

Département de la Côte-d'Or

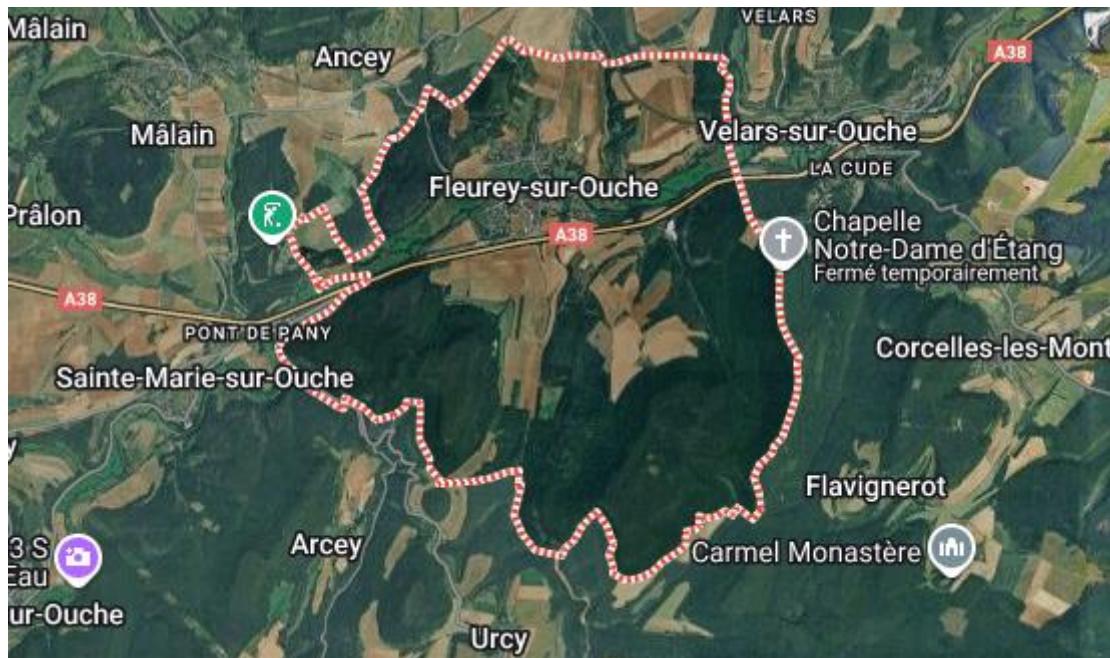
Commune de Fleurey-sur-Ouche

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

sur

- la révision du plan local d'urbanisme - P.L.U.
- le périmètre délimité des abords de l'église Saint-Jean-Baptiste - P.D.A.

Enquête publique du 6 octobre au 7 novembre 2025



Rapport de la commissaire enquêtrice

Annie Duroux - commissaire enquêtrice

Sommaire

I - Préambule	page 3
II - Les textes législatifs et réglementaires	page 4
III - La révision du PLU de Fleurey-sur Ouche et le périmètre délimité des abords	page 7
IV - Principales caractéristiques de la commune	page 8
V - L’élaboration du projet de révision du PLU et du PDA	page 9
VI - Composition du dossier d’enquête publique unique	page 10
VII - Avis de la MRAe, des services et personnes publiques associées	page 12
VIII - Organisation et déroulement de l’enquête publique unique	page 15
IX - Les principales dispositions de la révision du PLU	page 17
X - Les observations formulées pendant l’enquête publique	page 19
XI - Le Périmètre Délimité des Abords	page 20
Annexe au rapport – extrait du PV des observations.	page 22

I - Préambule

Enquête publique unique : révision du PLU et mise en place du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Saint -Jean-Baptiste

1 - L'enquête publique unique :

Conformément à l'article L.123-6 du code de l'environnement :

Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs consultations du public dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2 (champ d'application de l'enquête publique environnementale), il peut être procédé à une enquête publique unique.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des consultations du public initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des consultations du public initialement requises : rapport unique, avis et conclusions dissociées.

2 - L'enquête publique prévue par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement :

Lorsqu'un projet est susceptible de porter atteinte à l'environnement en raison de son impact et avant son adoption définitive, le code de l'environnement prévoit la réalisation d'une enquête publique. Pour ce qui concerne la révision du PLU, l'enquête publique est prévue par le code de l'urbanisme

Elle vise à assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte de l'intérêt des personnes et des tiers.

L'enquête publique est organisée par l'autorité compétente à prendre la décision.

Elle est conduite par un commissaire enquêteur (ou une commission d'enquête) nommé par le président du tribunal administratif.

Au vu du contenu du dossier d'enquête et des observations formulées par le public, le commissaire enquêteur rédige son rapport, expose ses conclusions et donne son avis sur le projet en toute impartialité. Les conclusions doivent être motivées et l'avis est favorable, favorable avec réserve ou défavorable.

La décision d'approuver et d'adopter le projet doit prendre en considération les avis émis par les services et personnes publics associées ainsi que le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur.

Le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur remis au porteur du projet sont mis à la disposition du public au siège de l'autorité organisatrice ainsi qu'à la préfecture pendant un an.

