

Modification n°1

Dossier projet – janvier 2025

1. Notice de présentation

Plan Local d'Urbanisme de NOLAY

Vu pour être annexé à mon arrêté du 27 janvier 2025 LE MAIRE,	PLU approuvé le : 10.02.2015 Modification simplifiée n°1 approuvée le : 07.12.2020 Modification simplifiée n°2 approuvée le : 14.06.2022 Modification n°1 approuvée le :
---	---

Sommaire

1. Rappel sur la procédure de modification.....	3
1.1 Objectifs de la modification	3
1.2 Contexte juridique	3
2. Rappel de l’articulation du PLU avec les documents de rang supérieur	8
3. Présentation du contexte communal	15
4. Modification en zone Ap / UA (parcelles ZL141 et ZL54) : présentation et justification du projet de modification	16
4.1 Situation.....	16
4.2 Présentation du projet	19
4.3 Règles du PLU en vigueur	21
4.2 Modifications envisagées et justifications	25
4.3 Traductions au sein du PLU	28
5. Intégration des aléas miniers : présentation et justification du projet de modification	33
5.1 Contexte	33
5.2 Les aléas miniers à Nolay et leur prise en compte	33
5.3 Traductions au sein du PLU	35
6. Rappel des principaux enjeux environnementaux du secteur et manière dont ils sont pris en compte dans la modification	38
7. Compatibilité de la modification avec le SCoT.....	48
8. Conclusion	49

1. Rappel sur la procédure de modification

1.1 Objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nolay, approuvé par le Conseil municipal le 10 février 2015, dont la modification simplifiée n°1 a été approuvée le 7 décembre 2020, et la modification simplifiée n°2 le 14 juin 2022, est de nouveau appelé à être soumis à une modification de droit commun, conformément aux articles L.153-36 à 48 du Code de l'Urbanisme.

Cette modification a pour objectifs :

- de rendre constructible une partie de la parcelle ZL141, actuellement classée en zone Ap, et de modifier le règlement de façon mineure, pour permettre des constructions, en vue de relier le bâtiment existant sur cette parcelle, à celui qui est implanté sur les parcelles ZL93-94-132, actuellement classée en zone UA ; la parcelle ZL54 classée en zone UA, est également concernée ;
- d'intégrer les informations et la doctrine de prise en compte des aléas miniers, dont la commune a eu connaissance par le Préfet en 2021 (inconstructibilité des secteurs concernés, classés en zone A et N).

1.2 Contexte juridique

➤ La procédure de modification de droit commun

La modification envisagée par la commune est une modification de droit commun, soumise à enquête publique, dont les modalités sont précisées dans les articles L. 153-41 à L. 153-44. En particulier, l'article L. 153-41 précise que :

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

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

L'article L.131-9 concerne les PLU tenant lieu de PLH, ce qui n'est pas le cas du PLU de Nolay.

La présente modification conduit à majorer les possibilités de construction de plus de 20% sur un secteur actuellement classé en zone Ap du PLU, puisqu'elle vise à le rendre constructible, et à les réduire sur des secteurs restreints en zone A et N, suite à la prise en compte des aléas miniers.

La présente modification n'appelle aucune évolution entrant dans le champ de la révision (voir suite du rapport), tel qu'en dispose l'article L.153-31 du code de l'urbanisme :

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

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

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

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

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

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

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

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

L. 153-36 du même code indique que :

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

La présente modification conduit notamment à une modification du règlement graphique et littéral.

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

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

L'arrêté engageant la modification du PLU, pris par le Maire le 27/01/2025 est donc conforme au code de l'urbanisme.

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

Le présent projet de modification ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone (à urbaniser).

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

➤ **L'évaluation environnementale**

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

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

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

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

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

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

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

NOTA :

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

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

Le secteur visé par la présente procédure de modification, classé en zone Ap du PLU, se trouve au sein de la ZPS, mais se situe à plus d'1 km de la ZSC. *Voir carte page suivante.*

La présente procédure de modification n'est toutefois pas susceptible d'affecter ces sites de manière significative puisque :

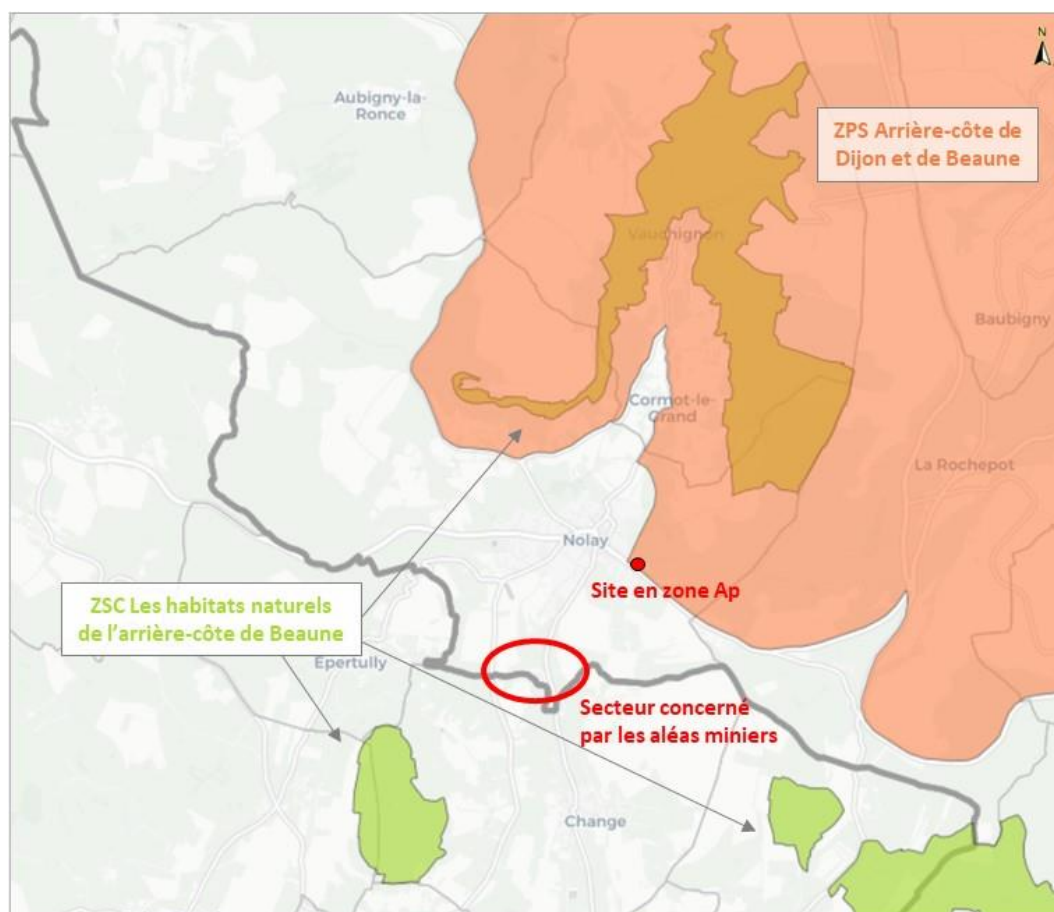
- les modifications envisagées sont limitées en terme d'emprise spatiale et d'ampleur ;
- elle porte sur un site déjà artificialisé et bâti, situé en continuité de l'urbanisation existante et en bordure de la vaste et continue ZPS.

Le secteur concerné par les aléas miniers, ne croise pas un site Natura 2000 ; la modification vise à rendre inconstructible les sites concernés.

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

Toutefois, la situation du secteur visé en zone Ap, oblige à limiter le plus possible la constructibilité offerte par la modification du PLU.

A noter : le PLU approuvé en 2015 a fait l'objet d'une évaluation environnementale, mais pas les procédures de modification simplifiée n°1 et 2.



Sites Natura 2000
DREAL BFC

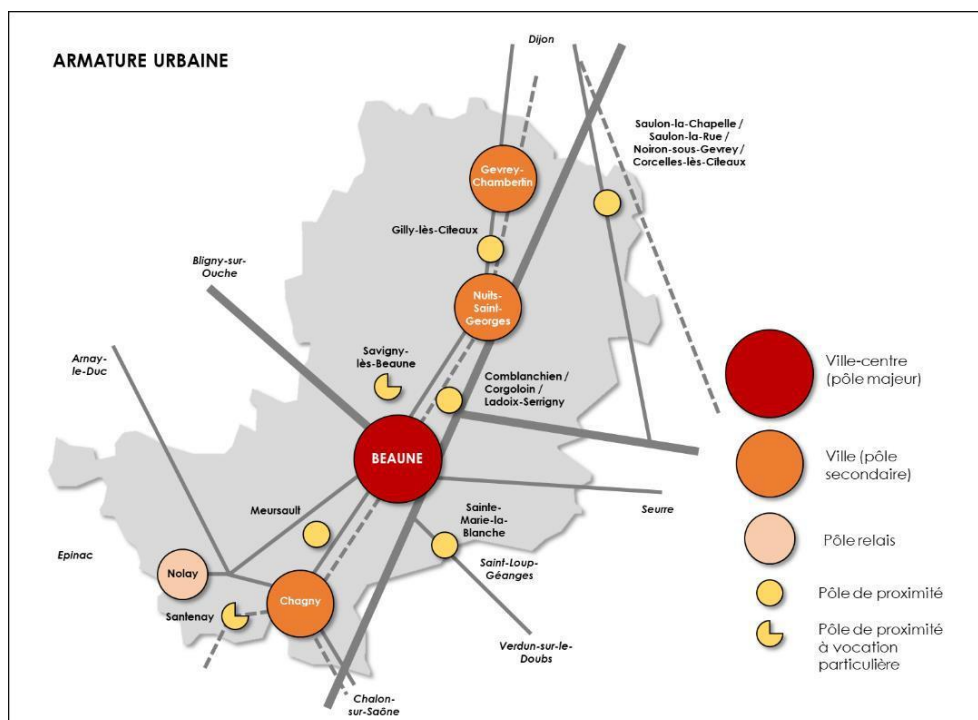
2. Rappel de l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur

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

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

A noter que **le PLU approuvé en 2015, est compatible avec le SCoT approuvé en 2014** et le PLH adopté en 2013 (pour la période 2012-2018). Toutefois, le projet de modification n°1 ne porte pas spécifiquement sur le logement, en cela il n'apparaît pas utile de mentionner les éléments du PLU en vigueur (adopté en 2019 pour la période 2020-2026).

Le **SCoT révisé des agglomérations de Beaune, Nuits-Saint-Georges et Gevrey-Chambertin** a été approuvé le 28 juin 2023. Il définit une armature territoriale multipolaire et hiérarchisée, dans laquelle Nolay est identifiée comme unique « **pôle relais** ».



Source : PADD du SCoT

Caractéristiques principales :

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

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

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

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

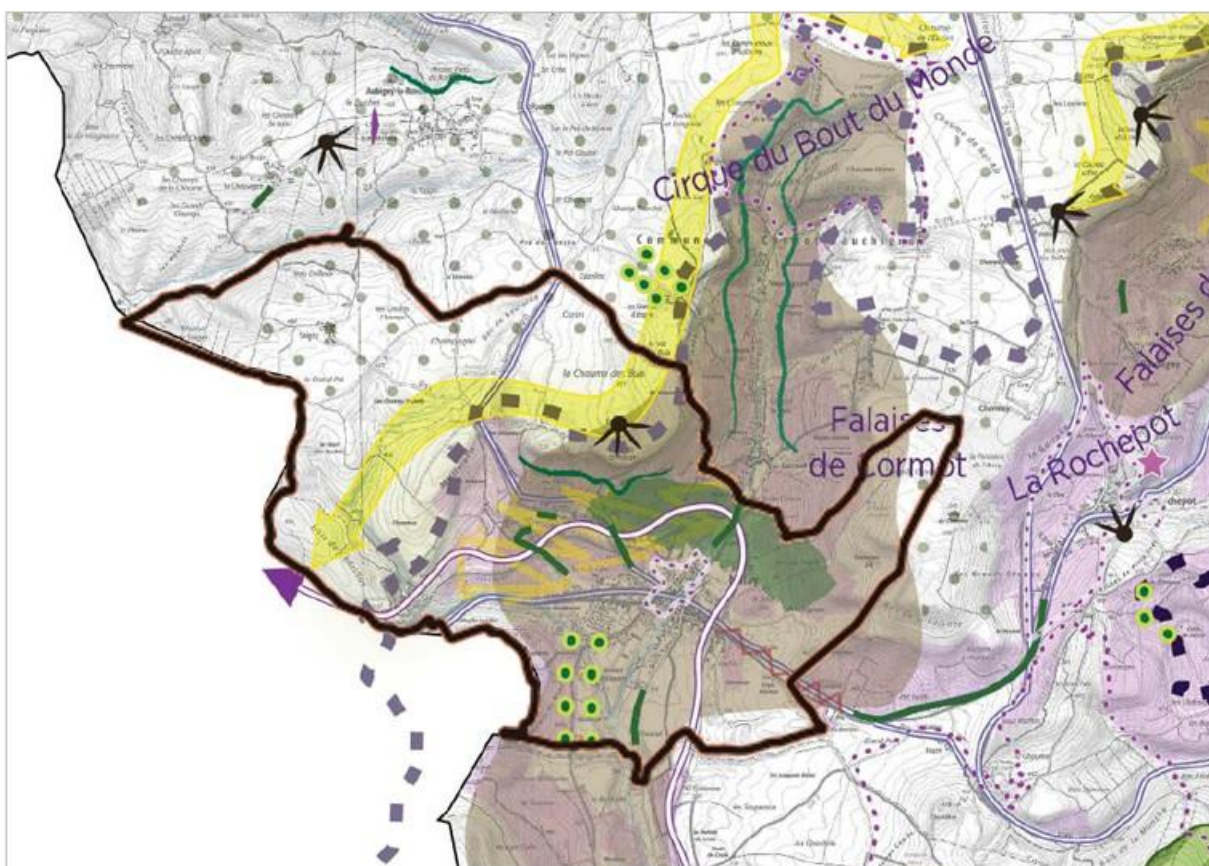
La présente procédure, ne visant qu'à rendre constructible une partie de la parcelle ZL141, actuellement classée en zone Ap, pour permettre des constructions, en vue de relier deux bâtiments existants, et à prendre en compte les aléas miniers, **est peu concernée par les orientations du SCoT**, qui visent un équilibre global du développement du territoire.

Néanmoins, les objectifs de la modification sont :

- d'améliorer la fonctionnalité d'une entreprise présente en entrée Est du village ; **elle contribuera dans ce cadre au soutien de l'activité économique existante** de ce pôle relais, et pôle d'emploi complémentaire, avec un enjeu de limitation de l'étalement urbain ;
- de prendre en compte les risques miniers ; si ceux-ci ne sont pas mentionnés dans le SCoT, la **prise en compte des risques** constitue l'un des objectifs du DOO.

