



Commune d'ARCEAU

Plan Local d'Urbanisme

Historique du PLU :

- PLU approuvé par DCM du 07/02/2006
- Modification de droit commun n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 29/01/2013
- Modification de droit commun n°2 approuvée par DCM du 04/12/2017
- Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26/03/2019



VISA

DATE :

26 MARS 2019

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

n 3 AVR. 2019



Pièce 2

Dossier d'approbation



Votre acteur territorial

**Droit Développement et ORGANISATION
des Territoires**

Tel : 03.80.73.05.90

Mail : dorgat@dorgat.fr

@ : www.dorgat.fr

COMMUNE D'ARCEAU

(21310)

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

NOTICE

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION	3
Les objectifs initiaux de la délibération du 29 janvier 2013	3
La modification des objectifs initiaux	3
1. LISTE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	5
A. MODIFICATION DES REGLES D'ASSAINISSEMENT ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE AUL	5
B. SIMPLIFICATION DES REGLES DES ZONES D'HABITAT	8
C. ADMETTRE LES LOGEMENTS DE GARDIENNAGE SOUS STRICTES CONDITIONS AU SEIN DES ZONES ECONOMIQUES (UF ET AUF)	9
D. LES CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES	10
E. LA MISE A JOUR DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	10
2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE	11
A. LA COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME	11
B. LA CONCORDANCE AVEC LE PADD	13
C. LA MODIFICATION NE REDUIT PAS UN EBC, UNE ZONE AGRICOLE OU NATURELLE OU UNE ZONE DE PROTECTION	15
D. LA MODIFICATION NE COMPORTE PAS DE GRAVES RISQUES DE NUISANCES	15
CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	17
1. LA DEMOGRAPHIE	17
2. LE LOGEMENT	18
3. L'ACTIVITE ECONOMIQUE	19
4. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	19
CHAPITRE 3 : CHOIX RETENUS ET POINTS DU PLU MODIFIES	21
1. LA JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	21
A. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DES REGLES DES ZONES D'HABITAT	21
B. OUVERTURE DU CHAMP DES OCCUPATION DU SOL AU SEIN DES ZONES ECONOMIQUES UF ET AUF POUR PERMETTRE LA CREATION DE LOGEMENT DE GARDIENNAGE SOUS STRICTES CONDITIONS :	25
C. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE AU-L	26
D. LA MISE A JOUR DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	27
E. LA CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES	28
2. LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU	30
A. MODIFICATION DES PLANS GRAPHIQUES	30
B. MISE A JOUR DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.	33
C. LA MODIFICATION DU REGLEMENT	35
CHAPITRE 4 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	44

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION

La Commune d'Arceau est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 février 2006. Il a fait également l'objet d'une procédure de modification de droit commun n°2 approuvée par délibération du 04 décembre 2017 (prescrite postérieurement à la présente modification).

Par délibération du 29 janvier 2013 la municipalité a prescrit la modification de son PLU (modification de droit commun n°1) en vue de répondre de manière simple et rapide à certains besoins émergents dans la commune. Il est noté à titre liminaire que la présente procédure n'est pas soumise au contenu modernisé du Code de l'Urbanisme tel qu'issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

La Commune d'Arceau souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme pour permettre et définir les meilleures conditions de réalisation possibles des projets communaux.

Les objectifs initiaux de la délibération du 29 janvier 2013

Les objectifs initiaux de la modification de droit commun ont été annoncés dans la délibération de lancement du 29 janvier 2013 :

- L'objet principal est d'ouvrir à l'habitat la zone d'activité économique AUFi au lieu-dit « Les Savelles » pour pérenniser le maintien des activités sur place tout en permettant l'accueil modéré de nouveaux habitants.
- Les objets secondaires concernent la modification de certains points du règlement pour
 - limiter les abus en matière d'assainissement individuel et modifier les règles d'implantation des constructions au sein de la zone naturelle de loisir AUL
 - simplifier les règles, notamment de prospect, des zones d'habitat (UD et AU) parfois trop contraignantes
- et la correction d'erreur matérielle
 - au sein du règlement
 - sur les documents graphiques pour, entre autre, déclasser une parcelle agricole sise en zone UA et supprimer d'anciens emplacements réservés

Les réflexions communales menées dans le cadre de la modification n°1 du PLU s'effectuent dans le respect de la réglementation en vigueur et des orientations du PADD de 2006, qui fixe comme objectif de donner vie au village et d'offrir quelques emplois sur place via l'accueil d'activités économiques.

La modification des objectifs initiaux

Il est rappelé que l'objectif principal de la présente modification porte sur l'acceptation sous conditions limitées de logements liés à l'activité au sein de la zone d'activité communale. Cette modification s'appuyait sur le fait que les élus ont pu constater qu'un certain nombre de

candidats à l'installation dans la zone économique AUF sise le long de la Rue du Faubourg Gallas (sur le hameau d'Arcelot) renoncent à leur projet sur la Commune en raison de l'impossibilité totale de réaliser du logement en accompagnement de l'activité projetée. Ce constat est partagé par les derniers rapports d'activités des chambres consulaires sur le développement des activités économiques artisanales.

Dans le cadre d'un contexte économique difficile, les élus souhaitent permettre, sous conditions, la construction de quelques logements d'habitations liés à des activités économiques au sein de la zone d'activités AUF sur une emprise d'environ 2 hectares correspondant à la parcelle communale (cadastrée OG 390). Dans le respect des objectifs du PADD, et considérant que la zone est destinée à l'accueil d'activités non nuisantes compatibles avec la proximité de l'habitat, l'ouverture de la réglementation de ce secteur aurait permis de pérenniser les activités présentes au sein de la zone, tout en accueillant un nombre très modeste de nouveaux habitants.

Toutefois, le secteur d'activité est situé en zone potentielle d'inondabilité d'aléa moyen sur les cartes élaborées dans le cadre des études d'aléas préparatoires menées en 2009 sur le bassin de la Tille et de la Norges. Bien que le risque d'inondabilité n'est jamais été reconnu et que la zone soit aujourd'hui constructible sans prescription particulière, la municipalité souhaitait toutefois prendre en compte ce risque en apportant certains ajustements réglementaires permettant de réduire toute vulnérabilité des constructions d'habitat. Aussi, les services de la DDT ont été associés à cette procédure lors d'une réunion de travail intermédiaire afin d'acter le principe d'une rehausse de la surface de plancher habitable par rapport au terrain naturel plus conséquente que pour les constructions économiques.

Le même argumentaire a été retenu pour permettre, via une modification simplifiée n°1, la création de logements sous les mêmes conditions au sein de la zone économique UF voisine, également soumise au risque d'inondabilité au regard des cartes d'aléas précitées. Toutefois, après avoir approuvé le dossier de modification par délibération du 18 janvier 2016, la Commune s'est vue opposer un contrôle de légalité qui s'est traduit par le retrait de ladite délibération d'approbation par délibération du 12 mai 2016.

Cette modification simplifiée qui s'appuyait sur l'objet principal de la présente modification de droit commun, a en effet été considérée tardivement comme *« contraire au principe de prévention des risques naturels prévisibles et des nuisances de toute nature devant guider l'action des collectivités en matière d'urbanisme tel que le prévoit l'article L.101-2 du code de l'urbanisme »*.

Les motifs avancés dans le cadre du contrôle de légalité effectué début 2016 se fondent sur le fait que l'admission de logements dans le cadre d'une zone inondable conduit de fait à augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes amenées à demeurer dans ces logements, et ce bien que des prescriptions aient été introduites dans le règlement de la zone (ces dernières étant jugées sans effet sur le fait que des personnes seraient nouvellement exposées à demeure à ce risque).

Les Services de l'Etat, opposés à la création de logements, ont toutefois pris acte de la nécessité d'admettre des logements de gardiennage pour les activités économiques au regard des motifs préalablement exposés, en indiquant au sein d'un courrier en date du 18 novembre 2015 que *« cette restriction devait s'accompagner d'une limitation de surface [par exemple 20m²] pour éviter tout risque de création d'un quartier d'habitation dans la zone inondable »*. Les Services

de l'Etat concluant que « cette façon de procéder permettra d'obtenir un traitement homogène avec la zone 1AUF voisine ».

Bien que l'objet principal de la modification de droit commun est fait lui-même l'objet d'un contrôle de légalité et de réunion de travail préalable auprès des services de l'Etat, le Conseil Municipal s'est prononcé sur la modification des objectifs initiaux de la délibération de lancement du 29 janvier 2013, dans le cadre de la présente procédure, par délibération en date du 12 décembre 2016.

L'objectif de créer un secteur d'activité spécifique au sein duquel les constructions d'habitat auraient été admises est supprimé, ne subsiste que l'apport de quelques modifications légères du règlement permettant notamment d'admettre au sein des zones économiques la création de logements de gardiennage sous strictes conditions.

Cette même délibération a également pour objectif d'étendre les objectifs initiaux pour permettre la mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique annexé au Plan Local d'Urbanisme suite à l'envoi d'un plan modifié par les services de l'Etat, notamment s'agissant du périmètre de la servitude AC1 liée au monument historique.

Les objectifs modifiés de la modification de droit commun, tels qu'ils résultent de la délibération du 12 décembre 2016 sont donc les suivants :

- Apporter quelques modifications légères dans le règlement écrit du PLU :
 - limiter les abus en matière d'assainissement individuel et modifier les règles d'implantation des constructions au sein de la zone naturelle de loisir AUL
 - simplifier les règles, notamment de prospect, des zones d'habitat (UD et AU) parfois trop contraignantes
 - autoriser le logement de gardiennage sous strictes conditions nécessaires aux activités économiques au sein des zones économiques (UF et AUF)
- Mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publique
- Corriger des erreurs matérielles
 - au sein du règlement
 - sur les documents graphiques pour, entre autre, déclasser une parcelle agricole sise en zone UA et supprimer d'anciens emplacements réservés

1. LISTE DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

a. MODIFICATION DES REGLES D'ASSAINISSEMENT ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN ZONE AUL

Le Plan Local d'Urbanisme de 2006 classe « les zones ayant un caractère naturel particulier et destinées à être aménagées pour l'accueil d'activités de loisirs de plein air liées à l'existence de plans d'eau résultant de l'exploitation des gravières, ou à l'existence d'un centre équestre » en zone AUL.

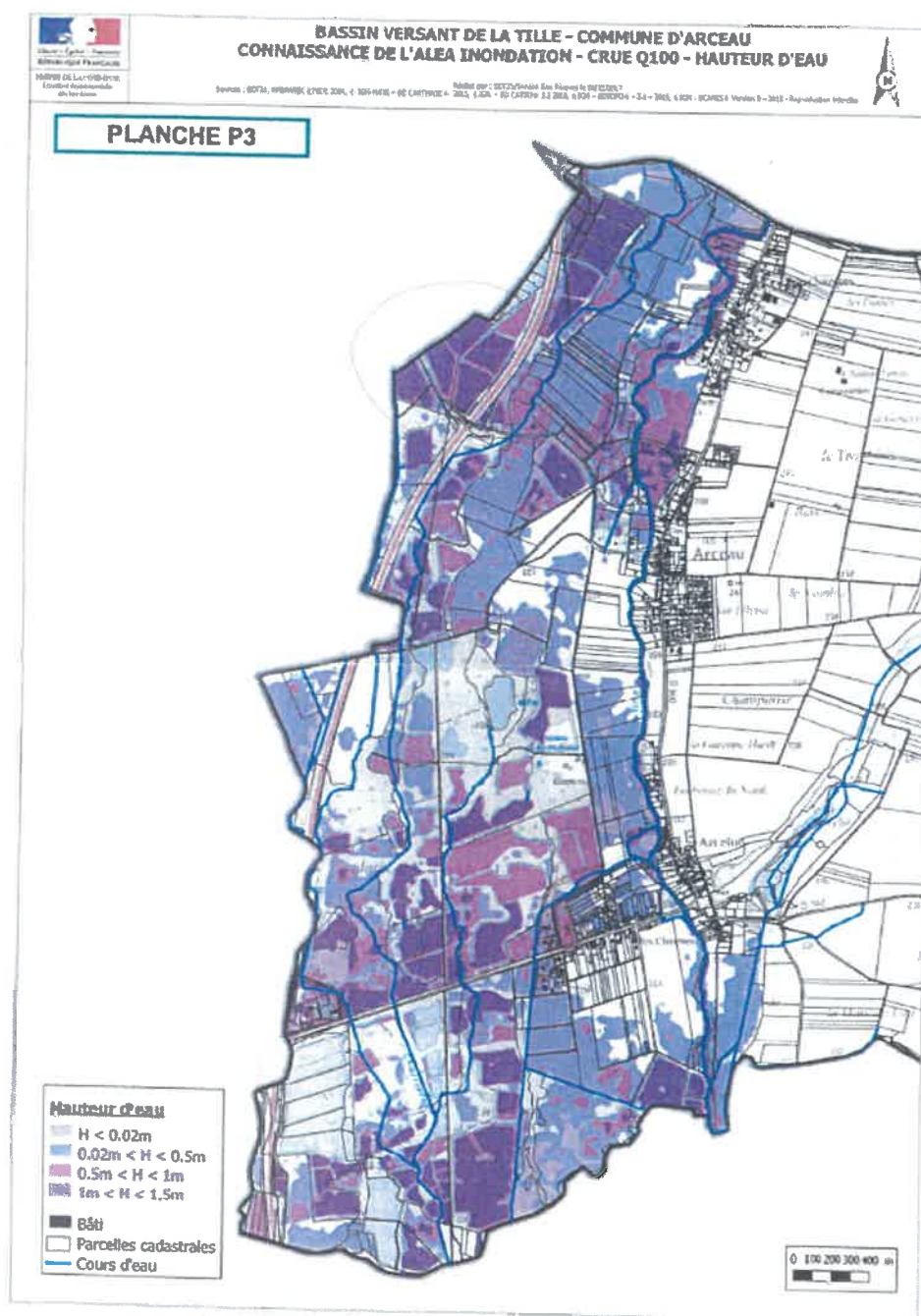
Les élus ont pu constater, à plusieurs reprises, qu'à la venue des périodes estivales le nombre de logements secondaires ou temporaires (implantation de caravanes et création ou extension des abris de jours) augmente sensiblement.

Compte tenu de l'accroissement temporaire de la population et de la sensibilité du site, tant paysagère qu'environnementale (zone soumise à un risque potentiel d'inondabilité), la Municipalité souhaite :

- Réglementer l'implantation des créations et extensions des constructions et occupations admises dans la zone en prenant acte des constructions réalisées jusqu'à ce jour. Ainsi, afin d'octroyer un peu plus de souplesse lors des autorisations d'urbanisme, la possibilité d'extension est admise sur tous les abris d'un plan d'eau et non plus seulement un abri (pour des raisons d'équité).
- Sensibiliser les estivants aux problématiques liées notamment à l'assainissement de la zone et à l'implantation des constructions. Un ensemble de règle est ajouté règlement afin de régir l'usage des eaux pluviales, des eaux usées et de l'alimentation en eau potable.

Suite à la réunion de présentation du projet devant les personnes publiques associées courant juin 2018, le projet a été modifié pour tenir compte des nouvelles informations transmises par les services de l'Etat, et notamment de la nouvelle carte des zones d'aléa inondation (crue centennale) du bassin versant de la Tille issue des études Hydratec de 2014. Cette carte identifie plusieurs zones d'inondabilité éventuelle avec un niveau de hauteur d'eau de référence.

En ce qui concerne la zone inondable, pour les communes non soumises à un plan de prévention des Risques (PPR), la référence à prendre en compte sont les classes d'eau de l'aléa telles que représentée puisqu'il n'y a pas d'isocote de crue définie. Bien que cette carte n'ait pas une valeur réglementaire cette dernière doit être prise en compte dans les PLU et les hauteurs d'eau référencées s'inscrivent comme référence dans toutes les demandes de réhausses pouvant être imposées.



Source : DDT21 – Carte des zones d'inondabilité de l'étude Hydratec de 2014

La prise en compte de cette nouvelle information est traduite dans la présente modification à travers plusieurs prescriptions réglementaires, précisant qu'il n'est pas de l'objet de la modification de modifier le tracé des zones inondables telles que définies en 2006 :

- Ainsi le règlement de la zone AUL est complété pour imposer au sein des secteurs constructibles une réhausse du plancher bas des constructions, notamment des abris de jour, correspondant aux niveaux des plus hautes eau connues en référence à la carte présentée ci-avant. Ne pas imposer de hauteur de réhausse directement dans le règlement permet de tenir compte de

toute modification éventuelle de cette carte de référence et d'adapter ainsi la réglementation du PLU à l'évolution des prescriptions.

- L'emprise des surfaces imperméabilisées se trouvent également limitée à l'emprise au sol maximale des constructions admises au sein des secteurs AULp et ce afin de préserver les zones d'expansion des crues éventuelles. La création de nouveau abris de jour est également interdite au sein de ces nouveaux secteurs pour ne pas augmenter le nombre de constructions existantes.

A l'issue de la réunion avec les personnes publiques associées, les services de l'Etat ont également précisé dans un courrier de début août souhaiter que la modification encadre mieux la possibilité d'implanter des constructions au sein du secteur AUL, afin notamment de prévenir le phénomène de mitage et la préservation de la ressource en eau (notamment de la nappe superficielle). Les élus ont décidé de donner suite à cette remarque en apportant des modifications réglementaires supplémentaires :

- Dans un premier temps, afin de préserver les ressources en eau les périmètres de protection des puits de captage ont été classés en secteur AULp de protection où seules les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension. Cette modification entraîne une modification des plans graphiques ainsi qu'une mise à jour du tableau des superficies.
- Afin de prévenir tout risque de pollution éventuelle, en cas d'inondation, les abris de jour devront être réalisés en bois (avec possibilité d'utiliser de la tôle pour la toiture), de même le stationnement isolé de caravane n'est plus admis pour les mêmes raisons.
- Enfin, les prescriptions en matière de réseau d'eaux usées sont complétées pour imposer l'installation de toilettes sèches pour chaque abri de jour, avec une réhausse obligatoire en référence au niveau des plus hautes eaux et ce afin d'éviter que le contenu de ces dispositifs ne se déverse dans le milieu naturel. Dans le même esprit afin de faciliter le système de collecte de ces nouveaux dispositifs individuels le règlement de la zone est ouvert afin d'admettre les équipements d'intérêt collectif et la possibilité de mutualiser les dispositifs de toilettes sèches lors de la réalisation d'opération d'ensemble.

b. SIMPLIFICATION DES REGLES DES ZONES D'HABITAT

Les règles actuelles des zones d'habitat s'avèrent difficiles à mettre en œuvre et ne participent pas aux objectifs des récentes lois Grenelle de 2007 et 2010, en matière de modération de la consommation et de gestion économe de l'espace, de densité, et de performances énergétiques entre autres.

La zone UD couvre les secteurs à faible densité ou prédominent les maisons individuelles, la zone AU délimite quant à elle les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme de nouveaux secteurs résidentiels.

La modification des règles souhaitées par les élus concerne un allègement des règles de prospect de la zone UD (article 6, 7 et 8), ainsi que les modifications des articles 2 (notamment en zone AU) et 12 permettant respectivement, d'étendre la surface de plancher admises pour les constructions affectées aux bureaux et services, et de préciser le mode de calcul du nombre de place de stationnement.

Les élus souhaitent également prendre en compte les récentes évolutions législatives et notamment la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové (ALUR) qui a modifié l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), ainsi que les superficies minimales de terrain dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Cette suppression impacte la réglementation du seul secteur Uda pour lequel un coefficient d'occupation du sol de 0.15 était imposé pour faciliter l'intégration paysagère (article 14).

Il est rappelé que l'instruction des permis de construire se fait au regard des règles d'urbanisme applicables, aussi afin de prévenir tout risque de promiscuité et d'atteinte au droit des tiers, les élus ont souhaité rappeler les règles de base du code civil dans les dispositions générales du règlement.

Enfin, les modifications portent également sur la complétude des dispositions générales du règlement et sur l'application des articles 6 et 7 au droit des chemins piétonniers.

Un dernier point de modification est apporté au sein de la zone UD pour lever toute ambiguïté relative à la possibilité de déroger à la règle de recul imposée par rapport aux limites séparatives pour les annexes. Visiblement l'interprétation de la notion d'annexe est ambiguë. Les élus ont donc souhaité la compléter au sein des dispositions générales. Dans la poursuite des objectifs de densification le recul de 3 mètres des annexes est porté à 2 mètres. Cette modification s'inscrit dans le prolongement de l'allègement de la règle de recul des constructions passée de 6 à 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Il n'était pas de la volonté des élus de porter la marge de recul globale de toutes les constructions à 2 mètres pour prendre en compte les composantes du cadre de vie de la Commune et limiter ainsi toute promiscuité ou proximité source de conflit de voisinage, c'est pourquoi il est toujours possible de déroger à la règle de base avec un recul moindre pour les annexes.

C. ADMETTRE LES LOGEMENTS DE GARDIENNAGE SOUS STRICTES CONDITIONS AU SEIN DES ZONES ECONOMIQUES (UF)

Il est rappelé que les élus ont pu constater qu'un certain nombre de candidat à l'installation dans les zones économiques renoncent à leur projet sur la Commune en raison de l'impossibilité totale de réaliser du logement en accompagnement de l'activité projetée. Ce constat est partagé par les derniers rapports d'activités des chambres consulaires sur le développement des activités économiques de type artisanal.

Dans le cadre d'un contexte économique difficile, les élus souhaitent permettre, sous strictes conditions, la construction de logements de gardiennage lorsqu'ils sont nécessaires à des activités économiques implantées dans la zone.

Toutefois cette évolution a été restreinte à la seule zone UF suite aux retours des services de l'Etat et à la transmission de la carte des zones d'aléa précitée (issue des études hydrathec de 2014). Ainsi, dans un courrier datant de juillet 2017, les services de l'Etat rappellent que cette carte se substitue à la carte de 2009 réalisée par l'étude SOGREAH et constitue la connaissance actualisée de référence à prendre en compte dans l'aménagement du territoire.

La première des modifications apportées au PLU consiste à classer la zone artisanale actuellement urbanisée en zone UFi (actuellement classée en zone AUFi), ce qui permettra d'encadrer les modifications réglementaires à la seule zone UF et de répondre pour partie aux objectifs de lancement de la délibération.

Aussi, dans le respect des objectifs du PADD, et considérant que la zone UF est destinée à l'accueil d'activités non nuisantes compatibles avec la proximité de l'habitat, l'ouverture de la réglementation de cette zone permettra de pérenniser les activités présentes et développer les activités futures au sein des zones, tout en accueillant un nombre très modeste de nouveaux habitants. En effet, le règlement ne permettra la création que d'un logement de gardiennage par tènement, dans la limite de 30m² de surface de plancher et sous conditions d'être intégré ou superposé au bâtiment d'activité.

Les prescriptions réglementaires ainsi mises en œuvre permettent d'éviter toute dérive et notamment de conserver la vocation initiale de la zone. Cette mesure ne permet pas l'accueil d'une famille, mais le simple gardiennage.

A noter que les logements de gardiennage ainsi autorisés restent soumis aux dispositions de l'article 2 qui imposent des prescriptions supplémentaires : pas de sous-sol, une rehausse du rez-de-chaussée de 0.5m par rapport au sol naturel avant tout décapage et une implantation en dehors du périmètre de protection rapprochée du puit de captage dans l'attente d'un raccordement au réseau public d'égout.

Contrairement à l'admission de logement d'habitat (pouvant accueillir une famille), les logements de gardiennage (notamment réduits en taille) permettent de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes amenées à demeurer dans ces logements.

La prise en compte de la nouvelle carte de référence des zones d'inondabilité entraîne l'ajout de prescriptions réglementaires supplémentaires de nature à réduire le risque de vulnérabilité précité. Il s'agit d'imposer que le niveau le plus bas du rez-de-chaussée soit supérieur ou égal au niveau de référence des plus hautes eaux connues avec l'obligation de respecter un principe de transparence hydraulique pour les clôtures et de respecter une pente égale ou inférieure à 30% lors de la réalisation de talus.

d. LES CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

Les élus souhaitent corriger une erreur matérielle liée au classement involontaire d'une parcelle agricole, cadastrée OG 194, au lieu-dit « Faubourg des Grands parcours » sur le hameau d'Arcelot. Il apparaît en effet que le tracé de l'ancien POS, tel que souhaité par les élus, a été mal reporté classant par inadvertance cette parcelle en zone d'habitat UA au lieu de la classer en zone agricole A. Cette erreur n'a été relevée qu'après l'approbation du PLU, lequel ne fait en outre aucune mention de cette modification dans le rapport de présentation.

Après relecture des pièces du PLU, il s'avère également que plusieurs erreurs matérielles liées à des oublis ou des mauvais reports doivent être prises en compte et rectifiées pour favoriser la compréhension globale et la mise en application du document.

e. LA MISE A JOUR DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Conformément au Code de l'Urbanisme, le plan des Servitudes est une pièce annexe obligatoire du PLU. Il permet de dresser l'état et les prescriptions des servitudes administratives imposées sur le territoire.

Concrètement, depuis l'approbation du PLU en 2006, le plan annexé a évolué concernant le périmètre AC1 relatif au périmètre de protection aux abords des monuments historiques.

2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le document d'urbanisme d'Arceau prend actuellement la forme d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 février 2006.

Les objectifs municipaux exposés précédemment fondent la mise en œuvre de la présente modification n°1, et aboutissent à deux volets de modification du PLU :

- Modifier le règlement pour assouplir les règles des zones d'habitat, renforcer les règles d'assainissement en zone AUL et étendre le champ des occupations aux logements de gardiennage sous strictes conditions au sein des zones UF.
- Mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publiques.
- Corriger une ou plusieurs erreurs matérielles graphiques et réglementaires.

a. LA COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME

La modification n°1 du PLU est régie par le Code de l'Urbanisme, conformément à l'article L.123-13-1, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, qui précise que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation. »

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

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. »

Au regard de l'argumentaire exposé ci-avant, les objectifs de la modification sont conformes à cette règle. Conformément à l'article L.123-13 du même code, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, ci-dessous présenté, l'ensemble des modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou 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.

« I.- Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

- 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.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II.- La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

III.- Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement. »

La modification ne vise que l'ajustement des dispositions réglementaires du PLU. Dans le cas présent, les modifications envisagées ne permettent pas le recours à une modification simplifiée mais ne justifient pas non plus le recours à une procédure plus lourde de révision.

b. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément au Code de l'Urbanisme la présente procédure de modification de droit commun n°1 n'est pas soumise à évaluation environnementale. En effet, la Commune d'Arceau :

- n'est pas couverte par une zone NATURA 2000
- n'est pas limitrophe d'une commune couverte par une zone NATURA 2000
- ne constitue pas une commune littorale

En outre les modifications ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative un site NATURA 2000.

Article R104-8 CU

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

- 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens 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 ;
- 2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement. »

Toutefois, suite à l'arrêt du Conseil d'Etat en date du 19/07/2017 « Association France Nature Environnement », la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme a été jugée incompatible avec les obligations relatives en matière d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme en ce qu'elle ne transpose pas 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 qui prévoit que certains plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement doivent être soumis à une évaluation environnementale. D'après cette directive, la notion de plans et programmes englobe aussi bien l'élaboration des plans que leur modification.

Ainsi, bien que la procédure ne soit pas soumise à une évaluation environnementale d'office, elle doit faire l'objet d'une demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale, au regard de l'article R.104-28 du Code de l'Urbanisme.

Article R104-28 CU

« L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale l'élaboration ou la procédure d'évolution affectant un plan local d'urbanisme ou une carte communale relevant de la procédure d'examen au cas par cas, au regard :

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-30 ;

2° 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.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision. »

Par décision n°BFC-2018-1657 en date du 9 juillet 2018 la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a décidé de ne pas soumettre la modification de droit commun du PLU d'ARCEAU à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

c. LA CONCORDANCE AVEC LE PADD

La modification n°1 du PLU d'Arceau s'intègre dans le respect des objectifs de son PADD dont les trois axes principaux sont :

- **L'accueil de population nouvelle et l'amélioration des services à la population ;**

L'objectif de la présente modification n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone ou de permettre l'accueil de nouveaux habitants supplémentaires outre ceux que peut engendrer :

- la diminution des marges de prospects initialement imposées en zone UD et qui concourent à favoriser la mise en place d'une typologie de logements variée en réponses aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain des lois Grenelle et ALUR.
- La création de logement de gardiennage sous strictes conditions au sein des zones économiques UF.

Actuellement, bien que la zone UD soit majoritairement bâtie, certaines possibilités d'aménagement restent offertes. Cet accueil de population nouvelle n'est pas facilement quantifiable et reste compatible avec les objectifs quantifiés du PADD. Il est rappelé que le PADD fixait des objectifs de croissance démographique établis à +150/- 250 nouveaux habitants environ entre 2006-2016. En 2007 les données de recensement indiquaient une population de 627 habitants, portée à 779 habitants en 2013 (ce qui correspond à l'accueil d'environ 150 nouveaux habitants).

En outre, le PADD précise que l'un des objectifs de la Municipalité est de permettre l'accueil de population diversifiée afin de maintenir un certain équilibre intergénérationnel. Favoriser la réalisation d'une typologie d'habitat plus variée permettra de mettre en œuvre cet objectif, tout en favorisant une destination d'habitat variée (accession à la propriété, location). La diversité des typologies d'habitat participe également à étendre l'offre sur la Commune à des catégories de ménage plus diversifiées dont les moyens ne permettaient pas l'accession à la propriété de ménages plus ciblés (jeunes ménages, personnes âgées) et ce dans le respect des objectifs du PADD.

Cette modification réglementaire traduit la volonté des élus de tenir compte des contraintes actuellement existantes sur la Commune et de l'évolution du bâti en général (les constructions d'habitation étant de plus en plus réduite en taille, la taille des bureaux se trouvait largement impactée).

L'ouverture restreinte à la constructibilité de logement de gardiennage au sein des zones économiques UF permet également d'accueillir une population nouvelle relativement modeste puisque la surface de plancher des logements est limitée à 30m² et que le nombre est restreint à une unité par tènement ceci afin de ne pas créer de détournement potentiel de la règle qui contribuerait à la création d'un lotissement d'habitat au sein de la zone d'activité.

- Le maintien des activités agricoles et le développement des activités économiques en intercommunalité

La présente modification ne porte pas atteinte au milieu agricole, au contraire elle permet de corriger une erreur matérielle, relevée après l'approbation du PLU, ayant conduit au classement involontaire d'une parcelle agricole en zone UA.

Le maintien des activités sur place est un levier permettant d'améliorer les services à la population. Comme il a été précisé préalablement, le maintien de ces activités est aujourd'hui compromis par la réglementation des zones économiques UF qui n'autorise pas les logements de gardiennage nécessaires à l'activité et qui freine de ce fait l'implantation de nouvelles activités.

L'ouverture du champ des occupations permet ainsi de répondre à cette demande et favorise indirectement le maintien et le développement des activités économiques sur le territoire.

L'accueil des constructions de bureaux et de services, en zones UD et AU, se trouve amélioré en ce que l'emprise des constructions de bureaux ou de services admises a été étendue à 70% de la surface de plancher destinée à la construction d'habitat, au lieu des 50% initialement prévus. Cette augmentation d'emprise reste toutefois limitée à la taille du bâtiment d'habitation, puisque la surface de plancher affectée au bureau reste toujours limitée à 150m².

- La préservation et la mise en valeur de l'environnement ;

La préservation de l'environnement passe notamment par la préservation générale du cadre de vie de la Commune, lequel présente un cadre de vie rural et environnemental dont la préservation constitue un enjeu majeur du PADD. La modification n'a pas pour objet d'ouvrir ou d'étendre à l'urbanisation des secteurs actuellement non bâtis, elle ne porte que sur des secteurs actuellement bâtis ou urbanisables dont les impacts de l'urbanisation ont déjà été pris en compte dans le PLU de 2006.

L'ouverture à la constructibilité des logements de gardiennage des zones d'activités économiques UF s'inscrit dans un objectif de préservation et de mise en valeur de l'environnement en ce qu'elle se restreint à un seul logement de gardiennage par tènement et sous condition d'être intégré ou superposé à un bâtiment d'activité.

La simplification des règles de la zone d'habitat UD (majoritairement pavillonnaire) participe ainsi à la préservation et la mise en valeur de l'environnement. Les modifications permettent en effet de limiter la consommation de l'espace via une possible densification et favorisent une meilleure diversité et implantation des bâtiments.

La modification réglementaire de la zone AUL, qui a pour objet de renforcer les règles d'assainissement des constructions et installations de loisirs, permet d'imposer la mise en place de toilettes sèche conformes aux normes en vigueur, ce qui a pour conséquence de sécuriser le rejet des eaux usées de cette population estivale dans le milieu, et de limiter le risque de pollution des sols participant à la préservation de cet espace particulièrement sensible. La création d'un secteur AULp permet également de protéger l'emprise des périmètres institués aux droits des puits de captage de sorte à encadrer le régime de constructibilité et n'admettre que les seules extensions des constructions existantes.

d. LA MODIFICATION NE REDUIT PAS UN EBC, UNE ZONE AGRICOLE OU NATURELLE OU UNE ZONE DE PROTECTION

Les points de la présente modification ne portent ni sur la réduction d'une zone A ou N, ni sur la réduction d'un EBC ou d'une zone de protection.

e. LA MODIFICATION NE COMPORTE PAS DE GRAVES RISQUES DE NUISANCES

Aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue.

Les modifications réglementaires ne visent, outre la correction d'erreurs matérielles et la mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique, qu'une adaptation des droits à bâtir et des règles de prospects dans les zones déjà constructibles, plus propices au renouvellement urbain, mais dans des proportions mesurées, pensées pour s'inscrire dans le simple cadre d'une modification du PLU et conformément au souhait du Conseil Municipal de ne pas bouleverser les formes urbaines du village.

Ces modifications réglementaires ne sont pas susceptibles de créer de nuisance, pas plus d'ailleurs que le déclassement de la parcelle OG 194 en zone agricole, ce déclassement étant limitativement restreint et permettant par la même le maintien de sa vocation agricole. Au contraire, les modifications apportées s'inscrivent dans un objectif de limitation des risques de pollution des sols notamment au regard de la ressource stratégique en eau. En effet d'après le rapport de détermination des ressources majeurs de la Tille, le territoire communal n'est pas concerné comme une zone de ressource potentielle future à préserver, aucun captage AEP (ressource majeure) n'est également localisé à proximité des limites communales (le plus proche étant celui de Couternon). Toutefois une partie des gravières (pour celles proches de la zone urbaine) est située sur la nappe de la Tille profonde déclarée comme ressource stratégique dans sa totalité.