3 - La révision du PLU (articles L.153-31 à L.153-33 du CU) :

Le Plan Local d'Urbanisme constitue le cadre de la définition du projet de territoire de la commune et doit concilier les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économe de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie.

Régis par le code de l'urbanisme, il fixe les règles d'utilisation des sols, et constitue le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le PLU est révisé dans les cas suivants, lorsque la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur (OAP).

4 - Le périmètre délimité des abords : PDA

L'établissement d'un nouveau périmètre de protection, tel que choisi par la commune, permet de définir géographiquement les parties des abords présentant un intérêt pour la protection du monument historique, de définir les véritables enjeux patrimoniaux liés à celui-ci, ce qui n'est pas le cas pour l'actuel périmètre de 500m qui est générique à tous les monuments historiques classés /inscrits.

II - Les textes législatifs et réglementaires

1 - Concernant la révision du PLU :

Article L.101-1 du code de l'urbanisme : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L.101-2 du code de l'urbanisme : Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

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 ;

- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

- Les besoins en matière de mobilité ;

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 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 ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 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 ;
- La lutte contre l’artificialisation des sols, avec un objectif d’absence d’artificialisation nette à terme ;
- 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 ;
- 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.

Les évolutions législatives intervenues depuis la mise en œuvre du PLU approuvé en 2008 :

C'est sur les bases de **la loi SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 qu'a été élaboré le PLU de Fleurey-sur-Ouche approuvé en 2008. La commune était précédemment dotée d'un plan d'occupation des sols.

Rappel : la loi SRU a profondément modifié le droit de l'urbanisme en France. Dans le cadre d'une démarche de développement durable, la loi SRU vise déjà à inciter à réduire la consommation des espaces non urbanisés et la périurbanisation, en favorisant la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés (limitation de la possibilité de fixer une taille minimale aux terrains constructibles, suppression du contrôle des divisions de terrains ne formant pas des lotissements).

Les PLU qui remplacent les POS sont alors le cadre de la définition du projet de territoire de la commune et doivent concilier les besoins en logements, services et activités avec la protection de l'environnement, la consommation économique de l'espace, la réduction des déplacements, les économies d'énergie...

La loi ALUR du 24 mars 2014 instaure le transfert de la compétence en matière de PLU des communes aux communautés de communes et d'agglomération à compter du 27 mars 2017 en créant les plans locaux intercommunaux PLUi.

La partie législative du livre 1er du code de l’urbanisme est modifiée par l’ordonnance du 23 septembre 2015. Sa partie réglementaire a été recodifiée par décret du 28 décembre 2015. De nouvelles dispositions visent à « moderniser le contenu du PLU » avec plus de souplesse dans sa rédaction et en renforçant sa vocation énergétique et environnementale.

L’ordonnance 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d’urbanisme s’applique aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d’urbanisme, aux documents en tenant lieu et aux cartes communales.

Le gouvernement modernise la gestion des documents d’urbanisme et en facilite l’accès aux usagers en créant un « guichet unique » ou **Géoportail de l’Urbanisme** (GPU) sur internet depuis avril 2016. L’ensemble des documents d’urbanisme du territoire sont obligatoirement rendus publics à tous.

La loi 2020-1525 du 7 décembre 2020 d’accélération et de simplification de l’action publique (ASAP) a modifié des dispositions en matière de droit de l’environnement et de procédures. Elle institue notamment l’évaluation environnementale systématique des PLU.

Le décret 2021-639 du 21 mai 2021 modifie l’article R.151-1 du CU : le PLU analyse les capacités de densification et de mutation de l’ensemble des espaces bâties identifiés par le rapport lui-même - l’article L.151-4 du CU.

En matière de lutte contre l’artificialisation des sols, conformément à **la loi 2021-1104 du 22 août 2021 Climat et Résilience**, les objectifs fixés sont traduits par une trajectoire permettant d’aboutir à l’absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l’artificialisation.

La loi 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l’accélération de la production d’énergies renouvelables (APER) a prévu l’inscription dans les documents d’urbanisme des zones d’accélération d’implantation des installations de production d’énergies renouvelables.

La loi 2023-630 du 20 juillet 2023 vise à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l’artificialisation des sols et à renforcer l’accompagnement des élus locaux.

Le décret 2022-763 du 29 avril 2022 définit la nomenclature de l’artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs correspondants dans les documents de planification et d’urbanisme.

Le décret 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l’évaluation et au suivi de l’artificialisation des sols ajuste et complète ces modalités pour mieux répondre aux enjeux de préservation et de restauration de la nature en ville, du renouvellement urbain et de développement des énergies renouvelables.

La loi du 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l’urbanisme et du logement qui concerne les procédures des PLU(i) des SCoT, et édicte des règles de nature à faciliter la production de logement.

