

COMMUNE D'ARCEAU

(21310)

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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 « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, a précisé la Loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000, en offrant la possibilité aux auteurs des PLU de présenter, dans un document distinct du PADD, des Orientations d'Aménagement pour certains quartiers ou secteurs de la Commune.

L'article L 123-1, al. 3 dispose à ce sujet :

« Ils (les PLU) peuvent, en outre, comporter des Orientations d'Aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir des actions et Opérations d'Aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la Commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Ces orientations, définies en cohérence avec le PADD, sont opposables aux autorisations d'occupation et d'utilisation du sol qui doivent être compatibles avec elles (article L 123-5 du Code de l'Urbanisme).

Les élus d'ARCEAU ont entrepris la révision du POS avant l'entrée en vigueur de la Loi SRU.

Leur réflexion s'est poursuivie selon les modalités des PLU, et les a conduit à mettre au point initialement un contenu de PADD respectant la Loi SRU.

Le contenu actuel des Orientations d'Aménagement, présentées selon les dispositions issues de la Loi Habitat et Urbanisme du 2 juillet 2003, reprend pour l'essentiel les mesures, actions, opérations précisant les orientations d'Urbanisme et d'aménagement du PADD initial, elles-mêmes reprises dans l'actuel PADD.

1 – Les zones urbaines :

Ces zones présentent une typologie de bâti relativement étiré le long des axes départementaux.

* L'objectif est de maintenir les principales caractéristiques d'un tel bâti.

Les constructions à venir devront donc s'harmoniser, tant en termes de volume, que de matériau ou de couleur avec ce bâti traditionnel marqué par les volumes des « fermes-maisons ».

Les constructions à venir devront également prendre en compte les volumes monumentaux des châteaux et grosses demeures dominant ce paysage bâti.

A ARCELOT, la perspective sur le château est à préserver.

* Les élus souhaitent également que soient préservés les alignements d'arbres marquant les entrées des villages de FOUCHANGES et ARCEAU.

* Au-delà, l'objectif est bien de favoriser dans les zones urbaines anciennes cet aspect de continuité de bâti résultant de l'implantation des constructions elles-mêmes et des éléments d'accompagnement, telles que clôtures en pierres sèches, murs de soutènement, murets surmontés de grille, etc ...

A titre d'exemple, la partie de zone UA, située juste au Nord du cimetière, à ARCEAU, compte tenu de sa position centrale le long de la rue Fontaine, devrait recevoir des bâtiments d'un volume en rapport avec les volumes des bâtiments environnants, se desservant ou non directement sur la rue Fontaine.

(cf. : figure 1, page ci-après)

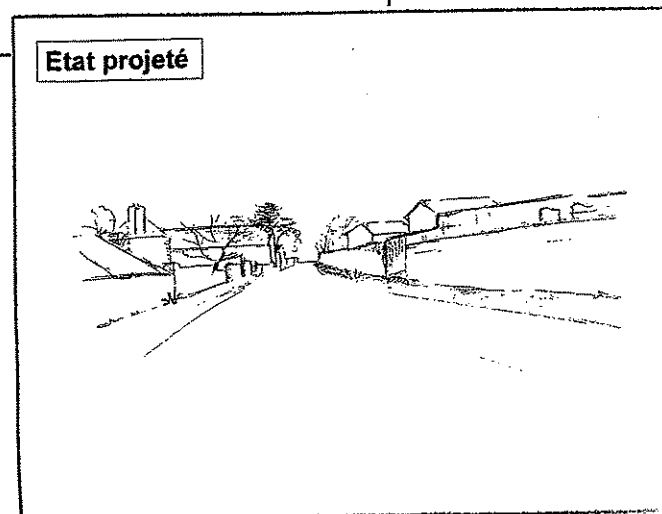
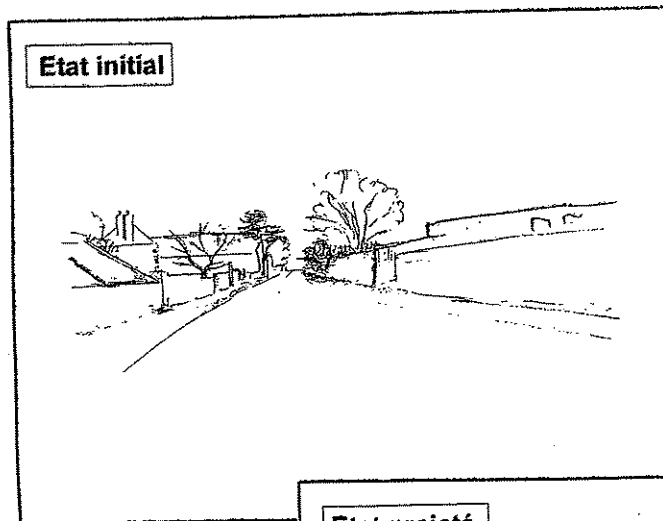
De tels volumes favoriseront l'accueil de petits collectifs, en locatif ou non, au cœur du village, que pourraient apprécier notamment des personnes âgées.

A l'entrée de FOUCHANGES, ces principes pourraient conduire à une silhouette bâtie future, illustrée ci-après à titre d'exemple.

(cf. : figure 2)

* Cette volonté marquée de respecter les principales caractéristiques du bâti existant à l'occasion de l'implantation de nouvelles constructions sur les quelques espaces disponibles ou susceptibles de se libérer, ne saurait cependant constituer un frein à l'accueil de quelques activités de services et de commerces compatibles avec cet habitat.

