

ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU EN DATE DU 9 MARS 2026

CONCLUSION ET RESERVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur emet un avis favorable sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'ARNAY-LE-DUC, avec les réserves suivantes :

- **Retirer la zone 1AU_{pv} du projet de révision du PLU qui ne peut être remplacée par une zone Apv dans les mêmes limites cadastrales,**

La proposition du pétitionnaire consiste à substituer à la zone 1AU_{pv} et dans les mêmes limites une zone Apv dédiée à l'implantation future d'un parc photovoltaïque. Toutefois, outre le fait que cette nouvelle variante n'a pas été soumise à l'avis préalable des personnes publiques associées, cela ne fait pas disparaître pour autant la plupart des observations négatives liées à la zone 1AU_{pv}.

Réponse de la commune permettant de lever cette réserve

La réalisation d'un projet de développement d'énergie renouvelable est conditionné, au sein des dispositions du règlement écrit du secteur Apv, à la nécessité d'être lié à une exploitation agricole. De cette façon, le secteur Apv répond aux attentes des services ayant émis un avis défavorable sur ce sujet.

Cette adaptation permet également de répondre aux observations de l'Etat, de la CDPENAF, de l'Autorité Environnementale, de la Chambre d'Agriculture, de l'INAO et du Conseil Départemental.

Le secteur Apv correspond aux limites actuelles de la zone 1AUPV.

- **Réaliser une étude pédologique préalablement à la concrétisation de la proposition du pétitionnaire de reclassement de la parcelle AK 106 en zone UB.**

La parcelle AK 105 située en zone A potentiellement humide que le pétitionnaire propose de reclasser en zone UB n'a pas fait l'objet d'une étude pédologique préalable de son sol à l'image de ce qui a été réalisé pour la parcelle AK 106,

Réponse de la commune permettant de lever cette réserve

Un complément d'étude pédologique permettant de caractériser les zones humides sera demandé sur la parcelle AK 106 pour autoriser son urbanisation.

REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ENTRAINANT UNE ADAPTATION DU DOCUMENT :

Observation de M. ACHEROUF Nesrine de la société ORVITIS concernant le règlement écrit

La commune répond favorablement aux demandes de la société ORVITIS afin de permettre la réalisation du projet de nouvelle gendarmerie.

La réponse détaillée et l'appréciation du commissaire enquêteur sont consultables au sein du rapport du commissaire enquêteur.

Observation de Mme PARÉ Delphine concernant la zone 1AU_{pv}

Etant donné les avis défavorables rendus par M. le Préfet dans le cadre de la demande de dérogation à l'urbanisation limitée, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, les services de l'Etat, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale et la Chambre d'Agriculture au sujet de la création de la zone 1AUPV, la commune décide de suivre ces avis et de supprimer la zone 1AUPV et de créer en lieu et place un secteur de la zone agricole Apv afin de respecter le cadre réglementaire de l'agrivoltaïsme tel que défini par le département de Côte d'Or en lien avec la Chambre d'agriculture. Ainsi, l'installation d'un parc photovoltaïque sera conditionnée au maintien d'une activité agricole sur ces terrains.

La réponse détaillée et l'appréciation du commissaire enquêteur sont consultables au sein du rapport du commissaire enquêteur.

Observation de Mme PARÉ Delphine concernant la fiabilité du dossier

Les coquilles identifiées au sein du rapport de présentation sont corrigées dans un souci d'amélioration de la lisibilité du document.

La réponse détaillée et l'appréciation du commissaire enquêteur sont consultables au sein du rapport du commissaire enquêteur.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur concernant le classement de la parcelle AI 02

Il s'agit d'une erreur de zonage dû à la mise à jour du Plan Cadastral Informatisé qui ne fait pas encore apparaître cette construction. La commune décide donc de reclasser la parcelle AI02 en zone UB du PLU.

La réponse détaillée et l'appréciation du commissaire enquêteur sont consultables au sein du rapport du commissaire enquêteur.

