de stationnements dédiés (place de l'Hôtel de Ville) et d'autres places pourraient être mobilisées au niveau des entrées Est et Ouest.

Enfin, les modes doux de déplacements (vélos et piétons) seront renforcés pour des besoins quotidiens et de loisirs-découverte de la ville. La commune bénéficie d'un réseau de cheminements pédestres très développé (voie verte, GR), mais qui manque de connexion au sein des quartiers et entre les quartiers.

La continuité des liaisons douces s'appuiera sur une trame viaire plus simple et hiérarchisée, type ruelle et venelle, applicable aux opérations d'aménagement en cours et à venir.

Les déplacements dans Nolay s'inscrivent dans une hiérarchie organisée autour :

- des routes principalement utilisées par les véhicules motorisés pour la traversée du bourg (RD973),

3.2 Conserver et valoriser les paysages naturels et urbains



Les qualités paysagères de la commune sont reconnues à l'échelle régionale et constituent un appui pour le développement de l'économie verte. Il faut ainsi veiller à :

- maintenir les vues majeures depuis les grandes lignes du relief et prendre en compte les covisibilités :
 - o en limitant les nouvelles constructions sur les coteaux et en encadrant l'implantation des bâtiments agri-viticoles,
 - o en veillant à organiser un développement harmonieux de l'enveloppe urbaine du bourg.
- conserver les chemins de découverte qui permettent de relier les vues majeures,
- préserver et créer des perspectives sur le bourg, notamment depuis le secteur Sud du bourg.

La présence de la nature dans la ville doit être préservée et valorisée, en trouvant un équilibre avec les besoins de construction au sein de l'enveloppe urbaine. Les principes suivants sont retenus :

- la conservation des espaces de respiration entre les villages et les hameaux. La ceinture naturelle et agricole Nord du bourg est conservée entre, d'une part, le bourg et Cirey et, d'autre part, le bourg et le hameau Les Louchardes (commune de La Rochepot),

- Le maintien des alignements d'arbres, d'une couronne verte sur les abords de la voie verte, la conservation et l'affirmation d'une végétation le long des cours d'eau (ripisylve). La création d'une liaison douce au Sud du bourg étoffera le réseau de plantations et s'appuiera sur les coulées vertes déjà existantes.
- La mise en valeur de l'eau dans la commune :
 - o Qu'il s'agisse des canalisations, du petit patrimoine lié à l'eau (lavoir, moulin,...) et des plans d'eau,
 - o Le parcours de la Cosanne avec un retraitement de la traversée du bourg par la Cosanne au Nord et au Sud (secteurs St-Michel et des Huilliers) et de véritables continuités piétonnes le long des berges.
- Des parcs boisés et des jardins partagés sont maintenus à proximité du centre historique et des principaux quartiers d'habitat, pour conserver un caractère aéré et garder des espaces de vie pour les résidents.

La RD973, axe principal de traversée et de découverte de la commune mérite un traitement soigné de ses principales entrées de ville :

- Le caractère naturel et paysager de l'entrée Ouest est conservé, dans un secteur à dominante de loisirs et de tourisme (campings, contact directe avec les espaces agricoles et viticoles, accès à la voie verte),
- L'étirement linéaire de l'Entrée Est est stoppé et traité dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité économique de la Gare (cf. orientation d'aménagement et de programmation).

Cette nature participe au cadre de vie tant apprécié des habitants et des touristes. Le dialogue entre le centre ancien et ses faubourgs sera renforcé par une protection du patrimoine remarquable :

- l'ensemble urbain remarquable,
- les ouvrages d'art emblématiques (viaduc) et le petit patrimoine bâti (croix, murets, etc.),
- les espaces publics, dont les places qui seront valorisées (place rue de la chapelle / rue des Huilliers et au Sud du Bourg),
- les murets et pontons qui accompagnent la traversée de la Cosanne,
- le petit patrimoine naturel (arbres isolés, bouquet d'arbres, haies).

Enfin, le patrimoine nolaytois, architectural et urbain, mérite d'être préservé et pris en compte dans les opérations d'aménagement :

- Conserver une architecture caractéristique :
 - o Veiller à la protection du bâti ancien, en particulier du site inscrit, mais également de ses abords,
 - o Reprendre la volumétrie et une organisation similaire dans les nouvelles opérations,
 - o Autoriser et promouvoir l'architecture contemporaine.