En outre, la modification du PLU doit tenir compte de la présence d'enjeux environnementaux, dont les enjeux paysagers / patrimoniaux et écologiques. *Voir pages suivantes.*

- En terme de protection des paysages et du patrimoine



Extrait de la carte des Orientations paysagères et patrimoniales – DOO SCOT

PROTÉGER ET VALORISER LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE EMBLEMATIQUES	
	Veiller à la préservation des paysages et des patrimoines dans le site UNESCO
	Périmètre de la zone centrale UNESCO
	Périmètre de la zone écrin
	Protéger la trame bocagère
	Protéger les arbres isolés et les alignements d'arbres structurants
	Préserver les cours d'eau et leurs ripisylves
	Préserver les paysages viticoles et leur patrimoine
	Préserver le bandeau forestier et les parcelles forestières sensibles
	Identifier et préserver le tracé de l'ancienne voie romaine
	Protéger et valoriser les sites classés et inscrits
	Protéger et valoriser les grands ensembles paysagers remarquables
	Protéger et valoriser les espaces bâtis remarquables
MAINTENIR UNE PERCEPTION QUALITATIVE DU TERRITOIRE ET DE SES PAYSAGES	
	Préserver et valoriser les points de vue majeurs
	Maintenir dégagés les rebords de côte et de falaise
	Préserver et valoriser les vues sur les repères urbains identitaires (châteaux, demeures, clos, etc.)
	Favoriser l'intégration paysagère des opérations d'aménagement dans les villages et les bourgs contraints par leur site
	Soigner la qualité des fenêtres paysagères et le traitement des franges urbaines perceptibles depuis ces espaces paysagers sensibles
	Soigner le traitement des franges urbaines perceptibles depuis les axes routiers et touristiques majeurs
	Préserver et maintenir les silhouettes et fronts bâtis qualitatifs
	Intégrer les silhouettes urbaines peu qualitatifs
MAINTENIR ET PRÉSERVER LA LISIBILITÉ ET LA QUALITÉ DES PAYSAGES	
	Préserver les lisières forestières
	Maintenir des couronnes vertes
	Maintenir des coupures d'urbanisation
	Requalifier les traversées urbaines peu qualitatifs

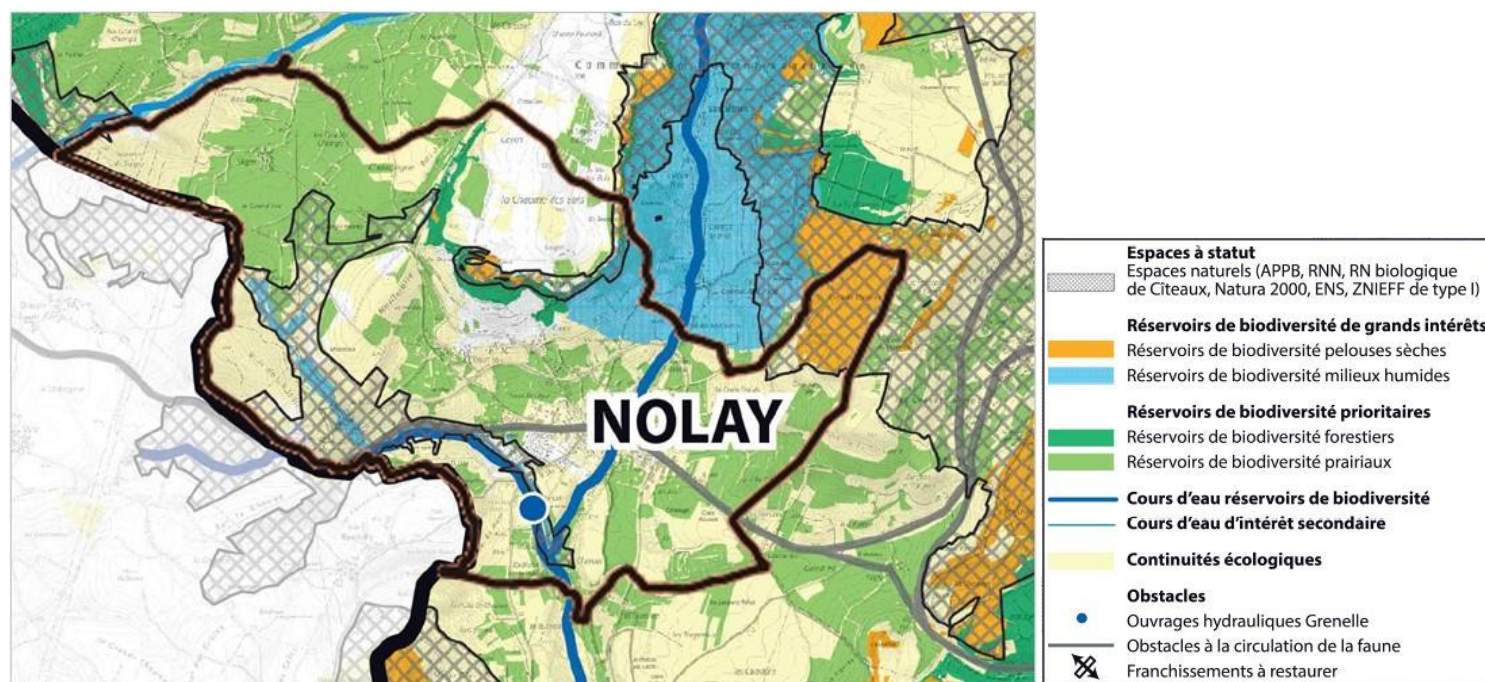
Le site classé en zone Ap, visé par la modification, se localise en zone écrin des Climats de Bourgogne (*voir aussi en infra*), au sein d'un grand ensemble paysager remarquable (notamment formé par la vallée de la Cosanne, les falaises de Cormot, le bourg de Nolay), en bordure de la RD973, axe routier majeur traversant la commune et qualifiée par le SCoT de « traversée urbaine peu qualitative ».

Cette situation implique la compatibilité de la procédure avec les prescriptions du SCoT suivantes :

- l'insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions et des aménagements (volume et hauteur notamment) ;
- la protection du patrimoine, des fronts bâtis et silhouettes de qualité, des cônes de vue et perspectives ;
- le traitement qualitatif des entrées / traversées de bourg et la maîtrise de la qualité des constructions neuves ou réhabilitées / rénovées.

Les secteurs concernés par des aléas miniers, localisés au Sud du territoire, font également partie de la zone écrin des Climats, et du grand ensemble paysager remarquable.

En terme de protection de la trame verte et bleue :



Extrait de la carte des Orientations relatives à la biodiversité et des fonctionnalités écologiques – DOO SCoT

Le territoire communal est concerné par des « espaces à statut » (Natura 2000, ZNIEFF 1...), plusieurs types de réservoirs de biodiversité, et quasi-intégralement par des continuités écologiques.

Le site classé en zone Ap, visé par la modification, est toutefois masqué par le nom de la commune, sur la cartographie opposable. Sur un extrait zoomé sur Nolay, le site se trouve au sein d'une continuité écologique, et à proximité de réservoirs de biodiversité prairiaux, nombreux sur la commune.



Extrait de la carte zoomée des Orientations relatives à la biodiversité et des fonctionnalités écologiques
Source : SCoT – BD ortho IGN, OSM – août 2024

Les secteurs concernés par des aléas miniers, localisés au Sud du territoire, prennent place au sein de réservoirs de biodiversité prairiaux, ou de la continuité écologique.

Les continuités écologiques sur le territoire du SCoT, concernent surtout les milieux herbacés reliant les réservoirs de biodiversité : pelouses calcaires, et prairies. Ces milieux occupent une position stratégique dans la circulation d'espèces végétales et animales.

L'inconstructibilité est le principe de base dans ces espaces, avec une tolérance pour certains aménagements, sous conditions :

- voiries ;
- équipements liés à l'assainissement, infrastructures d'intérêt général et leurs voies d'accès ;
- liaisons douces ;
- constructions et installations nécessaires à des activités humaines participant à l'entretien et/ou à la gestion des milieux (dont agriculture) ;
- aménagements et constructions touristiques facilement réversibles.

Une exception à cette inconstructibilité est faite au sein des espaces urbanisés des communes incluses dans les corridors. Un développement modéré est autorisé au sein et hors de l'enveloppe urbaine existante, dans la continuité des espaces bâtis, en justifiant ce choix au regard de la préservation de la biodiversité par la mise en œuvre de la démarche "Éviter, Réduire, Compenser".

Les milieux prairiaux et herbacés doivent être préservés au maximum.

Le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** 2022-2027 de la Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud a été approuvé le 28 mars 2022.

Ce document vise à définir les actions permettant de répondre, à l'échelle du territoire sur lequel il porte, aux enjeux du changement climatique. Il actualise le précédent PCAET 2015-2020.

Le projet de modification a toutefois une portée mineure ; la déclinaison des orientations et actions du PCAET ne semble pas utile.

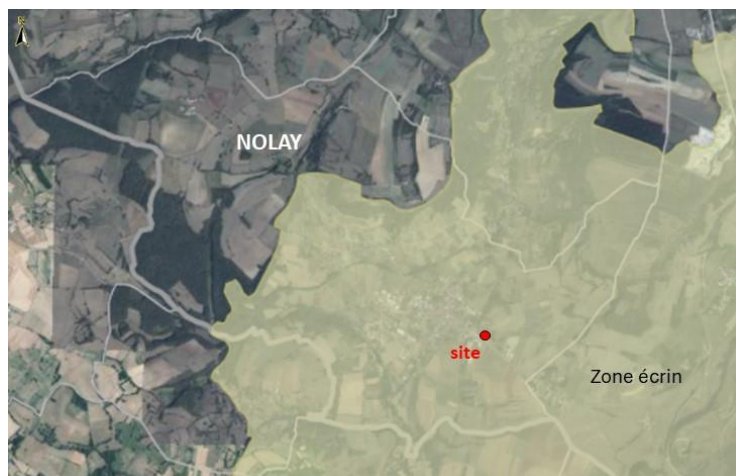
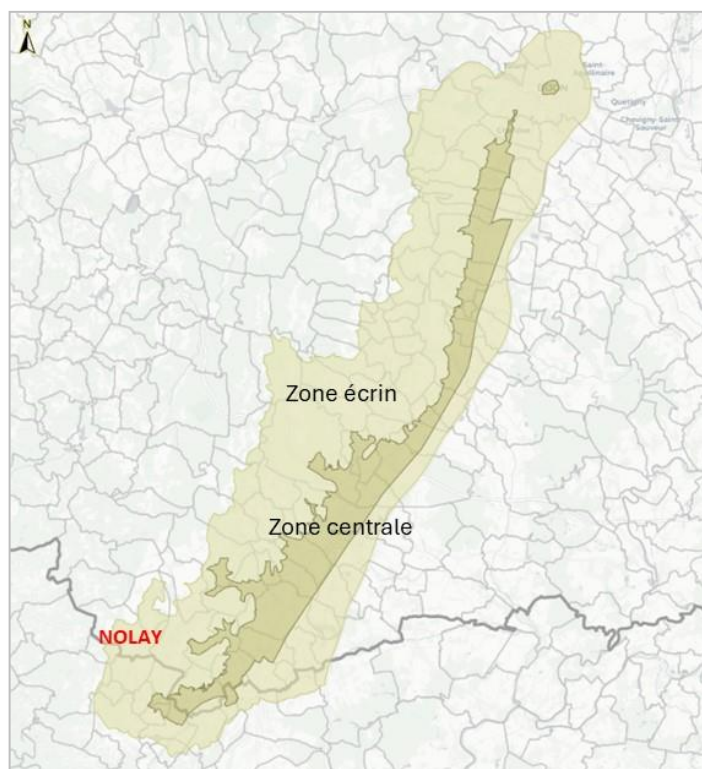
Outre ces documents cités par le code de l'urbanisme, il apparaît utile de mentionner les éléments qui suivent.

Les **Climats du vignoble de Bourgogne** ont été inscrits sur la Liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO le 4 juillet 2015.

Les 1 247 climats sont des petites parcelles de vignes précisément délimitées sur les pentes de la côte de Nuits et de la côte de Beaune, s'étendant sur 50 km au Sud de Dijon, jusqu'aux Maranges. Le Bien comprend les éléments qui ont rendu possible le développement et la différenciation des climats par rapport aux caractéristiques et aux qualités des vins qu'ils produisent

Le site se compose d'une zone centrale, cœur de l'inscription, renfermant la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du Bien, et d'une zone écran (ou zone tampon), garante de la préservation paysagère autour de la zone centrale.

Une large moitié Est du territoire communal de Nolay est incluse au sein de la zone écran, dont le bourg et les sites visés par la modification.



Climats de Bourgogne – DREAL BFC

Dans le cadre de la présente modification du PLU communal, il conviendra surtout de respecter les prescriptions du SCoT – qui constitue un des outils principaux de protection et de gestion du Bien – et celles du PLU en vigueur qui y concourent.

Le **Schéma Régional d'aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** de Bourgogne-Franche-Comté, approuvé le 16 septembre 2020, a pour ambition d'inscrire, par l'ensemble des thèmes qu'il porte, l'action régionale en cohérence avec le cap fixé par les 17 Objectifs de Développement Durables (ODD) de l'Agenda 2030.

Ce projet de territoire, ayant pour fil conducteur l'attractivité du territoire, est formalisé au sein des 33 fiches du « rapport d'objectifs », regroupées en 3 axes majeurs :

- Axe 1 : Accompagner les transitions
- Axe 2 : Organiser la réciprocité pour faire de la diversité des territoires une force pour la région
- Axe 3 : Construire des alliances et s'ouvrir sur l'extérieur

Certains des objectifs sont accompagnés de règles consignées au sein du « fascicule des règles ».

Une décision du 12 janvier 2023 du tribunal administratif de Dijon a annulé le SRADDET en vigueur. Le document a été jugé incomplet dans le domaine de la protection et la restauration de la biodiversité. La date d'annulation a toutefois été différée au 1er janvier 2025. Un nouveau SRADDET devrait voir le jour.