FIGURE 1 : ARCEAU – NORD DU CIMETIERE



Plan de situation des angles de vue

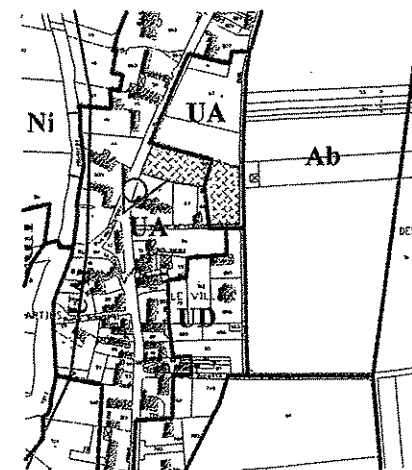
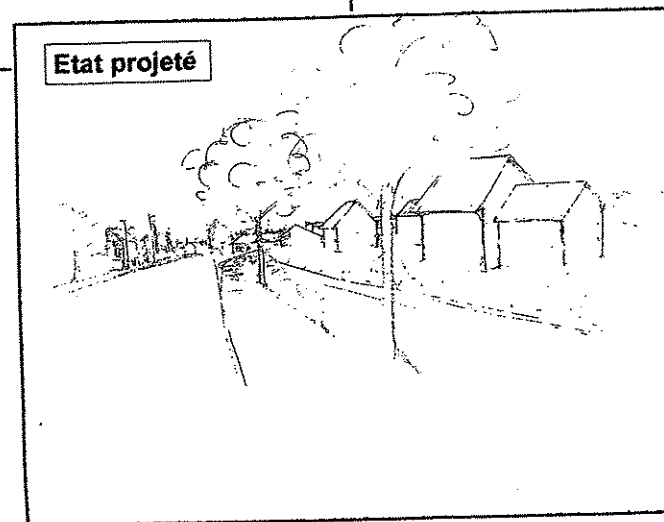
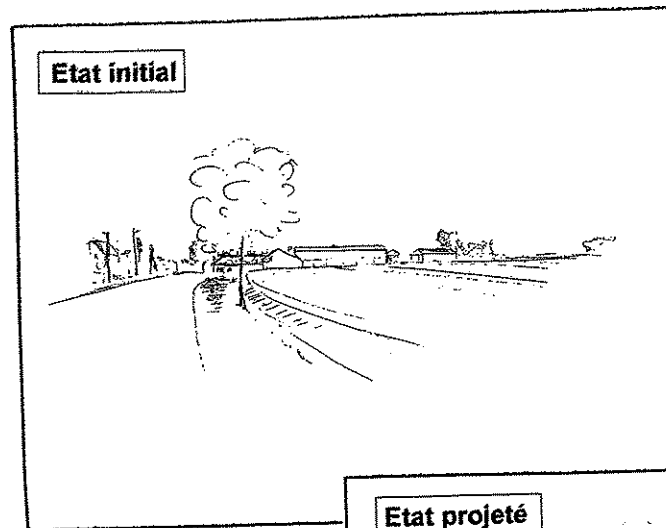
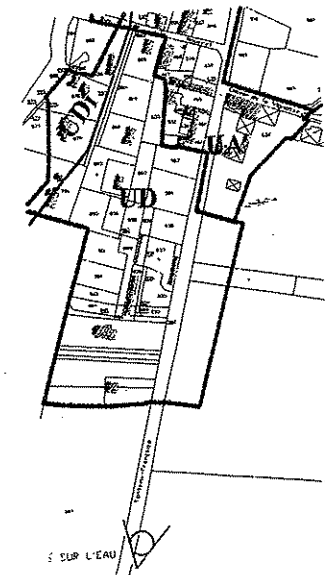


FIGURE 2 : FOUCHANGES – ENTREE SUD



Plan de situation des angles de vue



L'objectif des élus est de favoriser, autant que faire se peut, l'accueil d'activités au service de l'habitat ou compatibles avec celui-ci, de manière la plus groupée possible, aux fins de marquer une centralité.

L'embryon actuel de centralité résulte de la présence de la Mairie, de l'école et de la salle polyvalente.

A leur proximité immédiate, les élus entendent favoriser l'accueil de tels bâtiments sur une petite zone UAC qui leur est réservée essentiellement.

Cependant, leur implantation et leur volumétrie doivent s'inspirer des principes évoqués ci-dessus.

(cf. : figure 3 à titre d'exemple, page ci-après)

* Au-delà de ces services et commerces, l'accueil de quelques activités économiques à caractère artisanal ou industriel compatibles avec l'environnement d'habitat du village d'ARCELOT continuera à se faire à son entrée, au Sud de la Route Départementale, une zone à urbaniser de même destination étant projetée en vis à vis.

Enfin, en limite du territoire communal, et à proximité immédiate de l'autoroute, il existe un secteur accueillant déjà quelques activités le long de la route départementale n° 960 de DIJON à BOURBONNE LES BAINS.

Les élus, sans vouloir encourager un développement de ce secteur, le prennent en compte et permettent son maintien et un éventuel développement des activités existantes ou d'activités à venir dans les limites actuelles de ce secteur, dans le cadre d'une zone à urbaniser.

2 – L'aménagement des zones à urbaniser :

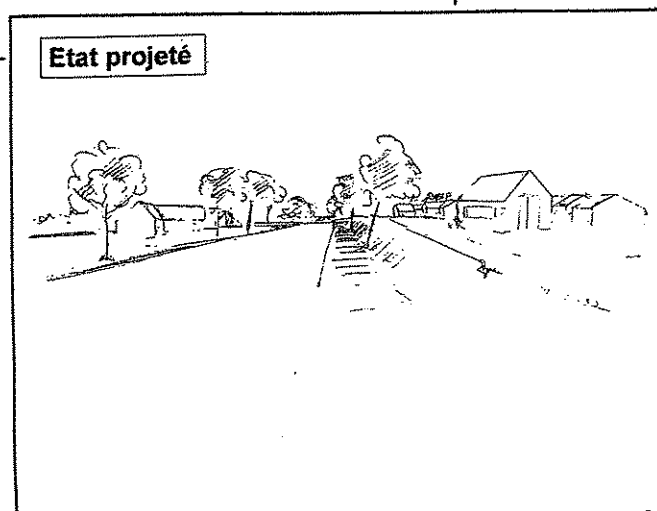
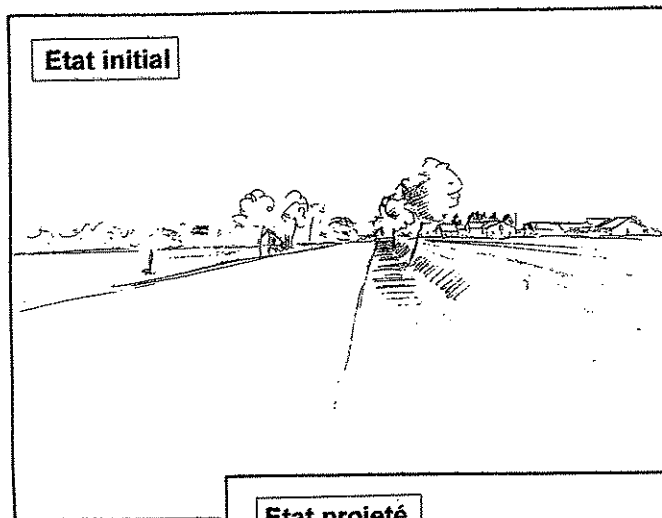
a) Zones de loisirs liées aux bassins et gravières :

L'ensemble des zones concernées par les gravières et bassins de la plaine de la Tille sur le territoire communal d'ARCEAU, ont été classées en zone AU-L.

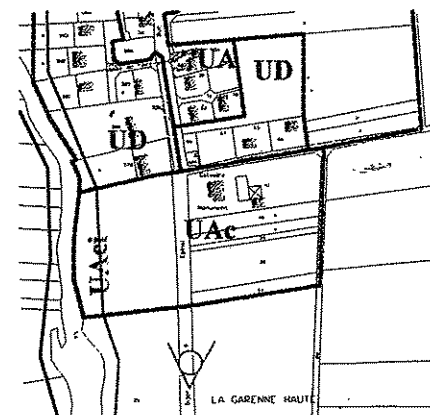
Par ce classement, les élus entendent affirmer l'objectif de l'aménagement à terme de ces ensembles naturels artificialisés, à des fins de loisir.

L'objectif est de définir, pour l'ensemble du secteur au-delà même des limites communales, des règles d'aménagement et de fonctionnement permettant une protection du milieu environnant et notamment aquatique, ainsi qu'une utilisation à des fins de loisir de ces espaces dans des conditions de sécurité et des conditions sanitaires acceptables.

