

COMMUNE D'ARCEAU

(21310)

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

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

PREAMBULE

La Loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite Loi SRU) entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001 a organisé la suppression des Plans d'Occupation des Sols (POS) et leur remplacement par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Cette Loi a été modifiée par la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.

Le PLU, nouveau document d'urbanisme prévisionnel et réglementaire comporte une pièce maîtresse : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ce PADD est défini à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, dans les termes suivants :

« Ils (PLU) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la Commune. »

Les éventuelles orientations d'aménagement relatives à certains quartiers ou secteurs de la Commune, présentées dans un document distinct, doivent être définies en cohérence avec le PADD.

Par contre, le PADD n'est pas opposable directement, en tant que tel, aux autorisations d'occupation et d'utilisation du sol (cf. article L 123-5 du Code de l'Urbanisme).

Le Conseil Municipal d'ARCEAU a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols le 5 juin 1998.

Les premières études et réflexions sur le devenir urbanistique de la Commune ont donc été élaborées avant l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000.

La réflexion a été reprise et poursuivie après le 1^{er} avril 2001 dans le cadre de la nouvelle procédure.

L'actuel PADD présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Commune.

Les choix retenus dans le projet sont explicités dans le rapport de présentation, au regard des objectifs et des principes définis, notamment aux articles L 110, L 121-1 et L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune d'ARCEAU se décline en trois grandes orientations (chapitre 1) :

- ◆ Accueil de population nouvelle et amélioration des services à la population,
- ◆ Maintien des activités agricoles et développement des activités économiques en intercommunalité,
- ◆ Préservation et mise en valeur de l'environnement.

Ces orientations ont conduit à des choix en matière d'occupation et d'utilisation du sol (chapitre 2)

CHAPITRE 1 – ORIENTATIONS GENERALES **D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

La Commune d'ARCEAU se présente comme un village résidentiel rural, aux portes de l'agglomération dijonnaise.

Elle est composée de trois entités bâties distinctes :

- ARCELOT
- ARCEAU
- FOUCHANGES

Comme beaucoup de communes périphériques de l'agglomération dijonnaise, le territoire d'ARCEAU, d'une superficie de 2 160 hectares, est occupé principalement par les prairies et cultures avoisinant 1 300 hectares.

Les boisements représentent près de 480 hectares et les gravières et bassins alluviaux occupent un peu moins de 350 hectares.

La partie actuellement urbanisée occupe environ 60 hectares (zones U et NCap du POS), ce qui représente 2,8 % environ de la surface totale du territoire communal.

De tels espaces sont situés à seulement 15 km de la ville centre : DIJON.

Aussi, la Commune a naturellement vocation à accueillir une population actuelle et nouvelle souhaitant bénéficier d'un habitat rural à proximité de l'agglomération.

Le développement de zones d'activités conséquentes en partie Nord du territoire de l'agglomération dijonnaise ne peut qu'accentuer cette vocation pour la Commune d'ARCEAU.

Cependant, la population actuelle et future est attirée par le cadre rural et environnemental de la Commune.

La préservation de ce cadre est donc également un enjeu majeur pour le territoire communal.

L'accueil de population nouvelle doit se conjuguer avec une protection forte des zones agricoles.

Parallèlement, les espaces naturels qu'offre le territoire communal constituent un site apprécié d'une partie de la population de l'agglomération dijonnaise pour des activités de loisirs.

Les espaces les plus fréquentés pour de telles activités résultent d'une intervention forte de l'homme sur le milieu naturel d'origine : les nombreux plans d'eau occupant la vallée alluviale de la Tille résultent de l'extraction de graviers, matériaux utilisés et utiles au développement de l'urbanisation de l'agglomération dijonnaise, notamment.

La préservation de tels milieux suppose donc la recherche d'une gestion adaptée, tant à l'exploitation de ce matériau, qu'à la protection du milieu naturel, notamment de la qualité de l'eau, qu'à la mise en valeur des plans d'eau qui en résultent.

C'est au vu de cette occupation spatiale à ce jour, et au vu des liens existants entre le territoire communal et celui de l'agglomération dijonnaise, que la Commune d'ARCEAU a défini les principales orientations d'urbanisme et d'aménagement de son territoire pour un développement durable.

A – DE L'ACCUEIL DE POPULATION ET DE L'AMELIORATION DES SERVICES :

La Commune d'ARCEAU a vocation à accueillir une population nouvelle en raison notamment de sa proximité avec l'agglomération dijonnaise et ses zones d'activités au Nord.

