



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ**

**Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale  
de Bourgogne-Franche-Comté  
sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune d'Arnay-le-Duc (21)**

N° BFC – 2025 – 004453/A PP

# PRÉAMBULE

La commune d'Arnay-le-Duc (21) a prescrit la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal le 16 novembre 2022. Le projet de PLU a été arrêté le 7 juillet 2025.

En application du Code de l'urbanisme<sup>1</sup>, le présent document d'urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La démarche d'évaluation environnementale consiste à prendre en compte l'environnement tout au long de la conception du document. Elle doit être proportionnée à la sensibilité environnementale du territoire concerné par le document d'urbanisme et à l'importance des incidences environnementales de ce dernier. Cette démarche est restituée dans le rapport de présentation du document. Le dossier expose notamment les dispositions prises pour éviter, réduire voire compenser les impacts sur l'environnement et la santé humaine.

Ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, le dossier fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale qui porte sur le caractère complet et la qualité de la restitution de l'évaluation environnementale ainsi que sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le document d'urbanisme. Cette analyse porte tout particulièrement sur la pertinence et la suffisance des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts. L'avis vise à contribuer à l'amélioration du projet de document d'urbanisme et à éclairer le public. Il n'est ni favorable, ni défavorable.

En application de l'article R.104-21 du Code de l'urbanisme, l'autorité environnementale compétente pour les plans locaux d'urbanisme (PLU) est la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). Elle bénéficie du concours d'agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) qui préparent et mettent en forme toutes les informations qui lui sont nécessaires pour rendre son avis.

Les modalités de préparation et d'adoption du présent avis sont les suivantes :

La DREAL a été saisie par la commune d'Arnay-le-Duc le 18 juillet 2025 pour avis de la MRAe sur le projet d'élaboration de son PLU. Conformément au Code de l'urbanisme, l'avis de la MRAe doit être émis dans les trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du Code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé (ARS) a été consultée et a émis un avis le 28 août 2025.

La direction départementale des territoires (DDT) de la Côte-d'Or a produit une contribution le 26 août 2025.

Sur ces bases, complétées par sa propre analyse, la DREAL a transmis à la MRAe de Bourgogne-Franche-Comté (BFC) tous les éléments d'analyse nécessaires à sa délibération, notamment un projet d'avis.

Après en avoir délibéré en séance le 17 octobre 2025 avec les membres suivants : Carole BÉGEOT, Hugues DOLLAT, Bernard FRESLIER, Bertrand LOOSES, Hervé PARMENTIER et Aurélie TOMADINI, l'avis ci-après est adopté.

---

*Nb : En application du règlement intérieur de la MRAe BFC adopté le 30 janvier 2024, les membres délibérants cités ci-dessus attestent qu'aucun intérêt particulier ou élément dans leurs activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause leur impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

---

Cet avis, mis en ligne sur le portail de l'évaluation environnementale (<https://evaluation-environnementale.developpement-durable.gouv.fr/#/public/portalReviews>) et sur le site internet des MRAe (<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>), est joint au dossier d'enquête publique ou mis à disposition du public.

---

1 Articles L. 104-1 et suivants et R. 104-1 et suivants du Code de l'urbanisme issus de la transposition 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.

# AVIS DÉTAILLÉ

## 1. Présentation du territoire et du projet de PLU

### 1.1. Contexte et présentation du territoire

Arnay-le-Duc est une commune du département de la Côte-d'Or, située à 44 km de Dijon et à 25 km de Beaune. Elle compte 1 355 habitants (données Insee 2022)<sup>2</sup>. Elle fait partie de la communauté de communes du Pays Arnay Liernais, qui regroupe 34 communes et 7 000 habitants.

Arnay-le-Duc est une commune rurale, avec un tissu urbain assez concentré. Son territoire s'étend sur une superficie de 1 195 hectares et se caractérise par un relief collinaire vallonné peu marqué. Il est traversé par la rivière de l'Arroux. On retrouve majoritairement des terres agricoles sur la commune, qui sont pour la grande majorité des prairies pour l'élevage de bovins. Quelques forêts de feuillus sont dispersées sur le territoire, notamment au nord-est et au sud de la commune. Deux étangs, dont l'un sert de base nautique, issus de retenues artificielles, sont présents à l'est de la commune. Les routes départementales RD 906 et RD 981 sont les deux axes routiers principaux qui desservent la commune.

