

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de FLEUREY-SUR-OUICHE (21273)



PIECE N°2 – DIAGNOSTIC COMMUNAL ET CHOIX RETENUS

Prescrit par délibération du : 18/02/2021

Arrêté par délibération du : 17/02/2025

DATE ET VISA

DOSSIER D'ARRÊT

Le 14 avril 2025



Le Maire

Philippe ALGRAIN



Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr



Cabinet d'environnement PRELUDE

30 Rue de Roche
25360 NANCRAJ
03.81.60.05.48
contact@prelude-be.fr
www.prelude-be.fr



QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme de planification. À partir d'un état des lieux multithématique et circonstancié de la Commune dans son territoire environnant, il traduit de manière réglementaire la politique de développement communal définie par le conseil municipal, en concertation avec les habitants, et dans le respect du cadre des lois et réglementations applicables.

Le PLU régit l'utilisation qui est faite du sol au sein de la Commune. Il fixe également les règles de construction (en particulier en termes de desserte, de localisation, d'implantation et d'architecture). Ainsi, avant d'entreprendre la réalisation de tout projet, il apparaît opportun de consulter ce document. En effet, la simple lecture du PLU doit permettre de connaître les droits et les contraintes liés à chaque terrain de la Commune. La connaissance préalable du droit applicable permet ainsi d'adapter le projet, ce qui conduit souvent à des gains de temps et financiers.

Conformément à l'article L101-2 du code de l'urbanisme dans sa version issue de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, il doit assurer, dans le respect des **objectifs du développement durable** :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Le PLU comprend :

- Le présent **rapport de présentation**. Non générateur de droit, il relate l'analyse préalable à la révision du document, détaille et explique les options d'aménagement retenues, ainsi que la cohérence avec les grands enjeux identifiés sur le territoire. Le rapport de présentation comporte également un ensemble d'annexes permettant au porteur de projet de connaître les contraintes (non réglementaires) applicables sur les territoires.

- Le **projet d'aménagement et de développement durable** (PADD) qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement générales retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.
- Les pièces opposables :
 - Les **orientations d'aménagement et de programmation** qui permettent de définir et préciser les actions, opérations et conditions d'aménagement et d'équipement de certains secteurs qui vont connaître, après les choix à décider, un développement ou une restructuration. Elles sont obligatoires et opposables aux tiers, les opérations doivent ainsi respecter une notion de compatibilité avec elles.
 - Le **règlement** qui fixe pour chaque zone les règles applicables en matière d'utilisation du sol.
 - Les **documents graphiques** qui permettent de localiser le lieu d'application des règles écrites dans le règlement, et de localiser les servitudes et contraintes.
 - Les **annexes** qui regroupent les contraintes supra communales qui sont imposées aux communes (ex. passage de lignes électriques, faisceaux hertziens, etc..), notamment les servitudes d'utilité publique (SUP).



COMMENT CONNAÎTRE LES PRESCRIPTIONS APPLICABLES À MON PROJET ?

Dans les territoires couverts par un plan local d'urbanisme, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des prescriptions réglementaires traduites au sein du document en fonction d'un zonage spécifique.

Une lecture préalable des plans graphiques est nécessaire afin de déterminer la zone concernée et, en conséquence, le droit applicable sur le tènement concerné détaillé dans le règlement textuel. Les plans graphiques peuvent faire état de prescriptions réglementaires éventuellement opposables (telles que les orientations d'aménagement et de programmation) auxquelles il convient également de se référer.

Tout porteur de projet est également invité à prendre connaissance des annexes du PLU, ainsi que de celles du rapport de présentation qui dressent une liste de préconisations sur lesquelles les services instructeurs pourront s'appuyer pour refuser ou imposer des prescriptions spéciales conformément aux articles R.111-2 et suivant du Règlement National d'Urbanisme.

Lorsque la Commune sera couverte par le SCOT, un principe de compatibilité directe avec le document d'orientations et d'objectifs du SCOT s'imposera en vertu des articles L.142-1 et R.142-2 du Code de l'Urbanisme, pour :

- *Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;*
- *Les zones d'aménagement concerté ;*
- *Les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, portant sur une surface de plancher de plus de 5 000 m² ;*
- *La constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de 5 hectares d'un seul tenant.*
- *Les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce et l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée ;*
- *Les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4.*

I	PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE	5
	QUELLES SONT LES ORIGINES HISTORIQUES DU TERRITOIRE (SOURCE PLU 2008)	7
	LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	8
II	ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE	17
	QUELLES SONT LES TENDANCES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUES ?	17
	1 - UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE IMPACTÉ PAR L'ATTRACTIVITÉ GRANDISSANTE DE LA COMMUNE	17
	2 - UNE CROISSANCE MIGRATOIRE LIÉE À L'IMPLANTATION DE MÉNAGES PLUS OU MOINS JEUNES SUR LE TERRITOIRE	18
	3 - COMMENT SE COMPOSE LA POPULATION ?	19
	COMMENT ÉVOLUE ET SE COMPOSE LE PARC DE LOGEMENT ?	21
III	ANALYSE COMMUNALE	25
	LES PRINCIPALES COMPOSANTES ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE	25
	1 - L'ACTIVITÉ FORESTIÈRE	25
	2 - L'ACTIVITÉ AGRICOLE	28
	2-1 LES EXPLOITATIONS DE FLEUREY-SUR-OUCHE	29
	2-2 LA DIMENSION SPATIALE DE L'AGRICULTURE DE FLEUREY-SUR-OUCHE	31
	2-3 LES PRODUCTIONS AGRICOLES	44
	2-4 CIRCULATION AGRICOLE	46
	2-5 EAUX ET AGRICULTURE	49
	2-6 – PROJET D'ÉVOLUTION DES EXPLOITATIONS	51
	3 - L'ACTIVITÉ D'EXTRACTION	57
	4 - L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	57
	LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	62
	1 – L'AUTOROUTE A38	62
	2 - L'OFFRE DE MOBILITÉ MULTIMODALE SUR LA COMMUNE	62
	3 – LES ITINÉRAIRES DE RANDONNÉES	65
	4 - LE STATIONNEMENT	67
	5- LE CANAL DE BOURGOGNE	70
	LES ÉQUIPEMENTS PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE	72
	1 – LES RÉSEAUX	72
	1.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE	72
	1.2 ASSAINISSEMENT	74
	1.3 EAUX PLUVIALES	75
	1.4 COMMUNICATIONS	75
	1.5 DÉCHETS ET ORDURES MÉNAGÈRES	75
	1.6 ÉNERGIES RENOUVELABLES	77
	2 – LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS	78
	LES RISQUES NATURELS, INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES	82
IV	ANALYSE TERRITORIALE	84
	INTÉGRATION PAYSAGÈRE DU BOURG ET DE SES ABORDS	84
	ÉVOLUTION DE LA TRAME URBAINE	87
	1 – ÉVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE	87
	2 – MORPHOLOGIE URBAINE DU BOURG	90
	CARACTÉRISTIQUES SPÉCIFIQUES DU BOURG	93
	1 - LES COMPOSANTES ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES	93
	2 - LES CONSTRUCTIONS REMARQUABLES	99
	3 - LES ESPACES PUBLICS ET DE RESPIRATION,	104
	4 – LES ENTRÉES DE VILLES ET PERSPECTIVES VISUELLES	107

I PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

La Commune de FLEUREY-SUR-OUCHES est une Commune périurbaine de la Côte d'Or située à moins de 12 kilomètres à l'Ouest de Dijon.

Carte d'identité de la Commune :

	FLEUREY-SUR-OUCHES (21273)
	1 370 habitants (population municipale au 01/01/2020)
	2 976 hectares
	Appartient à la Communauté de Communes Ouche et Montagne (CCOM)
	Intégrée au PETR du SCOT du Pays de l'Auxois Morvan

N'étant pas couverte par un SCOT, le PLU a l'obligation de prendre en compte ou d'être compatible avec les dispositions des normes supra-communales conformément à l'article L.131-7 du Code de l'Urbanisme.

	Document approuvé sur le territoire ?	Nécessité de Compatibilité (C) ou Prise en compte (P)
SCOT	NON	C
Schéma de mise en valeur de la Mer	NON	C
Plan de mobilité	NON	C
Programme local de l'habitat	NON	C
Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	NON	C
Plan climat air énergie territorial	NON	P
Schéma départemental d'accès à la ressource forestière	NON	P
Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	NON	P
Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	NON	C
Schéma directeur de la région d'Ile-de-France	NON	C
Schéma d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion	NON	C
Plan d'aménagement et de développement durable de Corse	NON	C
Charte des parcs naturels régionaux	NON	C
Charte des parcs nationaux	NON	C
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux	OUI	C
	SDAGE RHÔNE MÉDITERRANÉE	
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux	NON	C
Plan de gestion des risques d'inondation	OUI	C
Directives de protection et de mise en valeur des paysages	NON	C

Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	OUI (approuvé en 2020)	P
Schéma régional de cohérence écologique	OUI (adopté le 06/05/2015)	P
Schéma régional de développement de l'aquaculture marine	NON	P
Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	NON	P
Schéma régional des carrières	OUI	P

Fleurey-sur-Ouche appartient à la Communauté de Communes Ouche et Montagne (c'est l'une des communes les plus peuplées de la CCOM) qui a engagé les études liées à la mise en œuvre d'un schéma de développement territorial qui constitue un "plan de référence" à portée analytique, qui vise l'établissement d'un diagnostic du territoire partagé, permettant d'identifier les contraintes, enjeux et dynamiques existants et/ou projetés afin de définir, en étroite concertation avec les élus locaux, un projet de développement intercommunal sur la base d'actions à mener.

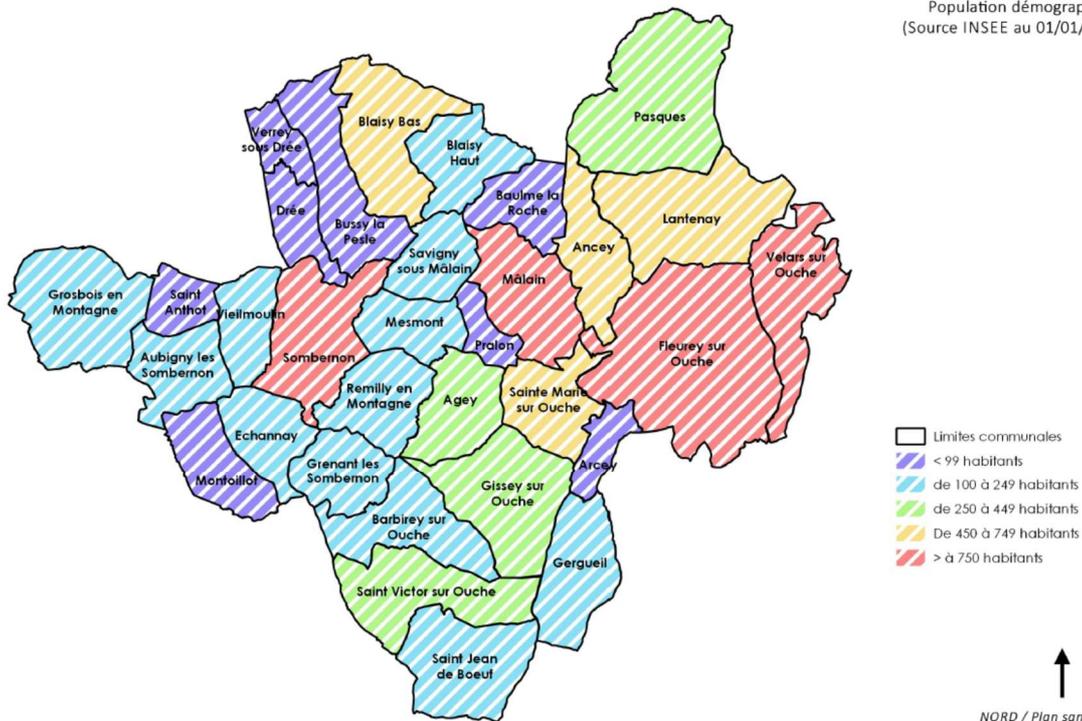
Adoptée par l'ensemble des communes membres, cette stratégie intercommunale servira ainsi de fil conducteur pour les différentes opérations à engager, idéalement, au cours des 15 prochaines années, elle a pour but de faciliter la compréhension de la perspective globale d'aménagement souhaitée sur le territoire et doit contribuer à :

- définir les principes qui fondent les pratiques durables en matière d'aménagement
- être un document d'orientation et d'action à transposer dans les documents d'urbanisme
- faire office d'outil d'aide à la décision et d'aide à la mise en œuvre de la politique d'aménagement.

Communauté de Communes Ouches et Montagne

Population démographique
(Source INSEE au 01/01/2020)

Source BDORTHO et BDPARCELAIRE communale / Réalisation DORGAT



↑
NORD / Plan sans échelle

A noter que la commune est idéalement située sur l'axe de l'A38, permettant de rejoindre Dijon et son bassin de vie et d'emploi. Toutefois, cet axe, particulièrement fréquenté, a été inscrit au titre des infrastructures de transports terrestres aux abords desquelles des prescriptions en matière d'isolement acoustique s'imposent (confère annexes du PLU).



QUELLES SONT LES ORIGINES HISTORIQUES DU TERRITOIRE (SOURCE PLU 2008)

Des nécropoles (tumulus ou tertres) datant du néolithique et réutilisées à plusieurs reprises depuis ont été trouvées à plusieurs endroits sur la commune, et notamment, au lieu-dit « Sur les Roches » où une fouille de sauvetage a eu lieu.

À l'époque celtique, Fleurey-Sur-Ouche se situait à la limite du territoire des Lingons dont il dépendait. L'ancienne route allant de la Saône à la Seine passait alors au gué de l'Ouche situé légèrement en aval du pont actuel. C'est à l'époque gallo-romaine, que la villa d'un nommé Florius donna à Fleurey-sur-Ouche son premier nom connu : FLORIACUS (le domaine de Florius »).

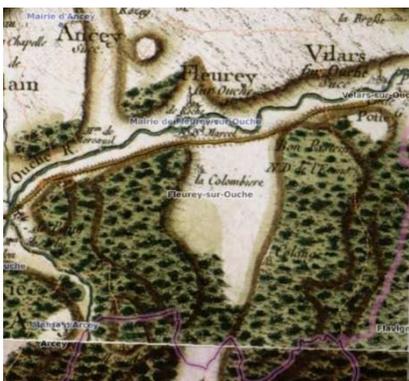
En 586, le Roi Gontran donne les bénéfices de la terre de Fleurey-Sur-Ouche au Prieur de Saint Marcel De Chalon qui devient seigneur des lieux. Les ducs de Bourgogne firent construire un château fort sur la Commune et s'en réservèrent la garde. Ainsi Fleurey-Sur-Ouche a longtemps fait l'objet de conflits d'autorité entre les prétendants au duché de Bourgogne et l'abbaye de Saint Marcel de Chalon. L'année 1104 voit les prémices de l'affranchissement des habitants de Fleurey-Sur-Ouche, par rapport aux ducs, contre paiement d'une taille annuelle : ils nommaient leur échevin et avaient le droit de chasse et de pêche sur le territoire.

Le XIIe siècle est une période de grande activité économique, où les conditions de vie et de circulation s'améliorent. À cette époque, le village comptait de 600 à 700 feux (soit 3000 à 3500 habitants) répartis en trois village ou ville :

- LA VELLE de l'ancien français villa signifiant ville ou village
- LA VELOTTE dérivé médiéval de villa avec le diminutif bourguignon – otte, ce qui signifie petit village / hameau
- HAUTE VELLE

Mais au cours des décennies qui ont suivies, en raison des épidémies notamment et des guerres et pillages, la population de Fleurey-Sur-Ouche déclina au point que Courtépée dit que « plusieurs villages furent réduits en solitude ».

Au XVIe siècle, la commune était fermée de murailles avec 4 portes. Étant du parti du Roi, le bourg fut assiégé et pris par les ligueurs du duc de Nemours en 1583.



Juste avant 1789, Fleurey-Sur-Ouche comptait 627 habitants (134 familles soumises à la taille) sans compter les familles nobles ou aisées dont la résidence principale était Dijon. Ces familles nobles ou aisées possédaient la plus grande partie des terres sur la commune. Les habitants du village sont « rentiers » (fermiers), vigneron, cultivateurs, manouvriers agricoles et petits artisans. Le village vit des activités agricoles et des foires animent aussi le territoire. Avec la révolution, plusieurs familles nobles émigrèrent. Les propriétaires des châteaux des Charmilles et de La Velotte furent tués.

Extrait de la Carte de Cassini (1747) : Source Géoportail

Le 02/01/1833 vit l'ouverture du canal de Bourgogne à la navigation. Sa création a profondément modifié le paysage de la vallée de l'Ouche. Elle a favorisé notamment le développement économique du village via principalement l'exploitation de carrières. La ligne de chemin de fer Pont-d'Ouche à Dijon fut ouverte en 1905. Elle permet aux habitants du village de faire leurs courses dans la journée à Dijon et elle amène des touristes et des promeneurs au village, ce qui permet l'ouverture de nouveaux commerces d'alimentation. Le pittoresque « train des pêcheurs » a ensuite animé la gare de Fleurey-Sur-Ouche tous les dimanches de la saison.

C'est également dans le courant du XIXe siècle (1846) que la commune a connu sa première adduction d'eau potable via la mise en place d'une vasque abreuvoir positionnée au croisement de la Grande Rue et de la Rue Trucheter.

Des recherches archéologiques réalisées par l'INRAP ont permis de dresser le visage de la Commune au moyen-âge : <https://www.inrap.fr/archeo-memo/Un-village-bourguignon-au-moyen-age/une-necropole-merovingienne>



LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

À titre liminaire il est rappelé que les aménagements de type ZAC ou permis de lotir, d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares, doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du Code du Patrimoine.

Il en va de même pour les travaux et affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieur à 1 hectare (article R.523-5 du Code du Patrimoine).

Liste des sites archéologiques sur la Commune :

- 001 : « Le Bourg » les origines du village non attestées au Vie siècle. De nombreuses données de terrain confirment ces origines mérovingiennes. Un prieuré y est édifié à la fin du Xème. L'église prieurale Saint-Marcel a été transformée en habitation. Des fosses sépulcrales ont été mises au jour dans une cave à l'emplacement du prieuré et de son ancienne église. Un rempart a été érigé au XVIe siècle. A l'est du rempart, une occupation antique a été repérée sur clichée aériens.
- 002 : « Le Bourg Nord », à l'écart du village, l'église paroissiale Saint Jean Baptiste date du moyen âge classique. Des travaux ont révélé à proximité, des sépultures dont les plus anciennes sont mérovingiennes, d'où la probabilité, qu'il y ait eu un état antérieur à l'église actuelle.
- 003 : « Beuchail », en bordure méridionale du plateau, une nécropole tumulaire a été mise en évidence et partiellement fouillée au début du XXe siècle. Sur les pentes sud de ce plateau, des abris sous roches ont été occupés de la période préhistorique à l'époque médiévale.
- 004 : « La Chassagne », grotte occupée dès le paléolithique moyen.
- 005 : « Bois de Marcueil », abri sous roche occupé à l'épode néolithique. De la céramique du premier âge du fer à a été mise au jour.
- 006 : « Note-Dame d'Etang », rempart d'un camp des périodes préhistoriques et protohistorique. Ce camp se développe également sur la Commune de VELARS SUR OUCHE.
- 007 : « Plain de Suzard », camp de hauteur probablement d'origine néolithique, on voit des petits tertres pierreux pouvant correspondre à des tas d'épierrement ou à de petit tumulus.
- 008 : « Plain de Suzâne », un parcellaire ancien est encore visible à ce jour. Présence également d'un four à chaux probablement postérieur et installé là afin d'exploiter les pierres des murées. L'hypothèse d'un camp, proposée au début du XXe siècle doit être écartée.
- 009 : « Rente de Collonges, nord-ouest », la photographie aérienne amis en évidence une structure quadrangulaire interprétée comme étant une enceinte. La densité de diaclases visibles (orthophotographie de 2006) sur cette parcelle rend cette interprétation archéologique incertaine.

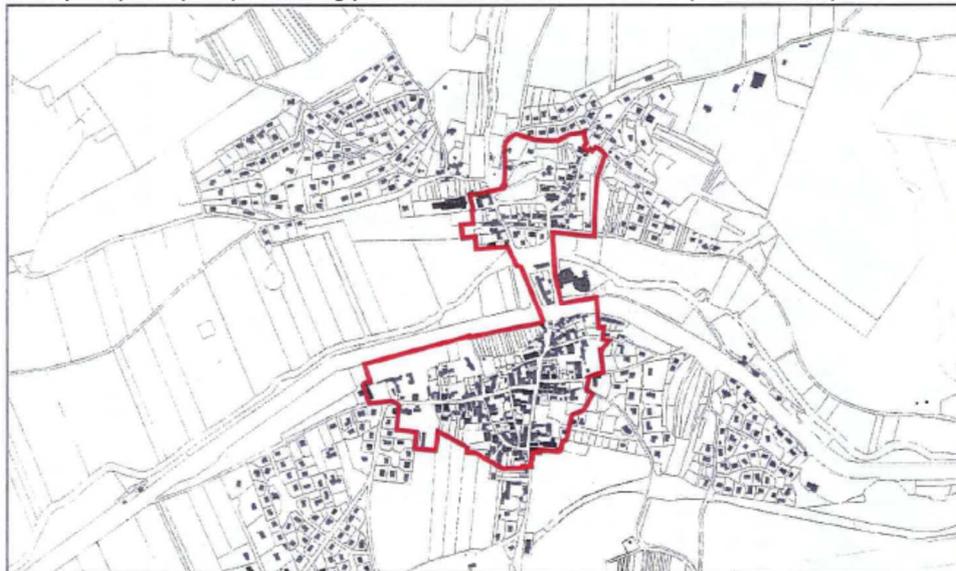
- 010 : « La Grapine », nécropole d'époque antique et mérovingienne partiellement fouillée au début du XXe siècle.
- 011 : « Ferme de la Colombière, Coteau est des Signeux », importante villa antique repérée par la prospection aérienne et des découvertes anciennes.
- 012 : « Ferme de Leuzeu », grange monastique de Saint Bénigne de Dijon, puis domaine des Ducs de Bourgogne, cet ensemble en partie ruiné est mentionné dès 1274.
- 013 : « Sur les Roches », nécropole tumulaire partiellement fouillée au début du XXe siècle, ainsi que dans les années 1980.
- 014 : « Le Cocheron, Combe Chaudon », une industrie lithique a été mise en évidence dans ce secteur. La localisation reste imprécise.
- 015 : « La Maladière » léproserie attestée des 1289.
- 016 : « Beuchail » terre pierreuse, possible tumulus, arasé dans les années 2010.
- 017 : La Chassagne », structures repérées par prospections aériennes pouvant faire partie d'une villa.
- 018 : « Sous le Coteau dard », structures fossoyées observées sur les orthophotographies.
- 019 : « Abri du Moulin » abri sous roche occupé durant les périodes préhistoriques, protohistorique et antique.
- 020 : « Voie gallo-romaine de Somberton à Dijon.
- 021 : « Sur l'Ouche » moulin Huguenot mentionné en 1488.
- 022 : « Sur l'Ouche » moulin des Roches, il pourrait dépendre du prieuré du Xe siècle.
- 023 : « Bourg Ouest », cimetière mérovingien d'étendue inconnue.

La DRAC précise rappel notamment que de nombreux sites sont présents, mais leur localisation reste trop imprécise pour être mentionnée sur la carte ci-après.

Enfin, par arrêté préfectoral n°2015-315 du 30/12/2015, l'ensemble de la commune de FLEUREY-SUR-OUCHES a été désigné comme zone de présomption de prescriptions d'archéologie préventive pour tous les terrains d'assiette supérieurs à 10 000m². Sur la Commune, une zone plus restreinte est également définie, le seuil étant alors fixé à 1 000 m².

Dans ces zones, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'aménager concernant des projets d'aménagement situés dans les zones définies et dont le terrain d'assiette présente une superficie supérieure au seuil fixé sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement la réalisation des travaux.

Département de la Côte d'Or
Zone de présomption de prescription archéologique sur la commune de FLEUREY-SUR-OUCHES (zoom seuil 1 000m²)



DRAC de Bourgogne, SPA, RGZ, novembre 2015.



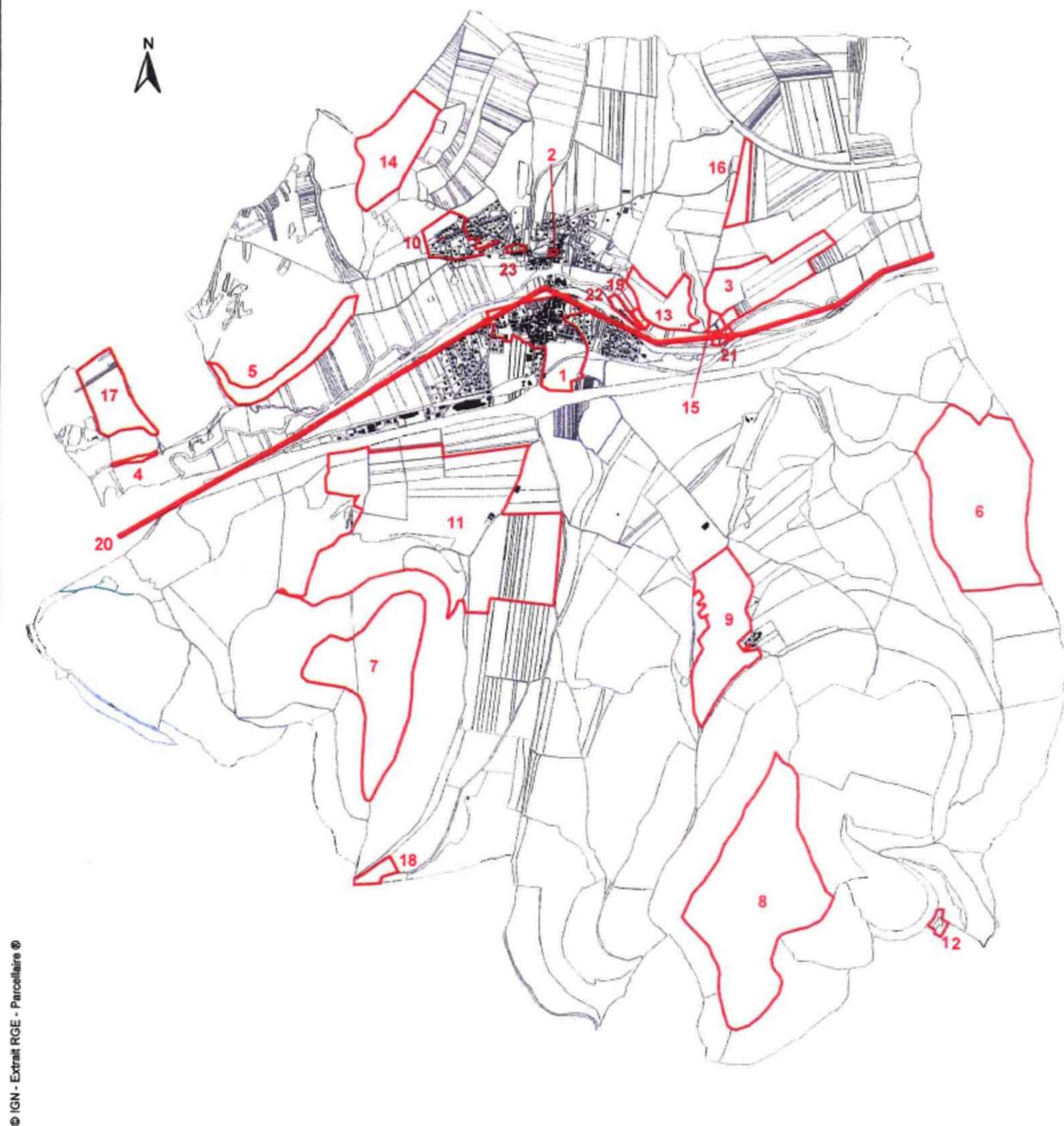
Seuil à 1 000m² (terrain d'assiette)



Seuil à 10 000m² sur le reste de la commune (terrain d'assiette)



FLEUREY-SUR-OCHE (21)
Plan local d'urbanisme
Contexte archéologique



© IGN - Extrait RGE - Parcellaire ®

PRÉFET
DE LA RÉGION
BOURGOSNE-
FRANCHE-COMTÉ

- Site archéologique
- Bâtiment
- Parcelle

500 0 500 Mètres
Echelle : 25000ème

Etat au 15/06/2021 - Service régional de l'archéologie - Code archéologique : 8-000-01-000-01

L'association HIPAF (Histoire et Patrimoine de Fleurey-Sur-Ouche) a mis en place une balade à travers le village pour découvrir l'histoire de la Commune. Un marquage au sol permet aux visiteurs de parcourir la Commune à la recherche de ces trésors patrimoniaux.



Panneaux

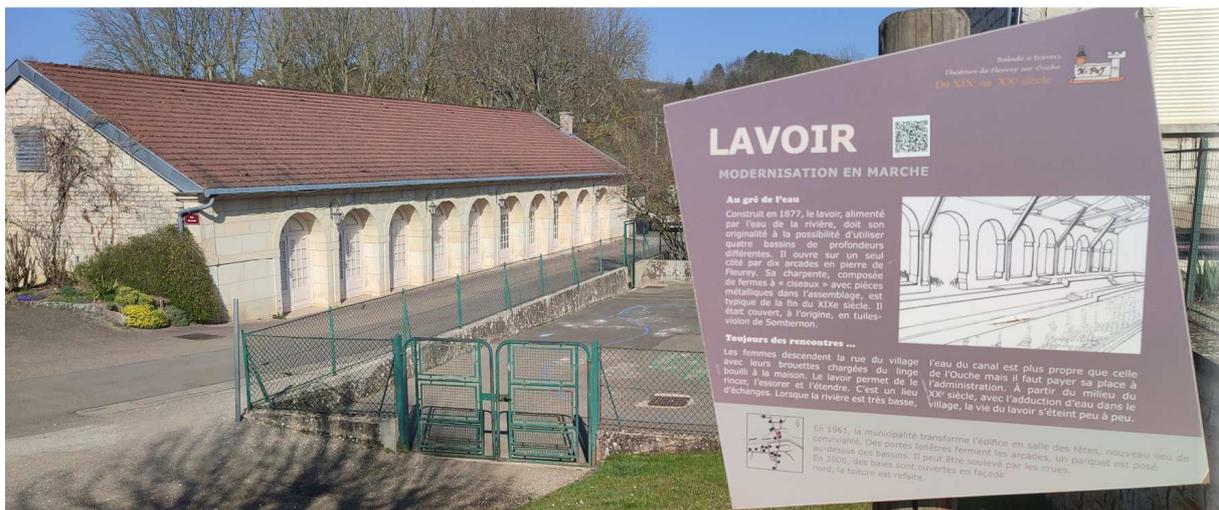
Tout au long du circuit, 19 panneaux, appuyés sur des édifices publics ou privés, aident à comprendre l'évolution du village à travers six périodes. En chaque lieu, vous y trouverez quelques éléments historiques et d'architecture.

Départ - Totem : Préhistoire

- 1 - Canal, écoles, monument aux morts
- 2 - Lavoir
- 3 - Église Saint Jean-Baptiste
- 4 - Maison de vigneron
- 5 - Château de la Vellotte
- 6 - Le Castel
- 7 - Rivière inodocile
- 8 - La muraille
- 9 - Château dit « du prieuré »
- 10 - Villa Augusta
- 11 - Ancien prieuré Saint-Marcel
- 12 - Les Charmilles
- 13 - Les Tilleuls
- 14 - Villa Sainte Chantal
- 15 - Le Vieux Logis
- 16 - En la Grande Cour
- 17 - Domaine Pérard
- 18 - Clos Sophora
- 19 - Domaine Mollereat

Seigneurie ecclésiastique : 3, 11 >>> Parlementaires : 8, 12, 13, 15, 16, 17, 19 >>> Redistribution des domaines : 5 >>> Modernisation : 1, 2, 4, 6, 7, 9, 10 >>> Densification : 18

1589 Assaut des Ligueurs, remparts abandonnés 1789 Révolution 1813 Canal 1835 Maison Commune 2014 Mairie transférée au Clos Sophora



Une ancienne voie romaine traverse également le territoire de Fleurey-sur-Ouche. Des zones présentant un potentiel archéologique ont été mises en avant :

Sources historiques sur la voie romaine qui traverse le territoire de Fleurey-sur-Ouche	
Chaume, M. (1937). Les origines du duché de Bourgogne, Seconde partie, Géographie historique, Fascicule deuxième. Dijon : Rebourseau.	« C'est de Chalon que partent, mille ans avant notre ère, la route de pied-de-mont par la Côte bourguignonne et les deux grandes voies de l'étain, celle qui rejoint le cours supérieur de la Seine - par Vergy, Fleurey , Champagny et Chanceaux - et celle que jalonne l'oppidum d'Alésia. »
Thévenot, E. (1940). La voie ancienne de Chalon à la haute vallée de la Seine par Beaune et Fleurey-sur-Ouche. In Mémoires de la société d'archéologie de Beaune - Années 1937 à 1940.	« La voie primitive de Chalon-sur-Saône aux Sources de la Seine puis à Troyes passe par Chagny, Demigny, Fleurey-sur-Ouche , Chanceaux, Magny-Lambert, Châtillon, Mussy-l'Evêque, Bar-sur-Seine. (...) Chacun de ses tronçons (la route de Chalon à la Haute Seine) a été depuis longtemps et séparément reconnu comme voie romaine par divers archéologues : toutefois leurs études fragmentaires n'ont pas permis de déterminer les points de départ et d'aboutissement du chemin qu'ils signalaient. (...) La section intermédiaire, de Beaune à Fleurey-sur-Ouche, que nous avons réservée, est imparfaitement étudiée. »
Lantier, R. (1944). Recherches archéologiques en Gaule in Gallia, Tome 2.	« Une voie directe, entre le coude de la Saône à Chalon et la vallée de la Seine, passe par Chagny, Beaune, Fleurey-sur-Ouche et les sources de la Seine. Elle suit un tracé direct, mais accidenté, aujourd'hui abandonné, mais qui fut fréquenté jusqu'au XVIII ^e siècle (...). »
Baldou, (1956). Fleurey-sur-Ouche : Histoire du village - Les anciens habitants - Curiosités - Archéologie, BMD	« Une voie romaine dont on a retrouvé les traces traversait la commune (Fleurey-sur-Ouche) . Plusieurs médailles, dont une de Vespasien et une autre de Valérien ont été conservées. Un cippe funéraire, sorte de colonne en pierre portant une inscription gallo-romaine, a été mise à jour. »
Richard, J. (1973).	« Le val de Vergy (...) une dépression N-S permettant le passage d'une voie ancienne (on a dit la route de l'ambre ou du cuivre), celle qui joignait Beaune à Châtillon (ou à Vix) par Fleurey-sur-Ouche . Elle explique
In Les étapes de l'implantation humaine dans la région de Vergy, Les Cahiers de Vergy, 5.	en partie le choix du site de Vergy par un château et une bourgade attestée dès le IX ^e siècle. Et elle a été largement suivie par les voyageurs jusqu'au XVI ^e siècle. »
Perriaud, L. (1974). Une histoire de Beaune et du pays beaunois	« Celle (une des voies qui passent à Beaune) de gauche s'engageait dans le val de Pernand, franchissait le seuil du Lieu-Dieu et, par le val de Vergy, gagnait la vallée moyenne de l'Ouche qu'elle franchissait près de Fleurey pour rejoindre la Haute-Seine, par-delà le plateau du Châtillonnais. Pour certains historiens ce serait l'antique voie de l'étain. Elle demeurera une des voies les plus empruntées durant tout le Moyen Âge. »
Guyot, E. (1975). La Grande voie de Chalon-sur-Saône à Boulogne-sur-Mer - Recherche d'une route antique dans les Hautes-Côtes de Beaune (Beaune-Bligny-sur-Ouche) in Les cahiers de Vergy, 11, 1975.	« Plusieurs auteurs se sont attachés à l'étude de la voie de Chalon-sur-Saône à Boulogne-sur-Mer et sont parvenus à en retrouver, dans son ensemble, le tracé. La portion la moins bien déterminée à ce jour, en Côte d'Or, est celle qui conduit de Beaune à Fleurey-sur-Ouche . »
Ratel, R. (1981). In Villers-la-Faye, Histoire d'un village dans les Hautes-Côtes, Les Cahiers de Vergy, 20.	« (...) la grande voie Beaune- Fleurey dont l'existence est assurée. »
Masson, G. (2009). In Histoire des voies anciennes et des routes à Fleurey-sur-Ouche. Le Borbeteil, Journal municipal de Fleurey-sur-Ouche, n° 41.	« Situé dans la vallée de l'Ouche, dans un site remarquable, largement ouvert vers le sud et vers le nord, Fleurey a été pendant des siècles une étape importante sur une voie reliant les vallées de la Saône et de la Seine. Entre Beaune et Châtillon, pendant des millénaires, l'Arrière-Côte, avec pour débouché notre village, a constitué un parcours privilégié permettant des échanges entre le bassin du Rhône et le bassin Parisien. (...) Les recherches sur cet itinéraire gallo-romain n'ont jamais été approfondies, cependant des traces de pavages caractéristiques ont été repérées près de la ferme de la Colombière et aussi à l'emplacement de l'actuelle zone artisanale. »
Ratel, D. (2020). In En voiture pour le pagus Arebrignus... par la voie Agrippa. Le Cavalier d'Or, N° 20. Association pour	« A l'époque gallo-romaine (...) une nouvelle voie de Verdun-sur-le-Doubs à Boulogne-sur-Mer. L'itinéraire présente de nombreux dénivelés car pour rejoindre Fleurey-sur-Ouche il coupe fréquemment des combes. Il est tout aussi rectiligne que la grande voie militaire aménagée dans la plaine dont il ne s'écarte

la Sauvegarde de l’Eglise Saint-Symphorien et du Patrimoine du Pays Nuiton.	<i>vraiment que lorsque, quittant le canton Arebrignus, il prend la direction du Mont Auxois et de Châtillon-sur-Seine. »</i>
Allain, J.-Ch., (2022). In La Grande voie romaine de Fleurey - Découvertes récentes sur son tracé. <i>Lettre HIPAF, n° 27, 2022</i> http://www.fleurey-patrimoine.fr/lettres-hipaf-bisannuelles/	<i>« L’enquête, conduite durant plusieurs années, visait à reconstituer le tracé de ce chemin romain oublié qui traversait le territoire de Fleurey il y a 2000 ans. Au fil de l’étude, son itinéraire s’est peu à peu précisé entre la vallée de la Saône et la haute vallée de la Seine, depuis Chalon, Beaune jusqu’à Fleurey par les Hautes-Côtes puis Chanceaux et Châtillon-sur-Seine. »</i>