FIGURE 3 : ARCEAU – ENTREE SUD



Plan de situation des angles de vue



* La troisième zone d'accueil d'activités est située au lieudit « En Vacherette ».

Cette zone est destinée à l'implantation d'activités liées au transport routier, vu les atouts qu'elle présente pour une telle destination des sols.

La desserte de cette zone sera naturellement assurée depuis la voie départementale qui le délimite à l'Ouest.

Cependant, les accès directs sur la route départementale sont à proscrire et seront établis sur la voirie interne de la zone.

Autant que possible, une seule jonction sera établie entre la route départementale et la voirie interne de la zone.

Cette voie de desserte interne permettra également dans les meilleures conditions possibles, de sécurité notamment, le maintien des accès vers les terres et plans d'eau situés à l'arrière de la zone.

Les façades des bâtiments donnant sur la route départementale, et les espaces libres de construction entre ces bâtiments et la route départementale, devront faire l'objet d'un soin paysager et architectural visant tout à la fois à identifier la fonctionnalité de la zone et son intégration dans le paysage environnant.

De même, les espaces et bâtis situés à la frange de la zone, en contact avec les secteurs naturels l'entourant, seront traités soigneusement pour favoriser un lien paysager entre ces secteurs et la zone.

L'usage de plantations d'essence locale, en bosquets ou haies réunissant des essences variées par leur volume et leur couleur est à envisager.

De même, l'usage de couleurs variées pour le bâti en harmonie chromique avec les éléments paysagers existants alentour ne peut que favoriser une telle intégration paysagère.

b-2 - Illustration de ces principes, zone par zone :

L'intégration de ces règles à terme nécessitera une évolution du contenu du Plan Local d'Urbanisme, sans remettre en cause cet objectif.

En l'attente de la définition de cette politique inter-communale, les élus acceptent le principe de l'extraction du gisement de graviers connu sous réserve que les autorisations données par l'Etat aux exploitants intègrent le devenir long terme de ce secteur à des fins de loisir.

Concernant les secteurs de bassins, les élus acceptent dans l'immédiat le maintien des petites constructions existantes sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à la salubrité des lieux.

b) Zones à urbaniser à des fins d'activité :

b-1 - Principes :

* Une première zone à urbaniser aux fins d'accueil d'activités (AU-F) est située lieudit « Les Savelles », à l'entrée d'ARCELOT en venant de DIJON.

Cette zone fait face à une zone UF préexistante de l'autre côté de la route départementale.

La desserte de cette zone sera établie à partir de la voie communale, de nouveaux accès sur la route départementale n'étant pas à encourager.

L'utilisation de cette zone devra être organisée pour éviter tout gaspillage d'espace, et notamment l'enclavement de secteurs plus en retrait des voies.

Dans la partie Est de cette zone, la création d'une voirie secondaire devra éviter tout système d'impasse et permettre un bouclage à partir du chemin des Savelles.

Les façades des bâtiments donnant sur la route départementale et les espaces libres de construction entre ces bâtiments et la route départementale, devront faire l'objet d'un soin paysager et architectural visant à participer à la perspective monumentale sur le château d'ARCELOT.

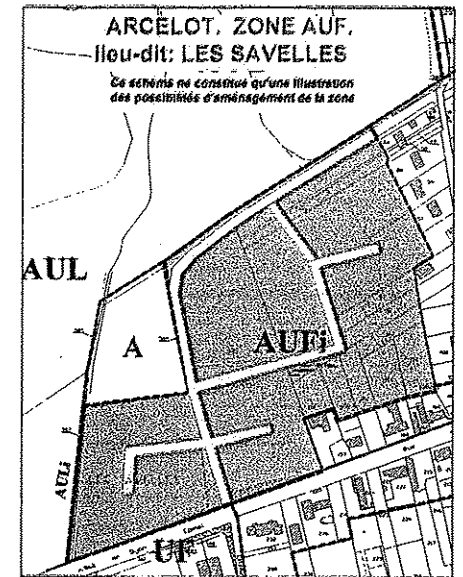
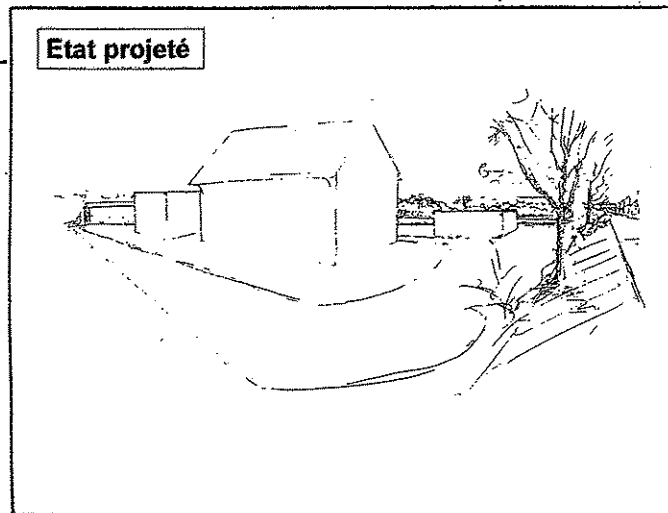
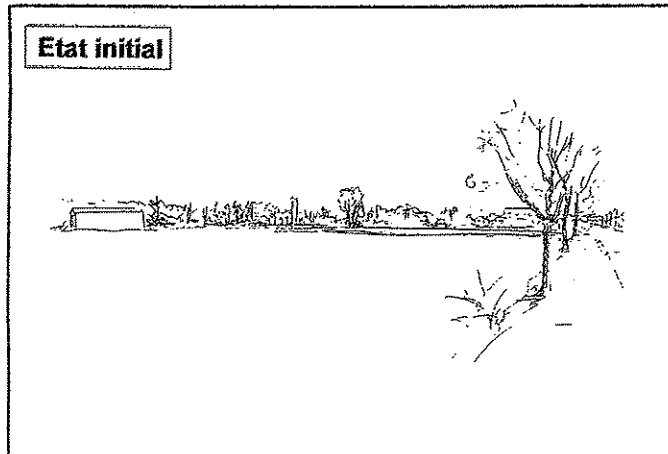
* Une deuxième zone AU-F est située lieudit « Le bois de l'Ordorat ».

Les activités existantes pourront s'y développer.

L'accueil de nouvelles activités ne devra pas entraîner la création de nouveaux accès directs sur la route départementale.

Le traitement des façades et des extérieurs sera soigné en termes paysagers, notamment compte tenu du site, la création d'une frange arborée le long de la voie départementale étant conseillée.

