

Annexe 3 – Auto-évaluation

Préambule

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 prend place sur les parcelles ZL93-94-132, actuellement classée en zone UA ; la parcelle ZL54 classée en zone UA, est également concernée. *Le site concerné est également appelé « Cave de Nolay » dans la suite du document.*

Ceci conduit à une évolution du zonage (reclassement d'une surface la plus limitée possible, de 1077 m², du zonage Ap, en zone A) et du règlement des zones UA (dérogation aux règles relatives aux pentes de toiture pour les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes non conformes à la règle générale, sous réserve de s'inscrire en harmonie avec les constructions existantes) et A (même dérogation + maîtrise de la hauteur en cas d'aménagement, extension ou démolition-reconstruction). Ces évolutions n'auront qu'un effet limité sur les autres constructions en zone UA et A.

Cette modification permet de corriger une incohérence identifiée entre le PADD et le zonage.

- 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.

Ceci conduit à une évolution du règlement des zones A et N, pour rendre inconstructibles les secteurs concernés (d'emprise restreinte).

Les évolutions introduites sont donc mineures, et ont donc à priori, d'une manière générale, des incidences limitées sur l'environnement. Les éléments ci-dessous détaillent ces incidences potentielles, par thématique.

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.



Situation / occupation du secteur concerné par la modification - Sources : cadastre PCI, Google Satellite

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.

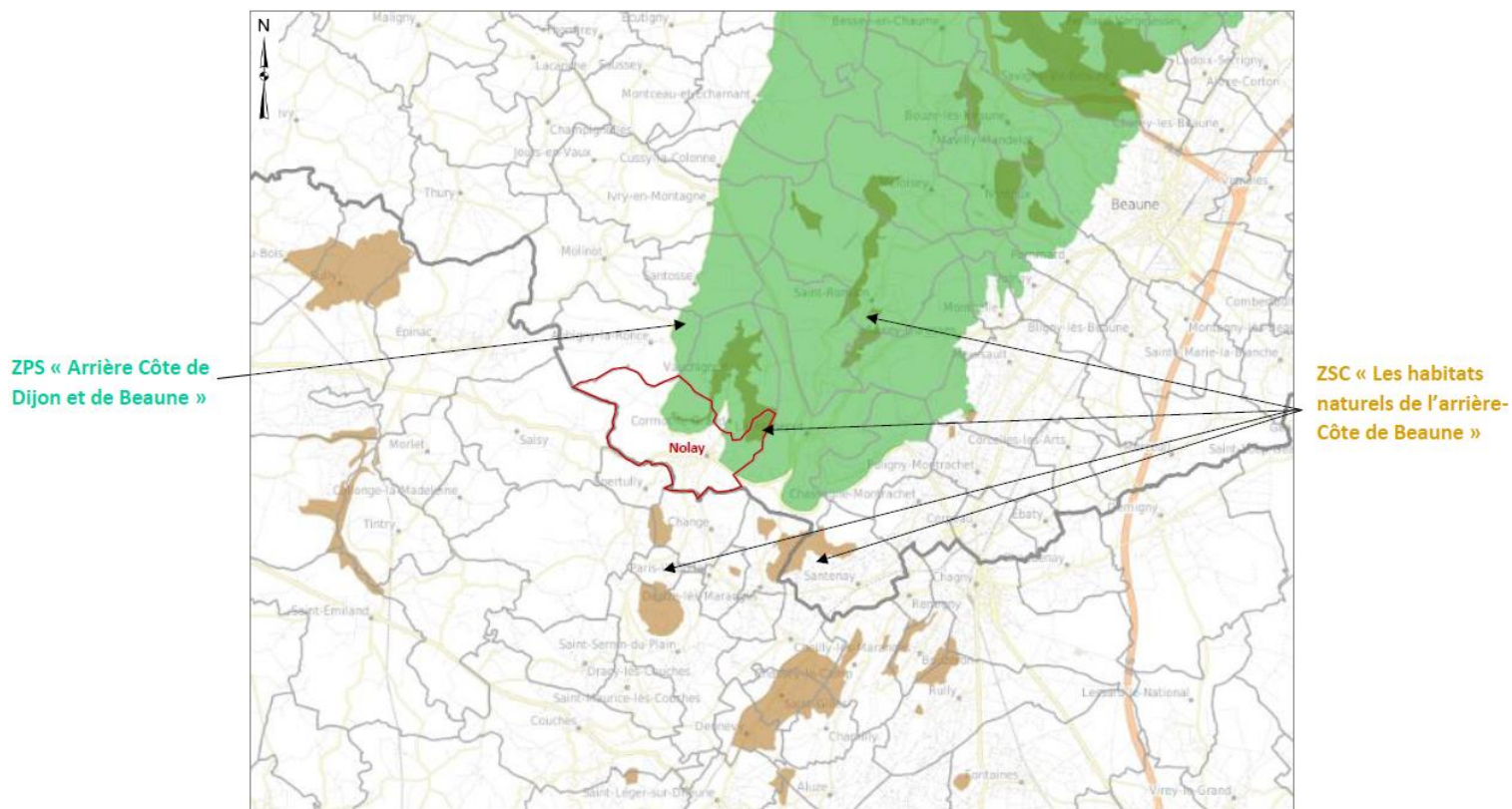
Incidences potentielles sur les sites Natura 2000, les milieux naturels, la biodiversité et les fonctionnalités écologiques :