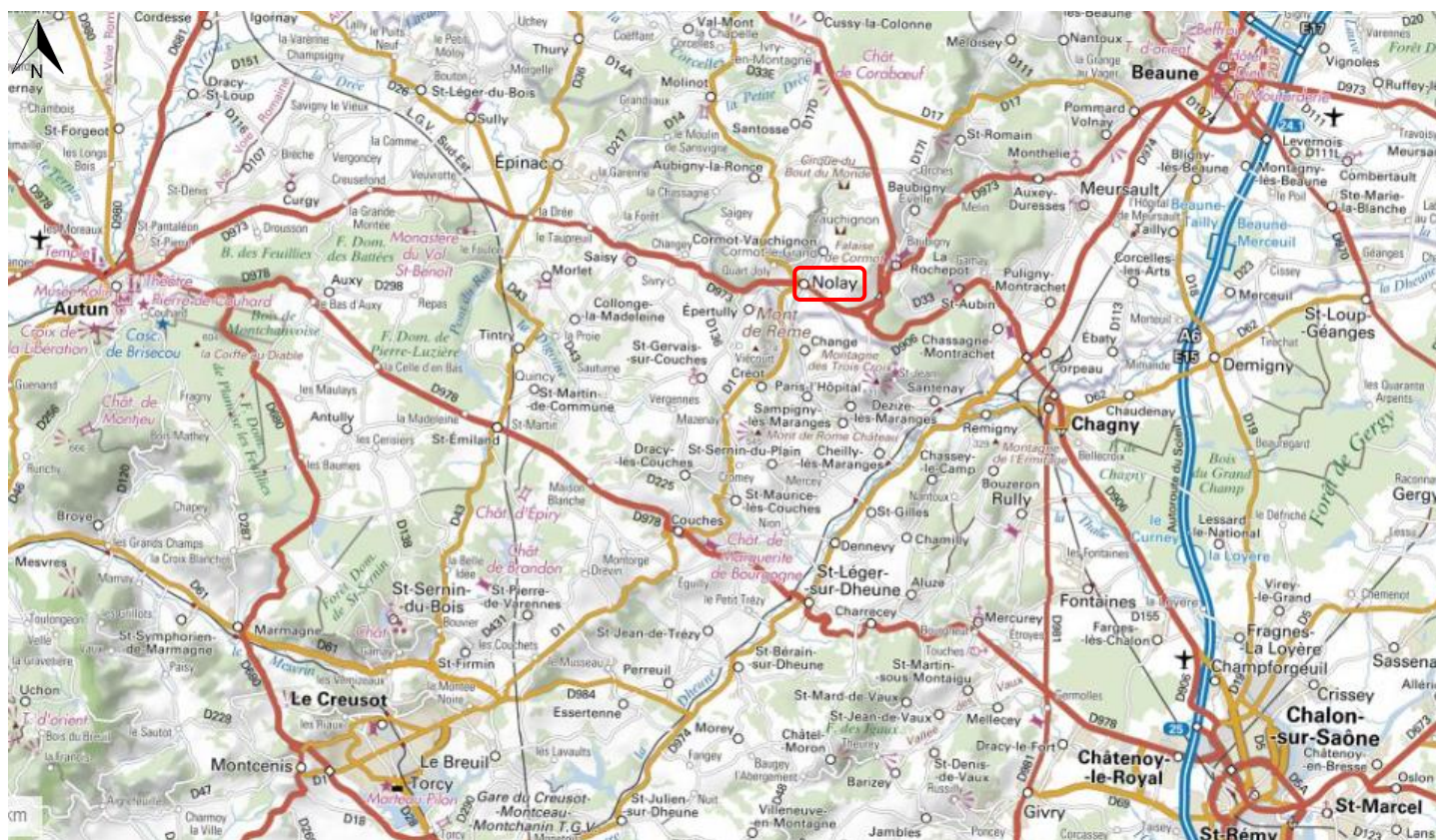
Les modifications n°1 et 2 du SRADDET ont été approuvées les 17 et 18 octobre 2024 ; elles portent sur l'artificialisation des sols, la logistique, les déchets, la trame verte et bleue, pour intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Le SRADDET s'impose notamment aux SCoT et en l'absence de SCoT, aux documents d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité avec le fascicule des règles, et de prise en compte des objectifs du rapport. Il s'impose aussi aux PCAET.

Le SCoT révisé est compatible avec le SRADDET approuvé en 2020, mais devra également évoluer en cohérence avec le document régional modifié.

3. Présentation du contexte communal

La commune de Nolay s'étend sur 14,3 km² environ, dans le département de la Côte-d'Or (et limitrophe de la Saône-et-Loire). Elle est située sur l'axe de la RD973, qui relie notamment Beaune à Autun, à proximité de Chagny, accessible par la RD906 (ex RN6) se poursuivant jusqu'à Chalon-sur-Saône.



Extrait Géoportail (sans échelle)

Nolay comptait, en 2021, d'après les données INSEE, 1 421 habitants (population municipale).

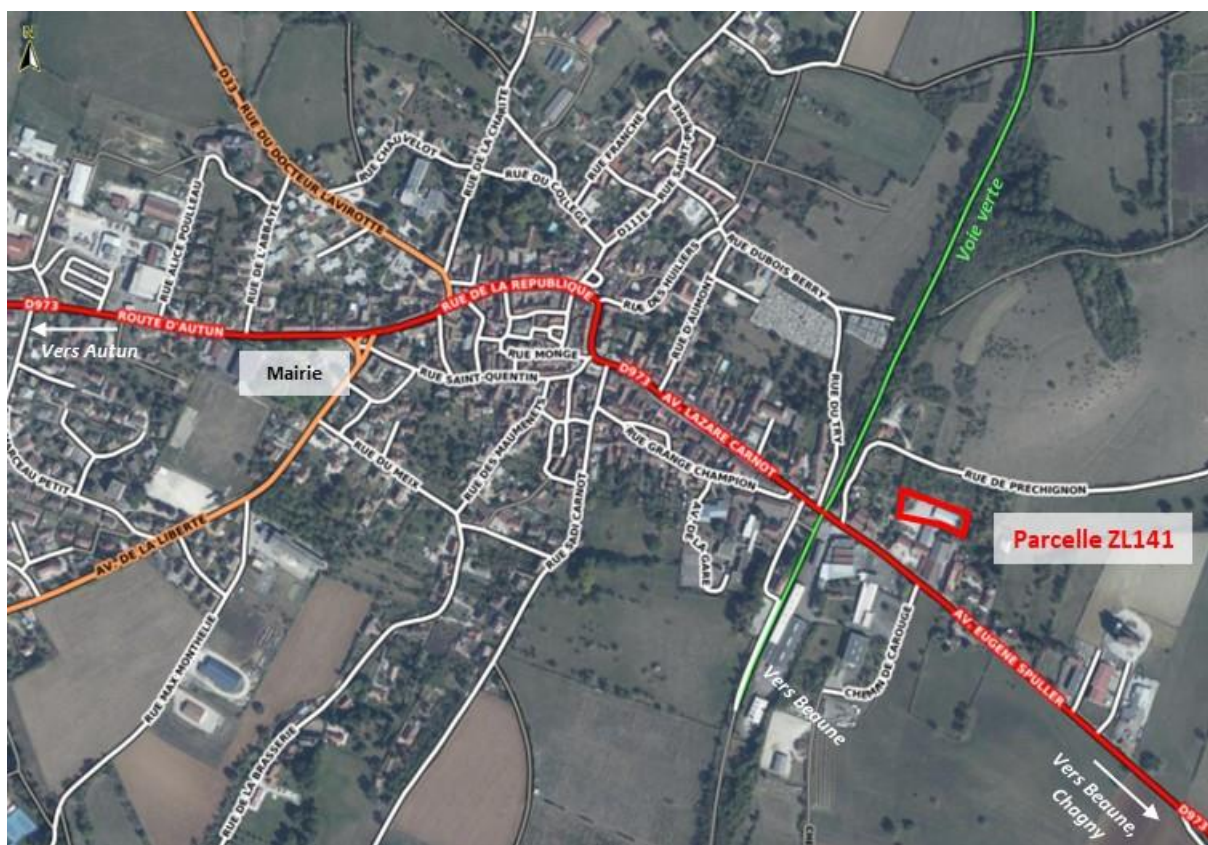
La commune fait partie de la Communauté d'agglomération Beaune Côte et Sud, qui regroupe 53 communes.

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

4. Modification en zone Ap / UA (parcelles ZL141 et ZL54) : présentation et justification du projet de modification

4.1 Situation

Le projet de modification du PLU porte sur la parcelle ZL141 localisée en entrée Est de la commune, en second rideau des constructions bordant la RD973 (avenue Eugène Spuller).



Situation - Extrait Géoportail (sans échelle)

Elle est la propriété de la SAS Corbet, dont La Cave de Nolay est un établissement.

La SAS Corbet est propriétaire de plusieurs parcelles sur le site, comprenant le bâtiment principal de la Cave de Nolay (parcelle ZL126), et plusieurs autres constructions liées.

L'environnement proche se compose de commerces, habitations et autres activités économiques.



- Propriétés de la SAS Corbet
- dont parcelle ZL141 visée par la modification du PLU

Propriétés de la SAS Corbet
 QGIS – Sources : cadastre PCI, GoogleSatellite

La parcelle ZL141 totalise une surface de 2 450 m² environ et porte un ancien bâtiment agricole utilisé par l'établissement.

Elle est cadastralement séparée des autres propriétés de la SAS, par la **parcelle communale ZL54** qui constitue pour partie un fossé descendant depuis l'Est. Au niveau du site, le fossé a été busé et il n'y a pas de rupture : la parcelle communale est traversée par l'unique accès au site depuis la RD973, via les parcelles ZL140, ZL 132 et ZL136, et menant à la cour et au bâtiment de la parcelle ZL141. La municipalité prend les dispositions nécessaires pour pouvoir assurer l'entretien de ce fossé et du busage, et assurer la gestion des eaux pluviales.

La parcelle ZL54 et la partie non bâtie de la parcelle ZL141, constituent une cour / aire de circulation et de manœuvre.



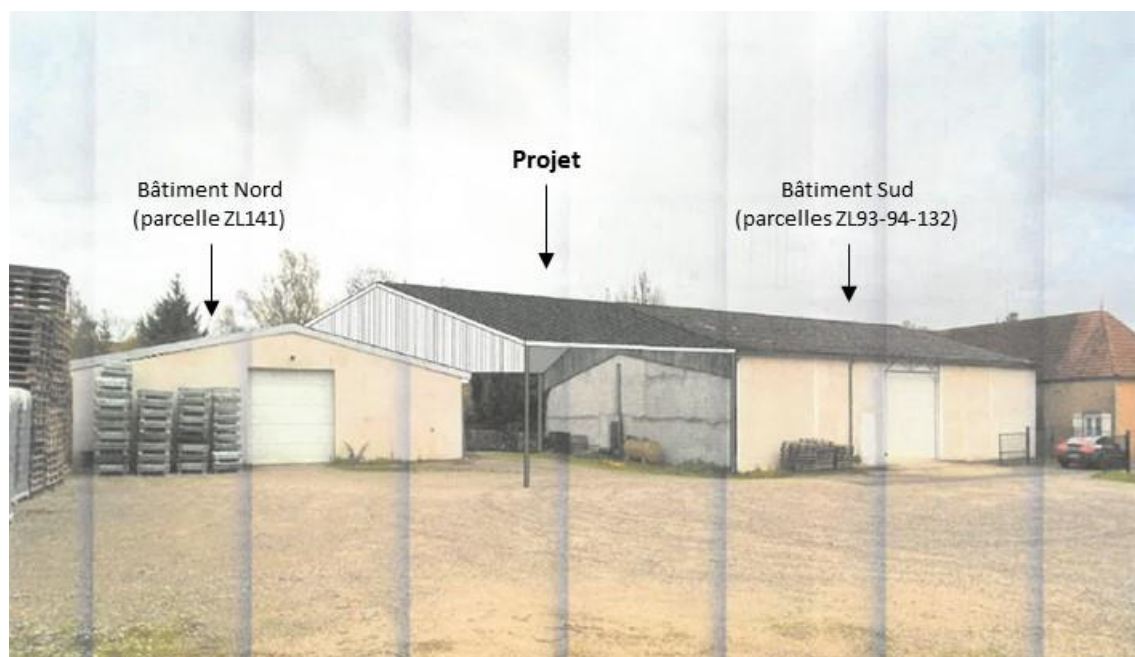
Vue sur l'accès au site, et sur la Cave, depuis la RD973 – Google 08/2023

4.2 Présentation du projet

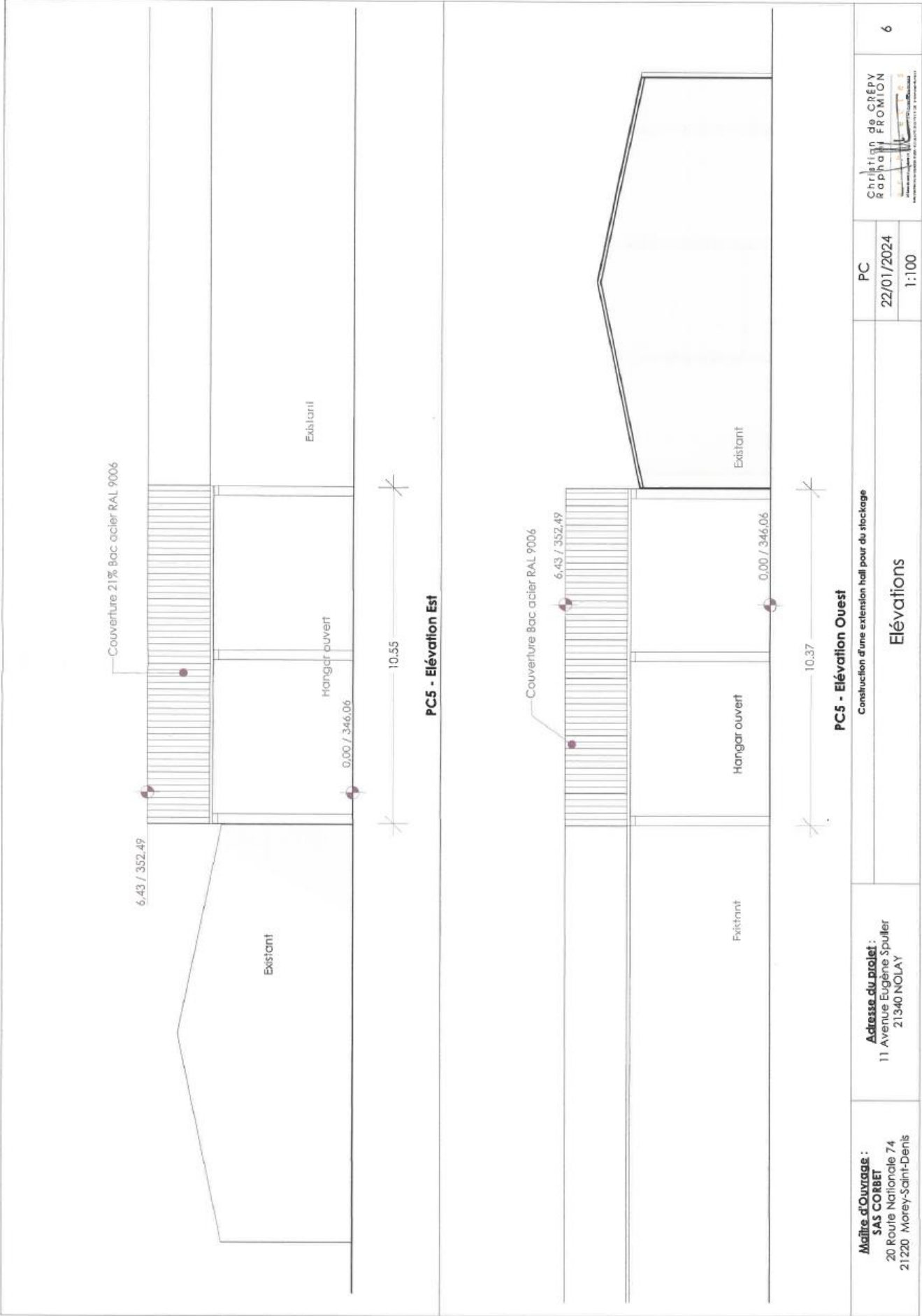
La SAS Corbet a un projet de construction d'un auvent reliant le bâtiment des parcelles ZL93-94-132 au Sud, à celui de la parcelle ZL141 au Nord, afin d'augmenter les capacités de stockage couvert. Le bâtiment aura une hauteur égale à celle du bâtiment classé en zone UA (6,43 m) et sera ouvert sur toutes façades. Le projet porte sur les parcelles ZL141 et ZL54 et couvrira une surface de 200 m² environ.



