

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'ARCEY (25022)



Envoyé en préfecture le 10/07/2025

Reçu en préfecture le 10/07/2025

Publié le 10/07/2025

ID : 025-212500227-20250709-DCM26\_25-DE



## PIECE N°2.3 – AXES STRATÉGIQUES ET ORIENTATIONS DU PADD

Prescrit par délibération du : 01/07/2013  
Arrêté par délibération du : 09/07/2025..  
DATE ET VISA

DOSSIER D'ARRÊT

ARCEY le 11 JUL. 2025

Le Maire  
Michaël HUGONOT



**Cabinet d'urbanisme DORGAT**

3 Avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

[dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr)

[www.dorgat.fr](http://www.dorgat.fr)

De manière générale, les points déclinés à travers les axes stratégiques de développement suivant se traduisent par des orientations et objectifs transversaux. La traduction des orientations du PADD doit permettre d'assurer le développement de la commune tout en maintenant son dynamisme et en valorisant et préservant le caractère et le cachet qui la caractérise.

**À ce titre plusieurs orientations sont mises en avant. Au sein du corps de texte figurant ci-après, seuls les éléments surlignés en orange constituent les fondements réglementaires des différentes orientations du PADD.**

*À titre informatif les extraits cartographiques éventuellement présentés ci-dessous n'ont pas de valeur réglementaire et ne constituent pas une traduction graphique des axes et orientations du PADD. Ils permettent d'aiguiller la mise en œuvre des orientations.*

Dans la poursuite des objectifs de développement soulignés dans le cadre de la délibération de lancement, les élus souhaitent encadrer et maîtriser le développement urbain, économique, et démographique du territoire, via un développement durable de l'urbanisation et une réponse aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain, le tout en accord et dans la poursuite des objectifs de valorisation et de maintien de la spécificité de l'esprit du village.

C'est dans cette optique que les élus souhaitent poursuivre et valoriser le territoire pour soutenir son attractivité et assumer sa position stratégique au sein de l'armaturé territoriale. Forts de ce constat, trois principaux leviers sont mis en avant pour permettre de traduire et répondre aux besoins des habitants notamment en termes de logements, de services, équipements et d'économie.

Toutefois, les élus sont conscients que l'attractivité du territoire ne saurait être valorisée, à court et moyen terme, sans préserver de prime abord le cadre de vie qui en constitue l'une des composantes principales. C'est pourquoi les élus articulent l'ensemble des réflexions engagées autour de la thématique « environnement et développement durable ». Cet axe fort du PADD permet notamment de traduire les enjeux de plus en plus présents dans les politiques d'aménagement en matière de développement durables, d'énergie, de consommation de l'espace, de préservation de la biodiversité ...

Les études réalisées dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Doubs Central ont mis en évidence que la Commune d'Arcey joue à la fois un rôle de porte d'entrée du territoire du Doubs Central et un rôle de polarité dans l'armature urbaine de ce même territoire. Arcey est ainsi identifiée commune un bourg à l'échelle du SCoT. Aussi, la consolidation des fonctions intrinsèques à un bourg est nécessaire au bon fonctionnement et à l'équilibre du territoire du SCoT, et notamment du secteur des Isles du Doubs.

L'objectif principal poursuivi par la commune est d'affirmer dans son rôle de bourg, de polarité, l'objectif qui se traduit au travers de la mise en œuvre des axes développés dans le présent PADD, et plus particulièrement ceux relatifs :

- Au développement démographique,
- Au développement de l'offre résidentielle sur la commune,
- Aux capacités et à la diversité des services et des équipements publics,
- A la diversité de l'offre en matière d'activités économiques, et notamment de commerces et activités de service.

### Axe 1 – Poursuivre un développement maîtrisé du bourg et maintenir une offre de logement diversifiée

#### **Orientation 1.1 : Maintenir un rythme de croissance démographique et de logements raisonné, cohérent avec le rôle de bourg de la commune**

Le PLU est un outil permettant à la commune de se doter d'un moyen d'encadrer et maîtriser son développement urbain et démographique, via un développement durable de l'urbanisation adapté aux besoins et permettant notamment de prévoir et phaser le développement de la commune, tout en maintenant sa spécificité et son rôle de pôle au titre du SCOT. L'objectif est d'anticiper de manière

mesurée le futur rythme de construction de logements et de concilier la recherche d'un équilibre générationnel d'une part et la préservation de la qualité et du cadre de vie d'autre part.

Il s'agit pour ce faire de fixer un objectif démographique cohérent et raisonné permettant de maintenir la croissance démographique. Dans cet objectif, le document d'urbanisme qui a vocation à régir les sols devra être un vecteur de dynamisme suffisant au maintien de l'équilibre générationnel, notamment démographique afin de permettre l'accueil de population en âge d'avoir des enfants de sorte à maintenir les effectifs scolaires et pérenniser les équipements.

La Commune d'Arcey a su préserver un cadre de vie rural tout en confortant sa position et son rôle de bourg secondaire au sein du territoire du Doubs Central. Le territoire communal est effectivement marqué par un équilibre entre :

- la préservation de grandes surfaces naturelles et forestières d'une part, et agricoles d'autre part, puisqu'elles représentent respectivement environ 46 et 47 % du territoire communal,
- et un dynamisme en matière d'activités économiques, d'équipements et services, et de développement résidentiel justifiant son identification en tant que polarité au sein du SCoT du Doubs Central.

Le PLU affiche ainsi une capacité de production de moins d'une centaine de logements sur 20 ans, tous mobilisables au sein de la trame urbaine. Cette capacité s'appuie en premier lieu sur la prise en compte du desserrement de la population qui nécessite la création d'environ 30 logements pour maintenir la population. Toutefois, le développement démographique souhaité cherche à assurer une continuité urbaine et à garantir la pérennité et la rentabilité des équipements mis en place sur le territoire.