Le fait d'imposer l'usage du bois pour les nouveaux abris de jours et leur extension entre également dans ce principe de limitation de la pollution, tout comme interdire le stationnement isolé de caravane, via notamment un encadrement des matériaux susceptibles de se retrouver in fine inondés.

En outre les modifications permettre d'encadrer la constructibilité au sein de la zone AUL via la création de secteurs AU-Lp où la constructibilité est encadrée pour tenir compte des périmètres de protection des puits de captage, ainsi seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU sont admises.

f. L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, 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 puisqu'il a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions au sein des zones urbaines UA, UB et AU.

Avant le début de l'enquête publique, le présent dossier de modification sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées, leurs avis seront joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur. Il sera approuvé par le Conseil Municipal d'ARCEAU (article L.153-43 du CU).

La personne responsable de la procédure est M. le Maire d'ARCEAU, chargé de conduire la procédure.

A l'issue de l'enquête publique le dossier de modification de droit commun n°1 a été modifié pour tenir compte des observations du Commissaire Enquêteur suite aux remarques du PETR Val de Saône Vingeanne, à savoir :

- Modifier le règlement de la zone UA pour exprimer la règle de hauteur par rapport aux cheminements au sein de l'article 10 et non plus au sein de l'article 7.
- Compléter le règlement de l'article UD12 pour remplacer le terme SHON par SDP,
- Réglementer les articles AU-L3, 5, 9, 10, 14, ainsi que les articles 14 des zones A et N. Ces articles seront rajoutés dans le corps du règlement avec la mention « sans prescription particulière » afin de lever toute ambiguïté.

De plus, dans la poursuite des remarques faites par le PETR, les élus souhaitent compléter le règlement de l'article UD 7 pour augmenter la longueur du bâtiment en limite et la passer à 7 mètres.

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Arceau, est situé à 15 km au Nord-Est de Dijon, accessible depuis la RD960 qui traverse l'ensemble du territoire et dessert les trois hameaux (Arceau, Arcelot et Fouchanges).

Arceau appartient à l'arrondissement de Dijon et au canton de Mirebeau-sur-Bèze. En matière d'intercommunalité, la Commune est regroupée au sein de la Communauté de Communes du Mirebellois composé de 21 communes.

Sa situation géographique proche de l'agglomération dijonnaise et son accessibilité directe depuis la RD960 contribuent à renforcer son attractivité et son dynamisme, en ce que la Commune offre un cadre de vie agréable à proximité du bassin d'emploi du pôle métropolitain dijonnais.

La Commune est sise en limite du territoire du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais.

1. LA DEMOGRAPHIE

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	356	367	456	526	569	627	755
Densité moyenne (hab/km ²)	16,5	17,0	21,1	24,4	26,3	29,0	35,0

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

L'évolution démographique de la population est positive depuis 1968 et Arceau accueille 779 habitants d'après le recensement complémentaire de 2013.

L'évolution de la population prend en compte deux principaux facteurs :

- Le solde naturel qui représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.
- L'attractivité de la Commune exprimée par le solde apparent des entrées et sorties qui est la différence entre le nombre de personnes entrées et le nombre de personnes qui en sont sorties.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,4	+3,1	+1,9	+0,9	+1,2	+3,8
due au solde naturel en %	+0,2	+0,4	+0,3	+0,4	+0,9	+1,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,2	+2,7	+1,5	+0,5	+0,3	+2,4
Taux de natalité (‰)	15,1	15,1	11,6	10,6	13,9	18,3
Taux de mortalité (‰)	12,7	11,3	8,2	6,9	4,4	4,4

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

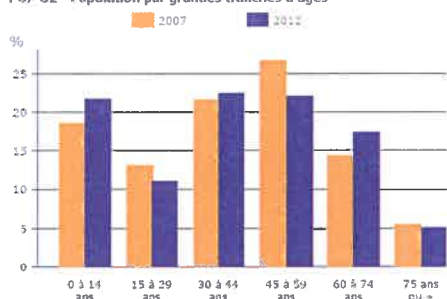
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil.

Depuis 1968 le taux de variation annuel moyen de la population est positif et atteint 3.8% entre 2007 et 2012. Depuis 1990 le taux du solde naturel s'est accru, ce qui traduit un certain dynamisme démographique de la Commune lié à un nombre de naissances largement supérieur au nombre de décès.

Le solde migratoire d'Arceau est toujours positif traduisant l'attrait de cette commune. Arceau enregistre ainsi entre 2007 et 2012 un des taux d'attractivité les plus importants depuis 1968, ce qui témoigne de la qualité du cadre de vie offert par la Commune et de la capacité à accueillir et satisfaire une population nouvelle régulière.

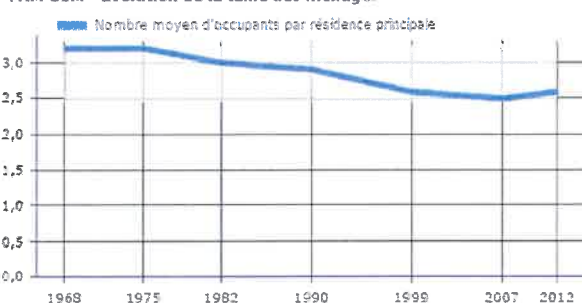
La dynamique démographique de la Commune est relativement équilibrée, on constate toutefois une diminution des tranches d'âges de plus de 45 ans, témoignant d'une commune attractive et d'une population plus jeune. La Commune est toutefois confrontée au desserrement de sa population (phénomène national), qui conduit à construire plus de logements pour loger le même nombre de personnes.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



2. LE LOGEMENT

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	149	167	198	208	242	274	321
Résidences principales	110	114	151	181	218	252	293
Résidences secondaires et logements occasionnels	28	35	40	18	14	10	12
Logements vacants	11	18	7	9	10	11	17

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Depuis 1968 le parc de logements de la Commune ne cesse de s'accroître pour atteindre 321 logements en 2012.

La majorité du parc de logements de la Commune est composé de résidences principales majoritairement constituées de logements pavillonnaires de grande taille (5 pièces ou plus) peu appropriés à l'accession à la propriété des plus petits ménages. On constate, en outre, une augmentation du nombre d'appartement entre 1999 et 2012 permettant à la Commune de diversifier son parc de logements.

L'assouplissement des règles de prospect au sein de la zone UD permettra une possible diversification du parc de logement admettant des formes et typologies d'habitat moins consommatrice d'espace (habitat jumelé ou en bande par exemple).

Concernant la répartition des logements secondaires, Arceau accueille environ 20% de mobil-home. Ces derniers sont liés à la forte présence d'anciennes carrières (zone AUL), aujourd'hui louées pour une vocation de loisir. Cette forte propension de logements temporaires est prise en compte par la présente modification qui impose la réalisation de dispositifs d'assainissement individuels conformes à la réglementation en vigueur dans l'objectif de lutter contre la pollution des sols et préserver la qualité du cadre de vie.

3. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2012	2007
Ensemble	486	433
Actifs en %	78,0	74,2
actifs ayant un emploi en %	74,9	72,1
chômeurs en %	3,2	2,1
Inactifs en %	22,0	25,8
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,6	8,0
retraités ou préretraités en %	11,0	11,2
autres inactifs en %	4,4	6,6

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Entre 2007 et 2012, la part des actifs ayant un emploi augmente, au profit d'une diminution de l'ensemble des inactifs.

Sur les 81 emplois offerts sur Arceau en 2012, seulement 44 sont occupés par des résidents de la Commune. Cette situation explique le très fort taux de motorisation des ménages.

La Commune accueille un certain nombre d'activités, dont celles sises au sein des zones d'activités. Au 1er janvier 2014, Arceau comptabilisait 51 entreprises, majoritairement regroupées au sein des secteurs de la construction (25.5%) et du commerce, transports, services divers (54.9%).

L'indicateur de concentration d'emploi de la Commune diminue entre 2007 et 2012, passant de 28 à 21.9. Il importe donc de maintenir l'emploi sur place pour garantir l'équilibre emploi / habitat afin qu'Arceau ne devienne pas une commune dortoir.

DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2014

	Nombre	%
Ensemble	51	100,0
Industrie	8	15,7
Construction	13	25,5
Commerce, transports, services divers	28	54,9
dont commerce et réparation automobile	11	21,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2	3,9

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

L'objet principal de la modification permettra de dynamiser et soutenir l'accroissement de l'activité sur la Commune en augmentant potentiellement le nombre d'emplois offerts sur la zone.

4. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement de la Commune a fait l'objet d'une étude plus approfondie lors de l'élaboration du PLU de 2006.

La présente notice n'a donc pas vocation à refaire un diagnostic de l'état initial de l'environnement eu égard au caractère récent de l'analyse générale lors de l'élaboration du PLU, en ce que les modifications

n'étendent pas les zones constructibles et ne portent que sur les modalités réglementaires internes de ces zones.

A priori et selon la position actuelle des services de la DREAL Bourgogne, une procédure de modification n'est pas soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre du décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, du moment qu'elle n'est pas susceptible d'avoir une incidence significative sur l'environnement.

Concrètement, aucune modification majeure n'est intervenue dans l'environnement naturel d'Arceau, en dehors du bourg depuis le PLU de 2006. Tous les projets d'urbanisation ont été réalisés dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU, au sein ou dans la continuité immédiate du bourg.

Mis à part ces changements apportés au sein de l'ambiance urbaine, l'état initial de l'environnement naturel est donc très sensiblement le même que celui dressé dans le PLU de 2006.

Il est rappelé que l'objet de la présente modification n'est pas d'ouvrir à l'urbanisation certaines zones du PLU, elle ne porte majoritairement que sur des adaptations réglementaires qui ne sont pas de nature à remettre en cause les conclusions et l'analyse de l'état initial de l'environnement réalisée en 2006.

CHAPITRE 3 : CHOIX RETENUS ET POINTS DU PLU MODIFIES

La Commune d'Arceau s'est dotée d'un Plan local d'Urbanisme (PLU) en 2006, n'ayant fait l'objet d'aucune modification à ce jour. Aujourd'hui, la Commune entre dans une phase modificative pour la réalisation des objectifs municipaux énoncés dans les titres précédents, et qui vont nécessiter plusieurs volets d'ajustements du PLU pour :

- ~ renforcer la réglementation en matière d'assainissement et permettre une implantation plus souple des constructions admises au sein de la zone AUL,
- ~ simplifier les règles au sein des zones d'habitat UD et AU,
- ~ permettre la création de logement de gardiennage sous strictes conditions au sein des zones économiques UF,
- ~ mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publique,
- ~ corriger des erreurs matérielles réglementaires et graphiques.

1. LA JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

a. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DES REGLES DES ZONES D'HABITAT

Le PLU a été approuvé en 2006, depuis, la mise en application de certaines règles au sein des zones d'habitat demande à être simplifiée notamment pour répondre à l'objectif de modération de la consommation de l'espace et permettre de densifier le bâti, et favoriser par la même occasion la modification et la réhabilitation des constructions existantes.

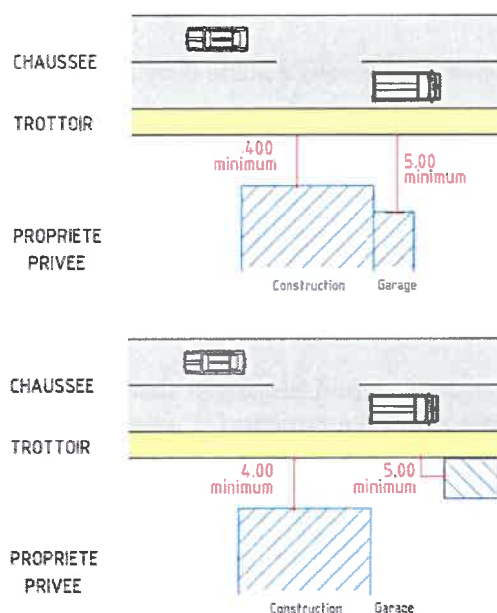
Il est indiqué à titre liminaire que les dispositions générales du règlement sont complétées pour préciser que les prescriptions réglementaires des articles 6 ne s'appliquent pas aux cheminements piétons (même ouvert à la circulation publique). En effet, le retour d'expérience du PLU rend cette interprétation de l'article 6 actuel trop ambiguë et source de conflit compte-tenu des caractéristiques de la Commune. Ainsi, les élus ont souhaité sortir du champ d'application de l'article 6 les cheminements piétons afin de les soumettre aux dispositions de l'article 7 (plus favorables). Toutefois, un garde-fou est intégré au sein de l'article UA 7 afin de limiter la hauteur des annexes admises à s'implanter en limite afin de ne pas créer de zones sensibles. Ainsi, la hauteur de ces dernières est limitée à 3.2 mètres à la sablière, permettant de conserver une certaine ouverture visuelle et de restreindre l'implantation de constructions en limite pouvant atteindre 6 mètres à la sablière.

La zone UD couvre les zones peu denses d'habitats pavillonnaires récents dont les dispositions, plus contraignantes que celles imposées à la zone UA, sont de nature à restreindre la limitation de la consommation de l'espace en limitant la densification des zones bâties. Tout en préservant la cohérence et la morphologie de la zone bâtie actuelle, les élus souhaitent simplifier les règles d'implantation de la zone UD pour permettre la diversification des typologies d'habitat (avec la possibilité de créer des logements groupés, jumelés ou accolés), et la densification via l'imposition de marge de recul plus souples, qui permettront de proposer des surfaces de terrains moindres, plus adaptées aux nouvelles demandes.

Les élus ont la volonté que la modification des règles de prospects, des articles 6 à 8 notamment, ne nuise pas à la morphologie actuelle du bâti. Les ajustements réalisés seront donc harmonisés avec ceux de la zone UA, afin de garantir une cohérence globale de toute la surface bâtie et ne pas créer de promiscuité parfois source de conflit entre voisinage. L'harmonisation de ces règles permet de préserver la typologie du milieu tout en luttant contre la création d'une proximité parfois source de conflits entre voisinage. Des garde-fous sont toutefois préservés pour limiter la hauteur et les caractéristiques des bâtiments admis en limite.

Il est ainsi proposé de réduire la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques imposée à l'article 6 de 6 mètres à 4 mètres. Toutefois afin que les véhicules s'engagent en toute sécurité sur le domaine public, la marge de recul des constructions à usage de stationnement est portée à 5m au droit des entrées de garage.

Article UD6



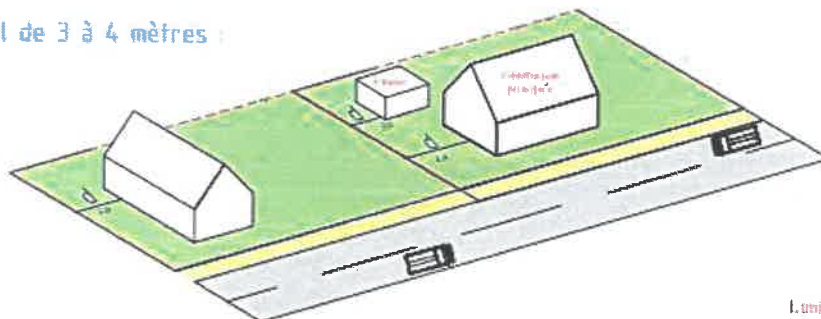
Les règles de recul en limite séparative (article UD7) sont également assouplies pour les constructions et pour les annexes qui peuvent s'affranchir des marges de recul imposées et s'implanter :

- Sur en limite séparative pour les constructions sous condition d'être limité à 5m linéaire en façade et que la hauteur soit inférieure à 3.2 mètres. Ces dispositions permettent notamment la création de logement jumelé par le garage.
- en limite latérale donnant sur la voie publique pour les annexes, lorsqu'elles sont édifiées à l'alignement du domaine public.
- En recul de 4m au lieu des 6m initialement imposés en 2006.

La modification permet également de lever toute ambiguïté sur la notion d'annexe et allège la possibilité pour ces dernières de déroger à la règle de recul principale via un recul plus souple, porté à 2 mètres au lieu de 3 mètres.

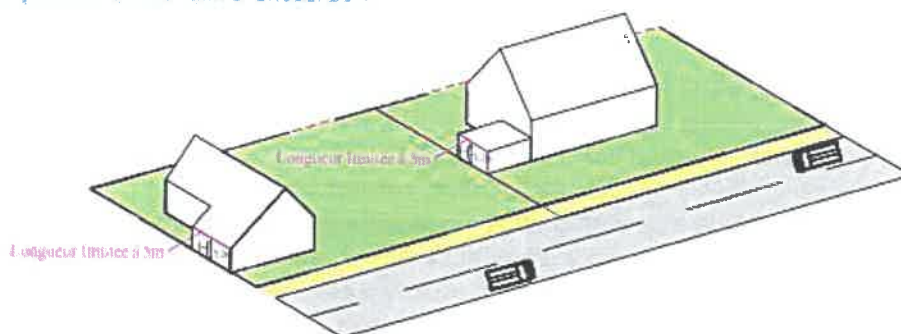
Article UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU LIMITES SEPARATIVES

Recul de 3 à 4 mètres :

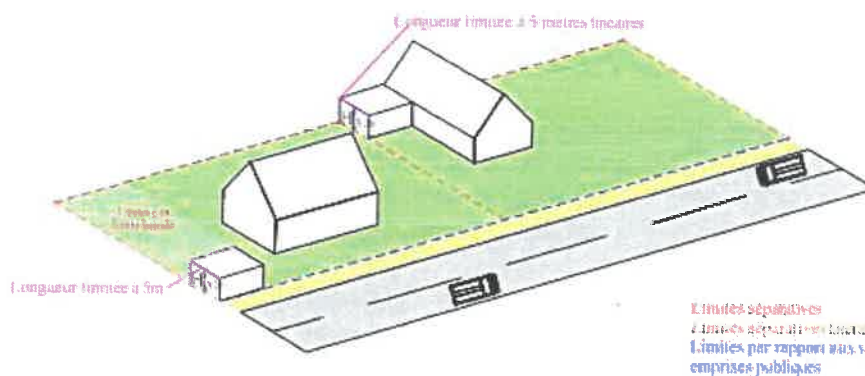


L'annexe (sans pignon sur rue)
L'annexe sans pignon sur rue
L'annexe sans pignon sur rue

Implantation en limite encadrée :



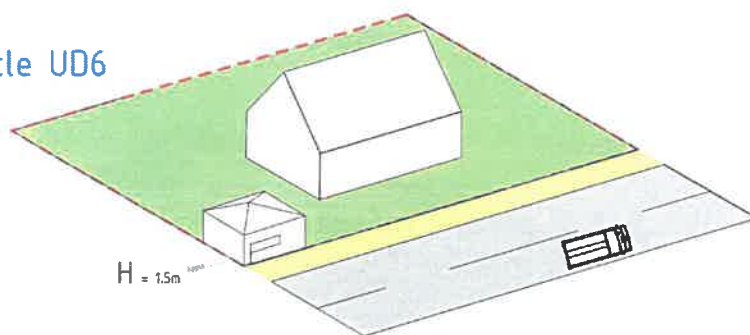
Limitation du nombre d'annexe en limite latérale



L'annexe (sans pignon sur rue)
L'annexe sans pignon sur rue
L'annexe sans pignon sur rue

L'implantation en limite du domaine public est interdite sauf exceptions pour les annexes sans ouverture en façade sur voie pour la zone UD. Toutefois, les élus ont également souhaité assouplir cette règle en admettant que les annexes édifiées en limite de voie puissent comporter des baies dont la hauteur, mesurée à partir du niveau du terrain naturel, soit supérieure ou égale à 1.5m à l'appui de l'assise de l'ouverture.

Article UD6



Les articles 6 et 7 de la zone UD sont également complétés d'exceptions qui visent à préserver l'harmonie architecturale en cas de constructions préexistantes et d'imposer une marge de recul différente par rapport au domaine public en cas de circonstances particulières et ce aux fins de ne pas réduire la visibilité aux abords des voies notamment.

L'article 8 de zone UD, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, impose une implantation accolée, jointive ou en retrait de 12 mètres ramenée à 4 mètres pour favoriser une meilleure implantation des constructions (meilleur ensoleillement notamment) et permettre de densifier les nouvelles constructions.

De plus, ce même article fixe un principe de base assortie d'exceptions qui visent à permettre une distance d'implantation moindre, pour un motif de bonne intégration paysagère et architecturale, pour les garages, abris de jardins et petits bâtiments annexes de moins de 20m² d'emprise au sol. Les élus souhaitent reformuler la rédaction de cette exception pour simplifier sa compréhension globale, avec le retour d'expérience, les élus souhaitent également appliquer cette exception aux piscines.

L'article UD10 est complété pour rehausser de 20 centimètres la hauteur des constructions admises en limite de l'alignement afin de s'inscrire en cohérence avec les modifications réglementaires présentées ci-avant.

L'article 12 de la zone UD impose qu'une place de stationnement soit réalisée par tranche de 60m² de surface de plancher hors œuvre nette. Sans modifier dans le fond la règle de calcul, les élus souhaitent la clarifier afin d'éviter tout risque d'ambiguïté et faciliter l'instruction des permis de construire, en précisant que la surface de plancher à prendre en compte correspond à celles des constructions d'habitat.

En outre la rédaction de cet article est source d'ambiguïté pour les zones UA et UF, imposant un nombre de places à réaliser en garage (intégrés à un bâtiment) et à l'extérieur. En effet la traduction textuelle du règlement impose de prime abord la réalisation de places de stationnement intégrées au bâtiment, sans en indiquer le nombre et les conditions d'application. Le règlement est donc réécrit pour supprimer la distinction entre stationnement intégré et stationnement extérieur au sein des zones UF et UA, afin d'inscrire ces règles en cohérence avec l'ensemble du règlement des autres zones.

Enfin, l'article 2 de la zone UD admet sous conditions limitatives les constructions de bureaux et de services, sous la double condition, d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation, et que la surface de plancher affectée aux bureaux et services n'excède pas 50 % de la surface de plancher destinée à l'habitation, dans le même bâtiment dans la limite de 150m².

Cependant, afin de faciliter la création et le développement de l'activité tertiaire, les élus ont souhaité étendre la surface de ces constructions en imposant qu'elles soient limitées à 70% de la surface de plancher de la construction d'habitat à laquelle elles sont liées, au lieu des 50% initiaux.

En outre, suite à la réforme de la surface de plancher adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, cette notion de « surface de plancher » se substitue à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON), ainsi qu'à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB). L'article UD2 du règlement est donc modifié en ce sens afin de simplifier sa mise en application. Dans un souci d'harmonisation cette modification sera également appliquée en zone AU.

Enfin, les règles du code civil régissant la réalisation de jours et de vues sont rappelées dans les dispositions générales du règlement. Ces dispositions s'imposeront lors de l'instruction des permis de construire pour participer au maintien du cadre de vie de la Commune et préserver le droit des tiers.

Pour finir, les règles relatives à l'aspect extérieurs (article 11) sont simplifiées afin d'autoriser l'usage des toitures terrasses comme il en existe par ailleurs sur le bourg. Toutefois, afin de limiter les conflits d'usage ces toitures terrasses ne doivent pas constituer un lieu de vie (création de vue sur les fonds voisins). En outre, le rappel des dispositions du code civil est appliqué pour que les porteurs de projets aient connaissance de la règle régissant la hauteur des clôtures (2 mètres). Enfin, les dispositions source d'interprétation telles que celles régissant les volumes et les chassiers rampants sont supprimées pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

b. OUVERTURE DU CHAMP D'OCCUPATION DU SOL AU SEIN DES ZONES ECONOMIQUES UF POUR PERMETTRE LA CREATION DE LOGEMENT DE GARDIENNAGE SOUS STRICTES CONDITIONS :

Dans le cadre d'un contexte économique difficile, les élus souhaitent permettre la construction de logements de gardiennage nécessaires à des activités économiques au sein des zones économiques existantes ceci afin de répondre aux objectifs actés dans le PADD.

L'ouverture de la réglementation permettra de pérenniser les activités présentes et le développement de nouvelles au sein des zones, tout en accueillant un nombre très modeste de nouveaux habitants (puisqu'il s'agit de logements de gardiennage et non de maison d'habitation).

Aussi, afin d'encadrer l'implantation de ces logements de gardiennage, les élus souhaitent insérer des clauses réglementaires limitatives au sein du PLU. Ainsi, les logements de gardiennage sont soumis à strictes conditions pour éviter les abus et toute multiplication de logements au sein de la zone.

Les logements devront être nécessaires à l'activité économique et limité à un local technique par tènement. En effet, la Commune d'Arceau souhaite permettre l'implantation de logements de gardiennage pour favoriser l'accueil des activités, mais elle ne veut pas que cette règle puisse engendrer des abus ou détournements.

De plus, la construction de logement est soumise à certaines conditions permettant, outre de la lier à l'activité, d'encadrer son implantation. Aussi, afin de ne pas créer de logements de gardiennage indépendants pouvant être par la suite détachés ou cédés, la réglementation impose que le logement soit intégré ou superposé au bâtiment d'activité. Tout en permettant la modération de la consommation de l'espace, ces dispositions facilitent la création d'un logement de gardiennage à l'étage ou au sein du bâtiment d'activité et de préserver la vocation économique de la zone.

L'emprise est également maîtrisée pour ne pas déroger à la vocation principale de la zone qui est l'accueil de constructions d'activités. La surface est ainsi limitée à 30m² de surface de plancher et l'article 2 du règlement, alors opposable, impose entre autres une rehausse du rez-de-chaussée de 0.5 m par rapport au sol naturel avant tout décapage.

Afin de favoriser leur implantation et s'inscrire dans les objectifs des lois Grenelles et ALUR en faveur d'une meilleure densification des zones urbaines, le règlement du PLU est modifié pour réduire les marges de recul imposées par rapport aux limites séparatives et entre deux constructions, initialement de 6 mètres, ces dernières sont donc portées à 4 mètres.

Afin de tenir compte des besoins en matière de stationnement et de favoriser leur intégration dans la poursuite des efforts imposés au sein des zones urbaines, le règlement de la zone UF est complété pour imposer la plantation d'arbre pour 4 places de stationnement.

Enfin la prise en compte des contraintes d'inondabilité, matérialisées par la carte de références des zones d'aléa d'inondation, engendre l'ajout de prescriptions liées à la préservation des zones d'expansion des crues éventuelles. Il s'agit d'imposer une transparence hydraulique des clôtures, de limiter la pente des talus d'exhaussement et de préciser le niveau que doit respecter le rez-de-chaussée. Sur ce dernier point il ne s'agit plus d'imposer une réhausse de 50 cm par rapport au terrain naturel, mais d'imposer les hauteurs d'eau répertoriées sur la carte des études Hydrathec de 2014, ces dernières pouvant être supérieures au 50cm imposés précédemment.

c. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE AU-L

La zone AUL est une zone au caractère naturel particulier destinée à être aménagée pour l'accueil d'activités de loisirs de plein air. Elle admet l'extension et la création des abris de jours sous conditions.

Suite à l'accroissement du nombre d'estivants, la commune d'Arceau souhaite ajuster les dispositions réglementaires applicables au sein de la zone pour encadrer l'implantation des constructions et mener une politique de sensibilisation concernant la question de l'assainissement individuel au sein de cette zone.

De plus, les élus souhaitent permettre une certaine évolution de l'emprise au sol des abris de jour en portant cette dernière à 30m² et non plus seulement 10m². Cette modification a toutefois été abandonnée suite aux différents retours des personnes publiques associées et notamment des services de l'Etat et du Syndicat des eaux, jugeant cette augmentation susceptible d'entraîner un détournement de la vocation initiale de la zone.

S'agissant de l'assainissement, l'article 4 relatif à la desserte par les réseaux n'étant pas réglementé au sein de la zone AU-L, il est rappelé que les seules règles actuellement applicables en la matière sont celles qui s'imposent aux extensions ou constructions d'abris de jour et qui les obligent à intégrer une installation sanitaire conforme à la réglementation en vigueur

Les élus souhaitent donc prescrire au sein de la zone AUL des dispositions plus strictes s'agissant de l'assainissement individuel. Il est donc proposé de clarifier et simplifier la règle relative aux installations sanitaires en imposant pour les abris de jour la création de toilettes sèches conformes aux textes réglementaires en vigueur.

L'application de l'article 4 au sein de la zone AUL permettrait, en harmonie avec celui de la zone agricole, d'imposer soit le raccordement obligatoire des constructions desservies par un réseau d'assainissement public, soit la mise en place d'un dispositif de traitement individuel (avec la mise

en œuvre de toilettes sèches pour les abris de jour) et une évacuation conforme aux exigences des textes réglementaires et la possibilité de mutualiser ce dispositif lors de la réalisation d'opération d'ensemble. De plus, le réseau public d'assainissement est de type séparatif, et sur l'ensemble de la Commune le rejet des eaux pluviales dans le réseau est interdit, privilégiant un recueil et une infiltration sur le terrain.

L'ajout d'une telle disposition dans le règlement de la zone AUL permet de tenir compte de la capacité de traitement du réseau et de la station pour éviter tout problème d'engorgement potentiel.

En outre, afin de tenir compte du fait que la plupart des constructions admises au sein de la zone ne nécessitent pas obligatoirement un raccordement au réseau public d'eau potable, l'article 4 – eau potable - est complété pour permettre la mise en œuvre d'installations individuelles d'alimentation en eau conforme à la législation en vigueur.

A ce jour, l'implantation des constructions est régie par les articles 6, 7 et 8 de la zone agricole, laquelle impose un recul de 10m des limites des voies et emprises publiques et de 6m des limites séparatives (une implantation en limite séparative étant admise). Les élus ont réécrit le règlement de la zone AU-L en supprimant les renvois effectués au règlement de la zone A afin de faciliter la lecture et la compréhension globale du document.

Plusieurs modifications réglementaires sont également appliquées, elles concernent les articles 6 et 7 pour lesquelles les marges de recul imposées aux abords des routes départementales RD34, RD34D et RD70 qui ne traversent pas la zone AU-L sont supprimées.

Les prospects, appliqués à de grandes parcelles agricoles, sont trop contraignants et ne permettent pas l'implantation des constructions admises aux abords des étangs de loisirs. Tout en préservant le caractère naturel du secteur, un assouplissement des prospects par rapport aux limites séparatives et emprises publiques a donc été acté. Les constructions peuvent désormais s'implanter à 6m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et 4m par rapport aux limites séparatives.

A l'inverse, la marge de recul de 6m imposée en plusieurs bâtiments sur une même propriété est portée à 12m pour préserver le cadre de vie et éviter la multiplication des constructions sur un même tènement.

Afin de ne pas porter atteinte à la préservation et à la mise en valeur des lieux, les élus souhaitent que les espaces libres aux abords des plans d'eau soient plantés, et / ou entretenus, ce qui impose de soumettre cette zone aux dispositions de l'article 13 non imposable à ce jour. Cet article est également complété pour imposer une surface imperméabilisée maximum de sorte à ne pas dénaturer les berges.

Pour finir, le règlement est complété afin d'imposer des prescriptions en matière de stationnement, notamment lors de la création des abris de jour, pour cela, compte-tenu de leur taille limitée (50m² d'emprise au sol), 2 places de stationnement minimum sont imposées sur l'emprise du tènement.

d. LA MISE A JOUR DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Il est profité de la présente procédure de modification n°1 pour tenir compte des évolutions apportées au plan des Servitudes d'Utilité Publiques annexé au PLU.

Il est rappelé que ce plan, et les modifications réalisées, sont du ressort des services de l'Etat et que la Commune ne fait que prendre en compte l'évolution de ce dernier.

e. LA CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

Au sein du règlement :

Après relecture du règlement, il s'avère que plusieurs erreurs matérielles liées à des oublis doivent être prises en compte et rectifiées pour favoriser la compréhension globale et la mise en application du document.

Les dispositions générales et notamment l'article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES - permettent de définir les différentes zones (et leurs secteurs) délimitées dans le PLU. Toutefois, le chapeau réglementaire de plusieurs zones, ainsi que les plans graphiques, font état de secteurs qui ne sont pas mentionnés, notamment en zone UD (secteur UDa), et en zone AU (secteur AULC). Ces dispositions générales sont donc complétées par une mention des différents secteurs existants au sein de chaque zone, pour une meilleure compréhension des plans graphiques. L'article 5 – RAPPELS – des dispositions générales du règlement doit également être simplifié en ce que l'annexe relative au bruit n'a pas de numéro.

L'article 11 de la zone UA est simplifié dans le sens où ce dernier impose que les porte et fenêtre soient plus hautes que larges ce qui est incompatible avec la possibilité de pouvoir mettre des portes de garages.

De plus, le règlement actuel indique tantôt que le secteur Ad est affecté à une décharge publique, tantôt à une déchetterie publique. Afin de corriger cette erreur et de tenir compte d'un projet de création d'un parc photovoltaïque porté par la Commune, le règlement est modifié pour inclure en globalité les équipements publics.

Au sein des plans graphiques :

Les élus souhaitent également corriger une erreur matérielle liée au classement involontaire d'une parcelle agricole, cadastrée OG 194, au sein de la zone UA, au lieu-dit « Faubourg des Grands parcours » sur le hameau d'Arcelot.

Il apparaît en effet que les illustrateurs du PLU ont mal reporté le tracé de l'ancien POS, tel que souhaité par les élus, classant par inadvertance cette parcelle en zone d'habitat UA, alors que la dite parcelle était classée en zone NC. Cette erreur n'a été relevée qu'après l'approbation du PLU, lequel ne fait en outre aucune mention de cette modification dans le rapport de présentation.





Extrait du zonage du Plan d'Occupation des Sols



Extrait du zonage du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le déclassement de la parcelle OG 194 de la zone UA à la zone agricole A induit la modification des plans de zonage et la mise à jour du tableau des surfaces.

De plus, l'ancien POS prévoyait deux emplacements réservés (n°12 et 13) sur le village d'ARCELOT, le long de la RD60.



Numéro	Nature de l'opération	Collectivité bénéficiaire	Parcelles concernées en tout ou partie
1	Extension du cimetière	Commune	Parcelle n° 600 – Superficie : 4 378 m²
2	Aménagement d'un giratoire « N. de C. »	Département de Côte d'Or	N° 40b, 40a, 39, 38, 26
3	Mise aux normes RD70	Département de Côte d'Or	Parcelles en limite d'emprise de la voie départementale pour aboutir à une emprise totale de voie de 25 m.
4	Mise aux normes RD960	Département de Côte d'Or	Parcelles en limite d'emprise de la voie départementale pour aboutir à une emprise totale de voie de 16 m.
5	Mise aux normes RD34	Département de Côte d'Or	Parcelles en limite d'emprise de la voie départementale pour aboutir à une emprise totale de voie de 20 m.
6	Mise aux normes RD28d	Département de Côte d'Or	Parcelles en limite d'emprise de la voie départementale pour aboutir à une emprise totale de voie de 16 m.