Plan du projet
Source : SAS Corbet

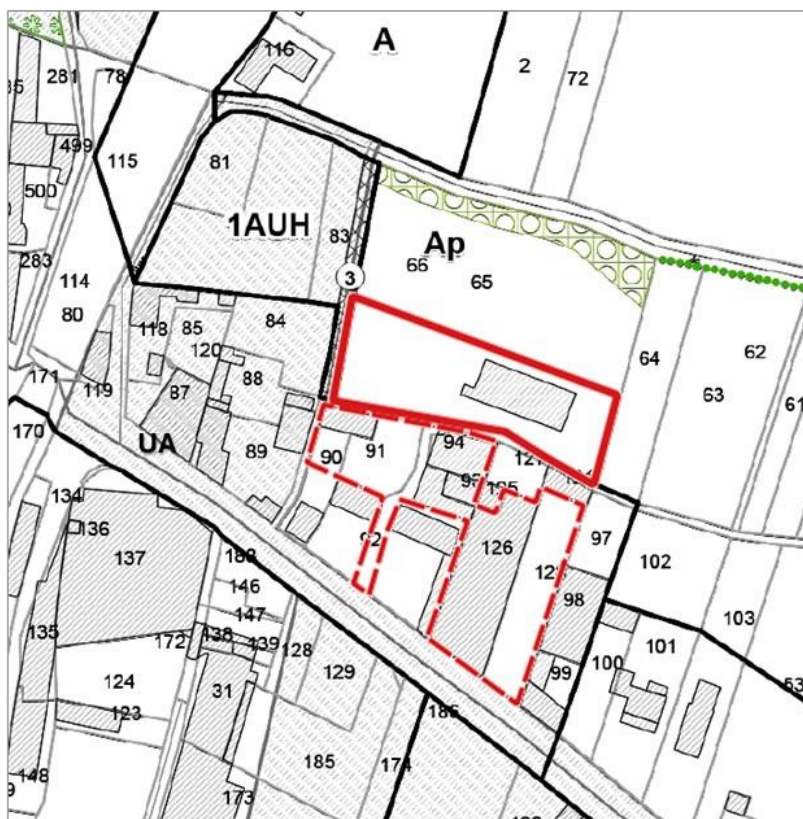


Visuel du projet - Source : SAS Corbet



4.3 Règles du PLU en vigueur

Les zones concernées (zone UA et Ap) correspondent respectivement aux bourg ancien et secteurs agricoles présentant un intérêt paysager fort.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

- UA** Zone urbaine du centre bourg
- A** Zone agricole
- Ap** Zone agricole présentant un intérêt paysager fort
-  Secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Espace Boisé Classé
-  Emplacement réservé
- Eléments paysagers et bati remarquables à protéger au titre de l'article L-123-1-5 7° du code de l'urbanisme
- Eléments paysagers
-  Haie et alignement d'arbres

La parcelle ZL141 (anciennement 65), est classée en zone Agricole présentant un intérêt paysager fort (Ap).

Les parcelles situées au Sud, dont une partie de la parcelle communale ZL54, et les parcelles ZL93-94-132, sont classées en zone urbaine du centre-bourg (UA).

Les éléments ci-dessous sont issus du règlement et du rapport de présentation du PLU en vigueur.

La zone Ap constitue un secteur de la zone Agricole du PLU, qui correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend des constructions, installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur Ap est protégé pour des motifs de sensibilité paysagère et de qualité agronomique. Il couvre largement la couronne agricole du bourg jusqu'aux falaises et l'entrée de ville Est. Il assure également la protection de certains milieux naturels remarquables (ZNIEFF 1, zone humide).

La zone A n'admet que les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées à la gestion des déchets ou de l'eau, aux énergies et télécommunications. Les autres bâtiments existants dans la zone peuvent également évoluer : aménagements et extensions modérées.

Le secteur Ap est quasi inconstructible. Le règlement du PLU n'y admet pas les constructions agricoles, mais seulement les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de :

- démontrer qu'aucune autre zone ou secteur du PLU n'est en mesure d'accueillir l'ouvrage ou la construction en fonction de sa finalité,
- l'intégration de la réalisation dans son paysage par un traitement soigné des constructions et/ou ouvrages ainsi que de leurs abords.

En l'état, le projet d'auvent n'est pas admis en zone Ap.

La zone UA correspond à une urbanisation traditionnelle : relativement dense avec des constructions sur étages, proches de la voie publique avec une mixité des fonctions : habitat, activité compatible avec un environnement résidentiel et des services.

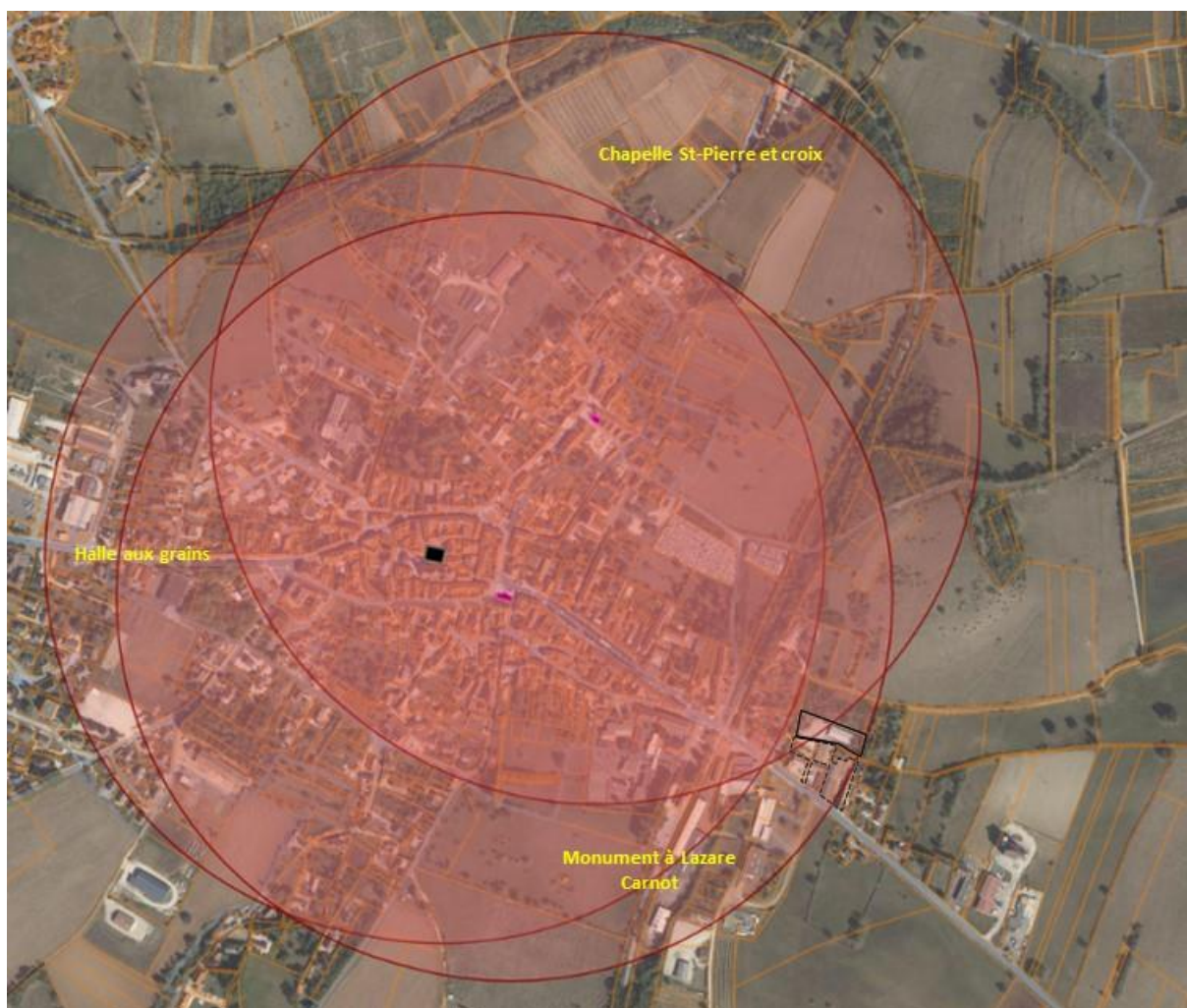
Le règlement du PLU y interdit notamment les activités économiques polluantes et les exploitations forestières.

Il autorise notamment :

- la réhabilitation des granges et bâtiments agricoles existants, si elle est bien intégrée dans son environnement,
- les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ne comportant pas de périmètre sanitaire.

En l'état, le projet d'auvent est admis en zone UA.

Aucune autre prescription du PLU ne s'applique aux parcelles visées par la modification du PLU.

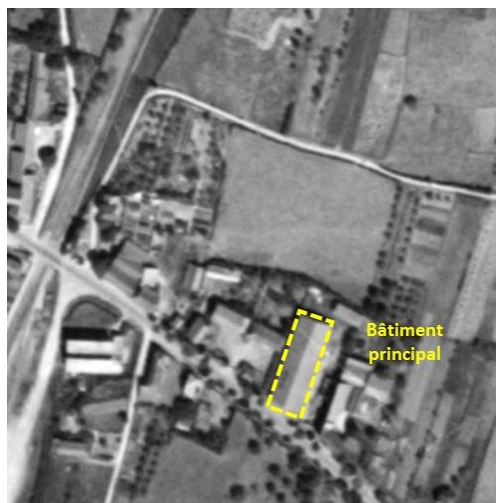


Les monuments historiques à Nolay, et leur périmètre au titre des abords – Atlas des patrimoines

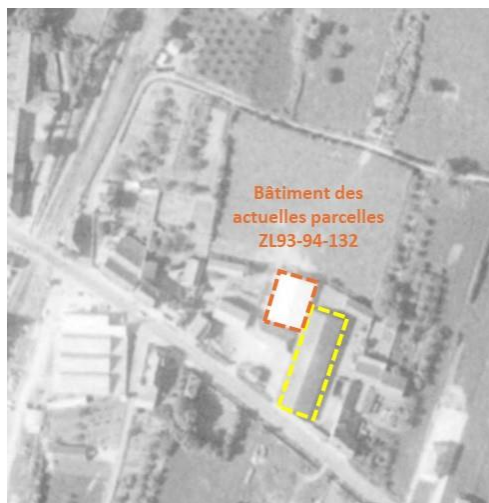
4.2 Modifications envisagées et justifications

Dans le cadre de la modification du PLU, il est envisagé de reclasser une partie de la zone Ap en zone A, de manière à autoriser le projet sus-décrit, et d'inclure dans le même temps, le bâtiment existant de la parcelle ZL141, qui fait partie intégrante de l'activité « Cave de Nolay ».

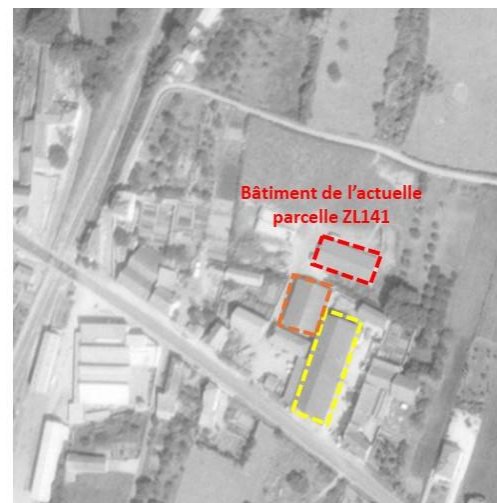
Ce bâtiment est un bâtiment agricole implanté dans les années 1970, postérieurement aux autres bâtiments du tènement considéré.



Date de la prise de vue : 28/02/1946



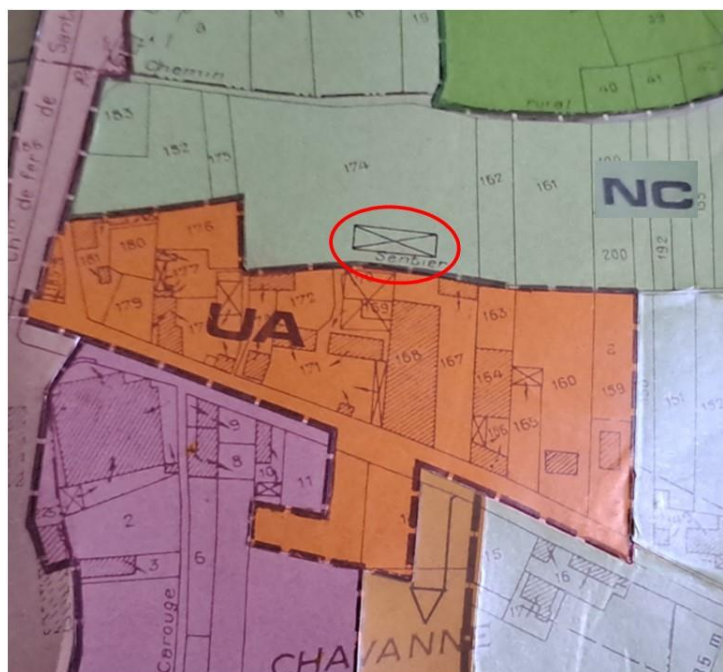
30/06/1970



09/04/1978

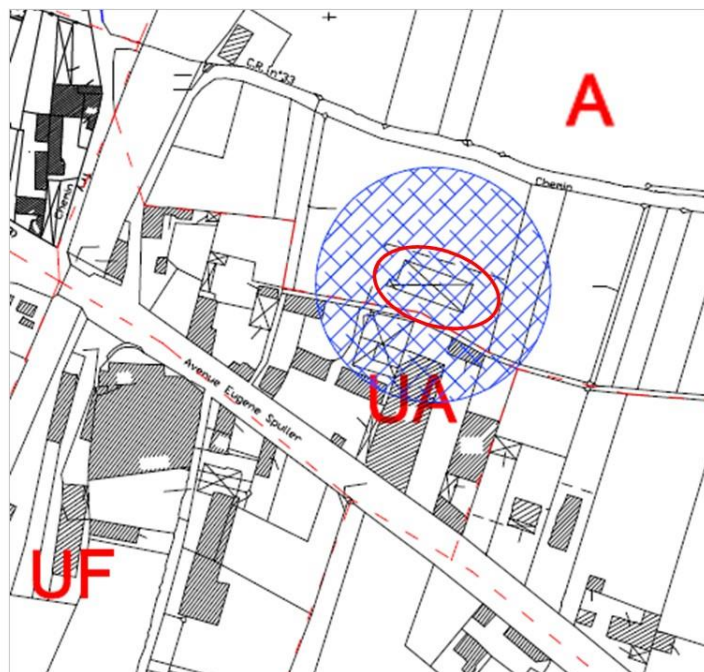
Extraits IGN « Remonter le temps »

Il a toujours été classé dans un zonage agricole et renfermait un élevage.