Commune de Fleurey-sur-Ouche	Lieu-dit	Détails du parcours de la voie romaine à partir de traces archéologiques relevées sur le terrain (2021), d’indices toponymique et de témoignages oraux
Rive droite de l’Ouche	Le « chemin Blanc » Les Arbanniers Le Bas de la Fausse	La voie romaine parcourt plus de 40 km dans les Hautes-Côtes avant d’entrer sur le territoire de Fleurey-sur-Ouche par le sud. Entre Chalon-sur-Saône, Beaune et Fleurey, elle suit un même méridien, ce qui indique qu’elle fait fi des ravins et des vallées à franchir ! La voie antique descend d’Urcy par la « voie de Fleurey » bien nommée, laquelle rejoint le « chemin Blanc » qui vient de Clémencey et du Leuzeu (Voie communale dite de Clémencey, zone OG du cadastre). La voie est rectiligne sur près d’1,5 km puis elle n’est plus visible dans les champs cultivés des Arbanniers et du Bas de la Fausse (zone ZK du cadastre) . Dans ce secteur, en 1925, ont été trouvées des traces de l’ancienne route qui était constituée d’un « pavage en hérisson encadré de plus grandes pierres debout ». Un ancien agriculteur, Pierre Grée parlait de « chemin romain » et reconnaissait avoir rencontré à la charrue des « pierres mureuses taillées (...) on accrochait sur une dizaine de mètres, on voyait la bosse » (référence au profil caractéristique en anse de panier des chaussées gallo-romaines).
	La Colombière Les Herbues Usine « Reine de Dijon » Rue de Pisseloup Seigneurie de la Cour des Closes Canal de Bourgogne Ecluse du Pautet L’Ouche	 <p>Elle continue en oblique, rase la ferme de la Colombière (zone ZL). Des tessons de céramique sont visibles dans les cultures. Ensuite elle passe dans les champs des Herbues là où son pavage a été rencontré autrefois par des fermiers du village (tradition orale), traverse l’autoroute et la route D 905 qui mène à Pont-de-Pany. Lors de la construction de l’usine « La Reine de Dijon » en 1997, un segment de cette voie romaine a été mis au jour ; malheureusement de cette observation attestant sa présence, il ne reste que le seul témoignage oral de l’ancien maire du village.</p> <p>Puis la voie romaine part légèrement au NNO (zone AE), croise la rue Pisseloup et s’engage sur le côté est de la Seigneurie de la Cour des Closes tout étant presque parallèle à la chaussée actuelle. Un habitant du début de cette rue a trouvé les substructions de cette voie en construisant, il y a plusieurs années, son mur de clôture, autre témoignage oral qui confirme le passage de cette voie. Ensuite elle traverse, en biais, un champ situé Seigneurie de la Cour des Closes, encore non construit, et continue en direction du canal de Bourgogne, tout près de l’écluse du Pautet n°41 et arrive à la rivière...</p>

<p>Départ vers Ancey d'une autre voie qui fait la liaison avec Mediolanum</p>	<p>D 104L La Combe Jardin Station d'épuration d'Ancey Les Maladières (Ancey) D 104C</p>	<p>A l'endroit du virage à droite vers la Combe de Lée (zone OL) une autre branche de la voie romaine continue par la Combe d'Ancey (mais cette fois sur la commune d'Ancey). La route actuelle emprunte ce tracé. Puis cette voie part à gauche, après une ancienne carrière, dans la petite Combe Jardin sur le bord de laquelle est implantée la station d'épuration d'Ancey et continue en direction de Mâlain.</p> <p>A l'évidence, cette voie est une bretelle qui permettait la jonction de la Grande Voie avec la cité de Mediolanum. Elle continue à l'ouest jusqu'aux fouilles archéologiques de La Boussière.</p>
<p>Une seconde voie à Fleurey (!) qui dessert Rosey</p>	<p>Les Herbues Usine « Reine de Dijon » Rue de Pisseloup Lotissement Les Acacias Canal de Bourgogne L'Ouche</p>	<p>Lors des prospections pédestres, il a été découvert que, dans les Herbues, la voie qui vient de la Colombière se divisait en deux branches (la première vient d'être décrite ci-dessus). Cette seconde voie passe aussi dans l'enceinte de l'usine de moutarde, plus à l'est, puis derrière les Ateliers municipaux (zone AE). Elle progresse au sein des lotissements du Pisseloup et des Acacias, traverse la rivière sans laisser de trace car à cet endroit le cours de l'Ouche a été déplacé lors du creusement du canal...</p>
	<p>Pré Dimanche Chemin de Morcueil Rue de la Grapine Bois de Lée Ferme de Rosey (Lantenay) Champs Rouges (Lantenay) D 104C Bas de Panneau</p>	<p>Elle passe le Pré Dimanche (zone ZN) ou le Galochot, traverse le chemin de Morcueil puis la route D 104L (ou rue du Bois de Lée) et monte par la rue de la Grapine en laissant le lotissement de la Grapine sur la droite. Par une pente rude (zone ZA), elle laisse le Cocheron sur la droite et rejoint Rosey (sur la commune de Lantenay). A proximité de la ferme, dans les Champs Rouges*, des « substructions énormes » ont été mises au jour (1940 et 1984) puis recouvertes, ce qui peut laisser supposer que cette variante devait être une desserte pour un établissement gallo-romain. Un kilomètre plus loin, après avoir traversé le chemin de fer, la route D 104C puis les champs du Bas du Panneau, la jonction s'effectue au nord du viaduc de Lée avec la voie de Fleurey à la limite des communes d'Ancey et de Lantenay.</p> <p>* Rouge : indice de voie romaine, employé sans doute pour rappeler la couleur des bâtiments gallo-romains des étapes (en briques ou recouverts d'un enduit de couleur rouge) comme signe de reconnaissance. Ex. la Combe Rouge avant Urcy, les Champs Rouges à Rosey.</p> <p>Dans la Combe de Lée, juste à la limite des 3 communes Fleurey (zone OL), Ancey et Lantenay, au niveau de l'énorme rocher tout en longueur une branche de la voie romaine (équivalent d'un barreau entre les deux branches) part à droite pour faire la liaison soit avec Rosey (commune de Lantenay) soit avec Fleurey (zone OL puis ZA). Ce chemin est traité comme la voie principale, il</p>

I

monte dans le bois de Lée (**commune de Lantenay**) puis autrefois partait à gauche vers Rosey (de nos jours cette partie a disparu dans la forêt).



II ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE

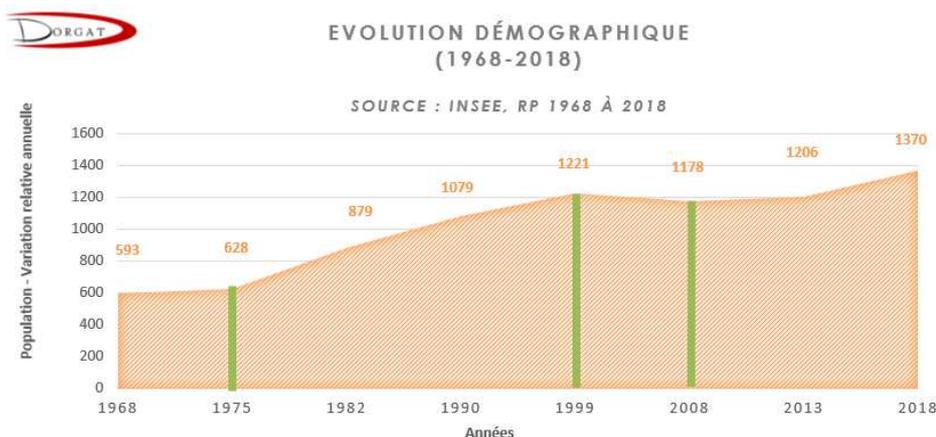


QUELLES SONT LES TENDANCES DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUES ?

1 - UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE IMPACTÉ PAR L'ATTRACTIVITÉ GRANDISSANTE DE LA COMMUNE

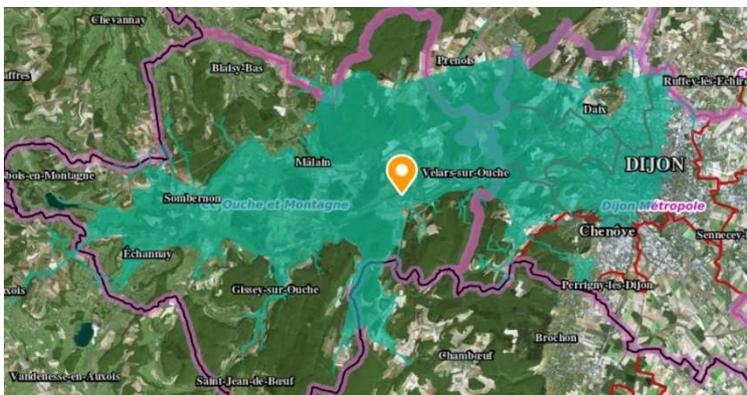
La population municipale de Fleurey-Sur-Ouche (1 370 habitants au 01/01/2020) est celle qui sera utilisée comme base pour l'analyse des projections démographiques et l'identification des besoins en matière de développement.

Depuis 1968 Fleurey-Sur-Ouche enregistre une croissance constante de sa population (+777 habitants pour un taux de variation annuel moyen de 1.7%). Cette croissance permet l'accueil d'environ 15 nouveaux habitants par ans, accueil en grande partie lié à la proximité immédiate avec le bassin d'emploi Dijonnais.



En détail, la courbe de croissance se décline en 4 principales phases :

- Entre 1968-1975 la croissance de la population est très modérée et basée sur un taux de croissance annuel de 0.8%, permettant l'accueil de 5 nouveaux habitants / ans
- Entre 1975-1999 la population va doubler avec un rythme de croissance nettement plus soutenu (2.8% de croissance annuel et 25 nouveaux habitants par ans). Cette croissance est directement corrélée avec la mise en service de l'A38 dans les années 70 qui permet une desserte rapide et sûre du bassin d'emplois dijonnais (10 minutes de Dijon).



Source géoportail : Isochrone 10m depuis le centre de la commune

- Entre 1999-2008 la croissance démographique est positive (première fois sur toute la période de référence 1968-2018). Le taux de croissance annuel moyen de -0.4% entraîne une perte d'environ 5 habitants annuel. Cette diminution peut très probablement être mise en relation avec les

possibilités d'accueil qu'offraient le Plan d'Occupation des Sols révisé en 2008. Les zones de développement venaient à se raréfier, ne permettant pas l'accueil de nouveaux lotissements.

- Sur les 10 dernières années 2008-2018, Fleurey-Sur-Ouche accueille en moyenne 19 nouveaux habitants par an avec un taux de variation annuel moyen de 1.5% quelque peu similaire à celui enregistré sur la période de référence 1968-2018. Rappelons que la Commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 08/02/2008, lequel projetait à l'horizon 2016 un objectif de population de 1550 habitants qui n'a pu être atteint compte tenu de la diminution du rythme de croissance (l'ensemble des zones de développement programmées n'ayant pas été ouvertes à l'urbanisation).

En conclusions, la croissance démographique de la commune, bien qu'ayant enregistré une hausse dans les années 90' se veut globalement modérée. Bien qu'étant une commune attractive, les objectifs de maîtrise du développement démographique institués à travers les différents documents de planification ont su permettre à la commune de croître de façon homogène.

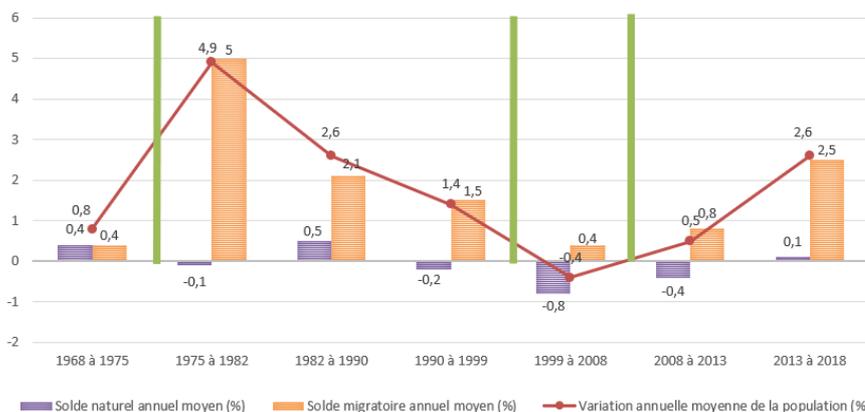
2 - UNE CROISSANCE MIGRATOIRE LIÉE À L'IMPLANTATION DE MÉNAGES PLUS OU MOINS JEUNES SUR LE TERRITOIRE

Plus en détail, la croissance démographique de la population s'apprécie au regard de la variation entre le solde naturel (nombre de naissance par rapport au nombre de décès) et le solde migratoire (nombre d'arrivants par rapport au nombre de départs). Le graphique ci-dessous permet ainsi de mettre en évidence les conclusions précédentes, à savoir une croissance démographique principalement liée à l'attractivité de la commune.



EVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE (1968-2018)

SOURCE : INSEE, RP 1968 À 2018 - CALCULS DORGAT.



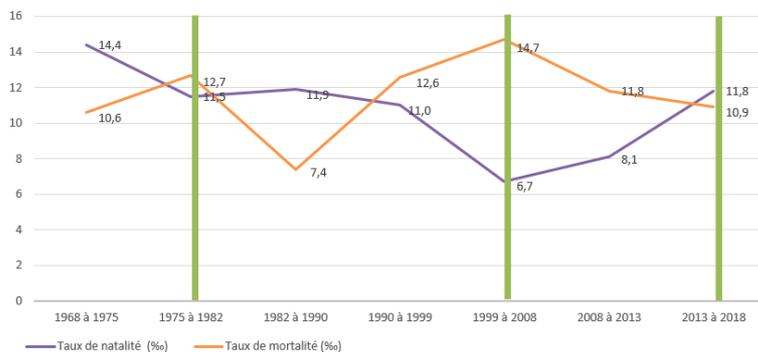
Les 4 phases préalablement mises en avant sont mises en avant. La mise en service de l'A38 a clairement joué un rôle dans le développement de la Commune, la période 1975-1982 étant celle qui enregistre le solde migratoire le plus important sur l'ensemble de la période de référence (5%).

Sur la période 1975-2008 le solde naturel est en baisse. Cette diminution du nombre d'arrivants n'est pas liée à une perte d'attractivité mais à la maîtrise de la croissance alors encadrée par les orientations du POS. Toutefois, bien qu'étant une commune attractive au regard de l'importance du solde migratoire, force est de constater que le solde naturel n'évolue pas corrélativement. En effet, face à une croissance forte de sa population une commune enregistre bien souvent une évolution positive mais décalée dans le temps de son solde naturel, du fait notamment du renouvellement de la population. Tel n'est pas le cas puisque le solde naturel est en baisse constante entre 1982-2008. Un regain est toutefois à mettre en avant entre 1982-1990, conséquence directe d'une chute du taux de mortalité mais non liée à un éventuel regain démographique (taux de natalité).



EVOLUTION DU SOLDE NATUREL
(1968-2018)

SOURCE : INSEE, RP 1968 À 2018 - CALCULS DORGAT.



Le graphique ci-contre permet de décomposer le solde naturel en détaillant l'évolution du taux de natalité et du taux de mortalité.

Il est rappelé que la commune s'est dotée de son PLU en février 2008, c'est précisément à partir de cette date que les tendances d'évolutions des deux courbes s'inversent et que le taux de natalité est en hausse. Les politiques mises en œuvre au titre du PLU approuvé en 2008, en faveur de l'implantation de ménages avec enfants, ont visiblement portées leur fruit.

A l'inverse, sur la période 1968-2008 le taux de natalité diminue et le taux de mortalité augmente, conséquence directe du vieillissement de la population (on notera toutefois une diminution épisodique mais assez significative du taux de mortalité sur la période 1982-1990 directement imputable à l'augmentation croissante de la population sur cette même période). La diminution progressive du taux de natalité sur la période 1968-2008 peut en partie être liée à la composition des ménages qui s'implantent sur le territoire, ces derniers n'étant pas nécessairement des ménages jeunes (probablement des ménages d'actifs aisés qui bénéficient désormais de la proximité de Dijon depuis la mise en circulation de l'A38).

Ces données attirent l'attention sur la sédentarisation des ménages qui restent alors implantés durablement (entraînant une diminution du solde naturel et un vieillissement de la population). C'est en partie face à ces constats (et au manque de terrains à bâtir) que le POS a été révisé en vue d'insuffler à la population une nouvelle jeunesse.

Sur la période 1999-2008, la diminution de la population est clairement à mettre en lien avec un manque de renouvellement démographique (le solde migratoire reste toujours positif mais le solde naturel enregistre une chute conséquente liée à une nette diminution du taux de natalité).

Les orientations du PLU de 2008 et notamment la volonté d'accueillir de nouveaux ménages en âge d'avoir des enfants pour contrebalancer cette tendance au vieillissement a porté ces fruits sur la première période 2008-2013. L'accueil de nouveaux ménages (solde migratoire en hausse) s'accompagne d'une hausse du solde naturel, lequel redevient positif sur la période 2013-2018. Bien que positive, la hausse du solde naturel reste toutefois restreinte compte-tenu de l'importance des ménages implantés dans les années 1975 (qui va nécessairement entraîner sur les prochaines années une hausse du taux de mortalité).

Fleurey-Sur-Ouche apparaît ainsi comme une commune périurbaine attractive sous influence directe de la métropole dijonnaise, qui évolue au gré des opérations d'urbanisme. L'attractivité n'étant pas remise en cause, tout l'intérêt de la Commune va être d'analyser les raisons pour lesquelles le solde naturel n'évolue pas plus significativement.

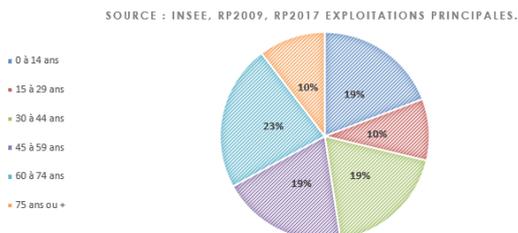
3 - COMMENT SE COMPOSE LA POPULATION ?

Sur la dernière période 2013-2018, la croissance démographique (taux de croissance annuel moyen de 1.5% représentant l'accueil de 19 nouveaux habitants) est en très grande partie liée à l'attractivité de la commune (solde migratoire plus important). Mais cette période marque également les prémices d'un regain de dynamisme démographique avec un solde naturel de nouveau positif (marqué par un taux de natalité supérieur au taux de mortalité) et un certain équilibre des grandes tranches d'âge de la population.

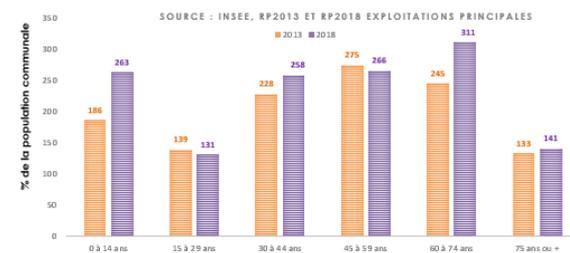
Ce regain de dynamisme s'illustre via une augmentation de la tranche d'âge 0-14 ans sur la même période (témoin de l'accueil de nouveaux ménages en âge d'avoir des enfants) et une augmentation plus générale des moins de 45 ans qui représentent 47,6% de la population en 2018, contre 45,8% en 2013.

La prédominance des plus de 45 ans est à prendre en compte car elle peut engendrer un risque d'accroissement du phénomène de vieillissement de la population mis en avant dans le POS et le PLU de 2008 (si l'équilibre démographique n'est pas contrebalancé par l'arrivée de ménages plus jeunes).

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR GRANDES TRANCHES D'ÂGES EN 2018



POPULATION PAR GRANDES TRANCHES D'ÂGES (2013-2018)



Entre 2013 et 2018, les principales tranches d'âge ayant évolué sont celles des 0-14 ans comme évoqué précédemment et la tranche des 60-74 ans. Cette prédominance est pour partie imputée à la génération des ménages implantés durant la première vague de croissance au cours des années 1975-1982.

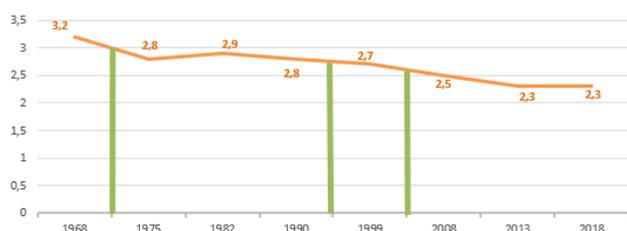
À noter également l'importance de la tranche d'âge des 75 ans et plus liée à la présence d'un Établissement pour Hébergement des Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) sur la Commune (Les Roches d'Orgères situé rue du Lavoir et disposant d'une capacité d'accueil de 62 places. A noter également l'existence d'un projet « Serenitis » conduit par Orvitis et visant la création de 20 logements locatifs autonomes, avec services, pour séniors.

Enfin, la particularité de la Commune est la part minoritaire des 15-29 ans, correspondant à la catégorie des jeunes ménages actifs. La question est de savoir si cette faible représentation est liée :

- à une fuite des jeunes actifs, il s'agira alors d'en déterminer les causes pour essayer de maintenir cette population sur la Commune dans le sens où elle pourra contribuer directement au dynamisme démographique.
- À une faible représentation de cette tranche d'âge dans les années précédentes. En effet, cette génération a vu le jour entre 1989 et 2003 et est issue (on suppose) des ménages installés dans les années 1990-2008. Or c'est pendant cette période que le taux de natalité a le plus fortement diminué.

L'analyse démographique passe également par l'analyse du taux d'évolution de la taille des ménages, qui est à la baisse sur la Commune depuis 1968.

ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES



Cette diminution générale illustre le phénomène national de desserrement de la population qui est lié principalement à l'évolution des comportements (vie en couple plus tardive des jeunes, séparations plus fréquentes). Il se traduit par une augmentation du besoin de logements à population égale et doit être anticipé dans les projections de développement.

Enfin, en plus de ces constats, la population répond aux modes de vie des communes périurbaines dont une part de plus en plus importante déclare vivre seule en vieillissant. Ce constat soulève la question de l'inadaptation des logements (composés principalement de maisons de grande taille comme il sera détaillés dans le chapitre suivant).

COMMENT ÉVOLUE ET SE COMPOSE LE PARC DE LOGEMENT ?

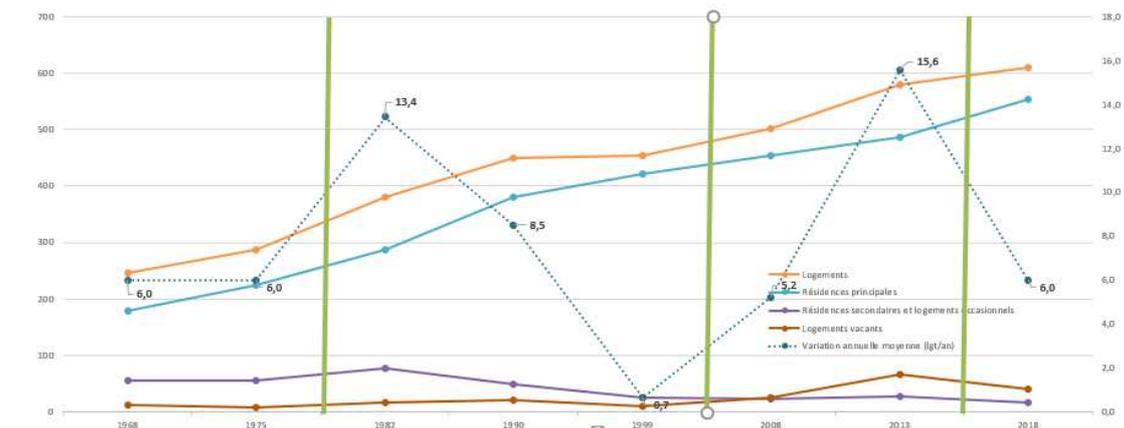


	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Logements	245	287	381	449	455	502	580	610
Résidences principales	179	224	288	381	421	454	487	553
Résidences secondaires et logements occasionnels	55	56	76	48	24	23	27	17
Logements vacants	11	7	17	20	10	25	66	40



EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR CATEGORIE (1968-2018)

SOURCE : INSEE, RP1968 À 1999 DÉNOMBREMENTS, RP2009 ET RP2018 EXPLOITATIONS PRINCIPALES

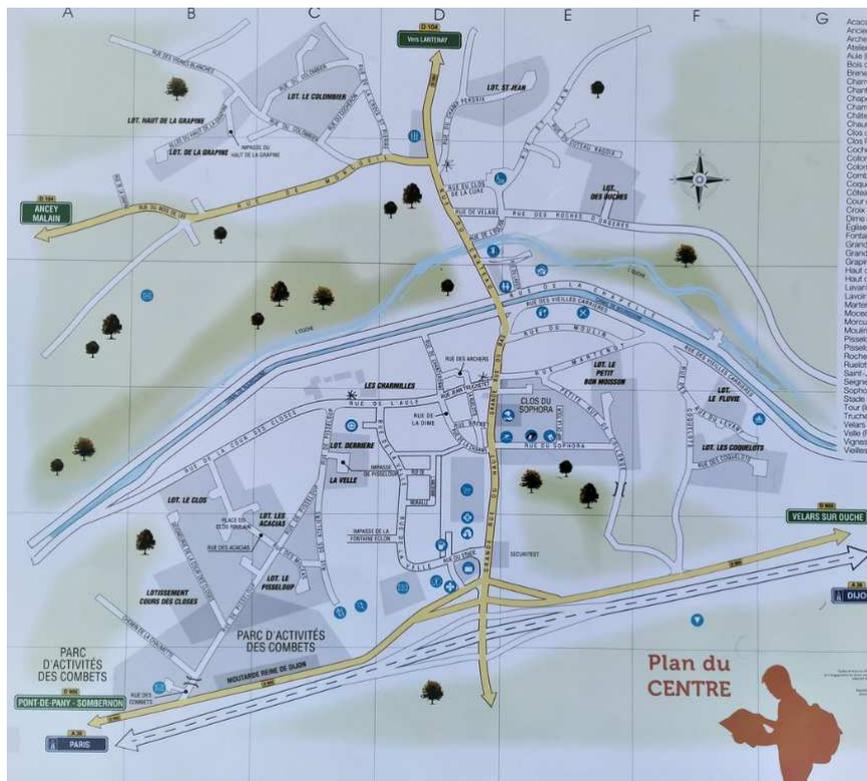


Le parc de logements de Fleurey-Sur-Ouche croît globalement avec l'accueil de plus de 365 logements au cours de la période de référence (1968-2018), soit une moyenne annuelle de 7.3 logements. L'évolution du parc de logements se fait plus ou moins importante en fonction des périodes de références précitées et c'est sur la dernière période (2008-2018) que le nombre de logements annuels se fait plus important.

Ainsi, entre 1968-1975, le parc s'accroît de 6 logements annuels, entre 1975-1999, le nombre de logements annuels est diminué de moitié (3 logements) et reprend une évolution plus soutenue dès 1999, avec une moyenne de 5 logements annuels entre 1999-2008 et 10 logements annuels entre 2008 et 2018.

Le rythme de construction de logements a été particulièrement soutenu entre 1975 et 1990 suite à la création de 12 lotissements pavillonnaires autour du village, parmi lesquels

- 1971 : Le Colombier
- 1978 : Le Clos
- 1972 : Les Acacias
- 1980 : Derrière la Velle, la Grapine, La Cour des Closes, Le Pisseloup
- 1974 : Saint Jean
- 1983 : Les Ouches
- 1975 : Les Coquelots
- 1984 : Le Fuvé



	Part des différentes typologies de logements au sein du parc global		
	1968	2018	Variation
Résidences principales	73%	90,60%	24,10%
Résidences secondaires et logements occasionnels	22,40%	2,80%	-87,50%
Logements vacants	22,50%	6,50%	-71,11%

En détail, l'évolution du parc de logements suit une évolution différente en fonction du statut des logements qui composent le parc. Ainsi, sur la période de référence 1968-2018, la part des résidences principales a connu une variation de +24.1% (passant de 73% à 90.6%), alors que les résidences

secondaires et les logements vacants ont connu une variation négative de leur part au sein du parc total (-87.5% et -71.1% respectivement).

La diminution des logements secondaires témoigne du caractère plutôt résidentiel de la commune, ces logements ayant été au fil des ans mobiliser pour permettre l'implantation pérenne de ménages sur la commune. À l'inverse, malgré une diminution de la part des logements vacants au sein du parc de logements total, ces derniers représentent encore un potentiel mobilisable qui doit être analysé avec attention puisque des logements vides au moment de recensement peuvent être compatibles comme vacants. En effet, il convient de distinguer la vacance saine (estimée à environ 5 à 6% du parc et qui permet le renouvellement de la population) de la vacance structurelle (vacance liée à l'état des logements ou à des problèmes d'immobilismes fonciers). Au total, en 2018 les logements vacants représentent 6.5% du parc de logements.

La base de données SIT@DEL2 permet de compléter les données issues de l'INSEE, avec des informations relatives au nombre de logements autorisés et commencés à compter du 1er janvier 2019 et ce jusqu'à aout 2021. D'après cette base de données un logement est dit « autorisé » quand un permis de construire a été accordé. Le nombre de logements autorisés correspond donc au nombre de permis de construire ou déclaration préalable créateur de logements ayant reçu une autorisation. À l'inverse, un logement est dit « commencé » après réception de la déclaration d'ouverture de chantier. Il convient de préciser que les chiffres relatifs aux logements « autorisés » sont à nuancer puisque ces logements n'arrivent pas toujours à terme, en effet il est possible que la construction n'aboutisse pas pour des raisons financières (refus de prêt bancaire généralement).

	Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés collectifs
2019	8		
2020	22		22
2021	12		
TOTAL	42	0	22

	Nombre de logements individuels purs	Nombre de logements individuels groupés	Nombre de logements collectifs
2019	13		
2020	17	12	40
TOTAL	30	12	40

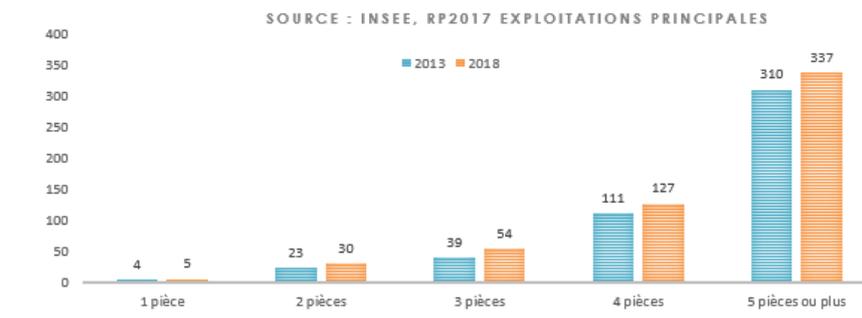
Les données SIT@DEL2 sont comparées au recensement effectif réalisé par la commune sur la période 2019-2020 (recensement issu de l'inventaire ADS). À noter que certaines des autorisations d'urbanisme délivrées correspondent à des PC déposés dans le cadre du lotissement La Velle en cours d'aménagement. Ce

lotissement prévoit un total de 79 logements (dont 40 logements collectifs et 39 logements individuels/groupés). Au total, déduction faite des logements prévus au sein du nouveau lotissement, seuls deux logements complémentaires ont été réalisés au sein de la trame urbaine.

Les données INSEE et communales permettent de porter le nombre de résidences principales à 634 résidences principales environ. C'est cette donnée qui sera prise en compte dans le calcul des projections démographiques.

Les constats démographiques ont permis de mettre en évidence une influence plutôt périurbaine de la commune, les actifs souhaitant rester proches des bassins de vie tout en bénéficiant des avantages et du cadre de vie de la campagne. Ce statut périurbain et l'affluence de ménages avec enfants se sont traduits par une prédominance des résidences de grandes tailles (83.9% en 2013).

RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES (2012-2018)

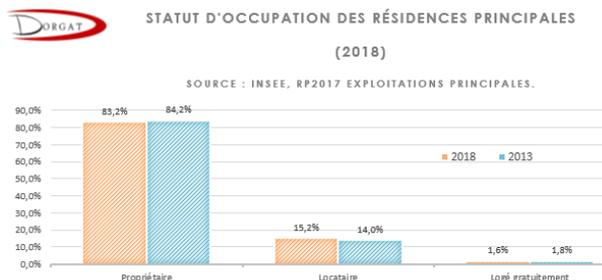
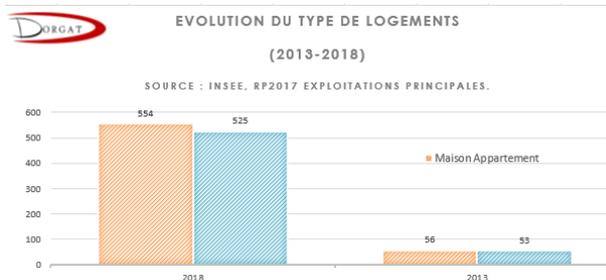


Dans le cadre du PLU de 2008, la commune avait initié une certaine diversification de son parc, favorisant la mise en œuvre de logements de plus petites tailles pour répondre aux différents parcours de vie.

Sur la période 2013-2018, cette diversification s'est poursuivie via une augmentation de 22.5% des logements de 3 pièces et 14.5% des logements de 1 à 2 pièces. Dans cette continuité,

la part des logements plus grands (4 pièces et plus) s'est réduite de 3% (86.5% en 2013).

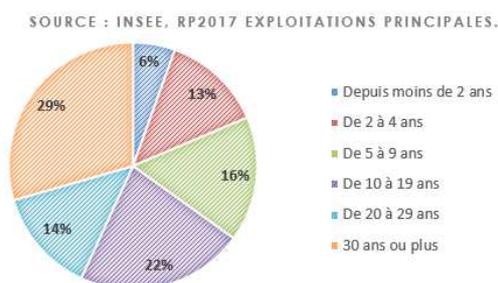
Toutefois, sur la période 2013-2018, la diversification des logements ne semble être liée qu'à la taille des logements puisque le statut d'occupation et la typologie des logements reste globalement la même. On notera toutefois une très légère augmentation des ménages locataires passant de 14% à 15.2% entre 2013 et 2018.



La « faible » représentation des ménages locataires s'explique à travers le phénomène de périurbanisation, les ménages quittent la métropole pour profiter d'un cadre de vie de qualité tout en conservant les services et emplois à proximité. Cette prédominance des ménages propriétaires illustre également le phénomène de sédentarisation exposé précédemment.

L'analyse liée à l'ancienneté d'emménagement des ménages est à corrélée avec l'évolution démographique constater entre 1968 et 2018. Il a été vu que la commune a connu un essor démographique dans les années 1990, cette génération de ménages implanté depuis 30 ans et plus reste la plus représentée au sein de la population. Arrivent en seconde position les ménages implantés depuis 10 à 29 ans (22% de la population), soit entre 1999 et 2008.

ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT DES MÉNAGES (2018)



Cette part importante de ménage témoigne de l'attractivité de la Commune et permet de modérer les conclusions apportées lors de l'analyse de la croissance dans le sens où sur la période 1999-2008, la commune a enregistré une baisse de sa population (baisse alors principalement liée à un essoufflement démographique).

En faisant le parallèle avec les phases de croissance précédemment mises en avant on obtient les résultats suivants qui mettent en avant un faible taux de rotation des ménages (la population reste et vieillie sur place) :

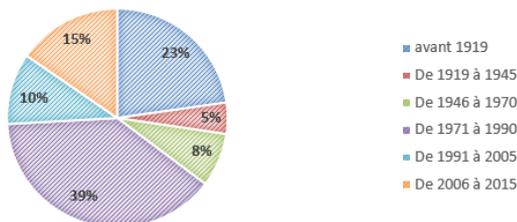
- 1968-1990 : 29% des ménages implantés
- 1990 – 1999 : 14% des ménages implantés
- 1999-2018 : 57% des ménages implantés

Le parc de logements a connu une croissance importante dans les années 1970 suite à la mise en circulation de l'A38 traduite par une part importante des résidences principales achevées entre 1971 et 1990 (39%). 36% des résidences principales ont été achevés avant 1970 (dont 23% avant 1919) et 25% seulement depuis 1990. Ces données témoignent du caractère assez ancien du parc immobilier de la Commune, notamment dans le cœur de village. C'est dans cette proportion de logements que les capacités de réhabilitations potentielles doivent être étudiées et prise en compte le cas échéant.



RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA PÉRIODE D'ACHÈVEMENT (2018)

SOURCE : INSEE, RP2018 EXPLOITATIONS PRINCIPALES.



En matière de réhabilitation, il apparaît que seul le centre ancien est concerné par un potentiel de logements vacants à réhabiliter. Le reste du bourg (principalement les lotissements pavillonnaires) ne présentent pas de vacance structurelle mobilisable. Lors des campagnes de terrain, deux bâtiments ont été identifiés comme susceptibles d'être réhabilités (Rue Saint Jean et La Ruellotte). Bien que la destination ne soit pas encore encadrée au titre du règlement, ces structures peuvent potentiellement être réhabilitées dans une destination de logements (2 logements seront alors décomptés des capacités).



La commune de Fleurey-Sur-Ouche est une commune attractive qui a su maintenir son développement démographique à travers les politiques d'aménagements mises en place dans le PLU de 2008 (et avant cela dans le POS). Elle accueille une prédominance de ménages actifs (en âge d'avoir des enfants ou avec enfants), désireux de profiter du cadre de vie et de la proximité avec la métropole (desserte routière). Toutefois, la Commune subit les effets directs de l'influence métropolitaine qui entraînent une sédentarisation des ménages familiaux (qui souhaitent s'implanter durablement) et un risque de plus en plus accru de vieillissement de la population.

Il s'agit pour la commune de poursuivre la maîtrise de son développement urbain, tout en poursuivant les mesures mises en œuvre pour anticiper les enjeux liés au vieillissement notamment via la poursuite de la diversification du parc de logements de sorte à répondre aux différents parcours de vie des habitants. La création de logements à l'attention des seniors est à encourager car elle permet le maintien de cette population sur le territoire tout en contribuant à la modération de la consommation de l'espace (les logements étant alors occupés par des ménages plus importants). Cette pratique contribue également à la création et au maintien du lien intergénérationnel qui constitue l'un des piliers du bien vivre ensemble sur la Commune.

III ANALYSE COMMUNALE

A

LES PRINCIPALES COMPOSANTES ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

1 - L'ACTIVITÉ FORESTIÈRE

Les bois et forêts relevant du régime forestier (encadrés par le Code Forestier) figurent en annexe du PLU. Par défaut, les bois et forêts qui n'en relèvent pas sont soumis à l'obligation de réaliser un plan simple de gestion ou à autorisation administrative (Code Forestier).

La forêt communale de Fleurey-Sur-Ouche fait l'objet d'un document d'aménagement qui couvre une superficie de 151.10 hectares, approuvé le 23/04/2008 et applicable du 01/01/2008 au 31/12/2027.



Les demandes d'autorisation administratives peuvent être couplées d'une déclaration préalable au regard des dispositions du Code de l'Urbanisme :

- **L.113-1 du Code de l'Urbanisme** : dans les espaces boisés classés identifiés au titre d'un document d'urbanisme.
- **R.421-23 du Code de l'Urbanisme** : dans les bois, forêts ou parc situés sur le territoire de commune où l'établissement d'un PLU a été prescrit¹.
- **L.151-23 / L.151-19 du Code de l'Urbanisme** : dans les éléments de paysages ou sites et secteurs à protégés pour des motifs d'ordre écologique, culturel, historique ou architectural.

Toutefois, la déclaration préalable pour les coupes et abattages imposée par le Code de l'Urbanisme n'est pas requise (article R.421-23-2 du Code de l'urbanisme) dans les cas suivants :

¹ Une réponse ministérielle publiée au Sénat le 27/05/1999 précise que cette disposition n'est pas applicable dans les cas où un POS serait mis en révision (la notion de POS pouvant être étendue à celle de PLU). Elle tend à s'appliquer jusqu'à l'entrée en vigueur du PLU.

- Dans le cadre d'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- Lorsqu'il existe déjà un contrôle administratif en vertu du Code Forestier :
 - o Pour les bois et forêts soumis au « régime forestier » encadré par le livre II du code forestier (donc au sein du DPAC),
 - o Lorsqu'il est fait application d'un « plan simple de gestion » (PSG) agréé, d'un règlement type de gestion (RTG) approuvé ou d'un programme des coupes et travaux (PCT) d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé,
 - o Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Le PLU doit prendre en compte les orientations du Schéma Régional de Gestion Sylvicole applicables aux forêts privées de Bourgogne signé le 10/07/2006. Le SRGS est le document cadre pour mettre en œuvre la gestion durable des forêts privées à l'échelle régionale. Il donne des recommandations de sylviculture pour les principaux types de peuplements.

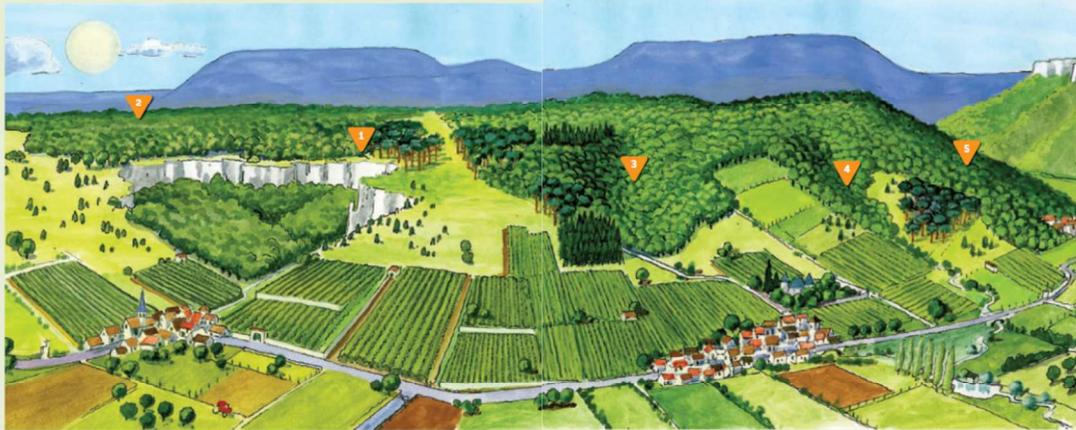
Quinze objectifs d'amélioration continue ont été retenus par l'ensemble des signataires et partenaires en octobre 2001 avec une possibilité de révision et mise à jour tous les 5 ans :

- Objectif 1 : des techniques durables d'exploitation du bois.
- Objectif 2 : des milieux et des espèces remarquables bien gérés.
- Objectif 3 : des débouchés rémunérateurs pour les produits forestiers.
- Objectif 4 : des forêts bien aménagées et bien suivies.
- Objectif 5 : les potentialités des milieux forestiers bien connues et des espèces forestières bien adaptées à la station.
- Objectif 6 : une filière forestière riche en emplois qualifiés.
- Objectif 7 : l'état de santé des forêts régulièrement contrôlé.
- Objectif 8 : une surface forestière bien connue.
- Objectif 9 : une gestion forestière attentive à la biodiversité.
- Objectif 10 : l'équilibre sylvo-cynégétique.
- Objectif 11 : le capital ligneux sur pied géré durablement.
- Objectif 12 : des infrastructures bien raisonnées, adaptées aux enjeux et respectueuses de l'environnement.
- Objectif 13 : une récolte de bois raisonnée et équilibrée.
- Objectif 14 : des peuplements forestiers stables et résistants.
- Objectif 15 : un paysage forestier de qualité.

Fleurey-Sur-Ouche est identifié au titre des Côtes Calcaires

Côtes calcaires

LES GRANDS TYPES DE MILIEUX



Les orientations sylvicoles des grandes zones forestières

- 1 **RECORD DE PLATEAU OU PENTE SÈCHE**
À SOL SUPERFICIEL CALLOUTEUX
- 2 **PLATEAU OU PENTE SUR SOL NEUTRE**
OU CALCAIRE DE MOINS DE 50 CM DE PROFONDEUR
- 3 **SOL PROFOND DE PLUS DE 50 CM EN FOND**
DE CÔTE LARGES, BAS DE PENTE OU SUR PLATEAU
- 4 **FOND DE VALLON, GÉNÉRALISÉMENT**
SUR SOL ARGILEUX ET NEUTRE
- 5 **VERSANT NORD, GÉNÉRALISÉMENT**
SUR SOL D'ÉBOLIS CALCAIRES

104

SCHEMA REGIONAL DE GESTION SYLVICOLE

- La potentialité des stations, en production et qualité de bois, est évaluée selon quatre classes :
- ☹ **Milieu à faible potentialité**
Sols profonds et riches à bonne réserve en eau, milieux ne présentant pas ou peu de facteurs limitants (faibles épiplétes, enrichissement probable, bonne orientation en eau).
On peut y produire régulièrement du bois d'un bon à très bon qualité. Une large chose d'essences est possible, même parfois plus exigeantes.
 - ☺ **Milieu à bonne potentialité**
Sols assez profonds et à richesse minérale convenable. Il peut y avoir un ou plusieurs facteurs limitants, mais leur influence reste assez faible.
On peut y produire du bois de qualité assez facilement. Le choix des essences feuillues ou résineuses est assez large.
 - ☹ **Milieu à faible potentialité moyenne**
Dans ces sols, les facteurs limitants (rapport d'eau, carence, piénessité, horizon compact, présence de éléments rocheux...) ont une influence certaine et se combinent entre eux pour rendre l'enrichissement et l'orientation en eau difficiles. La croissance des arbres est moyenne, et le qualité des bois sont moyenne.
Le choix d'essences est assez restreint, mais notamment, sans que leylviculture, pour améliorer la qualité des arbres.
 - ☹ **Milieu à faible potentialité**
Sols peu profonds, présentant plusieurs facteurs limitants dont l'accumulation partielle de végétaux forestiers (faibles réserves notamment le piénessité d'enrichissement, excès ou manque d'eau, piénessité ou absence de cimeux).
On ne peut pas y produire du bois de qualité et les investissements sont à éviter ; il est souvent préférable de conserver les peuplements en place.

Les orientations sylvicoles des grandes zones forestières

105

SCHEMA REGIONAL DE GESTION SYLVICOLE

3.1.3 ESSENCES RECOMMANDÉES PAR GRANDS TYPES DE MILIEUX

Sur ces sols calcaires le plus souvent pauvres, il est souhaitable de préserver et valoriser le chêne. Le hêtre s'élevé mais est fragile sur ces sols. L'épicéa n'est pas à sa place. L'amélioration et la régénération des peuplements en place, avec une attention particulière aux fruitiers, est souvent préférable à la plantation.



1 **RECORD DE PLATEAU OU PENTE SÈCHE**
À SOL SUPERFICIEL CALLOUTEUX

(unités 2, 3, 11, 12, 14, 21, 23 du pré-catalogue des stations forestières de la Côte et Ariège-Côte)
On y trouve généralement une chênaie pubescente avec présence de buis et alisier blanc.
La production de bois reste marginale, la forêt fournit surtout du bois de chauffage exploité en taillis une à deux fois par siècle et aucun bois d'œuvre feuillu commercialisable. Le gros bois peut constituer un revenu. Les pins noirs, qui résistent à ces conditions, ne fournissent pas non plus des produits facilement commercialisables et valorisants.

Recommandations :
Le très faible fertilité de ce milieu n'incite pas à planter. La gestion classique en taillis simple, avec éventuellement boilage des bois les mieux confirmés, est bien adaptée. La chasse ou la trufficulture sont des alternatives à une hypothétique production de bois d'œuvre.



2 **PLATEAU OU PENTE SUR SOL NEUTRE**
OU CALCAIRE DE MOINS DE 50 CM DE PROFONDEUR

(unités 5, 15, 16, 25)
Le peuplement est essentiellement constitué d'une chênaie-charmaie où le hêtre peut être présent, accompagné de fruitiers et d'érable champêtre. C'est la station la plus répandue. Elle produit en TSF environ 1 m³/ha/an de bois d'œuvre avec des bois difficilement utilisables car se déformant ou séchant. Le taillis de chêne accompagné de buis sur sol de 30 cm est remplacé par le charme quand la profondeur augmente. La fertilité est directement proportionnelle à la profondeur du sol. Sur les légères pentes nord et est, l'air conserve une humidité favorable à la végétation forestière ; c'est là que l'on rencontre le hêtre.

Principales essences recommandées :
- à favoriser dans le peuplement : alisier terminal, cornier, érable champêtre, chêne sessile, hêtre, érable plane...
- en plantation en plein : douglas, mélèze d'Europe, pin laricio de Calabre...
- en enrichissement ou mélange : alisier terminal, clède (sud de Beauce), cornier, douglas, érable à feuille d'obier, érable plane ou de Montpellier, hêtre, mélèze d'Europe, pin laricio, sapin Nordmann...
Recommandations :
Sur ces stations, à production relativement faible, les plantations sont évitées.



3 **SOL PROFOND DE PLUS DE 50 CM EN FOND DE CÔTE LARGES,**
BAS DE PENTE OU SUR PLATEAU

(unités 6, 7, 8, 9, 24, 24)
Parmi les meilleurs de la région, ces sols sont peu fréquents et de surface réduite. On trouve un taillis de charme avec réserve de chêne de qualité, avec des hêtres et des frênes disséminés. La production de bois d'œuvre peut atteindre 2 m³/ha/an ; ce bois est assez recherché car les chênes ne sont pas gelifs et presque toujours sains. Ils peuvent fournir des bois de merlan avec peu d'oublier. Les hêtres fournissent un bois de qualité.
C'est un des rares milieux où les plantations peuvent être intéressantes, et où l'on peut espérer une production de 10 m³/ha/an pour les résineux. On peut aussi y produire des bois feuillus de qualité.

Principales essences recommandées :
- à favoriser dans le peuplement : alisier terminal, cornier, chêne sessile, hêtre, érable plane, érable sycamore, frêne, mersier...
- en plantation en plein : douglas**, chêne sessile, érable sycamore, mélèze d'Europe, noyer...
- en enrichissement ou mélange : alisier terminal, chêne rouge, cornier, douglas, érable plane, érable sycamore, hêtre, mersier, noyer...
* dans les combes larges
** sauf dans les combes



4 **FOND DE VALLON, GÉNÉRALISÉMENT**
SUR SOL ARGILEUX ET NEUTRE

(unités 27 à 34)
Les rares peuplements situés dans les zones fraîches des vallons conservent une bonne alimentation en eau toute l'année sont des chênaies pédonculées-frénaies. Malgré l'apparente réussite des épicéas introduits au milieu du siècle dernier, ce choix d'essence est risqué pour des raisons sanitaires. Les feuillus peuvent produire une bonne qualité de bois et rentabiliser les plantations.

Principales essences recommandées :
- à favoriser dans le peuplement : chêne pédonculé, chêne sessile, érable sycamore, frêne, mersier, noyer, orme...
- en plantation en plein : chêne sessile, chêne pédonculé, érable plane, érable sycamore, frêne, noyer...
- en enrichissement ou mélange : alisier terminal, érable plane, érable sycamore, mersier, frêne, noyer...



5 **VERSANT NORD, GÉNÉRALISÉMENT**
SUR SOL D'ÉBOLIS CALCAIRES

(unités 17 à 20)
Ces milieux sont rares et souvent de faible surface. On rencontre des érablières à scolopendres, des hêtres froides à dentaire pennée et des hêtres-chênaies-charmaies à tilleul.
Ces stations, témoins d'un climat à tendance montagnarde, sont d'une grande valeur écologique car abritent des espèces rares. Ces peuplements sont moyennement productifs, mais les feuillus peuvent être de bonne qualité. Une gestion qui valorise et améliore ces feuillus de qualité et préserve les espèces rares est préférable à des plantations en plein, denses et coûteuses en raison de la pente.

Principales essences recommandées :
- à favoriser dans le peuplement : les feuillus de qualité en place dans le peuplement, érables, hêtre, tilleul...
- en plantation en plein : érables, hêtre, tilleul... mais les plantations sont difficiles et leur réussite aléatoire.
- en enrichissement ou mélange : érables, hêtre...

Les orientations sylvicoles des grandes zones forestières

106

SCHEMA REGIONAL DE GESTION SYLVICOLE

Les orientations sylvicoles des grandes zones forestières

107

SCHEMA REGIONAL DE GESTION SYLVICOLE

2 - L'ACTIVITÉ AGRICOLE

TERRALTO
ENSEMBLE FAISONS VIVRE VOS PROJETS



**DIAGNOSTIC
AGRICOLE**

**Dans le cadre de la
révision du PLU de
Fleurey-sur-Ouche**

Mars 2022

<https://bfc.chambres-agriculture.fr/cote-dor>



Le diagnostic agricole permet de répondre à plusieurs objectifs :

- Il permet, par son identification en tant qu'entité spécifique, de clairement afficher l'importance de l'agriculture dans la démarche globale de PLU.
- Il permet d'apporter l'ensemble des informations et connaissances nécessaires pour prendre en compte les activités agricoles dans le PLU. L'agriculture constitue une des composantes principales de l'espace rural, tant dans la dimension spatiale de ce territoire, que dans son fonctionnement économique. Elle interagit avec toutes les dimensions de l'aménagement du territoire : la valeur écologique des milieux, les risques naturels, le paysage, le développement du tissu urbain, les déplacements.
- Il contribue au diagnostic global de la commune permettant à la municipalité de clarifier et justifier son projet d'aménagement, mais également d'éviter les erreurs d'appréciation dans le zonage et le règlement du PLU.

Les informations permettant d'établir le diagnostic agricole ont été recueillies lors d'enquêtes auprès de l'ensemble des agriculteurs exploitants. Ce recueil de données est complété par des données statistiques agricoles notamment issues du Registre Parcellaire Graphique.

En **résumé**, sur la base de notre étude, on recense aujourd'hui sur la commune de Fleurey-sur-Ouche :

- 4 exploitations ayant leur siège sur Fleurey-sur-Ouche
- 17 exploitations qui exploitent des terres et/ou disposent de bâtiments sur le territoire communal, mais dont le siège se situe sur une autre commune

Au total, **848 hectares** de terres de Fleurey-sur-Ouche sont utilisés à des fins agricoles (2020), en grandes cultures et prairies.

Les exploitations majeures de Fleurey-sur-Ouche sont les suivantes : une exploitation céréalière (exploitation 1) et un centre équestre (exploitation 2) dont les sièges sont sur la commune ainsi que les exploitations de polyculture élevage (exploitations 5 et 6) dont les sièges sont respectivement situés à Ancey et Pasques.

2-1 Les exploitations de Fleurey-sur-Ouche

En 2021, on compte quatre exploitations agricoles ayant leur siège sur Fleurey-sur-Ouche. Elles sont juridiquement structurées de la façon suivante :

- Une exploitation importante en céréales sous forme sociétaire (EARL) (exploitation 1)
- Le centre équestre sous forme sociétaire (SARL) (exploitation 2)
- Une exploitation individuelle (exploitation 3). Le gérant dispose de quelques chevaux ; il est pluriactif
- Une exploitation individuelle (exploitation 4). Seul le siège est basé sur Fleurey-sur-Ouche. Le gérant a acquis une ferme sur Urcy en 2012, mais est en litige avec le cédant depuis. Il ne possède pas de bâtiments et n'exploite pas de terres sur la commune. Il est par ailleurs prestataire de service pour les agriculteurs et les particuliers.

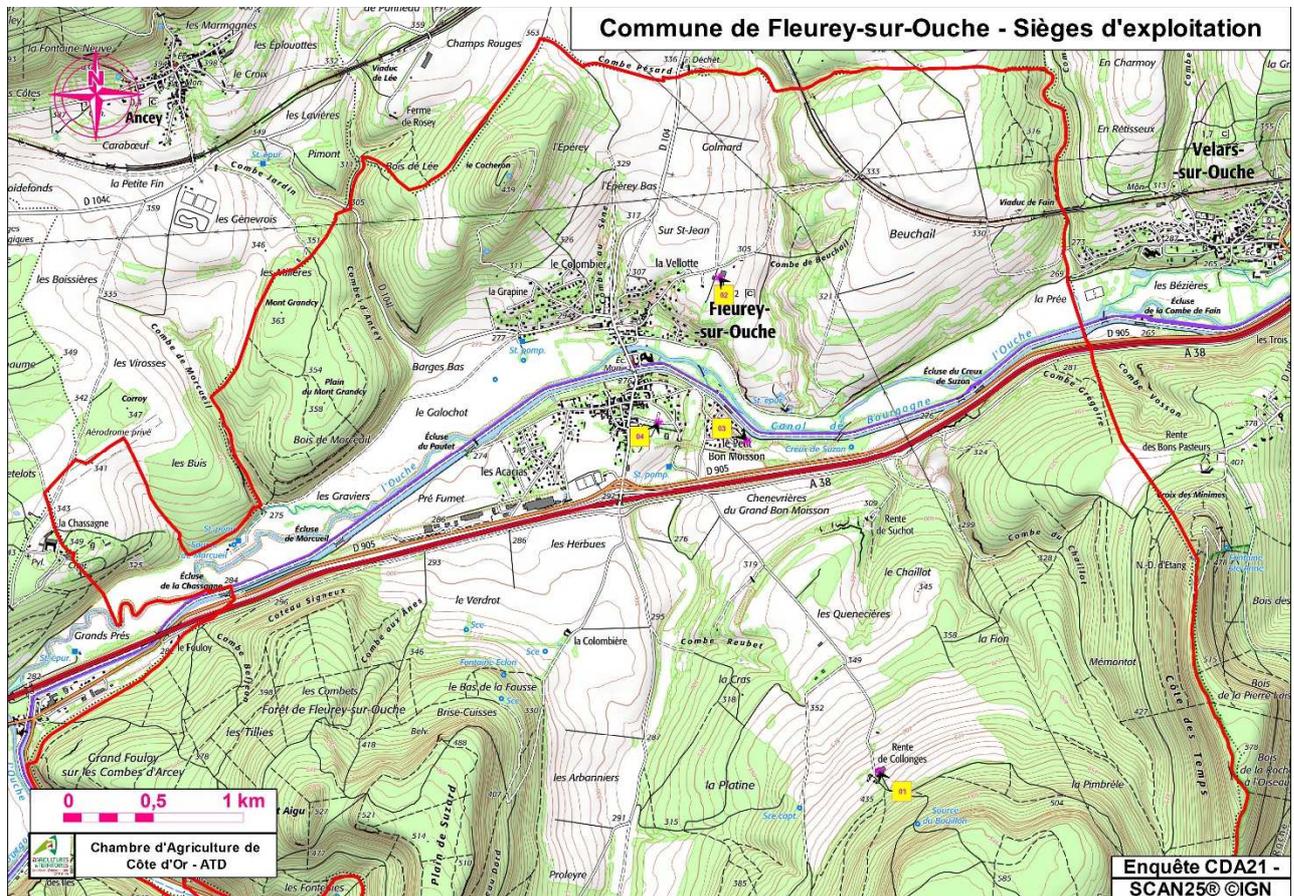
Figure 1: structures sociétaires et individuelles (enquête exploitants CA)

RAISON SOCIALE	Nombre d'exploitation	nombre total d'exploitants	Nombre d'associé non exploitant total
EARL	1	1	0
SARL	1	1	0
ENTREPRISE INDIVIDUELLE	2	2	0
Total général	4	4	0

Localisation des sièges d'exploitations

La carte suivante permet de constater que les sièges d'exploitations sont localisés en limite de l'enveloppe bâtie ou au lieu-dit « La Rente de Collonges » au sud-est du territoire. Pour mémoire, l'exploitation 4 dispose uniquement de son siège sur la commune. Elle ne possède aucun bâtiment agricole et n'exploite pas de terres sur Fleurey-sur-Ouche.

Figure 2 : carte des sièges d'exploitation



L'âge des exploitants

L'âge moyen des exploitants ayant leur siège sur Fleurey-sur-Ouche est de 48 ans. Sur les 4 exploitants, 2 d'entre eux ont plus de 50 ans². Les exploitants de plus de 50 ans se sont exprimés sur le projet de reprise de leur exploitation (cf. infra).

Emplois

Sur les 4 exploitations ayant leur siège sur Fleurey-sur-Ouche, deux chefs d'exploitation sont à temps plein (exploitations 1 et 2) et 2 à temps partiel (exploitations 3 et 4). Deux des 4 entreprises agricoles (exploitation 1 et 2) emploient respectivement 1 et 3 salariés. Ainsi, d'après l'enquête, la quantité de travail humain fournie sur ces structures correspond à 7 unités de travail annuel environ. Cette unité équivalait au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année.

Les modes de faire valoir

Il est d'usage de distinguer deux modes de faire valoir : direct et indirect. Dans le premier cas, l'exploitation des parcelles s'effectue par son propriétaire. Dans le second cas, l'exploitation de la terre se fait par délégation, l'exploitant n'étant pas le propriétaire de la terre.

² Enquête exploitants CA

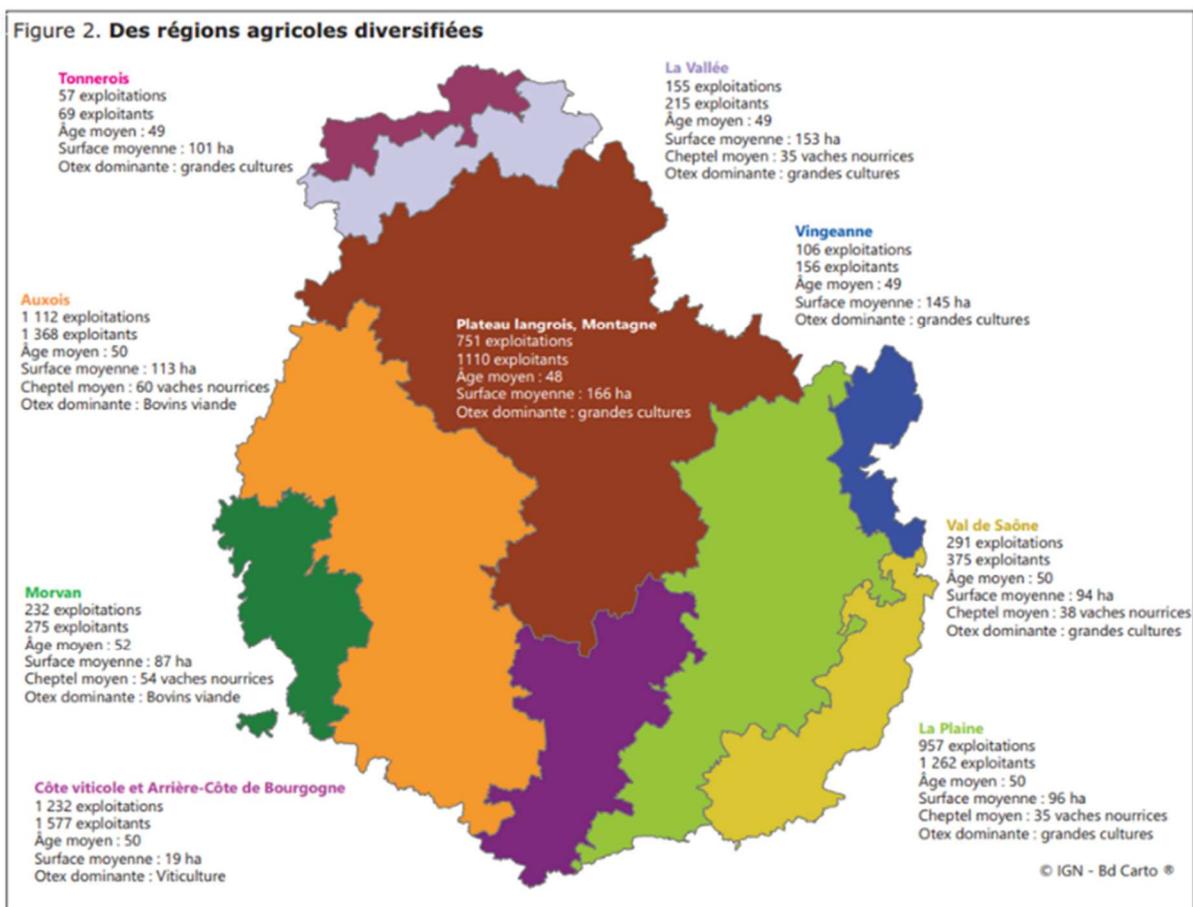
La mise en valeur d'une exploitation agricole est réalisée par métayage ou par location.

Sur la commune de Fleurey-sur-Ouche, le mode de faire valoir est mixte : ils comprennent à la fois des terres en propriétés et des terres en location avec une prédominance de terres louées.

2-2 La dimension spatiale de l'agriculture de Fleurey-Sur-Ouche

Fleurey-sur-Ouche est une commune rurale de la petite région agricole «Plateau Langrois, Montagne»³. Cette petite région, située au centre du département, forme la plus vaste région de la Côte d'Or. Cette région, diversement accidentée, dont les forêts occupent plus du tiers du territoire, est aussi une grande zone de cultures et un des bastions traditionnels de l'élevage laitier en Bourgogne. Cette petite région comptait en 2010 ⁴, 751 exploitations, soit 1110 exploitants dont l'âge moyen était de 48 ans. D'après le dernier recensement agricole de 2020, l'orientation technico-économique des exploitations (Otex) dominante sur la commune est céréales et/ou oléoprotéagineux.

Figure 3 : carte des petites régions agricoles



Répartition des usages

La commune s'étend sur une superficie de 2 976 hectares. Afin de pouvoir appréhender la répartition de l'occupation du sol et notamment la place laissée à l'agriculture, on s'appuiera sur les dernières données

³ Les régions agricoles et petites régions agricoles ont été définies (en 1946) pour mettre en évidence des zones agricoles homogènes. Elles sont déterminées à la fois par des éléments physiques, et par des facteurs humains tels que le mode de faire valoir et le système de culture.

⁴ Les résultats du recensement agricole de 2020 ne sont pas encore connus à l'échelle des petites régions agricoles.

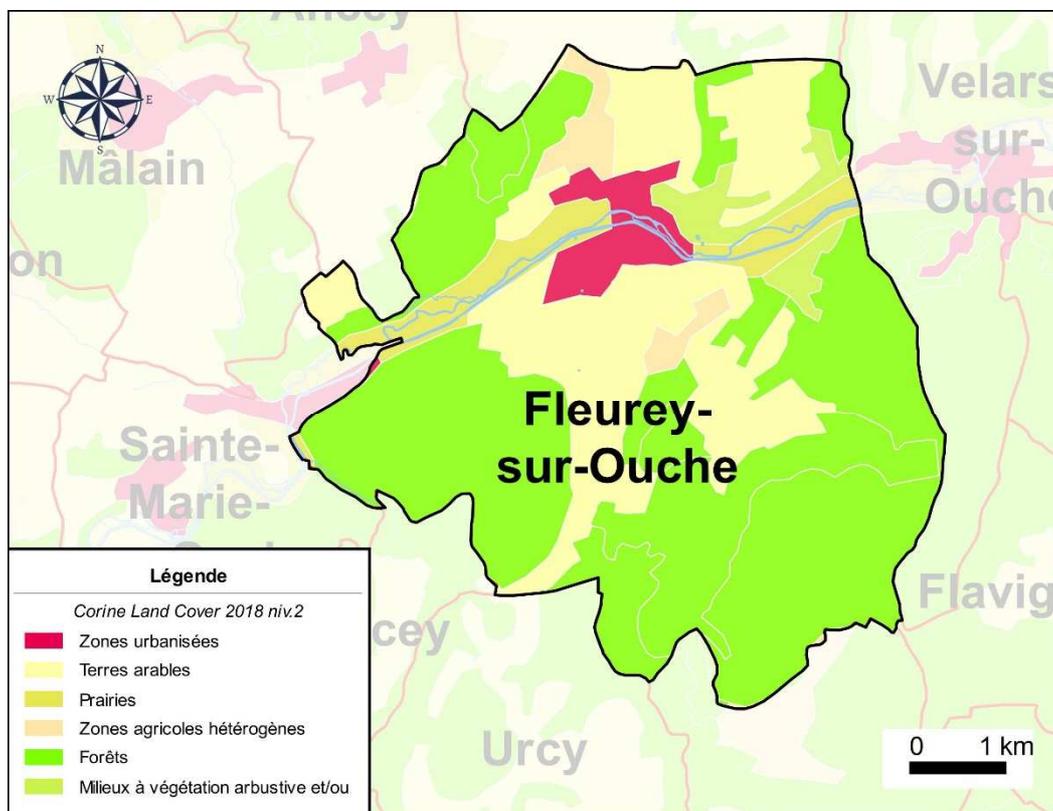
Corine Land Cover (CLC) datant de 2018. Il s'agit de l'inventaire biophysique de l'occupation des sols permettant de connaître le partage du territoire selon cinq grands types d'occupation du territoire :

- territoires artificialisés
- territoires agricoles
- forêts et milieux semi-naturels
- zones humides
- surfaces en eau.

L'occupation des sols de Fleurey-sur-Ouche est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (62,2 % en 2018), une proportion sensiblement équivalente à celle de 1990 (62,6 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : forêts (58,7 %), terres arables (25,2%), prairies (5,8 %), zones urbanisées (4 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (3,5%), zones agricoles hétérogènes (2,8%).

L'agriculture couvre donc 1/3 du territoire de Fleurey-sur-Ouche (33,8 %)

Figure 4 : occupation du sol selon CLC2018



Évolution de l'usage agricole

Le Registre Parcellaire Graphique (RPG) est une base de données géographique mise à jour annuellement, servant de référence à l'instruction des aides de la Politique Agricole Commune (PAC).

Il permet d'analyser les données sur l'utilisation agricole du sol.

En revanche, fondé sur une base déclarative, il ne peut prétendre à l'exhaustivité. Certaines cultures ne sont pas déclarées, n'ayant pas d'incitation à l'être au titre de la PAC : maraîchage, vignes, vergers. Des changements de réglementation ont pu aussi changer la nomenclature des cultures sur les différentes campagnes.

Néanmoins, il s'agit d'un excellent outil pour une première approche de l'assolement, ainsi que pour l'étude de son évolution au cours du temps.

Nous avons repris les déclarations disponibles sur quatre campagnes, couvrant une période de quinze ans, ramenées à l'emprise de la commune de Fleurey-sur-Ouche.

Elles ont été synthétisées en trois grandes catégories :

- Prairies : il s'agit des prairies permanentes et de certaines jachères (> 6 ans)
- Terres arables : toutes les grandes cultures (COP), mais aussi les prairies temporaires, et les autres jachères (<= 5 ans ou jachères environnementales)
- Autres : Bandes tampons le long de cours d'eau ou de forêts, surfaces temporairement non exploitées.

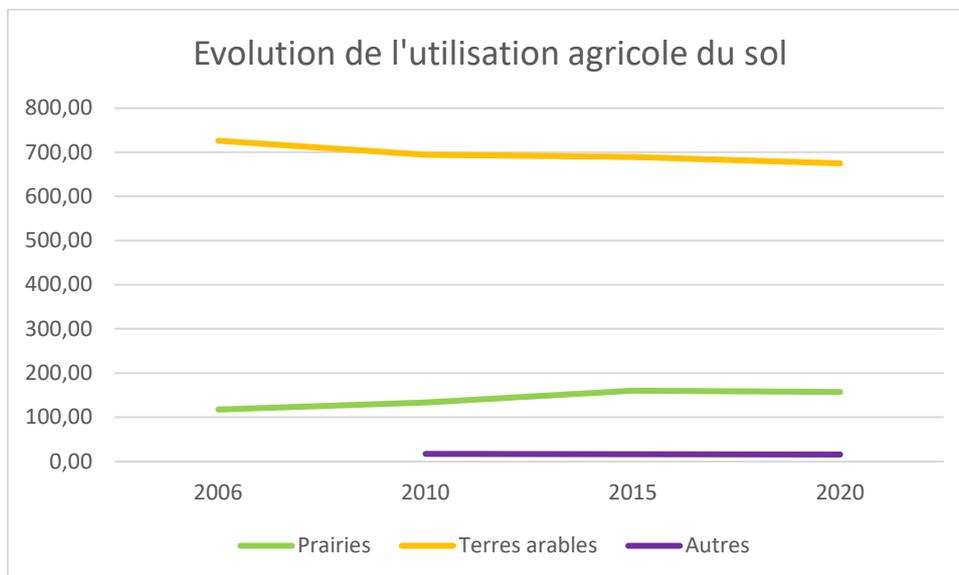
Surfaces déclarées à Fleurey-sur-Ouche en ha :

	2006	2010	2015	2020
Prairies	117,43	133,52	160,45	157,45
Terres arables	725,88	693,88	688,84	674,74
Autres		17,17	15,94	15,57
Total	843,31	844,56	865,24	847,77

Pourcentages suivant les catégories :

	2006	2010	2015	2020
Prairies	13,93%	15,81%	18,54%	18,57%
Terres arables	86,07%	82,16%	79,61%	79,59%
Autres	0,00%	2,03%	1,84%	1,84%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

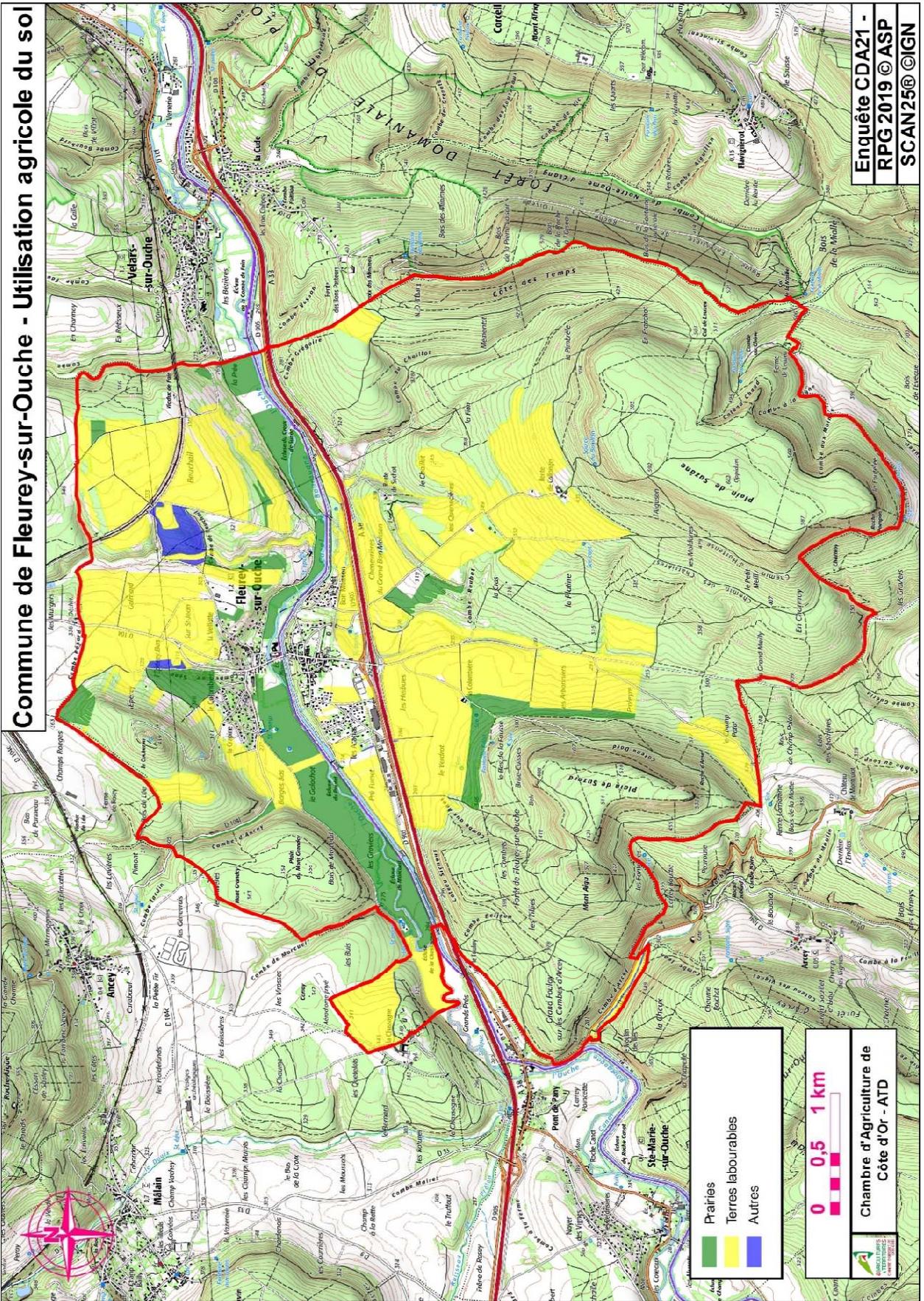
La surface déclarée totale est stable au cours des quinze dernières années, oscillant autour de 850 ha en moyenne.



L'utilisation en grandes cultures reste très majoritaire (80 %). On note cependant une augmentation régulière de la part de prairies (+ 40 ha en 15 ans).

La carte suivante met en évidence la répartition des terres labourables et de prairies sur le territoire communal.

Figure 5 ; carte répartition terres arables / STH



Ilots d'exploitation

La carte suivante met en évidence l'ensemble des ilots exploités sur la commune, chaque couleur représentant une exploitation. Elle a été établie à dire d'exploitants, lors de la réunion organisée dans le cadre du diagnostic agricole.

Sur les 21 exploitations recensées (4 ayant leur siège sur la commune et 17 exploitant des terres ou disposant de bâtiments sur la commune, mais dont le siège se situe sur une autre commune), toutes interviennent sur des terres de Fleurey-sur-ouche à l'exception des exploitations 4 et 7. Trois disposent de surfaces de plus de 100 hectares (exploitation 1, 5 et 6) :

- Le parcellaire de l'exploitation 1 est concentré autour de la ferme, ce qui rend les conditions d'exploitation très favorables.
- L'exploitation 5 dispose de plusieurs ilots d'exploitation de grande dimension
- Le parcellaire de l'exploitation 6 est dispersé au Nord de la commune et de part et d'autre de l'Ouche, du canal de Bourgogne et de l'autoroute A38.
- Les autres agriculteurs exploitent des parcelles de moindre dimension.

Nous avons un parcellaire globalement dispersé, hors exploitation 1. La surface moyenne des îlots d'exploitation est de 5,4 ha, inférieure à la moyenne départementale qui est de 6,5 ha.

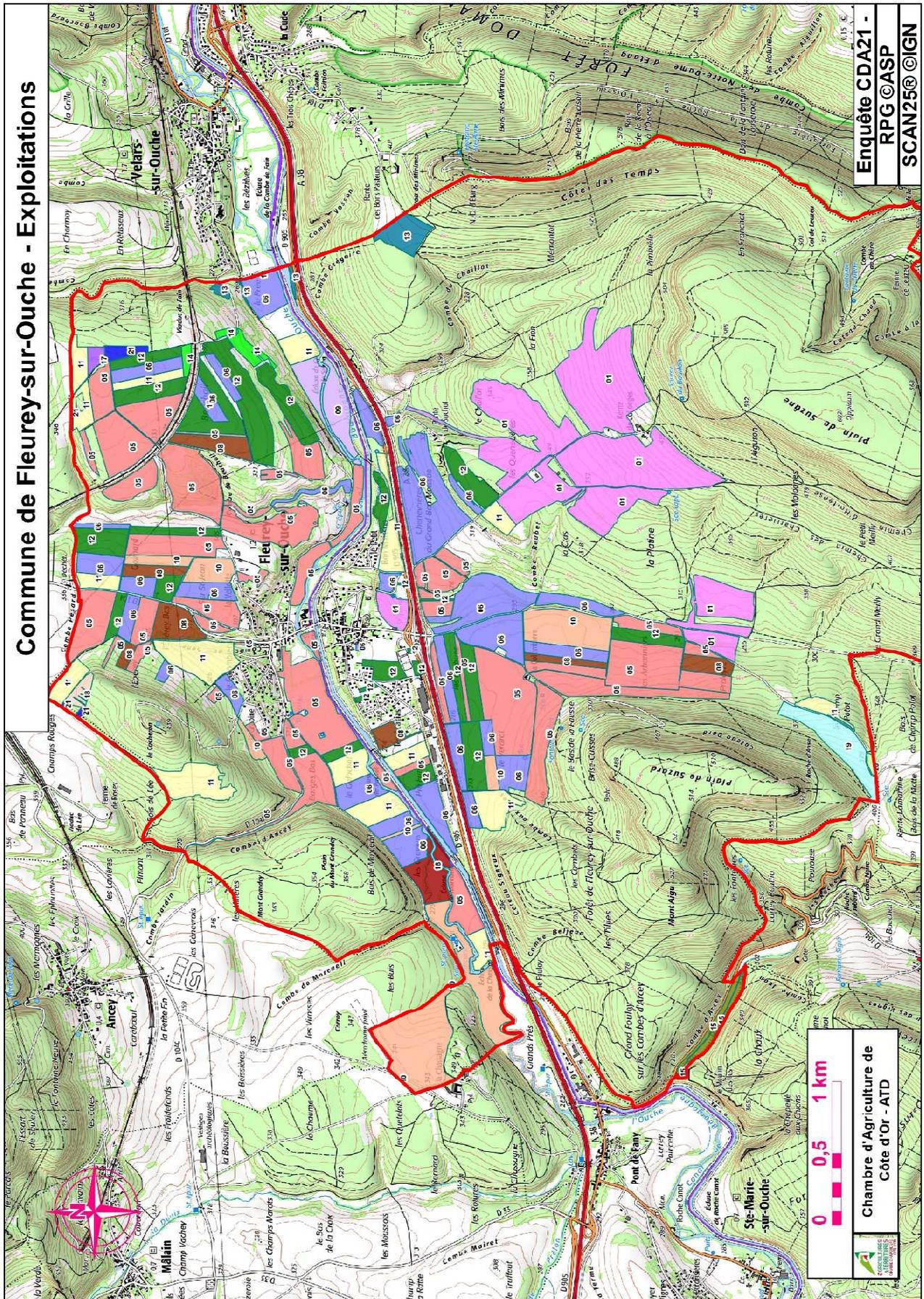
Si on retire les îlots de l'exploitation 1, remarquablement étendus et groupés, cette moyenne descend à 4,7 ha.

La commune de Fleurey-sur-Ouche a certes bénéficié d'un remembrement, clos en 1970 et couvrant un périmètre de 956 ha, mais ses effets ont été réduits depuis 50 ans du fait des successions et acquisitions diverses.

Certains exploitants ont exprimé le souhait de procéder à une restructuration, sous forme d'échanges par exemple.

Cela permettrait d'optimiser les temps de trajet et la consommation énergétique, de réduire les traversées d'agglomération, mais aussi de réduire l'utilisation d'intrants.

Figure 6 : carte des ilots d'exploitation



Bâti agricole et périmètre sanitaire

L'immobilier bâti est également une part importante des moyens nécessaires à l'activité agricole. En outre, celui-ci peut générer des périmètres sanitaires tenant à la nature de l'activité agricole.

Certains bâtiments agricoles sont localisés au niveau des sièges d'exploitation. C'est le cas pour les exploitations 1, 2 et 3. L'exploitant 4 a son siège sur la commune mais ne dispose pas de bâtiments agricoles sur le territoire communal.

On recense également sur le territoire des bâtiments agricoles liés à des exploitations dont le siège est basé dans une commune extérieure à Fleurey-sur-Ouche, à savoir ceux des exploitations 5, 6 et 7.

Les cartes ci-après présentent l'ensemble des installations agricoles identifiées sur le territoire de Fleurey-sur-Ouche. Les périmètres d'éloignement réglementaire sont également matérialisés sur ces cartes à partir des données fournies par les exploitants. Est également répertorié le bâti non agricole (cf détail infra).

Une exploitation peut être soumise :

- au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), mis en place par l'arrêté préfectoral du 5 mars 2018
- au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à déclaration ou à autorisation (ICPE), régie par l'arrêté ministériel du 27 décembre 2013.

Ces réglementations génèrent des périmètres dits sanitaires, c'est-à-dire des distances à respecter entre habitat, locaux habituellement occupés par des tiers et certains bâtiments d'exploitation.

Tout élevage, selon sa nature et sa taille, est soumis à l'une de ces réglementations et les distances minimales d'implantation des bâtiments d'élevage et leurs annexes (sauf cas particuliers - voir arrêtés) qui en découlent sont les suivantes :

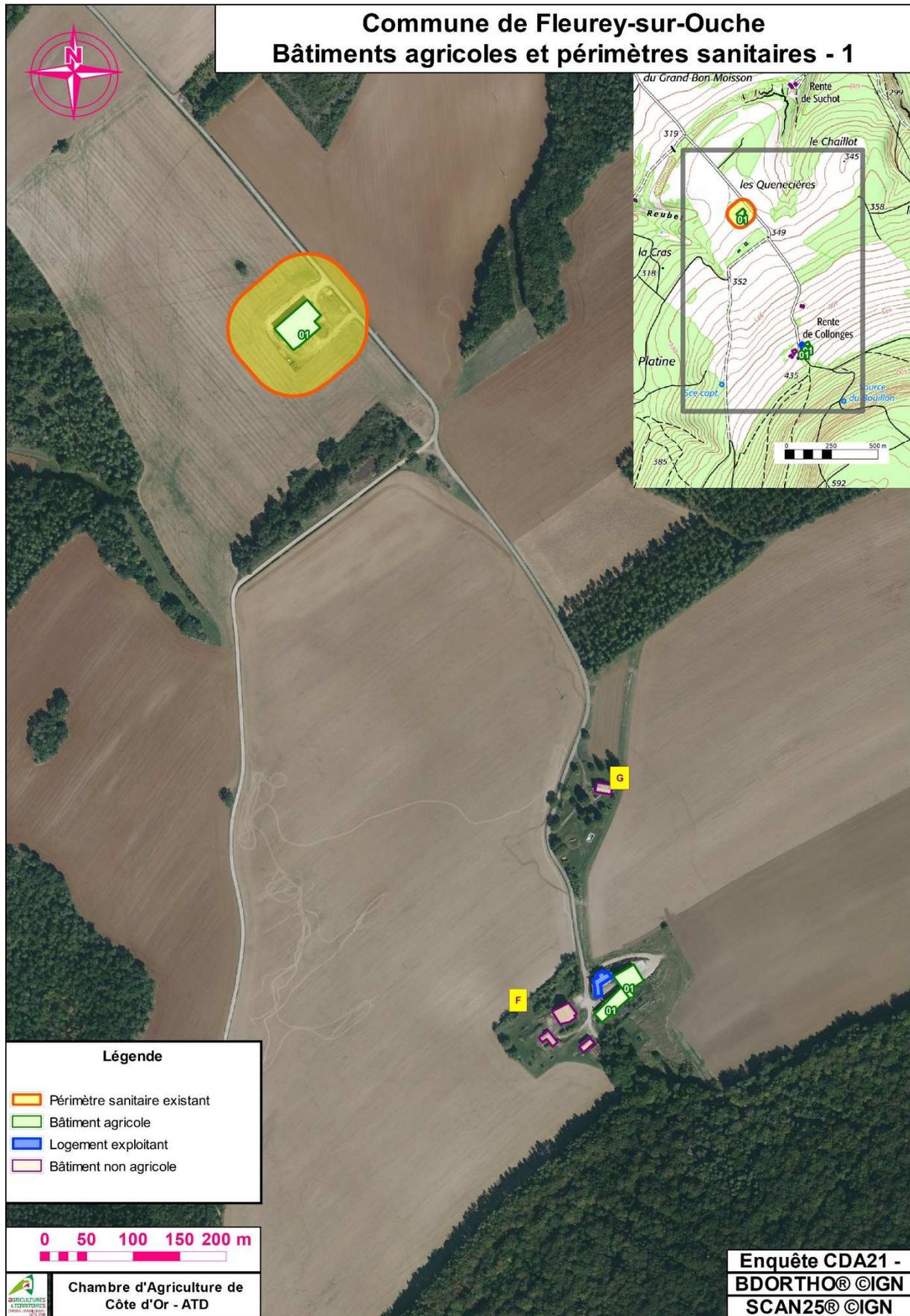
Figure 7 : distance sanitaire en fonction du régime

Type d'élevage	Nbre d'animaux	Régime	Distance minimum
Equins	De 2 à 9	RSD	25m
	A partir de 10	RSD	50m
Bovins viande	De 2 à 99 vaches	RSD	50m
	A partir de 100 vaches	ICPE	100m
Bovins lait	De 2 à 49 vaches	RSD	50m
	A partir de 50 vaches	ICPE	100m
Ovins/caprins	De 2 à 9	RSD	25m
	A partir de 10	RSD	50m

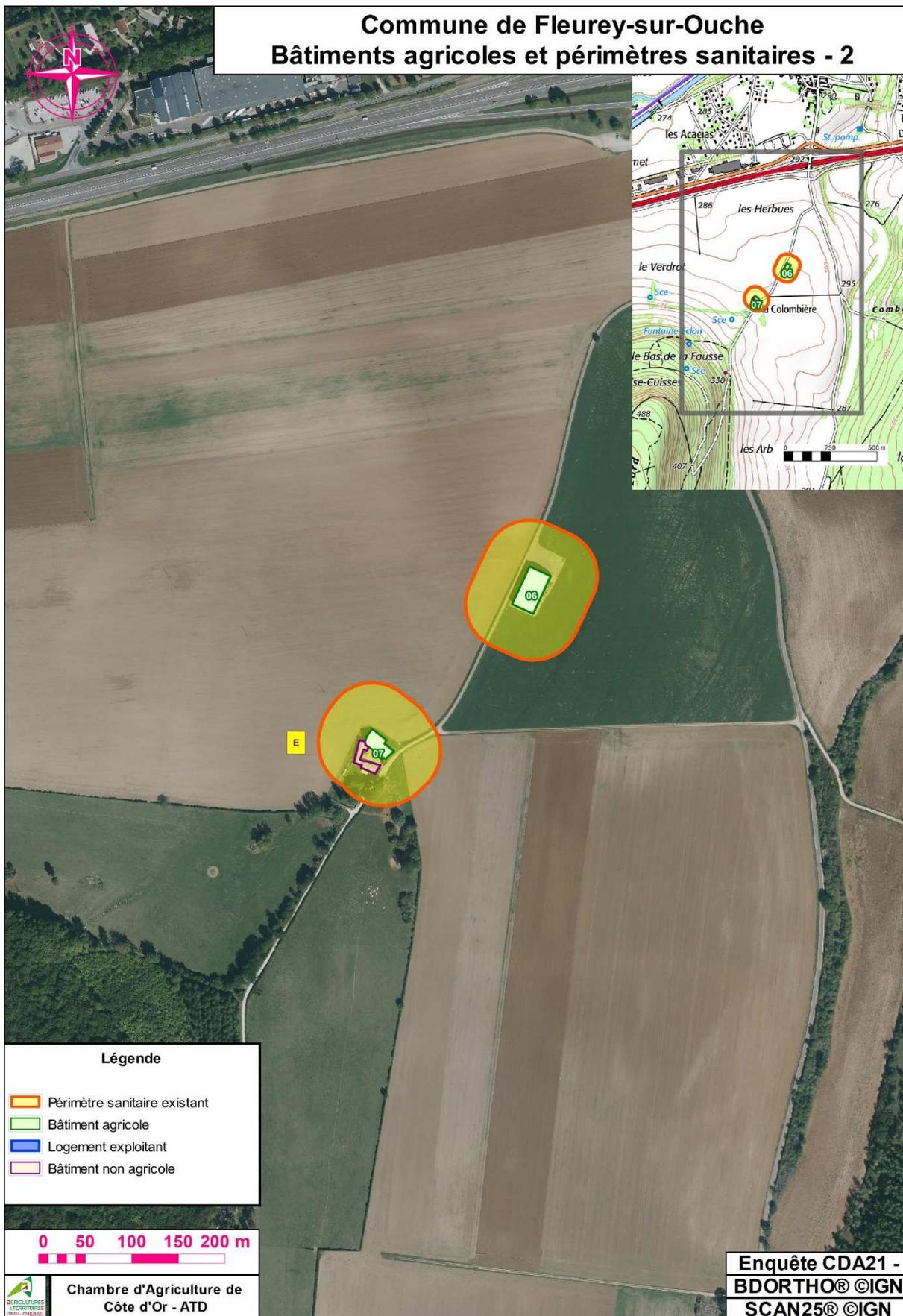
Les exploitations 2 et 5 disposent, sur la commune, de bâtiments abritant respectivement des chevaux et des vaches allaitantes. Ces exploitations sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental.

Le RSD précise également que, les équipements de stockage paille, fourrage sec et céréales qui ne sont pas des annexes de bâtiments d'élevage doivent être implantés à minima 50 mètres des habitations des tiers. Les distances de ces équipements de stockage (qu'il s'agisse d'annexes de bâtiments d'élevage ou non) peuvent être réduites respectivement à 15 et 25 mètres, à condition que les dispositions nécessaires soient prises pour prévenir le risque incendie. On recense plusieurs bâtiments de ce type sur Fleurey-sur-Ouche.

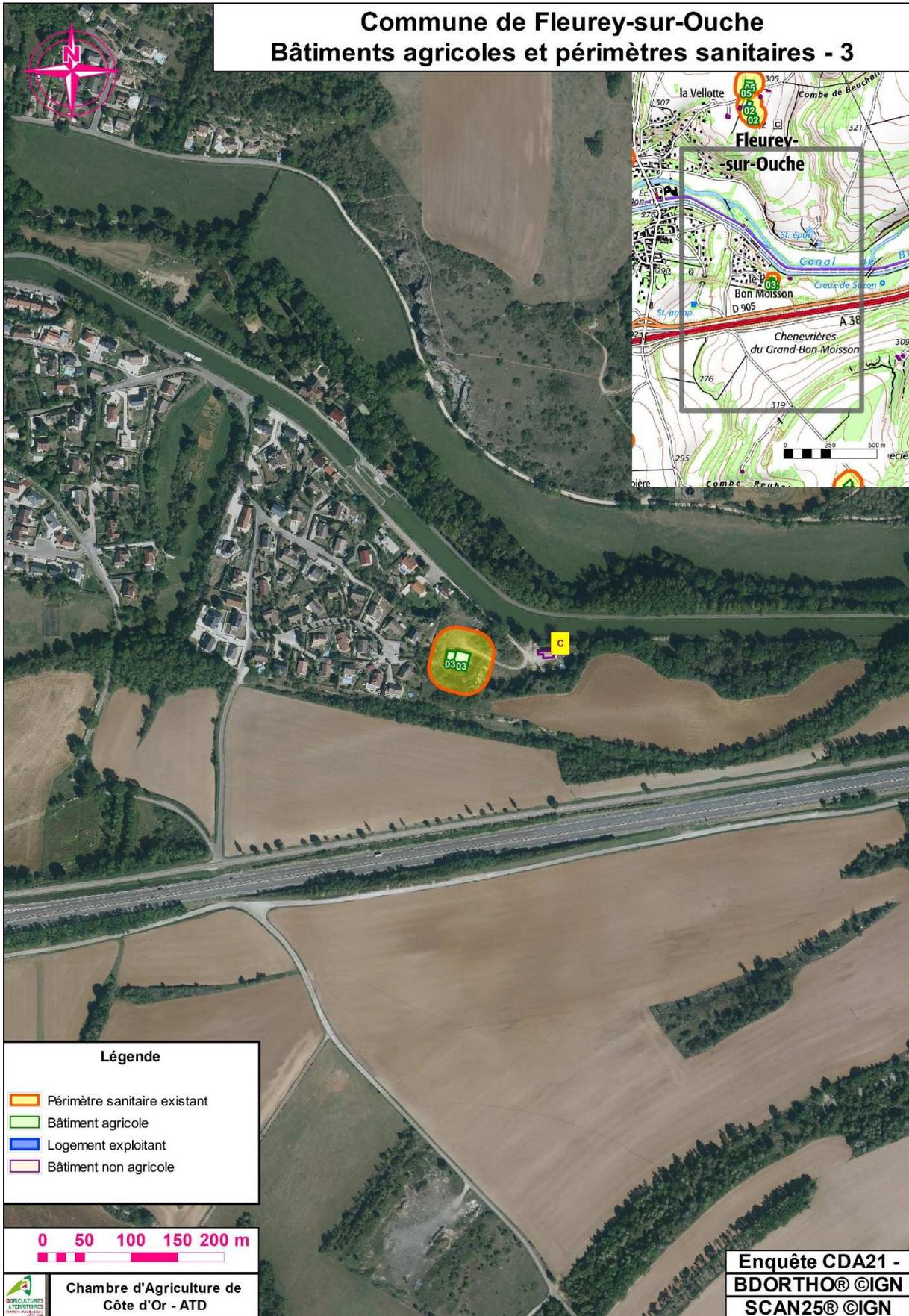
Figure 8 : carte bâtiments, périmètres sanitaires et bâti non agricole



Commune de Fleurey-sur-Ouche Bâtiments agricoles et périmètres sanitaires - 2



Commune de Fleurey-sur-Ouche Bâtiments agricoles et périmètres sanitaires - 3





À ce jour, aucune exploitation implantée sur le territoire ne relève du régime des ICPE. À noter cependant que l'exploitation 10 projette l'évolution de son activité qui sera alors soumise au régime des ICPE. Pour cela, des constructions sont envisagées sur Fleurey-sur-Ouche (cf infra).

La Chambre d'Agriculture n'étant pas habilitée à évaluer si les dispositions prises par les exploitations permettent de réduire ces distances, c'est un périmètre de 50m qui est matérialisé sur les cartes aux bâtiments concernés des exploitations soumises au RSD (à l'exception de l'exploitation 3 pour laquelle un périmètre de 25m est matérialisé autour du bâtiment de stockage fourrage car il ne détient à ce jour que 2 chevaux).

L'arrêté relatif au régime des ICPE stipule que les bâtiments d'élevage et leurs annexes sont implantés à une distance minimale de 100 mètres des habitations ou locaux habituellement occupés par des tiers (à l'exception des logements occupés par des personnels de l'installation, des hébergements et locations dont l'exploitant a la jouissance et des logements occupés par les anciens exploitants), des stades ou des terrains de camping agréés (à l'exception des terrains de camping à la ferme) ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers ; Cette distance peut être réduite à :

- 50 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments d'élevage de bovins sur litière accumulée
- 15 mètres lorsqu'il s'agit d'équipements de stockage de paille et de fourrage ; toute disposition est alors prise pour prévenir le risque d'incendie

Nota bene : l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime énonce la règle de réciprocité d'éloignement pour les habitations et locaux habituellement occupés par des tiers : « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à un usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes [...] »

Une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ».

Ces règles sont importantes puisqu'elles génèrent des périmètres dits « sanitaires » dont il faudra tenir compte pour toute urbanisation future.

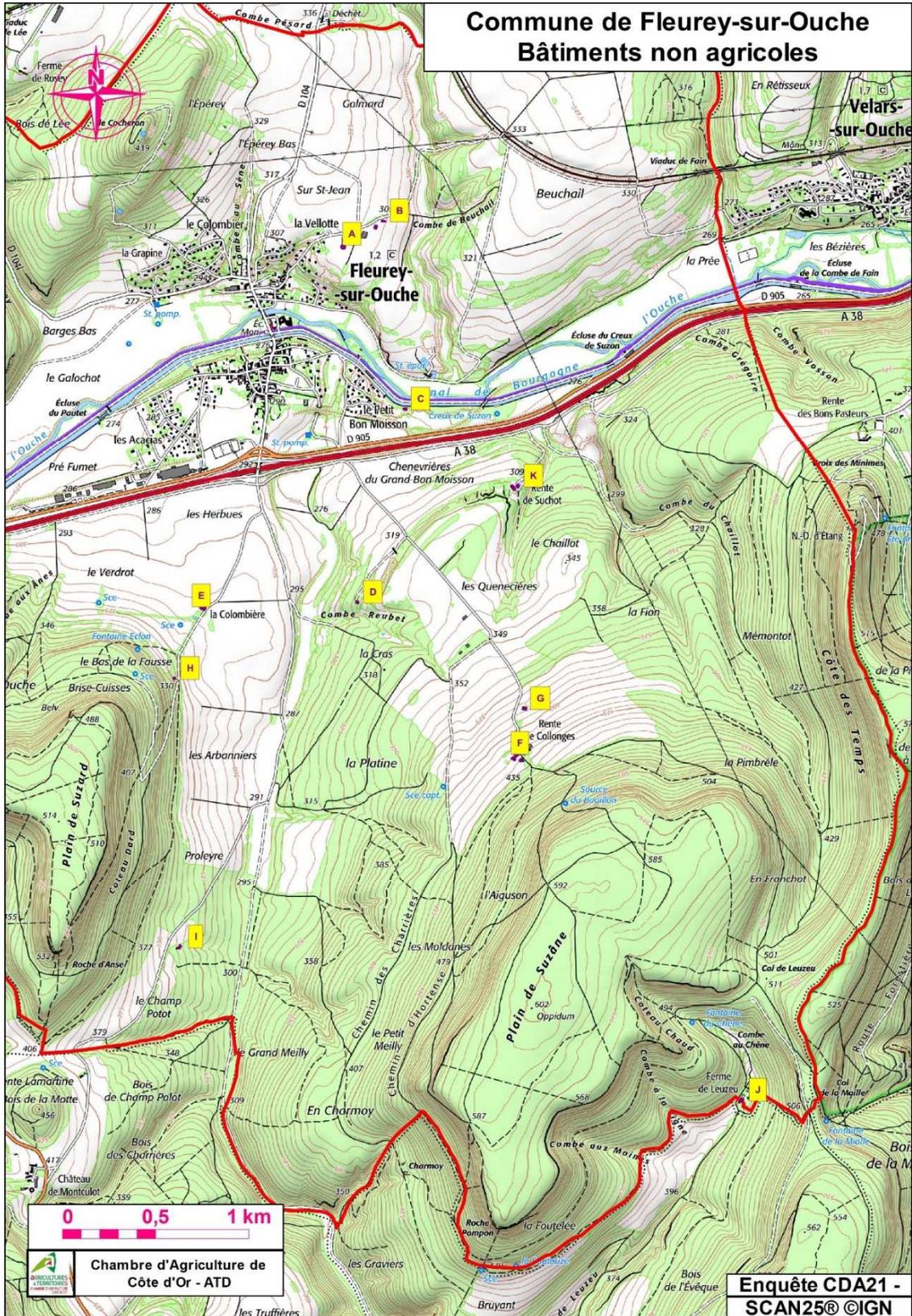
Bâti non agricole en milieu agricole

On recense également en dehors des parties urbanisées du territoire, des constructions n'ayant pas de vocation agricole dont il faudra tenir compte dans le PLU. Il s'agit des constructions suivantes :

- **A** : Ensemble constitué d'une maison, de boxes à chevaux et carrière à chevaux. Les propriétaires ont aujourd'hui une activité commerciale consistant à vendre des semences issues de saillies artificielles. Celle-ci ne relève donc pas du statut agricole. Ils envisagent à l'avenir, d'être centre d'insémination (avec monte naturelle) et d'avoir une activité d'élevage équin, ce qui les ferait passer alors sous statut agricole. Dans ce cadre, de nouvelles constructions seraient envisagées (bâtiment de stockage fourrage, bureaux, manège) et y seraient associés des périmètres sanitaires.
- **B** : Ensemble constitué d'une maison d'un particulier et d'une écurie avec 2-3 chevaux
- **C** : Maison d'un particulier
- **D** : Abri à chevaux d'un particulier
- **E** : Maison et corps de ferme appartenant à un particulier. Une partie de ses bâtiments est louée à l'exploitant 7
- **F** : Maison et grange appartenant à un particulier
- **G** : Maison d'un particulier
- **H** : Chalet de chasse privé
- **I** : Cabane de la société de chasse de la Roche d'Anse
- **J** : Ancienne ferme appartenant à l'association « Les Amis du Val du Leuzeu »
- **K** : Maison et grange appartenant à un particulier

La carte suivante présente l'ensemble des bâtis non agricoles ci-dessus. Ils figurent également sur les cartes agrandies du bâti agricole, ce qui permet de mettre en évidence le fait que certaines de ces constructions se situent à proximité.

Figure 9 : carte bâti non agricole



2-3 Les productions agricoles

Fleurey-sur-Ouche accueille sur son territoire, des productions végétales classiques (Grandes Cultures) et des productions animales.

Productions végétales

Terres arables : Les terres de Fleurey-sur-Ouche sont exploitées, en Grandes Cultures principalement par 6 exploitations (exploitation 1 ayant son siège sur Fleurey-sur-Ouche et les exploitations 5, 6, 10, 11 et 12 qui ont leur siège sur d'autres communes).

Les données du Registre parcellaire Graphique des années précédentes, confirmées par les exploitants, placent l'assolement classique Colza-Blé-Orge en tête des cultures (70 à 80 % de la sole).

Les autres cultures sont des prairies temporaires, légumineuses et diverses céréales principalement destinées à l'alimentation animale.

Le mode de conduite des grandes cultures (Céréales, Oléagineux, Protéagineux) sur Fleurey-sur-Ouche est raisonné pour la plupart des agriculteurs. A noter également la présence de trois exploitants pratiquant l'agriculture biologique (Exploitants 7, 8 et 15 en partie).

Prairies : Les prairies représentent moins du cinquième de la surface agricole. Il s'agit essentiellement de prairies naturelles. Elles sont valorisées par la production animale. Elles sont localisées

- Sur des terres potentiellement inondables de part et d'autre de l'Ouche, d'ouest en est du territoire
- en limite de la forêt de Fleurey-sur-Ouche, au niveau de la fontaine Eclon
- Sur des terres à faible potentiel agronomique (au Nord du lieu-dit « Le Cocheron », au niveau de la Combe au Sène et au Nord de la Station d'Épuration principalement).

Production animale : Sur l'ensemble des exploitations dont le siège est basé à Fleurey-sur-Ouche ou disposant de bâtiments d'élevage sur le territoire communal, on compte à ce jour

- une activité d'élevage bovin. Il s'agit de l'exploitation 5. Cette exploitation compte 120 animaux dont 50 vaches allaitantes et réalise aussi de la culture
- Un centre équestre (exploitation 2)
- Une petite exploitation ne détenant plus que 2 chevaux à ce jour (exploitation 3)

À noter la présence sur le territoire d'une activité équestre : il s'agit aujourd'hui d'une activité commerciale (identifiée en A sur la carte figure 9) susceptible d'évoluer en activité agricole (cf infra).

Signes de qualité : Les signes officiels d'identification permettent de reconnaître la qualité et/ou l'origine des produits qui en bénéficient, sur tout le territoire de l'Union Européenne. Parmi les signes de qualité, ceux qui garantissent l'origine d'un produit sont les appellations d'origine protégées (AOP) (AOC en France) et les indications géographiques protégées (IGP).

L'appellation d'origine Protégée (AOP) désigne un produit dont les principales étapes de production sont réalisées selon un savoir-faire reconnu dans une même aire géographique, qui donne ses caractéristiques au produit. C'est un signe européen qui protège le nom du produit dans toute l'Union Européenne.

L'appellation d'Origine Contrôlée (AOC) désigne des produits répondant aux critères de l'AOP et protège la dénomination sur le territoire français : elle constitue donc une étape vers l'AOP. L'AOC est le principal outil d'une politique de promotion de la qualité des produits agricoles et viticoles en France.

L'indication Géographique Protégée (IGP) identifie un produit agricole, brut ou transformé, dont la qualité, la réputation ou d'autres caractéristiques sont liées à son origine géographique. L'IGP s'applique aux secteurs agricoles, agroalimentaires et viticoles.

Sont recensées sur le territoire de Fleurey-sur-Ouche :

- IGP Emmental français Est-Central ;
- IGP Volailles de Bourgogne ;

- IGP Volailles du Plateau de Langres ;
- IGP Moutarde de Bourgogne ;
- IG Cassis de Bourgogne ;
- AOC-AOP Epoisses.

La plupart de ces productions ne sont pas présentes sur le territoire communal, à l'exception ponctuellement de la moutarde jusqu'en 2019.

Focus sur la Moutarde, une entreprise de transformation de moutarde étant implantée sur Fleurey-sur-Ouche.

La moutarde est une culture produite en Côte d'Or depuis plusieurs siècles. Cette culture a failli disparaître après la seconde guerre mondiale car elle n'était plus subventionnée. Cependant, les industries agroalimentaires continuaient à fabriquer de la moutarde à Dijon, mais à partir de graines importées du Canada. Toutefois, depuis les années 90, ces industries décident de relancer la production de graines de moutarde en Bourgogne. En 2018, ils étaient 300 agriculteurs à produire 10 000 tonnes de graines de moutarde sur 6 000 hectares de terres en Bourgogne⁵. L'essentiel de la production est en Côte d'Or.

Toutefois, elle devient délicate à produire du fait du nombre de matières actives autorisées de plus en plus restreint. Ces interdictions mènent à des impasses techniques. Certains agriculteurs interrogés, dépourvus de moyens de lutte contre les ravageurs ont dû cesser d'en produire. Des solutions phytosanitaires doivent être trouvées si l'on veut pouvoir maintenir ces productions emblématiques localement.

La filière a développé des partenariats avec les apiculteurs. Et l'Association des Producteurs de Graines de Moutarde de Bourgogne s'est engagée dans le développement durable et accompagne les producteurs pour implanter des jachères mellifères composées d'espèces intéressantes pour les insectes pollinisateurs. Cela permet d'allonger la période de ressources alimentaires pour les pollinisateurs avec un étalement de la floraison de début juin à fin septembre. Les producteurs de moutarde sont tenus d'implanter 4% de la surface de moutarde en jachère mellifère. Ces jachères sont implantées dans les pointes des parcelles ou en bordure de zones habitées ou de rivières.

Pour revendiquer l'IGP « Moutarde de Bourgogne », celle-ci doit être produite à partir de graines cultivées et transformées en Bourgogne, en respectant une recette à base de vin de Bourgogne. Or, les entreprises alimentaires qui seraient en mesure de fabriquer de la moutarde en valorisant l'IGP le font peu. En effet, sur les 10 000 Tonnes de graines de moutarde produites en Bourgogne, seulement 130 Tonnes sont utilisées pour la revendication en IGP Moutarde de Bourgogne. Avec une production annuelle de l'ordre de 400 Tonnes de pâte de moutarde (1 kg de graines permet de fabriquer 3 kg de moutarde), l'IGP « Moutarde de Bourgogne » ne représente que 0.15% de la production française de pâte de moutarde.

Ceci s'expliquerait car la recette à base de vin de Bourgogne imposée pour la fabrication de « moutarde IGP » ne semblant pas satisfaire les consommateurs, les entreprises agroalimentaires préfèrent ne pas valoriser l'IGP et produisent de la « moutarde de Dijon » à partir de vinaigre, plus apprécié des consommateurs.

Mais, fin 2018, les professionnels déposaient à l'INAO, une demande de modification de Cahier des Charges. La moutarde de Bourgogne avec la mention « à l'ancienne » va voir le jour ; il sera possible d'acidifier davantage (fabrication envisagée avec la possibilité d'ajout de vinaigre dans le liquide de dilution), mais la présence de vin de Bourgogne reste incontournable. Le cahier des charges est toujours en cours d'expertise au niveau de la commission européenne actuellement.⁶

Les circuits de commercialisation

Les récoltes obtenues par les grandes cultures de céréales, oléagineux, protéagineux sont vendues à des coopératives agricoles : principalement à Dijon Céréales à Sainte Marie sur Ouche, mais également, pour certains, aux établissements Bresson à Quemigny Poisot.

⁵ Données Chambre d'Agriculture
⁶ Données INAO

Les principaux exploitants livrent directement une partie de leurs récoltes et peuvent stocker l'autre partie.

Un des éleveurs de viande bovine commercialise sa production auprès d'un marchand de bestiaux basé à Villy en Auxois. Un autre éleveur fait de la génétique. Ainsi, ses animaux sont vendus en Allemagne, en Belgique et Hollande.

Le gérant de l'exploitation 2 pratique l'enseignement de l'équitation mais également la valorisation de chevaux via l'achat, la vente et la pension équine.

L'exploitant 7 dispose d'un moulin au lieudit « La Colombière ». Il y transforme en farine, le blé issu de son exploitation en agriculture biologique. Il confectionne également du pain, des brioches et du pain d'épices qu'il vend directement sur Malain et sur Fleurey-sur-Ouche via l'AMAP. Celle-ci écoule de l'ordre d'une soixantaine de paniers par semaine et propose du pain, des œufs, du fromage, des pâtes produits localement.

2-4 Circulation agricole

La production agricole engendre nécessairement la circulation d'engins agricoles, ce qui, au vu du matériel utilisé pour les besoins de l'exploitation, entraîne des problématiques particulières.

Flux de circulation

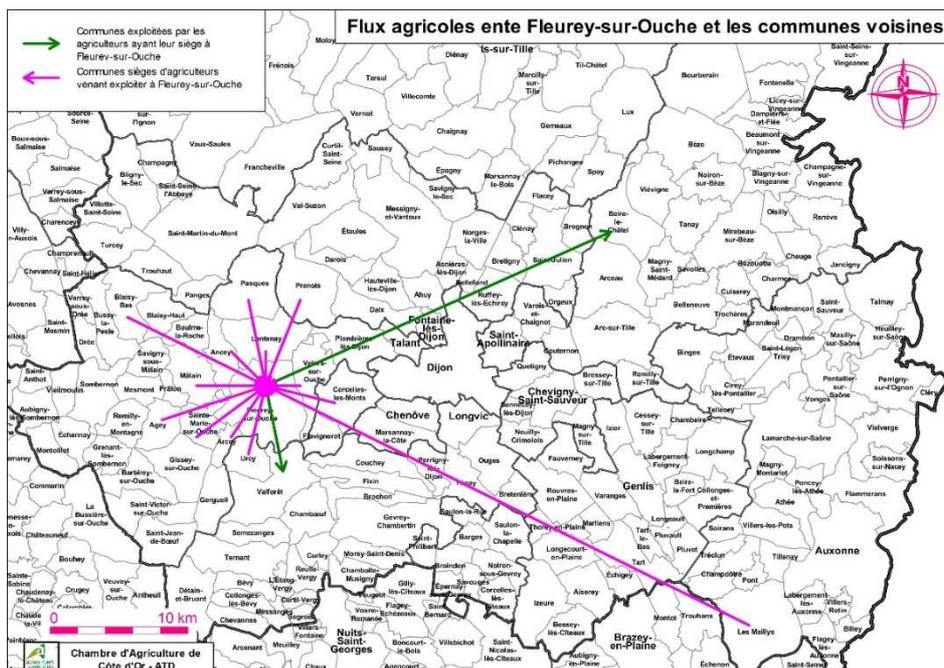
Sur les 4 exploitations (1 à 4) ayant leur siège sur Fleurey-sur-Ouche, seule l'exploitation 1 dispose de terres sur la commune et sur des communes extérieures (Clémencey et Beire le Chatel). L'exploitation 2 constitue le centre équestre. Cette activité génère donc peu de déplacements. L'exploitant 3 n'exploite pas de terres hors de la commune. Quant à l'exploitant 4, il n'exploite pas de terres sur Fleurey-sur-Ouche actuellement.

Le périmètre d'activité de ces exploitations est donc limité en comparaison avec d'autres communes.

Par ailleurs, 17 agriculteurs extérieurs exploitent des terres ou disposent de bâtiments sur Fleurey-sur-Ouche. Le siège d'exploitation le plus éloigné se trouve aux Maillys, à 53 kilomètres de Fleurey-sur-Ouche.

Les agriculteurs sont donc fréquemment sur la route. La circulation agricole est un sujet important à prendre en considération (cf.infra).

Figure 10 : carte des flux



La circulation agricole partie intégrante de l'activité

Les déplacements agricoles sont vitaux pour l'économie agricole car, pour exercer pleinement leur activité, les agriculteurs doivent pouvoir se déplacer entre leurs différents lieux de travail : siège d'exploitation, parcelles, coopératives... Parfois, ces déplacements s'effectuent sur de longues distances. Et certains aménagements peuvent perturber la circulation de ces derniers.

La circulation des engins agricoles est rythmée par la nature des travaux et varie selon les saisons et les productions concernées. De manière générale, les flux s'intensifient au printemps, de mars à juin (période de semis et de récoltes) et à l'automne, en septembre octobre (semis).

Cette thématique a été abordée avec les agriculteurs locaux. Un certain nombre de points de vigilance liés à la problématique de circulation agricole ont été identifiés ci-dessous.

Problématique de circulation

Les engins agricoles sont des véhicules de fort gabarit. Par exemple :

- une moissonneuse batteuse avec chariot de coupe : longueur 20m, largeur 4,3m
- un tracteur avec semoir : longueur 15m, largeur 3m
- Un tracteur avec benne : longueur 18m, largeur 3m

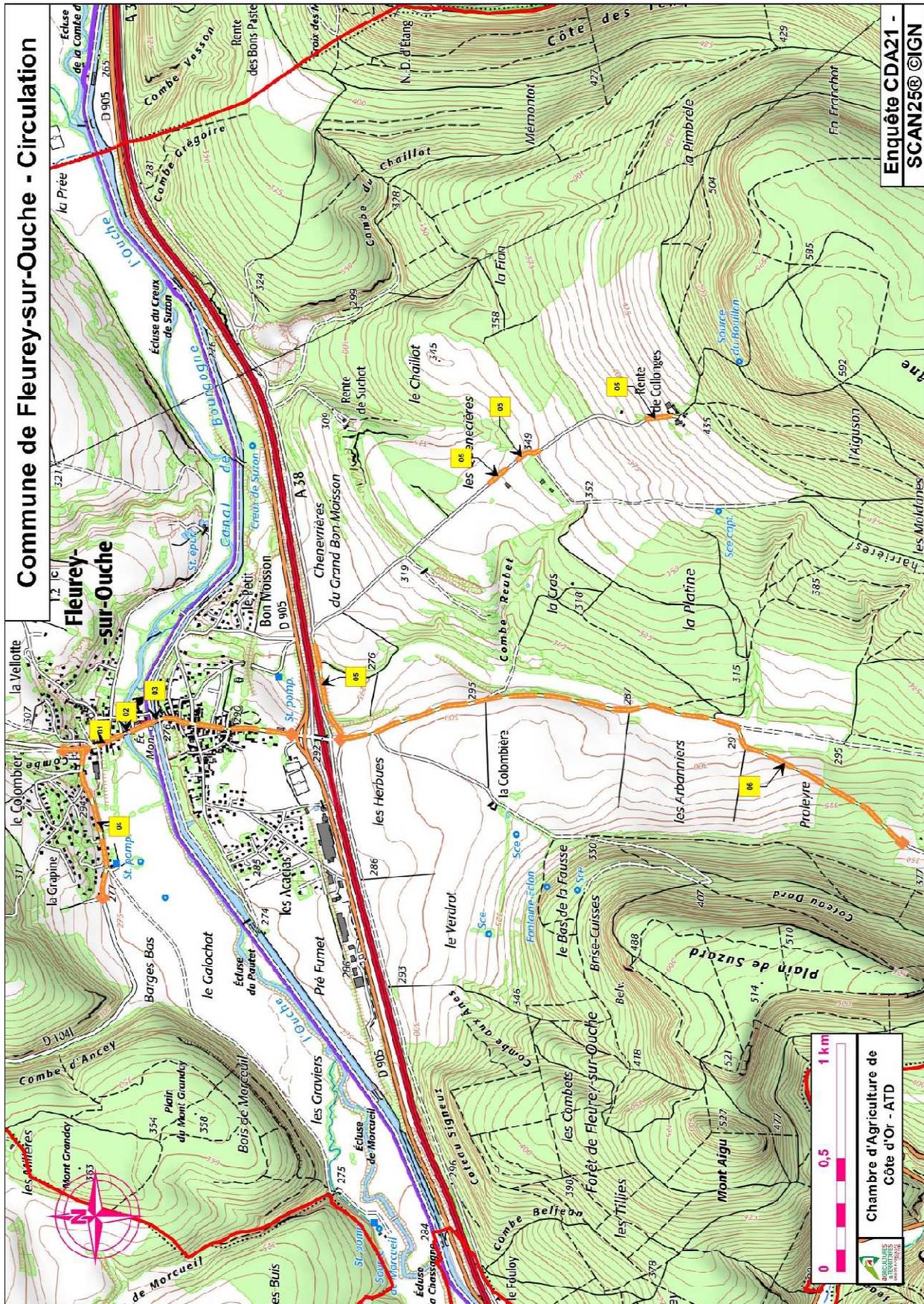
La circulation des engins agricoles, si elle n'est pas anticipée, se révèle difficile tant pour les agriculteurs que pour la collectivité (usure des aménagements, impossibilité de circulation pour les engins de fort gabarit : engins agricoles, poids lourds liés à d'autres activités économiques, véhicules de pompiers ...).

Les points de vigilance identifiés par les agriculteurs sont les suivants :

- **Point 1** : La traversée du village via la RD104 est un problème majeur pour les exploitants. Quand ils circulent avec de larges engins, ils ne peuvent croiser d'autres automobilistes. Pour pallier à cette difficulté, les exploitants évitent de circuler aux heures de pointe. Certains ont suggéré la création d'une voie de contournement comme il en existe dans les communes aux alentours.
- **Point 2** : Les quilles positionnées sur le pont de l'Ouche pour un accès piéton sécurisé réduisent la voie de circulation des véhicules motorisés. De ce fait, les engins agricoles risquent d'être endommagés par les quilles en empruntant ce pont. Il conviendrait de repenser le franchissement de l'Ouche pour les piétons.
- **Point 3** : Le franchissement du pont du canal est délicat également.
- **Point 4** : Les exploitants ont évoqué l'aménagement de voirie qui était envisagé rue de Morcuil. Celui-ci ne semblait pas adapté à la circulation de larges engins. Mais le projet ne semble plus être d'actualité.
- **Point 5** : Les promeneurs garent leurs véhicules en bordure de voie (à proximité de l'échangeur de l'autoroute et sur le chemin rural n°19 dit de Collonges), engendrant des difficultés de circulation pour l'exploitant 1.
- **Point 6** : Nombreux sont les automobilistes à emprunter la voie communale n°1 dite d'Urcy. De plus, celle-ci est étroite ce qui rend la circulation délicate.

La carte ci-dessous permet de localiser les points de vigilance 1 à 6 cités plus haut.

Figure 11 : carte circulation agricole



2-5 Eaux et agriculture

La commune de Fleurey est traversée d'est en ouest par l'Ouche, qui caractérise son nom, et le Canal de Bourgogne, qui suit son lit. Plusieurs ruisseaux affluent sur l'Ouche, dont celui de la Source de Morcueil. De nombreuses sources et points de captage parsèment le territoire.

Dans ce paragraphe, nous allons nous attacher aux contraintes liées à l'agriculture.

Bandes enherbées

La Politique Agricole Commune (PAC) prévoit que toute demande d'aide soit conditionnée, entre autres, au respect des bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE).

À ce titre, et pour faire barrière à toute pollution diffuse qui pourrait rejoindre les cours d'eau, les exploitants doivent respecter une zone tampon de 5 à 10 m le long de ceux qui sont classés BCAE. Cette zone se traduit par une bande enherbée en parcelle de culture, ou simplement en bande sans traitement ni fumure en prairie permanente.

Sur la commune de Fleurey-sur-Ouche, l'Ouche et le ruisseau de la Source de Morcueil sont classés BCAE sur toute leur longueur.



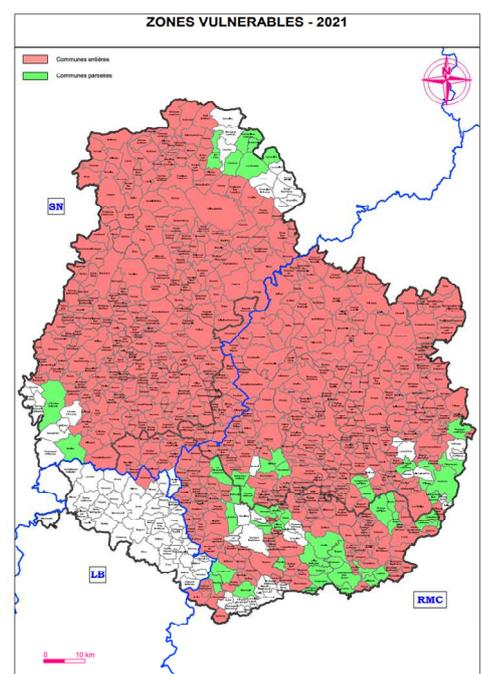
Toutes les parcelles exploitées bordant l'Ouche sont des Prairies Permanentes, à l'exception d'une bande, située en limite Ouest du territoire communal, répertoriée en Prairie temporaire au RPG 2020.

Zone vulnérable aux nitrates

La Directive Nitrates, adoptée en décembre 1991 par la Commission européenne, vise à réduire la pollution de toutes les eaux (eaux souterraines, rivières, lacs, eaux littorales) par les nitrates provenant de sources agricoles, et d'en prévenir l'extension.

La directive implique de désigner des zones vulnérables sur lesquelles un programme d'actions est à mettre en œuvre obligatoirement par tous les agriculteurs ou viticulteurs. Ce programme d'actions encadre l'utilisation des fertilisants azotés et définit une gestion adaptée des terres agricoles afin de limiter les fuites de nitrates vers les eaux.

Tous les 4 ans, les zones vulnérables sont révisées sur la base d'un suivi des taux de nitrates dans un certain nombre de captages et de cours d'eau (période de référence 1/10/2018 – 30/09/2019). Cette période de suivi a été particulièrement impactée par la sécheresse. Celle-ci a provoqué une augmentation des taux de nitrates dans les captages et cours d'eau et a eu pour conséquence un classement plus important de communes en zones vulnérables. Ainsi, en 2021, 167 communes supplémentaires ont été classées en zones vulnérables dans le département de la Côte d'Or. Cette révision des zones sera suivie par une révision des programmes nationaux et régionaux.



La totalité du territoire de Fleurey-sur-Ouches est classée en zone vulnérable depuis 2012 et doit donc respecter toutes les contraintes qui en découlent.

Captages

Périmètre de protection de Captage

On recense 4 puits de captages sur le territoire de Fleurey-sur-Ouches :

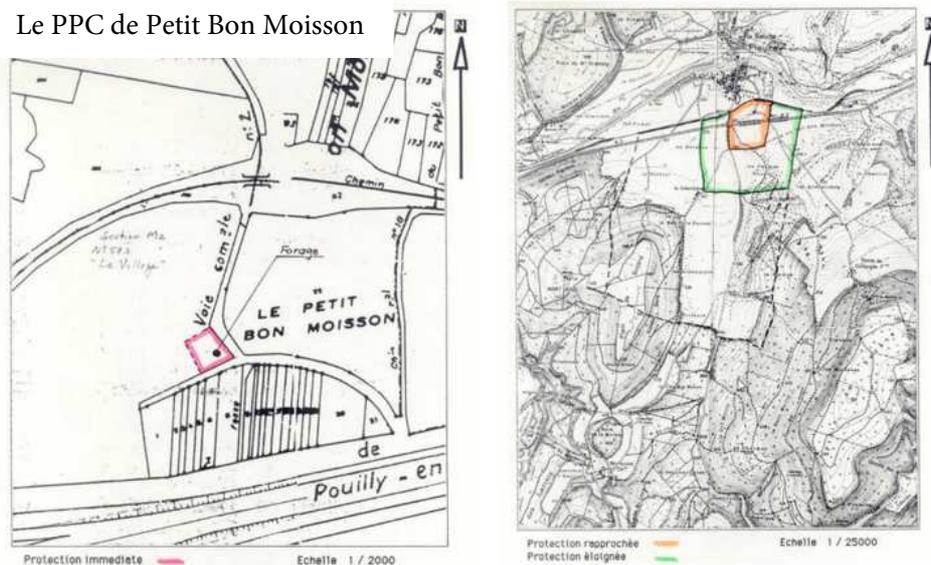
- Le puits de Petit Bon Moisson, localisé entre le tissu bâti et l'A38
- Le puits de Fleurey Haut Service et le puits de Fleurey Bas Service, tous deux situés entre la rue du bois de Lee et l'Ouches
- Et la source de Morcuell, à l'Ouest du territoire communal, en limite du territoire d'Ancey.

Les périmètres de protection de captages ont été rendus obligatoires pour tous les ouvrages de prélèvement d'eau d'alimentation depuis la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Ils visent à préserver la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine. Pour ce faire, la réglementation prévoit la mise en place de trois périmètres :

- PPI (Périmètre de Protection Immédiate) : La surface de ce périmètre correspond à la zone la plus vulnérable qu'il convient de protéger car à proximité immédiate du lieu de forage (ou de pompage). Il correspond généralement à la parcelle d'implantation du captage et doit couvrir la longueur des drains le cas échéant. Il est acquis en pleine propriété par la collectivité et clôturé. Toutes les activités y sont interdites excepté celles nécessaires à l'exploitation du captage et à son entretien. Son objectif est d'empêcher la détérioration des ouvrages et d'éviter le déversement de substances polluantes à proximité immédiate du captage.
- PPR (Périmètre de Protection Rapprochée) : Il correspond à une aire plus vaste pour laquelle toute activité susceptible de provoquer une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine peut être réglementée voire interdite. Son objectif est de protéger le captage vis-à-vis de la migration des pollutions accidentelles. C'est sur cette surface que les prescriptions agricoles sont les plus contraignantes en particulier quand elles touchent des bâtiments d'exploitations. Par exemple : interdiction d'épandage de lisier, interdiction de stockage de fumier, interdiction de créer des extensions de bâtiments existants...
- PPE (Périmètre de Protection Eloignée) : Ce périmètre est facultatif. Il est créé pour proposer des recommandations si certaines activités non comprises dans le PPR sont susceptibles d'être à l'origine de pollutions importantes.

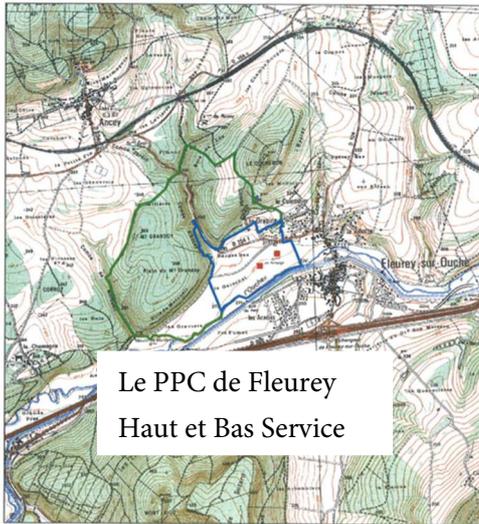
Les captages de Fleurey-sur-Ouches ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Les Périmètres de Protection de Captages de Fleurey-sur-Ouches sont les suivants :

Le PPC de Petit Bon Moisson

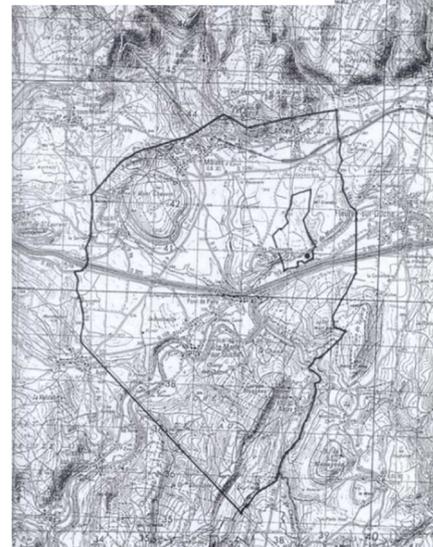


Légende : Echelle 1 25000
 — Position des puits de captage.
 — Périmètre de protection rapprochée.
 — Périmètre de protection éloignée.

Etude réalisée par Cabinet SERREDSZUM
 Carte réalisée par le Conseil Général de la Côte-d'Or



Le PPC de Morcueil



Bassin d'Alimentation de Captage

Une Aire d'Alimentation de Captage (AAC) ou un Bassin d'Alimentation de Captage (BAC) est l'ensemble des surfaces où toute goutte d'eau tombée au sol est susceptible de parvenir jusqu'au captage, que ce soit par infiltration ou par ruissellement. En vertu de cette définition, la délimitation de l'AAC vient s'articuler avec les dispositifs de protection déjà existants de manière cohérente et complémentaire (des actions de lutte contre les pollutions diffuses étant parfois déjà incluses dans les prescriptions du Périmètre de Protection Rapprochée).

L'AAC est délimitée dans le but principal de lutter contre les pollutions diffuses risquant d'altérer la qualité de l'eau prélevée par le captage. Elle ne se substitue pas aux périmètres de protection dont l'objectif est d'éviter toute pollution ponctuelle, accidentelle.

Une étude des Bassins d'Alimentation de Captage des sources alimentant le Grand Dijon et Messigny-et-Vantoux avec la caractérisation de la ressource et délimitation des Aires d'Alimentation de Captages de Morcueil et du Suzon a été réalisée en 2015. L'objectif est d'établir sur ces zones, un programme d'actions visant à reconquérir la qualité de la ressource.

Retours particuliers sur la thématique de l'eau

Lorsque les exploitants ont eu à s'exprimer sur la thématique de l'eau, certains faits ont été signalés :

- Les travaux de déboisement au lieu-dit « Sur la fontaine Eclon », au niveau de l'ancien captage ont bouché la source qui permettait d'alimenter les bovins de l'exploitant. Il conviendrait de protéger ce secteur et solliciter l'accord de la Mairie en cas de travaux
- La conduite d'eau potable qui dessert Dijon (provenant de la source de Morcueil) traverse les parcelles de certains exploitants, ce qui est problématique car elle fait souvent l'objet de travaux. Les entreprises de TP intervenant sont parfois peu scrupuleuses et laissent sur place des matériaux

2-6 – Projet d'évolution des exploitations

Dans le cadre des enquêtes réalisées, les exploitants de la commune ont précisé les perspectives d'évolution qu'ils envisageaient dans les 10 années à venir, qu'il s'agisse de successions, de diversification, de projets de développement, de constructions :

Évolution de l'activité

- L'exploitant 1 veut anticiper sa transmission et envisage de former un potentiel repreneur.
- L'exploitant 3 dispose d'une vaste parcelle de 10 hectares (cadastrée ZB10) sur laquelle il envisage un projet agricole en lien avec de potentiels porteurs de projets maraichers. Une activité d'élevage ovin, caprin et/ou équin serait mise en place également.
- Pour rappel, le propriétaire des bâtiments A qui n'a pas de statut agricole à ce jour pourrait voir son statut évoluer (cf supra).

Projets de constructions agricoles

Plusieurs exploitants ont signalé les projets de constructions envisagés :

- L'exploitant 1 prévoit d'installer une case à engrais à proximité de son bâtiment de stockage matériel et céréales situé au lieudit « Les Quenicières »
- L'exploitant 2 a besoin d'un bâtiment de stockage fourrage
- Dans la cadre du projet envisagé par l'exploitant 3, des bâtiments seront à prévoir : A priori, un bâtiment d'élevage, de stockage fourrage et pour la partie maraichage, un bâtiment de stockage matériel, des serres et une partie pour l'accueil des clients
- Un PC a été accordé pour l'extension du bâtiment de stockage céréales de l'exploitant 5, rue Saint Jean. Les travaux sont prévus prochainement
- L'exploitant 6 prévoit une extension de son bâtiment de stockage céréales, paille et matériel situé au lieudit « Les Herbues » d'ici quelques années
- L'exploitant 10 dispose de bâtiments sur Sainte Marie sur Ouche, en limite Est du territoire communal. Il projette de développer une activité d'élevage bovin (Plus de 100 vaches allaitantes => ICPE) et d'implanter une stabulation ainsi qu'une unité de méthanisation sur ses parcelles attenantes, situées sur la commune de Fleurey-sur-Ouche, au lieudit « La Chassagne ». A ce jour, le projet n'est pas suffisamment abouti pour établir la distance d'éloignement qui sera applicable.

Cette liste n'est pas exhaustive. Cela n'exclut pas que d'autres projets puissent voir le jour. Les cartes ci-dessous présentent les projets évoqués par les exploitants interrogés.

Figure 12 : carte des projets des exploitants



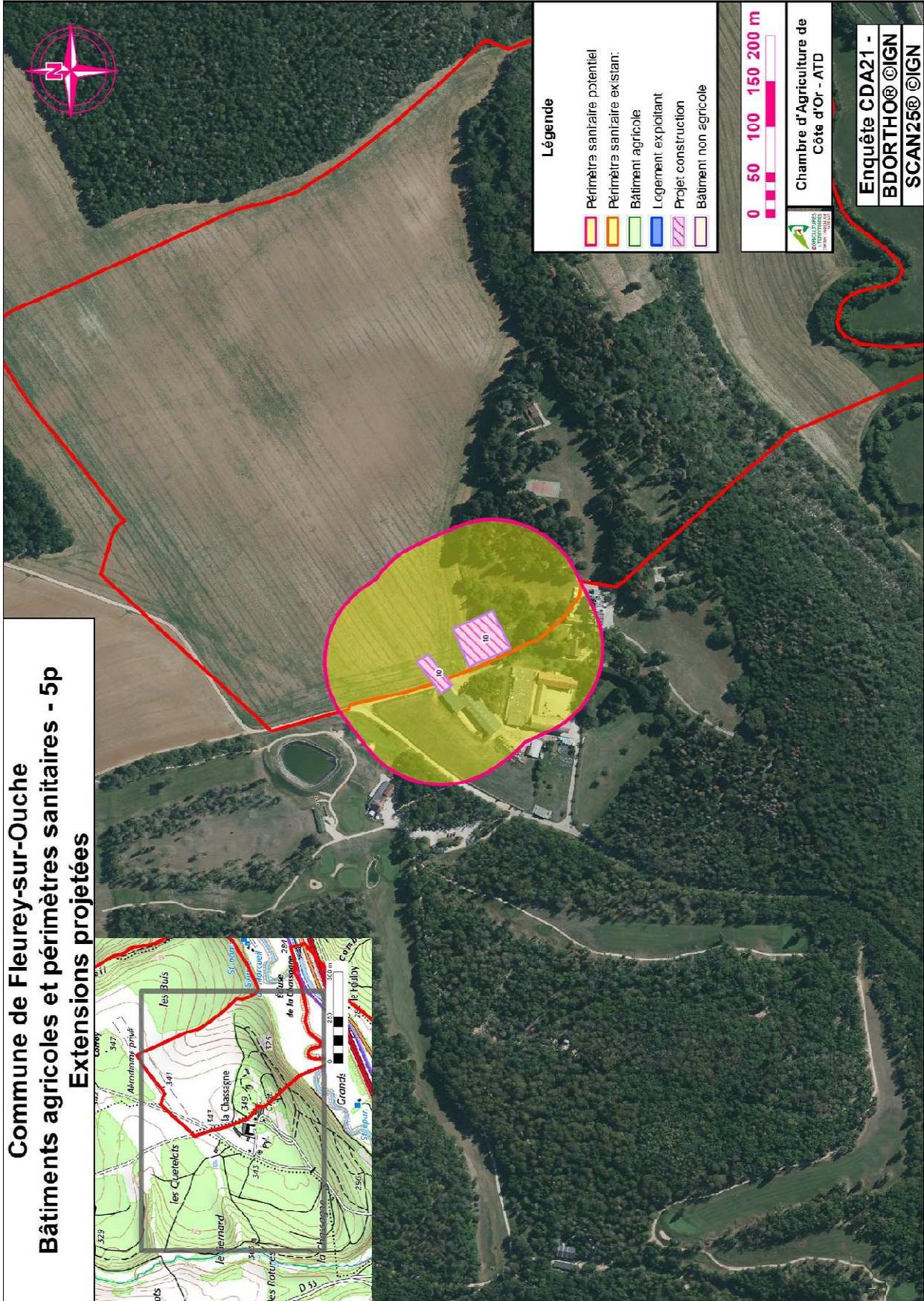
Commune de Fleurey-sur-Ouche Bâtiments agricoles et périmètres sanitaires - 2p Extensions projetées







**Commune de Fleurey-sur-Ouche
Bâtiments agricoles et périmètres sanitaires - 5p
Extensions projetées**



3 - L'ACTIVITÉ D'EXTRACTION

Le schéma départemental des carrières a été approuvé le 05/12/2000 et mis à jour par arrêté préfectoral du 21/11/2005. Ce schéma décline le territoire en trois secteurs plus ou moins exploitables en fonction des contraintes identifiées.

Figurent parmi les secteurs où l'exploitation doit être proscrite (en rouge sur la carte ci-contre) : les forêts de protection, les périmètres rapprochés de captage, les réserves naturelles, sites classés et secteurs couverts par un arrêté de biotope, ainsi que les zones reconnues comme présentant une réserve d'eau intéressante pour l'alimentation future de la population, les sites inscrites en ZNIEFF 1 ou NATURA, et les zones de servitudes des monuments historiques.

La Commune de Fleurey-Sur-Ouche accueille une ancienne carrière, mise en service en 1832, qui longe le canal de Bourgogne sur environ 500 mètres (rue des vieilles carrières). D'autres carrières (calcaire) ont existé ou existent encore sur le territoire :

- La carrière de la rente du Suchot n'est plus en activité et a été remise en état (aujourd'hui boisée elle n'est plus visible dans le paysage lointain)
- La carrière de la Combe du Chaillot (ci-contre) a été autorisée par AP le 14/01/1994 et est gérée par EQIOM GRANULAT. Toujours en activité, elle est implantée le long de l'A38 et fait l'objet de mesures d'intégration paysagère. Elle n'est toutefois pas perceptible depuis cet axe majeur. Par AP du 18/07/2018, la production maximale annuelle est fixée à 150 000 tonnes de granulats et l'autorisation d'exploiter porte jusqu'en 2024.



L'activité d'extraction des carrières est également liée en partie à la présence du canal de Bourgogne qui a favorisé cette activité. D'anciennes carrières longent le canal sur 500 mètres en direction de l'Est (rue des Vieilles Carrières / chemin de contre halage). Aujourd'hui, leur front en forme de falaise se distingue du paysage.

En 1876, le port du canal situé en face de la rue des carrières s'est agrandi pour faire face au besoin de stockage dû à leur activité.

4 - L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Évolution de la population active

L'étude de la population active permet de mesurer l'attractivité économique du territoire. Au sens du recensement cette population comprend les personnes qui déclarent :

- exercer une profession (salarisée ou non) même à temps partiel ;
- aider une personne dans son travail (même sans rémunération) ;
- être apprenti, stagiaire rémunéré ;
- être chômeur à la recherche d'un emploi ou exerçant une activité réduite ;
- être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ;
- être militaire du contingent (tant que cette situation existait).

À l'inverse, la population inactive comprend les personnes qui ne sont ni en emploi (selon le bureau international du travail [BIT]), ni au chômage : étudiants et retraités ne travaillant pas en complément de leurs études ou de leur retraite, hommes et femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler...

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2008		2013		2018	
Ensemble de la population de 15 à 64 ans	787	100%	748	100%	759	100%
Population d'actifs	576	73,1%	570	76,2%	614	80,9%
Dont actifs ayant un emploi	539	68,5%	534	71,4%	570	75,1%
Population d'inactifs	211	26,9%	178	23,8%	145	19,1%
Dont élèves, étudiants	70	8,9%	52	7,0%	40	5,3%
Dont retraités	116	14,7%	108	14,4%	84	11,0%

Source INSEE

Sur la période de référence 2008-2018 il est constaté une baisse générale de la population âgée de 15 à 64 ans, principalement liée à une diminution de la population inactive dont la part passe de 26.9% en 2008 à 19.1% en 2018. Cette diminution est liée à une diminution :

- De la part des élèves et étudiants (taux de variation de -40.5%). Ayant pu constater que sur la période 2013-2018 la part des 0-14 ans étant en évolution alors que celle de 15-29 diminuait il peut être conclu à un départ des étudiants préférant probablement s'implanter au plus près des centres universitaires.
- De la part des retraités qui passe de 14.7% à 11% sur la même période (taux de variation de -25.2%). La diminution des retraités représente une variation moins importante et doit être mise en parallèle avec la présence d'un MAPAD sur la commune et le fait que l'âge de départ à la retraite ait été repoussé.



À l'inverse, l'augmentation de la population active permet de souligner l'attractivité de la Commune et les conclusions énoncées précédemment, à savoir un intérêt grandissant des actifs du bassin dijonnais pour le cadre de vie de la Commune (accessible en moins de 10 minutes).

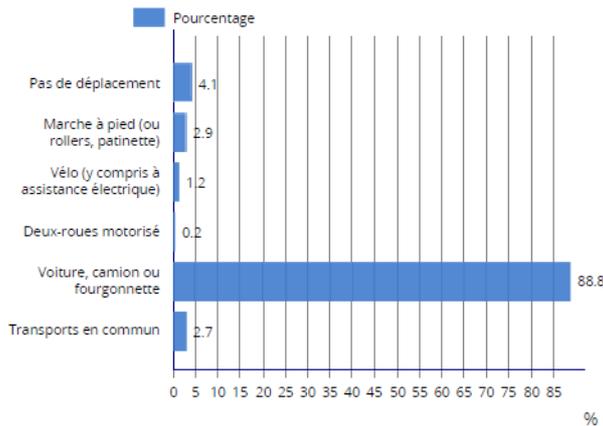
Évolution du nombre d'emplois et flux de mobilité professionnelle

Emploi et activités	2008		2013		2018	
Nombre d'emplois sur la commune	350		427		418	
Actifs ayant un emploi résidant à FLEUREY SUR OUCHE	542		532		561	
Qui travaillent sur la commune	104	19,3%	103	19,3%	84	14,9%
Qui travaillent dans une autre commune	438	80,7%	430	80,7%	477	85,1%

Source INSEE

Fleurey-Sur-Ouche accueille 418 emplois en 2018, soit 68 emplois de plus qu'en 2008. La plupart des emplois sont occupés par des actifs venant de l'extérieur, leur représentativité est également en hausse entre 2008 et 2018 (seuls 14.9% des actifs résidants sur la commune travaillent sur le territoire en 2018 contre 19.3% en 2008).

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2018



La Commune enregistre ainsi une fuite de ses actifs de plus de 85% en 2018. Les données INSEE indiquent la métropole dijonnaise comme principale aire d'emplois des actifs, témoignant du statut de commune périurbaine sous influence Dijonnaise. L'analyse des flux de mobilité souligne une problématique particulière, celle des flux de migrations et des émissions de gaz à effets de serre. En effet près de 89% des actifs utilisent leur véhicule pour aller travailler.

Loin d'être une commune essentiellement résidentielle, l'offre économique du territoire permet de faire de Fleurey-Sur-Ouche un pôle

attractif secondaire du bassin d'emploi Dijonnais.

D'après les données INSEE mises à jour en juin 2021, 20% des actifs travaillent dans la commune, plus de 55% des actifs travaillent sur Dijon et 20% des actifs travaillent au sein de la Communauté de Communes (le reste travaillent en dehors du territoire de la CCOM).

Caractéristiques de l'activité économique

Afin de mieux appréhender l'analyse des caractéristiques de l'activité économique sur la commune, la notion d'établissement sera privilégiée plutôt qu'à celle d'entreprise, permettant de prendre en compte les unités de production, qu'elles soient dépendantes ou non d'une maison mère.

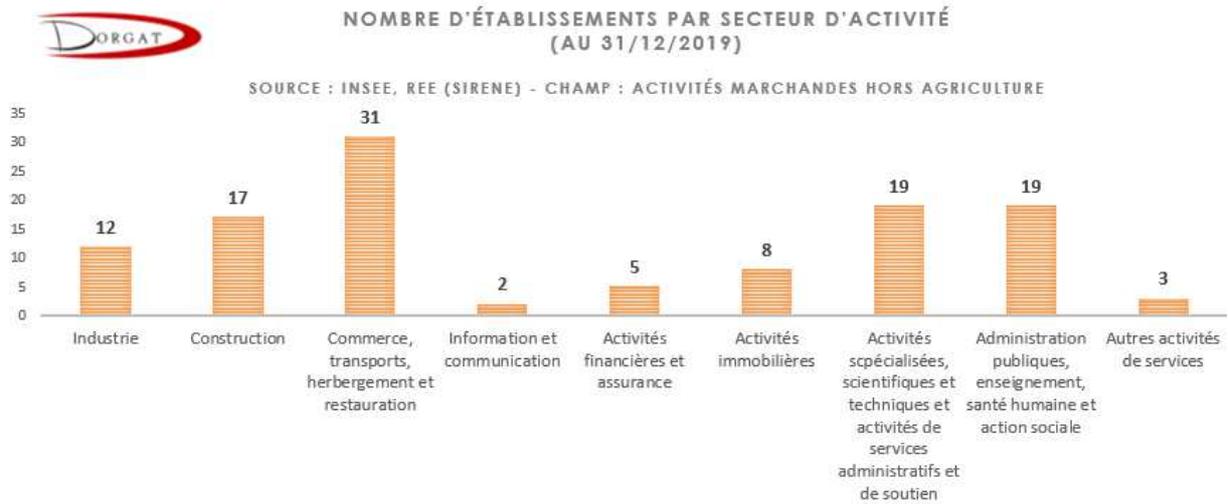
« L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique... L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie. » (Source : INSEE)

Fleurey-Sur-Ouche bénéficie d'un grand nombre d'établissements lui permettant de répondre aux besoins des habitants et des communes riveraines (118 établissements au 01/01/2019). Depuis l'approbation du PLU en 2008, l'offre artisanale et commerciale s'est nettement développée sur la commune, via notamment la création de l'Intermarché et l'aménagement de la ZAC Les Combets le long de l'A38.



La ZAC Les Combets est de compétence intercommunale, la position stratégique de la Commune en bordure de l'A38 et les facilités d'accès depuis l'échangeur autoroutier contribuent à l'attractivité de la

Commune. Fleurey-Sur-Ouche constitue un véritable pôle de proximité au sein de la Communauté de Communes Ouche et Montagne.



Le secteur le mieux représenté est celui du commerce, des transports, hébergement et restauration (26.7% des établissements), viennent ensuite les secteurs des activités spécialisées et de l'administration publique (16.3% chacun).

Une liste détaillée des commerces et services présents sur le territoire est consultable sur le site internet de la Commune : <https://fleureysurouche.fr/commerces-et-services/>. D'autres activités économiques plus spécifiques sont présentes à l'extérieur du bourg (hôtel/restaurant, le centre équestre).

L'offre est toutefois concentrée au Sud du bourg, aux abords de la zone d'activités économiques Des Combets (plus facilement accessible depuis l'A38 et bénéficiant d'une offre de stationnement plus adaptée) et ce, au détriment des petits commerces du centre-bourg qui perdent en vitalité (peu de possibilités d'extension).





Par délibération du 27 avril 2021, le Conseil Municipal de Fleurey-Sur-Ouche a approuvé le droit de préemption en vue de la revitalisation du centre bourg. Cette politique d'actions fait suite au déménagement de tous les commerces, artisans et services qui se trouvaient au centre-bourg pour rejoindre la zone commerciale au Sud du village.

Les opportunités de développement offertes au sud du bourg ont eu pour conséquences directes de « vider » le centre du village d'une grande partie de sa vitalité.

La délibération susvisée a pour objectif d'instaurer un périmètre susceptible de préserver les emplacements commerciaux existants ou saisir des opportunités pour pouvoir installer d'autres activités commerciales, artisanales ou de services. Le périmètre tel que délimité ci-contre porte sur :

- La Grande Rue du Bas en son entier
- La Grande Rue du haut, de son origine jusqu'à la Rue de la Charme
- La Rue Jean Truchetet en son entier
- Le début de la Rue des Vieilles Carrières jusqu'au n°8
- La Ruelle des Archers
- La Rue de Chanteronne.



Sur ces rues certains bâtiments accueillent des cellules commerciales en rez-de-chaussée. Ces devantures présentent de larges surfaces vitrées qui ont pu faire l'objet de réhabilitation en habitat.



B

LES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Un descriptif du réseau routier est effectué au sein de l'analyse urbaine.

1 – L'AUTOROUTE A38

Fleurey-Sur-Ouche est traversé par l'autoroute A38 mise en service vers la fin des années 70'. La commune dispose d'une bretelle d'accès directe lui ayant permis de développer son attractivité tant résidentielle, qu'économique.

Conformément à l'arrêté préfectoral portant classement des grandes infrastructures de transport terrestre, l'axe de l'A38 est identifié en voie de catégorie 1, à ce titre une bande de prescriptions d'isolement acoustique de 300 mètres est instituée de part et d'autre de l'axe de la voie.

Pour plus d'information quant à la nature des prescriptions, le report de la bande de bruit et l'arrêté préfectoral, l'ensemble de ces éléments est reporté en annexes du PLU.

Conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des parties actuellement urbanisées des communes une marge inconstructible de 100 mètres est instituée de part et d'autre de l'axe de l'A38. Cette bande inconstructible peut être adaptée en fonction du parti d'aménagement retenu par les élus via la réalisation d'une étude d'entrée de ville qui devra être annexée au PLU. À défaut, l'inconstructibilité devra être reportée dans les pièces réglementaires, à charge pour la Commune de renforcer ou pas le régime d'exception institué par l'article L.111-7 du même code.

2 - L'OFFRE DE MOBILITÉ MULTIMODALE SUR LA COMMUNE

En matière de mobilité piétonne et cyclable il est noté la présence de la véloroute, qui emprunte le chemin de halage le long du canal de Bourgogne, permettant de rejoindre Auxerre à Dijon sur environ 215 kilomètres.



Plusieurs autres cheminements piétonniers sont présents au sein du bourg et permettent des liaisons au sein des opérations ou inter-quartiers.



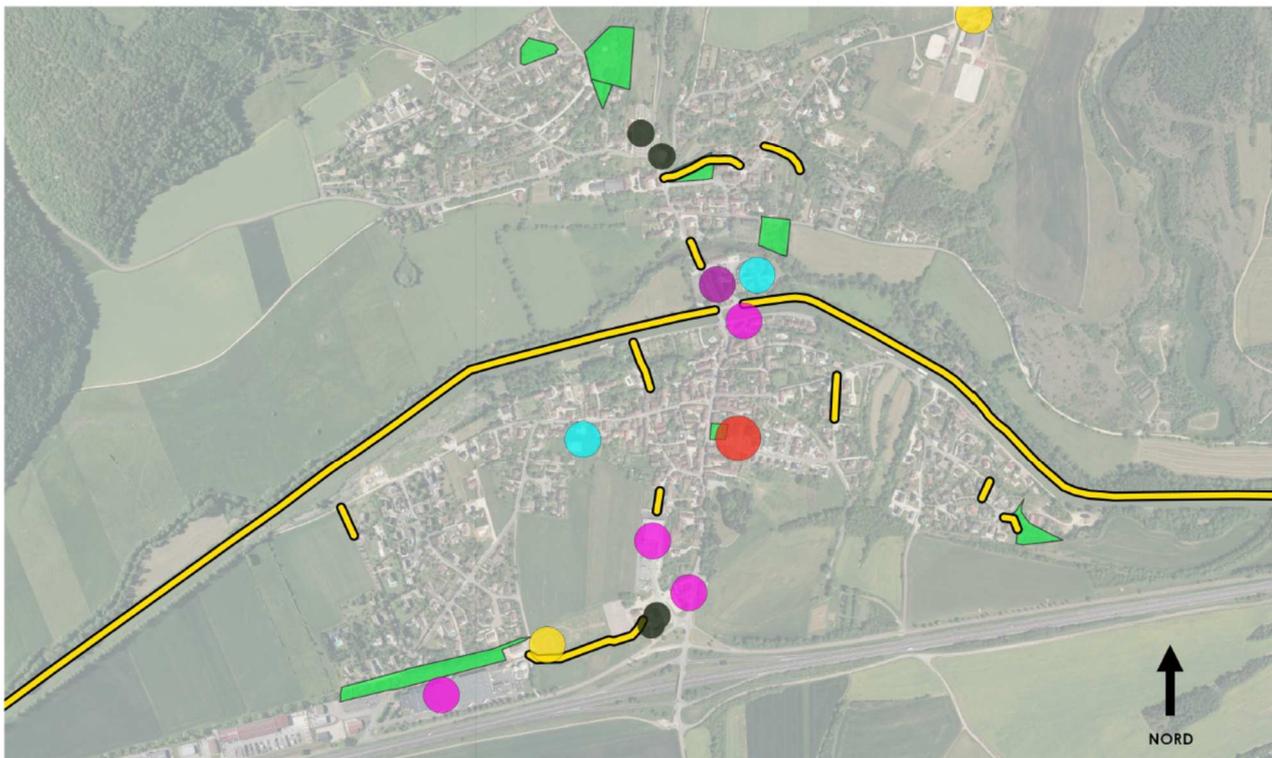
Ces liaisons sont prises en compte dans le cadre du PLU actuellement applicable (dans le cadre des OAP des zones à urbaniser par exemple), ainsi que plusieurs emplacements réservés destinés à l'élargissement et l'aménagement des voies (notamment Rue de la Cour des Closes, Rue de Pisseloup, Rue de la Croix Saint Pierre, ...).

- Cheminements sécurisés
- Parc publics / poumons verts
- Pôle administratif
- Pôle santé
- Pôle scolaire
- Pôle loisirs / sportifs
- Pôle économique
- Equipements divers

COMMUNE DE FLEUREY SUR OUCHE

CHEMIN PIETONS / CYCLABLES

Plan sans échelle



Source : BDPARCELLAIRE @ mise à disposition par la Commune - Réalisation : DORGAT

En matière de sécurité piétonne plusieurs problématiques sont relevées dans le centre ancien, notamment le long de l'artère principale que constitue la RD104. Bien que des aménagements sécurisés aient été aménagés sur la traversée de l'Ouche, la traversée piétonne du bourg reste problématique le long de cet axe (circulation importante, visibilité réduite au débouché des virages et accotements limités). Pourtant cet axe constitue l'artère principale permettant de relier les pôles économiques, administratifs, de loisirs et scolaires avec l'ensemble du bourg (notamment la partie Nord de Fleurey).

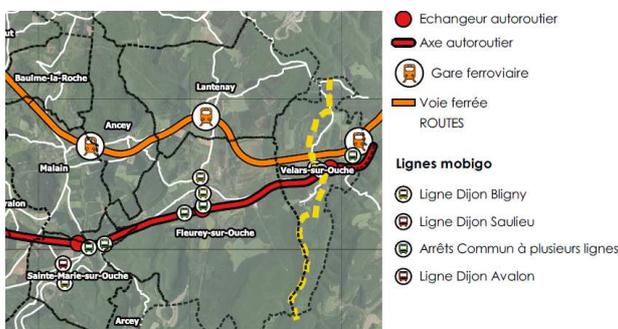


En matière de transport en commun, la commune bénéficie d'une desserte par le réseau MOBIGO en direction de Dijon, principalement scolaire (collège et lycées de Dijon). 4 arrêts sont recensés sur la commune et les lignes en services sont en direction de Bligny Sur Ouche, Dijon, Saulieu.

Il n'y a pas d'aire de covoiturage sur le territoire, les plus proches étant celles implantées :

- 49 Rue de la Roche d'Anse, 21410 Sainte-Marie-sur-Ouche
- Rue du souvenir des Anciens Combattants, 21370 Velars-sur-Ouche
- 14 Rue de la Poste, 21410 Mâlain
- 21 Route de Dijon, 21370 Pasques

Les gares les plus proches sont celles de Lantenay, Velars-Sur-Ouche et Ancey. À noter la présence sur la commune d'une ancienne gare (rue du stade), qui accueille aujourd'hui la maison des associations.



La Communauté de Communes Ouches et Montagne a mis en place le Transport à la Demande (TAD). Bien que les habitants de Fleurey-Sur-Ouche ne puissent pas en bénéficier, le TAD permet de rapatrier la

population de plusieurs communes du sud de la CCOM vers les services et commerces de Fleurey-Sur-Ouche.

3 – LES ITINÉRAIRES DE RANDONNÉES

La commune accueille le sentier des Roches d'Orgères inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) qui prend son départ place du Pasquier. Le PDIPR apporte une protection juridique aux itinéraires identifiés, ces derniers étant alors considérés comme affectés à l'usage de la randonnée et ne peuvent plus être aliénés par la Commune sans comporter le maintien, le rétablissement de la continuité par un itinéraire de substitution. Il en va de même des opérations publiques d'aménagement foncier.



Pour plus de renseignements sur le sentier : <https://www.fleurey-patrimoine.fr/patrimoine-naturel/sentier-roches-dorgeres/>

Un Chemin de Grande Randonnée (GR7) est également inscrit sur le territoire de Velars-Sur-Ouche en limite territoriale de Fleurey-Sur-Ouche. Plusieurs autres sentiers de randonnée sont matérialisés sur la Commune :

- La Combe aux Mammouths
- La Cave aux Loups



La Cave au Loups – Source VISIORANDO

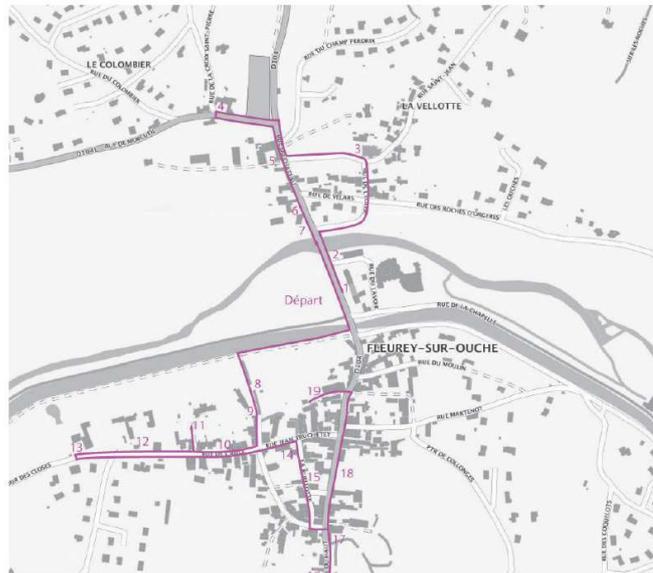


La Combe aux mamouths – source VISIORANDO

Un circuit de randonnée mis en place par l'HIPAF est également présent au sein du bourg. Un marquage au sol permet de guider le visiteur et des panneaux sont apposés sur les principaux édifices afin de mieux appréhender le caractère patrimonial et / ou architectural.



*Balade
à travers
l'histoire de
Fleurey-sur-Ouche*



Panneaux

Tout au long du circuit, 19 panneaux, apposés sur des édifices publics ou privés, aident à comprendre l'évolution du village à travers six périodes. En chaque lieu, vous y trouverez quelques éléments historiques et d'architecture.

- Départ – Totem : Préhistoire
- 1 – Canal, écoles, monument aux morts
 - 2 – Lavoir
 - 3 – Église Saint-Jean-Baptiste
 - 4 – Maison de vigneron
 - 5 – Château de la Vellotte
 - 6 – Le Castel
 - 7 – Rivière indocite
 - 8 – La muraille
 - 9 – Château dit « du prieuré »
 - 10 – Villa Augusta
 - 11 – Ancien prieuré Saint-Marcel
 - 12 – Les Charmilles
 - 13 – Les Tilleuls
 - 14 – Villa Sainte-Chantal
 - 15 – Le Vieux Logis
 - 16 – En la Grande Cour
 - 17 – Domaine Pérard
 - 18 – Clos Sophora
 - 19 – Domaine Mollerat

4 - LE STATIONNEMENT

Il apparaît que la commune présente un certain déficit de stationnements privatifs par rapport à la motorisation des ménages (426 emplacements pour 522 ménages ayant une voiture en 2018). La part des ménages disposant d'au moins un emplacement réservé au stationnement tend également à se réduire entre 2013-2018 (passant de 78.2% à 77% et plus globalement de 77.8% à 77% entre 2008 et 2013).

Equipement automobile des ménages						
	2008		2013		2018	
Ensemble des ménages	454	100%	487	100%	553	100%
Au moins un emplacement réservé au stationnement	353	77,8%	381	78,2%	426	77,0%
Au moins une voiture	421	92,7%	460	94,5%	522	94,4%
<i>1 voiture</i>	<i>158</i>	<i>34,8%</i>	<i>162</i>	<i>33,3%</i>	<i>176</i>	<i>31,8%</i>
<i>2 voitures ou plus</i>	<i>263</i>	<i>57,9%</i>	<i>298</i>	<i>61,2%</i>	<i>346</i>	<i>62,6%</i>

Source INSEE

Le manque de place de stationnement (cumulé aux usages des propriétaires de véhicules) entraîne un phénomène de stationnement sauvage des usagers qui sature la voie publique et crée des problèmes de sécurité. Ce phénomène est particulièrement présent dans le vieux bourg qui dès l'origine, présente une densité relativement importante des constructions qui restreint les possibilités de réalisation de places de stationnement (notamment lors des projets de réhabilitation ou d'extension).

Ce phénomène n'est pas nécessairement lié aux politiques d'aménagement mises en place puisque le PLU actuellement en vigueur faisait de la thématique « stationnement » une des orientations principales du PADD, en prévoyant des règles de stationnement privatif ainsi que la création d'une aire de stationnement Grande Rue du Haut. La thématique stationnement était également couplée avec une politique de développement des liaisons piétonnes.

En effet, rappelons que Fleurey-Sur-Ouche apparaît comme une commune périurbaine très attractive pour les actifs. À défaut de moyens de mobilités autres, ces actifs sont obligés de conserver leur véhicule pour aller travailler. La part des ménages disposant d'au moins deux véhicules présente un taux de variation de l'ordre de 8.4% entre 2008 et 2018, à l'inverse la part des ménages ne disposant que d'un véhicule diminue dans le même ordre de grandeur. Les problématiques de stationnement ne sont pas seulement liées aux politiques d'aménagement, mais à l'augmentation croissante de l'autosolisme.

Un recensement est effectué sur l'ensemble de la Commune pour quantifier et répartir l'offre de stationnement sur le territoire. Ce dernier permet également de mettre en avant les problématiques qui doivent être prises en compte dans le cadre du PLU (tant en matière de potentiel de stationnement, que de sécurité des usagers de la voie).

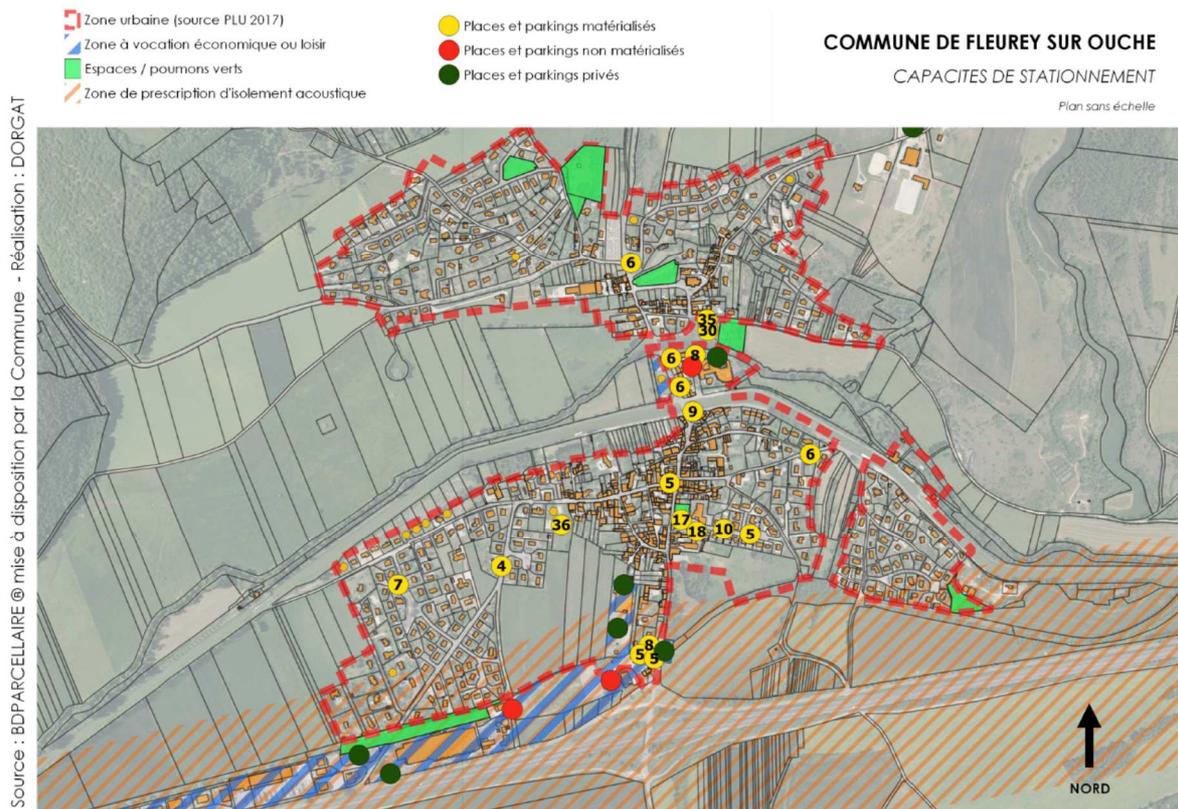
De manière générale, les véhicules stationnent sur les trottoirs, lorsqu'ils ne disposent pas de stationnements réservés sur le domaine public (matérialisés le long de la voie). Cependant, l'emprise des voiries ne permet pas toujours de concilier stationnement longitudinale et sécurité des usagers. A l'inverse, certaines rues ne permettent pas du tout le stationnement des véhicules et leur largeur présente également des contraintes à l'instar de la Grande Rue du Haut.





Le stationnement est réparti sur le territoire et la Commune offre environ 230 places matérialisées au sein de places et parkings publics. Outre ces places, plusieurs espaces publics sont susceptibles d'accueillir du stationnement, même si aucune matérialisation n'est mise en œuvre (il s'agit des espaces situés aux abords du MAPAD et des équipements publics implantés au Sud du territoire pour lesquels un potentiel d'environ 30 places supplémentaires est envisagé).

À noter également que plusieurs parkings privatifs sont également recensés sur le territoire et permettent de répondre aux besoins des activités en place. Ces parkings sont privés et réservés à la clientèle ou les employés des entreprises et établissements concernés. Sel le parking de l'Intermarché (ouvert au public) offre une possibilité de mutualisation des besoins de stationnement ponctuels.



En détails, l'offre en matière de stationnements publics est plus développée sur la partie Sud du bourg, dans les opérations de lotissements récentes et le centre ancien. Pour les lotissements, l'effort de stationnement permet de répondre aux problématiques rencontrées depuis des années (les ténements ne permettant pas le stationnement des véhicules). L'offre est également bien développée aux abords des équipements et pôles communaux :

- Le pôle économique au Sud,
- Les pôles administratifs au centre (maison de la santé et mairie)

- Le pôle scolaire et de loisir au centre du bourg.

L'offre en matière de stationnement public est inexistante au Nord, les véhicules stationnements sur les terrains privés (suffisamment grands) ainsi que sur les accotements de voiries.

Les principales problématiques rencontrées en matière de stationnement sont localisées dans le centre ancien. Les voiries sont parfois étroites et les ténements n'offrent pas de possibilité de stationnement sécurisé sur la voie, les véhicules stationnent donc sur les accotements et trottoirs réduisant la sécurité des piétons.



Il est également rappelé que par délibération en date du 05/11/2019, le conseil municipal de Fleurey-Sur-Ouche a mis en place un droit de préemption en vue de projet de création d'espaces de stationnement. Cette politique fait face à l'absence notoire de place de stationnement au centre-bourg, de nombreux immeubles de bourg ne disposant pas de garage ou de place de stationnement sur leur parcelle. Il est rappelé que la création de nouveaux stationnements sur la voirie du centre-bourg n'est pas

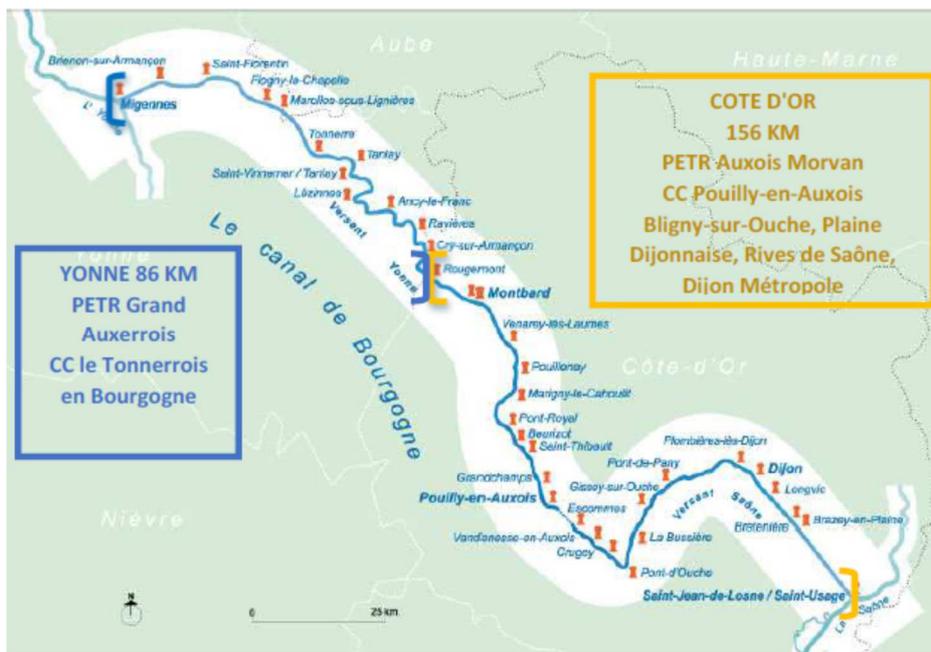
envisageable du fait de l'étroitesse et de la conformation des voies. Il apparaît donc indispensable pour les élus de permettre la création d'espaces de stationnement hors voiries.

Le périmètre retenu est le suivant :



5- LE CANAL DE BOURGOGNE

Fleurey-Sur-Ouches est traversée par le canal de Bourgogne qui longe l'A38, géré par VNF (Voies Navigables de France) et ouvert à la construction dès 1832.



D'un point de vue technique, la construction du canal est une prouesse du génie civil. À ce titre, le tunnel de Pouilly-en-Auxois est une première au niveau architectural et technique, avec notamment le « toueur » qui permet de tracter les péniches dans le tunnel.

Cependant, du point de vue économique, la navigation sur le canal de Bourgogne ne se développe pas à partir de la seconde moitié du 19^{ème} siècle. Plusieurs facteurs techniques et économiques expliquent cet échec. Tout d'abord, le dimensionnement du canal de Bourgogne ne permet la navigation que de péniches de gabarit Freycinet au tonnage limité. Cela est renforcé par la complexité de la traversée du tunnel de Pouilly-en-Auxois qui contraint fortement le trafic et sa fluidité.



De plus, le développement d'autres moyens de communication comme le train, vient surpasser le potentiel de vitesse et de quantité de marchandises transportées sur l'axe Paris-Lyon-Marseille au détriment du canal de Bourgogne.

Au milieu du 20^{ème} siècle, le renforcement du transport routier met fin aux perspectives de transport commercial sur le canal de Bourgogne. Là où dans les années 1850 le fret fluvial sur le Canal de Bourgogne atteignait 43 000 tonnes/an, il n'est plus aujourd'hui qu'à 230 tonnes. Le canal est aujourd'hui prioritairement à vocation touristique. Il intéresse la plaisance des particuliers et aussi le transport de passagers par l'offre de bateaux promenades, bateaux hôtels par exemple qui naviguent sur l'ensemble ou sur une portion du linéaire. [Extrait du Contrat Canal de Bourgogne].



VNF rappelle qu'il est essentiel pour la gestion et le développement de la voie d'eau sur les changements d'affectations et les extensions puissent être autorisés pour toutes les maisons éclésières, ainsi que les bâtiments techniques et administratifs appartenant au domaine public fluvial.

4 maisons éclésières ont été construites sur la Commune. Elles présentent une architecture similaire à base carrée.

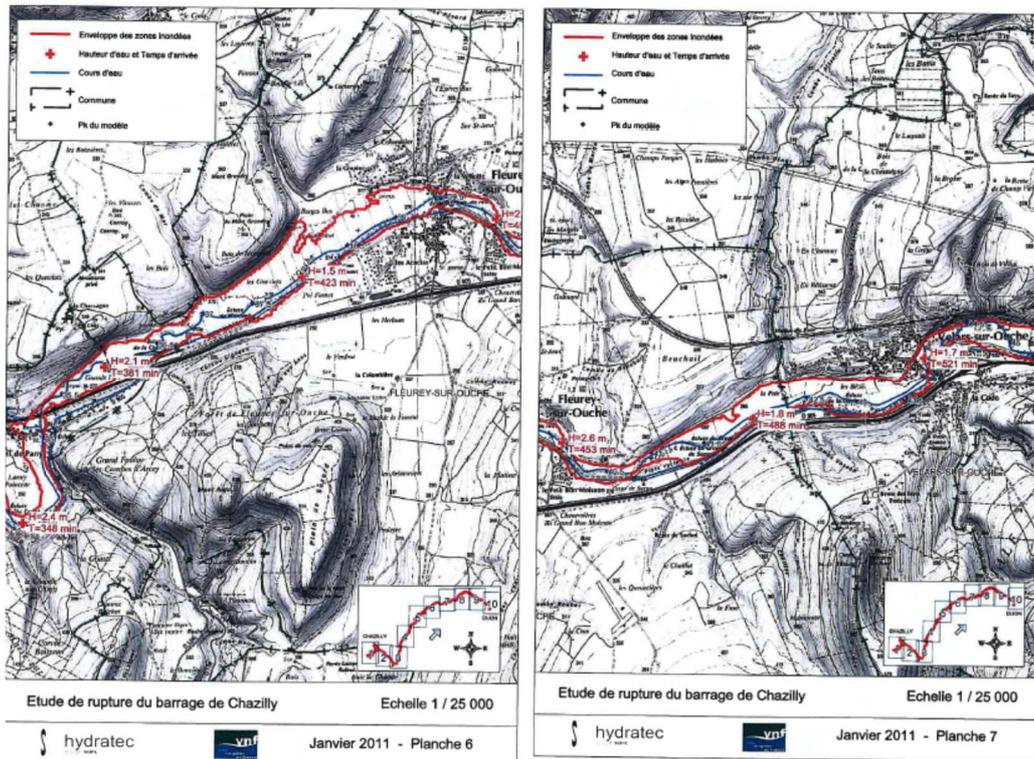
Les projets d'aménagement inscrits au Contrat Canal de Bourgogne 2018-2022 sont à prendre en compte. A ce titre, le contrat prévoit en projet la création d'une halte nautique (services et sanitaires) sur la commune, ainsi que la création ou l'aménagement d'aires de pique-nique au bord du canal.

Extrait du contrat Canal de Bourgogne : « Le canal représente un enjeu important pour les acteurs privés et professionnels qui souhaitent le promouvoir comme vecteur de développement économique et destination éco-touristique, afin de le positionner sur les marchés nationaux et internationaux.

Par ailleurs, la Région vient d'adopter son schéma régional de développement du tourisme et des loisirs (2017-2022) dont l'un des cinq défis est de devenir une grande destination d'éco-tourisme et d'itinérance sous toutes ses formes (fluvial, à vélo, pédestre, équestre, nordique). Pour relever ce défi, elle s'est fixée l'objectif de développer les grandes filières touristiques de la région et notamment celle du tourisme fluvial.

Ainsi, la région propose aux territoires traversés par un canal ou une rivière navigable, un dispositif permettant de décliner les objectifs stratégiques régionaux à l'échelle de leur voie d'eau, par une réflexion commune et la réalisation de projets concrets, coordonnés et partagés : le Contrat de canal. Véritable outil partenarial, il fixe les orientations stratégiques et donne les priorités d'action à l'échelle de 5 ans pour une valorisation touristique concertée. »

Le canal fait également l'objet d'un risque lié à la rupture du barrage de Chazilly (situé à l'Ouest de la CCOM) qui entraîne un risque d'inondation potentiel sur une partie du territoire.



C LES ÉQUIPEMENTS PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE

1 – LES RÉSEAUX

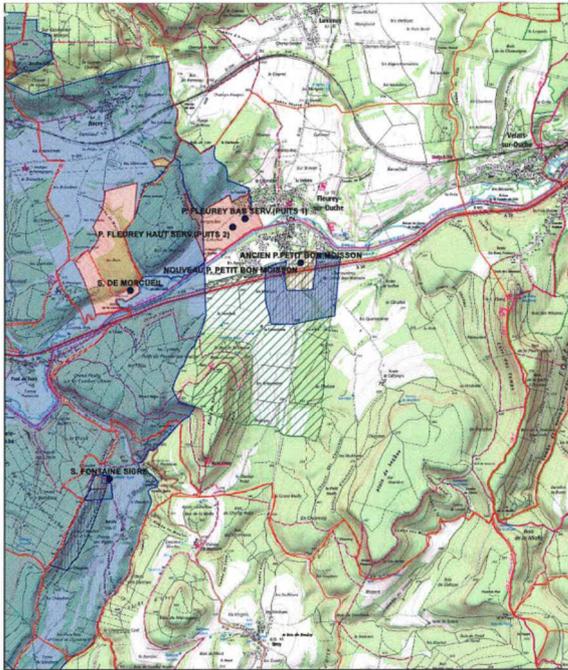
1.1 Alimentation en eau potable

Le service d'alimentation en eau potable est assuré en régie par la Communauté de Communes Ouche et Montagne. D'après cette dernière, la ressource en eau potable disponible pour la commune de Fleurey-sur-Ouche n'est pas une donnée simple. La Commune est en effet rattachée au réseau interconnecté de distribution d'eau de la Vallée de l'Ouche.