Ainsi, les perspectives de développement se fondent sur les capacités mobilisables identifiées sans extension urbaine à des fins d'habitat résidentiel et ce afin de limiter autant que faire se peut les effets de l'urbanisation sur les milieux naturels et réduire les risques d'imperméabilisation. Il est attendu la création d'environ 90 logements supplémentaires d'ici 20 ans (dont 29 logements en cours).

Sans prioriser un développement démographique trop ambitieux, les élus ont identifié et recensé les capacités de production de logements mobilisables au sein de la trame urbaine. C'est sur la base de ce postulat que les projections démographiques sont établies afin d'intégrer les enjeux de modération de la consommation et de l'artificialisation des sols (l'objectif affiché par les élus étant d'éviter d'étirer la trame urbaine sur les terres agricoles et naturelles). Ainsi, au total, les logements programmés au titre du PLU devront être mobilisés :

- Au sein des bâtiments existants (environ 4 logements) en s'appuyant sur le potentiel de réhabilitation du centre ancien. Ce potentiel devra toutefois faire l'objet d'une attention particulière pour ne pas dénaturer le patrimoine et permettre notamment de prendre en compte les enjeux en matière de confort thermique des bâtiments.
- L'offre de logements s'accompagne également d'une offre de logements neufs au sein des projets en cours : moins d'une trentaine de logements mobilisés au sein des lotissements communaux et opérations de densification accordées.
- Le potentiel identifié au sein des espaces libres de la trame urbaine, estimé à moins de 60 logements (au sein des espaces interstitiels et des gisements fonciers). Le potentiel s'appuie sur une densité de base de 12 logements à l'hectare compte-tenu de la taille des espaces afin de tenir compte des enjeux mis en avant dans le présent PADD :
  - Limitation de l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales,
  - Préservation – valorisation de la nature en ville,
  - Bioclimatisme des constructions,
  - Stationnement...

### PROJECTION DECEMBRE 2024

#### Données d'entrée

Population 2021 (INSEE)	1484
Résidences principales 2021 (INSEE)	615
Taux d'occupation 2021 (INSEE)	2,410
Taux d'occupation projeté 2040	2,3
Taux de croissance annuel moyen en %	0,45
Objectif démographique 2040	1623
Accueil de populations nouvelles sur 20 ans	139

#### Besoin théorique en nouveaux logements

Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	29
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux habitants	61
Besoin théorique total	90

#### Capacités de renouvellement

Logements vacants	0
Réhabilitations	4
Projets en cours	29
Espaces interstitiels	44
Gisements fonciers	12
Total	89

L'offre de logements, mobilisables sur le territoire, permet de projeter la population à hauteur de 1 630 habitants d'ici 20 ans, représentant l'accueil d'environ 140 nouveaux habitants, soit une croissance démographique annuelle de 0.45%. Cet objectif, reste cohérent avec le développement du territoire sur les dernières années. Il répond également à la volonté de la Commune de faire face aux conséquences de son attractivité afin d'encadrer l'accueil d'habitants (notamment les primo-accédants).

### **Orientation 1.2 : Maîtriser la consommation d'espace**

Le PLU doit traduire une approche économe en consommation d'espace pour le futur développement urbain, conformément aux principes législatifs du Grenelle, de la loi ALUR et de la loi Climat et Résilience, en intégrant notamment en priorité les capacités de création de logements en renouvellement urbain et en permettant une certaine densification du tissu bâti. Cet objectif de densification ne doit toutefois pas aller à l'encontre de la prise en compte des risques naturels, de la préservation du cadre de vie, de la nature en ville et doit permettre de répondre aux besoins des futurs habitants désireux de profiter d'un cadre vie particulier.

Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du PLU, les élus marquent leur engagement dans la prise en compte et la traduction de la trajectoire de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en axant le développement du bourg sur les seules capacités de densification de la trame urbaine actuelle. Pour cela il est rappelé que le SCOT prévoit d'appuyer le développement sur les centralités urbaines via une reconquête prioritaire de la vacance (en maintenant toutefois les conditions de renouvellement de la population) et des dents creuses supérieures à 3 000m<sup>2</sup>.

Les objectifs du PLU s'appuient quant à eux sur la nécessité d'organiser les conditions du développement futur permettant à la Commune de conserver sa vitalité et son dynamisme en conciliant mixité, densification, modération de la consommation de l'espace et préservation ou restauration de la biodiversité et de la nature en ville.

Il s'agit :

- D'axer le développement du bourg sur les capacités mobilisables en renouvellement via la poursuite de la réhabilitation du parc ancien (la vacance étant jugée saine et peu mobilisable) et l'optimisation des espaces interstitiels sis dans la morphologie urbaine, tout en permettant le nécessaire maintien d'espaces de respiration et la préservation de la nature en ville. La commune souhaite particulièrement mettre l'accent sur le potentiel de renouvellement afin de contribuer aux objectifs de modération de la consommation des espaces et de préservation de son patrimoine architectural et urbain. Il convient toutefois de concilier densification, mixité de fonctions, préservation de la nature en ville et préservation du cadre de vie en évitant la destruction des éléments végétalisés qui contribuent à l'intégration paysagère des constructions et en permettant la mobilisation d'espaces à des fins d'équipements (stationnement notamment).
- Les objectifs de modération s'appuient :
  - En premier lieu en axant la prise en compte des perspectives de développement sur l'ensemble des capacités mobilisables et non sur les seuls gisements supérieurs à 3 000m<sup>2</sup>. le PLU affiche donc une traduction différenciée entre :
    - Les petits espaces interstitiels pour lesquels une densité globale de 12 logements à l'hectare est retenue avec une possible mixité de destination de 20% comme le prévoit le SCOT,
    - Les gisements fonciers supérieurs à 3 000m<sup>2</sup> qui pourront être couverts par une orientation d'aménagement et de programmation. Au sein de ces espaces le PLU affiche une densité similaire de 12 logements à l'hectare sans prise en compte d'un potentiel de mixité de destination. Sur ce point, les élus ont pu faire le constat que l'offre de logements identifiée sur le territoire s'appuie sur les capacités mobilisables au sein de la trame urbaine, notamment sur des espaces presque essentiellement privatifs soumis à l'initiative d'un engagement privé. La mise en œuvre du PLU permet ainsi de donner à la Commune les moyens de se substituer aux acquéreurs en cas de cession via l'instauration d'un droit de préemption urbain. Cet outil lui permettra, en cas de besoin, de faire face à la défaillance des initiatives privées (non pas tant sur le nombre de logements créés, mais plus sur la mixité de leurs typologies).