Extrait graphique du PLU en vigueur et tableau des emplacements réservés

Le report de ces deux emplacements réservés constitue une erreur matérielle à corriger en ce qu'ils ont été réalisés, en témoigne notamment le tableau des emplacements réservés qui ne les liste pas. A noter également que les deux emplacements réservés ne sont pas numérotés sur les plans graphiques.

En outre, les plans graphiques font apparaître des secteurs indicés « i » et soumis à un risque potentiel d'inondabilité. La prise en compte de ces secteurs est mentionnée dans le règlement sous forme de rappel au sein de l'article 2 de l'ensemble des zones du PLU. Toutefois, après vérification, il apparaît que la zone UF n'est pas soumise à cette vulnérabilité et qu'à ce titre il n'y a pas lieu de faire figurer ce rappel.

Afin de clarifier la lecture du document, la légende des plans graphiques et les dispositions générales du règlement sont mises en adéquations, certains secteurs étant mentionnés dans l'un et non dans l'autre, et vice et versa.

Enfin, après relecture du PLU, il apparaît que le tableau des surfaces n'est pas présenté. Ce dernier constitue une pièce obligatoire du PLU, qu'il conviendra de rajouter en tenant compte des modifications graphiques précédemment illustrées.

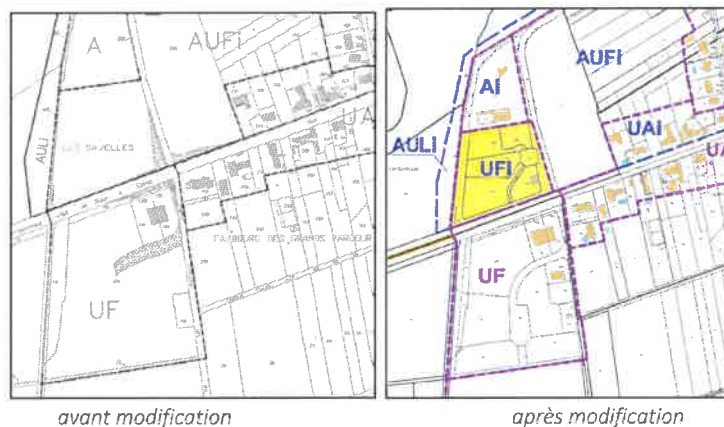
2. LA MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Afin de faciliter la compréhension globale de la présente notice, des réductions de documents graphiques avant et après modification sont insérées, et les modifications réglementaires sont mises en avant avec un jeu de couleur (texte ~~barré~~ pour les suppressions et texte **gras bleu** pour les ajouts).

a. MODIFICATION DES PLANS GRAPHIQUES

Suppression du report des anciens emplacements réservés du POS et modification de l'emprise de la zone UF

Extraits du Plan Local d'Urbanisme :

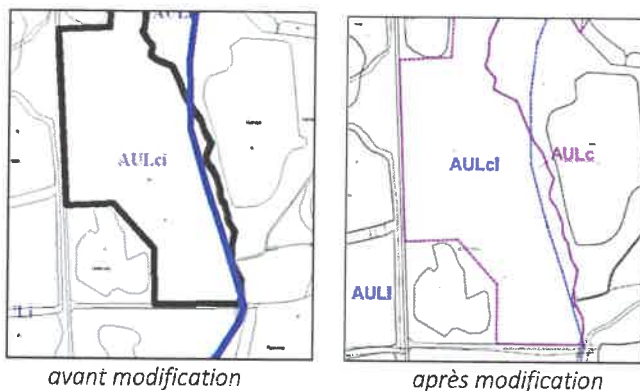


Correction des erreurs de dénominations de zone

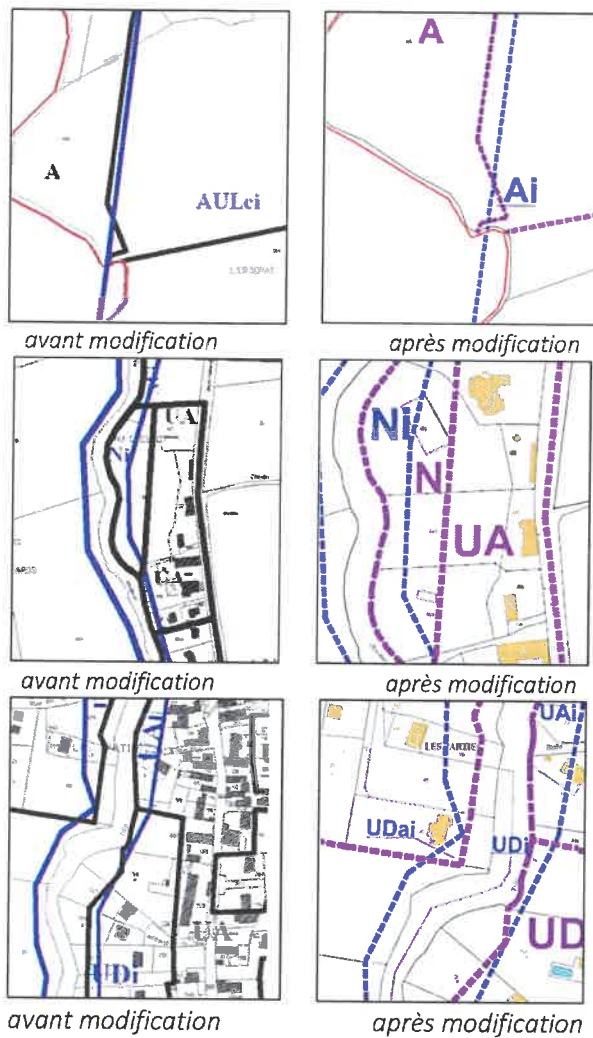
La légende est également corrigée pour faire apparaître l'ensemble des zones et secteurs présents sur la commune.

Extraits du Plan Local d'Urbanisme :





Extraits du Plan Local d'Urbanisme :

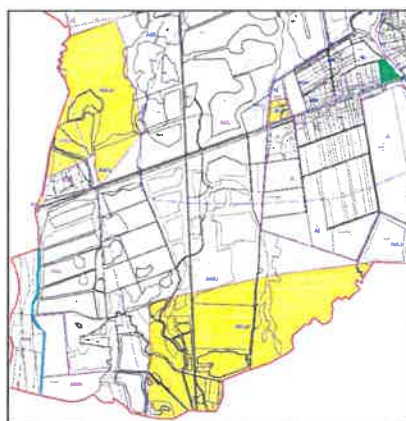


Création de secteurs spécifiques au sein de la zone AU-L

Extraits du Plan Local d'Urbanisme :



après modification



après modification

b. LA MODIFICATION DU TABLEAU DES SUPERFICIES

Les surfaces données sont mesurées graphiquement.

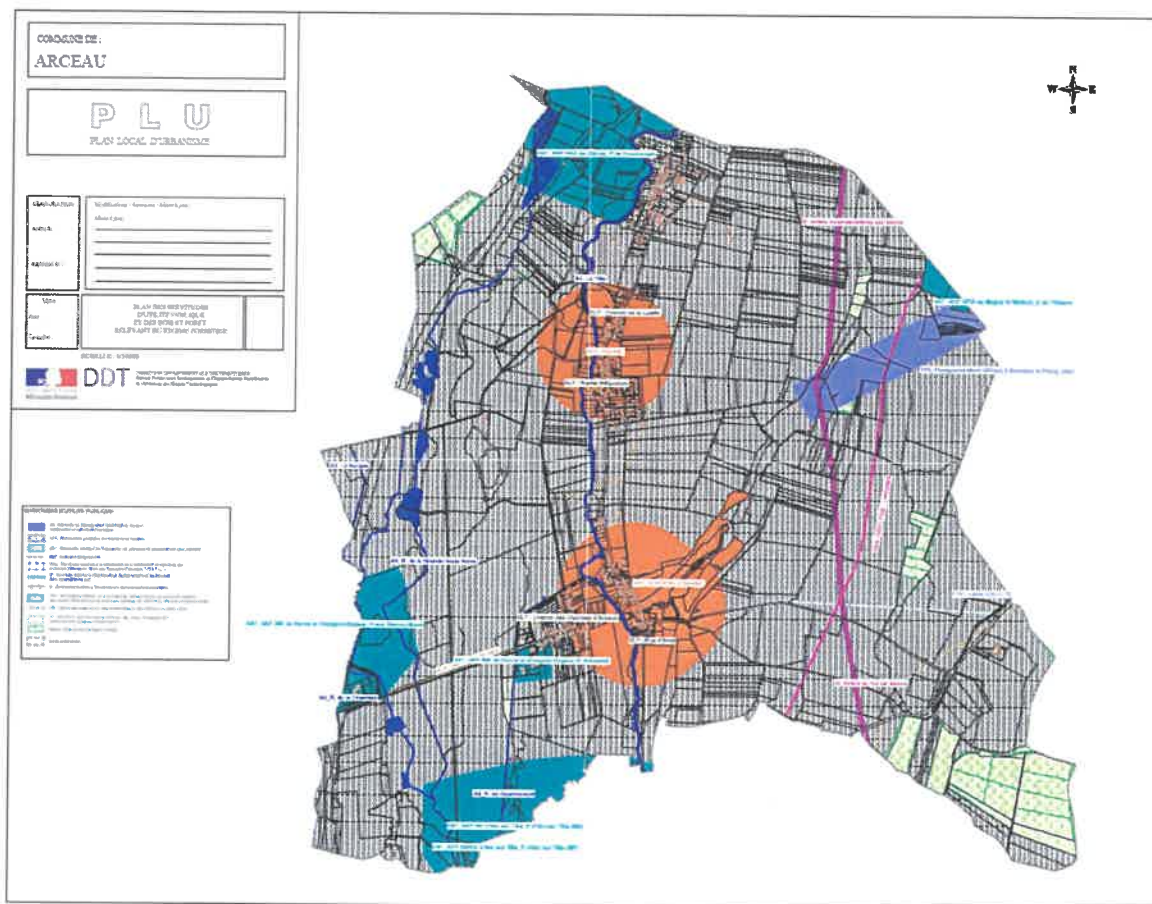
TABLEAU DES SURFACES		
TYPE DE ZONE	SURFACE EN HA AVANT modification	SURFACE EN HA APRES modification
ZONE UA	31,12	31,12
Secteur Uac	3,35	3,35
Secteur Uaci	0,3	0,3
Secteur Uai	3,6	3,6
Sous total ZONE UA	38,37	38,37
ZONE UD	19,21	19,21
Secteur Udi	4,63	4,63
Secteur Uda	4,81	4,81
Secteur Udai	0,49	0,49
Sous total ZONE UD	29,14	29,14
ZONE UF	4,02	4,02
Secteur UFi		1,48
Sous total ZONE UF	4,02	5,5
ZONE A	1014,36	1014,36

Secteur Ac	0,87	0,87
Secteur Ab	7,86	7,86
Secteur Ad	0,63	0,63
Secteur Ai	126,97	126,67
Sous total ZONE A	1151,69	1151,69
ZONE N	273,29	273,29
Secteur Na	0,12	0,12
Secteur Nc	0,62	0,62
Secteur Ni	20,16	20,16
Sous total ZONE N	294,19	294,19
ZONE AU	21,81	21,81
Secteur Aui	0,06	0,06
Secteur Auf	3,87	3,87
Secteur Aufi	7,4	5,92
Secteur Auft	11,44	11,44
Secteur Aul	246,31	238,83
Secteur Auli	202,24	131,64
Secteur Aulci	99,33	99,33
Secteur Aulc	16,69	16,69
Secteur Aulp		25,48
Secteur Aulpi		85,75
Sous total ZONE AU	643,95	643,95
TOTAL	2161,36	2161,36
Dont EBC	2,26	2,26

C. MISE A JOUR DU PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.



Avant modification



Après modification

d. LA MODIFICATION DU REGLEMENT

Modification des dispositions générales :

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS
Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1°- Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-1, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme.
- 2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.
- 3°- Les articles 675 à 680 du Code civil

Extrait de l'ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

« [...] »

« ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » »

- Zone UA, zone à dominante d'habitat, couvrant le bâti ancien, comportant un secteur UAc réservé essentiellement aux commerces et aux services.
- Zone UD, zone à faible densité où prédominent les maisons individuelles, **comportant un secteur Uda d'intégration paysagère.**
- Zone UF, zone réservée aux activités économiques peu nuisantes acceptant l'habitat sous conditions. »

« [...] »

ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU »

Zone AU, zone à urbaniser dont :

- AU à vocation notamment d'habitat (prolongement UD et UA)
- AU-F à vocation notamment d'activité (prolongement UF)

- AU-L à vocation notamment de loisirs »
- AU-LC à vocation de loisirs après exploitation des gravières
- AU-Lp à vocation de loisirs protégée

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

La zone A, zone de protection de terres agricoles, comprend :

- un « secteur Ab » dans lequel l'implantation de bâtiment agricole est interdite,
- un « secteur Ac » affecté au développement du château
- un « secteur Ad » affecté à la décharge publique **aux équipements publics.**

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

La zone N, zone de protection des milieux naturels et des forêts, comprend :

- un « secteur Na » permettant le développement modéré de l'orangerie
- un « secteur Nc » permettant le développement modéré du château d'Arcelot

Extrait de l'ARTICLE 5 : RAPPELS

« [...] »

- Le long des voies classées bruyantes, il sera fait application des dispositions des arrêtés préfectoraux du 10 janvier 2000 (voir annexe ~~2~~ du plan local d'urbanisme). »

ARTICLE 6 : INTERPRETATIONS DES REGLES DU REGLEMENT

Pour l'ensemble du présent règlement, sauf en secteur Na et Nc, il est indiqué que les dispositions imposées à l'article 6 de chaque zone ne s'appliquent pas par rapport aux cheminements piétons même ouverts à la circulation publique, pour lesquels les règles de l'article 7 sont à prendre en compte.

De même, le terme annexe utilisé dans l'ensemble du règlement doit s'entendre comme « une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel et doit être située sur la même unité foncière que la construction principale ».

Modification des zones urbaines :

CARACTERE DE LA ZONE UD

« La zone UD est une zone peu dense réservée principalement à l'habitat.

Elle comprend un secteur UDa, où le **coefficient d'emprise au sol** ~~est~~ **est** limité, pour faciliter l'intégration paysagère. »

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions ou installations à usage de bureaux, de services, sous la double condition, d'une part d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation, et d'autre part, que la **surface de plancher** ~~SHON~~ affectée aux bureaux et services n'excède ni 150 m² au total de la surface **de plancher** ~~hors-couvre-nette~~ dudit bâtiment, ni ~~50~~ **70** % de la **surface de plancher** ~~SHON~~ destinée à l'habitation, dans le même bâtiment,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions ou installations à usage de bureaux, de services, sous la double condition, d'une part d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation, et d'autre part, que la **surface de plancher** ~~SHON~~ affectée aux bureaux et services n'excède ni 150 m² au total de la surface ~~hors-couvre-nette~~ **de plancher** dudit bâtiment, ni ~~50~~ **70** % de la **surface de plancher** ~~SHON~~ destinée à l'habitation, dans le même bâtiment,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone.
- toutefois, toutes les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve de ne pas compromettre les principes de maillage des voies et des réseaux prévus aux Orientations d'Aménagement pour chaque zone, de ne

pas enclaver des parties de zone, de s'intégrer au mieux à toute opération d'aménagement d'ensemble qui pourrait être initiée sur tout ou partie d'une zone et d'être desservies par des équipements conçus au vu des besoins de l'ensemble de la zone.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

Extrait de l'ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

"PRINCIPE :

Conformément aux dispositions générales du règlement, les constructions s'implanteront en recul d'au moins 2 m. par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale."

ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

« Principe :

Conformément aux dispositions générales du règlement, les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de ~~6 m~~ 4 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois les constructions à usage de stationnement devront respecter un recul d'au moins 5m au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement.

Exceptions :

Les annexes peuvent être admises à l'alignement des voies. sous réserve qu'elles ne présentent aucune ouverture en façade sur voie.

Dans le cas d'annexes présentant une ouverture sur la façade implantée en alignement, la hauteur mesurée à l'appui de l'assise de l'ouverture, à partir du niveau du terrain naturel avant travaux, doit être supérieure ou égale à 1.5m.

Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies pentes, etc...), et pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

"PRINCIPE :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives en tout point du bâtiment.

Les constructions implantées en limite d'un cheminement piétonnier (ouvert ou non à la circulation publique) devront être inférieure à une hauteur de 3.2 mètres à la sablière. "

ARTICLE UD7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

« Principe :

Les constructions devront respecter un recul minimum de ~~6 m~~ 4 m par rapport aux limites séparatives en tout point du bâtiment.

Exceptions :

Les annexes pourront s'implanter à un recul minimal de ~~2m~~ 3 m des limites séparatives.

Toutefois celles édifiées à l'alignement du domaine public pourront s'implanter en limite séparative latérale donnant sur cette voie publique dans la limite d'une annexe par tènement. Dans ce cas la hauteur en tout point du bâtiment, mesurée par rapport au terrain naturel, est limitée à 3.2m et la longueur sur limite ne doit pas excéder 5 mètres linéaires.

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU implantés différemment du principe ci-dessus, la construction de bâtiments en prolongement de ceux-ci peut être autorisée dans le but d'une meilleure intégration architecturale.

ARTICLE UD8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

« Principe :

Les constructions seront soit jointives ou accolées, soit elles seront en recul minimum de ~~1.2 m~~ 4m les unes par rapport aux autres.

Exceptions :

Pour les garages, abris de jardin et petits bâtiments annexes inférieurs à 20m² d'emprise au sol, une distance moindre pourra être acceptée pour un motif de bonne intégration paysagère et architecturale :

- Pour les garages,
- Pour les abris de jardin et petits bâtiments annexes inférieurs à 20 m² d'emprise au sol,
- Pour les piscines. »

1 – En plus du stationnement intégré à un bâtiment, des places extérieures seront à réaliser sur le terrain du projet. Pour déterminer les places extérieures de stationnement des catégories suivantes, il sera exigé au minima :

a) Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

b) Pour les constructions à usage de bureau ou de services publics et privés, ainsi que pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

c) Pour les constructions à usage d'artisanat, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

d) Pour les constructions à usage commercial, autres qu'hôtels et restaurants, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de vente créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

NB : pour les a), b), c), d), selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

EXCEPTIONS :

a) L'article R 123-21 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.

b) En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par l'implantation d'entrées de garages.

2 – Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

ARTICLE UD12 : STATIONNEMENT

Principe :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Modalité de mise en œuvre :

En plus du stationnement intégré à un bâtiment, des places extérieures seront à réaliser sur le terrain du projet. Pour déterminer les places extérieures de stationnement, il sera exigé au minima une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée **à vocation d'habitat**, chaque tranche commencée étant prise en compte.

NB : selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

Exceptions :

- L'article R 123-21 du code de l'urbanisme s'applique pour les logements sociaux.
- En cas de réhabilitation ou restauration du volume existant, sans création de niveaux ou de surface hors œuvre nette supplémentaires, ou en cas de faible extension du volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessus pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par l'implantation d'entrées de garages.

2- Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées. »

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

« Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en UD.

Dans le secteur UDa, il est imposé un coefficient d'occupation du sol de 0,15. »

Modification des zones UF :

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- d'habitat
- d'activité agricole,
- de carrière,
- d'affouillement.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration,

- les exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone,
- les logements de gardiennage nécessaires à l'activité économique dans la limite :
 - o d'un logement au plus par tènement
 - o d'une surface de plancher limitée à 30m²
 - o sous réserve d'être intégré ou superposé au bâtiment d'activité
- les constructions et installations non interdites à l'article UF-1 aux conditions suivantes :
- elles ne comportent pas de sous-sol,
 - o que le niveau le plus bas du rez-de-chaussée soit supérieur ou égal au niveau de référence des plus hautes eaux connues, leur rez-de-chaussée est relevé de 0,50 m par rapport au sol naturel avant tout décapage,
 - o elles sont implantées en dehors du périmètre de protection rapprochée du puits de captage dans l'attente d'un raccordement au réseau public d'égout.
 - o Au sein des secteurs UFI que les clôtures respectent un principe de transparence hydraulique et que la pente des talus des exhaussements soit limitée à 30%

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risques d'inondation indicés « i » ou « ii ».

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conformément aux dispositions générales du règlement, les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de 6 m. par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de ~~6~~ 4 m. par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de ~~6~~ 4 m. les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE :

En plus du stationnement intégré à un bâtiment, des places extérieures seront à réaliser sur le terrain du projet. Pour déterminer les places extérieures de stationnement, il sera exigé au minima une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

NB : selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées.

Il sera exigé pour le moins la plantation d'un arbre adapté au sol et au milieu urbain pour 4 places extérieures de stationnement créées.

ARTICLE AU-F-t-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conformément aux dispositions générales du règlement, les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de 6 m. par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Ce recul minimal sera augmenté d'autant que nécessaire pour respecter le recul de 100 m. par rapport à l'axe de l'autoroute, en application des dispositions de l'article L 111-1-4.

Modification de la zone AU-L :

CARACTÈRE DE LA ZONE AU-L

Cette zone au caractère naturel particulier est destinée à être aménagée pour l'accueil d'activités de loisirs de plein air liées à l'existence de plans d'eau résultant de l'exploitation des gravières, ou à l'existence d'un centre équestre.

Elle comporte plusieurs des secteurs :

- AU-LC, où l'exploitation des gravières est en cours ou encore possible à terme.

- *AU-Lp, de protection des périmètres de puits de captage où seule l'extension des constructions existantes à usages de loisirs est admise*

Le végétal et l'aquatique demeurent les caractéristiques dominantes.

Le bâti, visant essentiellement à accompagner les activités de loisirs, ou d'extraction en secteurs AU-LC, y sera très limité.

Son aménagement sera précisé ultérieurement dans le cadre d'une démarche Inter Communale

ARTICLE AU-L 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- L'extension des abris de jour existants pour les seuls utilisateurs des plans d'eau, l'extension ne pouvant concerner qu'un abri par plan d'eau, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol **totale** par abri, cet abri devant intégrer une installation sanitaire conforme à la réglementation en vigueur,
- **Sauf en secteur AULp**, la création de nouveau abris de 10 m² maximum d'emprise au sol par abri, cet abri devant intégrer une installation sanitaire conforme à la réglementation en vigueur, dans la limite d'un abri nouveau ou existant pour 50 à 100 m de berge, selon la configuration, cette restriction visant à conserver intimité, tranquillité et calme pour les usagers des lieux.
- **Au sein du secteur AULp, ne sont admises, pour les seuls utilisateurs des plans d'eau, que les extensions des abris existants à la date d'approbation de la modification dans la limite d'une emprise au sol totale de 10 m² par abri, cet abri devant intégrer une installation sanitaire conforme à la réglementation en vigueur.**
~~le stationnement isolé de caravanes sous réserve expresse de conserver leurs moyens de mobilité, sans que ces caravanes ne puissent devenir un lieu d'habitat régulier,~~
- les constructions et installations liées et strictement nécessaires à l'exploitation des gravières dans les seuls secteurs AU-LC,
- **les constructions et installations liées à l'hôtellerie dans le seul secteur AULh,**
- les constructions et installations liées et strictement nécessaires à l'activité piscicole existante à la date d'approbation du PLU,
- les équipements publics **et d'intérêt collectif** nécessaires à la sécurité et à la salubrité de la zone, ou à sa valorisation (cheminements, parcours sportifs, etc., ...),
- les constructions et installations liées et strictement nécessaires à l'activité de centre équestre existant à la date d'approbation du PLU.
- **Les constructions et installations liées aux dispositifs de gestion des eaux usées liées aux constructions admises.**

En outre sur l'ensemble de la zone, le niveau le plus bas du plancher habitable des constructions devra être supérieur au niveau des plus hautes eaux connues.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

~~Il sera fait uniquement application des articles A6, A7 et A8.~~

ARTICLE AU-L 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

2 - ASSAINISSEMENT

Les abris de jours devront obligatoirement disposer d'un dispositif de toilette sèche par abri, sauf en cas d'autorisation d'ensemble portant sur la création de plusieurs abris de jours, dans ce cas la création d'un dispositif accessible pour l'ensemble des abris concernés, sera admis.

Le dispositif de toilettes sèche devra être conforme aux exigences des textes réglementaires et le niveau du dispositif devra être supérieur au niveau des plus hautes eaux connues afin de préserver tout risque de pollution éventuelle.

Pour les autres constructions, les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires et à la charge exclusive des pétitionnaires.

3 - EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain autant que possible.

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDIFFUSION

Les réseaux et branchements devront être réalisés en souterrain.

Rappel : Toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes 1, 2, 3 et 4, si compte tenu de la destination de la

construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux. De même, les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, notamment, sont applicables.

ARTICLE AU-L 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Conformément aux dispositions générales du règlement, les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de ~~10 m~~ 6m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

EXCEPTIONS :

a) Le recul minimal sera de :

- ~~par rapport à l'axe de la RD 70 :~~
 - 35 m pour les constructions agricoles
 - 75 m pour les autres constructions
- par rapport à l'axe de l'autoroute A31 :
 - 50 m pour les constructions agricoles
 - 100 m pour les autres constructions
- par rapport à l'axe des RD 960, RD 34D et RD 34 :
 - 35 m pour les habitations
 - 25 m pour les autres constructions

b) Un recul différent de ceux prévus ci-dessus pourra être admis en toutes circonstances pour l'implantation d'équipements publics.

ARTICLE AU-L 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de 4m ~~6m~~ par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE AU-L 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions et installations admises seront soit jointives ou accolées, soit respecteront un recul minimum de 6 ~~12m~~ les unes par rapport aux autres.

ARTICLE AU-L11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

"Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Pour une bonne intégration dans le paysage environnant et dans le site, seront notamment prises en compte les caractéristiques suivantes :

- Les bâtiments seront traités avec soin.
- Les abris de jours et leurs extensions éventuelles devront être obligatoirement composés de bois. La tôle sera tolérée pour la toiture uniquement.
- Un accompagnement végétalisé des abords des constructions sera réalisé, si nécessaire, pour intégrer le bâtiment dans le paysage.

ARTICLE AU-L12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale.

Il sera exigé au minimum 2 places de stationnement par abri de jour.

ARTICLE AU-L13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Aux abords des plans d'eau, les espaces libres doivent être plantés, et / ou entretenus

Au sein du secteur AU-Lp, les surfaces imperméabilisées ne devront pas être supérieures à l'emprise au sol des constructions admises.

Modification de la zone agricole :

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

Elle recouvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique des terres agricoles.

Elle comporte :

un « secteur Ab » dans lequel l'implantation de bâtiment agricole est interdite,

un « secteur Ac » affecté au développement du château

un « secteur Ad » affecté à la déchetterie publique aux équipements publics

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPE :

Conformément aux dispositions générales du règlement les constructions et installations admises devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

CHAPITRE 4 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R123-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence, la présente notice), évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

La prise en compte de l'environnement doit être analysée au regard des différentes modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Arceau. Ces modifications, même si elles participent à modifier, assouplir et compléter le règlement et les plans graphiques ne sont pas de nature à impacter l'environnement, la plupart allant même dans le sens d'une meilleure prise en compte et d'une préservation :

- C'est le cas de la création des secteurs AULp qui permettent d'interdire les nouvelles constructions au sein des périmètres de protection de puit de captage, où l'obligation de réaliser des toilettes sèches et d'usage du bois pour tous nouveaux abris au sein des zones AUL.
- S'agissant des modifications apportées aux zones urbaines il s'agit d'assouplir les règles de prospect et de régir les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques. Ces modifications permettent le renouvellement du bourg dans l'optique de diminuer la consommation des terres agricoles.
- En zone UF les modifications visent à permettre la création de logements de gardiennage dans le respect des contours réglementaires initiaux.
- D'autres modifications réglementaires sont apportées mais elles portent sur la correction d'erreur ou d'ambiguïté relevés au sein du règlement et ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement. A l'inverse certaines permettent de prendre en compte le risque inondation qui a évolué sur la commune au regard des nouvelles études réalisées et ce afin de réduire tout risque éventuel.

L'état initial de l'environnement de la Commune a fait l'objet d'une étude plus approfondie lors de l'élaboration du PLU de 2006. La présente notice n'a donc pas vocation à refaire un diagnostic de l'état initial de l'environnement eu égard au caractère récent de l'analyse générale lors de l'élaboration du PLU, et notamment en ce que les modifications ne changent pas la délimitation globale des zones et ne portent que sur les modalités réglementaires internes de ces dernières.

Concrètement, aucune modification majeure n'est intervenue dans l'environnement naturel d'Arceau, en dehors du bourg depuis le PLU de 2006. Tous les projets d'urbanisation ont été réalisés dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU, au sein ou dans la continuité immédiate du bourg. Mis à part les changements apportés au sein de l'ambiance urbaine, l'état initial de l'environnement naturel est donc très sensiblement le même que celui dressé dans le PLU de 2006.

Conformément aux articles L.131-2 et L.131-7 du code de de l'urbanisme issu de sa version modifiée par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte après l'approbation du PLU (2006), les dispositions des documents de norme supérieure dans les trois ans suivants leur date d'approbation.

Concrètement le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bourgogne a été approuvé en mars 2015, il dresse une cartographie de la trame verte et bleue présente sur le territoire communal

d'Arceau. Cette dernière permet d'identifier et de localiser les réservoirs et principaux corridors écologiques à préserver.

La présente notice n'a pas pour objet de préciser si l'ensemble des orientations du PLU actuellement opposables répondent à ses obligations, mais de démontrer, pour les seuls points de modifications attachés à la présente procédure, que ces derniers ne remettent pas en compte les orientations de ce document.

* * *

L'harmonisation des règles de prospect des zones UD et AU participe, outre à diversifier les typologies et favoriser une meilleure intégration du bâti, à mettre en œuvre et promouvoir les objectifs de modération et de consommation des espaces institués par les lois Grenelle et ALUR.

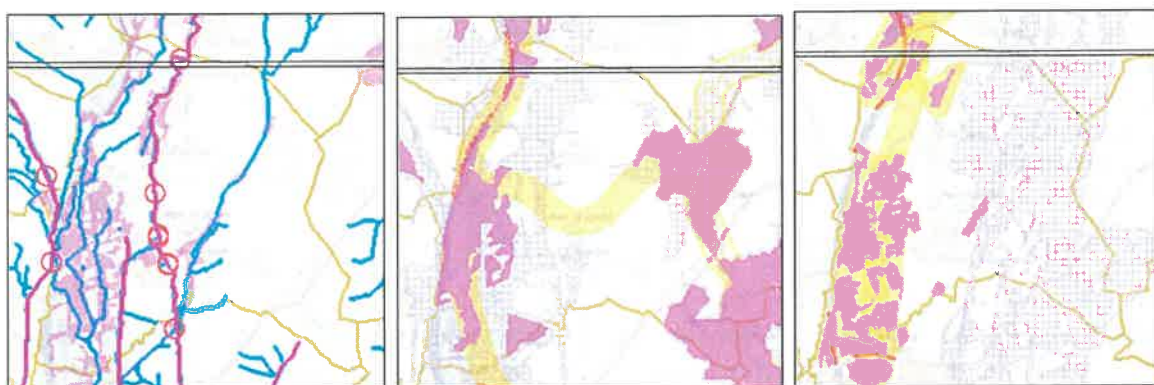
En effet, la réduction des marges de recul prône un développement plus dense des constructions et permet la réhabilitation, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes. L'assouplissement des règles de prospect participe également à préserver le cadre de vie des habitants et à développer une perception bâtie du village plus harmonieuse.

L'accueil de logements de gardiennage au sein des zones économiques UF n'a que de très faible impact sur l'environnement en ce que cette zone se situe dans un secteur actuellement bâti ou destiné à l'être et que les impacts de sa constructibilité ont déjà été pris en compte dans le cadre du PLU de 2006. De plus, l'emprise modérée permet de préserver la vocation initiale de ces zones. La prise en compte du risque d'inondabilité est actée depuis le PLU de 2006 puisque ce dernier impose déjà une rehausse du niveau du plancher habitable. En outre, l'emprise limitée et la vocation même de ces logements de gardiennage permet de ne pas soumettre une nouvelle population au risque éventuel d'inondabilité, puisqu'elle se limite à celle déjà présente pour l'exercice de l'activité économique implantée. Toutefois, les prescriptions sont complétées afin de prendre en compte la nouvelle carte des zones d'aléas d'inondabilité de 2014 qui remplace la carte de référence de 2009. Il ne s'agit pas de reporter les périmètres inondables sur les plans graphiques, mais pour les modifications apportées de tenir compte de ce risque et d'apporter des mesures de précaution au sein du règlement.

La modification prescriptions réglementaires, tout comme la correction des erreurs matérielles ne sont pas de nature à impacter la préservation ou la remise en état des corridors puisque ces dernières sont limitées ont zones actuellement urbanisées qui constitue de par autre une barrière écologique. En outre, la présente modification n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation ces zones déjà actuellement constructibles.

Les modifications réglementaires de la zone AUL participent également à la prise en compte et à la préservation de l'environnement. Les constructions de loisirs qui se développent majoritairement dans ces zones sont désormais soumises à des contraintes limitant les rejets et les risques de pollutions des sols. En outre, ces dernières sont contraintes par l'obligation de planter et / ou entretenir les espaces libres aux abords des plans d'eau et l'imperméabilisation des sols est encadrée. La simplification du règlement permet également de prendre acte des constructions existantes aux abords des plans d'eau.

La constructibilité de cette zone est déjà actée au sein du PLU de 2006 et n'est pas remise en cause par la présente modification. Toutefois il apparaît que l'emprise de la zone AUL est concernée par les sous-trames Forêts, Plans d'eau et zone Humides et Eau, représentées sur les cartes ci-dessous.



Source CARMEN – DREAL – Sous trame Forêt, plan d'eau et eau

Le SRCE identifie un corridor sur le flanc Ouest du territoire. La prise en compte de ce corridor est traduite au sein de la présente modification en ce que les modifications portent sur l’emprise initiale de la zone, pas d’extension. En outre les modifications traduisent également une prise en compte de ce corridor en limitant le nombre d’abri de jour en fonction d’un linéaire de berge.

En outre la zone AUL est également concernée par la présence d'une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 1 « Bois de l'Ordorat » identifiée par un aplat vert foncé sur le plan ci-dessous. Il est précisé que depuis novembre 2016 une nouvelle ZNIEFF de type I a été identifiée sur le territoire. Cette ZNIEFF, en cours de création, permet d'adapter le tracé de la ZNIEFF initial.