- Contribuer au maintien des ambiances urbaines de bourg rural :
 - o Protéger le petit patrimoine bâti (murets, lavoirs, etc.),
 - o Reprendre le principe de venelles et de ruelles dans les nouveaux quartiers.



3.3 Poursuivre le renouvellement urbain et la densification dans les quartiers à enjeux

Près d'une centaine de logements seront produits à proximité des équipements-services et des activités du centre-bourg (commerces, services).

Les moyens d'action sur le parc ancien sont faibles mais existent. La commune a déjà produit une trentaine de logements tous occupés à travers les opérations cœurs de village. Les outils mis en place par le PLH veilleront à inciter les propriétaires privés à réhabiliter leur logement. La priorité est donc faite sur la réhabilitation des constructions.

L'analyse du territoire a permis de définir les secteurs qui, par leur composition et leur organisation, sont les plus à même de faire l'objet d'un renouvellement urbain ou d'une recomposition importante. Il s'agit des quartiers suivants :

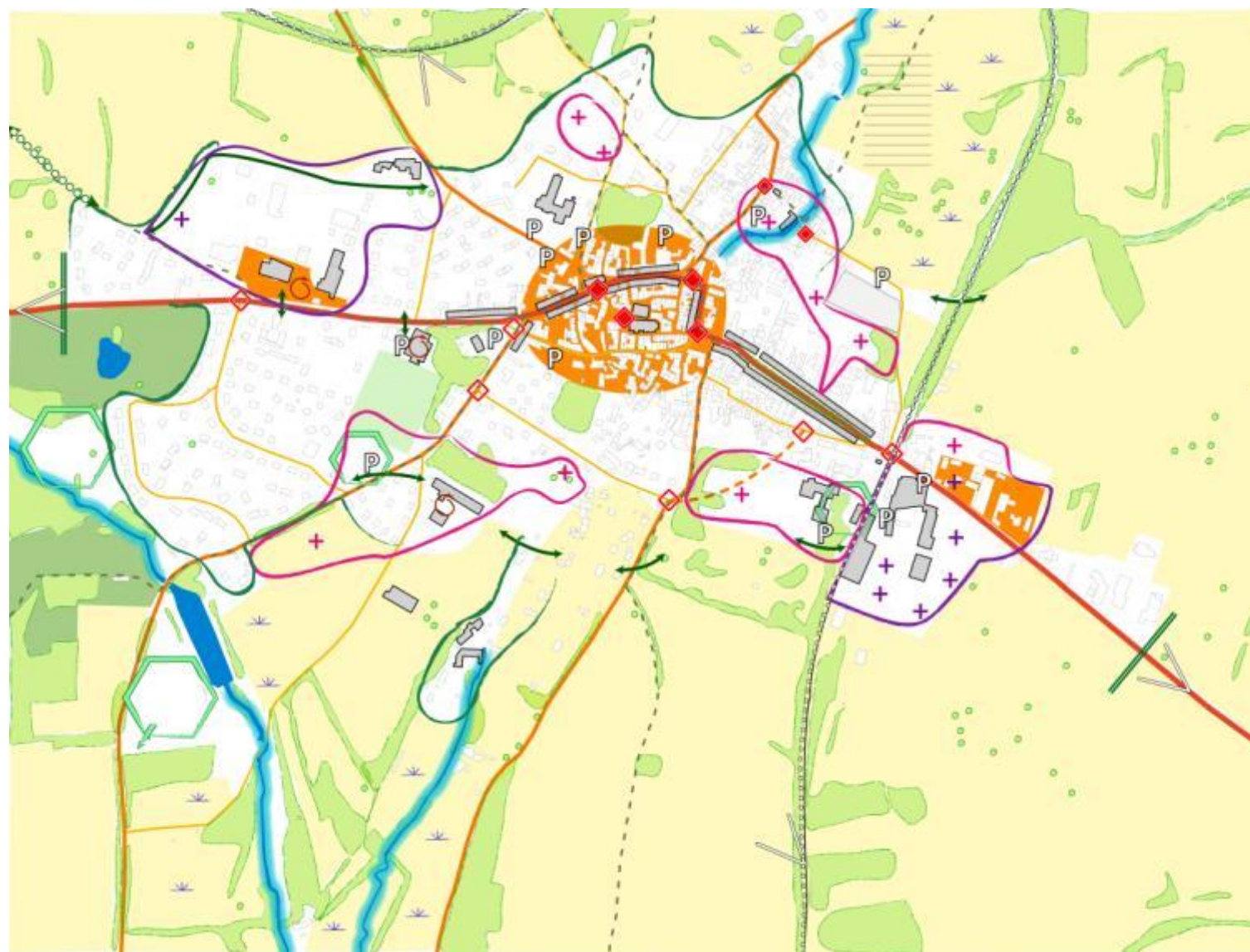
- Les quartiers en renouvellement
 - o Le gymnase est aujourd'hui en mauvais état. Son éventuel déplacement pourrait être l'occasion d'implanter une opération le long de la RD973 aux portes du centre ancien.
 - o Les anciens silos seront réhabilités en partie pour développer un site de loisirs. Ce secteur constituera le lien entre le quartier Moulin Larcher, le centre historique et le collège. Une orientation d'aménagement et de programmation permet de poser des principes d'aménagement pour structurer le devenir de ce quartier.
- Les quartiers à densifier :
 - o Le quartier Saint-Pierre/rue des Huilliers/cimetière combine dents creuses et bâtiments à réhabiliter. Le secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation pour réinsuffler une dynamique dans un quartier qui perd de la population.