Observation de Mme Marion STEBEL concernant le classement des parcelles AK105 et 106

Réponse de la commune

La commune décide de répondre favorablement à la demande de Mme STEBEL. Il est décidé d'adapter le plan de zonage de la façon suivante :

- la totalité des parcelles AK106 et 105 est reclassée en zone UB,
- un secteur jardin de la zone UB autorisant uniquement les annexes, cabane de jardin, piscine, ... est définie sur les fonds des parcelles AK106 et 105. Ainsi une bande constructible est définie selon une distance de 25 mètres depuis la rue Charles Picard et la rue du Pont Provisionnel (voir extrait de plan ci-après),
- l'identification des zones humides est supprimée conformément aux résultats de l'étude pédologique.

La réponse détaillée et l'appréciation du commissaire enquêteur sont consultables au sein du rapport du commissaire enquêteur.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur concernant l'adéquation de la ressource en eau et les besoins estimés pour l'accueil de nouveaux habitants

Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale sont complétés afin d'apporter les éléments d'analyses nécessaires à la bonne compréhension des besoins et enjeux en matière de distribution d'eau potable.

La réponse détaillée et l'appréciation du commissaire enquêteur sont consultables au sein du rapport du commissaire enquêteur.

Observation complémentaire du commissaire enquêteur concernant l'assainissement

Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale sont complétés afin d'apporter les éléments d'analyses nécessaires à la bonne compréhension des besoins et enjeux en matière d'assainissement.

La réponse détaillée et l'appréciation du commissaire enquêteur sont consultables au sein du rapport du commissaire enquêteur.

REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ETAT ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

Avis de l'Etat et de la CDPENAF :

- Le rapport de présentation, le règlement écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les annexes (radon et RTE) sont adaptés selon les prescriptions et recommandations transmises dans un souci d'amélioration de la lisibilité du document.
- La commune a fait le choix de ne pas suivre l'ensemble des recommandations émises par l'UDAP dans le but de ne pas contraindre l'aspect des constructions sur l'ensemble du territoire. Ainsi, les prescriptions pourront être données au cas par cas sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Concernant l'avis défavorable de la CDPENAF sur la dérogation au principe d'urbanisation limitée sur la zone 1AUpv et l'arrêté préfectorale n°1643 précisant que la dérogation est rejetée sur la zone 1AUpv, la commune a fait le choix de supprimer la zone 1AUpv en faveur d'un secteur Apv dédié au développement des énergies renouvelables liées à une exploitation agricole.

Avis de l'Autorité environnementale :

- Concernant les recommandations 1 et 2, la commune précise : « Le rapport de présentation et l'Évaluation Environnementale seront adaptés afin de mettre en cohérence les chiffres prévisionnels d'accroissement de la population entre les différentes pièces du rapport et d'en préciser les références pour faciliter la compréhension. Il s'agira de reprendre les éléments développés au sein du diagnostic du programme « Petite Ville de Demain » qui précise les tendances d'évolution de la population et les différents besoins en logements qui y sont liés. En ce qui concerne le nombre de logements vacants, la Partie 4 – titre 3. « CARACTERISTIQUES DE LA VACANCE » du rapport de présentation (pièce 1a) permet de démontrer de façon détaillée l'analyse des logements vacants « réels » sur le territoire suite à un relevé de terrain et à un croisement avec les fichiers LOVAC. Cette carte précise que la vacance sera mise en avant et rappelée au sein de l'Évaluation Environnementale (pièce 1b) afin de préciser et justifier les choix de la commune en matière de scénario démographique et de besoin en logements vis-à-vis des impacts sur l'environnement. » **Cela entraîne une mise à jour du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale.**
- Concernant la recommandation n°3, la commune indique : « L'Évaluation Environnementale traite ce rapport de compatibilité au sein de la Partie 3 – Titre 3.2.1. Cette partie sera adaptée afin de compléter cette analyse et ainsi préciser la compatibilité du document avec les règles générales du fascicule du SRADDET Bourgogne Franche Comté. » **Cela entraîne une mise à jour de l'évaluation environnementale.**
- Concernant la recommandation n°4, la commune note que : « La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a rendu un avis favorable sur la révision du PLU au titre de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les services de l'Etat ont jugé que le projet de réduction de la consommation d'espaces est cohérent avec les **lois et réglementation en vigueur** » et **qu'en conséquence aucun** changement n'est apporté au dossier
- Concernant la recommandation n° 5, la commune précise que : « La zone 1AUPV telle que présentée au sein du dossier est supprimée. Un secteur particulier de la zone agricole est donc créé afin de respecter le cadre réglementaire de l'agrivoltaïsme ». **Cela entraîne la mise à jour du rapport de présentation (1a), du règlement écrit (3A), des plans de zonage (3B, 3C et 3D) et des OAP (4).**
- Concernant les recommandations n°6 et 7, la commune indique que : « L'évaluation environnementale (pièce 1b) sera complétée au sein des différents chapitres traitant de la santé humaine et nuisance afin de prendre en compte les informations communiquées par la MRAe. De plus, les indicateurs de suivi et les objectifs et modalités de suivi seront complétés pour tenir compte de cette problématique dans les années à venir ». **Cela entraîne une mise à jour de l'évaluation environnementale.**