Ce réseau alimente 14 communes de la CCOM : Fleurey/Ouche, Velars/Ouche, Pasques, Lantenay, Ancy, Malain, Savigny-sous-Malain, Sainte-Marie/Ouche, Gissey/Ouche, Barbirey/Ouche, Saint-Victor/Ouche, Grenant-les-Somberton, Remilly-en-Montagne et Agey.

L'interconnexion est alimentée par six sources et forages. Ces six points de captage d'eau brute dans le milieu naturel font l'objet de six arrêtés préfectoraux individuels, tous en date du 4 mars 2020, fixant, pour chacun des captages, un volume de prélèvement annuel maximum. Ces six volumes autorisés correspondent à un plafond total annuel de prélèvement de 703 000 m³.

En 2019, le volume prélevé et déclaré par le délégataire SUEZ, pour alimenter l'interconnexion était de 610 473 m³. En 2020, ce même volume déclaré est monté à 719 894 m³, dépassant ainsi le plafond de 703 000 m³. Il n'existait théoriquement, dès 2021, plus de disponibilité en eau brute (et donc potable) sur les 14 communes concernées. Cependant, la CCOM n'entraîne pas en infraction puisqu'un dépassement du plafond annuel est toléré une année sur 5. En 2021, le volume de prélèvement de l'interconnexion augmente encore pour arriver à 765. 564 m³, marquant donc un deuxième dépassement annuel



0 0,4 0,8 1,6 Kilometers



Les périmètres de protection des puits de captage présents sur la commune (identifiés sur le plan des servitudes d'utilité publique – AS1-annexé au PLU), ainsi que celui de la source de Morcueil (AP n°225 du 08/06/2007 modifié) qui alimente Dijon métropole ainsi que la CCOM (réseau de Drée), engendrent des contraintes plus ou moins fortes à prendre en compte lors de la définition du parti d'aménagement.

À noter que le périmètre de protection du puit Petit Bon Moisson sera probablement modifié car une nouvelle procédure d'autorisation et de protection doit être lancée pour inclure le nouveau puit (l'arrêté de DUP ne correspond qu'à l'ancien puit qui aurait dû être remplacé par le nouveau).

Fleurey-Sur-Ouche se situe également dans la Zone de Répartition des Eaux (ZRE) du bassin de l'Ouche, classée par arrêté préfectoral du

25/06/2010.

La presque totalité de la Commune est desservie par le réseau d'alimentation en eau potable sauf les anciennes fermes isolées et bâtiments agricoles implantés au Sud de l'A38. Ces constructions bénéficient d'une alimentation en eau potable via des dispositifs individuels qui se doivent d'être conforme aux normes en vigueur. En plus des canalisations nécessaires à la desserte directe des habitants (diamètre de 100, 80, voir 60cm), la commune est traversée d'est en ouest par de grosses canalisations d'eau potable en direction de Dijon (diamètre 700 cm).

Certaines constructions semblent ne pas être raccordées au réseau d'eau potable :

- Les maisons éclusières implantées le long du canal, notamment « Creux de Suzon », « Le Pautet » et « Pré Fumet »
- Pour les constructions isolées sur au Sud de l'autoroute :
 - o Ensemble de constructions situées « Rente de Collonges »,
 - o Bâtiments agricoles situés aux « Quenecières » et à la « Colombière »
 - o Construction d'habitat située au lieu-dit « La Colombière »

Aucun dysfonctionnement n'est identifié au niveau de la desserte des bornes incendies.

En 2021, la population municipale est de l'ordre de 1 564 habitants (population municipale issue du recensement de 2018 et population programmée au regard du lotissement La Velle). Partant du postulat que la consommation brute journalière par habitant est de 150 litres (0.15m³), les besoins de consommation projetés pour répondre à la population actuelle sont de l'ordre de 7 038 m³ mensuel, soit 85 629 m³ annuel. La base de calcul utilisée est la suivante : (0.15*1564)*365.

En 2022, il n'existe plus de disponibilité en eau brute et donc en eau potable, à brève échéance, sur les 14 communes concernées. Ce dépassement interdit pour l'instant tout nouveau projet de lotissement.

Bien entendu la Communauté de Communes a déjà commencé d'étudier cette problématique très préoccupante pour l'avenir des communes rurales du territoire. Nous connaissons aujourd'hui les motifs de ces augmentations intempestives de prélèvement : fuites de canalisation pour l'essentiel, mais aussi absence de dispositif de télégestion opérationnel de janvier à avril 2021 (ce qui n'a pas permis au service de régie d'éviter certains débordements de réservoirs en début d'année).

Les pertes calculées arrivent ainsi à 300 000 m³ dont 200 000 devraient pouvoir être récupérées à moyen terme.

À ce jour, la Communauté de Communes assure le suivi journalier des prélèvements dans chacun des 6 captages. Un marché de prestation de localisation des fuites va être lancé. Le service de régie estime pouvoir résorber, a minima, 100 000 m³ de fuites sur l'année 2022.

D'autres solutions sont également à l'étude telles que :

- Mobilisation de 80 et 140 000 m³, disponible sur le contrat de vente d'eau de Morcuell (CCOM - ODIVEA).
- Recherche, dès ce printemps, de la preuve matérielle (par traçage à la fluoresceïne) que les volumes d'eau prélevés en grande profondeur au forage du Petit bon moisson (env. 170 000 m³) à Fleurey ne participent pas à l'alimentation de la rivière Ouche. Ils pourraient ainsi être soustraits, par l'autorité administrative, aux prélèvements comptés pour le respect du plafond de 703 000 m³.

1.2 Assainissement

Les eaux usées de la commune sont collectées vers la station d'épuration communale mise en service en 1983, d'une capacité de 1 500 équivalents habitant (EH). D'après les informations transmises par la Communauté de Communes Ouche et Montagne, la jauge de la station pourrait atteindre 2 300 équivalents habitants si tout le réseau d'assainissement était en séparatif, ce qui n'est pas le cas car certains réseaux semblent encore faire l'objet d'un réseau unitaire.

La filière de traitement se base sur un système de boue activée en aération prolongée et les rejets d'eau traitée se font dans l'Ouche.

D'après le Rapport Annuel du délégataire Suez de 2018, 1253 habitants sont desservis par un réseau de collecte des eaux usées (unitaire ou séparatif), les capacités de traitement de la station seront à prendre en charge dans le cadre de la définition des projections de développement, d'autant que d'après les services de l'Etat, la station est vieillissante et aurait (en 2020) reçu des charges hydrauliques et organiques dépassant sa capacité nominale, témoignant alors de l'intrusion d'eau claire parasite dans le réseau de collecte (majoritaire à près de 90%).

D'après le portail d'information sur l'assainissement communal, la station respecte la réglementation nationale en vigueur en 2019. Les charges entrantes sont estimées à 976 EH en 2019 avec une valeur moyenne de 304m³/j de charge constaté à l'arrivée de la station.

Certaines constructions semblent ne pas être raccordées au réseau public d'assainissement, notamment :

- Au nord du chemin de halage à l'est du bourg non loin de la station d'épuration (en effet, la canalisation passe au sud du canal alors que les constructions sont implantées de l'autre côté au Nord). Il s'agit d'une maison éclusière et de deux constructions d'habitat
- Les maisons éclusières implantées le long du canal, notamment « Creux de Suzon », « Le Pautet » et « Pré Fumet »

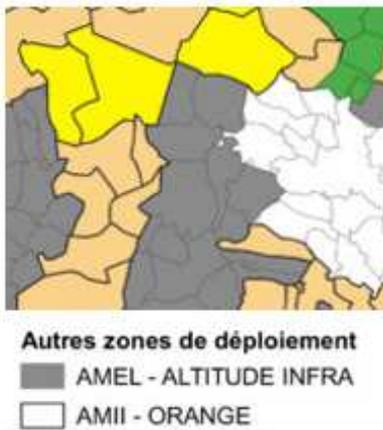
- Pour les constructions isolées sur au Sud de l'autoroute :
 - o Ensemble de constructions situées « Rente de Collonges »,
 - o Bâtiments agricoles situés aux « Quenecières » et à la « Colombière »
 - o Construction d'habitat située au lieu-dit « La Colombière »

1.3 Eaux pluviales

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée précise que « tout projet doit viser a minima la transparence hydraulique de son aménagement vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales en favorisant l'infiltration ou la rétention à la source ».

Par ailleurs, dans les secteurs situés à l'amont de zones à risques naturels importants (TRI) (ce qui est le cas de Fleurey-Sur-Ouche situé en amont du TRI de Dijon), les nouveaux aménagements concernés doivent limiter leur débit de fuite lors d'une pluie centennale.

1.4 Communications



La commune de Fleurey-sur-Ouche possède 2 antennes de téléphonie mobile, la couverture en téléphonie mobile ne revêt pas de problématique particulière.

À travers son Schéma Départemental d'Aménagement Numérique du Territoire (SDANT), lancé en 2012, le Conseil Départemental s'est donné pour objectif d'offrir le Très Haut Débit (THD) sur l'ensemble de la Côte d'Or d'ici fin 2022 via le déploiement de la fibre optique.

D'après le planning de déploiement, la fibre sera déployée sur Fleurey-Sur-Ouche d'ici 2022 par une entreprise privée Altitude infrastructure (accord signé en 03/06/2019 dans le cadre de la consultation AMEL – les entreprises privées financent la totalité des déploiements mais restent propriétaire des infrastructures).

1.5 Déchets et ordures ménagères

Conformément à l'article L.541-2 du Code de l'Environnement, « toute personne qui détient ou produit des déchets dans des conditions de nature à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination ».

D'un point de vue communal et intercommunal, l'organisation de la collecte et du traitement des déchets s'appuie sur les éléments suivants :

- Le ramassage des ordures hebdomadaire s'effectue en porte à porte sur l'ensemble de la Commune par l'intermédiaire du SMICTOM.
- Les déchetteries les plus proches sont celles de Sombernon, Lantenay et de Velars-Sur-Ouche, de compétence intercommunale. Pour plus d'information : <https://fleureysurouche.fr/infos-dechets/>
- Il existe une ancienne décharge sur la Commune, située vers l'actuelle station d'épuration, mais cette dernière n'est plus en service. D'après le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de Côte d'Or (version approuvée de 2021), ce site constitue une ancienne décharge à ciel ouvert (non fermé par la Commune) d'un volume de 31500 m3.



La localisation du site de l'ancienne décharge contribue à l'identification des sites potentiellement pollués. Il est en effet rappelé qu'un site pollué peut avoir des conséquences sanitaires non négligeables sur l'homme qui dépendent de la nature des polluants, des voies et du temps d'exposition, de la concentration ou encore des sensibilités des populations exposées. Le changement d'usage de ce site doit s'accompagner de la recherche préalable d'éventuelle pollution et remise en état du site au vu des enjeux de santé humaine (une étude spécifique dite Interprétation de l'Etat des Milieux permet de démontrer la compatibilité des usages projetés avec les éventuels polluants en présence).

La compétence de planification des déchets ménagers et assimilés a été transféré à la Région dans le cadre de la loi NOTRe du 07/08/2015. Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets a été approuvé le 15/11/2019. Ses principaux objectifs sont :

- Améliorer la connaissance des gisements par la mise en place d'un observatoire régional sur les déchets.
- Réduire la production des déchets ménagers et assimilés par rapport à 2010 de 15% en 2025 et de 20 % en 2031 et stabiliser les productions de déchets d'activité économique et de déchets inertes du BTP.
- Valoriser en 2025 66 % des déchets non dangereux et 75 % des déchets du BTP
- Diviser par deux les capacités de stockage et les quantités de déchets non dangereux non inertes stockés en 2025 par rapport à 2010.
- Mettre en place des actions de prévention et de valorisation : réduction des déchets verts et du gaspillage, éco-conception, réparation, réemploi, éco-exemplarité, formation, sensibilisation, déploiement de la tarification incitative, extension des consignes de tri plastiques, lutte contre les décharges sauvages...

Trois points d'apport volontaires sont dispersés sur la Commune (Rue du Château, Rue du Lavoir et Rue du Stade).



À noter également s'un site d'installation de stockage de déchets inertes est en cours d'autorisation sur la Commune de Lantenay.

1.6 Énergies renouvelables

La Loi Energie-Climat du 08/11/2019 fixe des objectifs ambitieux en matière de réduction de gaz à effet de serre (neutralité carbone en 2050 et réduction de 40% de la consommation d'énergies fossiles d'ici 2030).

Le schéma régional éolien de Bourgogne a été approuvé par arrêté préfectoral du 26/06/2012. La commune de Fleurey-Sur-Ouche, est identifiée comme commune favorable à l'implantation de projet éolien, elle fait toutefois l'objet d'une vigilance renforcée quant à la proximité du site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Une étude réalisée au titre de la CCOM en avril 2021 sur le potentiel Energies Renouvelables du territoire intercommunal a toutefois permis de mettre en avant le faible potentiel éolien de la commune compte-tenu des contraintes existantes :

- Les zones tampons autour du bâti (500 mètres)
- L'exposition au vent
- Les zones écologiques (ZNIEFF) qui nécessitent des études approfondies

Le schéma régional biomasse approuvé le 25/06/2020 a vocation à s'intéresser aux différentes formes de biomasse présentes dans la région et à améliorer sa mobilisation dans le respect des usages concurrents et de l'environnement. 5 principes fondateurs guident les orientations du schéma, à savoir :

- Garantir une exploitation durable de la biomasse dans le respect de la hiérarchisation des usages et d'une approche globale
- Créer de la valeur pour les différents acteurs de la filière, tout en maintenant la biomasse comme ressource compétitive
- Favoriser, chaque fois que possible, un usage de proximité
- Favoriser la coopération et la mise en réseau des acteurs
- Renforcer la contribution de la biomasse dans le mix énergétique régional

Les mesures mises en place sont les suivantes :

N°	Mesure
Promouvoir (informer/communiquer)	
F1	Sensibiliser les élus/décideurs sur l'usage du bois
F2	Promouvoir la mise en place de chaufferies biomasse
F4	Agir sur l'acceptation sociétale
A2	Renforcer la communication sur la méthanisation agricole <ul style="list-style-type: none"> - Communiquer en direction des agriculteurs et des élus - Communiquer auprès du public
A3 (partiel)	Poursuivre l'accompagnement des porteurs de projets individuels et/ou collectifs <ul style="list-style-type: none"> -Former les agriculteurs à la méthanisation
A7	Développer les cultures intermédiaires <ul style="list-style-type: none"> - Inciter au développement des cultures intermédiaires - Mettre en place des actions d'animation ou de conseil technique à destination des exploitants agricoles
A8	Sensibiliser sur l'intérêt des haies et bosquets (Développer la valorisation énergétique des haies et bosquets)
Développer la connaissance (études, recherche, observation)	
F3	Favoriser la recherche de nouvelles valorisations matière ou chimique
A1	Continuer à améliorer la connaissance de la filière méthanisation <ul style="list-style-type: none"> - Capitaliser le suivi des projets de méthanisation en fonctionnement - Améliorer la connaissance concernant les digestats issus de la méthanisation - Poursuivre la recherche de solutions alternatives (techniques, valorisation,...)
D1	Disposer de données concernant la biomasse présente dans les déchets, ainsi que son usage
Agir (mobilisation des acteurs, nouvelles ressources, nouvelles méthodes, nouveaux moyens)	
F5	Améliorer les infrastructures (dessertes, places de dépôts)
F6	Exploiter avec une prise en compte des enjeux environnementaux
F7	Assurer le renouvellement du capital forestier
A3 (partiel)	Poursuivre l'accompagnement des porteurs de projets individuels et/ou collectifs: <ul style="list-style-type: none"> - Faciliter l'émergence de projets de méthanisation collectifs : - Veiller à ce que les projets soient bien dimensionnés et adaptés aux potentialités de leurs territoires: - Mettre à disposition des territoires une capacité d'expertise des projets
A4	Faciliter la gestion administrative des projets de méthaniseurs
A6	Adapter les exploitations pour permettre la collecte des effluents d'élevage
A8	Développer la valorisation énergétique des haies et bosquets <ul style="list-style-type: none"> - Optimiser les moyens nécessaires à l'entretien des haies et bosquets - Développer des chaudières de proximité pour inciter à l'usage de la biomasse bocagère
D2	Intégrer la valorisation des (bio)déchets dans les réflexions menées par les collectivités à l'occasion de l'élaboration d'un PCAET
Faciliter (conditions économiques)	
A5	Assurer un soutien financier aux projets de méthanisation

2 – LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

La commune dispose d'un ensemble d'équipements publics tels qu'une bibliothèque, un local des pompiers, une maison des associations dans l'ancienne gare, la poste, la maison de santé, une pharmacie...

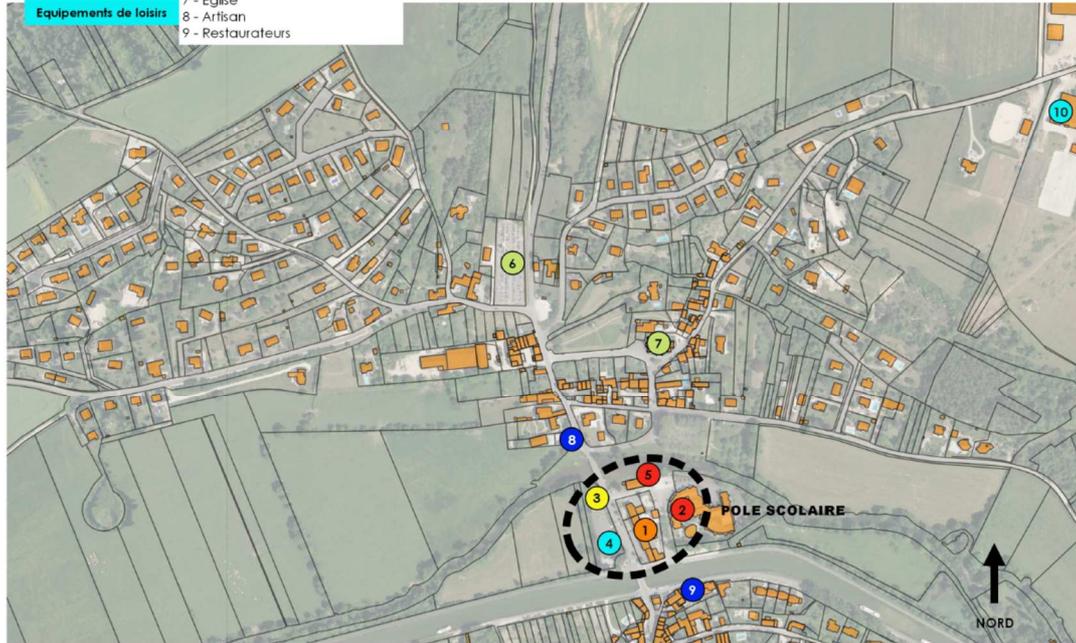
Source : BD PARCELLAIRE @ mise à disposition par la Commune - Réalisation : DORGAT

- Equipements scolaires
 - Equipements publics
 - Equipements sportifs
 - Equipements de santé
 - Commerce - artisanat
 - Equipements de loisirs
- 1 - Ecole - périscolaire
 - 2 - Maison de retraite
 - 3 - Aire de jeux
 - 4 - City-stade
 - 5 - Bibliothèque - salle communale
 - 6 - cimetière
 - 7 - Eglise
 - 8 - Artisan
 - 9 - Restaurateurs

COMMUNE DE FLEUREY SUR OUCHE

EQUIPEMENTS - SERVICES - COMMERCES

Plan sans échelle



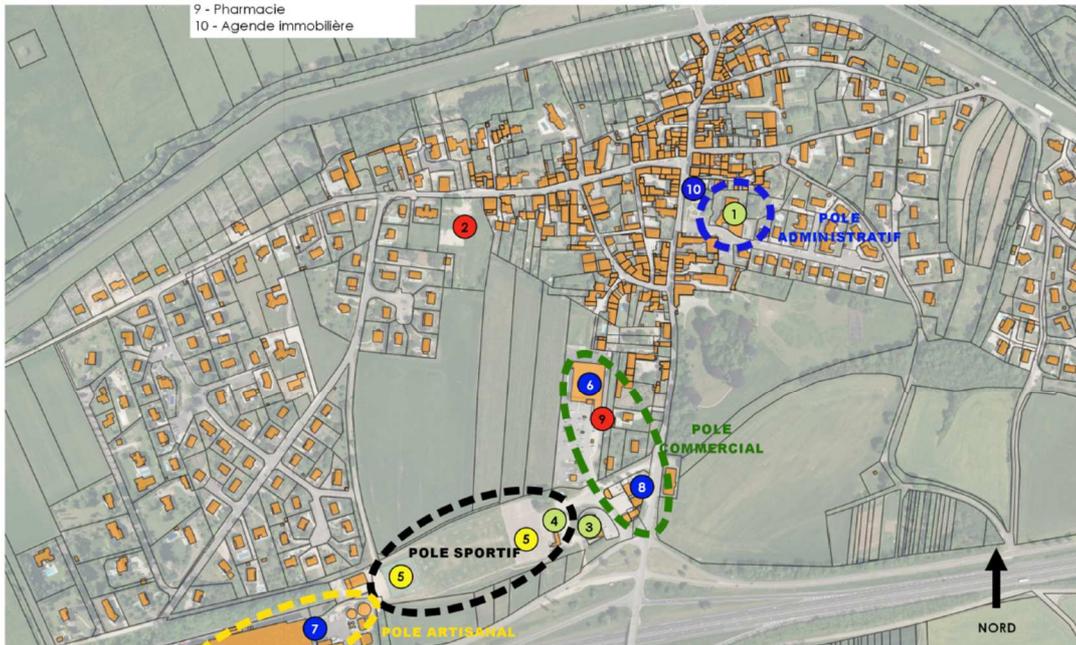
Source : BD PARCELLAIRE @ mise à disposition par la Commune - Réalisation : DORGAT

- Equipements publics
 - Equipements sportifs
 - Equipements de santé
 - Commerce - artisanat
- 1 - Mairie - poste
 - 2 - Maison de santé
 - 3 - SDIS
 - 4 - Maison des associations
 - 5 - Equipements sportifs
 - 6 - Intermarché
 - 7 - Zone artisanale des Combets
 - 8 - Zone commerciale
 - 9 - Pharmacie
 - 10 - Agende immobilière

COMMUNE DE FLEUREY SUR OUCHE

EQUIPEMENTS - SERVICES - COMMERCES

Plan sans échelle



Ces équipements et services sont regroupés au sein de pôles, principalement localisés sur la partie Sud du territoire (facilitant leur accessibilité depuis l'A38). L'ensemble de ces équipements a une portée communale mais également intercommunale à l'instar du SDIS, de la maison de santé et de la zone commerciale / artisanale.

Ces équipements sont accessibles en voiture (des places et aires de stationnement publics sont aménagés à leurs abords). On notera toutefois des difficultés d'accès piéton pour les villageois

(notamment ceux venant du Nord qui doivent traverser les deux ouvrages de franchissement sur le canal et l'ouche et redescendre la Grande Rue (mal calibrée).



La commune accueille également un groupe scolaire regroupant 2 classes de maternelle et 4 classes de primaire, situé rue du château.



Globalement, le nombre des effectifs scolaires est en hausse pour les classes de maternelle depuis 2019. Cette hausse est à mettre en corrélation avec l'accueil de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants, ils sont susceptibles d'évoluer à la hausse dans les quelques années à venir étant donné le développement du lotissement La Velle. Les effectifs des classes élémentaires restent stables mais une évolution est à anticiper suite à la sortie de maternelle de la génération 2019-2020.

École maternelle**École Élémentaire**

ANNÉES	NOMBRE D'ÉLÈVES	ANNÉES	NOMBRE D'ÉLÈVES
2010	46	2011-2012	71
2011	38	2012-2013	80
2012	40	2013-2014	81
2013	53	2014-2015	66
2014	54	2015-2016	75
2015	51	2016-2017	84
2016	40	2017-2018	78
2017	44	2018-2019	81
2018	49	2019-2020	88
2019	59	2020-2021	80
2020	57		
A ce jour	59		

Recensement des effectifs scolaires – source commune

En complément des équipements scolaires la commune propose une cantine et une garderie périscolaire. Le collège de rattachement est situé à Dijon.

Une liste non exhaustive des services présents sur la commune est consultable sur le site internet <https://fleureysurouche.fr/sante/>. Outre son rôle de pôle au niveau économique et des équipements, Fleurey-Sur-Ouche présente également une offre de services à la personne très développée (notamment au niveau de la santé et de l'administration), et utilisée par une grande partie des habitants de la Communauté de Communes Ouche et Montagne.

La commune offre également un certain nombre d'équipements sportifs et de loisirs contribuant au cadre de vie des habitants : Salle des fêtes avec projections cinématographiques, terrain de sport / city stade, aire de jeux pour les petits.



Les loisirs sont relativement nombreux, ils touchent tant à la nature (randonnée, escalade, chasse, pêche, navigation) et aux sports (centre équestre, ULM).



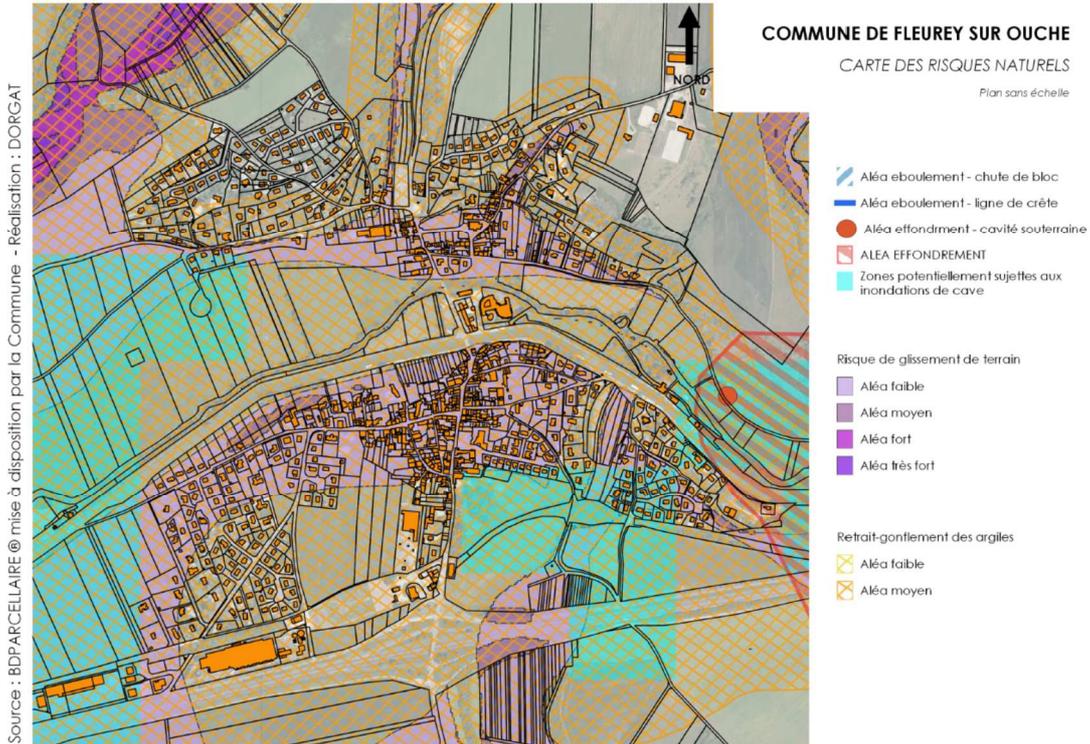
D

LES RISQUES NATURELS, INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

Une analyse des risques naturels présents sur le territoire est détaillée dans l'état initial de l'environnement et reprise en synthèse ci-dessous.

Pour une juste information des porteurs de projets, les cartes des risques présents sur le territoire sont annexées en annexe du présent rapport.

Fleurey-Sur-Ouche est inscrit au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2019 par le préfet de la Côte-d'Or.



La Commune est concernée par :

- Un risque inondation par remontée de nappe
- Un risque inondation traduit au sein du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI de l'Ouche approuvé le 27/06/2014) consultable dans les annexes du PLU
- Un risque retrait-gonflement des argiles
- Un risque de mouvement de terrain (éboulement, effondrement, glissement de terrain)
- Un risque de rupture de barrage (situés à Chazilly et Manthier)

La Commune est également couverte par le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Rhône-Méditerranée 2016-2021 arrêté par 07/12/2015. Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Les orientations applicables sont les suivantes :

- D1-1 : prise en compte des études existantes sur la vulnérabilité
- D1-6 : développement urbain hors des zones à risques
- D1-8 : valorisation des zones exposées
- D1-9 : prise en compte du risque dans les projets d'aménagement
- D2-1 : protection des zones d'expansion des crues
- D2-2 : rechercher la mobilisation des nouvelles zones d'expansion des crues
- D2-3 : remblais en zone inondables
- D2-4 : limiter le ruissellement à la source
- D2-5 : rétention dynamique des écoulements
- D2-12 : création de nouveaux ouvrages de protection

La Commune est couverte par l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres, lequel classe l'A38 et la voie ferrée en infrastructure de catégorie 3. À ce titre, une bande de prescription d'isolement acoustique de 100 mètres est instituée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée. Les obligations d'isolement acoustique sont rappelées dans les dispositions générales du règlement et la carte ainsi que l'arrêté sont consultables en annexes du PLU.

En fonction des risques identifiés des prescriptions ou recommandations pourront être mises en œuvre au sein des dispositions réglementaires du règlement du PLU.

IV ANALYSE TERRITORIALE

A

INTÉGRATION PAYSAGÈRE DU BOURG ET DE SES ABORDS

Source : BDPARCELLAIRE @ mise à disposition par la Commune - Réalisation : DORGAT



COMMUNE DE FLEUREY SUR OUCHE

Occupation du territoire

Plan sans échelle

- Réseaux de haies (source BDTOPO)
- Zone de végétation (source BDTOPO)
- Espaces agricoles
- Trame urbaine
- Carrière en exploitation

Le territoire communal présente une couverture forestière majoritaire qui entoure les fonds de vallons agricoles au sein desquels s'implante le bourg. Les terres agricoles, comme les abords du bourg, conservent une dominante végétale de part la présence du réseau de haies. Tous ces éléments, plus ou moins mis en valeur via la topographie, contribuent à l'intégration visuelle et paysagère du bourg. Les perspectives visuelles lointaines sont limitées par le relief ou l'orée boisée des grands massifs.

Le bourg apparaît bien centré dans le paysage agricole et localisé au Nord de l'A38 (qui constitue une barrière à l'urbanisation). La trame urbaine se compose de trois entités :

- Le **bourg Nord** qui prend appui sur les flancs de coteaux et qui présente une topographie marquée. Ce bourg s'est développé (de manière équilibrée) de part et d'autre de l'axe principal qui permet de rejoindre Lantenay.
- **L'île central** située entre l'Ouche et le Canal qui présente des contraintes de développement limitées.
- Le **bourg Sud**, ancien bourg de la commune, qui s'est développé le long du canal et qui prend appui sur le tracé de l'ancienne voie romaine.

Les constructions sont globalement bien intégrées dans le paysage, les éléments végétalisés et le jeu de la topographie contribuent à leur intégration paysagère. Quelques écarts de constructions (principalement localisés au Sud du territoire) ponctuent le paysage, mais leur nombre, leur implantation,

leur architecture et les éléments de végétation qui parfois les accompagnent contribuent à restreindre leur impact.



Depuis les hauteurs au Sud du territoire, la trame urbaine semble homogène et bien intégrée dans le paysage, le jeu de la topographie et la couverture végétalisée contribuent à favoriser leur intégration paysagère. Les constructions isolées au milieu des terres agricoles présentent toutefois un impact visuel plus marqué.



Au nord du territoire, les perspectives visuelles sont nettement moins marquées, la topographie du terrain n'offre que peu de fenêtre visuelle sur les constructions, sauf aux débouchés des entrées de villes (confère paragraphe afférent).

Trois axes principaux orientés Est-Ouest ponctue le paysage :

- La ripisylve de **l'Ouche** : son sillage plutôt sinueux et le réseau de ripisylves limitent les ouvertures visuelles sur le paysage proche et lointain.



- Le **canal de Bourgogne** : Son tracé permet une ouverture visuelle orientée sur un axe Est-Ouest. Ces perspectives profitent aux touristes et randonneurs.



- **L'A38** : Cet axe constitue une vitrine paysagère importante sur l'ensemble du territoire. Les fenêtres visuelles sont étendues sur le Sud du territoire et ouvertes sur les massifs forestiers. A l'approche de la trame urbaine, la chaussée circulée est bordée d'accotement qui restreignent toute visibilité. Ce n'est qu'au débouché de la sortie d'autoroute que le bourg apparaît (confère paragraphe sur les entrées de ville).



B ÉVOLUTION DE LA TRAME URBAINE

1 – ÉVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE

La tâche urbaine est une méthode de représentation de l'évolution de l'urbanisation, c'est un indicateur qui permet de mettre en évidence les dynamiques d'évolution du territoire en illustrant l'évolution de l'urbanisation et de son étalement.

Les premières représentations de la tâche urbaine datent des années 1800 et sont issues du cadastre Napoléonien (1812) et de la carte de l'Etat Major (1824).



Cadastre Napoléonien



Carte de l'Etat Major

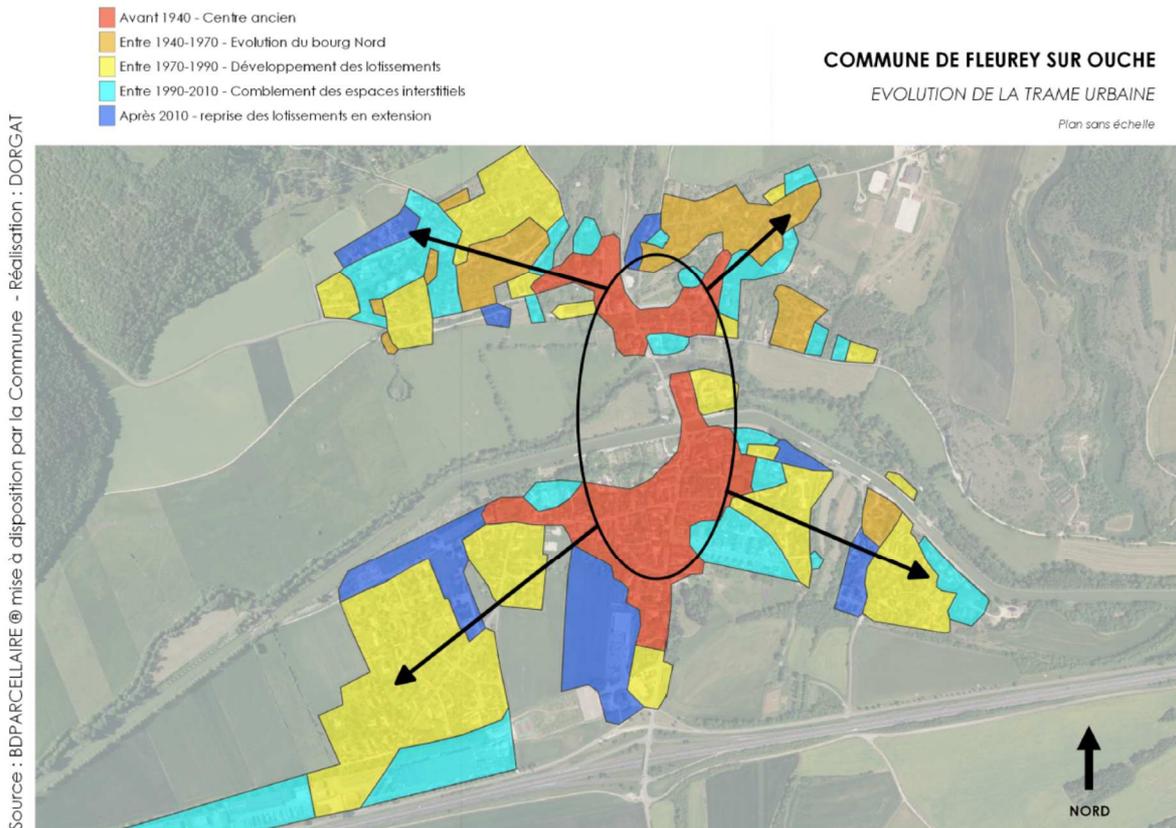
Dès l'origine, le bourg de Fleurey-Sur-Ouche présente une composition en trois îlots (bourg nord, île centrale et bourg sud). La tâche urbaine apparaît dense et centrée de part et d'autre de la RD104. La forme urbaine du bourg nord apparaît plus linéaire que le bourg Sud (plus important). Ce dernier présente une forme urbaine implantée au centre du carrefour entre la RD104 et les actuelles Rue Jean Truchetet et Rue Martenot.

