

N° 2021/97

Arrêté

**prescrivant la procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en
compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Nuits-Saint-Georges,
valant déclaration d'intention**

Écoparc d'activités du Pré Saint-Denis à Nuits-Saint-Georges

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 à L.153-59 et L.300-6 ;

VU le code de l'environnement, et notamment les articles L.121-15-1-3°, L.121-17-III, L.121-17-1-2° d'après lesquels un droit d'initiative est ouvert au public ;

VU les articles L.121-18 et R.121-25 du même code, définissant le contenu de la déclaration d'intention ;

VU les articles L.121-19, L.121-20-II, R.121-19 à 27 du même code, définissant les modalités d'exercice du droit d'initiative et de concertation préalable le cas échéant ;

VU l'article L.121-19 susmentionné, stipulant que le droit d'initiative peut être exercé dans un délai de deux mois à compter de la publication de la présente déclaration d'intention ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale des agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges en vigueur, approuvé le 12/02/2014 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 01/02/2016 et ayant fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 10/10/2016 ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Nuits-Saint-Georges en date du 14 décembre 2020 donnant son accord à l'engagement de la procédure en objet

CONSIDERANT que le projet d'Écoparc d'activités du Pré Saint-Denis sur la commune de Nuits-Saint-Georges, revêt un caractère d'intérêt général pour les raisons suivantes :

- **Le soutien au développement économique du territoire intercommunal**

L'Écoparc offrira, dans le prolongement de la zone d'activités existante, de nouvelles capacités d'accueil d'activités économiques sur le territoire communal, le remplissage des parcs d'activités existants s'approchant des capacités maximales.

Il permettra le développement des activités existantes du territoire (extensions/délocalisations) et l'accueil de nouvelles entreprises de taille significative, en offrant des terrains d'une surface de l'ordre de 2 000 à 4 000 m² et plus, que les sites de renouvellement urbain et friches urbaines de la ville et les parcs d'activités existants aux alentours n'offrent pas, ou plus. Ceci contribuera au maintien des emplois existants, et à la création de nouveaux emplois diversifiés et locaux.

Le positionnement de l'Écoparc au regard des axes de communication (A31 et échangeur) sera un atout pour les activités qui s'y implanteront.

- **Une vitrine pour Nuits-Saint-Georges et le territoire intercommunal**

Ceci prendra forme grâce à une ambition de qualité paysagère et architecturale importante, en lien avec le contexte paysager de la Côte de Nuits et des Climats de Bourgogne inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO, et le positionnement du site en entrée de ville (valorisation). Le projet intègre notamment des espaces verts également à usage hydraulique sur 20 à 25% de sa surface, et est organisé de telle sorte à maintenir les cônes de vues existants entre la côte viticole et l'autoroute, tout en prévoyant un vocabulaire architectural et d'aménagement reprenant l'esprit viticole de la Côte de Nuits.

- **Une mixité programmatique permettant de connecter la ville à son parc d'activités**

La Communauté de communes souhaite créer des équipements publics dans cette zone, notamment un parking de covoiturage, une pépinière d'entreprises, et éventuellement un équipement pour la petite enfance. L'Ecoparc sera ainsi ouvert aux habitants et actifs de tout le territoire.

- **Un projet durable**

En misant notamment sur une forte valorisation paysagère et architecturale, les plantations locales, favorables à la biodiversité, un projet multifonctionnel, des mobilités apaisées, avec le développement d'une trame modes doux, une gestion douce des eaux pluviales, des prescriptions sur les constructions (part d'énergies renouvelables, orientations...), l'Ecoparc propose un projet durable.

- **Des impacts négatifs limités sur l'environnement**

Ces éléments sont mentionnés dans l'aperçu des incidences potentielles du projet sur l'environnement inscrit en article 2 du présent arrêté.

CONSIDERANT que le projet d'Ecoparc d'activités du Pré Saint-Denis sur la commune de Nuits-Saint-Georges, d'une surface totale de près de 26 ha, est compatible avec le PADD du PLU et le DOO du SCoT, mais qu'il nécessite une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Nuits-Saint-Georges :

- pour ouvrir à l'urbanisation une surface de 14 ha actuellement classée en zone 2AU et Anc (phase 2 du projet et partie de la phase 1 bordant l'autoroute) ;
- en intégrant une étude de réduction du recul inconstructible lié à la loi Barnier, au titre de l'amendement Dupont, le long de l'autoroute A31.

CONSIDERANT que la procédure de déclaration de projet est menée à l'initiative du Président de la Communauté de communes ;

CONSIDERANT que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, réunion à laquelle Monsieur le Maire de Nuits-Saint-Georges sera invité ;

CONSIDERANT que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite la réalisation d'une enquête publique pendant une durée de 1 mois au siège de l'EPCI et en mairie de Nuits-Saint-Georges, conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme ;

ARRETE

Article 1 : La procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Nuits-Saint-Georges est engagée.

Article 2 : Conformément au code de l'environnement, le présent arrêté vaut déclaration d'intention du fait qu'il contient les informations citées à l'article L. 121-18 du code de l'environnement (*ci-dessous*).



CLIMATS DU
VIGNOBLE DE
BOURGOGNE

Les motivations et raisons d'être du projet :

La déclaration de projet vise à mettre en compatibilité le PLU de Nuits-Saint-Georges avec le projet d'Ecoparc d'activités du Pré Saint-Denis sur la commune, dont un peu plus de la moitié de la surface, (14 ha sur 26 ha environ, est actuellement fermée à l'urbanisation à court terme, ou inconstructible.