- En second lieu sur une réduction des espaces consommés par rapport à la période de référence (en l'état, l'étude de consommation acte d'une surface consommée de près de 8 hectares sur la période 2011-2020). Les enveloppes affichées dans le présent PADD prennent en compte la trajectoire de réduction mais s'appuient également sur la redistribution des droits à consommer effectuée au titre de l'armature territoriale du SCOT (une enveloppe foncière ayant été répartie en matière d'activité et d'habitat sur la période 2017-2032).
  - À titre liminaire, il n'est pas prévu d'objectif chiffrés de réduction de l'artificialisation au-delà des 10 premières années d'application de la Loi Climat et Résilience car l'enveloppe foncière de terres potentiellement consommables, affichée par le PLU au titre de la période de 10 ans, est la même que celle nécessaire au développement pour la période de 20 ans. Quoi qu'il en soit, le PLU s'attachera à transposer les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols dès son approbation.
  - Ainsi, le PLU projette :
    - Un objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers de l'ordre de 50% sur la période 2021-2040, représentant un potentiel de consommation global d'environ 5.7 hectares pour les besoins de développement démographique. L'enveloppe totale mise en avant étant inscrite en totalité au sein de la trame urbaine. A noter que sur cette enveloppe 2.24 ha ont déjà fait l'objet d'une consommation au moment du débat du PADD (décembre 2024).
    - Une enveloppe supplémentaire de 3 hectares allouée au titre du SCOT pour asseoir le statut de bourg centre et permettre le développement des équipements supra-communaux (au droit de la maison de santé notamment) et de la zone d'activité économique stratégique. Sur cette enveloppe, 0.37 hectares ont déjà été consommés au moment du débat du PADD (décembre 2024).

En conclusions, la surface totale d'espaces agricoles, naturels et forestiers potentiellement consommable est évaluée à hauteur de 9 hectares sur la période 2021-2040 (dont 2.61 hectares déjà consommés), soit un objectif de modération de la consommation de l'ordre de 38% (justifiée au titre de l'armature territoriale du SCOT).

- Il s'agit également de ne pas renforcer le mitage du territoire (pour le développement de l'habitat) en encadrant la constructibilité des constructions isolées le cas échéant (hors destination agricole). Les capacités de transformation ou de nouvelles constructions sur ces écarts isolés sont très réglementées dans le code de l'urbanisme. L'objectif du Conseil municipal est de tenir compte de leur préexistence, en utilisant les outils juridiques disponibles pour assurer leur pérennité et leur permettre des extensions modérées ou des annexes, et au besoin d'éventuels changements de destination. Le PLU devra veiller à éviter le risque de désuétude ou de vacance de ces biens.
- Pour les besoins qui ne peuvent être mobilisés à travers le renouvellement, des critères principaux de localisation devront être définis afin de lutter contre l'étalement urbain, limiter le mitage et rendre plus compacte (au sens de bien regroupée) l'urbanisation actuelle.

### **Orientation 1.3 : Proposer une offre de logements diversifiée pour développer la mixité sociale et générationnelle**

Les premiers constats mis en avant dans le diagnostic soulignent la nécessité pour la Commune de maintenir une croissance démographique à même de soutenir le dynamisme démographique du territoire en proposant notamment une offre de logements adaptée, susceptible de répondre aux différents parcours de vie pour accueillir une génération de jeunes actifs en âges d'avoir des enfants et permettre le maintien des personnes âgées.

Il s'agit :

- De chercher à satisfaire, sans discrimination, les besoins en logements des nouvelles générations comme des anciennes, tout en poursuivant la diversification du parcours résidentiel à travers le développement d'une offre diversifiée et en respectant le cadre de vie et les composantes

urbaines du bourg. Cette diversité d'habitat devra toutefois chercher à concilier la préservation de la qualité du cadre de vie et du paysage urbain (notamment de la nature en ville).

- Le PLU doit traduire les objectifs du SCOT en permettant le développement d'une offre de logements locatifs et de petite taille notamment dans le cadre d'opérations communales par des outils opérationnels adaptés. L'objectif affiché par les élus s'appuie sur la poursuite des actions communales menées en matière de création de logements locatifs et de petits intermédiaires qui sont souvent la première étape du parcours résidentiel d'un jeune ménage.
- De prendre en compte les principes de développement durable, notamment en termes d'économie d'énergie en cas de nouvelle construction (orientation du bâti et ensoleillement, énergies renouvelables...).
- De permettre le maintien du lien social à même de conforter le cadre de vie et de renforcer le bien-être des habitants sur les années à venir. La Commune souhaite rester une commune à taille humaine en adaptant les capacités d'accueil de ses équipements et de ses services pour répondre aux besoins de tous. La prise en compte des capacités d'accueil pourra se traduire au besoin par un échelonnement temporel des constructions, mais l'affichage de projections à l'échéance des 20 ans permet aux élus d'anticiper les besoins et d'initier les réflexions en conséquence.