Source CARMEN – DREAL – ZNIEFF de type I à gauche et emprise de la nouvelle ZNIEFF I à droite

Cette ZNIEFF a été prise en compte lors de l'analyse environnementale du PLU de 2006 et les modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations mise en œuvre pour sa préservation.

Pour conclure, les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à impacter l'environnement, elles permettent au contraire l'optimisation de la gestion de l'espace, une gestion plus qualitative de l'assainissement, et la diversification de l'habitat.

Le dossier de modification du PLU a été soumis à la Mission Régional de l'Autorité Environnementale qui n'a pas soumis le PLU à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale. Le dossier toutefois présenté ne tenait pas compte des prescriptions réglementaires supplémentaires mises en œuvre suite à la réunion avec les personnes publiques associées. Ces dernières ayant un caractère plus prescriptif (pas de logement de gardiennage au sein de la zone AUF, limitation de la taille des logements de gardiennage et des abris de jour, mise en œuvre de mesures de prévention des risques d'inondation) elles ne sont pas de nature à remettre en cause les conclusions de la MRAe.



Commune d'ARCEAU

Plan Local d'Urbanisme

Historique du PLU :

- PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 07/02/2006
- Modification de droit commun n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 29 janvier 2013 (en cours)
- Modification de droit commun n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 04 décembre 2017

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Pièce 2



18/12/2017

Brian Bettens

VISA

DATE :

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le : 11 DEC. 2017



Dossier d'approbation



Votre acteur territorial

Droit Développement et **ORG**anisation
des Territoires

Tel : 03.80.73.05.90
Mail : dorgat@dorgat.fr
@ : www.dorgat.fr

COMMUNE D'ARCEAU

(21310)

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

NOTICE

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION	3
CHAPITRE 2 : LE CHOIX DE LA PROCEDURE	8
A. Cadrage préalable	8
B. Evaluation environnementale	10
C. Demande de dérogation à la règle de la constructibilité limitée	10
D. L'enquête publique	12
CHAPITRE 3 : DIAGNOSTIC	13
1. la démographie	13
2. Le logement	14
3. L'activité économique	15
CHAPITRE 4 : LA MODIFICATION DES PIECES DU PLU	16
1. Modification des plans graphiques	16
2. Modification du tableau des surfaces	17
3. La modification du règlement	18
CHAPITRE 5 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	22

CHAPITRE 1 : OBJET DE LA MODIFICATION

La Commune d'Arceau est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 février 2006. Il fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun n°1 prescrite par délibération du 29 janvier 2013.

Par délibération du 29 février 2016 la municipalité a également prescrit en parallèle la modification de droit commun n°2 de son PLU afin de permettre et définir les conditions d'évolution du site du château d'Arcelot via principalement la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité acceptant une réglementation adaptée à la nature du projet => *objet principal*.

Par délibération complémentaire en date du 18 juillet 2016 la municipalité a étendu le champ de la modification de droit commun n°2 afin de permettre l'évolution du bâtiment de l'orangerie (ainsi que son annexe principale – la maison de serre), notamment pour éviter sa désuétude et lui permettre de retrouver sa destination initiale d'habitat => *objet secondaire*.

Objet principal: permettre l'évolution du site du château d'Arcelot via l'évolution de la réglementation permettant la délocalisation et la création d'une salle de réception au sein du parc.



En effet, au sein de la réglementation actuelle du PLU le château d'Arcelot, monument historique et patrimonial de la Commune, est classé au sein de la zone Naturelle qui n'admet que les équipements publics et les extensions mesurées des constructions existantes.

Cette réglementation ne permet pas de répondre au besoin de développement du château et notamment à la création d'une nouvelle tente de réception (délocalisée de son site actuel de l'orangerie).

Ci-contre l'extrait du plan de zonage en vigueur sur le château d'Arcelot.

Ce projet est indispensable au développement de l'activité économique et touristique du château actuellement existante et permet notamment de maintenir sa pérennité et son entretien. L'objectif porté est d'augmenter la capacité d'accueil de la salle de réception afin de répondre à une demande accrue qui ne trouve pas satisfaction dans les communes alentours.



Source geoportail : Vue aérienne et localisation du site d'implantation

Actuellement, le château dispose d'une salle de réception au sein du bâtiment de l'orangerie situé à l'Est du château, au cœur du parc (identifié par un encadré orange sur le plan ci-contre). L'objectif est de permettre sa délocalisation au sein d'un secteur adapté (localisé en rouge).

La nouvelle structure permettra de porter la capacité d'accueil à 500 personnes (capacité de 120 personnes actuellement), dont au moins 200 personnes assises. Elle comportera un espace de préparation culinaire et espaces sanitaires.

La définition de l'emplacement de la salle de réception à bâtir a fait l'objet de plusieurs études, qui en concertation avec les services de l'Architecte des Bâtiments de France et la Direction Régionale des Affaires Naturelles de Bourgogne-Franche-Comté, ont permis d'en définir l'emprise la plus adaptée.

A la suite d'une expertise paysagère des lieux faite le 1^{er} décembre 2015 et d'une visite de terrain en date du 7 novembre 2016, les services de la DRAC ont souligné la nécessité de préserver les vues depuis la terrasse du château et depuis le pavillon chinois. Ainsi, afin de répondre aux contraintes d'accessibilité des prestataires et des futurs utilisateurs de la salle, et des contraintes plus spécifiques de préservation de l'esthétique des lieux, l'implantation du bâtiment est envisagée à l'Est de l'étang, entre le bief de dérivation de l'étang et le mur de clôture de la propriété, sur un pré anciennement dévolu à la pâture équine.

D'après les services de la DRAC, le site retenu, qui n'offre pas une présentation paysagère construite et attrayante, n'est pas visible depuis le château et le pavillon chinois. Inversement, la salle de réception sera implantée dans le panorama de la principale promenade longeant la rive Ouest de l'étang et dans l'axe de la promenade en bordure Sud du parc. Cependant en saison de végétation, la roselière et la ripisylve arbustive de la rive Est de l'étang limiteront l'impact visuel de l'édifice.

De plus, la présence du mur de clôture existant sur toute la façade Sud-Est du parc participe également à l'entière intégration de la future construction, cette dernière n'aura donc pas d'impact dans le paysage environnant d'Arceau, notamment depuis la RD34.

En outre les besoins de création de la nouvelle tente de réception, engendrent des besoins en matière d'accessibilité et de stationnement.

Conformément aux préconisations de la DRAC, pour des raisons de préservation des lieux et d'accessibilité, un nouveau parking sera aménagé dans le champ situé à l'extérieur du parc en abord du monument historique. La présente modification permet donc la création d'un secteur adapté au sein de la zone agricole attenante pour permettre la création d'un parking d'une capacité de 249 places.

Le parking sera séparé du parc par le mur de clôture qui en favorisera son intégration visuelle depuis les perspectives du château. La voie d'accès, actuellement en terre, devra bénéficier d'un traitement au sol le plus naturel et léger possible afin de conserver l'esprit champêtre des lieux.



Source geoportail : Vue aérienne du site.

L'accessibilité du site sera ainsi assurée depuis l'arrière de propriété via un chemin privatif directement raccordé à la route départementale n°34. L'accès permettra un premier débouché sur l'aire de stationnement, puis à la future tente de réception via une desserte piétonne principalement, mais également véhicule pour faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et permettant l'approche des véhicules de services (type restaurateur par exemple).



Source geoportail : Vue sur le chemin privatif desservant le futur parking

Le projet participe au développement économique du village ainsi qu'à la valorisation du potentiel touristique, culturel et patrimonial de la Commune sachant que les études conceptuelles, menées en étroites concertation avec les institutions en charges de la préservation du patrimoine, permettent l'intégration optimale au site. L'implantation prévue pour la salle de réception est celle présentant le plus faible impact possible sur le monument historique.

Le château d'Arcelot offre un cadre paysager remarquable via la présence d'un parc de près de 45 hectares. Afin de préserver le potentiel touristique que représente cet espace, la création du secteur d'accueil est limitée au projet et intégré dans son environnement. Le projet n'est donc pas visible depuis le château et est externalisé des zones bâties du village, contribuant ainsi au maintien de la tranquillité des habitants (tant dans ses fonctions de salle des fêtes que de par son accessibilité). Les perspectives

visuelles offertes depuis la RD34 seront également préservées puisque la nouvelle construction sera située derrière le couvert arboré, l'implantation du futur parking bénéficie également d'une insertion via les éléments arborés situés le long de la RD34, seule une perspective à plus large échelle pourrait permettre d'apercevoir le futur parking, mais la vocation même de cet équipement ne sera que peu perceptible étant donné qu'il ne présentera aucune hauteur de construction.

L'implantation du futur site dans son intégralité est à cheval sur deux zones du PLU actuel d'Arceau, la zone naturelle N pour la localisation du futur bâtiment et la zone agricole A pour l'implantation du parking. La présente modification permet donc la création de deux secteurs constructibles au sein de ces zones sur une emprise totale de 1.5 hectares (0.87 hectares en zone agricole et 0.62 hectare en zone naturelle).

Bien que situé sur deux zones distinctes, l'unicité des deux sites permettra dans un premier temps de ne pas multiplier la création de STECAL sur le territoire et de créer une certaine cohérence dans les projets, permettant ainsi leur évolution mutuelle.

L'alimentation en eau et en électricité est assurée depuis les dépendances du château, l'assainissement sera assuré via un système d'assainissement non collectif implanté sur la parcelle, ou collectif suivant l'autorisation du syndicat et les eaux pluviales seront infiltrées sur place.

Objet secondaire lié à l'objet principal : permettre l'évolution de site de l'actuelle salle de réception qui fera l'objet d'une délocalisation pour préserver le patrimoine existant (site de l'orangerie).

Dans le cadre de la délocalisation de la salle des fêtes actuelle il apparaît également nécessaire de permettre au bâtiment de l'orangerie existant (ainsi qu'à son annexe principale – la maison de la serre-) de pouvoir évoluer pour notamment éviter sa désuétude et lui permettre de retrouver sa destination initiale d'habitation.

Il est rappelé également que le contenu du code de l'urbanisme modernisé prévoit au sein de son article L.151-12, que les bâtiments d'habitation existants implantés en zone naturelle peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes dès lors que ces dernières ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Toutefois, comme indiqué précédemment, le bâtiment de l'orangerie n'étant pas considéré au moment de l'approbation du PLU (2006) comme un bâtiment à destination d'habitat, ces dispositions ne peuvent donc lui être appliquées. Il convient donc de créer un secteur d'emprise très restreinte aux seuls abords de ces bâtiments afin de permettre le changement de destination ainsi que la réalisation d'extensions, d'annexes ou de réhabilitations très modérées.

Les limites de ce secteur tiendront compte des éléments arborés présents en vue de leur préservation, une emprise de 1238 m² semble suffisante tout en permettant d'englober les deux bâtiments existants (en vue de leur changement de destination éventuelle), ainsi qu'une possible extension au Nord et au Sud sur une profondeur d'environ 8m.

L'évolution de ces bâtiments conditionne et participe à la qualité paysagère du site qui fait partie intégrante du paysage environnant. Cette préservation passe nécessairement par la possibilité de faire



évoluer sa destination actuelle (salle de réception) vers sa destination d'origine (bâtiment d'habitation).

A noter que le site dispose déjà d'une bonne intégration paysagère dans son environnement, la présence des bosquets et massifs au Nord en limite toute perception depuis le parc du château, tout comme ceux présente plus au Sud. L'objectif étant toutefois de ne pas dénaturer le site et de préserver les jardins présents au Sud de « la maison de la serre » en ce qu'ils participent au caractère paysager et patrimonial du site.

Source geoportail : Vue aérienne et localisation du site de l'Orangerie

Ce secteur s'accompagnera d'une réglementation adaptée permettant de tenir compte de l'impact des futures constructions dans les paysages environnants, notamment de leur intégration paysagère.

La seule identification des bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (tel que le permet l'article L.151-11 du code de l'urbanisme) n'aurait pas permis d'admettre leur réhabilitation ou la création d'annexe éventuelle, la réglementation de la zone naturelle se limitant à n'autoriser que l'extension mesurée des constructions existantes. Localiser un secteur particulier au sein duquel une réglementation spécifique sera appliquée permet en outre de définir plus précisément les mesures de l'extension admise, ce qui contribue à préserver ce petit patrimoine en supprimant toute notion d'interprétation au terme « extension mesurée ».

CHAPITRE 2 : LE CHOIX DE LA PROCEDURE

A. Cadrage préalable

Le document d'urbanisme d'Arceau prend actuellement la forme d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 février 2006.

La modification n°2 du PLU est régie par le Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, conformément aux articles L.153-36 et L.153-41.

Article L153-36 CU

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application 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. »

Article L153-41 CU

« 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. »

Les objectifs municipaux exposés ci-avant sont conformes à cette règle et fondent la mise en œuvre de la présente modification n°2. Ils aboutissent à la modification du règlement graphique et textuel des zones N et A via la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) soumis à une réglementation adaptée.

Article L151-13 CU

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
 - 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
 - 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

S'agissant de la création de tels secteurs, il est rappelé que le code de l'urbanisme encadre leur mise en œuvre en les conditionnant à un caractère exceptionnel. Ce caractère exceptionnel reste respecté dans le cadre de la présente procédure puisque le morcellement des secteurs répond plus à une volonté de vouloir cantonner les modifications à des secteurs d'emprise restreinte et limitée bien encadrer participant à la préservation du caractère naturel et arboré du parc dans lequel ils s'inscrivent. La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité englobant l'ensemble des projets aurait été disproportionné et aurait permis in fine d'étendre les assouplissements réglementaires à l'ensemble de son emprise.

Conformément à l'article L.153-32 du même code, modifié par l'ordonnance précitée, l'ensemble des modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou 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.

Article L153-31 CU

« 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. »*

Dans le cas présent, les modifications envisagées ne permettent pas le recours à une modification simplifiée mais ne justifient pas non plus le recours à une procédure plus lourde de révision.

Les réflexions communales menées dans le cadre de la modification n°2 du PLU s'effectuent dans le respect de la réglementation en vigueur et des orientations du PADD de 2006, qui fixe comme objectif de donner vie au village et d'offrir quelques emplois sur place via l'accueil et le maintien des activités économiques.

La délocalisation de la salle de réception, et l'étendue de ses capacités d'accueil, ne sont pas de nature à remettre en cause les objectifs de développement démographique de la Commune puisque l'accueil est temporaire et lié à l'exercice d'une activité économique. L'identification ne constitue pas une obligation de faire mais permet d'anticiper le développement et l'évolution futurs du secteur.

Un retour à la destination initiale d'habitat ne pourrait être considérée comme remettant en cause les orientations démographiques et l'objectif de 150 à 250 habitants prévus au sein du PADD. Au contraire, cela permettrait de mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager de la Commune, tout en restant limité aux murs du bâtiment existant. En effet, un des objectifs du PADD traduit la volonté d'accueil de population nouvelle via le choix d'un habitat de qualité en milieu rural (permettant d'offrir un certain cadre de vie qui ne se trouve pas au sein de l'agglomération dijonnaise).

Les modifications apportées dans le cadre de la présente modification de droit commun n°2 ne sont pas de nature à remettre en question les orientations concernant la protection du milieu agricole (l'emprise

du futur parking étant limitée à moins de 0.87 hectares et n'engendre pas d'enclave agricole) et participent à la protection et à la mise en valeur de l'environnement communal.

B. Evaluation environnementale

Conformément au Code de l'Urbanisme la présente procédure de modification de droit commun n°2 n'est pas soumise à évaluation environnementale. En effet, la Commune d'ARCEAU :

- n'est pas couverte par une zone NATURA 2000
- n'est pas limitrophe d'une commune couverte par une zone NATURA 2000
- ne constitue pas une commune littorale

En outre les modifications ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative un site NATURA 2000.

Article R104-8 CU

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

- 1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens 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 ;*
- 2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- 3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.*

C. Demande de dérogation à la règle de la constructibilité limitée

La modification de droit commun n°2 du PLU doit également répondre aux prescriptions des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'Urbanisme.

En effet, la Commune n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale applicable, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs Nc, Na et Ac nécessite une demande de dérogation accordée par le Préfet après avis de la Commission Départementale de Consommation des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et de l'établissement public en charge de l'élaboration du SCOT le cas échéant.

Article L142-4 CU

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

- 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;*
- 2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;*
- 3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;*

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

Article L142-5 CU

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Cette dérogation ne peut être accordée que si le projet répond aux objectifs suivants. Dans l'ensemble, seule la création de la future zone crée des impacts potentiels, puisque l'emplacement réservé n'est qu'un outil permettant de geler la constructibilité actuelle des terrains en vue de la réalisation d'un projet spécifique (le caractère urbanisable n'étant pas remis en cause) :

- **Ne pas nuire à la protection des espace naturels, agricoles et forestier,**

La création des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités permettant l'implantation d'une aire de stationnement et d'une tente de réception ne nuisent pas à la protection des espaces agricoles, naturels ou forestier, de par leur emprise très restreinte et notamment leur localisation. En effet, le site ne présente aucun intérêt écologique majeur et a préalablement été identifié par les services de la DRAC comme site d'implantation.

De plus, le caractère arboré de cet espace est volontairement préservé dans sa globalité, l'objectif étant de ne pas porter atteinte à l'environnement. Les études préalables ayant permis de définir le site d'implantation du futur bâtiment ont ainsi été réalisées en étroite concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France pour favoriser au mieux l'intégration de ces futurs éléments dans leur environnement naturel et paysager (ce dernier ayant permis d'optimiser le choix d'implantation du futur site). L'emprise des secteurs nouvellement créés a également été délimité au plus près des constructions projetées afin de préserver les éléments arborés attenants.

- **Ne pas nuire à la préservation et à la remis en état des continuités écologiques,**

Le site s'inscrit en bordure Sud du corridor écologique à préserver (sous-trame forêt) identifié au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et permettant de relier les principaux réservoirs arborés présents à proximité. Il apparaît que le site du château s'inscrit à proximité immédiate de l'urbanisation du hameau d'Arcelot. Les secteurs Na, Nc et Ac nouvellement créés sont tous situés à proximité immédiate du château au sein d'un espace clos de murs de pierres qui longent l'ensemble de la propriété sur sa façade Nord et Sud et qui restreignent fortement le déplacement terrestre de la faune sauvage et, plus globalement, freinent les mobilités écologiques du secteur. Considérant les barrières présentes, le corridor passe plus logiquement entre l'espace non urbanisé constitué entre les deux entités bâties.

Le parc du château accueille également un vaste plan d'eau dont le continuum écologique a été étendu à ses abords, c'est-à-dire les espaces proches du réservoir de biodiversité identifié. En l'occurrence, le réservoir constitué par le plan d'eau présent au sein du parc reste préservé pour les motifs ci-dessus évoqués, le site étant relativement éloigné des berges et proche de l'urbanisation.

- Ne pas engendrer une consommation excessive d'espace

La future zone est limitée à 1.5 hectares pour ce qui concerne le site d'implantation de la future salle de réception et de son aire de stationnement. Le site actuel de l'orangerie, défini sur une emprise de 0.12 hectares permet une préservation du patrimoine existant et un développement modéré pour éviter sa désuétude.

Cette consommation reste relativement modérée au regard de l'emprise des zones naturelles et agricoles existantes.

- Ne pas présenter d'impact excessif sur les flux de déplacement

Le projet de modification ne présente pas d'impact excessif sur les flux de déplacements puisque le site du château accueille déjà une tente de réception. En outre bien que sa capacité d'accueil soit augmentée, la délocalisation de l'aire de stationnement en dehors du bourg permet de préserver les riverains des gênes éventuelles.

Le flux de circulation nouvellement engendré sera donc très restreint et pratiquement non perceptible car englobé dans le flux existant lié à la salle et délocalisé en dehors du bourg.

- Ne pas nuire à la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerce et service.

La répartition entre emploi, habitat, commerce et service est préservée. La zone ne permettra que la création d'une tente de réception aujourd'hui existante et qui sera délocalisée afin de permettre d'augmenter sa capacité (augmentation indispensable à la pérennisation de l'activité).

D. L'enquête publique

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, 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 puisqu'il a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de constructions au sein des secteurs Aa, Ac et Nc.

Avant le début de l'enquête publique, le présent dossier de modification sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées, leurs avis seront joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur. Il sera approuvé par le Conseil Municipal d'Arceau (article L.153-43 du CU).

La personne responsable de la procédure est M. le Maire d'Arceau, chargé de conduire la procédure.

CHAPITRE 3 : DIAGNOSTIC

Arceau, est situé à 15 km au Nord-Est de Dijon, accessible depuis la RD960 qui traverse l'ensemble du territoire et dessert les trois hameaux (Arceau, Arcelot et Fouchanges). Arceau appartient à l'arrondissement de Dijon et au canton de Mirebeau-sur-Bèze. En matière d'intercommunalité, la Commune est regroupée au sein de la Communauté de Communes du Mirebellois composé de 21 communes.

Sa situation géographique proche de l'agglomération dijonnaise et son accessibilité directe depuis la RD960 contribuent à renforcer son attractivité et son dynamisme, en ce que la Commune offre un cadre de vie agréable à proximité du bassin d'emploi du pôle métropolitain dijonnais.

La Commune est sise en limite du territoire du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais.

Depuis le PLU de 2006 le secteur du château n'a pas du tout évolué. Le diagnostic établi dans le cadre de la présente notice s'attache à prendre en compte les évolutions sociodémographiques du territoire, une approche environnementale étant réalisée dans la dernière partie.

1. LA DEMOGRAPHIE

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	356	367	456	526	569	627	755
Densité moyenne (hab/km ²)	16,5	17,0	21,1	24,4	26,3	29,0	35,0

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremements, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

L'évolution démographique de la population est positive depuis 1968 et Arceau accueille 779 habitants d'après le recensement complémentaire de 2013.

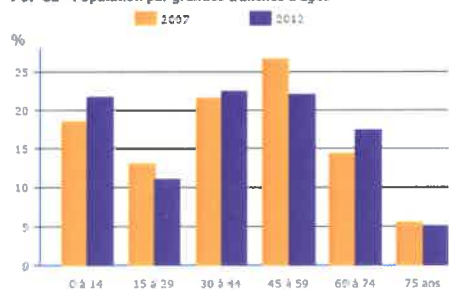
L'évolution de la population prend en compte deux principaux facteurs :

- Le solde naturel qui représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.
- L'attractivité de la Commune exprimée par le solde apparent des entrées et sorties qui est la différence entre le nombre de personnes entrées et le nombre de personnes qui en sont sorties.

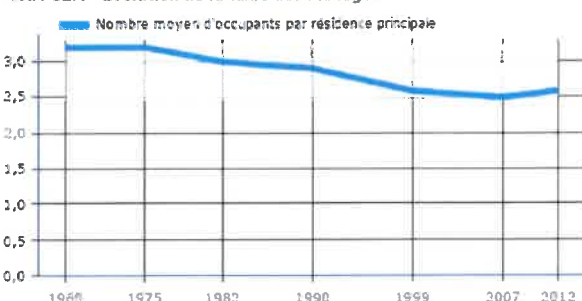
POP 12M - Indicateurs démographiques		1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %		+0,4	+3,1	+1,8	+0,9	+1,2	+3,8
<i>due au solde naturel en %</i>		+0,2	+0,4	+0,3	+0,4	+0,9	+1,4
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>		+0,2	+2,7	+1,5	+0,5	+0,3	+2,4
Taux de natalité (‰)		15,1	15,1	11,6	10,6	13,9	18,3
Taux de mortalité (‰)		12,7	11,3	8,2	6,9	4,4	4,4

Sources : Insee. RP1968 à 1999 dénombremments. RP2007 et RP2012 exploitations principales - État civil.

La dynamique démographique de la Commune est relativement équilibrée, on constate toutefois une diminution des tranches d'âges de plus de 45 ans, témoignant d'une commune attractive et d'une population plus jeune. La Commune est toutefois confrontée au desserrement de sa population (phénomène national), qui conduit à construire plus de logements pour loger le même nombre de personnes.



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales



	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2011
Ensemble	149	167	198	208	242	274	321
<i>Résidences principales</i>	<i>110</i>	<i>114</i>	<i>151</i>	<i>181</i>	<i>218</i>	<i>252</i>	<i>293</i>
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	<i>28</i>	<i>35</i>	<i>40</i>	<i>18</i>	<i>14</i>	<i>10</i>	<i>12</i>
<i>Logements vacants</i>	<i>11</i>	<i>18</i>	<i>7</i>	<i>9</i>	<i>10</i>	<i>11</i>	<i>17</i>

Sources : Insee. RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Depuis 1968 le parc de logements de la Commune ne cesse de s'accroître pour atteindre 321 logements en 2012.

La majorité du parc de logements de la Commune est composé de résidences principales majoritairement constituées de logements pavillonnaires de grande taille (5 pièces ou plus) peu appropriés à l'accession à la propriété des plus petits ménages. On constate, en outre, une augmentation du nombre d'appartement entre 1999 et 2012 permettant à la Commune de diversifier son parc de logements.

3. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2012	2007
Ensemble	486	433
Actifs en %	78,0	74,2
actifs ayant un emploi en %	74,9	72,1
chômeurs en %	3,2	2,1
Inactifs en %	22,0	25,8
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,6	8,0
retraités ou préretraités en %	11,0	11,2
autres inactifs en %	4,4	6,6

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Entre 2007 et 2012, la part des actifs ayant un emploi augmente, au profit d'une diminution de l'ensemble des inactifs.

Sur les 81 emplois offerts sur Arceau en 2012, seulement 44 sont occupés par des résidents de la Commune. Cette situation explique le très fort taux de motorisation des ménages.

La Commune accueille un certain nombre d'activités, dont celles sises au sein des zones d'activités. Au 1er janvier 2014, Arceau comptabilisait 51 entreprises, majoritairement regroupées au sein des secteurs de la construction (25.5%) et du commerce, transports, services divers (54.9%).

L'indicateur de concentration d'emploi de la Commune diminue entre 2007 et 2012, passant de 28 à 21.9. Il importe donc de maintenir l'emploi sur place pour garantir l'équilibre emploi / habitat afin qu'Arceau ne devienne pas une commune dortoir.

DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2014

	Nombre	%
Ensemble	51	100,0
Industrie	8	15,7
Construction	13	25,5
Commerce, transports, services divers	28	54,9
dont commerce et réparation automobile	11	21,6
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3	3,9

Champ : activités marchandes hors agriculture.

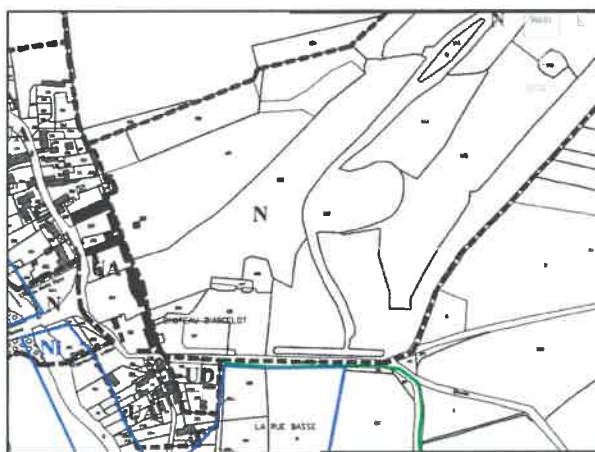
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

CHAPITRE 4 : LA MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

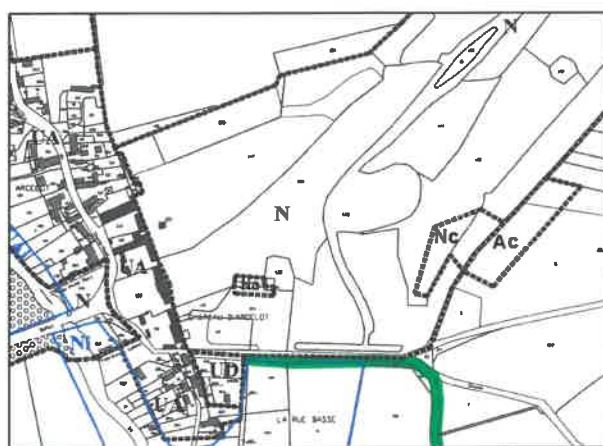
Il est rappelé que les modifications apportées au PLU de 2006 ont pour objets la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité permettant le développement des constructions, installations et aménagements annexes au Château d'Arcelot, aménagements rendus nécessaires pour permettre tant le développement et la pérennité de l'activité touristique que la valorisation du patrimoine.

1. MODIFICATION DES PLANS GRAPHIQUES

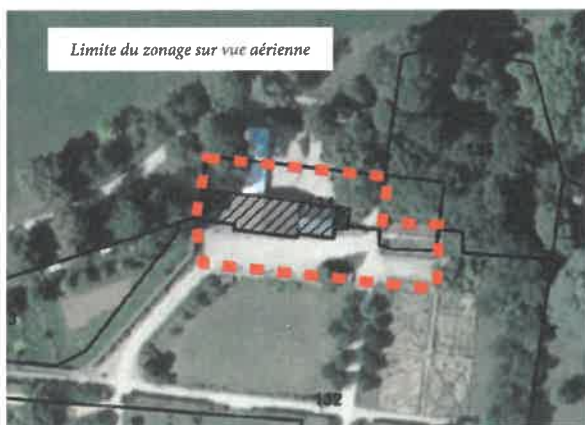
Extraits du Plan Local d'Urbanisme :



Avant modification



Après modification



préserver le parc de l'orangerie, les extensions et annexes éventuelles étant restreintes aux parties non végétalisées.

Les limites du secteur Na trouvent appuie sur les limites parcellaires du bâtiment principal de l'orangerie pour permettre son développement au Nord, ainsi que sur le bâtiment annexe situé à l'Est dont le tracé épouse la façade Nord du bâtiment et tient compte du bois adjacent.

A l'Est et l'Ouest les limites sont celles des bâtiments existants, et le développement vers le Sud est restreint à une profondeur de 8m pour permettre l'extension des bâtiments et plus spécialement l'implantation d'annexes éventuelles. Cette profondeur permet ainsi de



La présente modification permet également la création de deux secteurs indicés « c » sur les zones naturelle (pour le futur bâtiment) et agricole (pour le futur parking).

L'emprise des zones s'inscrit en cohérence avec les préconisations de la DRAC Bourgogne-Franche-Comte.

S'agissant du tracé du secteur Nc, les limites permettent de préserver les espaces boisés attenants qui participent à l'intégration paysagère de la future construction. L'emprise est étirée sur la partie Sud afin de permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel autonome dans le respect de la réglementation en vigueur. Au nord le plan coupé permet la création de l'accessibilité piétonne et véhicules qui nécessitera la réalisation d'une percée adaptée dans le couvert forestier.

Le tracé du secteur Ac épouse également les limites arborées en façades Sud et Ouest. La largeur du secteur (44m) s'appuie sur celle de l'espace boisé présent en partie Sud, tandis que la profondeur (188m) assure la réalisation du parking et de ses accès.

2. MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES

La création d'un sous-secteur d'environ 1 hectares induit la réduction proportionnelle des zones agricoles et naturelles et nécessite la modification du tableau des surfaces. Toutefois ce dernier n'étant pas présent dans le PLU il convient de le rajouter.

Les surfaces données sont mesurées graphiquement.

TABLEAU DES SURFACES		
TYPE DE ZONE	SURFACE EN HA AVANT modification	SURFACE EN HA APRES modification
ZONE UA	31,12	31,12
Secteur Uac	3,35	3,35
Secteur Uaci	0,3	0,3
Secteur Uai	3,6	3,6
Sous total ZONE UA	38,37	38,37
ZONE UD	19,21	19,21
Secteur Udi	4,63	4,63
Secteur Uda	4,81	4,81
Secteur Udai	0,49	0,49
Sous total ZONE UD	29,14	29,14
ZONE UF	4,02	4,02
Sous total ZONE UF	4,02	4,02
ZONE A	1016,23	1014,36

Secteur Ac		0,87
Secteur Ab	7,86	7,86
Secteur Ad	0,63	0,63
Secteur Ai	126,97	126,67
Sous total ZONE A	1151,69	1151,69
ZONE N	274,03	273,29
Secteur Na		0,12
Secteur Nc		0,62
Secteur Ni	20,16	20,16
Sous total ZONE N	294,19	294,19
ZONE AU	21,81	21,81
Secteur Auf	3,87	3,87
Secteur Aufi	7,4	7,4
Secteur Auft	11,44	11,44
Secteur Aul	265,8	265,8
Secteur Auli	215,8	215,8
Sous total ZONE AU	643,95	643,95
TOTAL	2161,36	2161,36
Dont EBC	2,26	2,26

3. LA MODIFICATION DU REGLEMENT

Afin de faciliter la compréhension globale de la présente notice les modifications réglementaires sont mises en avant avec un jeu de couleur (texte ~~barré~~ pour les suppressions et texte **gras bleuté** pour les ajouts). Les points explicatifs sont présentés dans les encadrés rouges.

Modification des dispositions générales :

Extrait de l'ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

« Le règlement du Plan Local d'Urbanisme d'ARCEAU délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières :

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

La zone A, zone de protection de terres agricoles, comprend :

- un « secteur Ab » dans lequel l'implantation de bâtiment agricole est interdite,
- un « **secteur Ac** » **affecté au développement du Château**
- un « secteur Ad » affecté à une déchetterie publique.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

La zone N ~~est une~~ zone de protection des milieux naturels et des forêts, comprend :

- un « **secteur Na** » **permettant le développement modéré de l'orangerie**
- un « **secteur Nc** » **permettant le développement modéré du château d'Arcelot**

Cette modification consiste en la simple intégration des nouveaux secteurs au sein de la liste des zones applicables sur l'ensemble du territoire.

Modification des dispositions de la zone agricole :

« ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les bâtiments et installations à usage d'activité autre qu'agricole sous réserve de constituer une activité annexe à l'activité agricole préexistante, telle que camping à la ferme, gîte rural, point d'accueil touristique, vente de produits de la ferme, etc., ...
- les constructions à usage d'habitation, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et si elles sont, soit incorporées aux bâtiments agricoles, soit implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation,
- les changements de destination, les extensions mesurées et les annexes des constructions préexistantes à l'approbation du PLU, répondant ou non à la vocation de la zone,
- les abris de jardin sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 10 m²,
- les équipements publics et installations de services publics compatibles avec la protection des terres agricoles,
- dans le secteur Ad, les constructions et installations correspondant à la vocation particulière de ce secteur.