UA : zone d'habitat et d'activités à caractère ancien
NC : zone à protéger pour l'agriculture et l'exploitation de gisements de matériaux

Extrait du zonage du POS approuvé en 1985



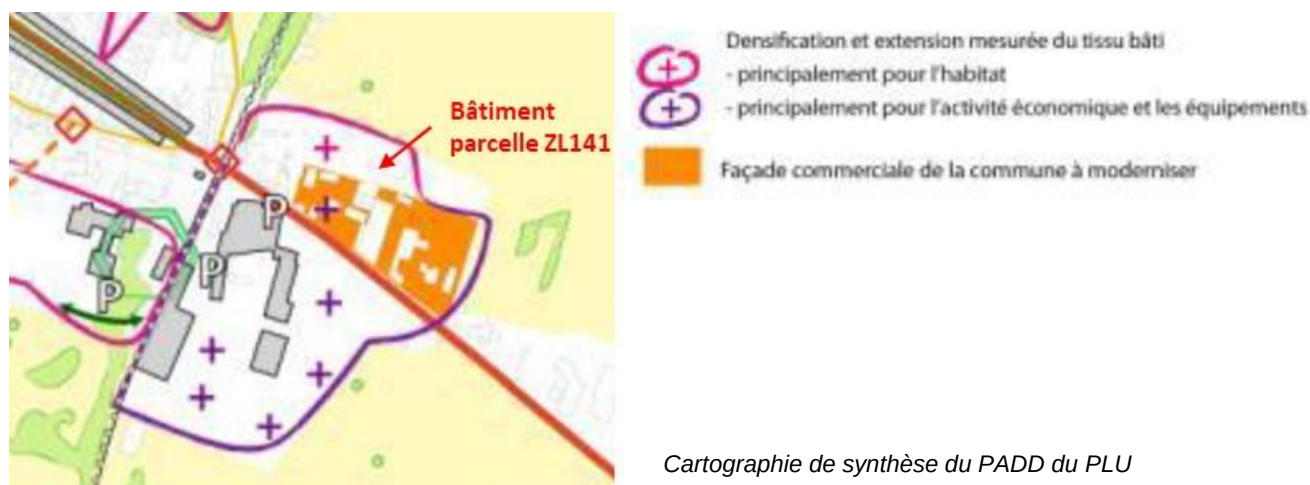
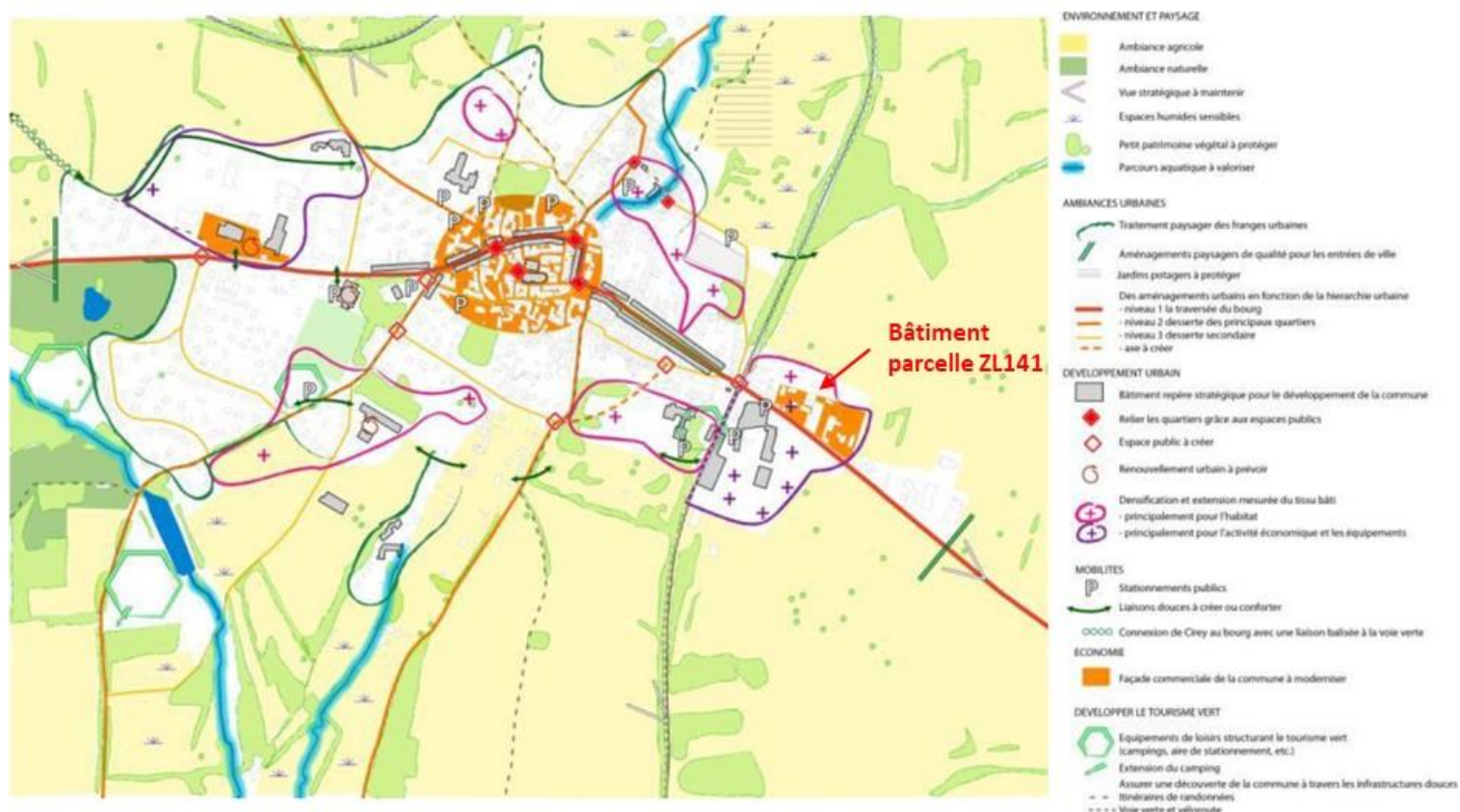
zone de protection
autour d'élevage

Extrait du zonage du PLU approuvé en 2006

Le choix du zonage « A » se justifie par cet historique, l'utilisation effective du bâtiment existant, et la nature déjà « consommée » du terrain concerné ; par conséquent, la réduction de la zone Ap ne peut être considérée comme une réduction de zone agricole, ni d'une protection.

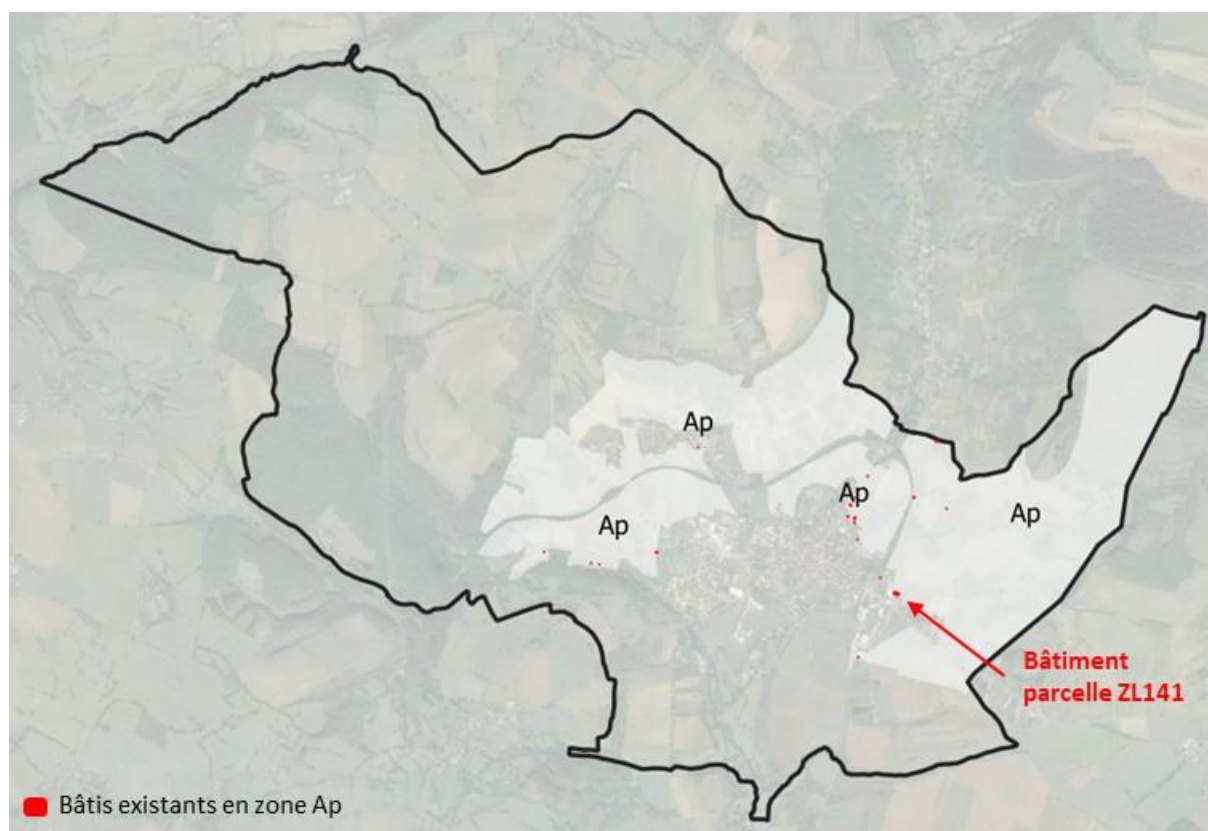
Ce choix est compatible avec le PADD du PLU :

- le PADD inclut le bâtiment de la parcelle ZL141 au sein du tissu bâti (voir cartographie ci-dessous) ;
- le projet de modification est compatible avec les objectifs de préservation des espaces naturels, de limitation de la consommation d'espace, de protection des paysages.



Cartographie de synthèse du PADD du PLU

A noter que la zone Ap intègre une vingtaine de bâtiments, l'essentiel étant des abris / constructions légères d'emprise au sol limitée (surtout moins de 20 m² ; quelques-unes de 30 à 80 m²). Le bâtiment de la parcelle ZL141 est le plus vaste, avec une emprise au sol de 405 m².



*Zones Ap du PLU et bâtiments existants
Sources : PLU GPU, cadastre PCI, Google Satellite*

L'évolution envisagée est compatible avec le PADD du PLU, ne conduit pas à réduire un Espace Boisé Classé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduit pas une protection, et ne conduit pas à ouvrir à l'urbanisation une zone AU. Elle ne rentre donc pas dans l'un des cas cités par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

La présente modification conduit à majorer les possibilités de construction de plus de 20% sur un secteur actuellement classé en zone Ap du PLU, puisqu'elle vise à le rendre constructible. Elle entre donc bien dans le champ de la modification de droit commun, d'après l'article L153-41 du même code. Elle vient même corriger une incohérence identifiée entre le PADD et le zonage.

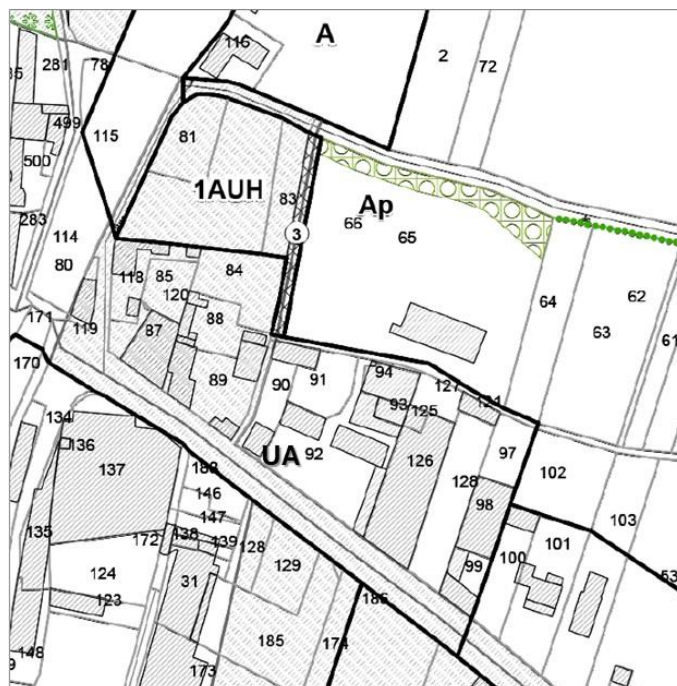
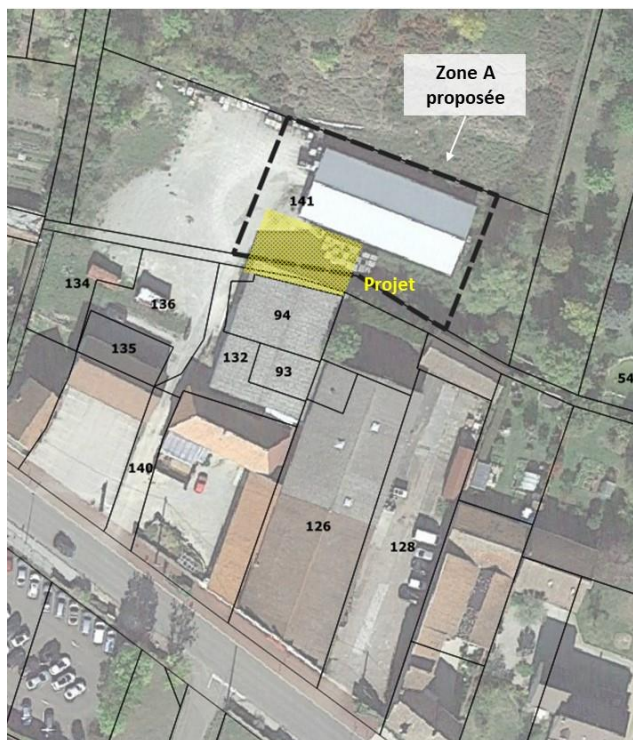
4.3 Traductions au sein du PLU

➤ Modification du plan de zonage et des surfaces du PLU

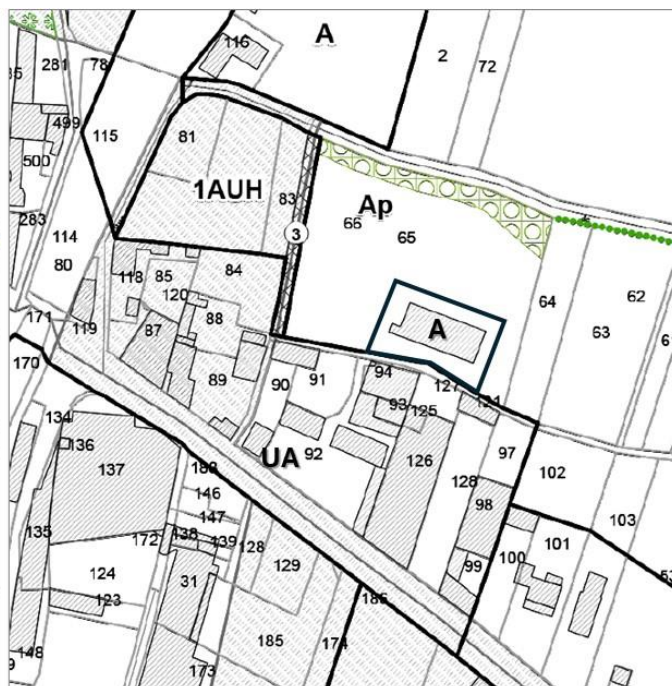
La zone Ap est réduite sur une surface la plus limitée possible, pour les raisons suivantes :

- il s'agit d'une zone agricole présentant un intérêt paysager,
- elle est incluse dans la ZPS « Arrière-Côte de Dijon et de Beaune »,
- l'objectif est d'intégrer le bâti existant, et le projet, mais pas d'autoriser d'autres constructions.