Ce projet présente plusieurs intérêts présentés en supra :

- le soutien au développement économique du territoire intercommunal ;
- une vitrine pour Nuits-Saint-Georges et le territoire intercommunal ;
- une mixité programmatique permettant de connecter la ville à son parc d'activités ;
- un projet durable et favorable à la biodiversité ;
- des impacts négatifs limités sur l'environnement.

Le cas échéant, le plan ou le programme dont il découle :

Sans objet.

La liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affecté par le projet :

La présente déclaration de projet concerne uniquement et directement le territoire de la commune de Nuits-Saint-Georges, en extension de la Zone d'activités existante dite du Pré Saint-Denis.

Toutefois, la commune d'Agencourt, limitrophe de Nuits-Saint-Georges à l'Est, et séparée du projet par l'autoroute A31, est susceptible d'être affectée d'un point de vue paysager.

Les autres communes limitrophes à plus éloignées, notamment au sein de l'intercommunalité, ne sont pas affectées par le projet mais en bénéficieront, d'un point de vue économique (effets directs, indirects et induits).

Un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement :

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est soumise à une procédure d'évaluation environnementale systématique.

Les incidences potentielles de la procédure sont intrinsèquement liées à celles du projet (permis d'aménager portant), qui a fait l'objet d'une étude d'impact pour l'ensemble du projet (phases 1 et 2), purgée auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, et qui a été soumis à enquête publique.

Le choix du site limite d'emblée les impacts sur la biodiversité et les milieux naturels (champ cultivé sans enjeu au regard des sites Natura 2000, de la faune et de la flore), sur les protections UNESCO et éléments classés, et en terme de nuisances pour la population (éloignement des zones habitées).

Les effets négatifs attendus du projet sur l'environnement sont essentiellement liés à l'artificialisation d'espaces agricoles, aux impacts paysagés (vues sur la Côte, silhouette de la ville), aux eaux usées, aux déplacements et émissions de gaz à effet de serre induites, mais il faut aussi relever les effets bénéfiques du projet comme la réduction du ruissellement des eaux pluviales, la création d'espaces favorables à la biodiversité, et la valorisation des atouts paysagers du secteur.

Plusieurs impacts n'ayant pu être évités, sont donc réduits ou compensés :

- la consommation d'eau potable (le projet privilégie la récupération et la réutilisation des eaux pluviales) ;
- les nuisances sonores (le projet prévoit de les intégrer par le respect de mesures d'isolation des façades, et par des reculs de constructions) ;
- la consommation énergétique (le projet prévoit notamment la production d'énergies renouvelables).

Une mention, le cas échéant, des solutions alternatives envisagées :

La mise en compatibilité du PLU vise à permettre l'accueil de l'intégralité du projet d'Ecoparc du Pré Saint-Denis à Nuits-Saint-Georges, sur la base d'un scénario apparaissant comme la meilleure solution au regard des contraintes d'accessibilité, d'impact environnemental (environnement naturel et humain) et de protection des atouts patrimoniaux et viticoles. En particulier, le projet envisage une sobriété foncière améliorée par rapport aux premiers scénarios retenus.

Les modalités déjà envisagées, s'il y a lieu, de concertation préalable du public :

Sans objet.

Article 3 : Une réunion d'examen conjoint portant sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU sera organisée avec l'État, la commune et les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, avant la mise à l'enquête publique. Monsieur le Maire de Nuits-Saint-Georges sera également invité à cette réunion.

Article 4 : La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'une enquête publique d'une durée d'un mois minimum conformément aux dispositions de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme.

Cette enquête publique aura lieu suite à l'exercice des dispositions contenues dans les articles susmentionnés du code de l'environnement (droit d'initiative possible durant 2 mois, puis décision motivée du préfet rendue dans un délai d'un mois maximum, puis mise en œuvre de l'éventuelle concertation préalable).

Article 5 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Article 6 : A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, le président ou son représentant, en présentera le bilan au conseil communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU éventuellement amendé, pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Article 7 : Cet arrêté valant déclaration d'intention, il sera, conformément aux articles L.121-18 et R.121-25 du code de l'environnement, publié sur le site internet :

- de la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et Nuits-Saint-Georges, à l'adresse suivante : <https://www.ccegevre-chambertin-et-nuits-saint-georges.com/>
- de la commune de Nuits-Saint-Georges, à l'adresse suivante : <https://ville-nuits-saint-georges.fr/>
- des services de l'État dans le département, à l'adresse suivante : <http://www.cote-dor.gouv.fr/la-direction-departementale-des-territoires-ddt-r1712.html>

Article 8 : Une copie du présent arrêté sera adressée à Madame la Sous-Préfète.

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes de Gevrey-Chambertin et de Nuits-Saint-Georges et à la mairie de Nuits-Saint-Georges pendant un délai d'un mois, et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il sera également publié au recueil des actes administratifs.

Fait à Nuits-Saint-Georges, le 9 février 2021

Le Président,



Pascal GRAPPIN

Envoyé en préfecture le 10/02/2021
Reçu en préfecture le 10/02/2021
Affiché le 10/02/2021 
ID : 021-200070894-20210209-A_2021_97-AR