En secteur Ac sont en outre autorisés les installations, équipements et aménagements nécessaires au développement de l'activité touristique, économique et culturelle du château d'Arcelot.

Les modifications apportées à l'article 2 permettent d'étendre le champ d'occupation pour admettre la création d'équipements et d'installation nécessaires au développement de l'activité touristique, économique et culturelle du château d'Arcelot, ce qui s'applique au parking à aménager. Imposer la seule réalisation du parking aurait été trop limitatif en cas de non aboutissement du projet et aurait restreint l'aménagement de la zone.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risques d'inondation, indicés « i », »

Modification des dispositions de la zone Naturelle :

« CARACTERE DE LA ZONE N



La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est une zone de protection stricte, **elle comprend deux secteurs « Na et Nc » permettant respectivement le développement modéré de l'orangerie et la création d'une salle des fêtes. »**

« ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- En zone N, sont admises les constructions et installations suivantes :
 - Equipements publics,
 - Les extensions mesurées des constructions existantes sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire, ou d'une nouvelle activité.
- **En secteur Na, sont également admis :**
 - **Le changement de destination des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site.**
 - **L'habitat**
 - **Les extensions mesurées des constructions existantes limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction**
- **En secteur Nc sont admis les constructions, installations, équipements et aménagements nécessaires au développement de l'activité touristique, économique et culturelle du château d'Arcelot.**

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2, notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation, indicés « i ».

Les modifications apportées à l'article 2 sont de deux natures et visent toutes deux à étendre le champ des occupations du sol admises au sein de la zone naturelle et de ses nouveaux secteurs.

On retrouve ainsi au sein du secteur Na, la possibilité de changer la destination des bâtiments (en l'occurrence le bâtiment de l'orangerie qui accueille actuellement la salle de réception qui sera délocalisée). Il est nécessaire de permettre la préservation de ce bâtiment, qui participe pleinement à la qualité paysagère du site. Une évolution vers sa destination initiale d'habitat pourrait donc utilement permettre sa valorisation.

En outre le règlement permet d'encadrer la notion d'extension mesurée au sein du secteur Na, en la limitant au regard de l'emprise du bâtiment faisant l'objet de l'extension. Cet ajustement permet de répondre aux contraintes paysagères et à la volonté de préservation du cadre arboré dans lequel les futures extensions s'inscrivent. Couplé à une emprise restreinte des zones d'extension, il offre des possibilités modérées qui permettent d'encadrer le développement des secteurs.

Les modifications apportées permettent également de clarifier la destination des constructions admises au sein du secteur Nc afin d'encadrer son évolution. Ces dernières sont ainsi rattachées à la nécessité du

développement touristique, économique et culturel des activités actuellement existantes sur le château et ce pour éviter de geler la constructibilité au cas où la réalisation du projet venait à ne pas aboutir.

« SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL »

Il sera fait application des articles 3 à 13 de la zone A pour l'ensemble de la zone N et de ces deux secteurs, en outre pour les secteurs Na et Nc, les dispositions de la zone agricole sont complétées comme suit.

Actuellement l'article N renvoi aux dispositions des articles 3 à 14 de la zone agricole. Pour ne pas bouleverser l'écriture réglementaire et rappeler l'ensemble des dispositions qui restent inchangées au sein des secteurs, le règlement de la zone N est complété pour les seules dispositions qui se trouvent modifiées (articles 6 et 7).

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteurs Na et Nc, les constructions admises devront respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteurs Na et Nc, l'implantation des constructions et installation est libre.

Les modifications apportées aux règles de prospect vont dans le sens d'un assouplissement puisque comme indiqué précédemment les secteurs définis s'inscrivent au sein d'un unique tènement et que les limites de ces derniers ont été définies au plus près des constructions et aménagements projetés.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

« Définition :

Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.

Les espaces libres non cultivés ou pâturés doivent être plantés, et / ou entretenus

En secteurs Nc, des aménagements paysagers, constitués d'essences locales variées, devront être réalisés pour faciliter l'intégration visuelle des futures constructions depuis le parc.

En outre les accès piétons et véhicules à réaliser au sein du secteur Nc devront préserver dans la mesure du possible les éléments boisés implantés en bordure avec le secteur Ac attenant. »

Conformément aux préconisations de la DRAC, le règlement de la zone impose la réalisation d'aménagements paysagers pour faciliter l'intégration visuelle des futures constructions. Les préconisations réglementaires se veulent relativement souples pour ne pas aller à l'encontre des

dispositions qui pourraient être mises en place dans le cadre d'un contrat de plan de gestion éventuel. De plus, la liaison entre le parking et le futur bâtiment de la salle se fait via le franchissement d'une lisière boisée dont l'intégrité doit être préservée afin de ne pas créer d'effet de coupures visuelles. Aussi le règlement impose que les accès devront préserver les éléments boisés dans la mesure du possible, car la traversée des véhicules (accessibilité personnes à mobilité réduite et véhicules de services, de secours) est inévitable, l'objectif étant de réaliser cette traversée là où les perceptions sont les moins sensibles (d'où définition d'une emprise plus élargie.

CHAPITRE 5 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance de 2015 prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence, la présente notice) expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

La prise en compte de l'environnement doit être analysée au regard des différentes modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Arceau, mais également au regard des récentes évolutions en la matière.

L'état initial de l'environnement de la Commune a fait l'objet d'une étude plus approfondie lors de l'élaboration du PLU de 2006. La présente notice n'a donc pas vocation à refaire un diagnostic de l'état initial de l'environnement eu égard au caractère récent de l'analyse générale lors de l'élaboration du PLU, et notamment en ce que les modifications ne changent pas la délimitation globale des zones et ne portent que sur les modalités réglementaires internes de ces dernières.

A priori et selon la position actuelle des services de la DREAL Bourgogne, une procédure de modification n'est pas soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre du décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, du moment qu'elle n'est pas susceptible d'avoir une incidence significative sur l'environnement.

Concrètement, aucune modification majeure n'est intervenue dans l'environnement naturel d'Arceau, en dehors du bourg depuis le PLU de 2006. Tous les projets d'urbanisation ont été réalisés dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU, au sein ou dans la continuité immédiate du bourg.

Mis à part les changements apportés au sein de l'ambiance urbaine, l'état initial de l'environnement naturel est donc très sensiblement le même que celui dressé dans le PLU de 2006.

Il est rappelé que la présente modification porte sur l'adaptation réglementaire de secteurs modérés à la réglementation spécifique qui ne sont pas de nature à remettre en cause les conclusions et l'analyse de

l'état initial de l'environnement réalisée en 2006. Les prescriptions mises en œuvre l'ont été dans un objectif de préservation du cadre paysager et environnemental.

Conformément aux articles L.131-2 et L.131-7 du code de de l'urbanisme issu de sa version modifiée par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte après l'approbation du PLU (2006), les dispositions des documents de norme supérieure dans les trois ans suivants leur date d'approbation.

Concrètement le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bourgogne a été approuvé en mars 2015, il dresse une cartographie de la trame verte et bleue présente sur le territoire communal d'Arceau. Cette dernière permet d'identifier et de localiser les réservoirs et principaux corridors écologiques à préserver.

La présente notice n'a pas pour objet de préciser si l'ensemble des orientations du PLU actuellement opposables répondent à ses obligations, mais de démontrer, pour les seuls points de modifications attachés à la présente procédure, que ces derniers ne remettent pas en compte les orientations de ce document.



Extrait du SRCE

Le site s'inscrit en bordure Sud du corridor écologique à préserver (sous-trame forêt) identifié au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et permettant de relier les principaux réservoirs arborés présents à proximité.

Il est précisé que la localisation de ce dernier s'est effectuée au niveau régional et qu'une lecture et adaptation aux contraintes et contexte environnementaux de la Commune est un préalable à sa prise en compte. Ainsi, plusieurs éléments permettent de préciser que le corridor reste préserver dans son ensemble et que les modifications prévues ne sont pas de nature à le bouleverser.

La carte ci-dessous permet de localiser le corridor existant (reporté en vert) au regard des contraintes présentes sur le territoire et notamment l'urbanisation (première barrière artificielle au déplacement de la faune et de la flore reportée en jaune). Le site d'étude apparaît en rouge pour une meilleure localisation.



Source geoportail : réalisation DORGAT

Ainsi, dans un premier temps il apparaît que le site du château s'inscrit à proximité immédiate de l'urbanisation du hameau d'Arcelot. Les secteurs Na, Nc et Ac nouvellement créés sont tous situés à proximité immédiate du château au sein d'un espace clos de murs de pierres qui longent l'ensemble de la propriété sur sa façade Nord et Sud et qui restreignent fortement le déplacement terrestre de la faune sauvage et, plus globalement, freinent les mobilités écologiques du secteur. Considérant les barrières présentes, le corridor passe plus logiquement entre l'espace non urbanisé constitué entre les deux entités bâties. Ce schéma n'exclut nullement le passage faunistique et floristique aux abords du site d'implantation mais permet de localiser le tracé du corridor principal.

A noter également que les mobilités apparaissent également limitées par le caractère relativement passant du parc du château, en effet ce dernier est ouvert au public et attire des promeneurs et randonneurs réguliers tout au long de l'année.

De plus, le caractère arboré de cet espace est volontairement préservé dans sa globalité, l'objectif étant de ne pas porter atteinte à l'environnement. Les études préalables ayant permis de définir le site d'implantation du futur bâtiment ont ainsi été réalisées en étroite concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France pour favoriser au mieux l'intégration de ces futurs éléments dans leur environnement naturel et paysager (ce dernier ayant permis d'optimiser le choix d'implantation du futur site). L'emprise des secteurs nouvellement créés a également été délimité au plus près des constructions projetées afin de préserver les éléments arborés attenants.

En conclusions, le site d'implantation s'inscrit en bordure Sud du corridor qui semble en grande partie concerner les terres agricoles au Nord du parc qui restent préservées dans leur globalité. Les modifications apportées au PLU de 2006 prennent ainsi en compte les orientations de la trame.



Trame bleue : sous trame plan d'eau et zone humide

Le parc du château accueille également un vaste plan d'eau dont le continuum écologique a été étendu à ses abords, c'est-à-dire les espaces proches du réservoir de biodiversité identifié.

En l'occurrence, le réservoir constitué par le plan d'eau présent au sein du parc reste préservé pour les motifs ci-dessus évoqués, le site étant relativement éloigné des berges et proche de l'urbanisation.

L'analyse des continuités écologiques met en évidence l'existante d'un corridor situé plus au Sud et qui emprunte le réseau hydrographique existant sur le territoire.

Source geoportail



Les trois secteurs nouvellement créés s'inscrivent également à proximité de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 1 « Bois de l'Ordorat » identifiée par un aplat vert foncé sur le plan ci-dessous.



Source CARMEN - DREAL

Cette ZNIEFF a été prise en compte lors de l'analyse environnementale du PLU de 2006 et les modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations mise en œuvre pour sa préservation.

Pour conclure, les modifications apportées au PLU, même si elles participent à modifier le règlement et les plans graphiques, ne sont pas de nature à impacter l'environnement. La création de secteurs aux emprises modérées et adaptées aux contraintes présentes participe notamment à réduire l'impact des futures constructions et aménagements.



Commune
d'ARCEAU

PRÉFECTURE DE LA RÉGION
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 1 FEV. 2016



Plan Local d'Urbanisme

Historique du PLU :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 07/02/2006.
- Procédure de modification de droit commun en cours, prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 29/01/2013.
- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 18/01/2016.

MODIFICATION
SIMPLIFIEE N°1

NOTICE DE
PRESENTATION



DOSSIER
D'APPROBATION

Droit, Développement et ORGA nisation des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
E-mail : dorgat@dorgat.fr - Tél. : 03 80 73 05 90
Site internet: www.dorgat.fr

DORGAT
Votre acteur territorial



SOMMAIRE

I.	OBJET ET PROCEDURE.....	4
	<i>I.1 – OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION</i>	<i>4</i>
	<i>I.2 – CHOIX DE LA PROCEDURE</i>	<i>4</i>
II.	MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU.....	6
III.	PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT	9

I. OBJET ET PROCEDURE

I.1 – OBJET ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme d'ARCEAU a été approuvé le 7 février 2006. Il fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun en cours de déroulement, prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 29/01/2013. Il fait également l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1, prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 16/10/2015 et par arrêté en date du 17/10/2015.

Cette modification simplifiée n°1 fait l'objet du présent dossier.

L'objectif de la Commune assigné à la présente modification simplifiée n°1 est de permettre, dans le hameau d'Arcelot, au sein de la zone UF du PLU (zone aujourd'hui réservée aux activités économiques peu nuisantes), la réalisation de constructions d'habitations liées à l'activité économique sous certaines conditions.

La présente modification simplifiée permettra à la Commune de pérenniser les activités économiques existantes au sein de cette zone, d'y faciliter l'implantation de nouvelles activités, contribuant ainsi à créer des emplois et à fixer de nouveaux habitants sur le territoire communal.

La modification simplifiée n°1 consiste à apporter quelques modifications au règlement du secteur UF.

I.2 – CHOIX DE LA PROCEDURE

Les définitions des procédures d'évolution d'un PLU ont été modifiées par le biais de l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et de son décret d'application n°2013-142 du 14 février 2013, et plus récemment par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ainsi que par la Loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

A l'inverse de la réglementation applicable avant le 1^{er} janvier 2013, le champ d'application de la modification simplifiée est défini « en creux » ou en négatif, et non plus par une liste « positive».

Il peut être recouru à la procédure de modification simplifiée :

- Lorsque le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation se trouvent modifiés, dans tous les autres cas que ceux évoqués pour les autres procédures, mais aussi :
- En cas de majoration des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L.123-1-11 (agrandissement ou construction de bâtiments à usage d'habitation), ainsi qu'aux articles L.127-1 (bonus de constructibilité pour mixité sociale), L.128-1 (bonus de

constructibilité pour performance énergétique) et L.128-2 de Code de l'Urbanisme (modulation du bonus de constructibilité pour performance énergétique),

- En cas de rectification d'une erreur matérielle.

Article L 123-13-3 de code de l'urbanisme (dans sa version en vigueur le 9 août 2015):

« I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 127-2, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.»

La présente modification n'a pas pour objet ou pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels puisque la zone UF a vocation à accueillir des activités peu nuisantes.

Toutes les évolutions envisagées précédemment exposée au titre I.1 restent dans un cadre limité et ne conduisent ni à un accroissement ni à une diminution des droits à bâtir de plus de 20% sur la zone UF puisque le coefficient d'emprise au sol ainsi que les règles de prospect initiales ne sont pas modifiés. En effet, les modifications apportées permettent seulement d'étendre le champ des constructions admises, sans modifier les droits à bâtir existants.

Cette modification entre bien dans le cadre légal de la procédure de modification simplifiée.

II. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Il est rappelé que la présente modification simplifiée n°1 porte sur l'ouverture sous conditions de la zone UF à l'habitat lié aux activités économiques autorisées sur cette zone.

Dans le cadre d'un contexte économique difficile, les élus souhaitent permettre, sous conditions, la construction de logements d'habitations liés à des activités économiques au sein de la zone UF. Dans le respect des objectifs du PADD, et considérant que la zone est destinée à l'accueil d'activités non nuisantes compatibles avec la proximité de l'habitat, l'ouverture de la réglementation de ce secteur permettra de pérenniser les activités présentes au sein de la zone, tout en accueillant un nombre très modeste de nouveaux habitants.

Le secteur d'activité est également situé par partie en zone potentielle d'inondabilité d'aléa moyen sur les cartes élaborées dans le cadre des études d'aléas préparatoires menées en 2009 sur le bassin de la Tille et de la Norges. La prise en compte de ce risque nécessite certains ajustements du règlement permettant de réduire la vulnérabilité des futures constructions d'habitat.

Afin de faciliter la compréhension des modifications concrètes, les extraits du règlement modifiés sont présentés ci-après avec un jeu de couleur (~~texte barré~~ pour les suppressions et **texte bleu** pour les ajouts).

MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE UF

Actuellement, l'article 1 du règlement de la zone UF interdit les occupations et utilisations du sol à l'usage d'habitat. Afin de lever cette interdiction et d'autoriser les habitations tout en posant des conditions en termes de droits à bâtir et de nature de l'occupation du sol, il est apporté les modifications suivantes aux dispositions réglementaires applicables, ainsi qu'aux articles UF 1 et UF 2.

La présente modification simplifiée permet également de corriger une erreur matérielle en ce que le plan de zonage du PLU ne délimite aucune zone UF indiquée « i ».

« DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UF

*La zone UF est une zone réservée à l'accueil d'activités économiques peu nuisantes, **acceptant l'habitat sous conditions.***

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2, est admise.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol à usage :

- d'habitat, *sauf celles admises sous conditions à l'article UF 2,*
- d'activité agricole,
- de carrière,
- d'affouillement.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont soumises à déclaration,
- les exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux opérations autorisées dans la zone,
- les constructions d'habitat liées à l'activité économique sous réserve :
 - d'être limitées à un logement au plus par unité économique,
 - d'être intégrées ou superposées au bâtiment d'activité,
 - d'avoir une surface de plancher limitée à 150 m² et n'excédant pas 2/3 de la surface de plancher ou de l'emprise au sol affectée à l'activité économique,
 - que le niveau du plancher habitable soit relevé de 0,70 mètres par rapport au sol naturel,
 - que les exhaussements de sols nécessaires respectent la transparence hydraulique.
- les constructions et installations non interdites à l'article UF-1 aux conditions suivantes :
 - elles ne comportent pas de sous-sol,
 - leur rez-de-chaussée est relevé de 0,50 m par rapport au sol naturel avant tout décapage,
 - elles sont implantées en dehors du périmètre de protection rapprochée du puits de captage dans l'attente d'un raccordement au réseau public d'égout.

Rappel : Cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2. ~~notamment dans les secteurs exposés à d'éventuels risque d'inondation indicé~~

« i » .. »

Afin d'augmenter les possibilités physiques d'implantation des constructions autorisées au sein de la zone UF, sans toutefois augmenter les droits à bâtir, il est apporté les modifications suivantes aux articles UF 6 et UF 7 :

« ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations admises doivent respecter un recul minimal de ~~6 m~~ 3m par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et aux emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises pourront s'implanter soit en limite, soit respecter un recul minimum de ~~6 m~~ 3m par rapport aux limites séparatives. »

Afin de prendre en compte l'évolution de la législation concernant la surface de plancher comme surface de référence dans le droit de l'urbanisme, et notamment l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, ainsi que son décret d'application n° 2011-2054 du 29 décembre 2011, il est apporté la modification suivante à l'article UF 12 :

« ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :

En plus du stationnement intégré à un bâtiment, des places extérieures seront à réaliser sur le terrain du projet. Pour déterminer les places extérieures de stationnement, il sera exigé au minima une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ~~hors œuvre~~ nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte.

NB : selon les besoins estimés, des places complémentaires pourront être exigées. »

III. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R123-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU (en l'occurrence la présente notice), évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

L'accueil de constructions d'habitat au sein du secteur communal UF n'a que de très faible impact sur l'environnement en ce que cette zone se situe dans un secteur actuellement bâti ou destiné à l'être et que les impacts de sa constructibilité ont déjà été pris en compte dans le cadre du PLU de 2006. De plus, son emprise reste modérée et ne permet l'accueil que de quelques constructions d'habitat.

La prise en compte de la vulnérabilité du site, et du risque d'inondabilité potentiel est également traduite au sein du règlement via une rehausse de la surface de plancher habitable par rapport au terrain naturel plus conséquente que pour les constructions économiques. Cette prise en compte prône également la préservation des niveaux de crues et la limitation de création de barrages hydrauliques de nature à perturber le libre écoulement des eaux.

Par ailleurs, la modification simplifiée n°1 n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation des incidences sur un site NATURA 2000 puisque que, conformément aux articles R.414-19 du code de l'environnement, et à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, la présente procédure de modification simplifiée n'est pas soumise à évaluation environnementale en ce qu'elle n'est pas susceptible d'avoir d'effets notables sur l'environnement.



COMMUNE D'ARCEAU

(21310)

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

RAPPORT DE PRESENTATION

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

21 MARS 2006



Révision prescrite par DCM en date du 5 juin 1998

Projet arrêté par DCM en date du 6 Octobre 2004

PLU d'ARCEAU. Projet approuvé par DCM en date du 7 février 2006

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	5
PRESENTATION DE LA COMMUNE D'ARCEAU	5
CHAPITRE I - LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET LES BESOINS	
REPERTORIES DE LA COMMUNE D'ARCEAU	6
SECTION 1 : LE DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE	7
I – PROGRESSION DE LA POPULATION QUI SE RALENTIE	7
II – LA COMPOSITION DE LA POPULATION ET SES EVOLUTIONS.....	9
III – POPULATION ACTIVE.....	10
IV – LE LOGEMENT.....	11
SECTION 2 : LE DIAGNOSTIC ECONOMIQUE.....	12
I – L'ACTIVITE AGRICOLE.....	12
II – L'EXPLOITATION DES MATERIAUX ALLUVIONNAIRES.....	13
II – LES SERVICES, LE COMMERCE ET L'ARTISANAT.....	13
IV – LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE INTERCOMMUNAL EN LIEN AVEC L'AGGLOMERATION DIJONNAISE	14
V – LES TRANSPORTS.....	14
SECTION 3 : LES BESOINS REPERTORIES	15
II – BESOINS EN TERMES DE LOGEMENTS.....	16
III – BESOINS EN TERMES ECONOMIQUES.....	17
CHAPITRE II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	18
SECTION 1 : MILIEU PHYSIQUE	19
I – GEOLOGIE (voir carte géologique).....	19
II – HYDROGEOLOGIE.....	21
III – HYDROLOGIE.....	22
IV – CLIMATOLOGIE.....	23
SECTION 2 : MILIEUX NATURELS	24
I – ANALYSE DE LA VEGETATION.....	24
II – LA FAUNE	30
III – DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE (voir carte de diagnostic écologique).....	32
SECTION 3 : MILIEUX AQUATIQUES	34
I – ASPECTS PISCICOLES.....	34
II – QUALITE DU MILIEU AQUATIQUE.....	35
SECTION 4 : PAYSAGE.....	36

<i>I – UNITES PAYSAGERES (voir carte des unités paysagères)</i>	36
<i>II – DIAGNOSTIC PAYSAGER (voir carte de diagnostic paysager)</i>	40
SECTION 5 : ENVIRONNEMENT BATI	42
<i>I – ORGANISATION GENERALE DU BATI DE LA COMMUNE</i>	42
<i>II – ANALYSE DES ENTREES DES VILLAGES</i>	44
SECTION 6 : PATRIMOINE	46
<i>I – MONUMENTS HISTORIQUES</i>	46
<i>II – SITES ARCHEOLOGIQUES</i>	46
CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES ET DES CONTRAINTES	
REGLEMENTAIRES	48
SECTION 1 : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET LA DELIMITATION DES ZONES	51
<i>I – DE L'EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN ET PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS</i>	52
I.1 - Au niveau communal, deux des objectifs retenus par les élus pour le PADD visent expressément au maintien des activités agricoles et à la préservation et mise en valeur de l'environnement	52
I.2 - Au niveau du bassin de vie dijonnais, le territoire d'ARCEAU continue d'appartenir au monde rural	52
I.3 - En terme de délimitation des zones urbaines et à urbaniser, les choix opérés visent également à préserver au mieux l'espace et l'activité agricole	52
I.4 - Au regard des espaces forestiers et naturels, les zones classées U et AU à vocation d'habitat et d'activités n'empiètent pas sur ces espaces.	53
<i>II - DE LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET DE LA MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT</i>	56
II.1 - De la diversité des fonctions urbaines :	56
II.2 - De la mixité sociale dans l'habitat :	58
<i>III – D'UNE UTILISATION ECONOME ET EQUILIBREE DES ESPACES</i>	59
<i>IV – DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT</i>	60
IV.1 - Au sujet de l'eau :	60
IV.2 - Au sujet du paysage :	60
IV.3 - Au regard des autres préoccupations environnementales :	61
SECTION 2 : MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	62
<i>I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION D'HABITAT</i> :	63
<i>II - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES</i> :	65

III - LES ZONES AU-L : 66

IV – LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : 68

**CHAPITRE IV - EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR
L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE
EN VALEUR..... 70**

INTRODUCTION

Présentation de la commune d'ARCEAU

Situation géographique

(voir plan de situation page suivante)

La commune d'ARCEAU se situe à 15 km au Nord-Est de DIJON, capitale régionale (Préfecture de la Côte d'Or).

Le territoire communal couvre une superficie de 2 160 hectares. Il est composé de 98 % de zones agricoles, naturelles et forestières.

Il est jointif des territoires communaux de :

- Beire-le-Châtel, au Nord,
- Brognon, Saint-Julien, Orgeux, à l'Ouest,
- Arc-sur-Tille, au Sud,
- Mangy-Saint-Médard, à l'Est.

L'altitude varie de 225 à 250 mètres.

Situation administrative

La commune d'Arceau fait partie du département de la Côte d'Or.

Elle appartient au Canton de Mirebeau-sur-Bèze et à l'arrondissement de Dijon.

LIAISONS

(voir carte des liaisons routières ci-après)

Le territoire communal d'Arceau est traversé par les routes départementales 960 et 34 axes qui permettent de gagner à hauteur de Varois-et-Chaignot pour la première et Arc-sur-Tille pour la deuxième, la route départementale 70 reliant Dijon à Gray dans le département de la Haute-Saône.

L'autoroute A31 traverser également le ban communal sur son flanc Ouest. Cet axe d'importance nationale relie le Nord-Est de la France au couloir rhodanien.

CHAPITRE I -
LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET
LES BESOINS REPERTORIES DE LA
COMMUNE D'ARCEAU

SECTION 1 : LE DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE

I – PROGRESSION DE LA POPULATION QUI SE RALENTIE

La population de la Commune d'ARCEAU est en progression constante depuis 1962.

Au dernier recensement de 1999, la population était de 569 habitants.

En 1962, cette population était de 351 habitants, elle progressait tranquillement jusqu'en 1975 où elle atteignait 367 habitants.

La plus forte croissance sera connue en 1975 et 1982 où la population atteint 456 habitants.

La variation est alors de 89 habitants sur 7 ans.

De 1982 à 1999, la croissance demeure forte mais se ralentit.

En 1990, la population est de 526 habitants ; la variation sur 8 ans est donc de 70 personnes.

Avec un total de 569 habitants en 1999, la variation absolue de population sur les 9 années entre les 2 recensements est seulement de 43 habitants.

Le rythme de croissance au cours des 9 dernières années est donc moitié moindre qu'entre les années 1975 et 1982.

Ce ralentissement de la croissance est lié à priori à plusieurs paramètres :

- ↳ le renouvellement de population est essentiellement lié à l'arrivée de nouveaux constructeurs de pavillons individuels ;
- ↳ le foncier disponible dans les zones déjà urbanisées devient rare ;
- ↳ la principale zone d'urbanisation future répartie entre divers propriétaires, n'a pu faire à ce jour l'objet d'une opération à l'initiative de la Commune, rencontrant des difficultés pour en maîtriser le foncier.

Cette évolution globale de la population était très déséquilibrée entre le solde naturel et les entrées – sorties de population.

Ainsi, entre 1975 et 1982, sur une variation de 89 personnes au total, le solde naturel positif en représentait seulement 11.

Entre 1982 et 1990, sur les 70 personnes supplémentaires, 13 provenaient de solde naturel.

Entre 1990 et 1999, sur les 43 personnes nouvelles recensées, 18 proviennent du solde naturel et 25 des entrées – sorties.

Il apparaît ainsi que le solde naturel ne pourra pas, à terme constituer un apport de population supplémentaire notable.

Tout au contraire, avec le vieillissement de la population nouvellement arrivée et accédant à la propriété, la courbe croissante du solde naturel risque de s'inverser.

Cette évolution souligne encore d'avantage la nécessité de pouvoir accueillir de nouveaux habitants par un excédent d'entrées, si la Commune veut retrouver une forte évolution de population.

De 1975 à 1982, cette croissance était de 25 % en 7 ans, soit 3,13 % par an.

Si la collectivité optait pour une croissance de cette importance actuellement, il lui faudrait accueillir en moyenne, par an, 20 nouveaux habitants.

Or, la variation totale de population entre 1990 et 1999 représente 8,2 %, soit un taux de variation annuel de plus de 0,88 %.

Malgré ce fort ralentissement, la croissance de la population communale avec 8,2 % sur la dernière période 1990 – 1999 est nettement plus conséquente que la croissance pendant la même période de l'Arrondissement (+ 4,2 %) ou du Département (+ 2,6 %).

II – LA COMPOSITION DE LA POPULATION ET SES EVOLUTIONS

Globalement, on peut dire de la population d'ARCEAU qu'elle est jeune.

En 1999, 25,7 % de cette population a moins de 20 ans.

La moyenne départementale à même date est de 24,2 %.

A l'opposé de la pyramide des âges, 24 habitants en 1999 ont plus de 75 ans, ce qui représente seulement 4,2 % de la population d'ARCEAU, alors que cette proportion est de 7,7 % dans le Département.

Les 20 à 39 ans représentent 23,9 % de la population actuelle.

Les 40 à 59 ans représentent 33,9 % en 1999.

En 1990, la population des 0 à 19 ans représentait 29,8 % de la population totale d'ARCEAU.

Celle des 20 à 39 ans représentait 25,5 %.

Toujours en 1990, celle des 40 à 59 ans représentait 27 %.

Cette tendance risque de conduire, dans les 15 prochaines années, à un vieillissement très net de la population, si la collectivité n'accueille pas de nouveaux habitants, candidats à l'accession mais également occupant de logements locatifs.

En effet, on ne peut que rapprocher cette évolution forte de la tranche des 40 – 59 ans à la forte croissance connue dans les années 1975 à 1982, essentiellement du fait d'un solde migratoire positif.

Les accédants à la propriété d'alors vieillissent ...

Le taux de natalité va continuer à décroître (15,14 pour 1 000 entre 75 et 82 ; 10,59 pour 1 000 entre 90 et 99).

La décroissance du taux de mortalité moins sensible au cours de cette période risque de conduire peu à peu à un solde naturel négatif.

Ces éléments confirment que sans apport de population nouvelle, notamment jeune, en âge de procréer, il sera difficile pour la Commune d'ARCEAU de rééquilibrer sa pyramide des âges et d'assurer sur le moyen et long terme une croissance de population plus régulière.

Concernant la représentation hommes, femmes au sein de la population, le déséquilibre au cours des 25 dernières années était assez peu marqué.

En 1975, le nombre de femmes était supérieur au nombre d'hommes.

Depuis cette date, les hommes ont été plus nombreux, mais on tend à l'équilibre parfait en 1999, la population d'ARCEAU comptant un individu masculin de plus que de femmes (285 hommes pour 284 femmes).

Au niveau des tranches d'âges, la parité est quasiment respectée en 1999 pour chaque tranche d'âge, la différence la plus marquée étant constatée dans la tranche d'âge de 40 à 59 ans au bénéfice des hommes.

Enfin, la composition des ménages présente une tendance relativement similaire à celle de l'ensemble de la population, avec une diminution des ménages de 6 personnes et plus et une augmentation assez nette des ménages de 1 personnes (plus de 75 % des 218 ménages comptent de 1 à 3 personnes).

III – POPULATION ACTIVE

En 1990, sur une population de 526 personnes, on dénombrait 227 actifs, soit 43,1 %.

En 1999, sur une population de 569 personnes, on dénombrait 283 actifs, soit 49,7 %.

Cette relative augmentation de la population active entre les 2 recensements souligne surtout le manque de renouvellement de cette population, le taux des moins de 20 ans étant passé de près de 30 % en 90 à près de 25 % en 99.

Cette population active est essentiellement migrante, plus de 85 % de celle-ci travaillant à l'extérieure de la Commune.

Ce phénomène tend d'ailleurs à s'accroître, la population active agricole diminuant avec les années, et les emplois offerts sur place étant moins nombreux.

Ceci induit des déplacements quotidiens, essentiellement en automobile, soulignant un taux d'équipement automobile pour ARCEAU supérieur à la moyenne départementale.

Le taux de chômage de cette population active (6 %) reste inférieur au taux de chômage départemental (10,7 %).

La proximité de l'agglomération dijonnaise n'explique guère cette différence.

L'explication est davantage liée, semble-t-il, au fait que près de 22 % des actifs ayant un emploi exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint.

Ce taux est 2 fois supérieur au taux départemental des non-salariés.

Le caractère urbain et résidentiel de la Commune peut également expliquer ce fait.

IV – LE LOGEMENT

Le nombre de logements augmente régulièrement, du fait de la croissance de la population totale et du « desserrement » des ménages.

Le nombre de logements en 1999 atteignait 242, dont près de 50 % datent de plus de 50 ans.

Cependant, l'équipement de ces logements est plutôt confortable (près de 90 % d'entre eux bénéficient d'installations sanitaires, et près de 70 % d'un chauffage central).

La maison individuelle est dominante (près de 85 %), le statut de propriétaire représentant 75 % du mode d'occupation.

Près de 60 % des résidences principales comportent 5 pièces et plus.

Le taux de résidences secondaires est de 5 % environ, le taux de logements vacants étant de 4 %.

Ces chiffres illustrent bien la difficulté d'équilibrer la pyramide des âges, les propriétaires – habitants vieillissant et les jeunes ménages « non accédant à la propriété » ne trouvant pas à se loger.

SECTION 2 : LE DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

La Commune ne présente pas un attrait économique fort, une très grande majorité de sa population se déplaçant sur l'agglomération dijonnaise pour travailler (près de 80 %).

Le territoire est resté essentiellement rural ;

I – L'ACTIVITE AGRICOLE

La surface agricole utile en 2000 représente 1 084 ha, présentant une légère progression depuis 1988, se rapprochant de celle de 1979 (1 148 ha), à comparer avec les 2 160 ha de superficie communale.

Les terres labourables dominent très largement (1 046 ha), avec une forte proportion consacrée aux cultures céréalières.

Le nombre d'exploitations agricoles est de 14 en 2000, contre 18 en 1979.

La moitié de ces exploitations comptent 100 ha et plus.

La population familiale active sur ces exploitations est de 21 personnes, pour 9 chefs d'exploitations à temps complet.

Une seule exploitation est tournée vers la production laitière.

Deux centres équestres sont également à signaler.

Au-delà des chiffres, l'agriculture est une composante majeure de l'activité et de la vie villageoise.

Sa préservation va de pair avec l'offre d'un cadre de vie « rural ».