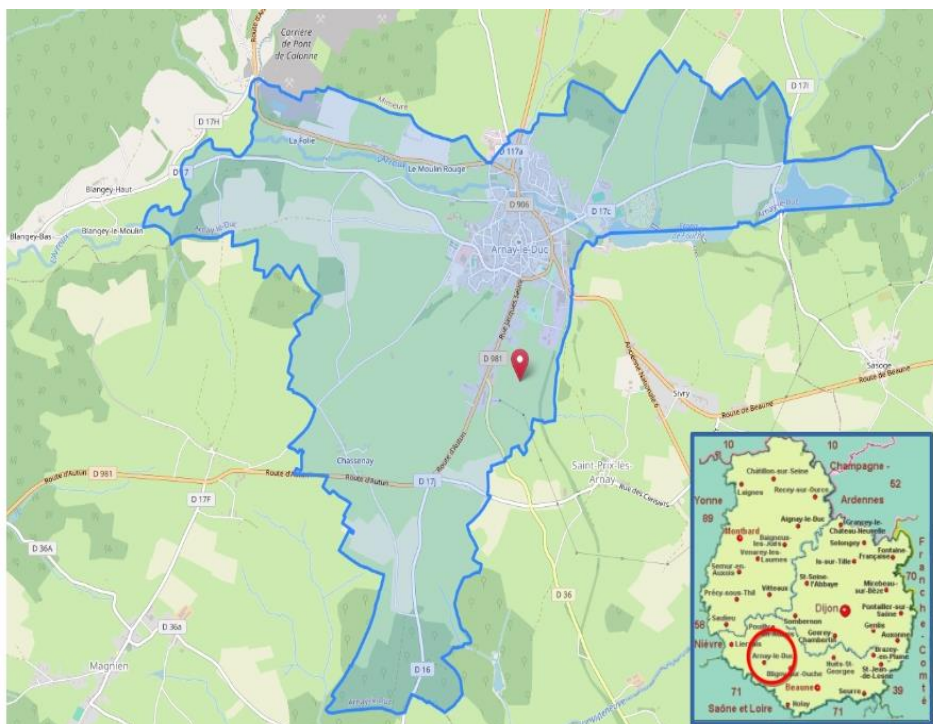


Figure 1: Le territoire de la commune d'Arnay-le-Duc (sources : Géorisques et rapport de présentation)

### 1.2. Le projet de PLU révisé

La commune d'Arnay-le-Duc est actuellement couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 6 juillet 2004, ayant fait l'objet de plusieurs évolutions. Elle a prescrit la révision de son PLU par délibération du conseil municipal le 16 novembre 2022. Le projet de PLU révisé, objet du présent avis, a été arrêté le 7 juillet 2025.

La commune d'Arnay-le-Duc relève du périmètre du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays de l'Auxois-Morvan, qui ne dispose pas d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) opposable ou en cours d'élaboration.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU d'Arnay-le-Duc s'organise autour de deux axes :

- Mettre en valeur le cadre de vie et le patrimoine de la commune ;
- Vers un équilibre spatial de l'urbanisation.

<sup>2</sup> Insee : Institut national de la statistique et des études économiques.

## Le projet démographique

En termes d'évolution démographique, le dossier explique que la commune connaît une décroissance démographique depuis 1975. La MRAe relève que sur la période 2016-2022, l'Insee indique un taux d'évolution annuel moyen de la population d'Arnay-le-Duc de - 1,2 %. La taille des ménages est faible : 1,8 personnes par ménage en 2019.