Avis de l'INAO :

- Concernant l'avis défavorable de l'INAO portant sur la définition de la zone 1AU_{pv}, la commune a fait le choix de de supprimer la zone 1AU_{pv} en faveur d'un secteur Apv dédié au développement des énergies renouvelables liées à une exploitation agricole.

Avis du Conseil Départemental :

- Le rapport de présentation et le règlement écrit et graphique sont adaptés selon les prescriptions et recommandations transmises dans un souci d'amélioration de la lisibilité du document.
- Concernant les remarques sur la définition de la zone 1AU_{pv} et de son OAP, la commune a fait le choix de de supprimer la zone 1AU_{pv} en faveur d'un secteur Apv dédié au développement des énergies renouvelables liées à une exploitation agricole.
- Les Espaces Boisés Classés é préserver ou à créer située à moins de 5 mètres des RD16, 17 et 17C sont supprimés tel que demandé.
- La parcelle AK 146 correspondant à l'actuelle caserne de gendarmerie, voué à être déplacée, est classer dans son intégralité en zone UB tel que demandé. Ce classement en zone urbaine permettra toute éventuelle opération de densification à plus ou moins long terme. A noter que cette parcelle n'est pas identifiée comme zone potentiellement humide.

Avis de la Chambre d'Agriculture :

- Le rapport de présentation est adapté afin de préciser les raisons du classement d'une partie de l'exploitation agricole existante en zone UB.
- Concernant l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture portant sur la définition de la zone 1AU_{pv}, la commune a fait le choix de de supprimer la zone 1AU_{pv} en faveur d'un secteur Apv dédié au développement des énergies renouvelables liées à une exploitation agricole.
- Concernant les recommandations portant sur le règlement écrit, la commune apporte les modifications nécessaires pour permettre les dérogations à la règle de hauteur pour les bâtiments agricoles, aux règles d'aspect pour les serres et aux règles de raccordement des bâtiments aux réseaux.
- Les autres recommandations portant sur l'implantation des bâtiments agricoles et la forme des toitures ne sont pas suivies afin d'assurer un recul nécessaire des constructions par rapport aux voies pour des raisons de sécurité et d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions en milieu agricole.

Avis du Parc naturel régional du Morvan :

- Concernant les recommandations portant sur le règlement écrit, celles-ci sont identiques à celles présentées par les services de l'UDAP. Comme précisé auparavant, la commune a fait le choix de ne pas suivre l'ensemble des recommandations émises par l'UDAP dans le but de ne pas contraindre l'aspect des constructions sur l'ensemble du territoire. Ainsi, les prescriptions pourront être données au cas par cas sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Concernant les remarques sur la définition de la zone 1AU_{pv} et de son OAP, la commune a fait le choix de de supprimer la zone 1AU_{pv} en faveur d'un secteur Apv dédié au développement des énergies renouvelables liées à une exploitation agricole.