II – L'EXPLOITATION DES MATERIAUX ALLUVIONNAIRES

Cette activité, représentée à ce jour par une seule carrière autorisée, joue un rôle au-delà de son rôle économique immédiat, par son impact sur le paysage et sur l'environnement.

La ressource en graves alluvionnaires est encore présente, et peut à court et moyen terme, constituer un attrait économique non négligeable.

Mais l'impact le plus fort est peut être déjà ailleurs, dans l'éventuel développement en intercommunalité d'une activité touristique de proximité pour l'agglomération dijonnaise.

A ce jour, cette activité de loisirs (pêche, chasse, promenade) n'est pas encore très organisée.

Il y a cependant là des besoins et une potentialité à développer.

II – LES SERVICES, LE COMMERCE ET L'ARTISANAT

Là encore, la majorité des besoins en services et en commerces sont satisfaits sur l'agglomération dijonnaise, et dans une moindre mesure sur ARC SUR TILLE, ou encore sur MIREBEAU.

Cependant, la Commune possède quelques activités sur place qu'il convient de conforter :

- ↳ Une école primaire (regroupement pédagogique avec BEIRE LE CHATEL),
 - ↳ Une Mairie,
 - ↳ Des commerçants ambulants (pain – épicerie),
 - ↳ 4 activités liées au monde agricole (centre équestre, négoce de produits agricoles, recyclage résidus végétaux),
 - ↳ Une carrière,
 - ↳ 3 activités de services divers (photographe, agence commerciale, infirmière remplaçante),
-

- ↳ 8 artisans œuvrant dans le domaine de la construction (plomberie, carrelage, terrassement, maçonnerie, zinguerie, peinture, électricien),
- ↳ 3 autres activités artisanales (chaudronnerie, marquage au laser, ébénisterie).

IV – LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE INTERCOMMUNAL EN LIEN AVEC L'AGGLOMERATION DIJONNAISE

Au delà des activités présentes sur le territoire communal, il est évident que la réalité économique pour la population d'ARCEAU est liée au développement de l'agglomération dijonnaise, qui offre un emploi à 80 % de la population active.

En outre, le territoire communal d'ARCEAU ne présente pas les meilleurs atouts pour être le lieu de développement privilégié de l'expansion économique de l'agglomération.

Entre la forte présence agricole à préserver, la plaine alluvionnaire de la TILLE et son cortège de plans d'eau, la forêt, le territoire n'offre pas de possibilités pour l'accueil physique d'un pôle économique d'importance.

Sa situation en retrait des principaux accès à des axes routiers majeurs ne confère pas au territoire communal un attrait auprès des décideurs économiques.

Aussi, les élus d'ARCEAU ont pleinement conscience que seule une démarche intercommunale en lien avec le bassin économique dijonnais est susceptible d'assurer à sa population actuelle et future des capacités d'emploi à la hauteur de ses besoins.

V – LES TRANSPORTS

L'équipement en automobiles des ménages d'ARCEAU est supérieur à la moyenne départementale en la matière.

La quasi totalité des déplacements s'effectue donc en automobile, essentiellement lors des trajets quotidiens domicile – travail, en direction de l'agglomération dijonnaise.

Seule une ligne de bus joignant DIJON à GRAY, par BEIRE LE CHATEL et FONTAINE FRANCAISE assure quelques liaisons quotidiennes, notamment avec DIJON.

Vu la situation géographique d'ARCEAU et son faible poids de population actuelle, il ne peut être espéré le renforcement de moyens de transport public, sans une augmentation préalable de population sur ARCEAU et les Communes voisines concernées par cet itinéraire.

Concernant le regroupement scolaire, un ramassage scolaire est actuellement assuré entre les Communes d'accueil des écoliers.

SECTION 3 : LES BESOINS REPERTORIES

I – BESOINS EN TERMES DEMOGRAPHIQUES

Pour les élus d'ARCEAU, le diagnostic démographique souligne la nécessité d'accueillir une population nouvelle.

a) Une croissance modérée, mais indispensable :

L'accueil de nouveaux habitants doit permettre tout d'abord de compenser le vieillissement constaté de la population actuelle, en rééquilibrant la pyramide des âges.

L'accueil de nouveaux habitants doit ensuite permettre d'atteindre un seuil de population garantissant le maintien et le développement de quelques services et commerces de proximité au bénéfice de cette population.

Ce seuil de population peut être estimé entre 700 et 800 habitants à 10 – 12 ans, ce qui représenterait une croissance de 15 à 20 habitants supplémentaires par an en moyenne.

L'accueil de nouveaux habitants doit enfin permettre d'assurer à terme une croissance plus modérée, résultant davantage d'un solde naturel positif que du solde migratoire.

b) Un accueil diversifié :

Au delà du quantum, l'accueil de population se doit également d'être diversifié pour atteindre les objectifs que se sont fixés les élus d'ARCEAU.

Si l'essentiel de l'apport de population ne pourra que résulter de l'accueil de nouveaux accédants à la propriété individuelle, les élus ont cependant le souci d'élargir l'accueil en logements locatifs ou non :

- ↳ en direction des jeunes, et des jeunes ménages, nés ou non au village, souhaitant s'y installer,
- ↳ en direction des plus âgés, obligés de quitter leur maison pour raison de santé, de veuvage, ou ne souhaitant plus assumer l'entretien d'une propriété, mais désirant rester au village,
- ↳ en direction de familles moins fortunées, ne souhaitant pas ou ne pouvant pas investir dans une maison, mais désireuses de vivre dans le village.

En acceptant une croissance soutenue de la population, ouverte à tous, les élus visent effectivement à favoriser une vie villageoise, riche de toutes les générations, offrant sur place services, commerces et animations dans un cadre rural, en phase avec le bassin de vie dijonnaise.

II – BESOINS EN TERMES DE LOGEMENTS

a) Le nombre de logements :

Compte tenu des besoins exprimés ci-dessus en terme de population, et de la taille moyenne des ménages en 1999 (2,6 personnes par ménage) en diminution, il peut être considéré que pour maintenir la population actuelle et accueillir la population future, le besoin en logement, soit de 80 à 100 logements neufs environ pour la période des 10 à 12 années à venir.

b) Le type d'habitat :

Majoritairement, la demande des nouveaux arrivants portera sur l'accession à la propriété de maisons individuelles.

Ce besoin correspond au souhait de vivre dans un environnement agréable et individualisé.

Cependant, le village a également besoin de quelques logements locatifs à destination des jeunes, des personnes âgées et de tout ménage ne souhaitant pas ou ne pouvant pas devenir propriétaires.

A terme, une vingtaine de logement locatifs, sous forme de pavillons individuels, ou de bâtiments anciens réhabilités, ou encore de petits bâtiments de quelques logements apparaît nécessaire pour répondre au besoin d'équilibre de la pyramide des âges de la population.

III – BESOINS EN TERMES ECONOMIQUES

Les élus d'ARCEAU ont conscience que le devenir économique pour la population dépend du bassin de vie dijonnaise et des actions intercommunales en la matière.

Cependant, le maintien et de développement d'un tissu d'activités sur le territoire communal constitue également un besoin à satisfaire impérativement.

La première branche d'activité à préserver est l'agriculture.

La qualité du cadre de vie à ARCEAU est liée pour beaucoup à cette activité.

Le second besoin est le maintien et le développement de quelques services, commerces et artisans.

Sans un minimum de commerces et de services, la population d'ARCEAU serait assurée assez vite d'un déclin et d'une perte de qualité de vie.

L'accueil d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, nécessite cependant de réserver une zone pour leur développement, lorsque notamment leur évolution nécessite des bâtiments et des espaces difficilement intégrables au bâti actuel.

En toute état de cause, en cas de fort développement, de telles activités changeant de nature pour devenir industrielles ne peuvent trouver sur le territoire d'ARCEAU un environnement économique et structurel adapté à leurs besoins.

CHAPITRE II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre constitue une synthèse de l'analyse de l'état initial de l'environnement réalisée par le Bureau d'Etudes SCIENCES ENVIRONNEMENT (6 Bd Diderot – 25000 BESANCON) en décembre 1999.

Pour plus de détail, il est conseillé de se reporter à l'étude d'environnement complète consultable en Mairie.

SECTION 1 : MILIEU PHYSIQUE

I – GEOLOGIE (voir carte géologique)

La commune d'Arceau est située dans la partie septentrionale de la région bressane. Elle s'étend sur deux unités géomorphologiques, la plaine alluviale de la tille et le ressaut de 10 à 20m sur lequel sont implantés les villages.

La vallée de la Tille présente une succession de dépôts correspondant à différentes phases d'alluvionnement du Quaternaire.

Sous l'influence des oscillations climatiques lors des époques glaciaires récentes, différentes conditions de transport et d'alluvionnement ont permis la mise en place de formations graveleuses, limoneuses ou argileuses, les matériaux déposés provenant de l'érosion des plateaux calcaires environnants.

Le ressaut correspond à une terrasse alluviale. Ces dépôts du Quaternaire Inférieur à Moyen reposent sur les formations continentales tertiaires marquées par la petite butte calcaire bordant la limite Est du territoire communal.

■ Quaternaire

CF. C : placages colluviaux

FC.Fz : remplissage mixte (FC), colluvial et alluvial

FzT.Fz : alluvions récentes, alluvions tourbeuses

Fy : Würm-Boréal ; nappe alluviale supérieure

Fw : complexe alluvial ancien. Anté-Riss

H : complexe argileux superficiel. Pliocène-Quaternaire

■ Tertiaire

g₃ : complexe saumon du Dijonnais – Oligocène terminal

Mg1 : Meulières à charaphytes – Sannoisien

e7 : calcaires lacustres d'âge Eocène – Oligocène

■ Secondaire

C3 : craie à Globo truncann du Turomien

II – HYDROGEOLOGIE

A. Les différents aquifères

Le remplissable alluvial de la vallée de la Tille renferme deux niveaux aquifères superposés, séparés par une couche argilo-marneuse prenant naissance au niveau de Fouchanges, qui dépasse 10 mètres d'épaisseur dans le secteur d'Arceau.

La nappe profonde est captive, voire artésienne, tandis que la nappe superficielle est soutenue par la rivière. Cette nappe affleure au niveau des gravières présentes sur le secteur de la commune. Sa vitesse d'écoulement est de l'ordre de 150 à 220 m/jour, selon une direction subméridienne, probablement convergente vers l'axe de la vallée drainée en surface par la Grande Noue Noire. Son gradient piézométrique est proche de 3 ‰.

La couche de graviers récents (Fy1) présente une bonne transmissivité dans la zone centrale de la vallée, sur une épaisseur voisine de 4 mètres.

Le battement de cette nappe superficielle entre hautes-eaux et basses-eaux atteint 1 mètre. La direction d'écoulement de la nappe varie légèrement au cours du cycle hydrologique.

De petites nappes localisées se développent à l'Est de la vallée, dans les formations détritiques complexes de nature sablo-argileuse ; discontinus et d'extension limitée, ces aquifères représentent un potentiel hydrogéologique beaucoup plus faible que la plaine alluviale.

Enfin, les calcaires lacustres éocènes, drainés par la craie sous-jacente, ne recèlent pas de nappe. Toutefois, à la faveur du pendage, il peut se produire une légère mise en charge sous les marnes Oligocène en période de hautes eaux.

B. Alimentation en eau potable

Deux captages d'eau destinée à la consommation humaine, bénéficiant de périmètres de protection, sont situés sur secteur de la commune.

- En amont, le puits de Fouchanges, qui alimente le S.I.A.E.P. (Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable) de Clénay Saint-Julien.
- En aval, le puits d'Arcelot, qui alimente le S.I.A.E.P. de Varois-et-Chaignot.

Ces captages exploitent la nappe alluviale profonde, séparée de la nappe superficielle par des marnes à partir de Fouchanges.

C. Les risques de pollution

La nappe située dans la plaine alluviale de la Tille est vulnérable aux pollutions de surface en raison de la forte perméabilité des alluvions supérieures. De plus, la bonne transmissivité de l'aquifère engendre une propagation rapide et une large diffusion des particules contaminées.

III – HYDROLOGIE

A. Réseau hydrographique

Les éléments hydrographiques principaux présents sur la commune sont :

- la Tille qui appartient au bassin versant de la Saône,
- les nombreuses gravières qui correspondent à la mise à nu de la nappe alluviale, reliées entre elles par de nombreux fossés.

La rivière présente un tracé fortement modifié, suite aux aménagements hydrauliques réalisés dans la vallée :

En effet, le lit mineur de la Tille a été décalé en bordure Est de la plaine alluviale à hauteur de Fouchanges lors des travaux d'assèchement du Marais des Tilles au siècle dernier.

B. Inondabilité (voir carte hydrogéologie et hydrographie)

La Tille s'écoule à une altitude légèrement supérieure à celle de la plaine, régulièrement inondée en période de crue.

Lors de la montée des eaux, la Tille quitte son lit mineur juste avant Arceau, pour s'étaler dans la plaine.

Le champ d'inondation recouvre la plaine alluviale, séparé en deux zones par l'autoroute. Il est alimenté par les débordements de la Tille, les apports de la Norges et parfois par des remontées de la nappe.

Il est limité par les versants et par des remblais de route, qui jouent le rôle d'obstacle hydraulique pour une crue cinquantennale ; ces remblais deviennent insuffisants pour une crue centennale.

IV – CLIMATOLOGIE

Le climat dijonnais est soumis à une dominante océanique altérée par les influences continentales de l'Europe centrale, et compensée par une tendance méditerranéenne provenant de l'axe rhodanien.

Les hivers sont assez froids et longs (brouillards hivernaux), les étés plutôt chauds et fréquemment orageux. Les premières gelées d'automne arrivent avant la fin d'octobre, tandis que les dernières gelées de printemps surviennent encore jusqu'à fin avril. La pluviométrie annuelle est de l'ordre de 750 mm, avec des valeurs minimales atteintes en février-mars, juillet et octobre. Plus d'un jour sur deux demeurent totalement sec. La valeur décennale de pluie sur 24 heures atteint 65 mm. Les vents dominants viennent du Sud-Ouest et du Nord ; les vents de vitesse supérieure à 8 m/s (29 km/h) soufflent du Sud – Sud-Ouest.

SECTION 2 : MILIEUX NATURELS

I – ANALYSE DE LA VEGETATION

Trois types de formations végétales peuvent être distinguées :

- les milieux ouverts, dépourvus ou presque de tout élément arborescent* ou arbustif : prairies, pelouses, ... ;
- les formations arborées et/ou arbustives linéaires ;
- les milieux fermés, formations végétales* comprenant au moins une strate arborescente : forêts, bosquets, plantations, ...

A. Les milieux ouverts

■ Cultures

Les cultures s'étendent largement sur l'ensemble du territoire communal et constituent le premier type d'occupation du sol de par l'importance de leur surface.

Les pratiques culturales (traitements phytosanitaires, ...) réduisent en général considérablement la richesse floristique de la végétation commensale des cultures qui se résume le plus souvent à quelques plantes adventices* messicoles : fumeterre officinal, coquelicot, pied de coq, digitale sanguine, ...

■ Prairies mésophiles*

Ces prairies sont généralement pâturées. La flore se caractérise par des espèces résistantes au piétinement des bovins pouvant se développer en petites touffes ou en rosettes. Ces prairies ne présentent pas une grande diversité floristique et les graminées sont surtout représentatives de la flore : pâturin des prés, fétuque des prés, fétuque rouge, dactyle aggloméré, ... Les autres herbacées sont communes : plantaire (sp), pissenlit, pâquerette, ...

■ Prairies mésohygroclines* à hygroclines*

Les prairies installées à proximité immédiate de la rivière (des cours d'eau en général) et en plaine alluviale peuvent être marquées floristiquement par l'humidité relative du milieu.

La plupart des espèces inventoriées dans les prairies mésophiles peuvent l'être également dans les prairies mésohygroclines à hygroclines. Toutefois, ces prairies peuvent être marquées physionomiquement par la présence du jonc épars qui s'élève au-dessus de celles-ci.

La cardamine des prés, la renoncule âcre, le trèfle des prés sont représentatifs de ces prairies « fraîches ».

■ Prairie mésoxérophile*

Cette prairie est faiblement représentée à l'échelle communale. Elle est présente au Nord-Est du lieu-dit « En l'Etang ». Cette prairie a la particularité d'accueillir des plantes dites méridionales. Ce type de prairie est présent le long du couloir de la Saône là où le climat méridional exerce encore une certaine influence.

Les espèces représentatives de cette prairie sont le brome érigé, l'avoine des prés, la fétuque (*Festuca lemni*). Les orchidées sont également bien représentées (Orchis moucheron, Orchis mâle, ...). Le lotier corniculé, la centaurée jacée, la gesse printanière, ... sont également présents.

La prairie est piquetée çà et là d'arbustes : ronce buissonnante, églantier, noisetier, prunellier.

Remarque : Une puissante formation herbacée à base d'hélophytes ceinture l'étang du lieu-dit « En l'Etang ». Cette formation herbacée est largement dominée par le roseau (*phragmites australis*) et dans une moindre mesure par la baldingère.

B. Les formations arborées et/ou arbustives linéaires

■ Formation boisée ripicole* (ripisylve)

La formation boisée ripicole qui borde les rives de la Tille est globalement continue et forme un rideau arboré relativement élevé pouvant être assimilé à une saulaie.

Le saule blanc domine le plus souvent la strate arborée et se rencontre également à l'état arbustif ou en cépée. Les saules, saule pourpre, saule marsault, saule fragile ou encore saule à trois étamines accompagnent le saule blanc et forment une strate inférieure dense.

Lorsque la densité de saules blancs tend à diminuer, le frêne, essence de lumière s'impose davantage accompagné ponctuellement de l'érable sycomore. De petites plantations de peupliers en bouquet ou linéaire trouvent place également sur les rives de la Tille.

La strate herbacée présente parfois un développement exubérant : le lycoperon d'Europe, l'ortie, le carex hirta, la baldingère, le jonc aggloméré sont les espèces principales représentatives de cette strate.

■ Haies arbustives

Elles sont faiblement représentées à l'échelle du territoire communal. Elles sont localisées principalement au sein et en limite des prairies pâturées des lieux-dits « Le Prés des Noues » et « La Chapelle ». Le cortège arbustif est un cortège calcicole* classique dominé par le prunellier, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, ... Ces espèces constituent une fruticée* dense.

■ Haies arborées

⇒ Première variante

La strate arborée est composée du chêne (sp) et du charme, essences accompagnées de l'érable champêtre mais aussi du cerisier de Sainte-Lucie.

La strate arborée est dense et limite sous son couvert le développement des strates arbustive et herbacée.

L'ourlet* est en général bien développé : érable champêtre, cornouiller sanguin, camérisier à balai, troène, églantier, prunellier. Ce cortège arbustif est typiquement calcicole*.

⇒ Deuxième variante

Ces haies s'étirent en bordure de ruisseaux ou fossés. Le saule blanc et le frêne s'affirment davantage au voisinage des essences citées dans la description de la première variante ; les espèces arbustives sont identiques mais leur densité est plus faible.

C. Les milieux fermés

■ Frênaie

Le frêne domine largement la strate arborée supérieure où il est presque exclusif. Le frêne est présent à tous les étages du peuplement forestier du stade du semis au haut-perchis. L'érable champêtre, le tilleul à petites feuilles, sont également représentés à tous les étages du peuplement à l'exception du niveau supérieur.

La strate arbustive est en général fournie, les cépées de noisetiers caractérisant physionomiquement celle-ci. A l'écart du couvert des cépées, le troène atteint un fort taux de recouvrement. Il est accompagné de l'érable champêtre (encore bien représenté) et dans une moindre mesure du cornouiller sanguin, du fusain, de l'aubépine, du groseillier (sp), de la ronce.

La strate herbacée est peu développée. Le lierre, le carex des bois, l'arum, la stellaire holostée, la ficaire sont les espèces représentatives du cortège floristique.

■ Boisements de la plaine alluviale et boisements rivulaires

Ces boisements poussent sur des sols peu épais. Les terrains, situés dans la partie basse de la plaine alluviale de la Tille, subissent des inondations irrégulières.

Frênaie-ormie et frênaie-chênaie se succèdent, à la faveur des modifications de la topographie du terrain, la frênaie-chênaie étant en station légèrement plus élevée par rapport à l'ormie-frênaie.

Les essences fondamentales qui composent ces groupements sont le frêne, l'érable champêtre, accompagnés de merisier, chêne pédonculé et aulne glutineux (rare). L'orme est omniprésent dans le taillis.

Les arbustes et les lianes forment un sous-bois dense : noisetier (très abondant), cornouiller sanguin, aubépine monogyne, troène, prunellier, viorne obier, ronce, groseillier rouge, ...

La clématite, qui est une liane, se développe en particulier en lisière.

Le buis, espèce caractéristique des stations xérophiles* et thermophiles*, est présent ici de « façon spontanée » et constitue l'originalité du groupement. Son système racinaire superficiel l'avantage dans ces terrains peu profonds. En effet, cette espèce résiste mal à la concurrence des autres plantes sur sol profond.

La strate herbacée est beaucoup plus pauvre en raison de l'écran que forment les strates supérieures. Les plantes peuvent se développer en tache comme le lierre (recouvrement supérieur à 75 %) et l'ail des ours ; mais elles se rencontrent surtout en pied isolé : parisette, brachypode des bois, sceau de Salomon multiflore, laîche des bois, arum, valériane, ...

A la faveur de l'ouverture des boisements la friche arbustive se développe. On retrouve dans cette formation, les mêmes espèces que celles citées précédemment mais à l'état arbustif. La strate arborée est absente ainsi que le buis. De ce fait, la strate herbacée peut pleinement se développer dans les clairières et zones dégagées. Celle-ci atteint d'ailleurs un fort recouvrement et est plus diversifiée : potentille rampante, reine des prés, berce commune, petite pimprenelle, houlque laineuse, laîche glauque, gailllets grateron et mollugine, chiendent rampant, ...

■ Les parcs

Les parcs rassemblent une grande diversité d'essences. Les arbres ont le plus souvent atteint largement leur âge de maturité et sont en conséquence souvent d'un port imposant. Nous pouvons citer : l'érable plane, le robinier faux-acacia, le séquoia, le hêtre, le frêne, le cèdre du Liban, le chêne pédonculé, le tilleul à grandes feuilles, l'érable sycomore ainsi que le tremble et le peuplier. Le cortège arbustif de sous-étage est calcicole.

■ Peupleraie

La strate arborée est monospécifique : peuplier. Quelques arbustes, du frêne notamment, se rencontrent de façon très disséminée. A l'opposé, la strate herbacée peut être exubérante, elle se compose alors principalement de trois espèces à fort recouvrement : l'ortie dioïque, le géranium herbe à Robert et la berce commune. Il s'agit donc d'un milieu peu diversifié, se caractérisant par l'absence de strates arborées secondaires et arbustives.

■ Chênaie-frênaie de fond de vallon

Cette formation forestière est localisée en fond de vallon, à proximité du ruisseau, lieu-dit "« Le Chardenois ».

La strate arborée se présente sous l'aspect d'une futaie mélangée de chêne pédonculé et de frêne sur taillis de charme. Ces essences sont accompagnées d'aulne et d'érable champêtre.

Le noisetier s'affirme dans le sous-étage. Ça et là sont disséminés quelques trembles, érables sycomores et tilleuls à petites feuilles.

Le troène, le groseillier rouge et le fusain d'Europe constituent les principales espèces représentatives de la strate arbustive.

L'état hydrique du milieu est indiqué par l'ail des ours, la renoncule tête d'or, la violette des bois, le brachypode des bois, l'oxalide petite oseille, ... espèces hygroclines.

■ Chênaie-charmaie-frênaie

Dans la strate arborée s'affirme le chêne sessile qu'accompagnent le chêne pédonculé, le frêne et le hêtre. Le taillis se compose presque essentiellement de charme.

A l'état disséminé sont présents le tilleul à petites feuilles et l'alisier torminal. En sous-étage, le noisetier tient localement une place importante. La ronce, l'aubépine épineuse sont partout présents.

L'anémone des bois, le sceau de Salomon, la luzule des bois sont largement répandus au niveau de la strate herbacée.

Remarque : Il existe une variante à pin sylvestre (plantation), les espèces décrites ci-dessus sont répartis alors en sous-étage dans le peuplement forestier où l'essence objectif est le pin sylvestre.

■ Chênaie-charmaie

La futaie de chêne, majoritairement sessile, est accompagnée du chêne pédonculé sur taillis de charme. Le hêtre est à l'état très disséminé. Sous le taillis épais les strates arbustives et arborées n'atteignent qu'un faible développement. Le cortège arbustif se résume à l'érable champêtre et au troène qu'accompagnent les aubépines monogyne et épineuse, plus rarement le houx et le chèvrefeuille des bois.

Le lierre et le polytric élégant peuvent atteindre un fort taux de recouvrement. Ponctuellement, à la faveur d'une trouée dans le taillis, le cortège floristique de la strate herbacée s'enrichit de la luzule des bois, du lamier jaune, de l'oxalide petite oseille, de l'aspérule odorante.

II – LA FAUNE

A. La faune des boisements de la plaine alluviale

⇒ Les milieux arbustifs et arborés

Les oiseaux qui occupent les boisements (au sens large) sont représentés par des espèces communes dans la région. La structure étagée de ces formations (strates herbacée, arbustive et arborée) permet l'utilisation du site par une faune diversifiée.

Certains oiseaux exploitent la strate haute pour y nidifier : corneille noire, buse variable, pigeon ramier, geai des chênes, pinson des arbres. Les troncs des essences à bois tendre sont appréciés par les oiseaux cavernicoles : pics (vert et épeiche), mésanges, ... Les mésanges sont observées généralement sur les ramilles des arbres et arbustes. Les zones plus buissonnantes sont le domaine du merle, de la grive musicienne, du pouillot véloce, de la fauvette à tête noire et du rouge-gorge. Le troglodyte préfère les ronciers et milieux touffus proches des fossés temporaires.

⇒ Les friches herbacées

Ces milieux, à base de plantes à fleur, attirent de nombreux invertébrés tels que les papillons, les libellules, les araignées, ... Citons parmi les libellules : *Crocothemis erythraea*, *Coenagrion sp.*, *Sympetrum sanguineum*, ... Ces animaux sont la proie d'oiseaux insectivores stricts ou saisonniers.

Les graines sont recherchées par des oiseaux granivores comme la linotte mélodieuse, le bruant jaune, le chardonneret, ...

Les zones à végétation rase et clairsemée sont fréquentées par la bergeronnette grise, l'alouette des champs et le bruant jaune. Les deux premières espèces peuvent s'y reproduire, celles-ci construisant leur nid à même le sol.

Les friches plus denses et composées de grandes herbes et ronciers, accueillent le tarier pâtre et l'hypolaïs polyglotte, qui niche dans les buissons.

Ces surfaces sont survolées par le faucon crécerelle et la buse variable. Des traces de lièvre, de chevreuil et de renard y ont été également relevées.

⇒ Les bassins et zones humides

La grenouille rousse et la grenouille verte se reproduisent dans les mares ou bassins peu profonds, dont les eaux se réchauffent rapidement. Les hélophytes et les fonds vaseux constituent également des supports de pontes pour les libellules telles que *Calopteryx virgo*, *Anax imperator*, *Crocothemis erythraea*, *Sympetrum sanguineum*, *Coenagrion sp.*, ...

Les mares sont souvent occupées par la perche soleil, espèce peu exigeante et fréquente dans les eaux se réchauffant en été.

Des alevinages en tanche, brochet, perche, gardon, carpe et chevesne sont réalisés dans les bassins de pêche.

Les berges abruptes des bassins sont utilisées par le martin-pêcheur et les hirondelles de rivages qui y construisent leur nid.

Le ragondin est également présent et sa population reste raisonnable.

Les bassins dans lesquels ont pu se développer des phragmitaies sont favorables à l'accueil des rousserolles, du bruant des roseaux. Les bassins les plus récents sont colonisés par des espèces pionnières comme la bergeronnette grise, le petit gravelot, le chevalier guignette.

Les bassins sont susceptibles d'accueillir également temporairement des individus migrateurs comme la barge à queue noire, le canard siffleur, le canard souchet, le chevalier culblanc, l'eider à duvet, le garrot à œil d'or, ... considérés comme du gibier d'eau, le colvert, le milouin, le morillon, le pillet sont des canards bien représentés.

B. La faune des lieux habités

Les zones d'habitat ne sont pas totalement hostiles à la nature, et nombreuses sont les espèces qui ont su en tirer parti.

L'habitat rural, les fermes, les granges, sont couramment fréquentés par l'hirondelle rustique, le moineau domestique ou la chouette effraie, ... Il est aussi, très souvent, un lieu de nidification pour l'hirondelle de fenêtre, le martinet noir et le rouge-queue noir.

Les arbres et arbustes des parcs et jardins sont souvent assez hospitaliers pour accueillir le verdier, le chardonneret, le serin cini, les mésanges bleue et charbonnière, la fauvette à tête noire, le rouge-queue à front blanc,...

C. La faune du plateau cultivé

Les vastes zones de cultures accueillent également de nombreux oiseaux : bergeronnette grise, bruant jaune, bruant zizi, chardonneret élégant, corneille noire, étourneau sansonnet, grive draine, hirondelle rustique, linotte mélodieuse, merle noir, moineaux domestique et friquet, pigeon ramier, serin cini, traquet pâle, ...

Pour quelques espèces de rapaces, les cultures sont des zones de chasse intéressantes : buse variable, faucon crécerelle, milan noir, chouettes hulotte et chevêche, ...

L'alouette des champs y niche à même le sol, ...

La perdrix et le faisan sont « lâchés » dans la nature à l'automne, quelques jours avant la chasse.

Le lièvre est devenu un hôte rare de la plaine.

D. Le milieu forestier

La population de chevreuils est estimée à 5 ou 6 individus par 100 hectares.

En dehors du parc à sangliers (surface close de près de 100 hectares) du massif forestier d'Héliot et Malpertuis la présence du sanglier est aléatoire.

La population de renards semble s'être stabilisée ces dernières années. Quant aux mustélidés, ils sont représentés par la belette, la fouine, la martre, le blaireau. A priori, le chat sauvage n'est pas ou très peu présent en forêt.

III – DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE (voir carte de diagnostic écologique)

A. Hiérarchisation des milieux

La réalisation d'une carte des valeurs écologiques permet de rendre compte de façon plus directe de l'intérêt relatif des différents milieux rencontrés. Le degré d'artificialisation. Cette méthode, qui reste subjective, permet néanmoins d'estimer de manière satisfaisante l'intérêt écologique des milieux.

L'échelle d'appréciation de la valeur écologique comprend cinq niveaux :

⇒ *Valeur écologique très faible (niveau 1) :*

Non représentée dans les limites du territoire communal d'Ornans.

⇒ *Valeur écologique faible (niveau 2) :*

- Milieux concernés : cultures ; peupleraies, plantation de mélèzes.

La faible diversité des espèces du cortège floristique par ailleurs banal et le fort degré d'artificialisation des formations végétales sont les principaux facteurs de dépréciation de la valeur écologique de ces milieux.

⇒ *Valeur écologique moyenne (niveau 3).*

- Milieux concernés : prairies mésophiles, prairies mésohygroclines à hygroclines, parcs.

Ces milieux sont relativement originaux à l'échelle du territoire communal et conservent encore une certaine diversité floristique. Les diverses pressions d'origine anthropique qui s'exercent sur ces milieux contribuent largement à les artificialiser.

⇒ *Valeur écologique bonne*

- Milieux concernés : boisements de la plaine alluviale et rivulaire, prairies mésoxérophiles, ripisylve, frênaie, chênaie-frênaie de fond de vallon, chênaie-charmaie-frênaie, pinède à pins sylvestres, chênaies-charmaies, haies.

La diversité notable des espèces présentes, la diversité écologique, l'important rôle écologique exercé sur le milieu physique et sur le fonctionnement de l'écosystème par l'ensemble de ces milieux constituent les principales caractéristiques de ces milieux.

⇒ *Valeur écologique très bonne à exceptionnelle*

- Milieux concernés : Bois de l'Ordorat.

Ce milieu forestier se distingue des autres milieux inventoriés à Arceau par sa grande originalité à l'échelle locale et régionale. Ce milieu exceptionnel et fragile présente un cortège floristique rare dans lequel sont inventoriées des espèces protégées intégralement en Bourgogne. La faune des nappes phréatiques est également une particularité intéressante du site.

B. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)

La commune d'Arceau est concernée par une ZNIEFF de type I – Les ZNIEFF de type I sont des zones ayant une superficie limitée, caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares ou menacés du patrimoine naturel (mare, étang, lac, prairie humide, tourbière, forêt, lande, ...). Leur intérêt biologique est remarquable. Elles sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations du milieu.

Cette Z.N.I.E.F.F. est la suivante :

- Intitulé : Bois de l'Ordorat
 - N° : 0017.0000
 - Superficie : 73 ha
 - Altitude : 224 m
-

SECTION 3 : MILIEUX AQUATIQUES

I – ASPECTS PISCICOLES

Le secteur étudié est intégré à un tronçon du Schéma Département à Vocation Piscicole (limite amont : Pont D28 Beire-le-Châtel ; limite aval : confluence ruisseau Champerault Arc-sur-Tille) dans lequel le peuplement piscicole de base est composé de 12 espèces différentes :

Espèces présentes en forte abondance	Espèces présentes en moyenne et faible abondance
• Vairon • Blageon • Perche	• Rotengle • Truite fario • Chabot • Chevesne • Loche franche • Goujon • Gardon • Brochet • Vandoise

La qualité piscicole globale du tronçon est jugée moyenne.

Sur ce tronçon, les zones de refuge à l'étiage sont nombreuses. Les zones de reproduction (frayères) et les zones de développement des alevins sont importantes.

L'afférence principale de la Tille à hauteur de la commune d'Arceau est le ruisseau du Parc. Ce cours d'eau, émissaire d'un plan d'eau, bénéficie d'une alimentation permanente. Aucune gestion piscicole particulière n'y est pratiquée. Ce ruisseau privé est classé en première catégorie piscicole.

II – QUALITE DU MILIEU AQUATIQUE

D'après les classes de qualité établies par l'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse, la classe de qualité physico-chimique de la Tille à hauteur de la commune d'Arceau est 1B (classe de qualité 1B = bonne). L'objectif de qualité fixé par l'Agence de l'Eau étant 1B celui-ci est donc atteint.

L'Indice Biologique Global Normalisé (I.B.G.N.) rend compte d'un état global du milieu en intégrant l'ensemble des paramètres du milieu concerné y compris physico-chimiques. D'après les données fournies par le Conseil Général de Côte-d'Or et celles fournies par la D.I.R.E.N. de Bourgogne, données issues d'analyses réalisées en 1997, la classe de qualité globale du milieu apparaît bonne à excellente (classe de qualité B1 à B0).