L'objectif démographique retenu par le PLU n'est pas exposé de manière cohérente. En effet, le PADD affiche l'intention « *pour les années à venir : de maintenir [la] population à son niveau actuel* » (page 6). Mais le rapport de présentation mentionne des objectifs différents, dans le chapitre relatif aux choix retenus pour établir le PADD<sup>3</sup> : il indique qu'il est prévu d'accueillir environ 120 habitants supplémentaires à l'horizon 2040, pour arriver à une population totale de 1 500 habitants<sup>4</sup>, ce qui correspondrait selon le dossier à un taux de croissance de + 0,8 % par an<sup>5</sup>. La MRAe relève que cette augmentation de population n'est pas cohérent avec les évolutions démographiques observées lors des décennies précédentes.

L'explication concernant cet objectif est « *d'être cohérent avec les orientations et actions mises en place dans le cadre de la convention « [Petite Ville de Demain](#) », les manques observés au sein des différents diagnostics de territoire et les aménagements réalisés en matière notamment d'amélioration des équipements publics* ».

**La MRAe recommande de préciser le scénario démographique retenu par la commune, de le justifier et de le présenter de manière cohérente dans les différents documents du PLU (PADD, rapport de présentation).**

Le dossier précise que la mise en œuvre de ce scénario (scénario figurant dans le rapport de présentation, c'est-à-dire l'accueil de 120 habitants supplémentaires) nécessite un besoin de 60 logements<sup>6</sup>. Il explique que la taille de ménages est suffisamment basse pour que les effets du desserrement des ménages soient très limités sur les besoins de logements.

Le dossier indique en outre un besoin supplémentaire de 30 logements pour permettre le renouvellement du parc, soit « *un besoin total de 90 logements (logements neufs, logements vacants et espace de mutation) d'ici 2040* ». Ce besoin de 30 logements, qui représente une part conséquente du besoin total en logements, n'est pas clairement justifié : il s'agit « *de répondre à la réalité des besoins actuels en matière de logement* » et « *d'intégrer les besoins de transformation de logements face aux situations de surpeuplement et sous-occupation et l'inadaptation du logement (ex : fusion de logements, restructuration de grands logements pour en faire 2 plus petits...)* ».

Le diagnostic concernant le parc de logements<sup>7</sup> n'apporte pas d'informations qui permettrait de comprendre le besoin de 30 logements supplémentaires. Il met en avant un taux de vacance particulièrement important (21 % de logements vacants en 2019 selon les données Insee), concernant « *principalement des logements anciens qui peuvent présenter un état de vétusté avancée ou ne plus correspondre aux besoins des habitants en matière d'organisation (nombre de pièces, agencement)* ». L'enjeu selon le diagnostic semble être une requalification de ce parc ancien, délaissé et/ou de faible qualité<sup>8</sup>, plutôt qu'un besoin de logements supplémentaires.

Le potentiel de logements prévu par le PLU se répartit de la manière suivante<sup>9</sup> :

- réintroduction de 40 logements vacants dans le parc de logements, dans l'objectif « *d'atteindre un taux de vacance à 6 à 7 %* », ce qui n'est pas réalisable<sup>10</sup> ;
- construction de 26 logements en dents creuses (dans l'enveloppe urbaine actuelle) ;
- construction de 23 logements en extension de l'enveloppe urbaine.

Le dossier précise que les logements prévus en extension urbaine entraînent une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (Enaf) de l'ordre de 1,15 ha, dont 0,17 ha immédiatement urbanisable (secteurs classés en zone urbaine U) et 0,98 ha urbanisable à partir de 2031 (secteur classé en zone à urbaniser future).

3 Rapport de présentation, partie 9.1.

4 Sur la base de la population de 2019 prise en compte dans le dossier (1 384 habitants).

5 La MRAe relève que ce taux de croissance est erroné : il conduirait à une population encore plus importante à l'horizon 2040 (de l'ordre de 1 620 habitants, sur la base de la population de 2019).

6 Rapport de présentation, partie 9.1.

7 Rapport de présentation, partie 4 « Habitat ».

8 Cf. synthèse des enjeux : « *Présence d'un parc ancien, délaissé, vacant et/ou de faible qualité, à requalifier, tant public que privé* » (rapport de présentation, partie 4 « Habitat »).

9 Rapport de présentation, partie 9.4.

10 La MRAe relève qu'une diminution de 40 logements vacants conduirait à un taux de vacance de l'ordre de 15 % (sur la base des chiffres indiqués par l'Insee en 2022, soit un total de 952 logements dont 195 logements vacants, et en tenant compte de la construction de 49 nouveaux logements).