FIGURE 4 : ARCELOT – LES SAVELLES



Plan de situation des angles de vue

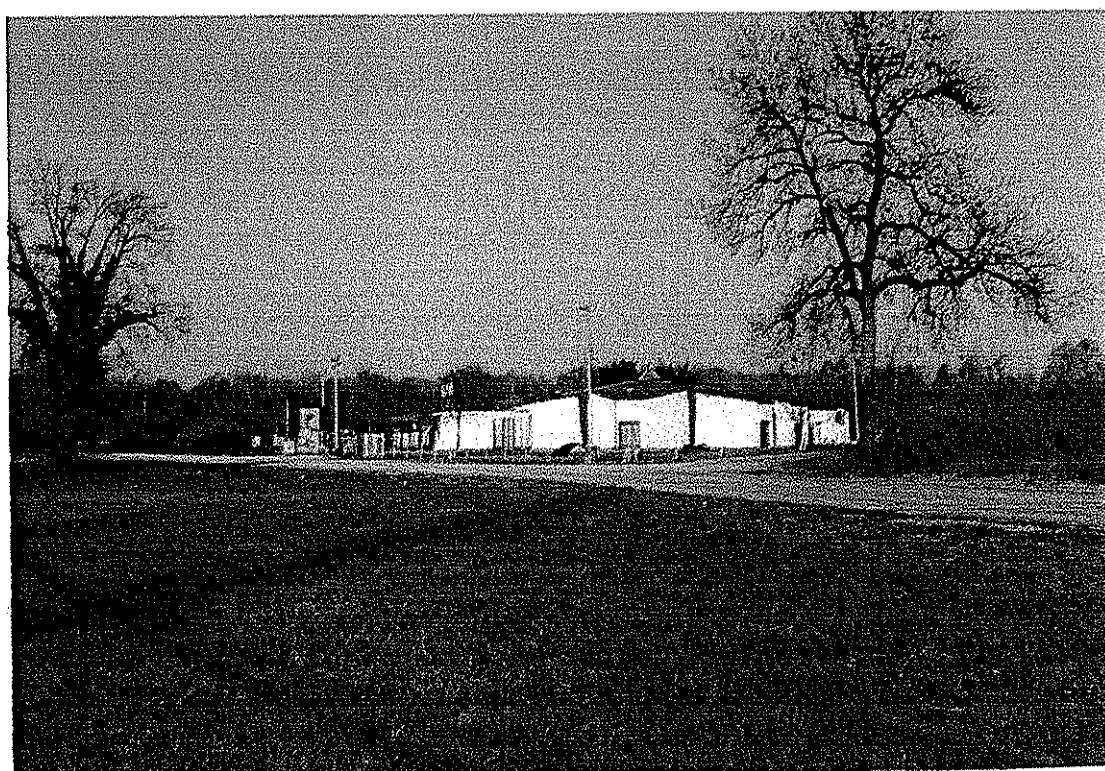
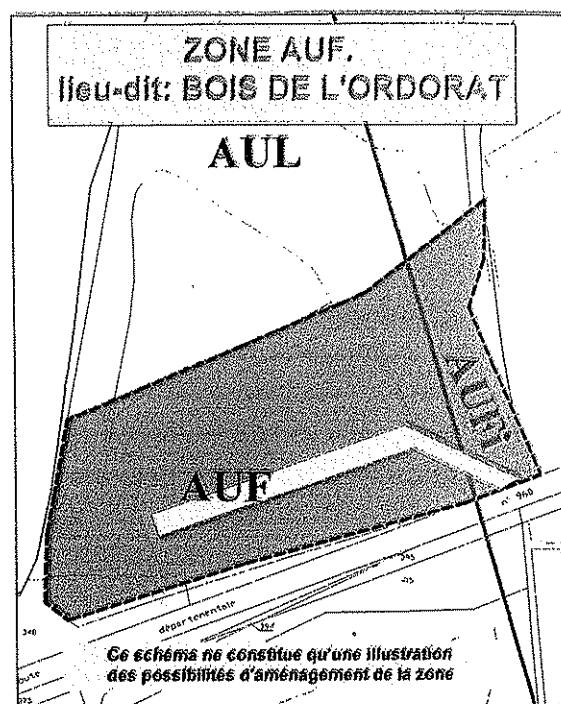
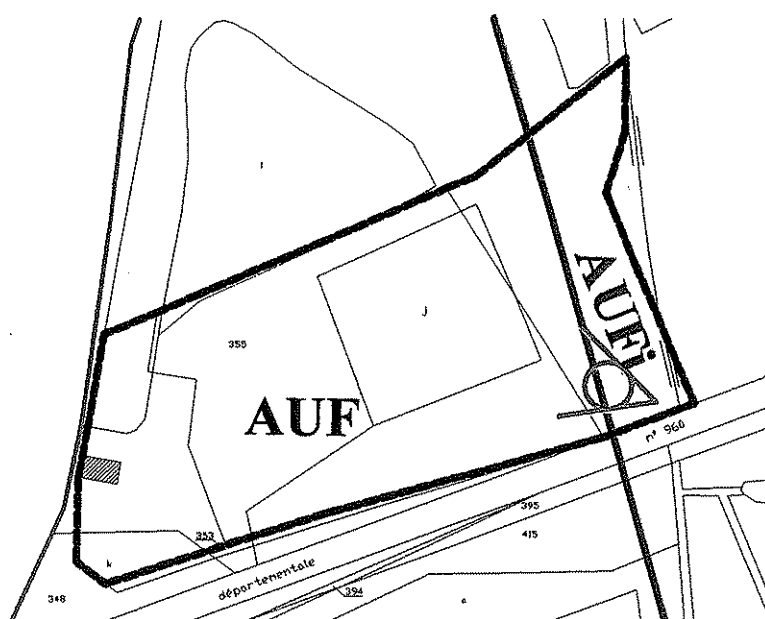
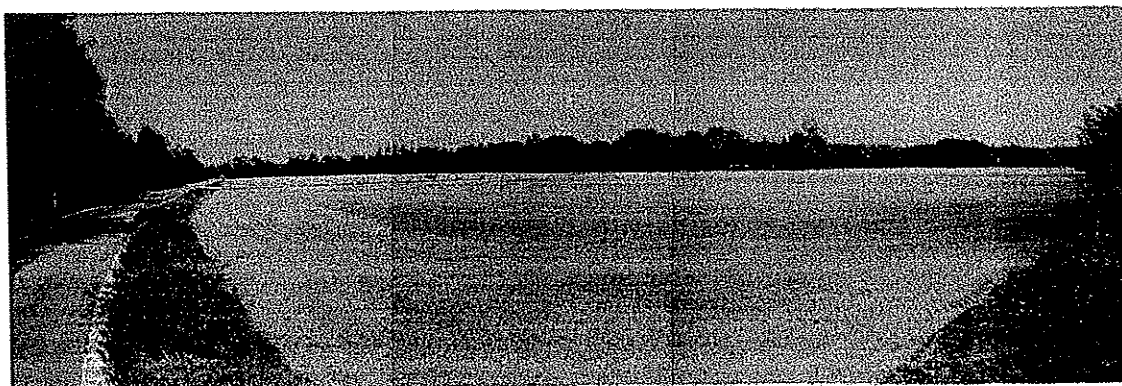
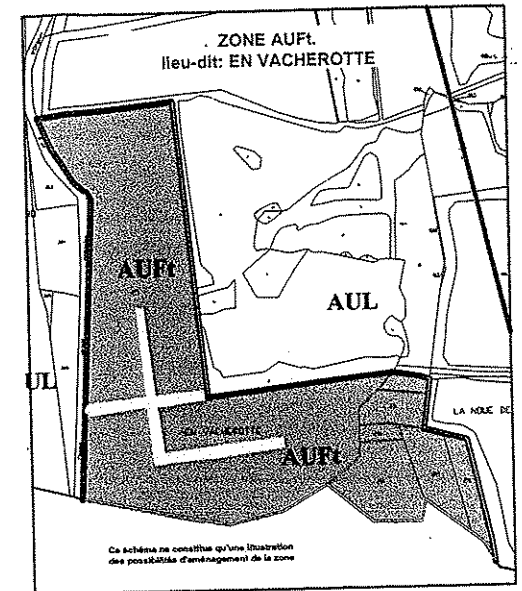
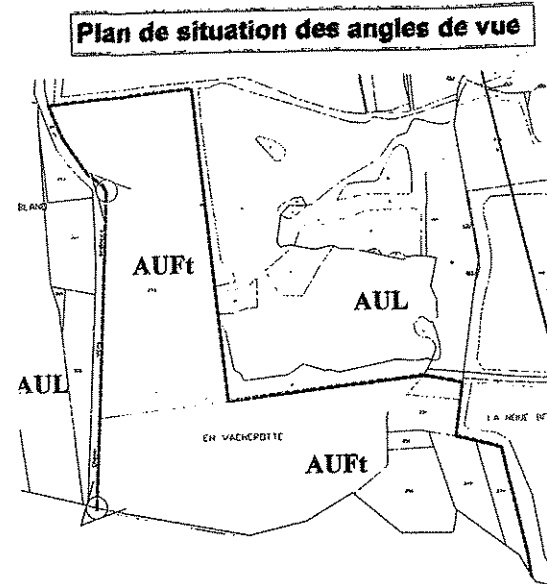
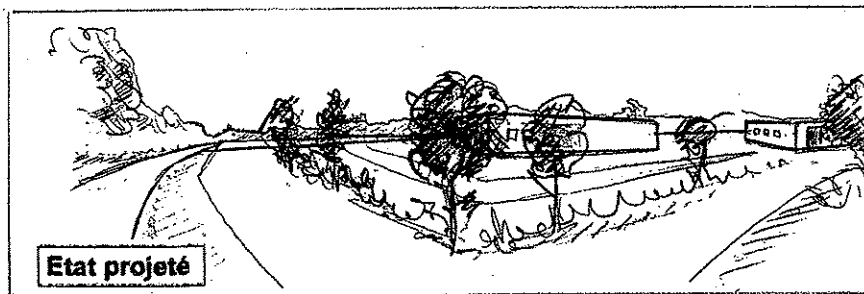
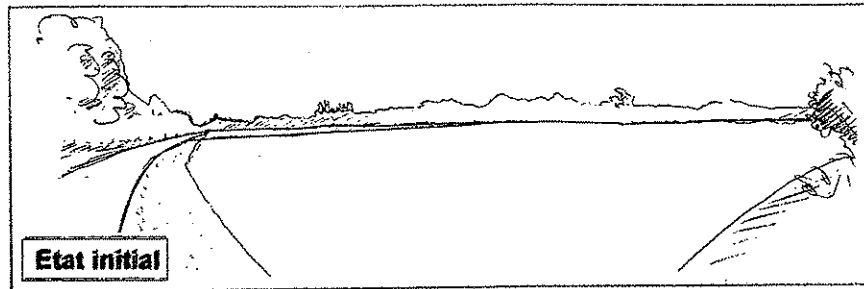