L'analyse des données INSEE a pu mettre en avant une prédominance des constructions bâties après 1945, concernant plus de 72% du parc de résidences principales en 2018. Cette prédominance des constructions bâties après 1945 illustre l'évolution de la tâche urbaine constatée, on notera toutefois que le facteur contribuant au développement majeur de la trame urbaine est la mise en service de l'A38 dans les années 1970. Ainsi, en 2018, il est rappelé que 65% du parc de résidences principales a été construit après 1970 (35% avant cette date charnière).



L'évolution de la trame urbaine est mise en évidence à travers la carte ci-dessous, laquelle se base (globalement) sur l'analyse des vues satellites du territoire.

Une première comparaison avec la vue satellite de 1950 (présentée ci-contre) permet de souligner l'évolution importante de la trame, tant sur le bourg Nord que sur le Bourg Sud.



Avant 1970 (période de développement massif), les constructions se sont principalement développées sur le bourg Nord. Sur cet espace, le développement de l'urbanisation suit une forme d'étalement urbain le long de la Rue de Morcueil. Les constructions semblent basées sur un modèle pavillonnaire sans grande cohérence implanté de part et d'autre des axes de circulation (on notera toutefois la présence de premiers lotissements qui permettent de créer un effet de profondeur).

À partir des années 1970, l'attractivité de la Commune (renforcée par la mise en service de l'A38) engendre un développement urbain plus intense. Apparaissent alors les premiers grands lotissements pavillonnaires.

Quelques gisements permettent de renforcer la cohérence urbaine du développement amorcé sur le bourg Nord en se raccrochant aux constructions existantes, toutefois les lotissements sont principalement réalisés en extension du bourg Sud. La trame urbaine est alors éclatée en fonction des opportunités foncières, les lotissements s'implantent sans réelle cohérence urbaine avec le centre ancien et contribuent à la création de grandes enclaves agricoles. La configuration du bourg sud (engoncé entre le canal et l'A38) contraint les lotissements à se développer vers l'Est et l'Ouest, renforçant davantage l'étalement urbain du bourg.



Analyse comparée des vues aériennes entre 1973 et 1987

Ce n'est qu'à partir des années 1990 que le développement de la trame urbaine suit une logique de cohérence, logique renforcée par l'approbation du Plan d'Occupation des Sols en 1983. Le développement des constructions limite ainsi les effets de l'étalement de la trame vers l'Est et l'Ouest au profit d'un développement plus centralisé.

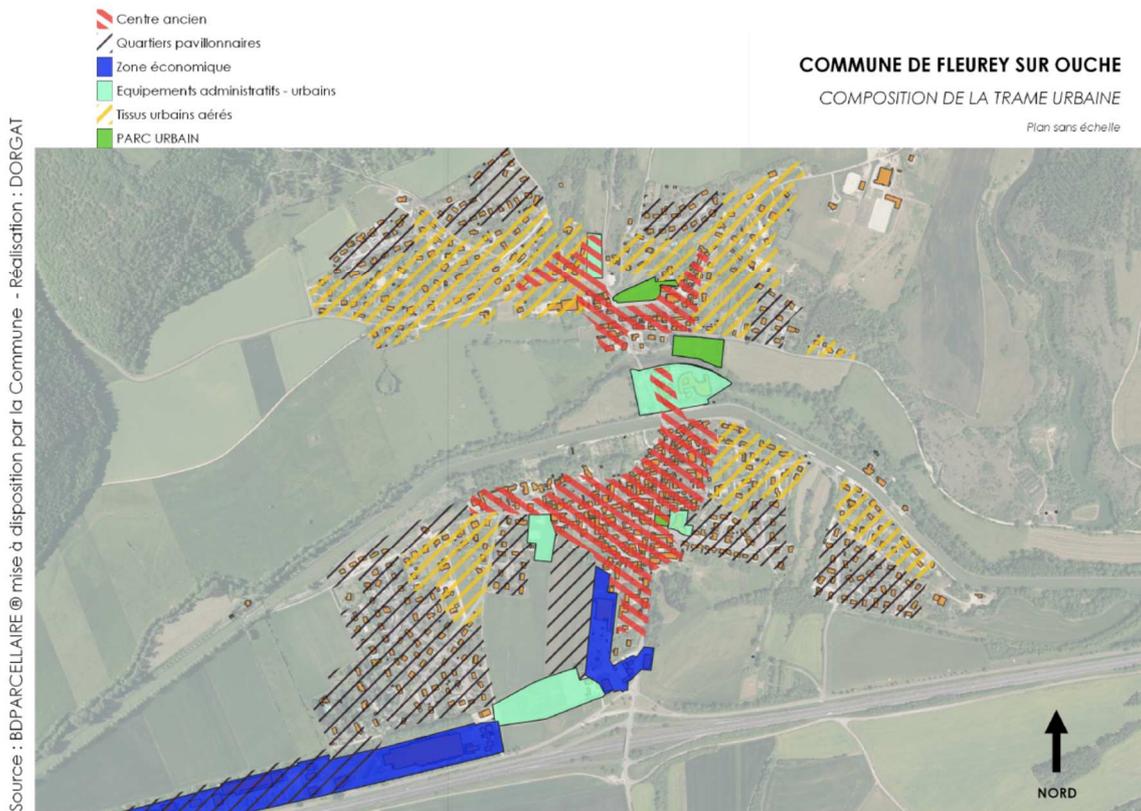
- Sur le bourg Nord les opérations urbaines permettent de renforcer les franges urbaines à l'Ouest, alors que des constructions individuelles viennent s'implanter au grès des opportunités foncières sur la partie Est.
- Concernant le bourg Sud, la poursuite des effets de l'urbanisation se fait plus prépondérante, le développement de la trame urbaine s'effectue principalement par le biais de grandes opérations de lotissements inscrites sur les parcelles agricoles laissées libres. En effet, mises à part quelques constructions à l'Ouest du bourg qui accentuent l'effet de l'étalement urbain, les constructions sont implantées sur des gisements fonciers inscrits en cohérence avec la trame urbaine de 1970, elles permettent notamment de raccorder petit à petit le bourg ancien avec les lotissements réalisés dans les années 70-90 et à créer une unité urbaine.

On notera que seul l'île centrale présente un développement urbain modéré eu égard aux contraintes de foncières présentes.

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme en 2007 poursuit cette logique de développement pour limiter autant que faire se peut l'étalement linéaire de la tâche urbaine. Le développement du bourg Nord est restreint au profit des gisements agricoles implantés dans le bourg Sud, cela pour renforcer le centre urbain et faciliter la création de connexion entre les différentes opérations. Les objectifs poursuivis dans le cadre du PLU de 2007 doivent être maintenus, l'enjeu de la révision du PLU (et l'évolution du contexte législatif et réglementaire) doit permettre de stopper le développement linéaire au profit de

l'aménagement des gisements laissés libres au sein de la trame. Cette logique contribue à rééquilibrer le bourg afin de lui donner une forme urbaine regroupée.

2 – MORPHOLOGIE URBAINE DU BOURG



Dans son ensemble le village de Fleurey-Sur-Ouche présente une structure de développement en forme d'étoile. Comme exposé précédemment, les extensions se sont réalisées sous la forme d'extension linéaires en accroche sur le bâti ancien.

La Commune présente une dominante périurbaine et une attractivité renforcées par la présence de l'A38 et la proximité de l'aire d'emploi dijonnaise. Cette attractivité est propice au développement de lotissements comme l'illustre la carte ci-dessus.

En effet, dès les années 1970, le développement urbain suit une logique de densification pour répondre à la pression foncière grandissante de la Commune. Dans la poursuite de l'analyse préalable, il apparaît que le bourg nord présente une structure urbaine plus aérée et individuelle, alors que le bourg Sud a fait l'objet majoritairement de grands ensembles immobiliers structurés. Ces lotissements présentent une cohérence interne mais ils ont été effectués sans lien particulier entre eux.



IV

La topographie du territoire peut également expliquer les choix de développement urbains réalisés. Sur le bourg Sud la topographie reste relativement plane, alors qu'elle est renforcée sur le bourg Nord. Les contraintes topographiques entraînent des besoins de terrassements traduits par des surfaces de parcelles plus conséquentes.



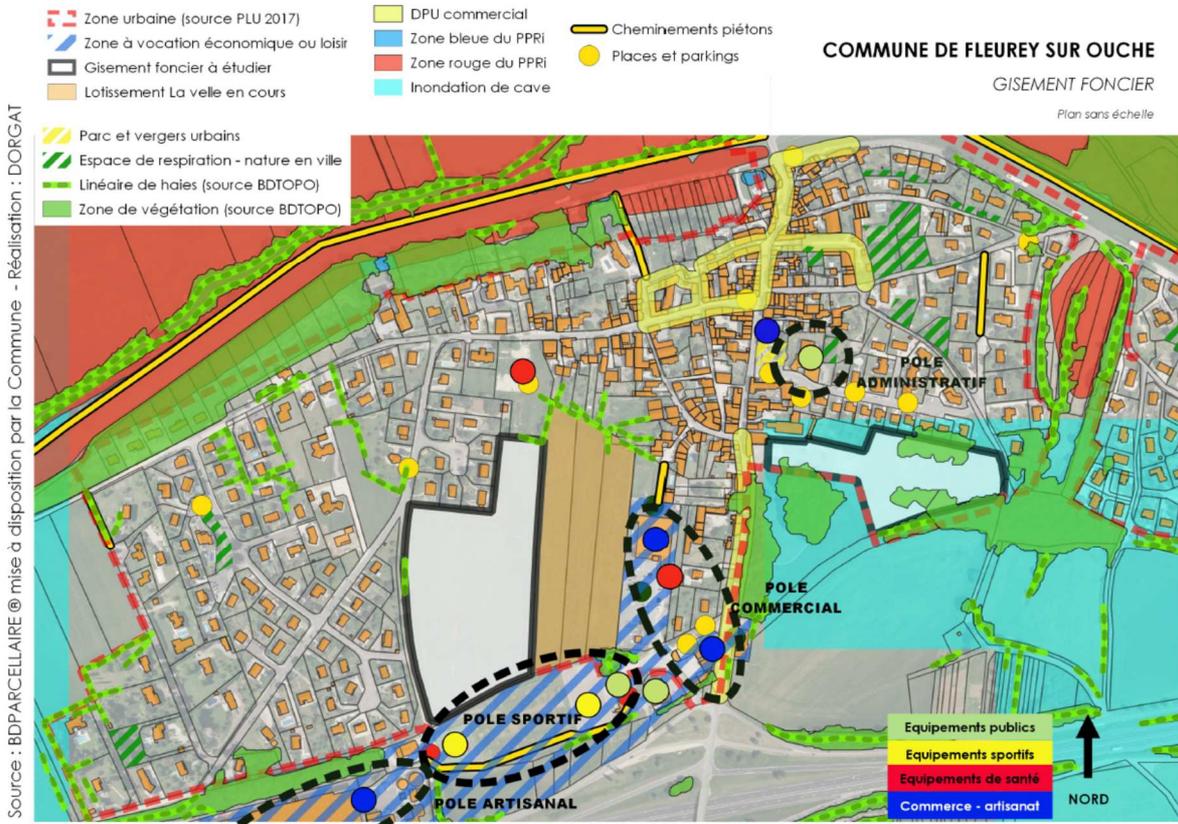
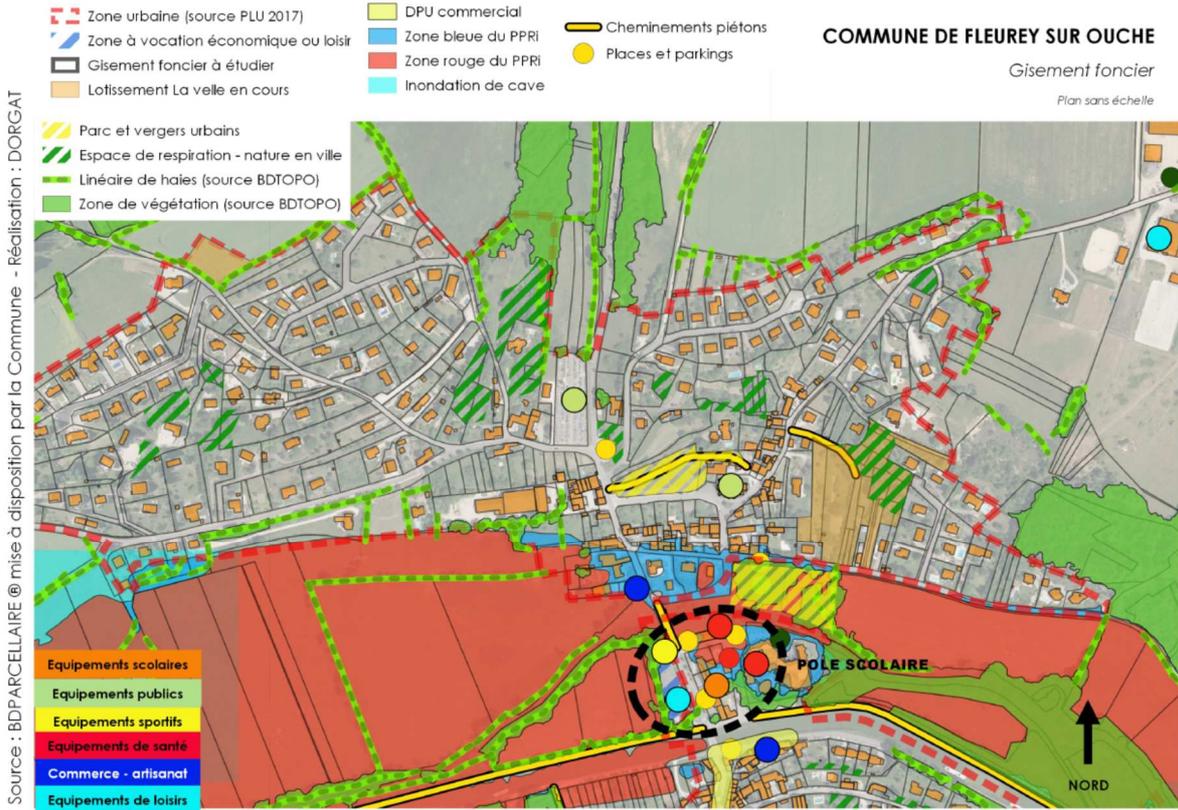
En matière d'équipement, le bourg Nord présente une fonction essentiellement pavillonnaire, alors qu'une mixité de fonctions est assurée dans le bourg Sud. Cette mixité renforce les besoins de développement de l'habitat pour rapprocher les riverains des services et commerces proposés. Cette logique de « centralité » s'est poursuivie avec la construction de la maison de santé (dans les années 2010), bâtiment implanté au sein du bourg Sud dans une logique de proximité avec les riverains et les axes de circulation structurants.

Eu égard à la configuration du bourg et des voies de communications, quelques principaux secteurs de développement apparaissent potentiels (tant pour le logement que pour les équipements, services et commerces). Ils s'inscrivent au sein de la trame urbaine du bourg et contribueraient à recentrer le bourg. Bien entendu, ces secteurs ont été identifiés d'un point de vue urbanistique, leur opportunité de développement devra être croisée avec un certain nombre de données qui seront détaillées dans les choix retenus, il s'agit notamment :

- Des objectifs de développement démographique et des besoins en termes de logements
- Des conditions d'accessibilité et de desserte par les réseaux
- Du maintien des continuités écologique et des objectifs de maintien de la nature en ville...

Au titre du diagnostic, les élus ne se sont pas encore prononcés sur les objectifs de développement, toutefois, la volonté des élus telle que transposée dans la délibération de lancement vise à inscrire le village dans une démarche globale de préservation de l'environnement et des ressources, d'adaptation aux changements climatiques et de transition énergétique.

Les cartes ci-dessous permettent d'identifier les gisements potentiellement mobilisables eu égard aux contraintes et enjeux du territoire. Ces cartes et données seront à compléter avec les enjeux mis en avant au sein de l'état initial de l'environnement et les enjeux agricoles du diagnostic.



Deux principaux gisements sont mis en avant sur la partie Sud du bourg. Leur proximité avec l'A38, les zones pavillonnaires et les pôles administratif, sportif et commercial de la Commune en font des gisements à privilégier. On notera toutefois la présence de risque d'inondation de cave sur l'un des deux.



CARACTÉRISTIQUES SPÉCIFIQUES DU BOURG

1 - LES COMPOSANTES ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Fleurey-Sur-Ouche appartient à l'aire paysagère du Dijonnais qui présente un tissu urbain prédominant relativement dense, implanté le long des voies de circulation et en prolongement sur les versants.

Plusieurs ambiances architecturales se dessinent à travers le bourg, tant du point de vue des composantes architecturales que des aménagements urbains. Le jeu des topographies, particulièrement présent au sein du bourg Nord, offre également plusieurs points d'appel sur le paysage urbain.



Ces ouvertures visuelles offrent une vue sur l'ensemble du bourg qui apparaît globalement cohérente. Les lignes de faitages sont homogènes et les constructions sont bien intégrées. Seule la couleur et la forme des toitures permet de distinguer les constructions contemporaines les plus récentes.

Le centre ancien

IV

Le centre bourg, plus ancien, présente des composantes architecturales spécifiques et remarquables avec des aménagements urbains à prédominance minérale. Les constructions sont implantées en enfilades (le long des voies de circulation) et la distinction entre l'espace public et l'espace privé est peu perceptible.



IV

Les bâtiments sont très souvent implantés parallèlement ou perpendiculairement aux voies, renforçant l'aspect linéaire de la structure viaire et limitant la possibilité de pouvoir aménager des espaces de respiration (notamment végétalisés).

Le bâti correspond le plus souvent à des constructions assez simples qui bâties sur le modèle du R+1+c (parfois mansardés). Quelques constructions plus imposantes présentent sont érigées sur la base d'un modèle de type R+2. Les toitures majoritaires sont à deux pans et les façades en pierres de taille.

Les constructions du centre ancien s'inspirent de l'architecture des maisons vigneronnes de Côte d'Or, lesquelles présentent de larges ouvertures arquées.



L'architecture du centre ancien présente des éléments de modénatures particuliers qui contribuent à la richesse patrimoniale et architecturale du bourg. Ces éléments seront à prendre en compte le cas échéant dans les prescriptions réglementaires du PLU.

Le parcellaire du centre ancien a permis le développement de constructions plus récentes dans les arrières de propriétés ou les espaces interstitiels. Bien qu'ayant des composantes architecturales plus contemporaines, elles sont globalement bien intégrées au sein de la trame urbaine mais certaines présentent des styles architecturaux plus ou moins cohérents qui rompent avec la cohérence et l'ambiance générale.



Les lotissements pavillonnaires

À l'inverse, les constructions plus contemporaines s'inscrivent au sein d'ambiances urbaines plus intimistes et végétales. Elles présentent une implantation en milieu de terrain, permettant de dégager des surfaces enherbées ou végétalisées en front de rue, parfois de taille assez conséquente, les espaces publics sont plus confortables, parfois aménagés.





L'architecture des constructions pavillonnaires varie en fonction de la date de réalisation. Globalement, les constructions implantées au sein de lotissements présentent une architecture globale et homogène permettant de créer une ambiance cohérente. Les toitures sont à deux pans avec des hauteurs de type R ou R+1+c. Les couleurs de toitures restaient assez homogènes jusque dans les années 2000, période où sont apparues les toitures ardoises.

Le dernier lotissement aménagé aux abords de l'Intermarché offre quant à lui une diversité architecturale assez marquée.



Les constructions pavillonnaires individuelles (aménagées au gré des opportunités foncières) présentent quant à elles des composantes architecturales plus marquantes qui sont parfois peu intégrées dans leur environnement immédiat.

IV La création des récents lotissements permet également la « naissance » de bâtiments collectifs présentant des hauteurs plus importantes que les logements pavillonnaires (hauteur qui restent toutefois cohérentes avec celles des bâtiments du centre ancien).

De manière générales l'architecture contemporaine ne fait pas ou peu référence à l'architecture ou aux éléments de modénature du centre ancien (que ce soit dans les extensions pavillonnaires ou sur les maisons plus récentes aménagées au sein des espaces interstitiels). Seul le gabarit des constructions (hauteur) reste globalement homogène. Ces différences ne sont toutefois pas à pointer du doigt car elles contribuent à accroître la valeur patrimoniale du centre ancien en renforçant son caractère architectural remarquable. Les limites principalement identifiées s'inscrivent à la périphérie du centre ancien, là où les ambiances architecturales peuvent se côtoyer sans réelle transition. A noter toutefois que la transition architecturale entre les constructions s'appuie sur un élément identitaire de la Commune, la pierre sèche, qui reste préservée ou aménagées sur les éléments de clôtures notamment (permettant de conserver un front de rue plus cohérent).

Les autres destinations

Comme exposé précédemment, le bourg de Fleurey-Sur-Ouche présente une mixité de fonctions alliant bâtiments et équipements collectifs, économie, artisanat et habitat. Le modèle architectural de ces bâtiments est différent de celui des zones pavillonnaires, mais le regroupement de ces constructions au sein des pôles administratifs, économiques et sportifs précédemment mis en avant contribuent à leur intégration.

Ces constructions sont beaucoup plus fonctionnelles et présentent des aménagements végétalisés plus ou moins développés afin d'optimiser l'espace (ils sont présents aux abords des équipements publics, mais peu développés sur la zone d'activités économiques).



Des similitudes avec les constructions du bourg sont toutefois constatées pour certains bâtiments, contribuant davantage à leur intégration visuelle. Ainsi, les constructions de la zone commerciale au Sud du bourg Nord (à ne pas confondre avec la zone d'activités économique des Combets), présente un modèle architectural cohérent inspiré des constructions pavillonnaires contemporaines. On notera également l'aspect minéral de la clôture du bâtiment du SDIS, écho à la prédominance de ce matériau dans le centre ancien.

L'analyse plus globale de ces constructions est faite dans le cadre des entrées de villes.

IV

2 - LES CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

La valeur patrimoniale d'un PLU est mise en avant dans le cadre du PLU à travers les articles L.151-19 (pour ce qui concerne les composantes architecturales) et L.151-23 (pour les composantes écologiques) du Code de l'Urbanisme.

Article L151-19

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des **motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Article L151-23

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des **motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Lorsque des éléments sont identifiés sous l'égide de ces deux outils réglementaires, ils bénéficient d'un régime de protection plus ou moins renforcé :

- L'identification même des éléments impose le dépôt d'une déclaration préalable pour toute modification et d'une demande de permis de démolir.
- Les fiches paysages éventuellement attachées peuvent, en fonction des éléments, imposer des prescriptions qui devront être respectées en cas de travaux dans un esprit de conservation de ces composantes identitaires.

Toutefois, le travail nécessaire à l'émergence des prescriptions doit être fait avec la plus grande vigilance afin de ne pas contraindre toute réhabilitation (tant d'un point de vue technique que financier), ce qui pourrait à terme engendrer une désuétude du bâtiment par exemple. Il s'agit d'encadrer tout en laissant une certaine marge de manœuvre.

Dans l'ensemble, la protection et la mise en valeur des éléments du patrimoine contribuent à la préservation des composantes du bourg, et plus globalement au maintien de ses spécificités patrimoniales et architecturales. Elles sont également des sources d'inspiration pouvant être mises en œuvre dans les constructions plus contemporaines, afin d'améliorer l'intégration des nouvelles constructions au sein ou aux abords du centre ancien.



Plusieurs bâtiments remarquables ont été identifiés et mis en valeur sur la Commune via l'association de l'HIPAF. Un recensement exhaustif de ses édifices est présenté sur le site internet de la Commune et fait l'objet d'un circuit de randonnée au sein du bourg.





En plus de ce recensement, plusieurs bâtiments sont identifiés au titre des bases de données MERIMEE / disponible et consultable sur le site du ministère de la culture : <https://www.pop.culture.gouv.fr> .

IV



Pont ancien sur l'Ouche à Fleurey-sur-Ouche (paysages du canal de Bourgogne)



Site de l'écluse 41 du versant Saône, dite du Potet (canal de Bourgogne)



Pont ferroviaire isolé (canal de Bourgogne)



Viaduc de Fin (également sur commune de Velars-sur-Ouche), vue générale



Pont ; ponceau (canal de Bourgogne) Borne kilométrique (canal de Bourgogne)

Outre ces constructions, les murs de pierres sèches constituent également des constructions remarquables très présentes au sein du bourg et sur l'ensemble du territoire.





3 - LES ESPACES PUBLICS ET DE RESPIRATION,

Il a été vu que le centre ancien présente une structure architecturale majoritairement en enfilade avec des constructions sur rue le long des voies. Cette structure urbaine laisse peu de place aux espaces de respiration, notamment dans le centre ancien, et mérite donc que les quelques espaces existants soient mis en valeur afin d'être préservés.

En effet, outre la valorisation paysagère, la fonction d'aération du tissu urbain et la création de lien social (pour les espaces publics), ces espaces de respirations peuvent également contribuer à l'infiltration partielle des eaux pluviales.

Dans le cadre des zones d'extension du centre ancien, les espaces de respiration sont tantôt publics (parcs ou aménagements de lotissement) ou privés (aménagements de fonds de jardins ou espaces interstitiels).

Tout l'enjeu va être d'identifier les espaces existants afin de les maintenir sans pour autant restreindre le potentiel de renouvellement du bourg. Aussi, le simple report des espaces de respiration existants ne suffit pas à justifier leur maintien, il s'agira de mettre en avant les enjeux et avantages qu'ils représentent par rapport au renouvellement urbain.



La carte ci-dessus permet de mettre en évidence les éléments de nature en ville :

- Trois parcs urbains sont aménagés et contribuent à la création de lien social. Le parc situé aux abords de l'Ouche contribue également à une vocation de stationnement.



- Des espaces de verdure sont aménagés au sein des lotissements, dans les bourgs Nord et Sud :



- Toujours au sein des lotissements des espaces végétalisés et alignements d'arbres permettent de ponctuer le paysage :



- On notera également la présence de deux vergers et jardins privés au sein du bourg



Plusieurs espaces interstitiels présentent également un couvert végétalisé qui contribue à la création de poumons verts au sein du bourg. La plupart de ces espaces restent non accessibles et non visibles depuis la voie publique (car implantés derrière de hauts murs de pierres sèches).

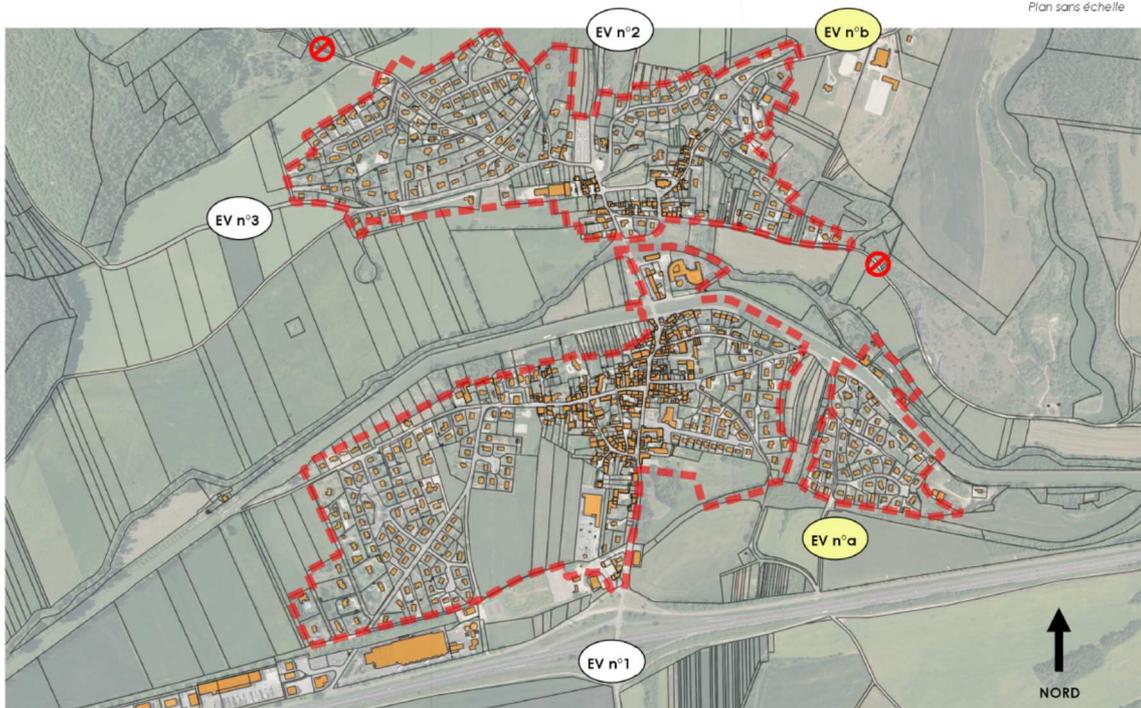
4 – LES ENTRÉES DE VILLES ET PERSPECTIVES VISUELLES

COMMUNE DE FLEUREY SUR OUCHE

ENTRÉE DE VILLE

Plan sans échelle

Source : BDPARCELLAIRE @ mise à disposition par la Commune - Réalisation : DORGAT



Il s'agit de traiter dans ce paragraphe les perspectives offertes depuis le bourg sur les plaines agricoles et forestières et de traiter plus en détail les franges urbaines perceptibles depuis les principaux points d'accès au village, afin de mettre en avant celles qui seraient éventuellement à requalifier.

Afin de mieux appréhender l'analyse des entrées de ville il est proposé de travailler les perspectives par séquences visuelles de plus en plus rapprochées du bourg. L'idée étant de dresser les éléments qui pourraient être préservés au titre du PLU, ou au contraire, ceux qu'il conviendrait de travailler pour améliorer la perception du village.

Entrée de ville n°1

L'entrée de ville principale du bourg se fait par le Sud. Deux séquences sont étudiées, celle qui débouche depuis le chemin de la Colombière (en provenance du Sud) et celle qui suit la voie de la départementale (bordant l'A38).

Depuis le **chemin de la Colombière**, l'ambiance agricole prédomine, les perspectives visuelles sont ouvertes sur les terres labourées et les flancs boisés en arrière-plan. Le chemin emprunté est restreint au niveau de son gabarit. Ce chemin est celui emprunté pour desservir les écarts de constructions implantés au Sud de l'A38.



A l'approche du bourg, l'emprunte urbaine est de plus en plus présente. Les aménagements réalisés aux abords de l'A38 et de son ouvrage de franchissement) sont guère mis en valeur. Les premières constructions de la zone commerciale sont visibles mais leur impact reste modéré.



Ce n'est qu'une fois après avoir franchi le pont sur l'autoroute que les aménagements gagnent en qualité. Le visiteur débouche sur l'entrée de la zone commerciale, laquelle bénéficie d'un traitement qualitatif majoritairement minéral. Des accotements végétalisés sont aménagés en bordure de la voie et les matériaux utilisés (pierres sèches), tout comme la clôture du bâtiment du SDIS, permettent un rappel des composantes architecturales du bourg ancien.

Les constructions aménagées au plus près de la voie présente une qualité architecturale soignée et homogène, contribuant à valoriser l'entrée principale. Cette entrée s'affiche comme l'entrée principale du village et met l'accent sur le statut de « pôle économique » de Fleurey-Sur-Ouche. Les aménagements mis en place permettent de préserver une ouverture visuelle élargie contribuant à renforcer la sécurité des mouvements de véhicules (notamment au niveau de l'accès à l'Intermarché).



Depuis la route départementale, deux approches sont étudiées. La première en provenance de l'Ouest (depuis la zone d'activités des Combets) et la seconde en venant de l'Est. Cet axe présente la particularité de border l'autoroute et le canal de Bourgogne.

En amont du bourg, la présence du végétal accompagne le visiteur et permet de jouer avec les ouvertures visuelles (larges ou restreintes). Toutefois à l'approche du bourg, la présence des constructions de la ZAC des Combets marque le visiteur. Ces constructions apparaissent sans transition dans le paysage et leur impact visuel n'est que peu limité par les quelques plantations d'arbres réalisées le long de la voie.



Souhaitant bénéficier de la vitrine commerciale offerte depuis l'A38, les entreprises implantées ont limité au maximum les plantations végétales. Plusieurs élus s'accordent pour dire que les aménagements de cette zone sont limités et que des réflexions pourraient permettre de faciliter l'intégration des constructions afin de préserver une ambiance végétale qualitative.



Depuis l'Est du territoire, les perspectives sont restreintes du fait de la topographie du site. A l'approche du bourg, les constructions de la zone commerciale apparaissent dans le paysage. Mise à part le bâtiment économique sur la droite, l'architecture est cohérente et homogène, contribuant à la valorisation de l'entrée de ville.



Entrée de ville n°2

Fleurey-Sur-Ouche est accessible depuis Lantenay au Nord du territoire. L'ambiance majoritaire est agricole, le visiteur traverse les terres labourées qui offrent des ouvertures visuelles sur les flancs de coteaux. Bien que certaines constructions puissent être aperçues (le centre équestre sur la gauche), la topographie du vallon restreint leur visibilité.



A l'approche du bourg, la topographie se fait de plus en plus marquée et les perspectives visuelles se restreignent. La voie devient sinueuse et bordée d'accotements végétalisés.



IV L'arrivée sur le bourg se fait sans transition, les premières constructions sont visibles sur les affleurements rocheux ou en contre-bas (pour le cimetière notamment). La topographie du site et le tracé de la voie limitent la visibilité des automobilistes, accentuant les risques d'insécurité.



Entrée de ville n°3

Le bourg Nord de Fleurey-Sur-Ouche est accessible depuis la Rue de Mercueil. Cet axe offre des perspectives visuelles ouvertes depuis l'orée boisée des côteaux. Les ouvertures offrent une visibilité globale du bourg qui apparaît bien intégré dans le paysage (végétation et hauteurs maîtrisées). Cette entrée de ville présente un aspect agricole et naturel prédominant et s'inscrit à l'opposé de l'entrée de ville principale du Sud (plutôt urbaine).



A l'approche de l'entrée de ville, les premières constructions d'habitat tranchent dans le paysage agricole, mais la topographie du site permet d'atténuer leur impact. Les aménagements végétalisés et la hauteur maîtrisée des habitations contribuent également à favoriser leur intégration dans le paysage.



A l'approche du bourg, les accotements sont végétalisés et aménagés afin de pousser le visiteur à réduire sa vitesse dans un souci de sécurité.



Entrées de ville secondaires n°a et n°b

L'entrée de ville n°a permet d'accéder au Sud de Fleurey-Sur-Ouche via un chemin restreint traversant les terres agricoles. De part sa taille et l'absence de bâtiments ou perspectives visuelles sur le bourg, cette entrée apparaît intimiste.



L'entrée au bourg se poursuit par le franchissement d'un pont relativement étroit qui permet, par transition, de déboucher sur les premières constructions pavillonnaires. A noter qu'un mur en pierres sèches accompagne le visiteur sur quelques mètres avant et après le franchissement du pont et permet de prévenir ce dernier de l'entrée dans le bourg.



Les premières constructions visibles au franchissement du pont présentent une architecture sobre et un accompagnement végétalisé qui contribue à leur intégration dans le paysage.



L'entrée de ville n°b permet d'accéder au nord du village en passant par le centre équestre. Cette entrée se veut plus intimiste que la première et emprunte un chemin semi carrossé. Contrairement à la sortie au Sud, les perspectives sont ouvertes sur les terres agricoles et se restreignent petit à petit à l'approche du bourg via la présence d'éléments végétalisés.



À l'entrée du village (aucun panneau n'est disposé), le visiteur débouche sur les premières constructions (habitat et centre équestres). Quelques mètres supplémentaires au milieu des terres agricoles séparent ce groupe d'habitation des premiers pavillons du bourg. Les pavillons récents implantés sur la gauche présentent un impact visuel important (végétalisation limitée et isolement qui renforcent leur perception dans le paysage).



La frange urbaine du bourg est intégrée dans le paysage de par la présence des boqueteaux présents en bordure de voie et éléments de végétations implantés en fonds de jardin. Les ouvertures visuelles permettent d'apercevoir le front des constructions du bourg Sud en arrière-plan.