Ainsi, une surface de 1 077 m² environ, mute du zonage Ap au zonage A.



Zonage AVANT modification



Zonage APRES modification

UA	Zone urbaine du centre bourg
A	Zone agricole
Ap	Zone agricole présentant un intérêt paysager fort
	Espace Boisé Classé

Le tableau des surfaces du PLU avait été modifié dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU : + 0,83 ha en zone NL, - 0,83 ha en zone N, correction d'erreurs dans les sous-totaux, et affichage du total.

Le zonage n'a pas évolué dans le cadre de la modification simplifiée n°2.

Dans le cadre de la présente modification n°1, il évolue de façon très mineure : + 0,11 ha en zone A, -0,11 ha en zone Ap.

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

➤ Modification du règlement du PLU

L'article 11 du règlement des zones UA et A imposent une pente de toitures de minimum 35° pour les toitures à 2 pans en zone UA, et minimum 20° en zone A.

Or, le projet envisage de mettre en œuvre une toiture à 2 pans, avec une pente de 21% (soit 12°), en continuité du bâtiment existant en zone UA.

Il est retenu d'introduire une dérogation pour les aménagements / extensions de bâtiments existants, non conformes aux règles existantes.

Cette dérogation n'aura qu'un effet limité sur les autres constructions en zone UA et A.

En outre, de manière à éviter des impacts importants sur les paysages, en cas de surélévation ou de démolition-reconstruction du bâtiment existant sur la parcelle ZL141, l'article A10 est modifié pour que les aménagements, extensions et la démolition-reconstruction de constructions existantes, ne conduise pas à une hauteur supérieure à celle de la construction existante initiale. Les effets sur les autres bâtiments existants en zone A sont limités, car ceux-ci ne sont pas nombreux, et la règle concerne uniquement les aménagements, extensions et la démolition-reconstruction.



■ Bâti existants en zone A

*Zones A du PLU et bâtiments existants
Sources : PLU GPU, cadastre PCI, Google Satellite*

Seuls les articles modifiés sont reportés pages suivantes ; les éléments ajoutés apparaissent en vert.

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

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

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

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

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

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

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

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

Toitures

Les toitures terrasses sont admises.

Dans le cas d'une toiture à pans :

- la pente doit reprendre la dominante du secteur, entre 35 et 50 ° pour les toitures à deux pans, entre 20° et 40° pour les toitures à plus de deux pans ; *toutefois, une pente différente pourra être acceptée pour les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes non conformes à ces règles, sous réserve de s'inscrire en harmonie avec les constructions existantes,*
- les toitures en croupe ou à plusieurs pans sont autorisées pour les bâtiments à l'angle de voies ou en pignon sur voie de desserte,
- les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis, les annexes, en cas d'extension de bâtiments principaux, et/ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

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

A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les aménagements, extensions et la démolition-reconstruction de constructions existantes, ne doit pas conduire à une hauteur supérieure à celle de la construction existante initiale

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

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

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

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

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

Aspect des constructions maçonnées

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

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

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

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

Les toitures terrasses sont admises. Dans le cas d'une toiture à pans : la pente doit reprendre la dominante du secteur, entre 20 et 35 °. **Toutefois, une pente différente pourra être acceptée pour les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes non conformes à cette règle, sous réserve de s'inscrire en harmonie avec les constructions existantes.**

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

5. Intégration des aléas miniers : présentation et justification du projet de modification

5.1 Contexte

Par courrier du Préfet en date du 19 janvier 2021, la mairie a été destinataire d'un porter à connaissance de l'aléa minier sur son territoire, suite au rapport GEODERIS E2017/084DE « Etude des aléas miniers sur les concessions de fer de Mazenay et de Change », avec des cartes associées, et la doctrine élaborée par les services de l'Etat (DDT / DREAL).

Cette doctrine vise à encadrer la prise en compte des aléas miniers dans les réponses à apporter lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, avec un principe d'évitement des zones à risques, laissant toutefois quelques possibilités d'évolution pour les constructions existantes, et possibilités de dérogation spécifique sous conditions strictes.

Si la prise en compte de ce risque est opposable aux autorisations d'urbanisme au titre de la sécurité (article R111-2 du code de l'urbanisme), depuis que la commune en a la connaissance, les services de l'Etat ont demandé, par courrier du 25 octobre 2021, d'intégrer les informations connues au sein du rapport de présentation du PLU, et de joindre la doctrine en annexe du règlement, dans le cadre.

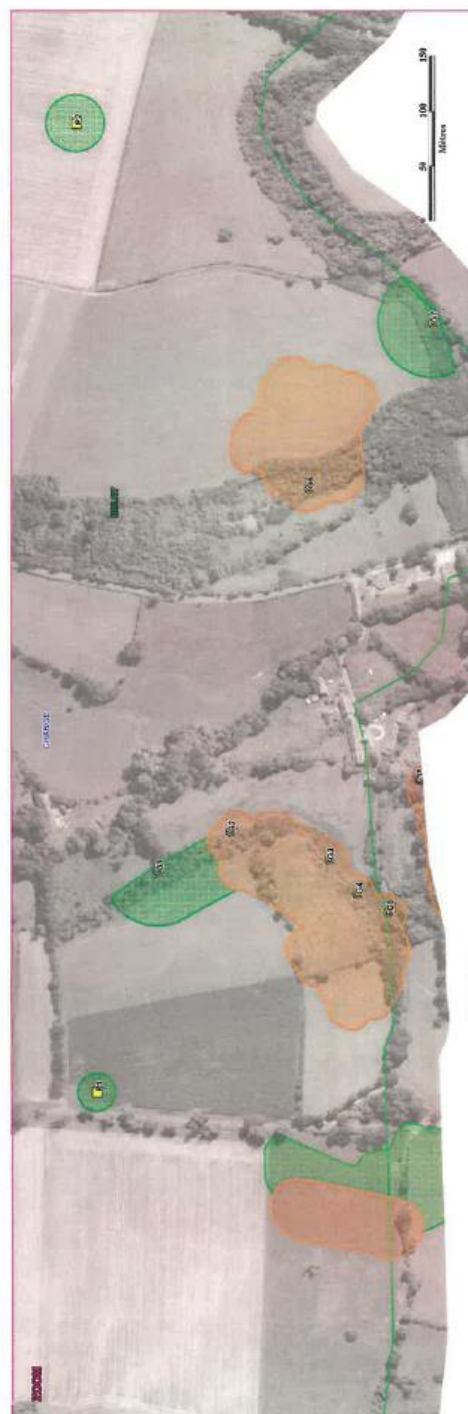
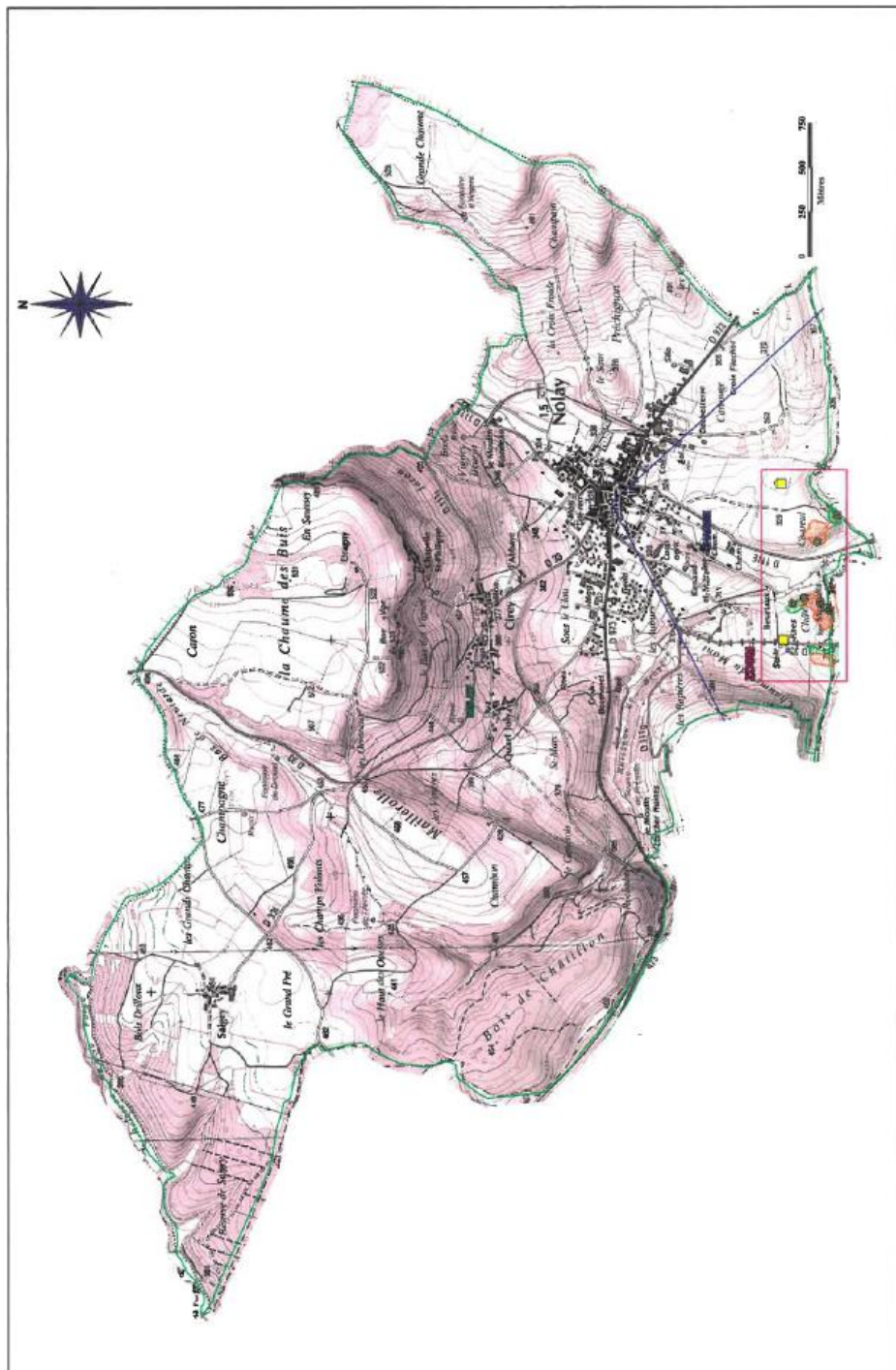
5.2 Les aléas miniers à Nolay et leur prise en compte

Les aléas miniers à Nolay concernent le secteur Sud du territoire communal, en limite avec Change.

La carte de l'aléa « effondrement localisé » (*voir page suivante*), identifie des aléas faibles à moyens, notamment au niveau d'entrées de galeries et de puits. Le courrier du Préfet indique un enjeu au niveau de la route communale, mais située en aléa faible, et l'absence d'enjeu en aléa moyen.

Commune	Niveau d'aléa	Enjeux
Effondrement localisé lié aux travaux souterrains peu profonds		
Nolay	Faible	Route communale
	Moyen	Aucun enjeu concerné

Source : Porter à connaissance de l'étude des aléas miniers – Courrier du Préfet du 19/01/2021



La prise en compte de la doctrine dans le cadre de la présente modification consiste :

- à exposer le risque et imposer son évitement dans le rapport de présentation du PLU (c'est l'objet de la présente partie) ;
- à inscrire le principe d'inconstructibilité au sein du règlement, pour les secteurs concernés, avec un renvoi à la doctrine dans les zones concernées, annexée au règlement.

Le risque pourra être intégré au PADD lors de la prochaine révision générale du PLU de Nolay.

Le risque concerne surtout la zone A du PLU, et la zone N inondable, dans une moindre mesure. Les secteurs à risque ne sont pas bâtis.



Superposition des aléas miniers avec le zonage du PLU

La zone A du PLU de Nolay totalise une surface de 1 021 ha environ, représentant 71% de la superficie du territoire.

Elle autorise, sous conditions, les constructions à usage agricole, les habitations liées, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les équipements collectifs de distribution ou transformation de l'énergie ou de télécommunication.

La zone N du PLU de Nolay totalise une surface de 315,5 ha environ, représentant 22% de la superficie du territoire.

Elle autorise, sous conditions, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et les aménagements et extensions modérées des constructions existantes. De plus, le secteur inondable interdit les sous-sols et impose une réhausse de plancher.

5.3 Traductions au sein du PLU

Le chapeau du règlement des zones A et N du PLU est complété comme suit. Une annexe « aléas miniers » est ajoutée au règlement.

Seul le chapeau est reporté page suivante ; les éléments ajoutés apparaissent en vert.

ZONE A

La zone A correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend des constructions, installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le zonage agricole comprend un secteur AP, protégé pour des motifs de sensibilité paysagère et de qualité agronomique.

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

Elle est également concernée par des aléas faibles à moyens d'effondrement localisé (risques miniers), où toute construction est interdite, conformément à la doctrine de prise en compte des aléas miniers de Bourgogne - Franche-Comté (DREAL / DDT, 2021). Le porter à connaissance du Préfet, la cartographie des aléas à Nolay, et la doctrine, sont annexés au règlement.

Éléments identifiés au plan de zonage :

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

ZONE N

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

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

La zone N comprend deux secteurs particuliers :

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

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

Elle est également concernée par des aléas faibles à moyens d'effondrement localisé (risques miniers), où toute construction est interdite, conformément à la doctrine de prise en compte des aléas miniers de Bourgogne - Franche-Comté (DREAL / DDT, 2021). Le porter à connaissance du Préfet, la cartographie des aléas à Nolay, et la doctrine, sont annexés au règlement.

Éléments identifiés au plan de zonage :

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

L'évolution envisagée n'est ni compatible, ni incompatible avec le PADD du PLU ; l'aléa n'était pas connu par la commune lors de sa rédaction. Elle ne conduit pas à réduire un Espace Boisé Classé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduit pas une protection, et ne conduit pas à ouvrir à l'urbanisation une zone AU. Elle ne rentre donc pas dans l'un des cas cités par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

La présente modification conduit à réduire les possibilités de construction en zone A et N ; elle entre donc bien dans le champ de la modification de droit commun, d'après l'article L153-41 du code de l'urbanisme. Cette réduction reste toutefois mineure, car elle concerne des secteurs restreints, et sur lesquelles les possibilités de construction sont limitées (zone A), voire très limitées (zone N).

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

Les éléments ci-dessous sont issus de l'auto-évaluation réalisée dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas.

Incidences potentielles en terme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), d'artificialisation des sols, et sur l'activité agricole / viticole :

- Secteur « Cave de Nolay » (zone Ap / UA)

Le projet de modification n°1 du PLU porte sur des parcelles déjà bâties, utilisées par l'activité en place, consommées et artificialisées. Le PADD inclut le bâtiment de la parcelle ZL141 au sein du tissu bâti.