FIGURE 4': EN VACHEROTTE



c) Les zones à urbaniser à vocation d'habitat :

Les différentes zones à urbaniser à vocation d'habitat se répartissent aux confins des trois entités bâties d'ARCELOT, ARCEAU et FOUCANGES.

L'objectif est de donner de l'épaisseur au bâti existant par rapport à la linéarité de celui-ci le long des axes départementaux.

c-1 – Principes :

* Pour l'ensemble des secteurs, leur insertion dans le paysage lointain vu depuis le plateau agricole doit résulter du traitement végétal des abords des constructions et de l'utilisation de matériaux en harmonie de couleur et de ton avec les matériaux des constructions traditionnelles préexistantes.

Dans ce même esprit, les viabilités de ces zones seront organisées sans utilisation des chemins ruraux marquant leur éventuelle coupure avec le milieu agricole, aux fins de limiter toute tentation d'une extension rapide des zones urbanisées sur une nouvelle bande de terre agricole.

Ce dernier principe ne doit cependant pas faire obstacle à d'éventuelles réserves permettant à très, très long terme, des piquages sur les voies et réseaux à créer pour une potentielle extension urbaine ultérieure, au détriment des terres agricoles.

* Pour les parties de zones à urbaniser donnant sur les voies départementales, l'aménagement des abords des constructions donnant sur cette voie départementale devra s'inspirer des principes énoncés pour les zones actuellement urbanisées, notamment par l'utilisation de murs de clôture, de murs de soutènement ou d'autres éléments de minéralité soulignant le caractère urbain de l'axe départemental.

* La desserte interne de chacune de ces zones devra être conçue de telle manière qu'il soit évité le plus possible la réalisation de voies en impasse. Le bouclage des voies sur des voiries existantes ou à créer, comme le bouclage des réseaux devra être recherché prioritairement.

Dans tous les cas, les voies seront conçues pour permettre le passage et le retournement des engins de services publics, notamment ceux du ramassage des ordures ménagères.

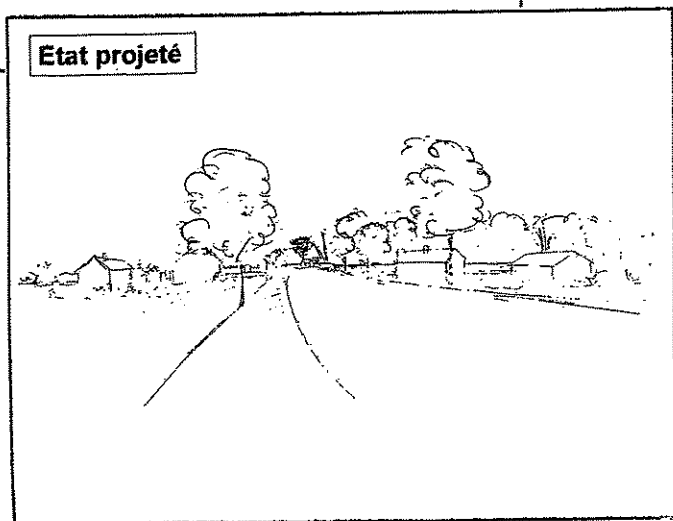
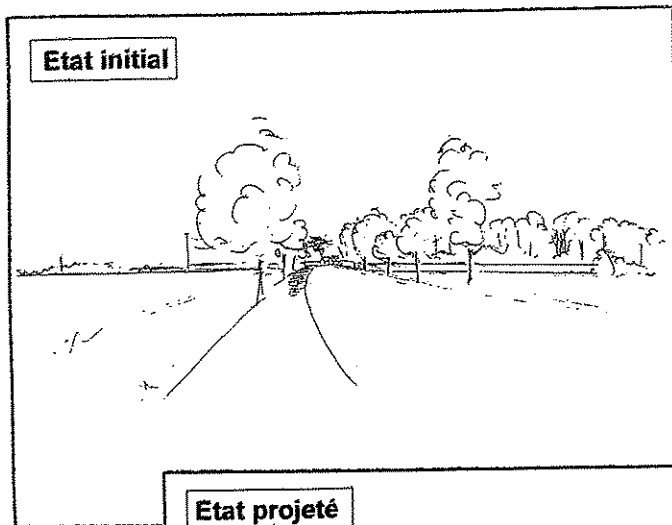
Les cheminements piétonniers seront en principe séparés des chaussées par tout dispositif minéral ou végétal confortant leur sécurité.