Les autres secteurs stratégiques sont situés à proximité immédiate du centre bourg et vont contribuer à l'amélioration du fonctionnement urbain dans le tissu ancien :

- le développement des zones d'activités pour fermer l'urbanisation à l'Est et à l'Ouest. La rue de Préchignon prendra un caractère résidentiel pour redonner une mixité des usages dans l'entrée Est de Nolay.
- Le Clos Carnot, qui sera développé à plus long terme permettra de créer un petit quartier directement relié au collège et à la voie verte.

Le mode de développement de ces différents quartiers trouve sa traduction graphique et littérale dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les secteurs identifiés conjuguent les formes urbaines et des niveaux de densité pour que la greffe urbaine entre le tissu environnant et les nouveaux quartiers soit réussie.

Ces orientations permettent à la commune de maîtriser leur développement sans pour autant disposer de la maîtrise foncière. Elles visent à inciter les mutations et à permettre une meilleure occupation du sol, tout en préservant les qualités résidentielles des tissus urbains environnant.



ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

- Ambiance agricole
- Ambiance naturelle
- Vue stratégique à maintenir
- Espaces humides sensibles
- Petit patrimoine végétal à protéger
- Parcours aquatique à valoriser

AMBIANCES URBAINES

- Traitement paysager des franges urbaines
- Aménagements paysagers de qualité pour les entrées de ville
- Jardins potagers à protéger
- Des aménagements urbains en fonction de la hiérarchie urbaine
 - niveau 1 la traversée du bourg
 - niveau 2 desserte des principaux quartiers
 - niveau 3 desserte secondaire
 - axe à créer

DEVELOPPEMENT URBAIN

- Bâtiment repère stratégique pour le développement de la commune
- Relier les quartiers grâce aux espaces publics
- Espace public à créer
- Renouvellement urbain à prévoir
- Densification et extension mesurée du tissu bâti
 - principalement pour l'habitat
 - principalement pour l'activité économique et les équipements

MOBILITES

- Stationnements publics
- Liaisons douces à créer ou conforter
- Connexion de Cirey au bourg avec une liaison balisée à la voie verte

ECONOMIE

- Façade commerciale de la commune à moderniser

DEVELOPPER LE TOURISME VERT

- Equipements de loisirs structurant le tourisme vert (campings, aire de stationnement, etc.)
- Extension du camping
- Assurer une découverte de la commune à travers les infrastructures douces
 - - Itinéraires de randonnées
 - - - Voie verte et véloroute

GLOSSAIRE

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCOT : Schéma de Cohérence Territorial

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté