

DÉPARTEMENT : COTE D'OR

COMMUNE : ARNAY-LE-DUC

# Plan Local d'Urbanisme

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document débattu en Conseil Municipal du 13.11.2024

Vu pour être annexé à l'arrêté  
n° \_\_\_\_\_  
du \_\_\_\_\_  
soumettant le projet de révision du PLU  
à enquête publique

Cachet de la Mairie  
et signature du Maire :

Prescription de la révision du PLU le 16 Novembre 2022  
PLU approuvé le 06 Juillet 2004

Dossier du PLU réalisé par :



Perspectives

PERSPECTIVES - **mandataire**  
30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes  
03 25 40 05 90  
[perspectives@perspectives-urba.com](mailto:perspectives@perspectives-urba.com)



BIOTOPE – Agence Dijon  
5 bis rue des Creuzots  
21 000 DIJON  
06.15.84.09.46  
[bourgognefrancecomte@biotope.fr](mailto:bourgognefrancecomte@biotope.fr)

# Sommaire

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>LE CONTEXTE COMMUNAL .....</b>	<b>6</b>
<b>OBJECTIFS DU PADD .....</b>	<b>8</b>
<b>PROJET COMMUNAL.....</b>	<b>10</b>
<b>1. METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE ET LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE ...</b>	<b>11</b>
1.1 AGIR POUR UN CADRE DE VIE DE QUALITE AU TRAVERS DE LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE .....	11
1.2 METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI .....	11
1.3 PROTEGER ET VALORISER LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET LES MILIEUX HUMIDES .....	12
1.4 PRÉSERVER LE PAYSAGE AGRICOLE .....	12
1.5 PRÉSERVER LES BOISEMENTS ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES .....	13
1.6 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES.....	15
1.7 MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES DANS LE CADRE DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL	15
1.8 PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT AU TRAVERS DES RESEAUX D'ENERGIE ET DE LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE .....	16
<b>2. VERS UN EQUILIBRE SPATIAL DE L'URBANISATION.....</b>	<b>16</b>
2.1 RÉORIENTER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN .....	16
2.2 PROPOSER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE .....	17
2.3 CONFORTER LE ROLE DE CENTRALITE DU CENTRE-BOURG .....	17
2.4 MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LES SERVICES .....	18
2.5 DEVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE ET DE LOISIRS DU TERRITOIRE .....	19
2.6 ASSURER LA PERENNITE DES ACTIVITES AGRICOLES .....	19

## Partie 01.

# Préambule



Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de réviser le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Cette procédure donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur la commune et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion est l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long terme.

## **1 / RAPPEL DES OBJECTIFS ET DE LA DEFINITION DU P.A.D.D :**

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection, de mise en valeur et de développement de la commune, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire.

Le PADD doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

## **2 / DEFINITION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :**

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit « PADD », est défini dans l'article suivants :

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

*Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)*

*Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 194 (V)*

### **Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L.4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L.123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L.151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

### 3 / LE P.A.D.D., UN PROJET :

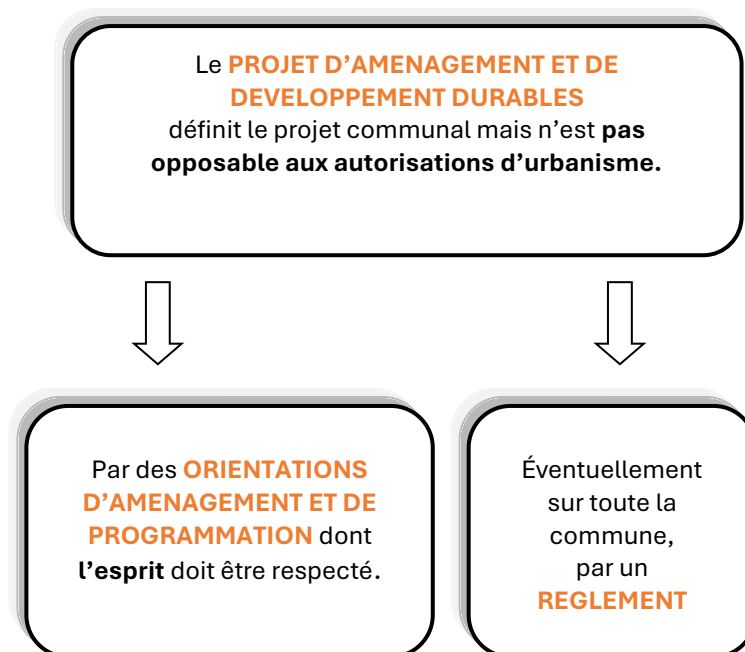
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. **Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.**

**Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.**

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la « clé de voûte » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



## Partie 02.

# Le contexte communal



Arnay-le-Duc est un bourg-centre au cœur d'un territoire rural, situé à proximité de 2 grands axes de communication.