SECTION 4 : PAYSAGE

Le paysage d'Arceau s'inscrit globalement dans celui de la Vallée de la Tille bordée à l'Est par un vaste plateau agricole qui ondule doucement.

Les maisons des villages d'Arcelot, d'Arceau et de Fouchanges s'égrènent le long de la route départementale 960. Ils occupent généralement le haut du versant qui domine la rive gauche de la Tille. Cette position géographique particulière les situe à l'interface des deux ensembles paysagers principaux de la commune à savoir les paysages de plateau et les paysages de vallée.

I – UNITES PAYSAGERES (voir carte des unités paysagères)

A. Unité 1 : les villages

Cette unité paysagère correspond au versant dominant la rive gauche de la Tille au pied duquel celle-ci serpente. Encadrée par une forêt rivulaire presque continue, la rivière est généralement peu perceptible dans le paysage.

Les villages distribués le long de la route départementale s'individualisent nettement dans la mesure où des espaces agricoles ouverts les séparent. Lors de la traversée de ces villages, on remarque que le bâti traditionnel rural laisse place fréquemment à des bâtiments présentant un intérêt architectural patrimonial remarquable. Arcelot peut ainsi s'enorgueillir de posséder un superbe château, œuvre de Thomas Dumorey, construit au XVIII^e siècle.

Les principales lignes structurantes du paysage sont constituées par la base et la ligne de crêtes du versant. Elles semblent encadrer le paysage et déterminent un espace paysager à l'intérieur duquel les échappées visuelles apparaissent relativement rares.

La succession des « villages », la présence permanente du bâti dans la composition paysagère, singularise cette unité paysagère par rapport aux autres unités paysagères identifiées à l'échelle communale.

B. Unités 2a et 2b : le plateau agricole

Il s'étend largement à l'Est du territoire communal. Caractérisé par un relief qui ondule doucement, le plateau est essentiellement voué aux cultures de type intensif. L'utilisation des techniques agricoles modernes et particulièrement productives a déterminé un paysage agricole caractérisé par la vastitude des parcelles dont la distribution s'organise par rapport aux chemins de défrètement. Ainsi, la trame parcellaire est ici particulièrement visible et constitue un élément prégnant de ce paysage. Les grands axes d'orientation de cette trame sont distribués selon une direction Est-Ouest d'une part et Nord-Sud d'autre part.

L'absence de toute forme d'éléments boisés (haies, bosquets, ...) détermine un paysage très ouvert et circulaire.

L'homogène occupation du sol, l'unité d'aspect du paysage, la faible diversité des composantes paysagères confèrent à ce paysage monotonie et banalité.

C. Unité 3 : le parc d'Arcelot

Cette unité paysagère correspond au parc du château d'Arcelot et à son prolongement vers le Nord-Est. La géomorphologie locale se caractérise par une dépression allongée dont le fond est nettement marqué par l'humidité ; s'y écoule un ruisseau qui alimente trois plans d'eau aux alentours desquels la végétation est typiquement hygrophile.

A hauteur du parc du château, la présence d'arbres de haut jet distribués en rideau à la périphérie immédiate du parc et sur lesquels le regard vient buter détermine un paysage fermé. A l'extrémité Sud-Ouest du parc la haute façade du château d'Arcelot constitue un point de focalisation du regard.

Vers le Nord-Est, au-delà du parc, en l'absence d'éléments arborés, le paysage s'ouvre largement sur le fond de la dépression humide et les champs cultivés (ce secteur correspond à une sous-unité paysagère particulière dans la mesure où la composition paysagère se distingue du parc d'Arcelot proprement dit par l'absence d'éléments arborés). De cette différence évidente des natures de l'occupation du sol découle un paysage contrasté marqué par la discontinuité de la physionomie des groupements végétaux en présence et par leur degré d'anthropisation différente.

La singularité de ce paysage par rapport aux autres paysages du territoire communal lui confère une identité particulière et une forte originalité.

D. Unité 4 : le Bois de l'Ordorat

Cette unité paysagère correspond à une vaste zone d'exploitation de matériaux alluvionnaires qui occupe tout le flanc Ouest du territoire communal. De nombreux plans d'eau ouvrent désormais la forêt dégageant des espaces visuels attrayants circonscrits par des limites constantes que sont les lisières.

Ce paysage, éminemment anthropisé, conserve néanmoins des caractéristiques naturelles fortes dans la mesure où la nature a souvent repris ses droits sur les berges des bassins.

A l'échelle de l'unité paysagère, la succession de bassins visuels contigus et de faible ampleur détermine un paysage globalement fermé et d'aspect homogène.

L'autoroute A31 n'est perceptible dans le paysage qu'en limite de ses abords immédiats. Sa présence est avant tout révélée par le bruit du trafic routier qui y circule. Les plans d'eau ne sont pour la plupart pas visibles depuis les zones habitées de la commune.

L'homogénéité de la composition paysagère qui reste globalement attrayante, la forte artificialisation du milieu naturel originel qui présente par ailleurs nous l'avons vu un intérêt indéniable traduit ici une certaine dualité entre la nature et les activités humaines (activités industrielles) qui s'exprime ici de manière relativement harmonieuse.

E. Unité 5 : le Fais

Les caractéristiques essentielles de cette unité paysagère (occupation du sol, composantes, organisation, ...) rappellent directement celles de l'unité paysagère précédemment décrite. Elle s'en distingue néanmoins par l'affirmation de la présence de l'autoroute au sein du paysage qu'elle semble scinder. Cet ouvrage routier linéaire est ici une composante prégnante du paysage dont il dénature fortement les traits physiques.

F. Unité 6 : la plaine de la Tille

Cette vaste unité paysagère s'étend en rive droite de la Tille. L'espace paysager est délimité sur son flanc Est par la ripisylve de la Tille qui forme un rideau continu d'arbres (les trois villages sont ainsi très peu perceptibles dans le paysage) et sur son flanc Ouest par les massifs forestiers qui dissimulent de nombreuses gravières. Les formations arborées précitées occupent l'espace visuel vertical et limitent la profondeur du champ de vision latéralement.

Canalisé par les formations arborées collatérales, le regard tend naturellement à s'orienter vers les extrémités Sud et Nord de l'unité paysagère qui correspondent ainsi à deux points de focalisation du regard. Globalement, le paysage est fermé.

Ce secteur voué à l'agriculture est occupé principalement par des cultures. Toutefois à hauteur du lieu-dit « La Chapelle », les haies et arbres isolés encore en place et la présence de prairies pâturées confèrent à ce lieu particulier un caractère bucolique qui permet de le distinguer de l'unité paysagère à laquelle il appartient. Ce lieu peut être considéré comme une sous-unité paysagère dont les caractéristiques agrestes sont plus marquées.

A hauteur du lieu-dit « Creusot », une exploitation de matériaux alluvionnaires actuellement en activité rappelle la vocation industrielle du secteur voisin.

Le paysage, bien qu'il soit marqué par un contraste notable des occupations des sols et des activités économiques, se caractérise par la simplicité de ses principaux traits physiques et de son organisation qui lui confèrent, en conséquence, une grande lisibilité.

G. Unité 7 : la Ferme de Dromont

A l'extrémité Sud-Est du territoire communal, la Ferme de Dromont (et ses dépendances) établie au sommet d'une petite butte topographique domine le paysage agricole.

L'occupation agricole des sols se décline essentiellement en cultures qui s'étendent jusqu'à l'orée des forêts dont les lisières se présentent en plans abrupts. Les lisières forestières constituent une barrière visuelle presque continue et qui ne s'interrompt qu'entre les lieux-dits « La Pièce de la Fontaine » et « La Frétille ».

L'omniprésence de la forêt à la périphérie du domaine cultivé détermine un paysage de vaste clairière.

H. Unités 8a et 8b : les massifs forestiers

Ces unités paysagères regroupent les principaux massifs forestiers du territoire communal à savoir Bois Guyot et Hélot et Malpertuis d'une part, les Ayers et la Réserve d'autre part.

Le paysage forestier est dominé par le taillis sous futaie et la futaie ; un réseau de layons subdivise le massif forestier en parcelles qui correspondent chacune à des unités de gestion pouvant bénéficier de traitement sylvicoles différents.

II – DIAGNOSTIC PAYSAGER (voir carte de diagnostic paysager)

L'appréciation de l'intérêt paysager des unités paysagères repose sur les critères suivants :

1. Lisibilité du paysage.
2. Singularité du paysage.
3. Identité du paysage.
4. Degré d'harmonisation du bâti et des divers équipements avec le paysage naturel.

Cinq degrés d'appréciation peuvent être envisagés pour chacun de ces critères :

Degré d'appréciation	Faible	Faible à moyen	Moyen	Moyen à fort	Fort
Gradient correspondant	1	2	3	4	5

Le gradient maximal d'intérêt paysager est établi à 20.

Niveau d'intérêt paysager	Gradient
Grand intérêt paysager	16 à 20
Intérêt paysager moyen	10 à 16
Faible intérêt paysager	4 à 9

Cette méthode de diagnostic permet de se placer le plus possible en retrait de toute appréciation subjective de l'intérêt paysager.

Les résultats se présentent sous la forme d'un tableau à deux entrées :

Numérotation des unités paysagères	Critères d'intérêt paysager	Lisibilité du paysage	Singularité du paysage	Identité du paysage	Degré d'harmonisation	Gradient d'intérêt paysager
Unité 1 : les villages		3	4	4	4	15
Unité 2 : le plateau agricole		4	1	1	3	9
Unité 3 : le parc d'Arcelot		4	4	4	5	17
Unité 4 : le Bois de l'Ordorat		3	4	2	1	10
Unité 5 : le Fais		2	2	2	2	8
Unité 6 : la plaine de la Tille		4	4	4	4	16
Unité 7 : la Ferme de Dromont		4	3	2	4	13

N.B. : la composante paysagère « forêt » est exclue du diagnostic ; les critères d'établissement de celui-ci ne répondant pas à la nature de la composante paysagère en question ; toutefois, elle est intégrée dans l'appréciation du niveau d'intérêt paysager des autres unités paysagères lorsque cette composante est perceptible dans le paysage.

SECTION 5 : ENVIRONNEMENT BÂTI

I – ORGANISATION GENERALE DU BÂTI DE LA COMMUNE

Le bâti de la commune d'Arceau se subdivise en trois « villages » distincts à savoir du Nord au Sud, Fouchanges, Arceau et Arcelot. Ces trois villages s'étirent le long de la RD960 qui représente ici la rue principale.

Si l'on identifie effectivement trois « villages », on peut néanmoins distinguer quatre entités bâties séparées par des espaces naturels :

- Fouchanges, Arceau et le village ancien d'Arcelot (dans lequel s'intègre le château) en rive gauche de la Tille.
- Le Faubourg Gallas en rive droite de la Tille.

Le bâti est donc réparti majoritairement en rive gauche de la Tille sur le flanc du coteau dominant légèrement la rivière.

La RD 960 et la rivière représentent les axes à partir desquels s'organise le parcellaire. En effet, les parcelles sont généralement disposées perpendiculairement à ces axes ; leur plus grande longueur étant orientée dans le sens de la plus grande pente. Si à hauteur des « villages » le parcellaire apparaît encore laniéré, il se présente sous la forme (a contrario) de vastes parcelles dans tout le secteur agricole qui a été remembré par le passé.

On notera que les caractéristiques du parcellaire du Faubourg Gallas sont identiques, celui-ci s'organisant toutefois à partir du seul axe de la RD960.

Dans les deux cas, la trame parcellaire constitue l'organisation sous-jacente du bâti.

A l'exception de la Ferme de la Chapelle et de celle de Dromont, le mode d'organisation de l'habitat est de type groupé étiré. Dans les villages de Fouchanges, Arceau et Arcelot, le bâti ancien bien que de faible densité apparaît relativement continu, la liaison construite entre les éléments de ce bâti ancien étant souvent constitué par des enceintes ou tout autre forme de maçonnerie (murs de soutènements, ...).

Le bâti récent pavillonnaire, encore faiblement développé, se concentre principalement aux entrées Sud et Nord de Fouchanges et à l'entrée Sud d'Arceau. Le Faubourg Gallas constitue une particularité dans la mesure où la répartition du bâti ancien, à l'origine très fragmenté, a permis le développement d'un bâti récent dans les zones intersticielles.

II – ANALYSE DES ENTREES DES VILLAGES

A. Fouchanges

Entrée Nord :

A hauteur de cette entrée, en bordure Est de la RD960, quelques pavillons ont été construits. La présence de ces pavillons apparaît discrète en raison des clôtures et haies denses qui les masquent partiellement.

Un double alignement de platanes de haut jet s'étire le long de la RD960 à hauteur de cette entrée Nord. Il en est la caractéristique majeure et remarquable. D'aspect monumental, ce double alignement marque fortement visuellement les lieux.

Le déséquilibre notable du type d'occupation des sols, le secteur bâti (bordure Est de la RD960) s'opposant à un secteur naturel (bordure Ouest de la RD960) est atténué par la présence de l'alignement de platanes sur lequel l'attention des utilisateurs de la route départemental tend à se focaliser. Toutefois, cette organisation spatiale des éléments constitutifs de l'entrée du village ne suffit pas à rendre perceptible cette entrée à hauteur du panneau de signalisation (Fouchanges), sa perception s'affirmant plus loin, là où le bâti se fait front.

Entrée Sud :

Bien que le champ de vision soit beaucoup plus large ici, l'organisation spatiale de cette entrée du village rappelle celle de l'entrée Nord. En effet, un alignement d'arbres est également présent en bordure de la route et la répartition du bâti apparaît tout aussi déséquilibrée. La perception de l'entrée du village ne s'affirme véritablement aussi que là où le bâti se fait front.

B. Arceau

Entrée Nord :

Un double alignement d'arbres borde la route. A hauteur de l'entrée du village signalés par un panneau, les premiers pavillons font face au parc du château d'Arceau (bordure Est de la RD960) ceinturé par un mur en pierres sèches. Dans ces conditions, la perception de l'entrée du village est aisément identifiable par les utilisateurs de la route départementale qui d'après nos observations réagissent immédiatement en décélérant.

Entrée Sud :

Un double alignement d'arbres borde également la route. De part et d'autre de l'axe départemental le bâti récent se fait front. L'entrée du village est aisément perceptible car visuellement immédiatement identifiable. Le comportement des utilisateurs de la route départementale apparaît similaire à celui enregistré à hauteur de l'entrée Nord.

C. Arcelot

Entrée Nord (RD960) :

Comme à Arceau, l'entrée Nord d'Arcelot est marquée par la présence d'un parc (bordure Est de la RD960) ceinturé d'un mur de pierres sèches, parc dans lequel sont construits les dépendances de la ferme du Creusot. La similitude entre les deux entrées ne s'étend pas au-delà de cette observation, la bordure Ouest de la RD960 se caractérisant par une occupation agricole du sol. Quelques constructions récentes (pavillons) se sont établies entre la ferme du Creusot et le village d'Arcelot proprement dit. De fait, il existe désormais une continuité bâtie entre le village et la ferme, cette dernière ayant constitué jadis un écart bâti.

Toutefois, le village (en tant qu'ensemble de constructions) n'est réellement perçu qu'à hauteur de la rue du Vieux Moulin à partir de laquelle les éléments du bâti se font front.

Entrée Sud (RD34) :

A hauteur du croisement de la RD34 et de la RD34d, lorsque l'automobiliste se dirige vers Arcelot, il longe d'abord une partie boisée du Parc d'Arcelot puis découvre à hauteur des jardins à la française du château, le château proprement dit et une partie de ses dépendances dont le colombier qui a donné son nom à la rue. Bien évidemment, cette entrée du village est fortement marquée par le château dont la présence s'affirme fortement de par ses dimensions imposantes.

Entrée Ouest (RD960) :

Elle correspond au Faubourg Gallas dont les maisons s'égrènent régulièrement de part et d'autre de la RD960. Son profil est ici celui d'une longue allée bordée par un alignement d'arbres offrant une belle perspective sur le château d'Arcelot disposé sur un léger relief au-delà de la rivière. Celle-ci est franchie par un pont de pierre.

SECTION 6 : PATRIMOINE

I – MONUMENTS HISTORIQUES

Il existe deux monuments historiques protégés sur la commune d'Arceau.

Il s'agit :

- du château dit Château d'Arcelot et ses communs, inscription par arrêté du 22 septembre 1948,
- de l'Eglise, inscription par arrêté du 7 décembre 1925.

II - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le nombre de sites archéologiques répertoriés sur la commune d'Arceau s'élève à 24. La liste des sites figure en annexe de ce document.

La loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques (biens culturels) contre les actes de malveillance, protège l'ensemble des sites. Ainsi, tout projet d'aménagement envisagé à proximité immédiate de ces sites oblige l'aménageur à consulter préalablement la Préfecture Régionale.

La loi du 15 juillet 1980 vient en complément de la loi du 2 mai 1930 (relative à la protection des monuments naturels et des sites) et de la loi du 27 septembre 1941 qui régit la pratique des fouilles archéologiques.

Toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (39-41, rue Vannerie – 21000 DIJON), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Seul un examen par un archéologue mandaté par le Service Régional de l'Archéologie permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites conformément à l'article 257 du Code Pénal.

CHAPITRE III -
JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES ET DES
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Le territoire communal d'ARCEAU n'est couvert ni par une Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), ni par un Schéma Directeur (SD) ou un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvés.

Le Plan Local d'Urbanisme d'ARCEAU doit cependant s'inscrire dans les objectifs définis notamment aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme, reproduits intégralement ci-dessous :

- Article L 110 :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, » de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages « ainsi que la sécurité de la salubrité publique » et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales « et de rationaliser la demande de leur déplacement », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

- Article L 121-1 :

Les schémas de cohérence territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- *1) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
 - *2) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
 - *3) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine*
-

bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1) et 3) sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L 111-1-1.

Les choix retenus dans le PADD, les Orientations d'Aménagement et la délimitation des zones sont à apprécier au regard des objectifs définis à l'article L 121-1 (cf. article R 123-2 du Code de l'Urbanisme).

Les limitations administratives apportées à l'utilisation du sol sont également à motiver dans le cadre de ces objectifs.

<i>SECTION 1 : EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET LA DELIMITATION DES ZONES</i>

L'appréciation des choix et des contraintes réglementaires pour le territoire d'ARCEAU ne peut se concevoir, sans apprécier la place et le rôle d'ARCEAU dans le bassin de vie dijonnais.

Le développement durable d'ARCEAU est lié au devenir de l'agglomération dijonnaise.

Les choix opérés par les élus dans le cadre du PADD, des Orientations d'Aménagement et le zonage découlent de cette prise en compte de la situation et du rôle d'ARCEAU dans le bassin de vie dijonnais.

I – DE L'EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN ET PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS

I.1 - Au niveau communal, deux des objectifs retenus par les élus pour le PADD visent expressément au maintien des activités agricoles et à la préservation et mise en valeur de l'environnement.

Sur les 2 160 hectares du ban communal, la partie consacrée à l'urbanisation actuelle et future représente moins de 100 ha, au total des zones U et AU, vouées à l'habitat et aux activités économiques.

Ainsi, avec 4,6 % de la totalité du ban communal consacré à l'urbanisation actuelle et future, les choix opérés ne remettent nullement en cause l'équilibre entre espaces agricoles, forestiers et naturels, et espaces réservés à un développement urbain maîtrisé.

Le territoire communal d'ARCEAU demeure rural.

I.2 - Au niveau du bassin de vie dijonnais, le territoire d'ARCEAU continue d'appartenir au monde rural.

Le développement de cet espace rural découle de sa proximité avec l'agglomération centre, sans pour autant changer de nature.

ARCEAU continue d'appartenir à la campagne qui entoure la ville, au-delà de la frange périurbaine.

Au niveau du bassin de vie dijonnais, les choix opérés par le PADD ne remettent donc pas en cause l'équilibre entre parties agglomérées et secteurs ruraux.

I.3 - En terme de délimitation des zones urbaines et à urbaniser, les choix opérés visent également à préserver au mieux l'espace et l'activité agricole.

Ainsi, une continuité de l'extension linéaire des trois villages le long de l'axe constitué par la Route Départementale aurait conduit à terme à couper l'espace agricole du plateau, de l'espace agricole de la vallée de la Tille.

Une telle coupure aurait à terme déséquilibré la mise en valeur des terres agricoles de la Tille dont l'accessibilité et la gestion auraient été moins aisées.

De même, en choisissant de donner de l'épaisseur aux parties déjà urbanisées au lieu d'étirer le linéaire bâti, les élus ont eu le soin de ne pas augmenter les lieux de contact et de gêne réciproque entre habitat et espaces agricoles.

Si les frontières de ces espaces sont déplacées au détriment des terres agricoles, leur linéaire n'augmente que très faiblement.

En outre, les choix de zonage U et AU ne remettent pas en cause l'accessibilité aux terres agricoles découlant de l'état actuel des lieux.

I.4 - Au regard des espaces forestiers et naturels, les zones classées U et AU à vocation d'habitat et d'activités n'empiètent pas sur ces espaces.

Cependant, trois cas particuliers doivent être évoqués :

a) Zone AU-F, lieudit « Bois de l'Ordorat » :

Il s'agit d'un secteur partiellement bâti, et partiellement équipé, à vocation d'activité.

Ce secteur est situé dans un compartiment de terrain délimité par l'autoroute et par la voie Départementale D 960.

Bien que ce secteur soit également situé dans une ZNIEFF, les élus ont considéré qu'ils avaient l'obligation de gérer cette situation existante en maintenant les activités existantes et en accueillant éventuellement quelques activités complémentaires dans le périmètre urbanisé défini par les constructions actuelles.

L'éloignement de tout habitat peut même favoriser sur le site l'accueil de telle ou telle activité peu compatible avec un voisinage habité.

Ce cas particulier préexistant ne remet pas en cause l'équilibre entre espace urbain et espaces naturels et forestiers.

b) Zones AU-L :

Le développement de l'espace rural passe souvent par la valorisation de ressources « naturelles » (agricoles, piscicoles, forestières, carrières, etc ...).

La vallée de la Tille comporte une ressource de graves alluvionnaires exploitée depuis longtemps et encore à ce jour, sur le territoire d'ARCEAU et sur les territoires communaux voisins.

Cette extraction laisse derrière elle de nombreux plans d'eau, en lien avec la nappe phréatique contenue par les alluvions de la vallée.

Ces plans d'eau souvent entourés d'arbres sont devenus peu à peu un lieu d'attrait pour la pratique de divers loisirs : pêche, promenade, sport nautique, observation de l'avifaune, etc ...

Proches de la ville et faciles d'accès, certains plans d'eau ont fait l'objet d'aménagements sportifs et touristiques à l'initiative des collectivités locales, soutenues par la Région.

D'autres sont gérés par des associations, comités d'entreprise, ou des particuliers.

Le constat est que ce milieu naturel bouleversé par l'activité humaine, tend à devenir un secteur de loisirs verts.

La délimitation d'une zone à urbaniser à des fins de loisirs correspond à ce constat d'un état existant et de son devenir.

La zone AU-L ne bouleverse donc pas l'équilibre actuel entre espaces urbains et espaces naturels.

Elle vise uniquement à terme, dans le cadre d'une démarche intercommunale à accompagner ce développement d'une activité de loisir, dans le respect et la protection du milieu résultant de l'activité antérieure d'exploitation des graves alluvionnaires.

A l'intérieur de cette grande zone, les secteurs comportant encore des ressources reconnues en cours d'exploitation ou restant à exploiter, sont classés AU-L-C pour autoriser cette extraction, mais en intégrant davantage dans les modes d'exploitation l'objectif à terme d'un aménagement de loisirs.

c) Zone AU-F-t :

Dans le POS, le lieudit « En Vacherette » était classé en « NC-c », secteur de la zone NC, protégé de la constructibilité en raison de la richesse de son sous-sol, résultant de la présence de graves alluvionnaires (cf. définition des zones NC selon l'ancien article R 1213-18 du Code de l'Urbanisme).

Le POS autorisait d'ailleurs dans de tels secteurs, l'exploitation de ces graves, d'où la présence des plans d'eau voisins du lieudit « En Vacherette ».

A ce jour, l'exploitation de cette richesse bien présente, n'a pas été engagée.

Les auteurs du PLU ont tout d'abord envisagé de confirmer cette possibilité d'exploitation des alluvions, par un classement en AU-L-c (cf. paragraphe « b » ci-dessus).

Cependant, il est apparu, qu'avant toute exploitation, ce secteur présentait également des atouts certains pour l'accueil d'activités liées aux transports : proximité de l'échangeur autoroutier d'ARC SUR TILLE ; proximité de la pénétrante Est de l'agglomération ; éloignement de toute habitation ; impact neutre à faible sur le trafic poids-lourds au sein des zones agglomérées les plus proches ; secteur déjà exposé aux nuisances sonores (autoroute, routes, loisirs nautiques motorisés, notamment) ; proximité d'une activité existante liée aux transports ; secteur agricole de faible superficie coupé des zones agricoles ; espace fermé en termes paysagers.

Aussi, les élus, pour le court et moyen terme, ont décidé d'affecter ce secteur à l'accueil d'activités liées au transport routier.

A long terme, la richesse que contient son sous-sol reste disponible et pourra, si besoin était, être exploitée, après disparition des activités.

Un tel choix ne remet donc pas en cause un espace naturel ou/et forestier, ni même un espace d'un grand potentiel économique agricole.

II - DE LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET DE LA MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

L'un des objectifs du PADD est l'accueil de population nouvelle et l'amélioration des services à la population.

De nombreux choix des Orientations d'Aménagement et de délimitation des zones découlent de cet objectif qui vise en fait à diversifier les fonctions urbaines et à introduire de la mixité sociale dans l'habitat.

II.1 - De la diversité des fonctions urbaines :

Au vue du diagnostic socio-économique, les élus ont opté pour une augmentation de la population, par accueil de nouveaux habitants en provenance de l'agglomération dijonnaise.

Si les élus ont conscience que la fonction habitat sur ARCEAU sera la dominante, ils n'entendent pourtant pas faire du village un simple village dortoir.

Ils entendent maintenir et préserver l'activité agricole comme déjà indiqué au 1° ci-dessus.

Cet espace est classé en zone A.

Ils entendent également favoriser l'accueil de commerces et services au bénéfice de la population.

A cette fin, ils ont créé un secteur UA-C réservé à ces activités, à proximité des seuls services encore existants : la Mairie, l'école, la salle polyvalente.

De même, le règlement de la zone UA permet l'intégration de commerces, services, bureaux, activités artisanales au cœur du bâti ancien des villages.

Le règlement de la zone UD, plus restrictif, n'exclut pas cependant une certaine mixité fonctionnelle.

Les Orientations d'Aménagement pour les zones AU d'habitat encouragent à organiser une telle mixité fonctionnelle autour de lieux de convivialité (placettes, carrefours aménagés, ...).

Les élus veulent également favoriser l'implantation d'activités dans quelques secteurs spécifiques UF, AU-F et AU-F-t.

La taille de ces zones est limitée car, aux yeux des auteurs du PLU, le devenir économique de la Commune dépend de l'agglomération et des actions et opérations intercommunales en la matière.

Ainsi, à la taille d'ARCEAU, les choix prévisionnels retenus visent bien à une diversification des fonctions.

Au-delà du territoire communal, l'accueil de population est une diversification offerte à des habitants de la ville au sein d'un milieu rural.

Plus encore, l'objectif à terme de développer en intercommunalité toute une zone de loisirs verts liés aux plans d'eau (zone AU-L), comme le choix d'accueillir une zone vouée aux transports routiers participent à la diversification des fonctions au sein du bassin de vie dijonnais.

II.2 - De la mixité sociale dans l'habitat :

En accueillant de nouveaux habitants venant de la ville, la communauté villageoise participe à l'offre diversifiée des modes d'habitat au sein du bassin de vie.

A l'échelle de la seule population d'ARCEAU, favoriser la mixité sociale est un exercice plus délicat.

C'est cependant le pari sur le futur tenté par les auteurs du PLU.

En constatant que l'objectif de maintenir un bâti aéré et individuel de qualité pouvait être atteint autrement que par un seuil minimal imposé pour qu'un terrain soit constructible, les élus permettent à une population plus diversifiée d'accéder à la propriété.

De même, l'absence de superficie minimale des terrains constructibles est un élément favorable à la création de bâtiments locatifs, individuels ou collectifs.

Ces facilités nouvelles apportées par le PLU laissent espérer que l'objectif d'accueil des jeunes, des jeunes ménages, des personnes âgées puisse être atteint assez rapidement.

En ce sens, les Orientations d'Aménagement encouragent un aménagement du secteur UA au Nord du cimetière d'ARCEAU pouvant créer un lieu d'accueil de ces catégories de population.

III – D'UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES

Il doit être rappelé liminairement que les espaces agricoles, forestiers et naturels d'ARCEAU, préservés en tant que tels, représentent plus de 95 % de son territoire.

Les choix opérés par les élus, au-delà de cet équilibre chiffré, relèvent d'une gestion économe et équilibrée de l'espace.

* En effet, les zones à urbaniser viendront étoffer le tissu urbain des trois villages.

Ce choix présente un premier avantage : il marque un arrêt de l'urbanisation linéaire le long de la voie Départementale, et évite ainsi un gaspillage d'espace agricole.

Ensuite, l'identité historique et paysagère des trois villages est sauvegardée.

Vu de la vallée, ou du plateau agricole, les trois ensembles bâtis resteront identifiables.

L'épaisseur donnée au bâti influera peu sur la silhouette des trois entités depuis le lointain, les premières constructions venant se fondre sur celles situées en arrière plan.

Enfin, les gênes réciproques entre habitat et espaces agricoles et naturels ne sont pas accentués (cf. paragraphe 1-3 du présent chapitre).

* Au sein des différentes zones, le maillage des voies envisagé par les principes d'aménagement présentés dans les Orientations d'Aménagement visent à limiter le gaspillage des espaces équipés ou à équiper.

De même, la suppression de la superficie minimale des terrains constructibles est un atout pour une consommation plus économe des terrains à bâtir.

Enfin, le principe posé dans le cadre des Orientations d'Aménagement pour l'urbanisation des AU, de ne pas apporter les viabilités le long de leur limite avec les zones A, vise également à éviter à moyen terme, une extension de l'urbanisation sur les zones A, et encourage une utilisation préalable des potentialités des zones U et AU.

* Concernant les espaces naturels, comme mentionné ci-dessus, le développement d'une zone AU-L à terme sur le site des anciennes gravières, apparaît être une gestion économe d'un même espace dans le temps.

* Concernant les espaces agricoles, l'évolution des zones urbaines et des zones à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités représente une superficie de 41 ha au plus, soit 3,75 % environ de la superficie Agricole Utile (1 084 ha en 2000).

La croissance de l'urbanisation n'est donc pas la cause principale des fluctuations enregistrées par cette superficie Agricole Utile passée de 1 148 ha en 1979 à 1 056 ha en 1988, pour revenir à 1 084 ha en 2000.

IV – DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Pour l'analyse de l'impact des choix opérés sur l'environnement, on se reportera au chapitre IV ci-après, analysant les incidences du PLU en la matière.

Il sera plus simplement évoqué ici l'explication de certains choix et orientations au regard de l'environnement.

IV.1 - Au sujet de l'eau :

L'urbanisation actuelle et future bénéficiera du réseau de collecte des eaux usées, récemment mis en place et relié à une station d'épuration intercommunale située à SAINT JULIEN (cf. annexes sanitaires).

La qualité des eaux est ainsi protégée par rapport à l'urbanisation.

Le choix à terme de maîtriser, dans le cadre d'une démarche intercommunale, l'utilisation actuelle des plans d'eau de la vallée de la Tille vise notamment à une meilleure préservation des eaux de la nappe phréatique.

En l'attente, le règlement de la zone AU-L, article 2, vise déjà à encourager la mise en place d'installations sanitaires conformes à la réglementation en vigueur.

Pour l'alimentation en eau potable, les réserves de qualité de la nappe phréatique sont largement suffisantes.

IV.2 - Au sujet du paysage :

L'évolution urbaine modifie toujours le paysage proche, sans pour autant entraîner un changement radical des unités paysagères.

En choisissant de conserver une coupure verte entre chacun des villages, et d'étoffer le tissu urbain de chacun par rapport à la voie Départementale, les élus ne remettent pas en cause les unités paysagères.

En consacrant le principe d'un tissu urbain aéré, mariant davantage le minéral le long des voies et le végétal entre et à l'arrière du bâti, les élus reprennent les caractéristiques du paysage bâti existant pour les zones à urbaniser.

En limitant les volumétries, en insistant sur les perspectives et les alignements d'arbres par exemple, ou en sollicitant l'usage de matériaux en harmonie avec ceux existants, les élus entendent également préserver les éléments monumentaux de leur patrimoine bâti.

Enfin, pour chaque zone AU, les principes d'aménagement énoncés et illustrés dans les Orientations d'Aménagement incitent à créer un bâti nouveau bien intégré dans le paysage.

Le PLU permet une évolution du paysage bâti, mais sans le bouleverser, et sans remettre en question les unités paysagères existantes sur le territoire communal.

IV.3 - Au regard des autres préoccupations environnementales :

De toute évidence, les choix des auteurs du PLU n'ont que de très faibles incidences dans des domaines comme l'air, le bruit (ni pollution industrielle, ni accroissement notoire du trafic automobile, par exemple).

Il en est de même en ce qui concerne le sous-sol, l'extraction des graves alluvionnaires dépendant d'une décision étatique et d'une approche Départementale (Schéma Directeur des Carrières).

Les autres occupations du sol n'auront pas d'incidence particulière sur la tenue des sols et des sous-sols.

Il sera noté à ce sujet que la Commune n'est pas concernée par des risques naturels ou technologiques, à l'exception de ceux liés au passage de l'oléoduc de l'OTAN (cf. annexe Servitudes d'Utilité Publique, et l'arrêté préfectoral n° 215 du 9 avril 2003 fixant la liste des communes de Côte d'Or exposées à de tels risques).

Enfin, l'évolution urbaine envisagée ne concerne pas des secteurs comportant des écosystèmes, des espaces verts ou des boisements qu'il conviendrait de protéger.

SECTION 2 : MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT

Selon l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme issu de la Loi SRU du 13 décembre 2000, modifiée par la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, le règlement est ainsi défini :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Les limitations administratives à l'utilisation du sol proviennent ainsi tant de la délimitation des zones que des règles propres à chacune de ces zones.

Concernant la motivation de la délimitation des zones elles-mêmes, il convient de se reporter à la section I ci-dessus.