Le dossier indique que le PLU prévoit également 1,5 ha de zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités économiques (zone UC) et 0,55 ha de zone urbaine pour des équipements (zone UE), devant accueillir le projet de nouvelle gendarmerie.

**La MRAe recommande de mieux justifier le nombre de logements projeté, tant au titre de l'accueil de population supplémentaire que du renouvellement du parc, en cohérence avec les tendances démographiques et la vacance existante.**

## **2. Les enjeux environnementaux identifiés par la MRAe**

Au regard des enjeux du territoire et des effets potentiels du projet de révision du PLU d'Arnay-le-Duc sur l'environnement et la santé, les principaux enjeux ciblés par la MRAe sont la consommation d'espaces et l'adéquation du développement urbain avec l'assainissement des eaux usées. Bien qu'identifiés, les enjeux liés notamment à la biodiversité, au patrimoine architectural et paysager, à la prise en compte de la santé, aux risques naturels, aux mobilités et à l'adaptation au changement climatique ne sont pas développés dans le présent avis.

## **3. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le dossier**

Le dossier comporte formellement tous les éléments réglementaires exigés par le Code de l'urbanisme, permettant de comprendre le projet de PLU et de rendre compte de la démarche d'évaluation environnementale qui a été menée. Il apporte des informations et des explications claires sur les enjeux concernant le territoire et les choix retenus par le PLU.

L'évaluation environnementale apparaît globalement de bonne qualité. Elle présente une analyse générale des incidences du PLU pour chaque thématique environnementale, ainsi qu'une analyse des incidences sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable, notamment les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), c'est-à-dire les zones à urbaniser 1AUA et 1AUpv, et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) en zones naturelles N ou agricoles A. Il ressort du dossier que l'enjeu principal réside dans la mise en œuvre de mesures compensatoires dans le secteur de la zone 1AUA de 1,3 ha (à destination d'habitat), en raison de la présence de prairies mésophiles.

Le chapitre de l'évaluation environnementale traitant de l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes<sup>11</sup> ne permet pas d'apprécier en l'état la compatibilité avec les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) de Bourgogne Franche-Comté<sup>12</sup>, qui sont opposables au PLU.

**La MRAE recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du PLU avec le Sraddet Bourgogne-Franche-Comté.**

## **4. Analyse de la prise en compte de l'environnement et de la santé**

### **4.1. Limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'étalement urbain**

En termes de consommation d'espaces, la MRAe rappelle qu'en l'absence de SCoT, le PLU doit respecter la trajectoire fixée par le Sraddet de Bourgogne Franche-Comté, visant l'atteinte de l'objectif de « zéro artificialisation nette » (Zan) en 2050 de la loi Climat et résilience<sup>13</sup>. Le Sraddet « ICI 2050 », modifié en 2024, définit pour le territoire du Pays de l'Auxois-Morvan, un objectif de réduction d'au moins 46,6 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (Enaf) entre 2021 et 2030 par rapport aux dix années précédentes (janvier 2011-décembre 2020).

Le dossier indique que la consommation d'Enaf a été de 2,7 ha sur la période 2011-2020. La consommation d'Enaf projetée sur la décennie 2021-2030 est de 2,55 ha, dont 0,17 ha pour l'habitat, 0,55 ha pour les équipements, 1,5 ha pour les activités économiques, auxquels il convient de rajouter les 0,3 ha déjà consommés entre 2021 et 2025 pour des activités économiques. Sur la décennie 2031-2040, la consommation d'Enaf projetée est de 0,98 ha, à destination d'habitat (Figure 2).

<sup>11</sup> Rapport d'évaluation environnementale, chapitre 3.

<sup>12</sup> Approuvé par arrêté préfectoral le 16 septembre 2020.

<sup>13</sup> Loi Climat et résilience : loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Les dispositions de la loi Climat et résilience visent à atteindre l'objectif de « zéro artificialisation nette » (Zan) en 2050. La loi impose au Sraddet de fixer une trajectoire permettant l'atteinte de cet objectif, et pour ce faire vise par tranches de dix ans une réduction du rythme de l'artificialisation des sols.

