



**PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOGNE-
FRANCHE-COMTÉ**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale des affaires culturelles
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine**

Service/bureau : UDAP 21

Affaire suivie par : SW / EH

Réf :

Dijon, le 16/10/2025

Objet : Contribution sur le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Arnay-le-Duc.

Dans le cadre de l'association des personnes publiques, veuillez trouver ci-dessous les observations de l'UDAP concernant le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Arnay-le-Duc.

La commune de Arnay-le-Duc fait l'objet de 7 protections au titre des monuments historiques, d'un site patrimonial remarquable et d'un site classé au titre du code de l'environnement.

Le règlement vieillissant du SPR (ZPPAU datant de 1988), ne permet plus de répondre de manière satisfaisante aux enjeux de préservation et de mise en valeur du riche patrimoine bâti du territoire communal face aux préoccupations actuelles. La révision du PLU est une réelle opportunité d'améliorer les différents outils de protection à la hauteur des enjeux patrimoniaux.

En l'état des documents présentés, le PLU doit répondre aux observations suivantes :

Observations portant sur le Rapport de Présentation

Le rapport de présentation (partie 2 p.129 à 156) dresse l'état des lieux du patrimoine urbain, paysager et architectural remarquable qui participe à l'identité du territoire communal.

Les enjeux qui découlent de ces valeurs patrimoniales ont été correctement identifiés et se traduisent à travers les choix retenus pour établir l'axe 1 du PADD « *Mettre en valeur le cadre de vie et le patrimoine de la commune* » (p.225).

En revanche, les objectifs identifiés justifiant les orientations de l'axe 1.2 *Mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti*, ne figurent pas dans la traduction du document du PADD (p.8). Ainsi il est demandé de **mettre en cohérence l'axe 1.2 du PADD par rapport aux objectifs identifiés dans le rapport de présentation (p.225)**.

Direction régionale des affaires culturelles
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

Observations portant sur l'identification des éléments de paysage et de patrimoine au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme

Les moyens mis en œuvre pour répondre aux objectifs d'identification, de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti affichés au rapport de présentation (p.7, 223, 225, 245) et au PADD (1.2 Mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti), sont **insuffisants**.

En effet, les pièces graphiques ainsi que les articles du règlement écrit (p.7 et p.71) se limitent uniquement à l'identification des éléments de paysage naturel. **Les éléments ou ensembles architecturaux ne sont pas identifiés, et aucune mesure de prescriptions concourant à leur préservation n'est développée.**

Bien que le centre bourg de la commune soit couvert par la servitude du Site Patrimonial Remarquable, et au regard de son caractère obsolète, celui-ci ne se substitue pas aux dispositions du L.151-19 du code de l'urbanisme, qui constitue un outil complémentaire en faveur de la protection du patrimoine bâti et vernaculaire de l'ensemble du territoire communal.

C'est pourquoi, cette démarche doit être complétée par **l'identification du « patrimoine bâti et historique qui mérite d'être mis en valeur »** (PADD axe 1.2), en complément des quelques éléments remarquables cités dans le rapport de présentation (p.143 à 151).

Au-delà de leur repérage sur les pièces graphiques, la réalisation de fiches d'identification comprenant une illustration de l'élément et les orientations visant à garantir sa pérennité est fortement encouragée. Ces fiches peuvent être regroupées par typologies d'éléments repérés (les ruelles, les murs de clôtures, etc.), et annexées au PLU.

Ce support permettrait d'une part d'assurer une meilleure visibilité et connaissance de ces éléments pour les pétitionnaires, et d'autre part d'appuyer l'analyse des services instructeurs sur une expertise technique patrimoniale et architecturale appropriée.

Par ailleurs, si le repérage exhaustif peut présenter une charge importante, l'identification des typologies bâties et les mesures de protection y correspondant à travers la réalisation d'une OAP thématique peut être envisagé.

Observations portant sur la thématique des panneaux photovoltaïques

L'axe 1.8 du PADD vise à concilier le développement des énergies renouvelables et la préservation de la qualité du cadre de vie par « *la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables dans le respect du territoire et des contraintes environnementales tout en ne dénaturant pas le paysage et le bâti ancien* ».

Le rapport de présentation insiste sur le fait qu'une attention particulière devra être portée sur l'intégration de ces dispositifs par rapport aux qualités architecturales et paysagères du bourg (p.228).

Direction régionale des affaires culturelles
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

L'article encadrant l'installation des panneaux photovoltaïques ou solaires en toiture en zone UA témoigne de l'ambition générale qui est à saluer, mais dont le caractère généraliste laisse libre à interprétation en terme d'appréciation du porter atteinte et d'application de la règle : « *Les dispositifs d'utilisation de l'énergie solaire peuvent être autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte, par leur nombre, leur proportion ou leur implantation, à la qualité de l'aspect visuel de la toiture ou à sa valeur architecturale.* ».

Par ailleurs les schémas d'implantation des panneaux sont identiques pour la zone UA et la zone UB malgré la différence de typologie bâti et urbaine dans ces deux zones et leur niveau de sensibilité patrimoniale.

C'est pourquoi, afin de présenter **une traduction réglementaire plus opérationnelle** et de garantir la qualité architecturale et paysagère des zones présentant des enjeux forts en termes de préservation patrimoniale, **les dispositions encadrant les panneaux en toiture mériteront d'être retravaillées** et complétées (cf. observations règlement écrit).

Observations portant sur l'OAP n°1 1AUA

L'OAP 1AUA prévoit une zone urbaine à destination de logements en extension d'un quartier pavillonnaire au nord du bourg de Arnay-le-Duc, qui sera soumise à un permis d'aménager global.

Situé dans les abords de l'Hospice Saint Pierre, protégé au titre des monuments historiques, les aménagements devront viser à garantir une cohérence architecturale et urbaine avec les lieux environnants.

Une attention particulière devra être portée aux visibilités potentielles de ce quartier depuis la RD981 Route de Dijon, entrée principale du bourg offrant des vues dégagées vers les monuments historiques.

Observations portant sur l'OAP n°2 1AUPV

Le périmètre défini pour la zone d'implantation de l'OAP 1AUPV prévoyant l'installation d'un parc photovoltaïque, se situe en dehors des espaces protégés au titre du code du patrimoine, mais longe l'entrée sud du village, à proximité du périmètre du SPR.

Ce projet présenté en PCDER en date du 12 juin 2025, a fait l'objet d'observations demandant la réalisation d'une analyse d'impact paysager démontrant l'absence d'incidence depuis et vers les monuments historiques du bourg. Il est attendu également une démonstration des vues panoramiques vers le SPR d'Arnay-le-Duc depuis la D981 au sud du hameau de Chassenay.

Des mesures paysagères cohérentes devront également être développées afin de limiter l'impact visuel des installations et de préserver la perception des paysages pittoresques.

Observations portant sur le Règlement écrit

Le rapport de présentation justifiant les choix du PADD (p.223), témoigne d'une volonté de « *renforcer la qualité du cadre de vie communal [...] à travers la mise en valeur de son patrimoine* ». En réponse, l'axe 1.2 du PADD, présente comme objectifs de : *protéger le caractère traditionnel du bâti ancien en encadrant la restauration des constructions existantes* (p.225 du rapport de présentation).

En l'état, le règlement écrit traduit une réponse partielle à ces enjeux et objectifs. En effet, bien que certaines dispositions amorcent cette démarche, il s'avère que d'autres soient trop généralistes ou ne permettent pas de garantir la préservation du patrimoine bâti de manière optimale.

Par ailleurs, les zones au sein desquelles s'applique la servitude du SPR doivent renvoyer à l'application de son règlement opposable.

C'est pourquoi, afin de répondre à l'ambition affichée, les thématiques encadrant l'aspect extérieur des éléments bâtis, dans **l'ensemble des zones couvertes par le périmètre du SPR ainsi que dans la zone UA** même lorsqu'elle n'est pas concernée par une protection au titre du code du patrimoine (hameau de Chassenay), méritent d'être approfondies et complétées sur la base de proposition de règles en annexe.

Direction régionale des affaires culturelles
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

Conclusion

Bien que les objectifs de révision du PLU et le rapport de présentation identifient clairement les enjeux et objectifs de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain qui participe aux composantes de l'identité communale, les ambitions affichées présentent **une traduction réglementaire insuffisante en matière de protection du bâti ancien.**

D'une part, le patrimoine architectural et urbain de caractère remarquable et vernaculaire doit faire l'objet d'une **identification au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme**, sans se limiter au patrimoine naturel. En continuité, on peut regretter l'absence d'une OAP thématique sur la qualité des formes urbaines et architecturales.

D'autre part, le règlement écrit nécessite d'être renforcé sur certains aspects afin de répondre aux attendus de préservation du patrimoine bâti dans les espaces protégés. C'est pourquoi il est demandé de renvoyer au règlement du SPR opposable et de retravailler ou compléter les thématiques suivantes : **l'aspect extérieur** du bâti, l'installation des **dispositifs solaires ou photovoltaïques** et les **clôtures**.

La démarche visant à soumettre à demande d'autorisation préalable de travaux les interventions relatives aux clôtures et aux démolitions sur l'ensemble du territoire communal est saluée. En continuité, il est encouragé d'étendre cette démarche aux **travaux de ravalement des façades**.

Par ailleurs, au regard du caractère obsolète et incomplet du Site Patrimonial Remarquable, **l'UDAP invite l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme à se saisir de la procédure de révision du règlement du SPR**. A cette occasion et en réponse aux objectifs de révision du PLU, la procédure de mise en œuvre des Périmètre Délimité des Abords (PDA) pourra être engagée.

L'Architecte des bâtiments de France,
Cheffe de l'unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de Côte-d'Or

Séverine Wodli



Direction régionale des affaires culturelles
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

ANNEXE Trame règlement écrit :

1)Toitures / couvertures

A-Observations portant sur les dispositions présentes dans le règlement :

Matériaux : « Zone UA : Les toitures des bâtiments principaux doivent être recouvert de tuiles plates ou de verrière ».

-Imposer uniquement ces deux revêtements en zone UA, ne tient pas compte de la diversité architecturale du bâti ancien (avant 1948), qui peut être couvert en ardoise.

-Par ailleurs, le terme générique « tuile plate » induit la possibilité de mettre en œuvre des tuiles mécaniques grand moules, d'aspect plat, mais dont le format et l'aspect sont incompatibles avec les caractéristiques architecturales des toitures traditionnelles en petites tuiles plates de Bourgogne.

C'est pourquoi, cette disposition doit être reformulée pour la zone UA :

-Les matériaux de couverture doivent être de nature et de teinte identique à ceux en place. Le changement d'aspect et de teinte ne sera autorisé que pour des travaux visant à améliorer la qualité patrimoniale de la construction existante ou en cas d'impossibilité technique.

Pour l'ensemble des zones :

-Les verrières n'ont pas vocation à être généralisées sur les couvertures principales. Ce dispositif doit se limiter aux annexes ou extensions répondant spécifiquement à cette typologie de forme architecturale.

-Les matériaux « opalescents ou alvéolaires », ainsi que les tôles ondulées ou polycarbonate translucide ne sont pas autorisés.

Châssis de toit :

-Ils seront positionnés sur une seule ligne horizontale alignés entre eux.

-Les coffres de volets roulants extérieurs générant une saillie ne sont pas autorisés.

-Zone UB : limiter à 2 châssis par pan de toit visible depuis l'espace public et limiter leur dimension à 0.80x1m maximum.

B-Dispositions complémentaires à intégrer dans le règlement :

-Les équipements techniques tels que les groupes extérieurs de PAC/climatisation, les antennes, les conduits divers, bouches d'extraction et de ventilation (etc.), ne doivent pas être installés sur les façades et couvertures visibles depuis l'espace public.

2)Panneaux solaires

A-Observations portant sur les dispositions présentes dans le règlement :

-Les panneaux photovoltaïques ou solaires thermiques ne sont pas autorisés sur les couvertures visibles

Direction régionale des affaires culturelles
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

depuis l'espace public.

Lorsque les panneaux sont admis, ils doivent respecter les orientations suivantes :

- Positionner les panneaux solaires de préférence sur des volumes annexes ou sur une ligne en bas de toiture ;
- Etudier, dans la mesure du possible, l'installation de tuiles solaires ou de panneaux solaires rouges, afin d'assurer une moindre perceptibilité du dispositif dans son environnement.
- Exception : l'installation de panneaux solaires pourra être étudiée au cas par cas pour les constructions couvertes par un matériau non traditionnel, autre que la tuile de terre cuite ou l'ardoise, sous réserve de son intégration harmonieuse dans l'environnement paysager.

3) Façades

A-Observations portant sur les dispositions présentes dans le règlement :

L'Isolation Thermique par l'Extérieur :

-L'ITE doit faire l'objet d'une attention particulière sur le bâti ancien (construit avant 1948) pour des raisons de conservation des maçonneries. C'est pourquoi ce type de dispositif mérite d'être encadré comme suit :

- Sur le bâti ancien présentant des modénatures et décors apparents (pierres de tailles ou briques apparentes, pans de bois, encadrements de baies, soubassement, corniches, chaînages apparents, etc.), l'ITE n'est pas autorisée.
- Dans les cas où elle peut être admise, elle le sera **uniquement sous réserve** de compatibilité avec la nature du support bâti existant (matériaux perméables type enduit chaux-chanvre ou laine de bois, paille etc.), de respect de la continuité urbaine des façades traditionnelles sur rue (pas de saillie) et de restituer les débords de toiture d'origine ;

-L'ITE peut être autorisée sur le bâti récent (construits après 1948), suivant les dispositions du présent règlement.

B-Dispositions complémentaires à intégrer dans le règlement :

-Les équipements techniques tels que les groupes extérieurs de PAC/climatisation, les antennes, les conduits divers, bouches d'extraction et de ventilation (etc.), ne doivent pas être installés sur les façades et couvertures visibles depuis l'espace public.