## Axe 2 – Maintenir une mixité des activités, des équipements et des services et les développer pour répondre aux enjeux locaux et à l'échelle du SCoT (polarité)

L'objectif général poursuivi devra permettre d'accompagner durablement le développement des activités économiques, commerces et infrastructures de services à la population afin d'assurer un niveau de services et d'équipements correct adapté à la taille du village et à leurs capacités actuelles et futures

### **Orientation 2.1 : Préserver le dynamisme économique du bourg et la mixité des activités**

La commune d'Arcey est identifiée en tant que pôle au titre du SCOT et accueille l'une des trois zones d'activité stratégiques identifiées sur le territoire du SCOT du Doubs Central. L'objectif du PLU porte sur la valorisation du potentiel économique du territoire et la mixité des activités présentes au sein de la trame urbaine afin de pouvoir répondre aux besoins des habitants et riverains de la commune.

À ce titre, les objectifs retenus au titre du présent PADD s'appuient sur les points suivants :

- Organiser l'accueil des activités économiques en focalisant le développement sur l'extension de la zone d'activité stratégique d'Arcey via un phasage adapté le cas échéant en cas d'ouverture à l'urbanisation. Cette zone étant située en entrée de ville il s'agira également de maîtriser son développement en prenant en compte les objectifs de préservation visuelle mis en avant à travers les autres orientations du présent document.
- Pérenniser les activités déjà implantées sur la commune en permettant leur extension, ainsi que l'implantation de nouvelles activités au sein du bâti, en particulier de commerces et de services de proximité.
- Préserver le patrimoine sylvicole pour sa valeur économique.

### **Orientation 2.2 : Promouvoir un développement pérenne de l'agriculture**

L'activité agricole constitue une des composantes qui façonne l'image du territoire. Il convient de la préserver dans sa globalité et de traduire les enjeux de la Loi Climat et Résilience.

La protection des espaces agricoles et forestiers doit être étudiée en prenant en compte les objectifs de résilience. Il s'agit de permettre le développement économique des filières associées sous conditions d'intégration et de respect des paysages, contraintes techniques ou naturelles et enjeux écologiques.

- Assurer la pérennité de l'activité agricole et forestière de la Commune par une protection des terres de bonne valeur agronomique de la plaine d'Arcey, et l'encadrement du développement des exploitations existantes (dans la limite de la réglementation applicable à ce type d'activité),

tout en prenant en compte la nécessaire satisfaction des besoins humains, ainsi que les considérations environnementales et paysagères propres au territoire. Il s'agit plus spécifiquement d'orienter de préférence le développement vers les secteurs subissant déjà des contraintes pour l'exploitation agricole.

- Permettre le maintien, l'évolution, le développement, la diversification, le changement de destination et le développement de l'activité et des exploitations agricoles et forestières présentes dans le bourg, tout en encadrant le développement de constructions agricoles nouvelles (ou la délocalisation des sites existants) à l'extérieur de la zone d'habitat pour limiter les risques de conflits d'usages.
- Limiter l'urbanisation du village en direction des exploitations agricoles et prendre en compte les périmètres de réciprocité. Il s'agira toutefois de ne pas obérer le développement de la zone d'activité.
- Préserver et valoriser l'activité agricole et forestière en tant que support à l'activité économique dans le sens où elles permettent de maintenir la profession sur place pour conserver un territoire résilient (tant dans sa fonction que dans ses composantes architecturales et paysagères) et de favoriser la mise en place de circuits de consommation courts (production locale) à même de réduire les besoins de mobilité des habitants et autres consommateurs du voisinage.
- Prendre en compte et intégrer les enjeux liés à la mobilité des engins agricoles. Les conditions de circulation agricole devront être évaluées pour prendre en compte notamment les problématiques de circulation et de stationnements potentiellement mises en avant.
- Enfin, les composantes agricoles et forestières contribuent également à la mise en valeur du tourisme local, notamment dans le cadre de pratique de randonnées. Les chemins de randonnée existants doivent être préservés au maximum, ou rétablis en cas de nécessité justifiée, en lien avec les finances et les associations spécialisées.

### **Orientation 2.3 : Préserver et renforcer les équipements publics et prendre en compte leurs capacités**

Le développement et l'attractivité du territoire s'appuient également sur l'armature de services et d'équipements, il s'agit alors d'identifier et maintenir les services / équipements existants et admettre l'installation de nouveaux :

- Le PLU doit être un outil permettant à la commune d'assurer le maintien des équipements et services par l'accueil de nouveaux habitants (notamment de jeunes ménages pour pérenniser le fonctionnement du groupe périscolaire), tout en se donnant la possibilité de pouvoir conforter et accueillir les équipements et services nécessaires à la Commune et aux communes environnantes, à l'image de la construction du gymnase portée par la Communauté de communes.
- Le PLU doit également pouvoir offrir à chaque tranche d'âge le maximum de services propres à chacune (périscolaire, équipements sportifs, résidence seniors, maison médicale...) en réservant le développement d'équipements et de services dans le centre bourg, au droit des équipements existants ou en cours de réalisation.
- La prise en compte du changement climatique et des limites liées aux ressources en eau doit également être intégrée aux réflexions en matière de préservation des ressources afin d'adapter le développement du territoire en adéquation avec ses capacités. La protection de la ressource en eau passe également par la nécessaire préservation des ressources stratégiques actuelles ou futures à travers une protection des périmètres de captage et une limitation des risques de pollution. La politique de gestion des eaux pluviales joue également un rôle majeur en matière de gestion des ressources, il convient notamment de questionner les conditions de gestion optimale.
- Se donner les moyens de développer des solutions subsidiaires pour accompagner les actifs et limiter les flux pendulaires. À ce titre, l'anticipation de l'évolution des modes de vie et de consommation est un facteur important, d'autant plus que l'évolution semble s'accroître depuis la crise sanitaire. Même si des réponses ne peuvent être apportées à l'heure actuelle, il apparaît indispensable de prévoir les besoins de demain, notamment ceux en lien avec le télétravail et la consommation via internet (poursuite du développement de la fibre et des communications numériques portées par les autorités compétentes et anticiper leur évolution, tout en prenant en compte la protection des paysages et le nécessaire principe de précaution s'agissant de la protection de la santé humaine).