	Consommation d'espaces passée entre 01/01/2011 et le 31/12/2020 (Données du portail de l'artificialisation)	Consommation d'espaces projetée entre 01/01/2021 et 31/12/2030	Consommation d'espaces projetée entre 01/01/2031 et 21/12/2040
Pour l'habitat	0,9 ha	0,17 ha <i>dont 0,0 ha (2021 - 2025)</i>	0,98 ha
Pour les activités	1,8 ha	1,83 ha <i>dont 0,3 ha (2021 - 2025)</i>	0,0 ha
Pour les équipements	0,0 ha	0,55 ha <i>dont 0 ha (2021 - 2025)</i>	0,0 ha
<b>TOTAL</b>	<b>2,7 ha</b>	<b>2,55 ha</b> <i>dont 0,3 ha (2021 - 2025)</i>	<b>0,98 ha</b>

#### **Méthode de calcul**

**2021 - 2025** : Données du portail de l'artificialisation période 2021 - 2024 et PC déposés en 2025

**2026 - 2030** : Consommation projetée par le PLU non bloquée par les OAP

**2031 - 2040** : Consommation projetée par le PLU bloquée par les OAP

*Figure 2 : Calcul de la consommation d'espaces (source : dossier)*

La MRAe relève que la consommation d'Enaf permise par le PLU sur la période 2021-2030 entraîne une réduction de seulement 6 % par rapport à la décennie précédente, et non de 46,6 % comme exigé par le Sraddet. Pour respecter le Sraddet, la consommation d'Enaf sur la période 2021-2030 ne devrait pas dépasser 1,47 ha. Le dossier indique pourtant que la « *consommation d'Enaf phasée dans le temps et cohérente avec le pôle de centralité d'Arnay-le-Duc* » prévue par le PLU révisé, est compatible avec les objectifs du Sraddet<sup>14</sup>. Il explique qu'« *il a été fait le choix de ne pas intégrer le projet de gendarmerie, projet d'initiative intercommunale dont la consommation des sols ne devrait pas uniquement reposer sur la commune d'Arnay-le-Duc* »<sup>15</sup>.

La MRAe note qu'à défaut d'un accord formalisé entre les différentes communautés de communes constituant le Pays de l'Auxois-Morvan pour l'application d'un taux de réduction différencié, chaque communauté de communes doit respecter le même taux de réduction, soit 46,6 %.

**La MRAe recommande de revoir à la baisse la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (Enaf) projetée par le PLU sur la période 2021-2030, afin de respecter l'objectif de réduction de 46,6 % prévu par le Sraddet, soit une consommation d'Enaf maximale de 1,47 ha.**

Par ailleurs, le PLU prévoit l'implantation d'un projet photovoltaïque d'une surface de 14,77 ha dans un secteur agricole classé en zone à urbaniser 1AUpv (zone à urbaniser à vocation énergétique), alors qu'il n'y a pas de vocation réelle d'urbanisation. Le dossier précise que cette surface n'a pas été comptabilisée dans les quotas d'artificialisation<sup>16</sup>, comme le permet le [décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023](#) définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans la consommation d'espaces. Cette interprétation interroge compte tenu du classement de la zone en espace urbanisable et non naturel ou agricole.

La MRAe rappelle qu'il est impératif, pour ne pas engendrer de consommation d'Enaf, que le PLU n'autorise sur ce secteur que les projets de parc photovoltaïque respectant les dispositions prévues par le décret de 2023, garantissant notamment le maintien d'une activité agricole ou pastorale significative. Or ce n'est pas le cas.

La MRAe note que le projet de parc photovoltaïque serait implanté sur des sols à bon potentiel agronomique, ce qui est contraire aux dispositions énoncées dans la charte élaborée par la chambre départementale d'agriculture de Côte d'Or<sup>17</sup>. Le développement de l'agrivoltaïsme et du photovoltaïque au sol dans les espaces agricoles, naturels et forestiers fait l'objet d'un encadrement réglementaire spécifique<sup>18</sup>. Ces réglementations visent à concilier les productions agricole et énergétique, tout en préservant les terres arables et en protégeant l'agriculture, afin de prioriser la production alimentaire.