Concernant les limitations administratives portées par le règlement proprement dit, elles sont explicitées ci-dessous.

I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION D'HABITAT :

a) Destination des sols :

Ces zones UA, UD, AU sont principalement vouées à l'habitat et aux activités qui sont compatibles avec cet habitat.

Un tel choix, en termes de destination des planchers, découle de la volonté des auteurs du PLU d'être un village résidentiel vivant, dans un cadre rural.

L'interdiction d'activités agricoles nouvelles, ou d'activités industrielles, ou de carrières, ou d'entrepôts commerciaux, ou de camping répond à une telle vocation.

Ces activités peuvent trouver d'ailleurs des sites d'accueil spécifiques sur le territoire communal ou sur le territoire du bassin de vie.

Cette spécificité résidentielle est logiquement plus marquée dans les zones UD et AU.

L'objectif est de favoriser un regroupement des fonctions complémentaires à l'habitat, sur le cœur ancien des villages.

Cet objectif conduit même à réserver un secteur UA-C à de telles fonctions commerciales ou de services pour affirmer une centralité.

Enfin, l'occupation et l'utilisation du sol n'est admise en zone AU que si elle s'intègre dans un aménagement cohérent de la zone, compatible avec les Orientations d'Aménagement définies pour chaque zone AU.

Cette contrainte relève de la définition juridique des zones à urbaniser (cf. article R 123-6), et de la nécessité de toute construction de bénéficier du service d'équipements collectifs cohérents.

b) Conditions de l'occupation du sol :

b-1 : Le contenu des articles 3 et 4 rappelle les principes juridiques applicables en la matière.

Faciliter l'accès à des équipements adaptés est davantage un service rendu aux constructeurs qu'une limitation à l'utilisation du sol.

b-2 : Les conditions d'implantation définies en UA reflètent les différents types d'implantation constatés dans les trois villages anciens, le souhait étant d'éviter cependant à l'avenir des espaces trop restreints entre les constructions ni jointives, ni accolées (cf. article 7 et 8), devenant souvent des espaces peu valorisés.

Les conditions d'implantation définies en UD et AU répondent au choix des élus de retenir un tissu urbain aéré, une distance de 12 m au moins entre les constructions facilitant l'aménagement d'espaces plantés pour partie au moins, sans gêne excessive réciproque.

Ce choix permet ainsi un habitat individuel marqué dans un environnement végétalisé, même sur de petites parcelles.

A titre d'exemple, une construction présentant une emprise au sol de 10 m x 10 m, ne nécessite qu'un terrain de 484 m².

b-3 : A l'inverse, pour éviter des constructions trop importantes sur des terrains restant de taille relative (1 000 m² par exemple), l'emprise au sol a été limitée à un coefficient de 0,30, ce qui reste suffisamment important pour permettre la construction sur de petits terrains (cf. article UD9).

De même, en zone UA, pour éviter une division à l'extrême de tènements existants et l'édification de bâtiments importants, sans cour ou terrain d'aisance, contrairement à l'image de l'organisation traditionnelle du bâti existant, il a été imposé un coefficient d'emprise au sol aux terrains de faible superficie (cf. article UA9).

b-4 : La hauteur des constructions a été limitée en nombre de niveaux et en hauteur maximale à l'égout de toiture.

Ce choix s'explique par la volonté de conserver des volumes de faible importance, tant à l'image du bâti traditionnel, que du bâti pavillonnaire plus récent.

En autorisant un niveau sous combles, l'objectif est également de favoriser le recours à une toiture à deux pans, de pente assez forte, à l'image des volumétries existantes.

Pour les bâtiments monumentaux excédant cette limitation et présent en zone UA, une exception a été organisée dans un souci de préserver ce patrimoine bâti.

Une même démarche justifie les quelques contraintes administratives imposées pour le traitement de l'aspect extérieur des constructions et leur insertion dans le paysage bâti, en application des principes juridiques posés par l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme.

b-5 : En termes de stationnement, le principe opposé aux constructeurs d'assurer celui-ci en dehors des voies se justifie tant au regard des règles de droit public que de celles de la propriété privée.

Pour son application, compte tenu de l'espace normalement disponible et du bâti aéré actuel et souhaité, il est apparu tout à fait logique de s'adapter au fort taux d'équipement automobile constaté par ménage.

En zone UA, la norme retenue tient compte de l'existence actuelle et future de logements de plus petite taille.

En zone UD et AU, la norme moins sévère tient compte du fait que la taille plus grande d'un logement correspond majoritairement à la superficie d'une maison.

La norme retenue pour les activités vise à ne pas décourager l'implantation de celles-ci, notamment en zone UA.

b-6 : Pour les espaces extérieurs, libres de tout stationnement et aire de circulation, ou non, la volonté est d'encourager un traitement soigné, fondé sur l'utilisation du végétal, élément omniprésent dans le tissu urbain actuel, dont il est une des composantes majeures.

b-7 : Une seule limitation par application d'un COS est imposée dans le petit secteur UD-a, pour faciliter l'intégration paysagère des quelques constructions à venir dans ce site, totalement équipé, partiellement bâti, présentant globalement l'aspect d'un parc urbain paysager, transition entre le coeur ancien d'Arceau et la Tille.

Cette restriction vise à maintenir la dominante végétale, trait d'union entre le bâti et la vallée.

II - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION D'ACTIVITES :

Ces zones à vocation spécifique UF et AU-F sont bien distinctes des autres zones bâties, et doivent pouvoir être identifiées en tant que telles dans le paysage urbain.

De même, la zone AU-Ft, dans son environnement particulier, conduira à terme à créer un secteur bâti isolé, mais en lien avec les infrastructures routières justifiant son positionnement.

Cependant, quelques limitations s'imposent dans le but de favoriser leur intégration dans le paysage lointain.

a) Destination des sols :

Réservées aux activités, ces zones ne sauraient cependant accueillir des activités industrielles lourdes ; leur éloignement au regard des infrastructures pour de telles activités, leur petite taille à proximité de l'habitat, ou encore leur situation à proximité de milieux naturels plus vulnérables (bois, nappe phréatique, ou secteur légèrement inondable) justifient amplement les limitations imposées, notamment :

- ↳ pas d'installations soumises à autorisation au titre de la protection de l'environnement, à proximité des zones d'habitat,
- ↳ pas de sous-sol.

En zone AU-F et AU-Ft, les constructions devront également s'intégrer dans un aménagement cohérent, dont les principes sont énoncés dans les Orientations d'Aménagement et répondent à des soucis de sécurité notamment.

b) Conditions de l'occupation du sol :

Peu de limitations sont imposées.

Cependant, le principe d'un bâti aéré est également retenu pour définir les règles d'implantation, car c'est une des caractéristiques majeures du paysage urbain que les bâtiments d'activité doivent respecter. Cette caractéristique facilitera également un accompagnement paysager pour une meilleure intégration du bâti aux lieux-dits « Bois de l'Ordorat » et « Vacherotte ».

Pour la même raison, l'emprise au sol est limitée à un seuil assez élevé qui pourrait être atteint, voire dépassé dans le cas des plus grandes parcelles, malgré l'application des règles de recul.

La hauteur est limitée à 10 m à l'égout de toiture, hauteur nécessaire pour des raisons techniques (pont suspendu par exemple).

Cependant, en encourageant des toitures qui seront de faible pente, la hauteur maximale n'excédera guère les 12 à 13 m, ce qui est en proportion raisonnable avec le paysage environnant.

Les espaces libres, notamment les marges de recul, s'ils ne constituent ni des aires de stationnement, des aires de stockage, seront plantés.

Des écrans de verdure pourraient être créés sur ces espaces, facilitant l'intégration paysagère de ces bâtiments.

La norme en matière de stationnement peut paraître relativement importante, notamment par exemple, pour une activité ayant besoin d'une grande superficie de stockage ; cependant, l'objet est plutôt de favoriser des activités générant de l'emploi, que des entrepôts de stockage, notamment dans les zones UF et les zones AUF, la problématique étant quelque peu différente pour la zone AU-Ft, vouée aux activités liées au transport routier.

III - LES ZONES AU-L :

Pour la grande zone AU-L de la plaine de la Tille, en l'état de la réflexion, en l'attente d'une véritable politique d'aménagement de ce site, les seules occupations du sol autorisées visent à accompagner l'usage existant des lieux, en favorisant uniquement des abris devant intégrer une installation sanitaire.

Cette interdiction de construire se justifie en l'absence de tous réseaux publics et en raison de la fragilité du milieu.

Dans les secteurs en cours d'extraction autorisée et ceux extractibles, sont autorisées les constructions et installations liées à cette activité limitée dans le temps.

Pour de telles occupations du sol, les conditions d'implantation imposées pour les zones d'activité sont apparues pertinentes.

Pour la zone AU-L à l'Est de Fouchanges, les constructions et installations seront liées au développement de l'activité équestre.

IV – LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES :

a) Destination des sols :

La préservation de l'activité agricole constatée par la délimitation des zones A, justifie à elle seule l'ensemble des interdictions de construire posées par les articles A1 et A2.

De même, en zone N, la seule présence de forêts ou de milieux naturels justifie l'interdiction de construire imposée.

Les seules constructions pouvant être admises sont liées à l'activité agricole, à la préservation et mise en valeur de ces espaces (jardinage, par exemple), aux équipements publics et services publics compatibles avec ces zones et à la préservation du patrimoine bâti préexistant.

Dans deux secteurs, ces quelques possibilités sont encore plus restreintes :

- ↳ En secteur A-b, toute construction est interdite ; si ce secteur a encore à ce jour une vocation agricole marquée, vu son enclavement à terme au sein de secteurs urbanisés, il sera appelé à devenir urbain.

Aussi, il est apparu honnête, à titre conservatoire, d'y interdire toute construction agricole qui serait immanquablement remise en cause à court terme.

- ↳ En secteur A-d, l'utilisation spécifique actuelle de ce lieu justifie également l'interdiction de construire imposée.

b) Conditions de l'occupation des sols :

Les quelques conditions imposées reprennent en fait les contraintes retenues par ailleurs pour garantir un bâti aéré, notamment en cas de constitution éventuelle d'un hameau agricole (cf. reculs aux articles A-6, A-7 et A-8).

Pour l'habitat, sa volumétrie sera similaire à celle de l'habitat des zones U et AU.

Pour les bâtiments agricoles, ils ont été considérés comme des bâtiments d'activité, tout en tenant compte de quelques spécificités (hauteur maximale fixée au faîtage, hauteur des silos).

Au niveau de l'aspect extérieur, l'accent a été porté sur l'intégration paysagère.

L'ensemble de ces quelques limitations administratives à l'utilisation du sol souligne clairement le souci qualitatif des auteurs du PLU, qui entendent davantage faire confiance à la raison et au bon sens, qu'à un encadrement normatif coercitif pour atteindre les objectifs qu'ils ambitionnent pour ARCEAU.

[illegible]

CHAPITRE IV -
EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN
LOCAL D'URBANISME SUR
L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE
DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN
VALEUR

Ces deux phases de l'étude d'environnement interviennent après la livraison au groupe de travail de « l'état initial du site et de l'environnement ». Elles fournissent un éclairage sur les conséquences du projet de zonage sur l'environnement et proposent des mesures d'accompagnement du projet.

Pour des raisons de clarté de l'exposé, la présentation des remarques s'effectue au travers de tableaux ; à chaque effet constaté du projet sur l'environnement, des mesures et/ou des recommandations sont proposées.

Ce travail ne s'applique qu'aux secteurs où la nouvelle destination des sols est susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement tel qu'il a été identifié dans l'analyse de son état initial. Ainsi, il ne concerne pas les zones dont le caractère et les dispositions définis dans le règlement approuvé n'évoluent pas ou insuffisamment dans le règlement en projet pour qu'ils entraînent des incidences mesurables sur l'environnement.

Afin de localiser et identifier la nature des modifications qu'entraîne le projet de P.L.U. sur le précédent P.O.S. et ainsi mesurer les conséquences éventuelles de ce projet sur l'environnement tel qu'il était présenté dans « l'Etude de l'Etat Initial du Site et de l'Environnement », nous avons en quelque sorte « plaqué » le projet de P.L.U. sur le précédent P.O.S. Cette manipulation révèle là où des modifications de zonage ont eu lieu, la nature réelle de ces modifications étant alors identifiée précisément après examen comparatif des règlements d'urbanisme passé et en projet et prise en compte des informations contenues dans l'étude d'environnement.

1 – Lieu-dit « La Care »

N°	Lieu-dit	Ancienne destination des sols	Destination des sols projetée	Incidences sur l'environnement	Mesures compensatoires proposées et/ou Recommandations
1	La Care	NC	AU	<u>1 – Milieu physique</u> Rappel : le substrat géologique est ici constitué de limons reposant sur un complexe alluvial ancien formé de graviers. Incidences : aucune pour autant que les effluents domestiques soient collectés et traités. L'extension du réseau d'assainissement en ces lieux devra être envisagée dans le cadre du projet d'urbanisation. <u>2 – Milieu naturel</u> Ce secteur agricole ne présente qu'un faible intérêt écologique. D'un point de vue botanique ou faunistique, les incidences de l'aménagement de ce secteur apparaissent négligeables. <u>3 – Paysage</u> Ce secteur est intégré à une vaste unité paysagère qui correspond au plateau agricole. L'extension en ses lieux d'un ensemble pavillonnaire viendra modifier notablement la composition et l'organisation paysagère à l'échelle de la future zone AU du lieu-dit « la Cave » sans pour autant modifier les caractéristiques fondamentales de la vaste unité paysagère à laquelle elle appartient. Ce secteur étant intégré par ailleurs à une zone de faible sensibilité visuelle, les modifications des caractéristiques paysagères induites par l'urbanisation de ces lieux seront de fait faiblement perçues depuis les points de vue privilégiés.	<u>1 – Milieu physique</u> Aucune dans le cadre du projet de P.L.U. <u>2 – Milieu naturel</u> Aucune dans le cadre du projet de P.L.U. <u>3 – Paysage</u> Dans la mesure où les habitations environnantes sont pavillonnaires (zone U.D), on privilégiera davantage ce type d'habitat afin que les formes architecturales actuelles et à venir puissent au mieux s'harmoniser.

2 – Lieu-dit « Entrée Sud du village de Fouchanges »

N°	Lieu-dit	Ancienne destination des sols	Destination des sols projetée	Incidences sur l'environnement	Mesures compensatoires proposées et/ou Recommandations
2	Entrée Sud du village de Fouchanges	NA	UD	<u>Remarque générale :</u> Au regard de la lecture du précédent règlement d'urbanisme et du règlement en projet, il apparaît que les dispositions applicables aux zones NA (P.O.S. approuvé) et UD (P.L.U. en projet) sont similaires. Dans la mesure où la destination des sols du secteur concerné est similaire avant et après révision du P.L.U., nous pouvons en conclure que le projet de P.L.U. tel qu'il est envisagé dans ce secteur n'aura aucune incidence nouvelle sur l'environnement.	

3 – Lieu-dit « Village de Fouchanges »

N°	Lieu-dit	Ancienne destination des sols	Destination des sols projetée	Incidences sur l'environnement	Mesures compensatoires proposées et/ou Recommandations
3	Village de Fouchanges	UD	UD	<u>Remarque générale :</u> Au regard de la lecture du précédent règlement d'urbanisme et du règlement en projet, il apparaît que les dispositions applicables aux zones UD sont similaires. Dans la mesure où la destination des sols des différents secteurs concernés est similaire avant et après révision du P.L.U., nous pouvons en conclure que le projet de P.L.U. tel qu'il est envisagé dans ces secteurs n'aura aucune incidence nouvelle sur l'environnement.	

4 – Lieu-dit « Pré ses Noues – Pré Renaud – Grand Charmot – Pré au Post – L'Ordorot »

N°	Lieu-dit	Ancienne destination des sols	Destination des sols projetée	Incidences sur l'environnement	Mesures compensatoires proposées et/ou Recommandations
4	Pré des Noues – Pré Renaud – Grand Charmot – Pré au Post – L'ordorat	NC	AULci	<u>Remarque générale :</u> L'exploitation des matériaux alluvionnaires contenus dans le sous-sol de ces zones entraînerait de toute évidence des incidences importantes sur les milieux physique et naturel en place mais également sur le paysage. L'ampleur et la nature des incidences sur l'environnement de l'exploitation industrielle des matériaux devront être mesurées avec précision dans les dossiers de demande d'exploitation des carrières. Les mesures compensatoires et les recommandations qui accompagneront les projets devront prendre en compte la richesse et la diversité du patrimoine environnemental présent en ces lieux.	

5 – Lieu-dit « Sur le chemin d'Arceau à Fouchanges »

N°	Lieu-dit	Ancienne destination des sols	Destination des sols projetée	Incidences sur l'environnement	Mesures compensatoires proposées et/ou Recommandations
5	Sur le chemin d'Arceau à Fouchanges	NC	AU	<u>1 – Milieu physique</u> <u>Rappel</u> : le substrat géologique est ici constitué de limons reposant sur un complexe alluvial ancien formé de graviers. <u>Incidences</u> : aucune pour autant que les effluents domestiques soient collectés et traités. L'extension du réseau d'assainissement en ces lieux devra être envisagée dans le cadre du projet d'urbanisation. <u>2 – Milieu naturel</u> Ce secteur agricole ne présente qu'un faible intérêt écologique. D'un point de vue botanique ou faunistique, les incidences de l'aménagement de ce secteur apparaissent négligeables. <u>3 – Paysage</u> Ce secteur est intégré à une vaste unité paysagère qui correspond au plateau agricole. L'extension en ses lieux d'un ensemble pavillonnaire viendra modifier notablement la composition et l'organisation paysagère à l'échelle de la future zone AU du lieu-dit en question sans pour autant modifier les caractéristiques fondamentales de la vaste unité paysagère à laquelle elle appartient. Toutefois, ce secteur étant intégré à une zone de moyenne à forte sensibilité visuelle, les modifications des caractéristiques paysagères induites par l'urbanisation de ces lieux seront de fait notablement perçues depuis les points de vue privilégiés. L'extension de l'urbanisation jusqu'en bordure de route, à l'Est de la départementale, participera au déséquilibre du bâti à hauteur de cette entrée du village.	<u>1 – Milieu physique</u> Aucune dans le cadre du projet de P.L.U. <u>2 – Milieu naturel</u> Aucune dans le cadre du projet de P.L.U. <u>3 – Paysage</u> Dans la mesure où les habitations environnantes sont pavillonnaires (zone U.D), on privilégiera davantage ce type d'habitat afin que les formes architecturales actuelles et à venir puissent au mieux s'harmoniser. Un aménagement paysager particulier réalisé à l'Ouest de la départementale, en face de l'extension de l'urbanisation (zone AU) permettrait de rééquilibrer cette entrée.

6 – Lieu-dit « Cœur du village d'Arceau »

N°	Lieu-dit	Ancienne destination des sols	Destination des sols projetée	Incidences sur l'environnement	Mesures compensatoires proposées et/ou Recommandations
6	Cœur du village d'Arceau	NA	Au	<u>1 – Milieu physique</u> <u>Rappel</u> : le substrat géologique est ici constitué de limons reposant sur un complexe alluvial ancien formé de graviers. <u>Incidences</u> : aucune pour autant que les effluents domestiques soient collectés et traités. L'extension du réseau d'assainissement en ces lieux devra être envisagée dans le cadre du projet d'urbanisation. <u>2 – Milieu naturel</u> Ce secteur agricole ne présente qu'un faible intérêt écologique. D'un point de vue botanique ou faunistique, les incidences de l'aménagement de ce secteur apparaissent négligeables. <u>3 – Paysage</u> Cet espace correspond aujourd'hui à un pré clos par un haut mûr en pierres sèches. Un verger à l'abandon borde son côté nord. La nature de l'occupation du sol, sa situation au cœur du village, le mûr de ceinture en font un espace original à l'échelle du village. L'urbanisation de ce secteur changera fondamentalement la perception du quartier auquel est intégré ce site particulier en modifiant sensiblement les caractéristiques architecturales générales du cœur du village.	<u>1 – Milieu physique</u> Aucune dans le cadre du projet de P.L.U. <u>2 – Milieu naturel</u> Aucune dans le cadre du projet de P.L.U. <u>3 – Paysage</u> Dans la mesure du possible, il conviendrait de préserver le mûr en pierre sèche en bordure de route et de privilégier des formes architecturales pour le bâti à venir qui soient compatibles avec celles du cœur du village. La reconnaissance de ces formes et de l'organisation du bâti ancien devront être un préalable à l'urbanisation de ce secteur.

7 – Lieu-dit « Les Ficelles »

N°	Lieu-dit	Ancienne destination des sols	Destination des sols projetée	Incidences sur l'environnement	Mesures compensatoires proposées et/ou Recommandations
7	Les Ficelles	NA	Au	<u>1 – Milieu physique</u> <u>Rappel</u> : le substrat géologique est ici constitué de limons reposant sur un complexe alluvial ancien formé de graviers. <u>Incidences</u> : aucune pour autant que les effluents domestiques soient collectés et traités. L'extension du réseau d'assainissement en ces lieux devra être envisagé dans le cadre du projet d'urbanisation. <u>2 – Milieu naturel</u> Ce secteur agricole ne présente qu'un faible intérêt écologique. D'un point de vue botanique ou faunistique, les incidences de l'aménagement de ce secteur apparaissent négligeables. <u>3 – Paysage</u> Ce secteur est intégré à une vaste unité paysagère qui correspond au plateau agricole. L'extension en ces lieux d'un ensemble pavillonnaire viendra modifier notablement la composition et l'organisation paysagère à l'échelle de la future zone Au du lieu-dit « Les Ficelles » sans pour autant modifier les caractéristiques fondamentales de la vaste unité paysagère à laquelle elle appartient. Ce secteur étant intégré par ailleurs à une zone de faible sensibilité visuelle, les modifications des caractéristiques paysagères induites par l'urbanisation de ces lieux seront de fait faiblement perçues depuis les points de vue privilégiés.	<u>1 – Milieu physique</u> Aucune dans le cadre du projet de P.L.U. <u>2 – Milieu naturel</u> Aucune dans le cadre du projet de P.L.U. <u>3 – Paysage</u> Dans la mesure où les habitations environnantes sont principalement pavillonnaires (zone UD), on privilégiera davantage ce type d'habitat afin que les formes architecturales actuelles et à venir puissent au mieux s'harmoniser.

8 – Lieu-dit « Village d'Arceau »

N°	Lieu-dit	Ancienne destination des sols	Destination des sols projetée	Incidences sur l'environnement	Mesures compensatoires proposées et/ou Recommandations
8	Village d'Arceau	UD	UD	<u>Remarque générale :</u> Au regard de la lecture du précédent règlement d'urbanisme et du règlement en projet, il apparaît que les dispositions applicables aux zones UD sont similaires. Dans la mesure où la destination des sols des différents secteurs concernés est similaire avant et après révision du P.L.U., nous pouvons en conclure que le projet de P.L.U. tel qu'il est envisagé dans ces secteurs n'aura aucune incidence nouvelle sur l'environnement.	

9 – Lieu-dit « Parc du Château d'Arceau »

N°	Lieu-dit	Ancienne destination des sols	Destination des sols projetée	Incidences sur l'environnement	Mesures compensatoires proposées et/ou Recommandations
9	Parc du Château d'Arceau	ND	UA	<u>1 – Milieu physique</u> <u>Rappel</u> : le substrat géologique est ici constitué de limons reposant sur un complexe alluvial ancien formé de graviers. <u>Incidences</u> : aucune pour autant que les effluents domestiques soient collectés et traités. L'extension du réseau d'assainissement en ces lieux devra être envisagé dans le cadre du projet d'urbanisation. <u>2 – Milieu naturel</u> Les hauts arbres du parc constituent un ensemble arboré d'intérêt écologique notable. Il constitue une niche écologique pour l'avifaune en particulier. Le classement en espace boisé classé des arbres du parc permet d'assurer la pérennité et l'intégrité du site. <u>3 – Paysage</u> Négligeable pour autant que l'on veille lors des travaux d'urbanisation à protéger l'intégrité des arbres s'élevant sur l'espace boisé classé et celle du mûr de ceinture du parc.	<u>1 – Milieu physique</u> Aucune dans le cadre du projet de P.L.U. <u>2 – Milieu naturel</u> Lors des travaux d'urbanisation du site, une attention toute particulière devra être portée à la protection des arbres et notamment, de leurs troncs. <u>3 – Paysage</u> Négligeable pour autant que l'on veille lors des travaux d'urbanisation à protéger l'intégrité des arbres s'élevant sur l'espace boisé classé et celle du mûr de ceinture du parc.

10 – Lieu-dit « Entrée Sud d'Arceau »

N°	Lieu-dit	Ancienne destination des sols	Destination des sols projetée	Incidences sur l'environnement	Mesures compensatoires proposées et/ou Recommandations
10	Entrée Sud d'Arceau	NC	U.A.C	<u>1 – Milieu physique</u> <u>Rappel</u> : le substrat géologique est ici constitué d'argiles et de limons reposant sur un complexe alluvial ancien formé de graviers. <u>Incidences</u> : aucune pour autant que les effluents domestiques soient collectés et traités. L'extension du réseau d'assainissement en ces lieux devra être envisagé dans le cadre du projet d'urbanisation. <u>2 – Milieu naturel</u> Ce secteur agricole ne présente qu'un faible intérêt écologique. D'un point de vue botanique ou faunistique, les incidences de l'aménagement de ce secteur apparaissent négligeables. <u>3 – Paysage</u> La construction d'équipements collectifs à l'entrée Sud du village d'Arceau est en cours. Le projet de secteur U.A.C viendra confirmer la tendance actuelle en matière d'occupation du sol de cette entrée du village dont la composition en terme paysager sera celle d'une zone d'activités.	<u>1 – Milieu physique</u> Aucune dans le cadre du projet de P.L.U. <u>2 – Milieu naturel</u> Aucune dans le cadre du projet de P.L.U. <u>3 – Paysage</u> Le paysage de l'entrée Sud du village mériterait d'être valorisé par l'intégration des bâtiments futurs dans une trame végétale et par un travail de type architectural sur la forme, la couleur, la texture de ces bâtiments dont l'échelle devrait être en accord avec celle du site. Ainsi, la démesure du bâti d'activités ne doit pas être de mise au niveau de cette entrée de village dont elle risque d'écraser le paysage : le respect des rapports d'échelle du paysage avec ceux du bâti devrait s'imposer.

11 – Lieu-dit « Corvée du Colombier

N°	Lieu-dit	Ancienne destination des sols	Destination des sols projetée	Incidences sur l'environnement	Mesures compensatoires proposées et/ou Recommandations
11	La Corvée du Colombier	NC	Au	<u>1 – Milieu physique</u> <u>Rappel</u> : le substrat géologique est ici constitué d'argiles et de limons reposant sur un complexe alluvial ancien formé de graviers. <u>Incidences</u> : aucune pour autant que les effluents domestiques soient collectés et traités. L'extension du réseau d'assainissement en ces lieux devra être envisagé dans le cadre du projet d'urbanisation. <u>2 – Milieu naturel</u> Ce secteur agricole ne présente qu'un faible intérêt écologique. D'un point de vue botanique ou faunistique, les incidences de l'aménagement de ce secteur apparaissent négligeables. <u>3 – Paysage</u> Ce secteur est intégré à une vaste unité paysagère qui correspond au plateau agricole. L'extension en ces lieux d'un ensemble pavillonnaire viendra modifier notablement la composition et l'organisation paysagère à l'échelle de la future zone AU du lieu-dit en question sans pour autant modifier les caractéristiques fondamentales de la vaste unité paysagère à laquelle elle appartient. Toutefois, ce secteur étant intégré à une zone de forte sensibilité visuelle, les modifications des caractéristiques paysagères induites par l'urbanisation de ces lieux seront de fait très sensiblement perçues depuis les points de vue privilégiés. L'extension de l'urbanisation jusqu'en bordure de route, à l'Est de la départementale, participera à l'équilibre de la répartition du bâti à l'échelle du village d'Arcelot et notamment de son entrée Nord.	<u>1 – Milieu physique</u> Aucune dans le cadre du projet de P.L.U. <u>2 – Milieu naturel</u> Aucune dans le cadre du projet de P.L.U. <u>3 – Paysage</u> Considérant la vastitude du projet d'urbanisation dans ce secteur, il conviendra de mener une réflexion profonde pour son aménagement global devant nécessairement prendre en compte : • le bâti ancien situé à proximité, • l'organisation de la trame parcellaire et de ses principales directions, • les caractéristiques architecturales locales.

12 – Lieu-dit « Village d'Arcelot »

N°	Lieu-dit	Ancienne destination des sols	Destination des sols projetée	Incidences sur l'environnement	Mesures compensatoires proposées et/ou Recommandations
12	Village d'Arcelot	UD	UD	<u>Remarque générale :</u> Au regard de la lecture du précédent règlement d'urbanisme et du règlement en projet, il apparaît que les dispositions applicables aux zones UD sont similaires. Dans la mesure où la destination des sols des différents secteurs concernés est similaire avant et après révision du P.L.U., nous pouvons en conclure que le projet de P.L.U. tel qu'il est envisagé dans ces secteurs n'aura aucune incidence nouvelle sur l'environnement.	

13 – Lieu-dit « Entrée Ouest d'Arcelot »

N°	Lieu-dit	Ancienne destination des sols	Destination des sols projetée	Incidences sur l'environnement	Mesures compensatoires proposées et/ou Recommandations
13	Entrée Ouest d'Arcelot	NC	AUFI	<u>1 – Milieu physique</u> <u>Rappel</u> : le substrat géologique est ici constitué des limons et alluvions de la vallée de la Tille. <u>Incidences</u> : aucune pour autant que les effluents domestiques soient collectés et traités. L'extension du réseau d'assainissement en ces lieux devra être envisagé dans le cadre du projet d'urbanisation. <u>2 – Milieu naturel</u> Ce secteur agricole ne présente qu'un faible intérêt écologique. D'un point de vue botanique ou faunistique, les incidences de l'aménagement de ce secteur apparaissent négligeables. <u>3 – Paysage</u> La vocation agricole des lieux disparaîtra au profit de l'accueil d'activités économiques peu nuisantes, activités déjà présentes sur la zone UF immédiatement voisine. La composition et l'organisation du paysage de cette entrée du village évolueront sensiblement dans la mesure où le bâti associé aux activités accueillies constituera un élément prégnant du paysage des lieux sans pour autant porter atteinte à la perspective monumentale de cette entrée du village.	<u>1 – Milieu physique</u> Aucune dans le cadre du projet de P.L.U. <u>2 – Milieu naturel</u> Il conviendrait de préserver les haies et autres éléments arborés sur place en les intégrant aux projets d'urbanisation du secteur, ces éléments présentant un intérêt écologique et paysager indéniable. <u>3 – Paysage</u> Le paysage de l'entrée Ouest du village d'Arcelot mériterait d'être valorisé par l'intégration des bâtiments futurs dans une trame végétale et par un travail de type architectural sur la forme, la couleur, la texture de ces bâtiments dont l'échelle devrait être en accord avec celle du site. Ainsi, la démesure du bâti d'activités ne doit pas être de mise au niveau de cette entrée de village dont elle risque d'écraser le paysage : le respect des rapports d'échelle du paysage avec ceux du bâti devrait s'imposer.

14 – Lieu-dit « En Vacherotte »

N°	Lieu-dit	Ancienne destination des sols	Destination des sols projetée	Incidences sur l'environnement	Mesures compensatoires proposées et/ou Recommandations
14	En Vacherotte	NC	AU Ft	<u>1 – Milieu physique</u> <u>Rappel</u> : le substrat géologique est ici constitué des limons et alluvions de la vallée de la Tille. <u>Incidences</u> : aucune pour autant que les effluents domestiques ainsi que les eaux ruisselant sur les surfaces imperméabilisées soient collectés et traités. <u>2 – Milieu naturel</u> Ce secteur agricole ne présente qu'un faible intérêt écologique. D'un point de vue botanique ou faunistique, les incidences de l'aménagement de ce secteur apparaissent négligeables. <u>3 – Paysage</u> La vocation agricole des lieux disparaîtra au profit de l'accueil d'activités économiques peu nuisantes, activités déjà présentes à proximité immédiate sur la commune. La composition et l'organisation du paysage de ce secteur agricole évolueront sensiblement dans la mesure où le bâti associé aux activités accueillies constituera un élément prégnant du paysage des lieux. L'organisation et la composition du paysage s'en verront significativement transformés.	<u>1 – Milieu physique</u> Toutes les dispositions techniques, utiles et nécessaires devront être prises pour rendre tout projet d'aménagement compatible avec les exigences de la loi sur l'eau. <u>2 – Milieu naturel</u> Aucune dans le cadre du projet de P.L.U. <u>3 – Paysage</u> Il conviendra d'envisager l'intégration paysagère du site du bâti d'activités dans une trame végétale, les espèces à privilégier dans cette trame mériteraient d'être des espèces locales.

15 – Lieu-dit « En Pré Gagné »

N°	Lieu-dit	Ancienne destination des sols	Destination des sols projetée	Incidences sur l'environnement	Mesures compensatoires proposées et/ou Recommandations
15	En Pré Gagné	NC-ND	UDa	<u>1 – Milieu physique</u> <u>Rappel</u> : le substrat géologique est ici constitué de limons reposant sur un complexe alluvial ancien formé de graviers. <u>Incidences</u> : aucune pour autant que les effluents domestiques soient collectés et traités. <u>2 – Milieu naturel</u> Ce secteur agricole ne présente qu'un faible intérêt écologique. D'un point de vue botanique ou faunistique, les incidences de l'aménagement de ce secteur apparaissent négligeables. <u>3 – Paysage</u> Ce secteur est intégré à une vaste unité paysagère qui correspond à la plaine de la Tille. L'extension modeste en ces lieux d'un ensemble pavillonnaire ne viendra pas modifier notablement la composition et l'organisation de la vaste unité paysagère à laquelle ce secteur appartient. Ce secteur étant intégré par ailleurs à une zone de faible sensibilité visuelle, les modifications des caractéristiques paysagères induites par l'urbanisation de ces lieux seront de fait faiblement perçues depuis les points de vue privilégiés.	<u>1 – Milieu physique</u> Aucune dans le cadre du projet de P.L.U. <u>2 – Milieu naturel</u> Aucune dans le cadre du projet de P.L.U. <u>3 – Paysage</u> Dans la mesure où les habitations environnantes sont principalement pavillonnaires (zone UD), on privilégiera davantage ce type d'habitat afin que les formes architecturales actuelles et à venir puissent au mieux s'harmoniser.