* A l'intérieur de ces zones à urbaniser, l'accueil de quelques services et commerces de proximité n'est nullement proscrit sous condition de s'intégrer à l'habitat.

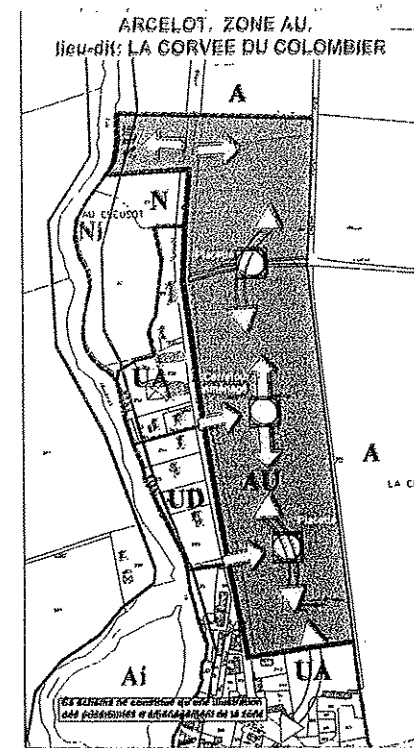
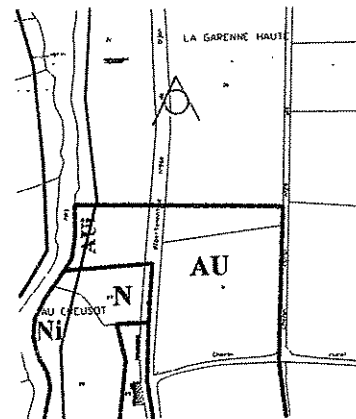
L'organisation d'une ou plusieurs petites placettes, notamment à des intersections de voies, avec quelques activités ou commerces en rez-de-chaussée de bâtiments d'habitation délimitant cet espace public, ne peut qu'être encouragée.

c-2 – Illustration de ces principes, zone par zone :

FIGURE 6 : ARCLEOT – LA CORVEE DU COLOMBIER



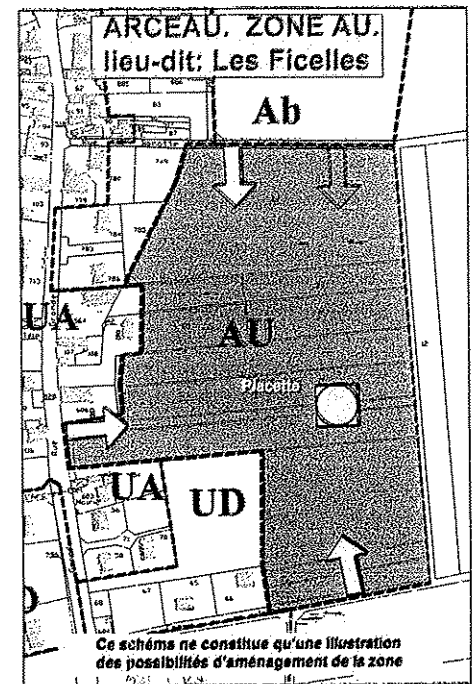
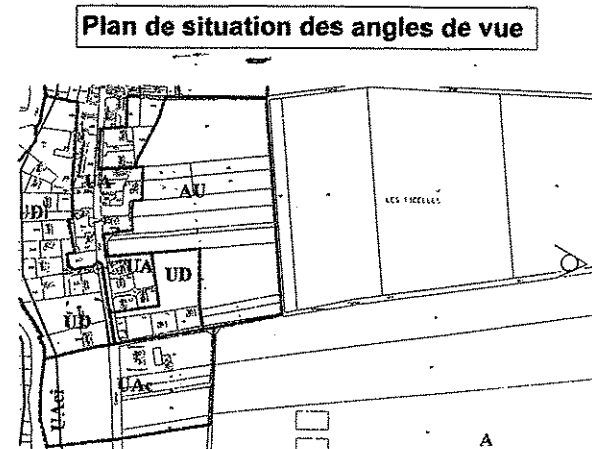
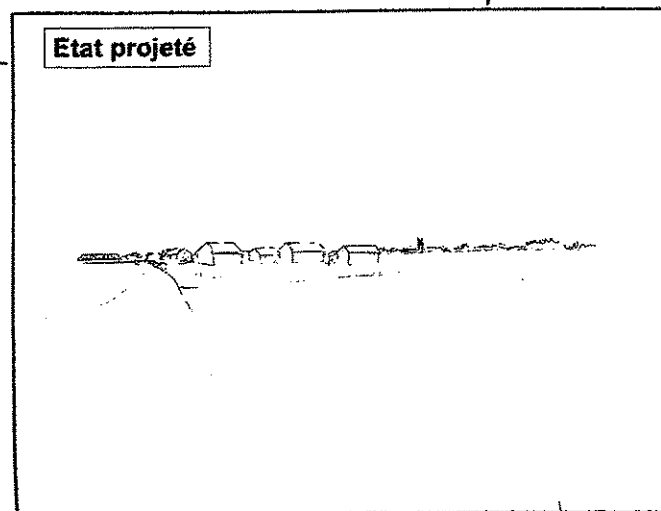
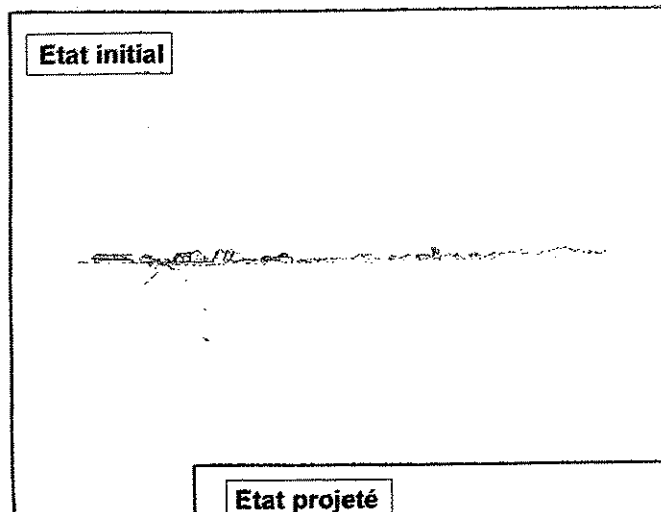
Plan de situation des angles de vue