<sup>14</sup> Rapport de présentation, partie 9.4.

<sup>15</sup> Rapport d'évaluation environnementale, chapitre 4.1.5. Le PADD (chapitre 1.7) mentionne également que « *la commune souhaite distinguer la consommation d'espaces induite par la construction de la gendarmerie de son projet communal. La construction de cet équipement d'intérêt intercommunal et départemental, sur lequel la commune n'a pas de maîtrise, ne doit pas compromettre le projet de la commune qui est une traduction directe de la convention Petite Ville de Demain* ».

<sup>16</sup> Rapport de présentation, partie 9.2.

<sup>17</sup> Document cadre du 22 novembre 2024 pris en application de l'article L.111-29 du Code de l'urbanisme.

<sup>18</sup> Notamment la loi n°2023-175 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi APER) adoptée en mars 2023 et le décret d'application n°2024-1023 du 13 novembre 2024.

Le dossier mentionne la présence d'une zone humide dans la zone 1AUpv sur une surface d'environ neuf hectares. En cas d'aménagement, la préservation de ce milieu naturel et de ses fonctionnalités écologiques n'est pas garantie. La séquence Eviter – Réduire – Compenser (ERC) aurait dû être appliquée ce qui n'est pas le cas.

**La MRAe recommande de revoir le zonage du secteur sur lequel est projetée l'implantation d'un parc photovoltaïque afin de respecter le cadre réglementaire de l'agrivoltaïsme, de préserver les terres agricoles et la zone humide en appliquant la séquence ERC.**

## **4.2. Assainissement des eaux usées**

Le dossier indique que la station de traitement des eaux usées d'Arnay-le-Duc, d'une capacité de traitement de 3 500 équivalents habitants (EH)<sup>19</sup>, a une capacité résiduelle de 2 530 EH, ce qui devrait permettre de gérer les effluents supplémentaires liés aux 100 à 120 nouveaux habitants<sup>20</sup>. Il précise toutefois que la station d'épuration n'est pas conforme en termes de performances épuratoires.

La MRAe relève que le système d'assainissement d'Arnay-le-Duc est en surcharge hydraulique du fait d'intrusions d'eaux claires parasites, avec une partie du réseau encore unitaire. La diminution de la charge polluante entre 2020 et 2021 n'est pas due, comme le mentionne le dossier, à une amélioration de la performance des réseaux mais plutôt à une baisse de la pluviométrie. De plus, la capacité résiduelle théorique de 2 530 EH affichée dans le dossier est surévaluée puisqu'elle ne tient pas compte des eaux usées brutes envoyées vers le milieu naturel<sup>21</sup>. La charge arrivant actuellement à la station d'épuration est donc inférieure à la charge réellement produite par l'agglomération.

La capacité de la station d'épuration à accueillir de nouveaux habitants n'est donc pas démontrée, tant que les désordres importants relevés sur le réseau de collecte ne sont pas résorbés.

**La MRAe recommande de préciser le programme de travaux qui sera mis en œuvre dans le cadre du schéma directeur d'assainissement et visant à résorber les désordres relevés afin d'améliorer la qualité de la rivière l'Arroux, et de restaurer une charge hydraulique acceptable pour le système d'assainissement.**

**La MRAe recommande de conditionner l'ouverture de l'urbanisation à l'exécution de ces travaux.**

---

19 Un équivalent habitant (EH) est une unité de mesure caractérisant la charge polluante des eaux usées : 1 EH = 60 g de DBO5/jour (demande biochimique en oxygène pendant 5 jours). On considère en général qu'un habitant représente entre 0,75 à 1 EH. Pour les eaux usées domestiques générées par les activités (bureaux, usine, école, etc.), différents coefficients sont appliqués.

20 Rapport de présentation, partie 1.5 (pages 90-91) et rapport d'évaluation environnementale, chapitre 4.1.5.6 (page 107).

21 Le diagnostic en cours afin de définir le schéma directeur d'assainissement de la commune a mis en évidence des anomalies importantes sur le réseau de collecte.