### Axe 3 – Promouvoir un cadre de vie de qualité, vecteur d'attractivité et support de l'identité du bourg

#### Orientation 3.1 : Valoriser l'identité du bourg

La diversité paysagère du territoire est bien développée et mise en valeur au sein de la trame bâtie. L'importance du maillage paysager contribue à la qualité du cadre de vie et à l'identité du bourg. Les élus ont à cœur de préserver cette caractéristique propre à la Commune qui lui permet d'offrir à ses habitants un cadre de vie privilégié. Ainsi, il est important de tenir compte des éléments suivants lors de la traduction des politiques d'aménagement au sein du territoire.

De manière générale, la préservation et la valorisation du cadre de vie passe par la poursuite de la mise en valeur du bourg, et l'identification des principaux éléments qui contribuent à la richesse historique, architecturale ou patrimoniale du village. Il s'agira pour les éléments identifiés, de prévoir une certaine protection, sans tomber dans le travers d'un excès de contraintes pour les propriétaires.

Il s'agit en ce sens de :

- Préserver les caractéristiques identitaires rurales et spécifiques contribuant à l'attractivité du territoire, notamment la préservation de la trame urbaine du centre ancien, tout en mettant en avant et en conservant les avantages liés au cadre de vie patrimonial, architectural et paysager. Il s'agit notamment de veiller à une bonne intégration urbaine et de valoriser le petit patrimoine bâti et naturel présent sur l'ensemble du bourg dans un objectif de préservation.
- Les orientations du PLU doivent également tenir compte des objectifs de protection du paysage, notamment en ce qui concerne la prise en compte des éléments caractéristiques de l'identité franc-comtoise afin de pérenniser l'harmonie architecturale du village. Cela passe par une limitation du mitage et un encadrement de la constructibilité afin de permettre un développement équilibré et le maintien de la silhouette traditionnelle du bourg. Il s'agira également d'encadrer les facteurs de l'étalement urbain et questionner les conditions de valorisation architecturale (sans écarter la possibilité de promouvoir des formes architecturales contemporaines).
- Le maintien d'un cadre de vie alimenté par la présence d'espaces de respiration et de nature en ville. Ces espaces (notamment les vergers bosquets et bandes boisées) sont à prendre en compte, à préserver et/ou à développer. La trame végétale présente dans le village doit ainsi être préservée et valorisée autant que possible en ce qu'elle contribue tant à la mise en valeur paysagère et écologique / environnementale, qu'à la gestion des risques et aux économies d'énergies. Cette orientation trouve sa pleine traduction dans le cadre des objectifs de densification car même si l'urbanisation des « dents creuses » reste un objectif en soi, la densification doit rester mesurée sur certains secteurs où les jardins / vergers participent à la qualité du cadre de vie.

Les entrées de ville devront également être valorisées. Il s'agit alors de prévoir les aménagements adaptés pour restreindre principalement les perspectives visuelles des constructions nouvelles au droit de la zone d'activités.

En outre, le PLU se doit également d'accompagner le développement touristique du territoire via une valorisation des sites et paysages touristiques, et le maintien de leur condition de développement. Arcey est identifié en tant que cœur de patrimoine et doit à ce titre prendre et traduire les objectifs de maintien des qualités architecturales du bâti ancien. Le développement touristique s'appuie également sur l'identification des itinéraires de découvertes.

#### Orientation 3.2 : Préserver les perspectives paysagères

Ces perspectives visuelles constituent les premiers éléments de valorisation du territoire et doivent être préservées dans leur ensemble. Il s'agit pour cela de contribuer à protéger les paysages et les conditions de leur découverte en encadrant la constructibilité des terres offertes aux perspectives via notamment le maintien et la cohérence du développement urbain et la préservation des silhouettes bâties. Il s'agit plus globalement d'encadrer, maintenir et favoriser l'insertion paysagère des constructions (tant des nouvelles que des constructions existantes) :

- Au droit des fenêtres paysagères identifiés le long de la RD683. Il s'agit également de préserver les vues depuis et vers le bourg, notamment celles depuis la RD n° 33 et vers la Commune de Sainte-Marie.
- Au droit des franges urbaines et des constructions isolées.
- Au droit des entrées de bourg ouest et nord, tout particulièrement aux abords de la zone d'activités et des carrières, dans le cadre traitement paysager.

### Orientation 3.3 : Préserver un cadre de vie apaisé

Afin de limiter la vulnérabilité des ménages il s'agit également de tendre vers un développement économe en énergie via une réduction des consommations énergétiques et la limitation des émissions de gaz à effet de serre. Il s'agit en ce sens de questionner et traduire le développement d'innovations énergétiques et de production d'énergies renouvelables.