Voir commentaire figure 5



FIGURE 7 : ARCEAU – LES FICELLES

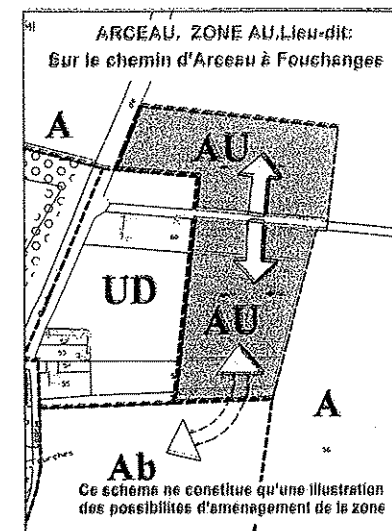
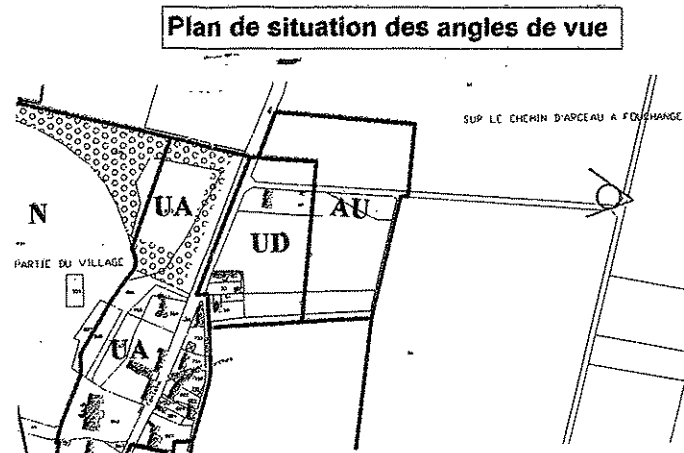
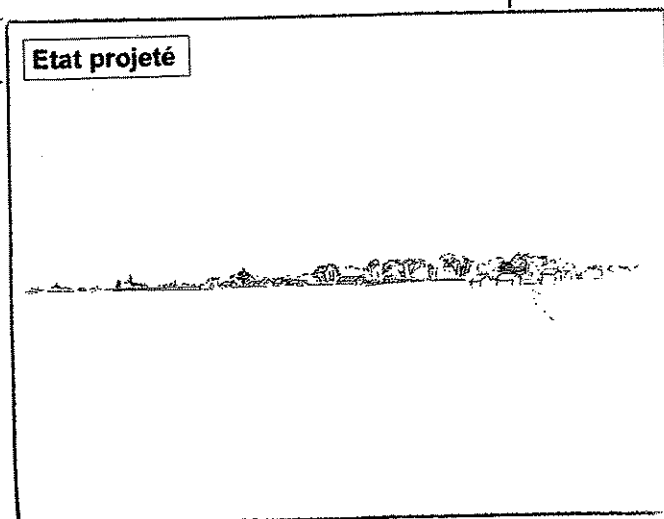
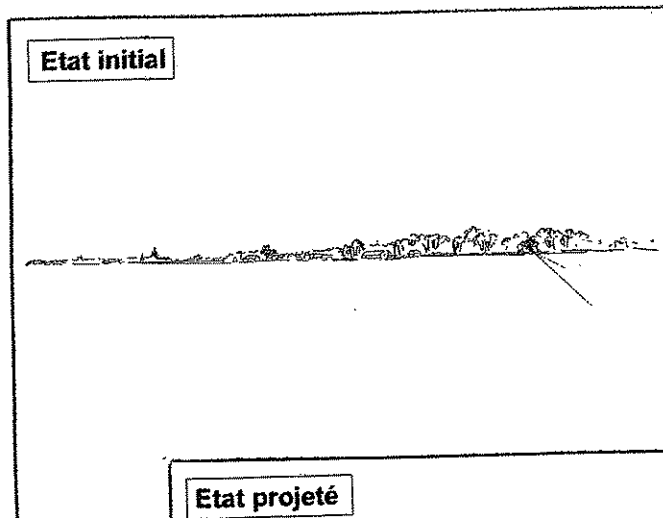


* A titre d'exemple également, la zone AU située au Sud-Est d'ARCEAU, lieudit « Les Ficelles » s'organisera autour d'une voirie principale parallèle à la voie départementale.

Elle sera bouclée sur cette voie, en utilisant le chemin de la Croix, la rue Barotte, le chemin de Ladrie et éventuellement un nouvel accès à créer sur la voie départementale à proximité de la Mairie.

Là encore, les viabilités et dessertes viaires ne sauraient emprunter le chemin rural situé à l'Est de la zone.

FIGURE 8 : ARCEAU – SUR LE CHEMIN D'ARCEAU A FOUCHANGES

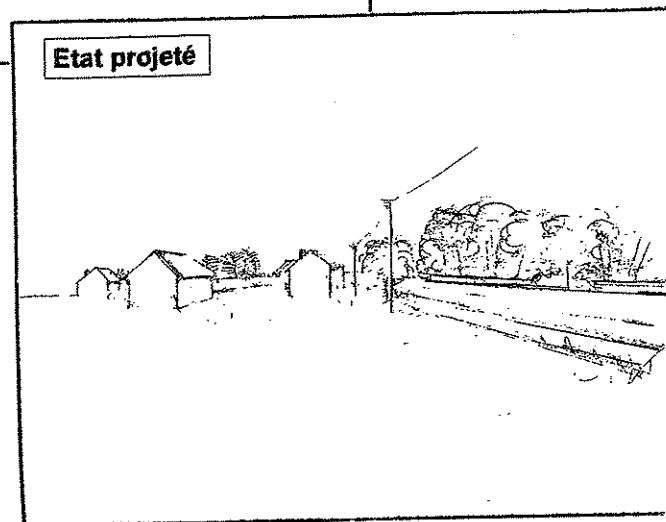
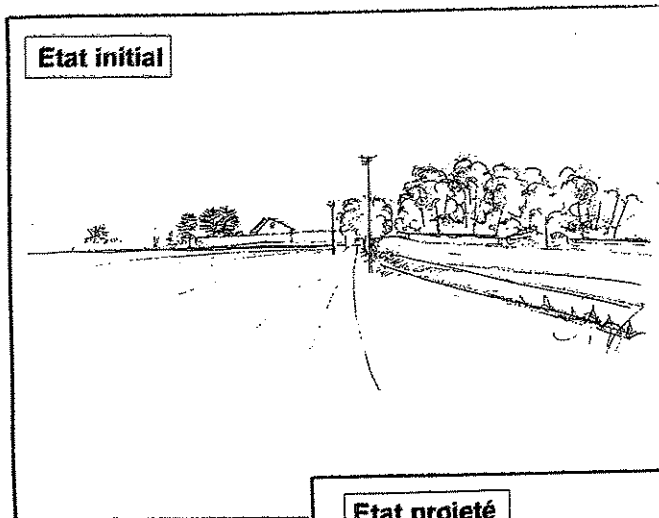


* A titre d'exemple, la zone AU située sur le chemin d'ARCEAU à FOUCHANGES, au Nord-Est d'ARCEAU s'organisera à partir du chemin rural rejoignant actuellement la route départementale.