La parcelle ZL141 totalise une surface de 2 450 m² environ et porte un ancien bâtiment agricole utilisé par l'établissement, d'une emprise au sol de 400 m² environ. Le reliquat, et la partie de la parcelle ZL54 (fossé busé) comprise entre les autres parcelles de la Cave, et la parcelle ZL141, constituent une cour / aire de circulation et de manœuvre.

Le propriétaire envisage la construction d'un auvent reliant le bâtiment des parcelles ZL93-94-132 (classées en zone UA) au Sud, à celui de la parcelle ZL141 (zone Ap) au Nord, afin d'augmenter les capacités de stockage couvert. Le projet porte sur les parcelles ZL141 (zone Ap) et ZL54 (zone UA) et couvrira une surface de 200 m² environ.

La modification du zonage se veut la plus limitée possible, de manière à restreindre les possibilités de construction sur la parcelle ZL141, ainsi que la consommation d'espaces. La zone A délimitée, englobe ainsi le bâti existant et le projet d'auvent, soit une surface de 1 077 m² qui mute du zonage Ap à A. Le reliquat non bâti au sein de la zone A, totalisera 480 m² environ. La modification ne conduit pas à réduire une zone agricole, ni une zone exploitée.

Les évolutions apportées à l'article 11 ne concernent que l'aspect extérieur des constructions (toitures), et non les règles d'implantation ou d'emprise au sol, ayant un impact sur la constructibilité. Celles apportées à l'article A10 peuvent avoir des effets négatifs sur les bâtiments existants en zone A, mais ils ne seront pas significatifs, car ceux-ci ne sont pas nombreux, et la règle concerne uniquement les aménagements, extensions et la démolition-reconstruction.

Les incidences négatives de ces évolutions en terme de consommation d'ENAF et d'artificialisation des sols sont donc nulles à faibles. Les effets négatifs sur les activités agricoles / viticoles au sens large, sont faibles, voire positifs, en autorisant un projet de construction nécessaire à la poursuite de ces activités.

- Secteurs d'aléas miniers (zone A / N)

Le projet de modification n°1 du PLU conduit à interdire toute construction sur les secteurs concernés par des aléas faibles à moyens d'effondrement localisé, conformément à la doctrine de prise en compte des aléas miniers de Bourgogne - Franche-Comté (DREAL / DDT, 2021).

Ceci conduit à éviter toute incidence négative en terme de consommation d'ENAF par l'urbanisation, sur les secteurs concernés, et à des incidences négatives faibles sur l'activité agricole, en interdisant les constructions à usage agricoles et habitations liées, actuellement autorisées en zone A. Ces impacts sont toutefois limités, de par la taille restreinte des surfaces concernées notamment.

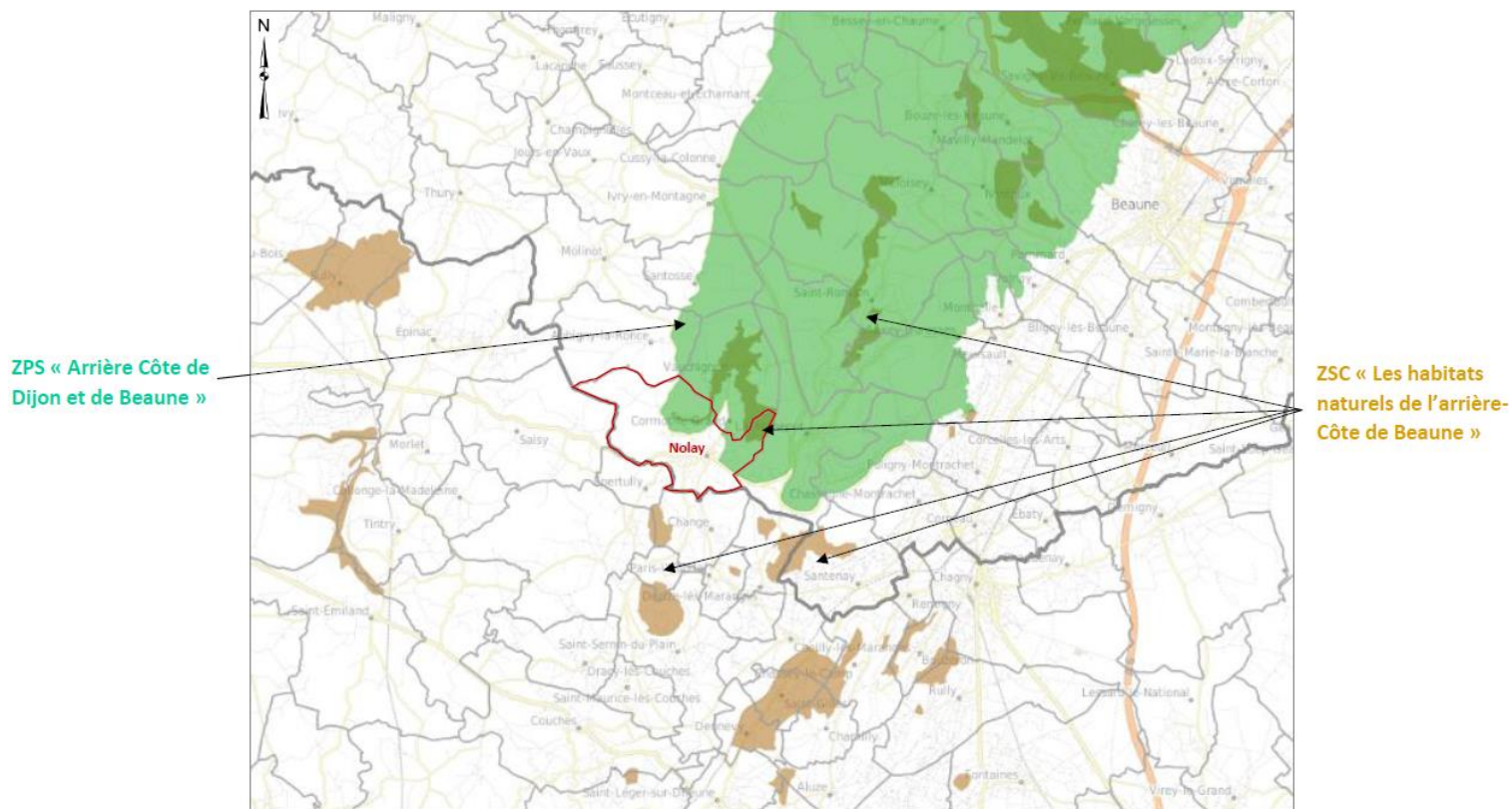
Incidences potentielles sur les sites Natura 2000, les milieux naturels, la biodiversité et les fonctionnalités écologiques :

Le territoire communal de Nolay revêt un intérêt écologique fort, de par la présence de milieux naturels remarquables et diversifiés ; il est en effet concerné par :

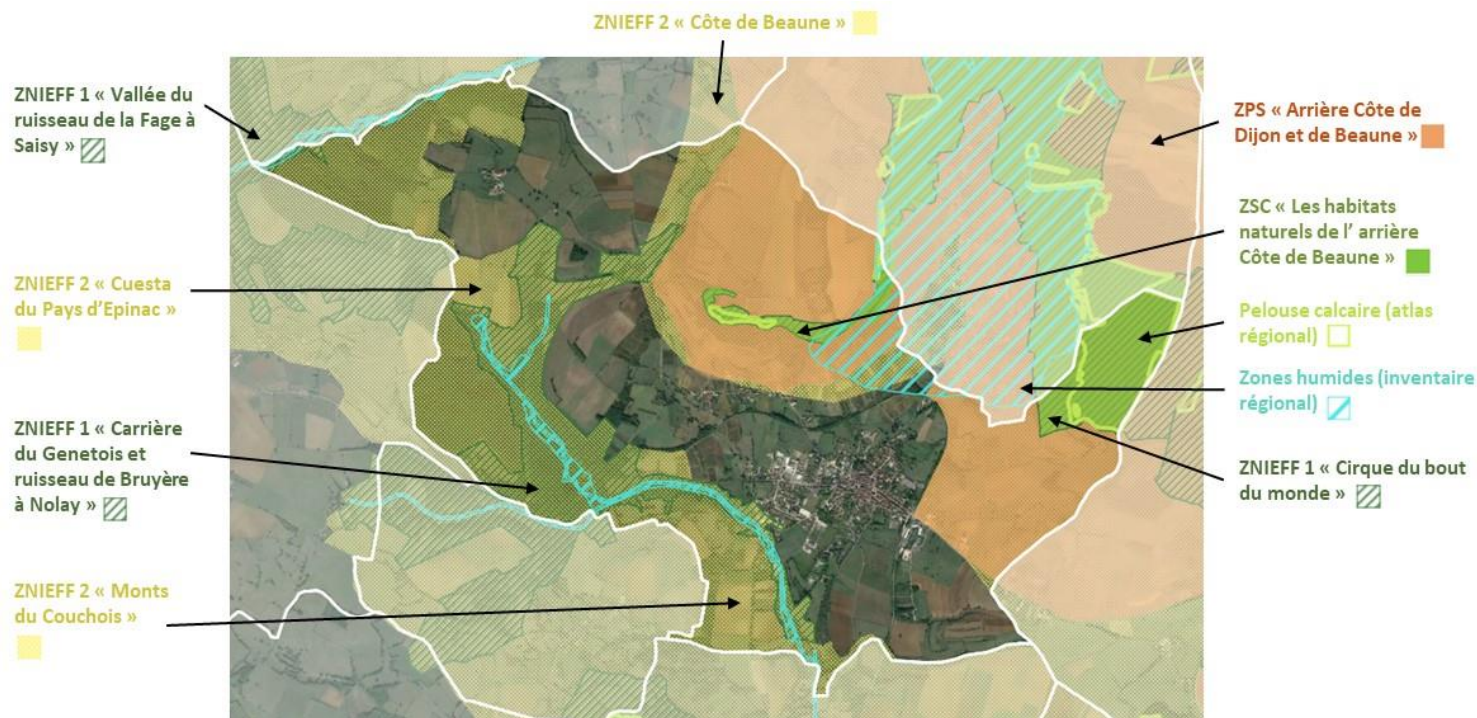
- deux sites Natura 2000, l'un défini au titre de la directive « Oiseaux » (ZPS « Arrière-Côte de Dijon et de Beaune »), le second au titre de la directive « Habitats » (ZSC « Les habitats naturels de l'arrière-Côte de Beaune ») ;
- 3 ZNIEFF de type 1 et 3 ZNIEFF de type 2 ;
- plusieurs zones humides (d'après l'inventaire régional), au niveau des cours d'eau ;
- des réservoirs de biodiversité liés aux sites Natura 2000, ZNIEFF 1, zones humides, milieux boisés, milieux ouverts (dont pelouses sèches et prairies), milieux souterrains (SRADDET et SCoT*) ;
- des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire, liées à ces mêmes milieux, mais surtout liées aux milieux herbacés (SRADDET et SCoT*).

*SRADDET - atlas consultable ici : https://abccdelib-de.bourgognefranchecomte.fr/modification_SRADETT_TV_B_2024/SRADDET_Annexe_06_Atlas_TV_B.pdf/

*SCoT : voir la présente notice, partie 2.



Situation de Nolay par rapport aux sites Natura 2000 - Source : DREAL BFC



Les sites Natura 2000, ZNIEFF, zones humides et pelouses calcaires à Nolay - Source : IDEO BFC

- Secteur « Cave de Nolay » (zone Ap / UA)

Le secteur visé se trouve au sein de la ZPS, mais se situe à plus d'1 km de la ZSC. Il est également inclus au sein de la ZNIEFF 2 « Côte de Beaune ».



Les sites Natura 2000, ZNIEFF, zones humides et pelouses calcaires à Nolay - Source : IDEO BFC

L'intérêt de la ZPS, comme de la ZNIEFF 2, réside dans la mosaïque d'habitats – milieux forestiers, milieux rupestres et milieux ouverts, notamment de pelouses calcaires – et les multiples influences climatiques, favorisant la présence d'une diversité d'espèces floristiques et faunistiques, dont l'avifaune (plus de 30 espèces d'oiseaux d'intérêt européen au sein de la ZPS).

Le SCoT identifie la parcelle ZL141 et les parcelles limitrophes au Nord et à l'Est, comme faisant partie d'une continuité écologique, ceinturée de surfaces herbacées identifiées comme réservoir de biodiversité.

Les parcelles ZL141 et ZL54 sont toutefois déjà bâties, utilisées par l'activité en place, consommées, artificialisées, et situées en continuité de l'urbanisation existante. A contrario, les parcelles limitrophes au Nord et à l'Est, sont vierges de construction, et constituent des terrains d'agrément enherbés et arborés.

Le PADD du PLU inclut le bâtiment de la parcelle ZL141 au sein du tissu bâti, mais a classé la parcelle en zone Ap. Il n'identifie pas d'EBC ni d'élément protégé sur cette parcelle, ou en limite.

Les enjeux sont donc faibles, et la modification du zonage se veut la plus limitée possible en terme d'emprise spatiale et d'ampleur, de manière à restreindre les possibilités de construction sur la parcelle ZL141. La zone A délimitée, englobe ainsi le bâti existant et le projet d'auvent, soit une surface de 1 077 m² qui mute du zonage Ap à A. Les parties Est (arborée) et Ouest (utilisée pour les circulations / manœuvres) de la parcelle restent classées en zone Ap.

Les évolutions apportées au règlement ne concernent que l'aspect extérieur des constructions (toitures), et la hauteur, et non les règles d'implantation ou d'emprise au sol, ayant un impact sur la constructibilité au sol, ou les règles relatives à l'aménagement des abords des constructions et aux espaces libres.

Ces évolutions ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences négatives significatives par rapport au PLU en vigueur, pour les habitats de la ZPS, et les espèces qui en dépendent. Le projet de modification n'a donc aucune incidence négative d'importance sur les sites Natura 2000 qui concernent Nolay. L'équilibre de la ZNIEFF 2 n'est pas remis en cause ; les modifications n'entraînent pas de rupture des continuités écologiques.

- Secteurs d'aléas miniers (zone A / N)

Les secteurs d'aléas miniers ne croisent aucun site Natura 2000, mais sont en partie concernés par la ZNIEFF 2 « Cuesta du Pays d'Épinac » - site d'intérêt régional pour ses forêts, ses prairies bocagères sèches ou humides et ses cours d'eau, avec les espèces animales et végétales associées.

Deux secteurs sont également concernés par une ZNIEFF 1 et une zone humide.



Superposition des sites Natura 2000, ZNIEFF, zones humides et pelouses calcaires à Nolay, avec la carte des aléas miniers - Source : IDEO BFC et PAC de l'Etat (2021)

Au niveau du SCoT, ces prennent place au sein de réservoirs de biodiversité prairiaux, ou de la continuité écologique des milieux herbacés.

Ces secteurs concernent des espaces agricoles de prairies, ou cultivés (grandes cultures), ou des espaces naturels (pentes boisées).

Ils sont classés en zone A et N du PLU en vigueur ; le règlement de la zone N y limite déjà fortement la constructibilité. Les secteurs bordant la RD33A, à l'Ouest, bordent également les alignements d'arbres protégés au PLU.