Il s'agit également d'organiser le développement pour limiter la dépendance à la voiture individuelle en favorisant le développement de modes de déplacements alternatifs (cheminements doux, stationnements vélos). En effet, l'attractivité globale du territoire est un facteur décisif pour les populations qui souhaitent s'implanter sur la Commune, mais il ne faut pas que cette dernière engendre des contraintes pour la population actuelle qui subirait alors les effets indirects de l'urbanisation. À cette fin il est nécessaire :

- De réduire les besoins en déplacements ce qui se traduit à travers le développement d'une mixité fonctionnelle et la sécurisation des traversées au sein des zones urbaines. Il s'agit notamment d'engager des réflexions en vue de préserver et poursuivre le maillage piétonnier / cyclable du bourg (liaison vers les étangs des Princes et vers l'Euro-véloroute 6), tout en veillant à mettre en œuvre les outils et politiques nécessaires à la sécurisation, au stationnement et à l'embellissement des traversées. Le PLU permettra, en cas de besoin, de mobiliser les emplacements réservés nécessaires, le cas échéant.
- De maintenir les espaces publics présents au centre bourg et de poursuivre le développement des équipements sportifs, de loisirs et de santé présents sur le territoire, notamment aux abords de la future maison de santé. Il s'agit également de trouver une réponse aux problématiques de circulation aux heures d'entrée et de sortie des classes aux abords des équipements scolaires (rue du Stade).
- D'anticiper et permettre la mise en œuvre des politiques portées par les autorités compétentes et de questionner la possibilité de développer une aire de covoiturage sur Arcey en direction de l'Isle sur le Doubs, Montbéliard et Héricourt.
- Les objectifs en matière de mobilité doivent également intégrer les contraintes annexes telles que les problématiques en matière
  - de stationnement privé pour ne pas générer de besoins supplémentaires de stationnement public,
  - de sécurité au niveau des traversées du bourg : Finaliser le réaménagement de la rue de la 5ème DB (RD 683) pour sécuriser et apaiser la traversée du bourg pour l'ensemble des modes de déplacements, améliorer et sécuriser la desserte de la partie nord du village notamment au niveau des intersections avec les routes départementales n° 33 et 683.

## Axe 4 – Préserver les richesses naturelles

### Orientation 4.1 : Protéger les espaces à enjeux environnementaux

- Le territoire communal s'appuie sur une unité complexe de collines boisées à l'Ouest, de replats voués à l'agriculture à l'Est et de réseau de haie au Nord-Est et Sud-Est qui forment d'importants réservoirs de biodiversité. Il convient de préserver ces réservoirs dans leur intégralité et de questionner les continuités écologiques qui leur sont associées. Les lisières forestières doivent également être prises en compte, notamment celles présentes au droit de la trame urbaine. Les mesures mises en œuvre doivent pouvoir contribuer à la préservation du mitage et des corridors associés.

- Il convient notamment d'inventorier et de protéger les réservoirs liés aux milieux humides et aux réseaux hydrographiques souterrains, et les espèces remarquables associées tout en prenant en compte la valorisation des aménités du territoire et la réponse aux besoins qui ne saurait être traduite en dehors de ces espaces, notamment de quelques erratiques, en migration ou en hivernage, ainsi que des chauves-souris présentes en milieu arboricole ou au sein de vieilles bâtisses dans le village même si aucun gîte majeur n'est identifié. En matière de milieux humides, le PLU devra nécessairement traduire la séquence Eviter/Reduire/Compenser.
- Le réseau routier et la carrière sont identifiés au titre du SCOT comme sources d'entraves aux corridors écologiques. Il s'agit dès lors de questionner la possibilité de contribuer à la réduction de leur fragmentation.

#### **Orientation 4.2 : Maintenir les continuités écologiques**

Le PLU traduira les enjeux de préservation et valorisation de la trame verte et bleue, notamment en ce qui concerne la préservation des grands réservoirs de biodiversité présents sur les formations boisées. Le PLU a pu affiner ce travail de réflexion et identifier certains corridors écologiques à restaurer. Il s'agira de manière globale de préserver les milieux en fonction de leur intérêt écologique, ce dernier étant défini au regard des éléments exposés au titre du présent PADD.

De manière générale, les objectifs recherchés à travers cette orientation visent à :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine écologique et biologique de la Commune (même celui présent au sein de la trame urbaine) tout en cherchant à concilier les autres enjeux de développement du territoire. Il s'agit notamment :
  - D'identifier et protéger les réservoirs et corridors écologiques (sauf exception justifiée), et s'ils devaient être affectés par l'urbanisation pour satisfaire aux objectifs du présent PADD, rechercher leur évitement, la minimisation des impacts et en cas d'impossibilité leur rétablissement et/ou leur compensation. La protection et la remise en état le cas échéant, des corridors écologiques sur l'ensemble du territoire via notamment le maintien d'espaces ou d'éléments naturels (tels que les éléments de nature ordinaire ou les structures bocagères) propices au maintien de leur fonctionnement ou servant de support à la circulation, nidification des espèces. Il s'agit notamment de prendre en compte les corridors écologiques présents en milieux urbains, et d'encadrer le développement de l'urbanisation au sein des terres agricoles et naturelles (tout en permettant le soutien du développement des filières qui les exploitent).
  - De privilégier le développement du territoire sur les secteurs d'intérêt écologique faible.
- Contribuer à la préservation du patrimoine naturel et de leur biodiversité, en particulier en ce qui concerne :
  - Les espèces et les habitats d'intérêt communautaire lorsqu'ils existent. Même si cela ne relève pas des prescriptions pouvant être traduites dans un document d'urbanisme à proprement parler, le PLU peut constituer en soi un document instructif et pédagogique permettant de mettre en avant les bons gestes en matière de préservation des espèces présentes sur le territoire, notamment en matière d'éclairage, de pratiques favorables à la biodiversité...
- Maintenir autant que possible la nature en ville présente au sein de la trame urbaine, ainsi que la trame végétale dans son ensemble en ce qu'elles jouent un rôle important dans la prévention des risques d'inondation et de ruissellement ainsi que dans l'épuration des eaux. Cette disposition doit être mise en balance avec :
  - L'objectif de densification et les enjeux de préservation du cadre de vie notamment en préservant les espaces écologiques de la trame urbaine, notamment au titre de l'étude de densification des espaces interstitiels, de manière à préserver le cas échéant leur intérêt écologique et paysager. À ce titre il est rappelé que la trame bâtie est bien végétalisée et constitue, avec les vergers et le bâti ancien, un support de biodiversité qu'il convient de questionner.
  - La valorisation des franges urbaines pour appuyer leur rôle de transition (écologique et paysagère) avec le milieu agricole ou naturel. En effet, les franges urbaines du bourg sont plus ou moins nettes et permettent (pour celles présentant un couvert arboré) une meilleure intégration visuelle des constructions. Le traitement des abords bâtis

(notamment des clôtures) peut également asseoir la volonté des élus de préserver un cœur urbain bien intégré dans son écrin agricole et boisé.