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 :

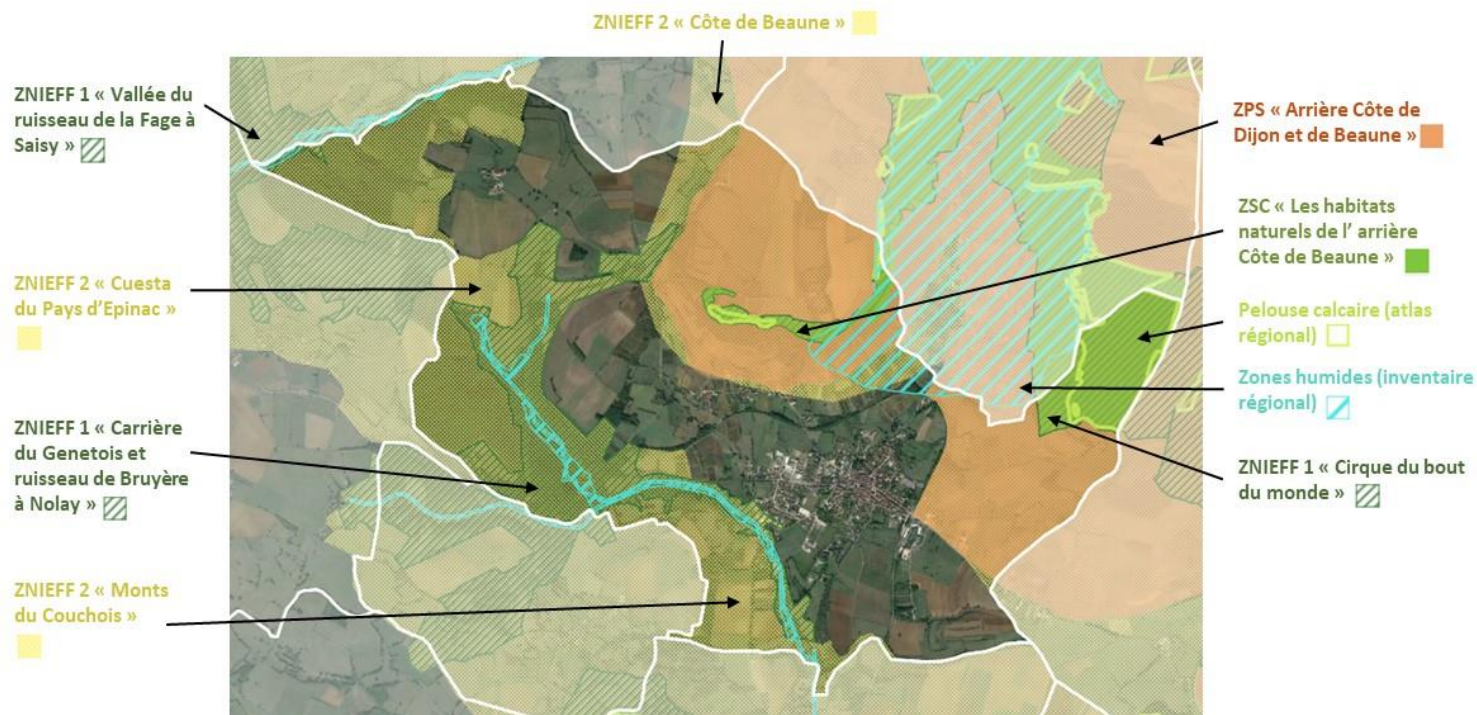
- deux sites Natura 2000, l'un défini au titre de la directive « Oiseaux » (ZPS « Arrière-Côte de Dijon et de Beaune »), le second au titre de la directive « Habitats » (ZSC « Les habitats naturels de l'arrière-Côte de Beaune ») ;
- 3 ZNIEFF de type 1 et 3 ZNIEFF de type 2 ;
- plusieurs zones humides (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://abcdelib-de.bourgognefranchecomte.fr/modification_SRADETT_TV_B_2024/SRADDET_Annexe_06_Atlas_TV_B.pdf/

*SCoT : voir notice de présentation de la modification, 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'Epinac » - 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.