La croissance de population depuis les années 1982 a fluctué en se maintenant autour d'un rythme moyen de 8 % l'an.

L'objectif est d'atteindre une nouvelle croissance démographique au cours des dix prochaines années, de l'ordre de 150 à 250 habitants environ.

Cette volonté d'accueil de population nouvelle entend compléter le choix d'un habitat de qualité en milieu rural pour des habitants de l'agglomération dijonnaise, dont le territoire ne permet plus à ce jour d'offrir un tel choix de cadre de vie.

La Commune d'ARCEAU n'entend pas réserver le bénéfice du choix d'un tel cadre de vie de manière exclusive au bénéfice de telle ou telle catégorie de la population.

Le choix d'une typologie de bâti aéré n'exclut nullement la possibilité d'accueillir des bâtiments d'habitat collectif à taille humaine, à caractère social ou non.

La Commune souhaite également favoriser, autant que faire se peut, le locatif, dans le cadre de petits collectifs ou d'habitat individuel, pour équilibrer la représentativité des différentes tranches d'âge de la population.

Le locatif permettra d'ailleurs, à la fois d'accueillir de jeunes ménages en l'attente d'accession éventuelle à la propriété, comme de conserver au village des personnes âgées pour qui le maintien ou l'entretien d'une propriété peut devenir une difficulté insurmontable.

Cette volonté d'accueil de population nécessite également aux yeux des élus d'ARCEAU d'encourager le maintien d'un minimum de services, voire l'accueil de nouveaux services au bénéfice des habitants.

A cette fin, y compris dans les quartiers neufs, les élus entendent favoriser commerces et services de proximité.

Ils entendent également développer, si possible, à proximité de la Mairie, de la salle polyvalente et des écoles, l'accueil d'activités de services pouvant donner à l'ensemble des trois villages un point de centralité plus marqué.

Enfin, les élus ont opté pour le choix de petits secteurs d'accueil d'activités économiques, aux fins de donner vie au village et d'offrir quelques emplois sur place.

Ce choix est davantage une mesure d'accompagnement qu'une volonté de développer sur le territoire communal de grandes zones d'activités, alors même que leur territoire ne s'y prête guère et que la réalité future du développement économique ne peut se concevoir en dehors de démarches fortes intercommunales.

Dans ce même esprit, relevant qu'une partie du territoire communal, aux confins du territoire d'ARCEAU, peut être propice pour l'accueil d'activités liées aux transports (proximité autoroute et axes routiers joignant le cœur de l'agglomération, éloignement de toute habitation), les élus y acceptent l'implantation d'une zone d'activité spécifique, ce qui évitera au territoire communal d'être uniquement un « dortoir » au sein de l'agglomération.

B – LA PROTECTION DU MILIEU AGRICOLE :

La Commune d'ARCEAU est consciente que la protection du milieu agricole est l'un des fondements de la qualité du cadre de vie qu'elle peut offrir aux populations actuelles et futures.

Aussi, la protection des prairies et cultures couvrant plus de la moitié de la superficie de la Commune est une priorité.

L'extension spatiale des zones urbaines et à urbaniser pour l'accueil de la population, a été déterminée après concertation avec les exploitants agricoles.

Cette volonté de protection a conduit à définir pour le court et moyen terme des espaces susceptibles d'évoluer à proximité immédiate des trois villages.

La nécessité de protéger les milieux propices au développement de l'agriculture oblige également à ne pas créer de coupure forte entre les différentes entités (vallée de la Tille, plateaux agricoles).

C – PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL :

Le territoire communal comporte deux ensembles distincts à caractère naturel : les boisements pour près de 480 hectares, les gravières et bassins pour près de 350 hectares.

Pour les boisements, l'objectif des élus est leur protection et mise en valeur dans le cadre des systèmes de gestion forestière.

Pour les gravières et bassins, la situation est un peu plus complexe.

D'un côté, il convient de prendre en compte la richesse que représente la ressource en graviers alluvionnaires.

D'un autre côté, il convient d'être attentif aux conséquences d'une telle extraction sur le milieu naturel, et notamment la protection des eaux de la nappe phréatique mise à nu.

Enfin, l'existence de ces bassins rend le secteur attractif pour l'exercice d'activités de loisirs de plein-air, aux portes de l'agglomération dijonnaise.

Il doit être ajouté que cet ensemble de bassins et de gravières occupe un compartiment géographique au-delà des simples limites administratives communales.