- Une attention particulière doit également être apportée à la prise en compte de la trame noire, les principaux enjeux concerneront la limitation de l'étalement urbain sur les espaces agricoles périphériques du village et la réduction de l'éclairage artificiel nocturne.

#### **Orientation 4.3 : Promouvoir un développement pour un territoire résilient**

Il est mis en avant que la lutte contre le changement climatique constitue un enjeu transversal qui suppose de viser un développement urbain vertueux en termes d'artificialisation des sols, de consommations énergétiques, d'émissions de gaz à effet de serre (GES), de préservation de la ressource en eau et de préservation de la biodiversité. Les principaux leviers d'actions d'un document d'urbanisme consistent à limiter les effets de l'urbanisation sur le climat et la santé humaine mais également à renforcer la capacité d'adaptation du territoire face aux effets du changement climatique en :

- Limitant l'étalement urbain et l'artificialisation des sols,
- Intégrant les risques naturels et les phénomènes d'aggravation des aléas climatiques (inondations, tempêtes, canicules...),
- Limitant la fragmentation des espaces agricoles, naturels et forestiers par une identification et une protection de la trame verte et bleue locale,
- Intégrant la biodiversité dans les aménagements,
- Favorisant, encourageant la performance énergétique des bâtiments et l'utilisation des énergies renouvelables,
- Réduisant les émissions de gaz à effet de serre et les polluants atmosphériques liés au transport individuel, et en maîtrisant les prélèvements sur une ressource en eau fragilisée par le réchauffement climatique.

Le PLU doit également participer à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre. En tant qu'outil d'organisation du développement il doit contribuer à limiter autant que possible la dépendance à la voiture (sachant que le territoire constitue un pôle attractif pour les habitants et villages voisins) et à développer les modes de déplacement alternatifs. Il s'agit :

- De favoriser la mise en place de schéma de circulation cohérent pour l'urbanisation future, et ce afin de limiter les nuisances et les dangers via notamment les aménagements nécessaires à la sécurisation ou à la création de liaisons piétonnes lorsque cela est raisonnablement possible.
- De soutenir le tissu des équipements et services à la personne, le diversifier et poursuivre son développement. Les élus ont à cœur notamment de permettre le développement d'équipements au droit de la maison de santé.
- De permettre la mise en place des politiques de transport portées par les autorités compétentes.
- De tendre vers une maîtrise ou un encadrement des déplacements pendulaires domicile-travail via notamment une gestion adaptée en matière de stationnement et de traversée motorisée du bourg.

Il s'agit également de permettre le développement des énergies renouvelables.

- Prendre en compte la faisabilité technique et financière (raccordements aux voiries et réseaux divers, stationnement, ...) lors de la définition de l'emprise des zones de développement.
- Encourager le développement des énergies renouvelables et matériaux biosourcés dans le respect des enjeux de préservation environnementaux et paysagers. Ainsi, le PLU ne doit pas constituer une entrave réglementaire au développement (sauf à considérer des enjeux de protection affichés au titre du présent PADD) d'éventuels projets de réseau de chaleur, ou de création de chaufferies bois (la production d'énergies renouvelables par la ressource en bois pouvant être favorisée au regard du couvert forestier important sur le territoire communal).

Outre les enjeux précédemment exposés, la prise en compte et la traduction des objectifs de développement durable passent également par :

- L'amélioration du confort thermique des bâtiments et de leurs besoins énergétiques, ainsi que par la maîtrise des îlots de chaleur en ville (éviter l'empilement des constructions, maintenir des espaces végétalisés source de fraîcheur et de lutte contre l'ensoleillement, agir sur l'implantation et le bioclimatisme des constructions). Ces démarches sont avant tout individuelles mais elles doivent être encadrées en ce qu'elles ont également un impact sur l'aspect architectural (isolation extérieure), l'environnement et les paysages (modération de la consommation de l'espace, nature en ville), et le cadre de vie.
- La diminution et la valorisation des déchets. En lien avec la structure compétente en matière de déchets, il s'agit avant tout de sensibiliser les acteurs du territoire (habitants et entreprises) pour diminuer les productions de déchets. Cette démarche de sensibilisation s'accompagne de mesures en faveur de la valorisation des déchets et du recyclage.

### Axe 5 – Intégrer la problématique des risques et des nuisances au projet de territoire

La prise en compte des risques doit être étudiée de sorte à concilier les objectifs de gestion avec le développement de l'urbanisation et la protection des éléments de nature ordinaire, des lisières forestières. La prise en compte des risques passe également par la limitation de l'exposition de la population aux bruits à la pollution, l'amélioration de la gestion des déchets et la valorisation des matières premières du sol.

Les risques naturels présents sur le territoire communal seront pris en compte dans le développement spatial de l'urbanisation et le règlement du PLU, dans le respect des plans de portée supérieure lorsqu'ils existent, ou en fonction de l'état de connaissance du risque pour ceux qui ne font pas l'objet de plans de prévention officiels.

Pour tous les risques identifiés sur le territoire un principe de non aggravation de l'exposition des biens et des personnes sera mis en place autant que possible.