Les enjeux restent limités, et surtout les effets de la modification sont nuls, de par l'introduction de l'inconstructibilité (principe d'évitement) des secteurs concernés. Les alignements d'arbres protégés ne sont pas impactés.

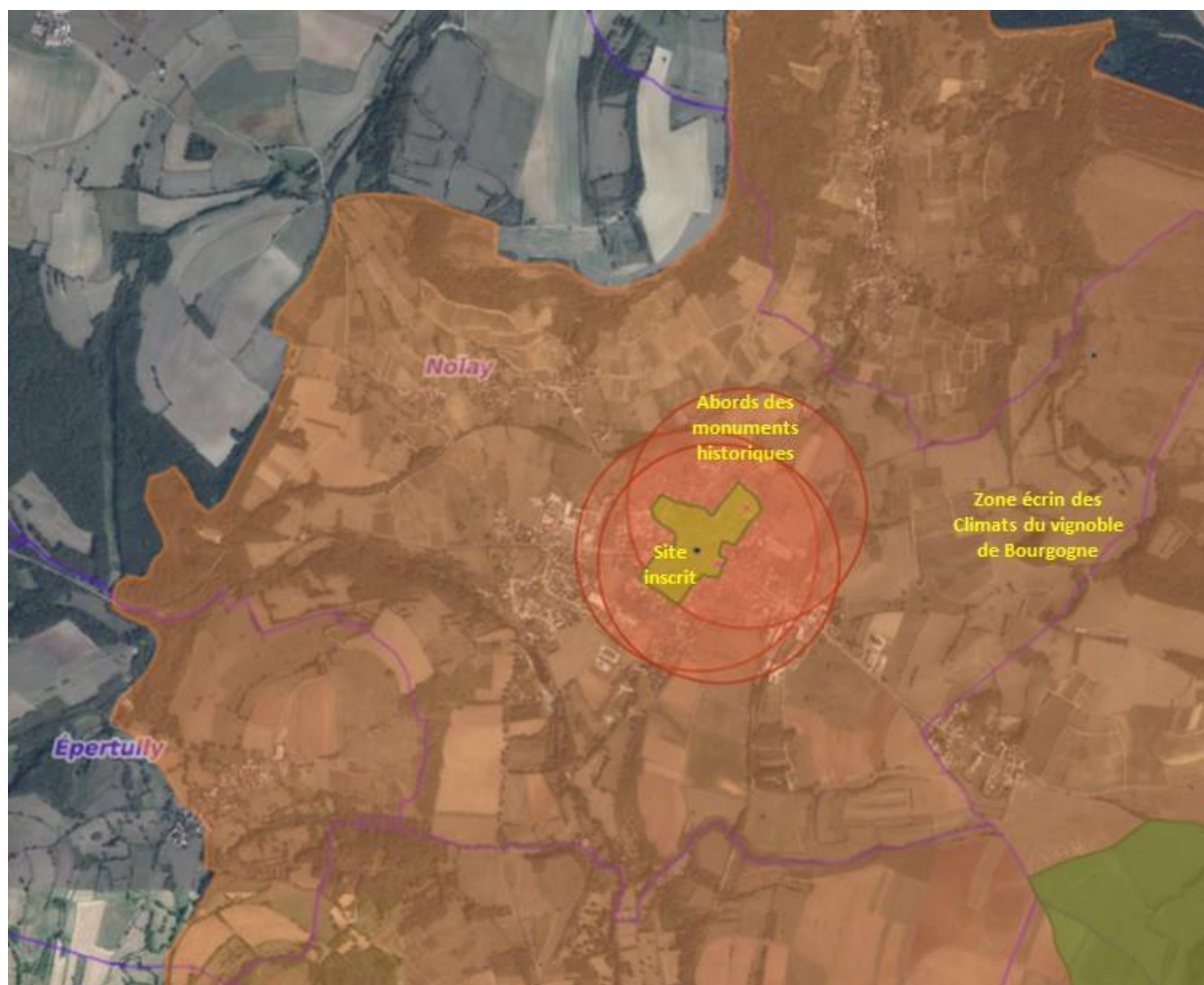
Incidences paysagères et patrimoniales :

Le territoire communal de Nolay revêt des intérêts paysagers et patrimoniaux forts, en lien avec sa topographie, la diversité de ses paysages et milieux naturels, son histoire et le bâti qui y est lié.

Le centre urbain de la commune est concerné par plusieurs protections constituant des Servitudes d'Utilité Publique :

- le site inscrit du « Site urbain de Nolay » ;
- les monuments historiques et leurs abords : Halle aux grains (classée le 13/07/1907), chapelle St-Pierre et croix (inscrites le 27/05/1991) et monument à Lazare Carnot (inscrit le 31/08/2023).

En outre, une large moitié Est du territoire communal de Nolay est incluse au sein de la zone écriin du site des Climats du vignoble de Bourgogne, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.



Source : Atlas des patrimoines

Le SCoT donne des orientations paysagères et patrimoniales sur la commune, dont la protection et la valorisation du grand ensemble paysager formé par la vallée de la Cosanne, les falaises de Cormot, le bourg de Nolay, le maintien d'une couronne verte au Nord, et de coupures à l'urbanisation, le maintien de fenêtres paysagères à l'Ouest... Voir la présente notice, partie 2.

Au niveau du PLU, les espaces d'intérêt paysager fort (à l'Ouest, au Nord et à l'Est du bourg) sont classés en zone Ap, et en zone N ; la constructibilité y est fortement limitée. Le PLU identifie également des EBC et des éléments paysagers et bâtis remarquables, protégés au titre de l'ancien article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Le règlement encadre la constructibilité, l'implantation et l'aspect des constructions.

- Secteur « Cave de Nolay » (zone Ap / UA)

Le secteur visé revêt à priori des enjeux forts, de par son classement en zone Ap, sa situation au sein de la zone écran des Climats, du grand ensemble paysager identifié par le SCoT, et des périmètres des abords de 2 monuments historiques de la commune.

Il est toutefois déjà bâti (bâtiment agricole présent depuis les années 1970) et occupé, consommé et artificialisé. Il est situé en second – voire troisième – rideau par rapport à la RD973, axe majeur du territoire, et n'est pas visible depuis la RD111E et surtout la RD111J au Nord, offrant un cône de vue important sur le bourg.



Source : Google, 08/2023

Les enjeux sont forts, mais la modification du PLU se veut la plus limitée possible.

Le règlement de la zone Ap en vigueur, empêche toute évolution d'un ancien bâtiment agricole, pourtant utilisé par une activité en place.

La surface reclassée du zonage Ap au zonage A est limitée au maximum : 1 077 m², dont 400 m² sont déjà bâtis, et 200 m² le seront après mise en œuvre du projet d'auvent (voir la présente notice, partie 4.2). Le bâtiment concerné est le bâtiment le plus grand en zone Ap (400 m² d'emprise au sol).

Les évolutions apportées à l'article 11 sont mineures : elles concernent uniquement les pentes de toitures, et les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes, non conformes

aux règles en vigueur, et sous conditions de s'inscrire en harmonie avec les constructions existantes. Elles n'auront qu'un effet limité sur les autres constructions en zone UA et A.

Les modifications apportées à l'article A10, permettent de limiter les éventuels impacts en cas de surélévation ou de démolition-reconstruction du bâtiment existant sur la parcelle ZL141. En l'état, sa hauteur pourrait être de 14 m au faitage. Après modification, il ne pourra pas dépasser la hauteur existante, ou celle du bâtiment des parcelles ZL93-94-132.

Enfin, tout projet sur ce tènement pourra donner lieu à un avis de l'ABF, au titre des abords de monuments historiques, ce qui permet de maîtriser l'ampleur et l'aspect des constructions.

Le projet de modification n'aura donc que des incidences négatives faibles sur les paysages et le patrimoine de la commune, et sur le site des Climats.

- Secteurs d'aléas miniers (zone A / N)

Ces secteurs font également partie de la zone écran des Climats et du grand ensemble paysager identifié par le SCoT.

Ils sont classés en zone A et N du PLU en vigueur ; le règlement de la zone N y limite déjà fortement la constructibilité. Les secteurs bordant la RD33A, à l'Ouest, bordent également les alignements d'arbres protégés au PLU.

Les enjeux restent limités, et surtout les effets de la modification sont nuls, de par l'introduction de l'inconstructibilité (principe d'évitement) des secteurs concernés. Les alignements d'arbres protégés ne sont pas impactés.

Incidences potentielles concernant les ressources en eau / assainissement :

Hormis l'enjeu « zones humides », déjà abordé en supra, et l'enjeu « inondations », évoqué dans la partie suivante, aucun autre enjeu lié à l'eau ou à l'assainissement des eaux usées ou pluviales n'est relevé dans le cadre de la présente modification :

- **les secteurs concernés ne prennent pas place au sein des périmètres de protection de captage** qui concernent Nolay (source des Prés et source Fontaine Drouet au Nord du territoire) ;
- **les évolutions envisagées n'ont pas pour effet d'augmenter les besoins en eau potable, ni les rejets d'eaux usées et le ruissellement des eaux pluviales**, par rapport au PLU en vigueur ; la constructibilité n'est pas majorée de façon significative sur le secteur « Cave de Nolay » ; le bâtiment existant est déjà utilisé, pour du stockage, reste classé en zone agricole après modification.

Incidences potentielles en terme de risques et nuisances :

Les enjeux en terme de risques et nuisances sur la commune, sont relativement limités.

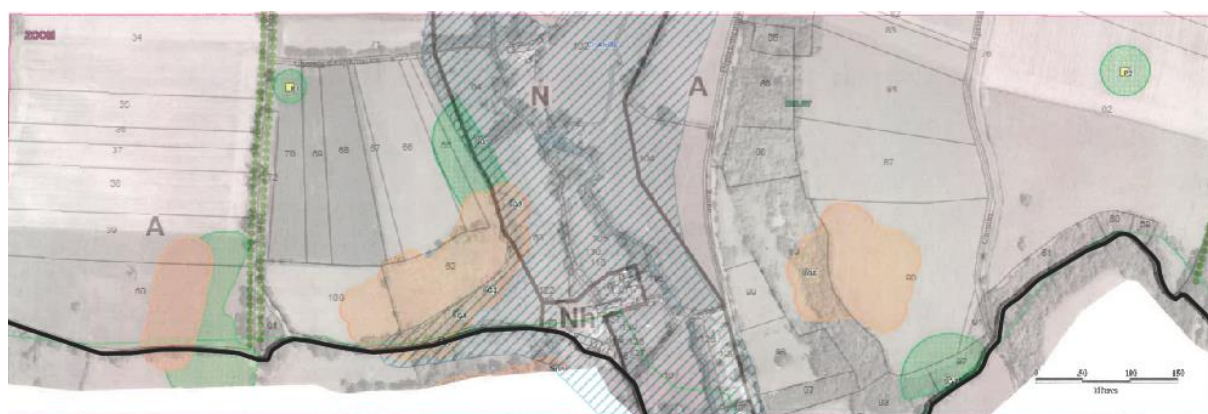
Ils concernent essentiellement :

- les risques d'inondations, dont la commune a connaissance via l'Atlas des Zones Inondables (AZI) Dheune et Cosanne, et qui sont pris en compte au sein du PLU, à travers une trame spécifique au plan de zonage, et des règles liées (interdiction des sous-sols et réhausse de plancher imposée) ;
- les risques miniers, intégrés à la présente modification.

Le secteur « Cave de Nolay » n'est pas concerné par ces risques.

Un secteur d'aléa minier est concerné par les zones inondables de l'AZI Dheune et Cosanne, en zone A et N. **L'introduction de l'inconstructibilité (principe d'évitement) sur les secteurs d'aléas miniers, permet aussi d'éviter l'exposition de nouvelles populations (exploitants agricoles en zone A surtout) aux risques d'inondation.**

La modification n'a donc aucun effet sur l'aggravation des risques d'inondations et miniers, et sur l'exposition des populations aux risques.



Aléa inondation (issu de l'atlas des zones inondables de la Dheune et de la Cosanne)

Superposition des aléas miniers avec le zonage du PLU

Le territoire communal compte un site BASIAS : ancienne SARL Laboratoires Licardy, située en entrée Est depuis Beaune, le long de la RD973. Le site « Cave de Nolay » en est éloigné de 250 m environ.

Le territoire communal est concerné par un aléa nul à moyen au phénomène de retrait gonflement des sols argileux. Il est moyen au niveau des 2 secteurs visés par la modification. Le code de la construction et de l'habitation s'applique indépendamment du PLU (étude géotechnique requise dans le cas de la construction d'habitations ; ce qui n'est pas l'objet de la modification).

Le territoire communal présente un aléa sismique faible.

La RD973 est concernée par le classement sonore départemental, générant des secteurs affectés par le bruit de 30 à 100 m de part et d'autre de la voie. Les parcelles ZL181 et ZL54 du site « Cave de Nolay » se localisent à moins de 100 m ; mais le classement impose un isolement acoustique minimum pour les habitations et établissements sensibles. Les enjeux liés à la modification sont donc nuls.

Incidences potentielles sur la thématique « air, énergie, climat » :

Le SRADDET et le PCAET n'identifient pas d'enjeu spécifique à Nolay.

La modification du PLU n'a pas d'effet notable sur la maîtrise des consommations énergétiques, la limitation des émissions de GES et le développement des EnR, par rapport au PLU en vigueur.

En conclusion, le projet de modification n°1 du PLU de Nolay, n'est pas susceptible de générer des incidences négatives significatives sur l'environnement physique et humain, par thématique, et ne requiert pas, à priori, une évaluation environnementale.

7. Compatibilité de la modification avec le SCoT

La présente modification est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), et en particulier avec les éléments présentés en supra (partie 2).

La procédure contribuera au soutien de l'activité économique existante de ce pôle relais, et pôle d'emploi complémentaire, avec un enjeu de limitation de l'étalement urbain.

La réduction de la zone Ap au profit d'une zone A, n'aura pas d'incidence négative significative sur les paysages, le patrimoine, la traversée de ville, puisqu'elle porte sur une surface limitée, et au pourtour d'un bâtiment existant. Les évolutions introduites au sein du règlement sont mineures ; la dérogation introduite pour les toitures concerne uniquement les aménagements et extensions de constructions existantes, et est conditionnée à une recherche d'harmonie avec celles-ci. La modification de l'article A10 vise à limiter les impacts paysagers.

Le projet de modification n'aura pas d'incidence négative significative sur la continuité écologique du SCoT, en ce qu'il porte sur des espaces déjà urbanisés, consommés, et artificialisés, et même bâtis.

8. Conclusion

Les modifications apportées au PLU de Nolay :

- ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le PADD, et sont compatibles avec celles-ci ;
- n'ont pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- n'ont pas pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; au contraire, elles conduisent à relever le niveau de protection du patrimoine naturel et architectural ;
- ne conduisent pas à ouvrir à l'urbanisation une zone AU ;
- n'ont pas pour effet de créer des OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC.

Elles conduisent potentiellement à augmenter les possibilités de construire de plus de 20%, et à les réduire, par rapport à l'application du règlement actuel.

En ce sens, la procédure de modification de droit commun est bien justifiée.