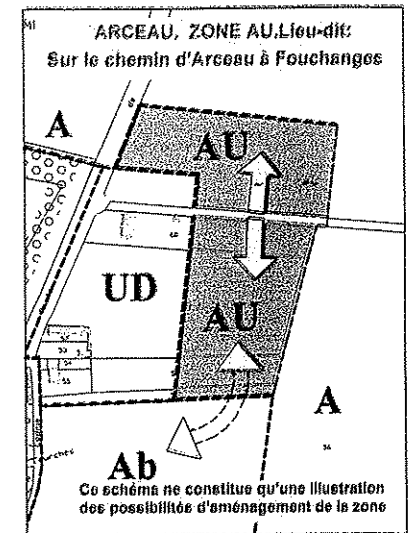
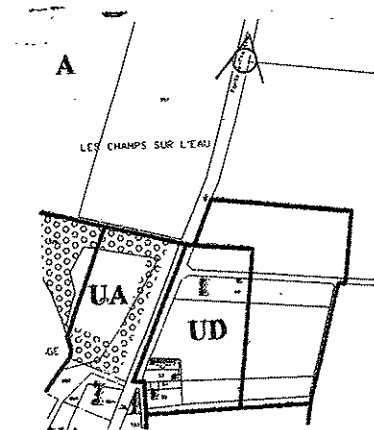
Si dans un premier temps, pour la partie Sud de cette zone, il est délicat d'envisager un bouclage, une réserve foncière sera cependant prévue pour permettre à terme un bouclage sur le chemin des Fourches et le chemin de Ladrie.



FIGURE 9 : ARCEAU – SUR LE CHEMIN D'ARCEAU A FOUCHANGES



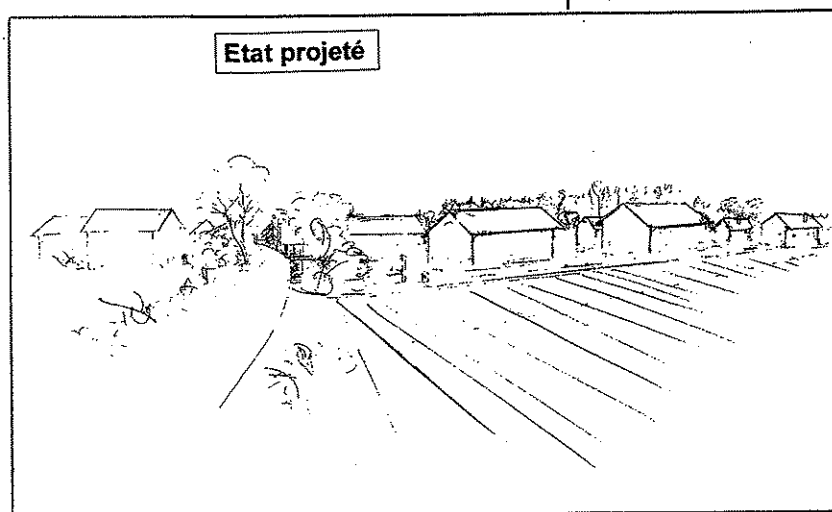
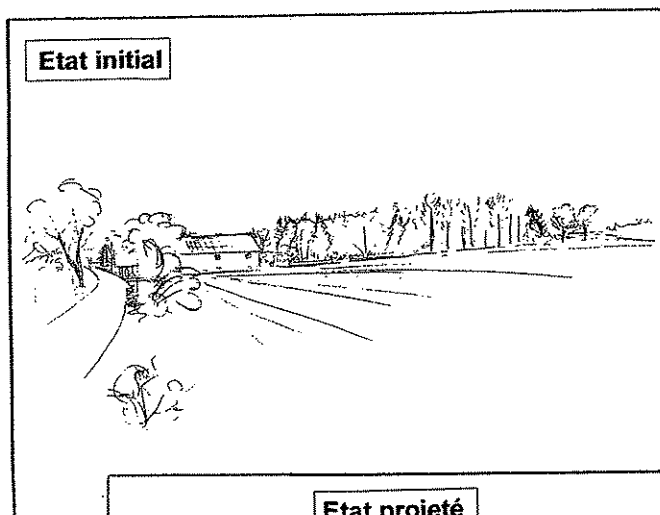
Plan de situation des angles de vue



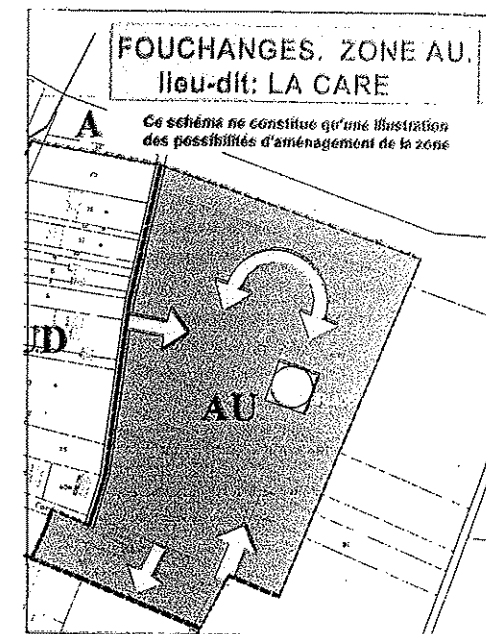
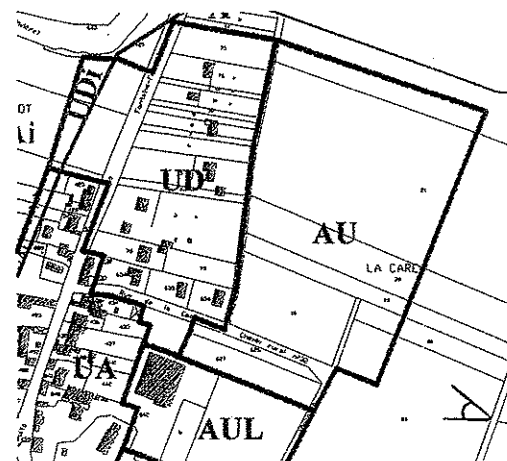
Voir commentaire figure 8



FIGURE 10 : FOUCHANGES – LA CARE



Plan de situation des angles de vue



* A titre d'exemple, la zone située au Nord-Est de FOUCHANGES, lieu-dit « La Care », sera desservie à partir de la rue de la Care par une voie principale d'axe parallèle à la route départementale, avec bouclage sur le chemin rural la séparant de la zone UD.

Là encore, on évitera de créer une desserte sur la limite Est de la zone ce qui n'exclut pas des réserves à long terme pour le passage de réseaux et de voies en cas de potentielles extensions plus à l'Est.

Tels sont les objectifs à atteindre pour l'aménagement de ces zones à urbaniser, selon les élus.

EN CONCLUSION, les élus d'ARCEAU entendent que leur village puisse encore accueillir une population nouvelle de « rurbains », tout en gardant son âme villageoise et rurale.