#### **Orientation 5.1 : Limiter l'exposition de la population aux nuisances et aux risques technologiques**

- Le territoire est traversé par des axes classés à grande circulation qui engendrent des contraintes en matière d'isolement acoustique, de flux de circulation, de traversée et de valorisation paysagère. Il s'agit avant toute chose, de limiter le nombre d'habitants impactés par les nuisances sonores en limitant les possibilités de développement pour l'habitat en extension le long des routes départementales n° 33 et 683. Cet objectif traduit également les objectifs de valorisation et préservation des entrées de villes, notamment au droit de la zone d'activité économique et de son extension.
- Prendre en compte la présence des infrastructures de transport d'énergie électrique et le pipeline. En effet, le territoire recense un certains nombres de réseaux générateurs de zone de danger qu'il convient de prendre en compte. Il s'agit avant tout de questionner les risques technologiques associés à la ligne haute tension et la canalisation de transport d'hydrocarbure. À noter également le territoire accueille une ancienne décharge qu'il convient de prendre en compte pour les risques de pollution du sol associés.

#### **Orientation 5.2 : Prendre en compte les risques naturels dans le développement du village**

Outre les risques technologiques identifiés, le développement de l'urbanisation doit questionner la prise en compte des risques naturels existants. Il s'agit avant toute chose de privilégier l'implantation de construction dans les zones les moins soumises aux risques :

- De glissements de terrains, retraits-gonflements des argiles. Il s'agira notamment de porter une attention particulière concernant le risque lié au glissement de terrain qui est particulièrement localisé sur les versants du bois du Clochet au Sud-Ouest de la commune, ainsi qu'aux dolines et cavités karstiques recensées, notamment celles situées à proximité immédiate des zones bâties.
- D'inondation, notamment au droit de la zone présente au sein du bourg. Limiter l'urbanisation à l'existant pour les secteurs impactés par le risque inondation. Il s'agit notamment de questionner

l'emprise de ce secteur en fonction des contraintes naturelles afin d'intégrer les objectifs de modération de la consommation de l'espace. La préservation de la zone inondable n'écarte pas la nécessité de questionner la prise en compte des constructions existantes et le développement d'équipements propres à sa valorisation.

- **D'incendie et de pollution des sols.** Compte-tenu du couvert forestier du territoire et au regard des risques de réchauffement climatique il apparaît nécessaire d'intégrer la prise en compte des risques d'incendie à travers la préservation des lisières forestières (notamment celles proches des constructions). La présence de terres calcaires sur le territoire est également favorable à la perméabilité des sols (à travers une infiltration rapide), ce qui rend le territoire sujet aux problématiques de pollution à défaut d'épuration des sols. Ce risque de pollution doit notamment être questionné au regard de la présence de la ressource karstique majeure et du périmètre de protection de la source de Beutal (éléments à prendre en compte pour préserver les capacités d'alimentation en eau potable).

En cas de besoin, lorsque le développement de l'urbanisation ne peut écarter la prise en compte des risques naturels, il conviendra de questionner le cas échéant les conditions de prise en compte et d'informer au mieux la population et les acteurs du territoire.

### **Orientation 5.3 : Adapter le développement aux problématiques d'alimentation en eau potable**

Un des premiers enjeux consiste à réduire les pressions ponctuelles pour tendre vers un territoire sain. Pour ce faire il s'agit d'adapter la population aux capacités de traitement des réseaux (et équipements) et de la sensibiliser (voir réglementer) les différents usages de l'eau. En effet la résilience du territoire ne saurait être efficace sans une gestion équilibrée de la ressource en eau et l'adaptation des modes de vies et de consommer face aux changements climatiques.

Il est rappelé que la Commune est située en zone d'alimentation stratégique. Le PLU doit donc traduire les enjeux de réduction des prélèvements par la mise en œuvre et la promotion d'actions en faveur de l'économie d'eau ou la mobilisation de ressources de substitution (privilégier le recueil des eaux pluviales quand cela est possible). Il s'agit notamment de prendre en compte et limiter les risques de pollutions, notamment dans les secteurs à enjeux et traduire les objectifs du SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée, notamment afin d'améliorer l'état de la masse d'eau souterraine. Cet enjeu est d'autant plus important que le territoire est classé en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole et au sein de la ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable. Ainsi, même si le PLU ne peut réglementer l'usage de polluants, il peut être un outil de communication et d'information à l'attention des agriculteurs et porteurs de projet et imposer des prescriptions pour limiter, voire prévenir les risques de pollutions de surface.

Afin de mettre en œuvre cet objectif, les orientations suivantes devront être prises en compte et traduites dans le PLU :

- Préserver les **périmètres de protection des puits de captage** afin de maintenir les conditions qualitatives et quantitatives du réseau d'eau potable. La préservation des puits de captage passe également par un encadrement et une limitation des risques de pollutions (prioritairement axés sur l'emprise des deux périmètres de protections mis en avant), ainsi que par l'accueil d'une population adaptée et sensibilisée aux différents usages de l'eau.
- Préserver les **éléments structurants du paysage** tels que les haies, les sources et les mares est essentielle pour le maintien d'une ressource en eau de qualité. De manière plus générale, la préservation des éléments naturels pour leur rôle hydraulique apparaît indispensable à l'échelle de la commune, ces derniers participant à l'atténuation des phénomènes climatiques (ombrage, stockage des eaux, ralentissement des crues, etc.). À ce titre, les élus souhaitent s'appuyer sur le PLU pour en faire un outil de communication et d'information à l'attention des porteurs de projet en vue d'imposer des prescriptions pour limiter, voire prévenir les risques de pollutions de surface.
- Limiter autant que possible les incidences qualitatives du développement par le biais de dispositions en faveur de la ressource en eau : encourager les dispositifs de récupération des eaux pluviales et d'infiltration, minimiser l'imperméabilisation des sols en favorisant des matériaux drainant ou la végétalisation des espaces libres, etc.

Envoyé en préfecture le 10/07/2025

Reçu en préfecture le 10/07/2025

Publié le 10/07/2025

ID : 025-212500227-20250709-DCM26\_25-DE