C'est une commune rurale historique avec une population supérieure à la moyenne départementale, située au carrefour de deux nationales (la RD906 et la RD981) tracées sur d'anciennes voies de communication gallo-romaines et médiévales. La commune est traversée par l'Arroux.

Une polarité bien équipée à l'échelle de la communauté de communes qui rayonne sur les villages d'un bassin de vie et bénéficie de l'offre urbaine et d'emplois des agglomérations proches (Dijon, Beaune, Autun...).

Avec **1 300 habitants en 2020**, elle enregistre une baisse de la croissance démographique.

Inscrite dans le dispositif « Petites Villes de Demain », la ville a construit un projet pour l'avenir du territoire basé sur une nouvelle dynamique qui s'appuie sur les ressources locales.

Les orientations du PADD sont élaborées à partir du projet défini au travers de la stratégie issue du programme « Petites Villes de Demain » et de ses fiches actions et du diagnostic spécifique lié au PLU.

Aujourd'hui, l'enjeu pour Arnay-le-Duc est de renouer avec l'attractivité de la commune et du centre-ville pour renforcer son statut à l'échelle du bassin de vie et la qualité de son cadre de vie en valorisant ses spécificités, notamment son patrimoine.

A travers les orientations du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, la commune expose ses intentions pour les années à venir :

- Maintenir sa population à son niveau actuel et conforter son rôle de bourg centre, à l'échelle communautaire et du Pays Morvan Auxois.
- Revaloriser l'image du centre-ville.
- Assurer la complémentarité des fonctions d'habiter, de travailler, de se déplacer et de maintien du cadre de vie (espaces naturels, patrimoine bâti, ...).
- Protéger et valoriser les espaces agricoles, les espaces naturels et les paysages qui forgent l'identité communale.
- Valoriser l'environnement quotidien et la qualité du cadre de vie des habitants, à travers la mise en valeur du patrimoine, le développement des liaisons douces et l'amélioration des déplacements.



## Partie 03.

# Objectifs du PADD





Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

**Axe 1 : Mettre en valeur le cadre de vie et le patrimoine de la commune**

**Axe 2 : Vers un équilibre spatial de l'urbanisation**

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche d'élaboration du P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manœuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées.

Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sert de base à l'établissement du plan de zonage et éventuellement du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



## Partie 04.

# Projet communal



## 1. METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE ET LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE

### 1.1 AGIR POUR UN CADRE DE VIE DE QUALITE AU TRAVERS DE LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE

Il s'agit de veiller à préserver les paysages naturels et urbains du territoire dans le cadre du développement communal.

Les éléments végétaux du territoire contribuent aux différentes ambiances paysagères de la commune et au cadre de vie de cette dernière. Il s'agit donc de préserver les ensembles boisés, les boisements relictuels, les haies et les vergers de l'espace agricole ouvert.

En ce qui concerne les particularités du paysage urbain, plusieurs points de vigilance sont à prendre en compte :

- Les entrées de ville qui constituent des espaces sensibles participant à la dynamique locale par l'image qu'elles transmettent. Il s'agit d'améliorer l'image des entrées de ville et de préserver celles présentant une composition paysagère de qualité.
- Les franges paysagères qui permettent d'assurer la transition entre l'espace urbain et l'espace agricole. Il s'agit donc de maintenir tant que possible les franges existantes et de s'assurer de la bonne intégration des futures constructions pouvant être implantées en limite de l'urbanisation.
- Le cœur de ville représente une centralité singulière et la commune souhaite vivement préserver ce centre qui a gardé une âme villageoise animée des équipements principaux, des commerces, le pôle santé ... la commune souhaite embellir ce lieu en aménageant les espaces publics et organiser la mobilité.

### 1.2 METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI

La commune est riche d'un patrimoine bâti et historique qui mérite d'être mis en valeur et de faire rayonner.

