



Monsieur le Maire
Mairie
15 place Bonaventure des Périers
BP 51
21 230 ARNAY-LE-DUC

Bretenière, le 24 octobre 2025

N/Réf : JLD/am-ATD/25-279/10
Page 1/2

Objet : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme

LETTRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis le projet de PLU de votre commune. Après un examen attentif de ce dossier, je tiens à vous faire part des remarques suivantes :

1. Sur la consommation d'espaces :

Selon le portail de l'artificialisation des sols, 2.7 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés sur la commune d'Arnay-le-Duc entre 2011 et 2020 dont 0.9ha pour l'habitat et 1.8ha pour les activités.

Arnay-le-duc veut conforter son rôle de bourg centre à l'échelle communautaire et du Pays Auxois Morvan et, à ce titre, est engagée dans le dispositif « Petites Villes de Demain ». Le scénario démographique retenu est une croissance de 0.8% par an pour atteindre 1500 habitants d'ici 2040.

Ainsi, en **matière d'habitat**, la commune estime devoir produire de l'ordre de 90 logements, en prenant en compte le desserrement des ménages.

Pour atteindre cet objectif, elle dispose d'un potentiel au sein de l'enveloppe urbaine de 66 logements (reprise de 40 logements vacants et 26 logements en dents creuses). En complément, 23 logements seront réalisés en extension sur 1.15ha sachant que le secteur le plus conséquent (zone 1AUA : 20 logements sur 0.98ha) ne sera urbanisé qu'après 2031.

Je salue l'effort de la commune qui entend réduire significativement le taux de vacances jusqu'alors très élevé et prioriser l'urbanisation au sein du tissu déjà bâti.

En **matière d'activités économiques et d'équipements**, ce sont respectivement 1.83ha et 0.55ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui seront consommés pour mener à bien les projets envisagés dont la nouvelle gendarmerie.

En complément, la commune projette également le développement d'un **parc photovoltaïque au sol** sur des parcelles majoritairement classées en zone A dans le PLU en vigueur et utilisées jusqu'à présent par l'agriculture, en prairies permanentes essentiellement. Pour ce faire, la commune a délimitée une zone

**Chambre d'Agriculture
de Côte-d'Or**

1 Rue des Coulots – CS 70074
21110 BRETENIERE
Tél : 03 80 68 66 00
Fax : 03 80 68 66 09
accueil@cote-dor.chambagri.fr

www.bfc.chambresagriculture.fr/cote-dor

**Pôle Agricole de
Pouilly en Auxois**

Route d'Arnay le Duc
21320 CREANCEY
Tél : 03 80 90 89 09
Fax : 03 80 90 76 14

Antenne de Châtillon

24 Avenue Navoizat
21400 CHATILLON-SUR-SEINE
Tél : 03 80 91 06 76
Fax : 03 80 91 08 20



1AUpv de 14.77ha dans le présent projet de PLU. Ces surfaces n'ont pas été comptabilisées dans le calcul des ENAF consommés considérant que le parc devait respecter les caractéristiques techniques énoncées dans le décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023.

Néanmoins, je vous rappelle qu'un parc photovoltaïque n'est possible que sur des terres incultes et non exploitées depuis au moins 10 ans.

Ces parcelles sont d'ailleurs répertoriées en grande partie en zone blanche de la carte des sols de la doctrine départementale sur laquelle les parcs agrivoltaïques ne sont même pas autorisés. Il est donc primordial de préserver ces terres pour leur vocation agricole.

2. Sur l'activité agricole :

Le rapport de présentation fait état de l'activité agricole sur le territoire. D'après les informations fournies, la commune ne compte plus qu'une exploitation agricole et les silos d'une coopérative agricole sur son territoire. Une carte localise ces 2 sites ainsi que les périmètres sanitaires générés par ces activités.

Les bâtiments de l'exploitation agricole identifiés dans ce cadre se situent en zone A et UB ; ceux des silos de la coopérative, en zone A.

Les règlements graphique et écrit font l'objet des remarques suivantes :

- 662,9ha sont caractérisés en zone A, ce qui met en avant l'importance de l'agriculture sur le territoire et permet globalement le maintien et le développement des activités agricoles.
- Je m'étonne du classement en zone UB de certains bâtiments de l'exploitation agricole. Il aurait été intéressant d'en apporter la justification dans le dossier.
- En zone A, « la hauteur au faitage ne doit pas excéder 12 mètres » est à compléter par « sauf contrainte technique particulière »
- En zone A, « les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ». Un recul inférieur serait préférable
- La même remarque est formulée concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Imposer un retrait de 10 mètres est excessif
- En zone A, les règles relatives aux toitures méritent d'être assouplies : Il conviendrait d'autoriser les toitures à un pan et les serres. A noter également que les pentes de toit des bâtiments agricoles sont faibles (minimum 10°)
- Enfin, je tenais à préciser que toute construction agricole ne nécessite pas le raccordement aux réseaux publics d'eau et assainissement.

J'adresse un **avis défavorable** à ce projet du fait de la présence de la zone 1AUpv.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

Jacques de LOISY
Président de la Chambre d'Agriculture
de la Côte d'Or