Au regard des enjeux de préservation du riche patrimoine architectural et de la qualité du cadre de vie, il conviendra de présenter des orientations en faveur du maintien des qualités du bâti ancien, comme proposé :

Revêtements (teintes et matériaux) :

Direction régionale des affaires culturelles
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

- Les enduits seront restitués lors de travaux de ravalement de façade.
- Les enduits seront de teinte beige moyen à foncé, se rapprochant de la teinte des enduits traditionnels du village.
- Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec la nature du support, à savoir :
 - Sur le bâti ancien (avant 1948), l'enduit doit être constitué de chaux naturelle et sable de pays.
 - Les enduits ciments ou peintures organiques sont proscrits sur cette typologie de bâti.
 - Les enduits écrasés ou projetés sont interdits.
 - Selon la typologie de la construction, les façades en moellons de pierre doivent être enduites d'un enduit couvrant ou rejoignoyées à joints beurrés.
 - Les revêtements en bardage bois pourront être autorisés, sous réserve de ne pas dénaturer l'aspect général du contexte architectural et urbain environnant et de correspondre à la typologie du bâti. Il sera soit laissé au naturel (essences locales devenant grises avec le vieillissement naturel) soit traité avec des huiles naturelles (huile de lin, brou de noix etc..) de finition mate, soit peint. Les vernis brillants, les lasures et les teintes faux bois sont proscrits. Sa pose privilégiera les lames verticales.

4) Baies/menuiseries

A-Observations portant sur les dispositions présentes dans le règlement :

Dispositions générales (zone UA) :

-« [...] les petits carreaux de fenêtres sont interdits ».

Cette disposition ne tient pas compte de la diversité architecturale du bâti ancien (avant 1948), qui peut recevoir ce type de découpage de menuiserie. C'est pourquoi cette disposition doit être reformulée afin de s'adapter à la typologie du bâti concerné pour les travaux.

Occultations :

-Sur le bâti ancien (construit avant 1948) :

- Les volets roulants ne doivent pas être autorisés lorsqu'ils sont positionnés sur les façades visibles depuis le domaine public, même si leur coffre n'est pas apparent de l'extérieur.
- Les dispositifs d'occultations traditionnels en place (volets battants en bois, persiennes etc.) seront conservés et restaurés, ou refait à l'identique le cas échéant.
- Les volets battants sont réalisés en bois, à traverse et sans écharpe (pas de Z).

B-Dispositions complémentaires à intégrer dans le règlement :

Baies :

-La modification ou création d'ouverture devra respecter les typologies et la composition de façade du bâti existant en reproduisant des formats verticaux, plus hauts que larges, pour l'ensemble des façades

Direction régionale des affaires culturelles
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine

visibles depuis l'espace public, pas uniquement celles repérées en « alignement remarquable ».

Teintes et matériaux :

-Sur le bâti ancien (construit avant 1948) :

- Les nouvelles menuiseries respecteront l'aspect et les profils des menuiseries bois traditionnelles, le nombre de vantail, les divisions avec des petits bois positionnés à l'extérieur de la vitre.
- Les menuiseries seront de teinte beige, gris colorés, gris clair à moyen, ou dans les tonalités ocres.
- Le blanc, le noir, le gris anthracite, les couleurs vives et trop saturées, les tons faux bois, sont limités à une utilisation exceptionnelle.

-Par ailleurs, les portes anciennes en bois présentant un intérêt patrimonial devront être conservées.

5) Clôtures

A-Observations portant sur les dispositions présentes dans le règlement :

-Contraindre l'édification des murs de clôtures maçonnés à une hauteur minimum de 1.60m ne tient pas compte de la composition architecturale mitoyenne, ni de la diversité des murs de clôtures existants qui peuvent dans certains cas constituer des murs bahuts.

Cette disposition mérite d'être recalibrée : les clôtures sur rue devront faire l'objet d'une recherche de qualité architecturale et paysagère en cohérence avec les dispositifs traditionnels présents dans l'environnement proche (murs en pierre sèche, mur bahut surmonté de grilles en ferronnerie etc.).

B-Dispositions complémentaires à intégrer dans le règlement :

-Sont proscrits en limite sur rue comme en limites séparatives entre parcelles, les dispositifs suivants :

- Les grillages de type panneaux rigides, propre aux zones industrielles.
- Les panneaux pleins, type palissades ou panneaux aluminium ou composites, avec ou sans motif décoratif, panneaux reproduisant des lames horizontales de bardage.
- Les dispositifs à claire-voie au format horizontal.

-Les portails et portillons seront harmonisés entre eux et avec l'aspect de la clôture.

Ils seront de forme simple, réalisés soit en ferronnerie avec barreaudage vertical fin, soit en planches en bois posées à la verticale. Les dispositifs à claire-voie horizontaux sont proscrits.