Il s'agit de :

- **S'appuyer sur les pépites touristiques pour valoriser le territoire.** Il s'agira d'abord de s'appuyer sur les sites et éléments du territoire communal : la Base de Fouché, la tour de la Motte Forte, les hospices Saint-Pierre, l'église Saint-Laurent, les remparts, la maison de Bourgogne, le château, l'ancien prieuré et la gastronomie de façon générale (restaurants, vente de produits locaux, ...). Ensuite, les élus souhaitent également profiter de l'attractivité touristique du bassin de vie : Bourgogne Archerie, les Prés verts, le Château de Ménessaire...).
- **Créer d'une balade patrimoniale et accompagner les initiatives d'une signalétique** (panneaux d'informations, itinéraires, ...).
- **Faire du potentiel touristique un outil de développement commercial** du centre-bourg.
- **Développer la restauration** à destination de la clientèle touristique en diversifiant l'existant et en s'adaptant à ses besoins (horaires, plat à emporter, gamme de produits...),
- **Permettre la diversification des exploitations agricoles** (création de gîtes à la ferme, vente de produits locaux, ...).



### 1.3 PROTÉGER ET VALORISER LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET LES MILIEUX HUMIDES

De nombreux cours d'eau traversent la commune :

- La rivière de l'Arroux
- Le ruisseau du Breuil
- Le ruisseau de Mineure
- Le ruisseau de Thoreille
- Le ruisseau de Barive

On note aussi la présence de deux étangs ; dont l'étang Fouché qui fait l'objet d'une mise en valeur touristique et de nombreuses mares.

Il apparaît également que le cours de l'Arroux est identifié comme « médiocre » en termes de qualité hydrologique. Il y a donc un travail important de restauration du cours d'eau et de zones humides qui peut être mené.

Il s'agit donc de préserver et de renforcer ces milieux naturels et de mener des réflexions sur la restauration des zones humides en **protégeant la continuité de laripisylve** le long du ruisseau.

Une attention particulière doit également être portée quand à la protection du lit mineur et certaines pratique ayant un impact négatif (curage, ...)

Afin de préserver la qualité et la quantité de la ressource en eau, il s'agit de :

- Sensibiliser la population à une consommation durable de l'eau.
- S'assurer de la bonne adéquation entre besoins et disponibilités de la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable.
- Diminuer les prélèvements de la commune sur la ressource en eau.
- Atteindre le bon état chimique et écologique de la masse d'eau superficielle en présence.

### 1.4 PRÉSERVER LE PAYSAGE AGRICOLE

La majorité des espaces agricoles présents sur la commune sont voués à l'élevage bovin. Ainsi, les prairies présentent des cortèges caractéristiques de prairies de pâtures.

Il conviendra dans le P.L.U. de prendre en compte le devenir de l'agriculture, notamment par la **préservation des espaces agricoles et la richesse prairiale du territoire** qui structurent le paysage. Afin d'éviter l'enclavement des terres agricoles dans le cadre de la réflexion sur les zones de développement de l'urbanisation.

Enfin, il conviendra de **protéger les éléments arborés ponctuels et les mares** au sein de ce paysage et éventuellement de les renforcer : il s'agit de protéger le paysage de bocage du Morvan.



## 1.5 PRÉSERVER LES BOISEMENTS ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Deux ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II concernent la commune d'Arnay-le-Duc (cf. carte suivante). Au total, la surface de ZNIEFF 1 sur le territoire est de 517,55 ha et celle de ZNIEFF 2 est de 1091,81 ha. Le territoire communal est concerné par un site N2000 (FR2600987 Milieux humides, forêts, pelouses et habitats à chauves-souris du Morvan) (cf. carte ci-après). A noter que le site N2000 fait actuellement l'objet d'une étude pour son extension, en partie sur le territoire d'Arnay-le-Duc. Cette extension sera prise en compte dans les réflexions portant sur le PLU.

Les forêts sont présentes de manière très morcelée sur le territoire de la commune. En plus d'être morcelées, elles sont également très anthropisées.

En plus de ces milieux boisés, des bosquets et petits bois parsèment la commune, en bordure de parcelle, au sein des espaces urbains ou dans les jardins. L'ensemble de ces patchs permettent de renforcer la continuité des milieux boisés.

Il convient de préserver ces espaces et dans la mesure du possible d'enrichir ces continuités, notamment au niveau de l'étendue surfacique de ces milieux boisés qui reste faible à l'échelle de la commune.