Dans ce contexte, l'objectif des élus d'ARCEAU vise à favoriser, tout à la fois la gestion de leurs ressources en graviers, et l'utilisation raisonnée des bassins qui en résulte, comme espaces de loisirs naturels au bénéfice du plus grand nombre, tout en protégeant au mieux la qualité de ce milieu.

Il s'agit là d'un objectif à court, moyen et long terme.

Les autorisations d'extraire relevant de l'autorité de l'Etat devront prendre en compte l'utilisation future et à long terme des bassins résultant de cette extraction.

L'accompagnement des activités de loisirs se développant autour de ces bassins devra définir à terme des règles permettant la sécurisation de cette activité et la protection du milieu environnant, notamment aquatique.

De tels objectifs ne peuvent que s'inscrire dans une démarche supra communale.

CHAPITRE 2 – LES CHOIX SPATIAUX DU PROJET **URBAIN D'ARCEAU : LE MAINTIEN DES ENSEMBLES** **NATURELS, AGRICOLES ET URBAINS EXISTANTS :**

Les orientations politiques définies pour le développement de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire d'ARCEAU conduisent les élus à retenir certains principes pour l'utilisation spatiale de leur territoire.

* L'objectif d'accueil d'une population nouvelle s'inscrit dans la volonté d'offrir le choix d'un habitat de type rural à quelques habitants de l'agglomération dijonnaise.

Les caractéristiques du bâti actuel constituant le fondement de ce cadre de vie, relèvent d'un habitat essentiellement individuel et assez aéré.

Pour continuer à offrir ce type de cadre de vie à une population nouvelle, les élus d'ARCEAU ont donc opté pour une expansion des zones urbanisées existantes.

Cependant, les élus ont décidé de ne pas conforter le type d'expansion des villages de manière linéaire, le long des voies départementales.

Les zones à urbaniser s'inscriront dans le principe d'étoffer le tissu urbain actuel en lui donnant de l'épaisseur par rapport au linéaire du bâti actuel, le long des voies départementales.

* Ce choix d'organisation spatiale du bâti futur permet également de répondre à l'une des orientations fondamentales de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire : la protection agricole.

En effet, ce type de développement aux yeux des élus permet de maintenir les coupures vertes existantes entre les trois entités bâties d'ARCELOT, d'ARCEAU et FOUCHANGES.

Ces espaces permettront toujours une jonction entre les deux grandes entités agricoles de la vallée de la Tille d'une part, et du plateau agricole d'autre part.

Ces coupures vertes ont également pour objectif de casser l'effet de linéarité qui aurait pu résulter d'une urbanisation de ces espaces entre les trois entités bâties.

Enfin, ces coupures vertes permettent également aux yeux des élus, de sauvegarder l'originalité historique de l'occupation urbaine du territoire communal par les trois « villages ».

Au niveau routier, le Département est également favorable au maintien de trois entités urbaines distinctes, ce qui nécessitera à terme son implication dans l'aménagement des 6 entrées et sorties des villages.

* L'objectif des élus est d'annoncer les lieux de développement urbain à court, moyen et long terme (zone AU, zone Ab).

Cet effet d'annonce pour le long terme vise également à éviter des investissements agricoles à court terme qui pourraient être remis en cause par les besoins de l'urbanisation à moyen terme, et créer une gêne importante aux structures agricoles.

Cet objectif n'a donc pas pour finalité une urbanisation très rapide des zones à urbaniser.

Le rythme de l'ouverture à l'urbanisation devra être adapté à un rythme moyen annuel permettant de respecter l'objectif d'accueil de population fixé par les élus.

Ce rythme peut s'articuler autour d'une moyenne de 7 à 10 constructions par an, au total du territoire communal.

* Un autre objectif des élus est de permettre à chaque entité bâtie actuelle de connaître sa propre croissance, en étoffant son bâti.

Cependant, l'objectif des élus n'est pas d'obtenir que chacun des villages d'ARCELOT, ARCEAU et FOUCHANGES accueille chaque année une part égale de constructions neuves, mais qu'à long terme, la croissance des zones urbaines se répartisse entre les trois villages.

Le principe même de cette évolution en lien direct avec les villages existants, sans augmentation du linéaire bâti le long des axes départementaux constitue pour les élus la garantie du maintien de l'équilibre existant à ce jour entre les grands ensembles composant son territoire communal : plateaux agricoles et forêts, zones urbaines, vallée de la Tille et son cortège de bassins et gravières.