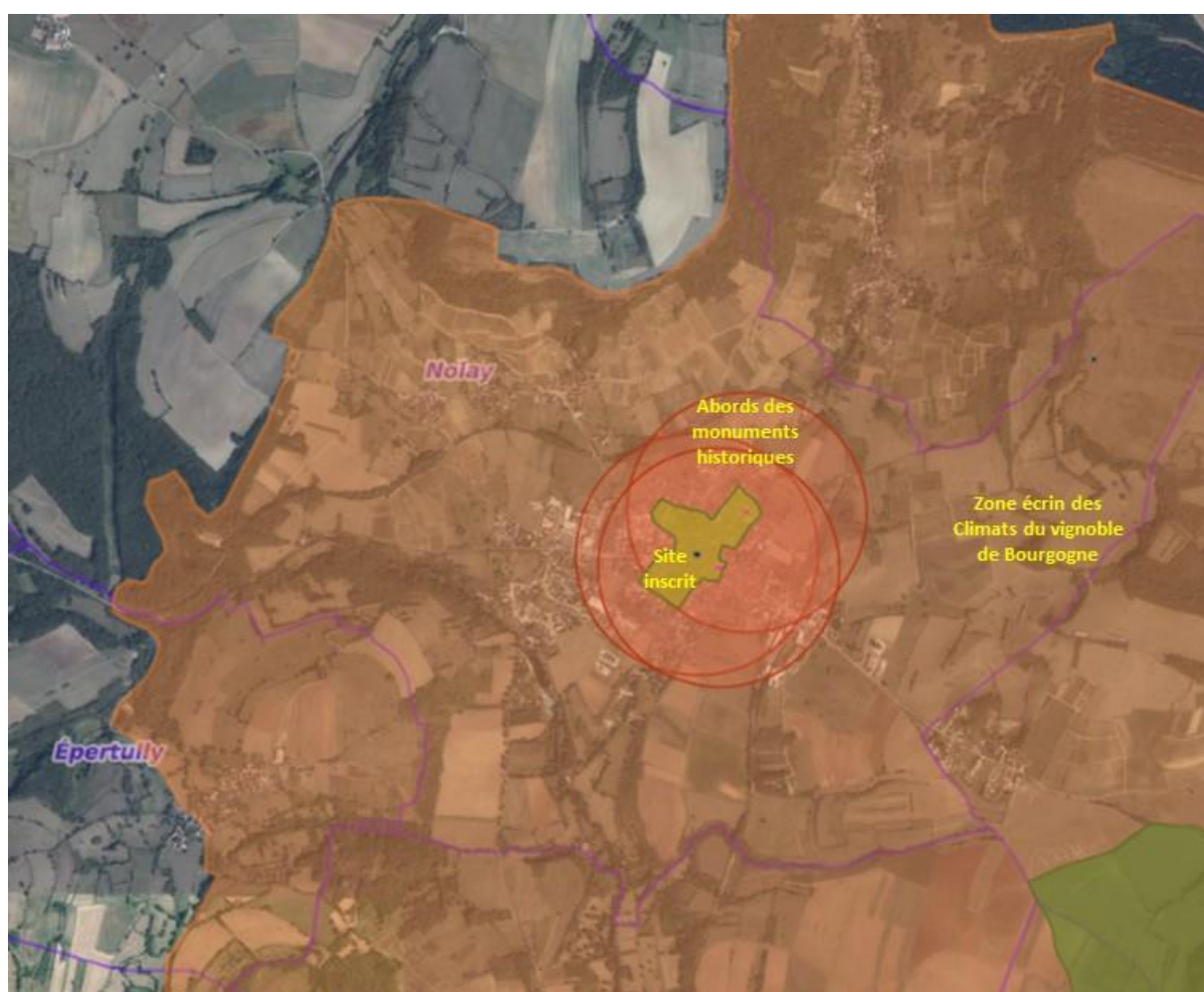
Incidences paysagères et patrimoniales :

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 écran 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 notice de la modification, 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 notice de présentation, 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.