Les éléments de végétalisation qu'arborent Arnay-le-Duc (parcs, jardins, bosquets, etc...) sont plutôt isolés et sans grande connexion entre eux :

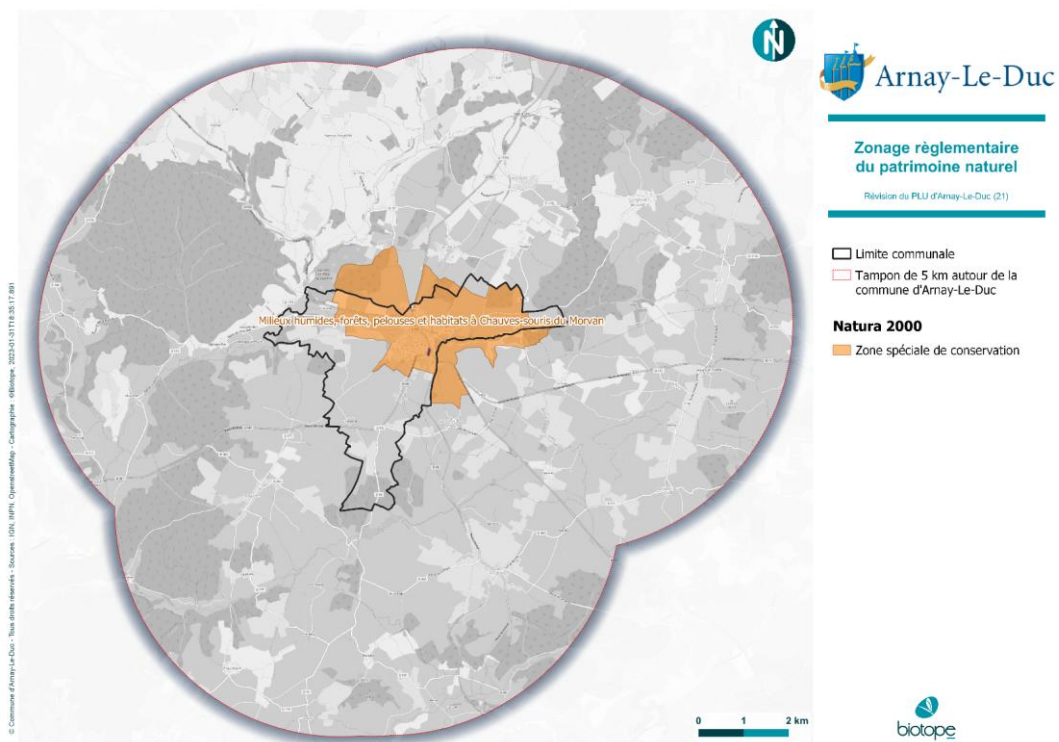
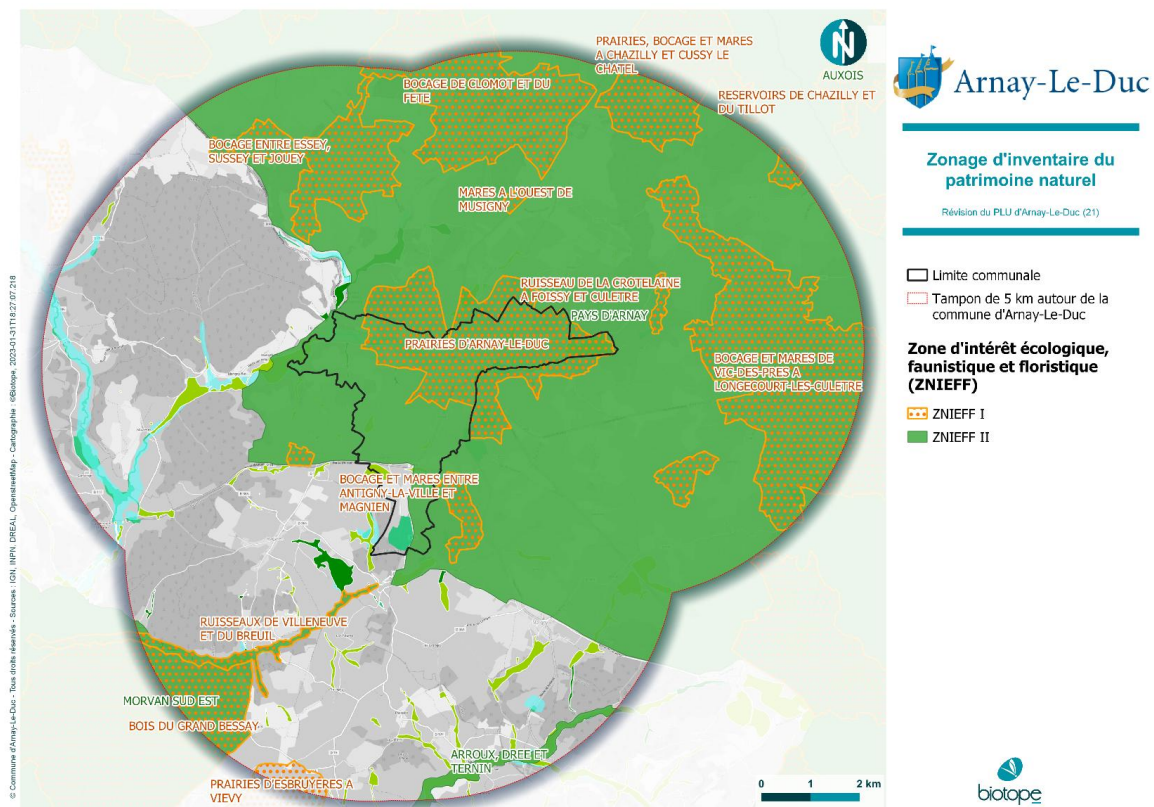
- De nombreux jardins sont délimités par des murs ou grillages ayant des mailles trop fines pour laisser passer la petite faune, comme le Hérisson d'Europe, une espèce protégée.
- Des espaces verts et jardins sont fragmentés par des infrastructures de communication routières infranchissables pour la faune.

Une gestion différenciée des espaces verts pourrait toutefois être réfléchie avec un double objectif : optimiser la gestion des espaces verts en adaptant l'entretien à chaque site et mettre en évidence la biodiversité locale et la valorisation de l'environnement. Les communes recourent de plus en plus aux modalités suivantes : engazonnements des espaces, choix de végétaux adaptés pour réduire la taille et l'arrosage, paillage, fauche tardive, convention avec des agriculteurs, etc...

Dans la mesure du possible, il s'agit de :

- Préserver les patchs de forêts existants pour limiter la destruction d'habitat pour la faune.
- Favoriser la plantation d'espèces locales dans les zones urbanisées.
- Mettre en place des revêtements laissant s'infiltrer l'eau.
- Préserver les zones humides. Les projets d'aménagement prévus ne doivent pas entraîner de destruction de zones humides.
- Préserver les milieux naturels d'intérêt et la fonctionnalité du réseau Trames Verte et Bleue.
  - Favoriser des projets en énergie biomasse valorisant des activités agricoles et sylvicoles durables dans le territoire et contribuant au maintien des activités agricoles.
  - Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles pour de nouveaux projets (réutilisation des espaces libres urbains, implantation de projets EnR en toitures ou sur sites dégradés, etc...).
  - Intégrer et valoriser les continuités écologiques au sein des projets d'aménagement.





## **1.6 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES**

Sur le territoire, on recense :

- Un risque sismique très faible
- Un risque industriel et de transport de matières dangereuses de faible portée
- Un risque incendie très faible
- Un risque inondation jugé faible à moyen
- Un risque lié au retrait-gonflement des argiles jugé moyen
- Pas de plan de prévention du risque inondation
- Un risque de Transports de Marchandises Dangereuses (TMD) lié à la RD906
- Des concentrations en radon fortes
- Un risque mouvement de terrain possible à la fois via des mouvements lents et continus

Dans le cadre du PLU, il s'agira de :

- Réduire l'imperméabilisation des sols et préserver les zones d'expansion des crues
- Préserver les éléments naturels (haies, boisements, zones humides, fossés, etc...) contribuant à la régulation de l'écoulement des eaux
- Protéger, pour tout projet d'aménagement et de développement, les biens et les personnes en fonction des risques présents localement
- Sensibiliser les habitants aux risques radon
- Développer la connaissance et la maîtrise des risques
- Diminuer les nuisances sonores émises par la D906
- Promouvoir l'économie circulaire et la réduction des déchets
- Préserver la trame noire

## **1.7 MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES DANS LE CADRE DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL**

Selon le portail de l'artificialisation des sols, Arnay-le-Duc présente une consommation d'espaces de 3 ha entre 2011 et 2020 dont 70,88% sont dédiés aux activités.

Sur les 10 dernières années, soit une période de référence 2013 – 2023, la consommation d'espaces a augmenté et représente une surface de 5,7 ha répartis de la façon suivante :

- 0,8 ha pour l'habitat,
- 4,9 ha pour les activités.

La consommation d'espaces sur le territoire de la CCPAL entre 2011 et 2020 est de 47,2 ha.

La consommation d'espaces ne reflète pas la position de centralité de la commune à l'échelle de la communauté de communes.

Arnay-le-Duc comptabilise donc 6,25% de l'artificialisation totale du bassin de vie en 10 ans, alors que sa population représente 20% de la population totale (24% en 1999).

Il s'agit alors de définir un projet en lien avec les objectifs de redynamisation du bourg-centre tout en préservant les espaces naturels et agricoles et en veillant à réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour cela, la commune souhaite présenter un projet permettant de définir une trajectoire ZAN selon les périodes de référence définies au sein de la Loi Climat et Résilience.

Il s'agit donc dans un premier temps, entre 2021 et 2030, de définir une consommation d'espaces projetée inférieure à celle connue selon la période de référence 2011 – 2020 qui était de 2,7ha.

Dans un second temps, entre 2031 et 2043, la commune souhaite afficher une consommation d'espaces projetée divisée par deux selon la période 2021 – 2030.

Enfin, 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.





## **1.8 PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT AU TRAVERS DES RESEAUX D'ENERGIE ET DE LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE**

Il s'agit de :

- Favoriser les déplacements doux au sein de la commune.
- Promouvoir des modes de transport alternatifs, l'éloignement des habitations par rapport aux voiries ou la mise en place de mesures de réduction du bruit, pour assurer un cadre de vie apaisé.
- Desservir de nouvelles habitations par les services de collecte des déchets et la création de points d'apports volontaires, afin de réduire le taux de refus de tri, relativement important dans le territoire.
- Permettre la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables d'initiative privée et publique dans le respect du territoire et des contraintes environnementales tout en ne dénaturant pas le paysage et le bâti ancien.
- Favoriser l'utilisation de matériaux, de techniques et de formes architecturales durables (orientations, forme, gestion de l'eau, ...) permettant de limiter les déperditions énergétiques pour les projets de construction et de rénovation, à même de réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Encourager la mise en place d'unité de production d'énergie renouvelable individuelle et la filière bois.
- Améliorer les réseaux de transports collectifs et les voies de circulation douce afin d'encourager une évolution dans l'utilisation des moyens de transports.
- Multiplier les alternatives à la voiture individuelle.
- Intégrer les enjeux liés aux transports dans la localisation des zones constructibles.
- Eviter l'étalement urbain.
- Intégrer les enjeux de développement durable dans les nouvelles constructions.
- Mettre en place une politique qui prenne en compte les besoins futurs : préparer aux changements climatiques.
- Réduire l'imperméabilisation des parkings lorsque cela est possible.

## **2. VERS UN EQUILIBRE SPATIAL DE L'URBANISATION**

### **2.1 RÉORIENTER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

Un des objectifs de la commune est de réorienter l'urbanisation vers le centre du bourg, en continuité des espaces déjà construits, et d'éviter ainsi le mitage progressif des espaces agricoles.

Cette volonté de privilégier le développement de l'habitat vers le centre du bourg s'inscrit donc dans une volonté de limiter l'étalement urbain sur les terres agricoles et de privilégier l'urbanisation à l'intérieur du tissu bâti où subsistent quelques espaces disponibles dits en « dents creuses » pour enfin échelonner dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à aménager si nécessaire.

Il s'agit également de pouvoir reconquérir les logements vacants dans le centre-bourg qui ont fait l'objet d'un recensement complet dans le cadre des études liées au programme « Petites Villes de Demain ».

Enfin, la commune souhaite privilégier la localisation des équipements et services en centralité et développer des liaisons et connexions aménagées (routières ou douces) vers ces centralités.





## 2.2 PROPOSER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE

### ASSURER LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DE L'HABITAT DANS DES OPERATIONS DE QUALITE

- **Expérimenter un programme logement innovant d'habitat participatif, intergénérationnel...** sur des biens maîtrisés à restructurer
  - Programme mixte : maison santé / habitat sur bâti vers Hopital
  - Programme innovant : cadre appel à projet « Quel habitat autrement... »  
*Immeuble derrière musée des arts de la table, immeuble derrière la mairie, autre*
- **Mettre en place un Plan de démolition et valorisation de l'espace**
  - Démolition de l'ilot à l'entrée de la rue St Jacques
  - Acquisition de l'immeuble « en péril », au bas de la rue Lavirotte
- **Mettre en place un Plan « Récupérer la vacance » : approche stratégique**
  - Commune sur biens à récupérer / situations complexes (ex : abandon manifeste, biens sans maître...)
  - Incitation Propriétaires privés / **Coaching** pour les inciter à rénover ou à vendre
- **Expérimenter une petite opération innovante en neuf, sur le foncier communal** (en prolongement de la dernière opération réalisée)
  - Programme habitat participatif, Tiny house...
- **Développer une offre locative aidée**
- **Développer une offre en accession** à prix abordable et sécurisée
- **Accompagner le développement de produits sur le marché libre**
- **Aménager un espace d'accueil pour les familles issues du voyage, de passage**

## 2.3 CONFORTER LE ROLE DE CENTRALITE DU CENTRE-BOURG

### METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS ET Y FAVORISER LES CIRCULATIONS DOUCES

L'objet est de **renforcer la centralité de la commune** en préservant l'accessibilité aux commerces et aux équipements publics en centre-bourg.

Des aménagements d'espaces publics et des actions de mise en valeur paysagère permettront en outre de mieux identifier l'entité centrale :

- **Améliorer la qualité des entrées du centre-ville** (rue Saint Jacques et rue Lavirotte) qui renvoient une image peu valorisante et qui n'incitent pas à y rentrer ou s'arrêter
- **Améliorer l'environnement urbain et la convivialité dans le centre-ville** dans l'optique du renforcement de son attractivité (donner de l'espace aux piétons et aux modes doux dans un espace public requalifié, apaiser la circulation automobile, développer la visibilité des commerces, conserver une offre de stationnement et un accès voiture)
- **Aménager les places** pour en faire des lieux de rencontre et d'échange
- **Végétaliser le centre historique** en mettant à disposition des espaces pour les habitants, en favorisant le verdissement des pieds de façades et en offrant des plants

De plus, afin de décourager le trafic de transit et de désengorger le centre-bourg, certaines voies pourront être réaménagées. Les rues traversant le centre-bourg et le contournant pourront faire l'objet d'actions de requalification visant à révéler l'ambiance paysagère de la commune.



Il s'agit également de favoriser la continuité du réseau routier et le raccordement aux voies existantes, afin de diffuser la circulation sur l'ensemble des axes en évitant les points d'étranglement et en protégeant l'accès aux équipements et les traversées de la commune.

Enfin, il convient de favoriser la vie locale et les différents modes de déplacements, intégrant les circulations douces dans le réseau routier existant et à venir.

Ainsi, la commune projette d'améliorer la traversée du centre et les circulations, notamment piétonnes et de valoriser les axes qui donnent à voir la ville en permettant de :

- **Mettre en place des signalétiques** valorisant les différents parcours piéton/cycle (chemin de randonnée, temps de trajet piétons d'un point à l'autre du centre ancien ...)
- **Aménager la traversée de la commune** : RD981 et RD906 : sécurisation des piétons et surtout des abords des équipements publics, dispositifs pour faire ralentir les véhicules
- **Organiser les aires de stationnement**, les verdir
- Proposer un **cheminement piéton agréable** entre les aires de stationnement, le ruisseau, les remparts et les rues commerçantes

## 2.4 MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LES SERVICES

### DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE

- Déplacer le marché au centre-ville pour que les clients fréquentent aussi les autres commerces et les cafés-restaurants, ...
- Repenser les différentes manifestations commerciales (marché hebdomadaire, foire mensuelle, nocturnes estivales) dans leurs différentes dimensions (calibrage, diversité, localisation, fréquence, accessibilité, communication).
- Proposer une expérience gourmande au centre-ville : augmenter l'offre de restauration.
- Améliorer l'expérience client pour faire du centre-ville un lieu de vie.

### GERER LES EQUILIBRES CENTRE-VILLE / PERIPHERIE

- Mettre en place un **schéma de cohérence commerciale** à l'échelle de la Communauté de Communes afin de définir un maillage commercial en adéquation avec le potentiel de consommation de la population et en positionnant **Arnay-le-Duc comme centralité commerciale principale**.
- Délimiter un **périmètre de centralité** et fixer des règles contraignantes d'implantation des commerces à l'extérieur du centre-ville (cf. ORT).
- Protéger les rez-de-chaussée commerçant de certaines rues de changement de destination.
- **Limiter la croissance de l'offre commerciale de périphérie** en passant d'une logique de développement quantitatif à une logique qualitative favorisant la modernisation des points de vente existants.
- Etablir un seuil minimal de surface de vente de 300 m<sup>2</sup> pour les activités s'implantant en dehors du centre-ville.
- **Privilégier dans le centre-ville l'implantation** d'activités tertiaires, médicales et de services.

### ASSURER LA PÉRENNITÉ DES ACTIVITÉS EXISTANTES ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

La commune dispose d'une zone d'activités en cours de développement et profite de la présence d'une activité industrielle pérenne, il s'agit de permettre le confortement des activités en place et l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire.



## FAVORISER L'ACCES AUX TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION - TIC

Le maintien et l'accueil de population et des activités économiques du territoire dépendent fortement des services qui peuvent être offerts.

La commune souhaite donc permettre le développement des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC).

## 2.5 DEVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE ET DE LOISIRS DU TERRITOIRE

La Commune a une vocation touristique singulière liée à son patrimoine bâti et au grand paysage dans lequel il s'insère.

Il s'agira donc de :

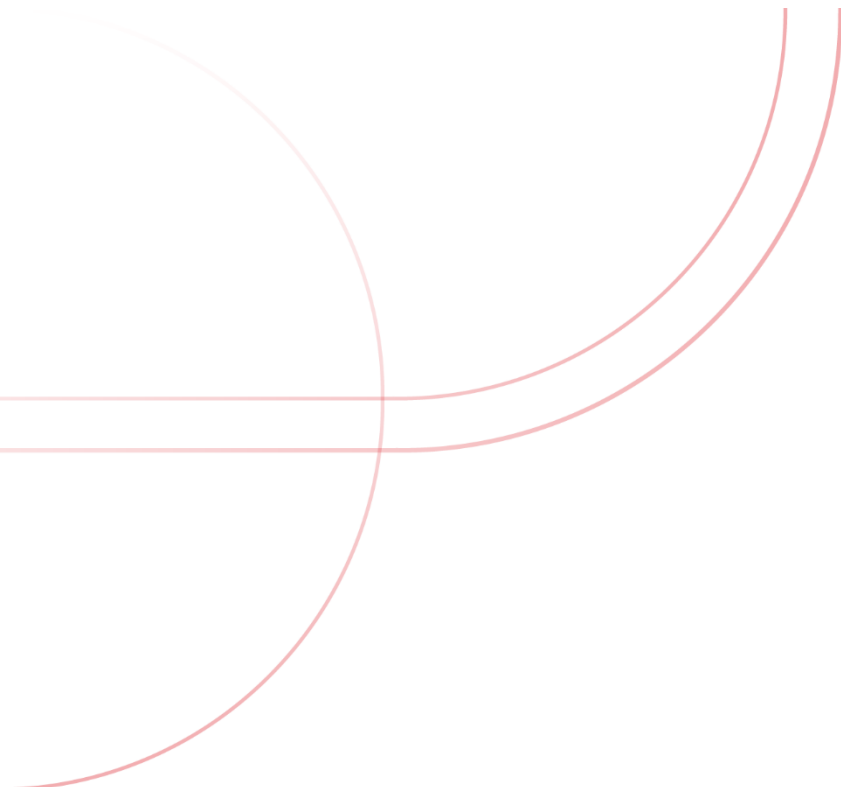
- Permettre le développement et l'installation d'activités économiques en lien avec l'offre touristique patrimoniale au sein de la commune, tel que les hébergements, la restauration les activités de loisirs, ... dans le respect de la vocation principale d'habitat de ce dernier.
- S'appuyer sur les atouts environnementaux et paysagers du territoire ainsi que sur les structures en place (PNR du Morvan, SMBVAS ...) pour promouvoir une offre touristique respectueuse de l'environnement (atteinte du bon état écologique, adaptation au changement climatique à travers des actions concrètes de restauration des milieux aquatiques, ...).
- Anticiper les potentialités de développement touristique et de valorisation de la commune (découverte des milieux, cheminements piétons, ...).
- Inciter au développement d'une offre d'hébergement touristique dans l'ancien avec la reprise de logements vacants.  
*2019 : 35 Résidences secondaires (3% de l'offre communautaire)*
- Développer une offre autre que celle existante : en camping principalement (Base de Loisirs du Fouché).
- D'engager la commune vers une labellisation « Petite Cité de Caractère® ».

## 2.6 ASSURER LA PERENNITE DES ACTIVITES AGRICOLES

Le territoire est rural avec une présence importante de l'agriculture. Il s'agit donc de :

- Garantir la préservation des terres agricoles.
- Permettre l'installation de nouvelles exploitations agricoles et le maintien des exploitations existantes et leurs éventuelles extensions en veillant à prendre en compte les périmètres sanitaires.
- Favoriser le développement d'une agriculture urbaine et de maraîchage qui contribue au développement des circuits courts et au traitement des franges urbaines.
- Afin d'éviter les conflits d'usage, les aménageurs devront prévoir une zone tampon en limite de leurs projets lorsqu'ils jouxtent une zone agricole.





Perspectives

[www.perspectives-urba.com](http://www.perspectives-urba.com)

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

[perspectives@perspectives-urba.com](mailto:perspectives@perspectives-urba.com)