Appréciation de la commissaire enquêtrice : de très nombreuses évolutions réglementaires interviennent depuis l’élaboration du PLU précédent approuvé en 2008. Les textes récents, et notamment la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, interviennent pendant la révision. Ses dispositions ont particulièrement centré la réflexion sur la modération de consommation d’espaces naturels et agricoles. Il est à noter que la toute nouvelle loi de novembre 2025 édicte notamment des règles en vue de faciliter la production de logements des règles de densification. Ainsi la sobriété foncière s’accompagne en toute logique de la nécessité de densification des espaces urbanisés.

2 - Concernant le périmètre délimité des abords-PDA :

La loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l’architecture et au patrimoine dite loi CAP a créé notamment le Périmètre Délimité des Abords-PDA :

Le décret du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables,

Le décret du 21 juin 2019 relatif aux abords de monuments historiques, aux sites patrimoniaux remarquables,

Le code du patrimoine, articles L.621-30 à 32, articles R.621-92 à 95,

Le code de l'urbanisme, articles L.153-60, L.163-10, R.153-21

III - La révision du PLU à Fleurey-sur-Ouche et la création du PDA

1 - Décision de réviser le Plan Local d'Urbanisme de Fleurey-sur-Ouche :

La commune de Fleurey-sur-Ouche dispose d'un PLU approuvé le 8 février 2008 et précédemment d'un plan d'occupation des sols. Ce PLU a fait l'objet de 4 modifications : les 28 septembre 2010, 12 décembre 2011 (modifications simplifiées), 13 février 2014, 8 mars 2016.

Par délibération du 18 février 2021, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision générale du PLU, en définissant simultanément les modalités de la concertation du public, les modalités d'association des personnes publiques et également de solliciter auprès du préfet, architecte des bâtiments de France, la mise en place du périmètre délimité des abords (PDA) de l'église Saint-Jean-Baptiste afin qu'il se substitue au périmètre de 500 m .

Le PLU approuvé depuis 17 ans a besoin d'être revu pour répondre aux nouveaux objectifs retenus par la commune. Cette révision est l'occasion de l'adapter aux nouvelles réglementations.

Il doit notamment prendre en compte la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : objectif réduire la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers de 50% d'ici à 2031, pour atteindre le « zéro artificialisation nette », ZAN, en 2050. Cet objectif au niveau national doit être décliné territorialement au sein des documents de planification et d'urbanisme par tranches de dix années.

Observation commissaire enquêtrice : d'un point de vue réglementaire, c'est la procédure de révision qui doit être mise en œuvre puisque le PADD évolue, de nouvelles OAP et de nouveaux secteurs (STECAL) en zone A et N sont créés.

La révision se doit simultanément de respecter les documents de rang supérieur, postérieurs au PLU de 2008, notamment :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée (21 mars 2022) et sa déclinaison dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux (SAGE) de l'Ouche,
- les orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), approuvé le 16 septembre 2020,
- les objectifs du schéma régional des carrières initié en 2018, en cours de consultation.

De plus la commune se trouve dans une Zone de Répartition des Eaux (ZRE) laquelle vise à prendre en compte le déséquilibre quantitatif chronique de la ressource en eau, limiter /réduire les prélèvements avec une meilleure gestion des eaux pluviales et un développement modéré de l'urbanisation.

L'urbanisation limitée

La commune n'étant plus couverte par un schéma de cohérence territorial - SCoT- depuis qu'elle est sortie du SCoT du dijonnais, est soumise à la règle d'urbanisation limitée comme le prévoient les

articles L.142-4 et 5 et R.142-2 et 3 du code de l'urbanisme : elle n'a plus la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation des zones d'urbanisation future définies après le 1^{er} juillet 2002 ; il en est de même pour les STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) prévues en zone N et A. Toutefois le préfet peut déroger à cette interdiction après consultation de la CDPENAF (commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers).

Dans le cas du présent PLU, par arrêté préfectoral du 24 juillet 2025, le préfet a accepté de déroger pour permettre l'urbanisation de la zone AUm et des STECAL : Np1, Np2, Nj, Nf, Ax, Nl.

Décision de procéder à la définition du Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint Jean-Baptiste

La commune de Fleurey-sur-Ouche comporte l'église Saint-Jean-Baptiste protégée en totalité au titre de monuments historiques inscrits depuis le 24 juin 1983. Le périmètre de protection fixé par le code du patrimoine à 500 mètres, englobe des secteurs sans conséquence sur le contexte et la protection du monument, pendant que d'autres sont exclus du périmètre. L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Côte-d'Or (UDAP) propose de redéfinir le périmètre de protection des abords de l'église, comme le prévoit l'article L.621-31 du code du patrimoine. L'Architecte des Bâtiments de France a conduit une étude spécifique sur l'église et ses abords et proposé à la commune la modification du périmètre de protection. Cette proposition est soumise à enquête publique conjointement à celle réalisée après arrêt du Plan Local d'Urbanisme.

IV - Les principales caractéristiques de la commune

La Commune de Fleurey-sur-Ouche est une commune rurale et périurbaine de 1370 habitants (population municipale de 2020) et de 2976 ha. Elle est située sur l'axe de l'A38 à 16 kms au Nord-Ouest de Dijon, dans la vallée de l'Ouche.

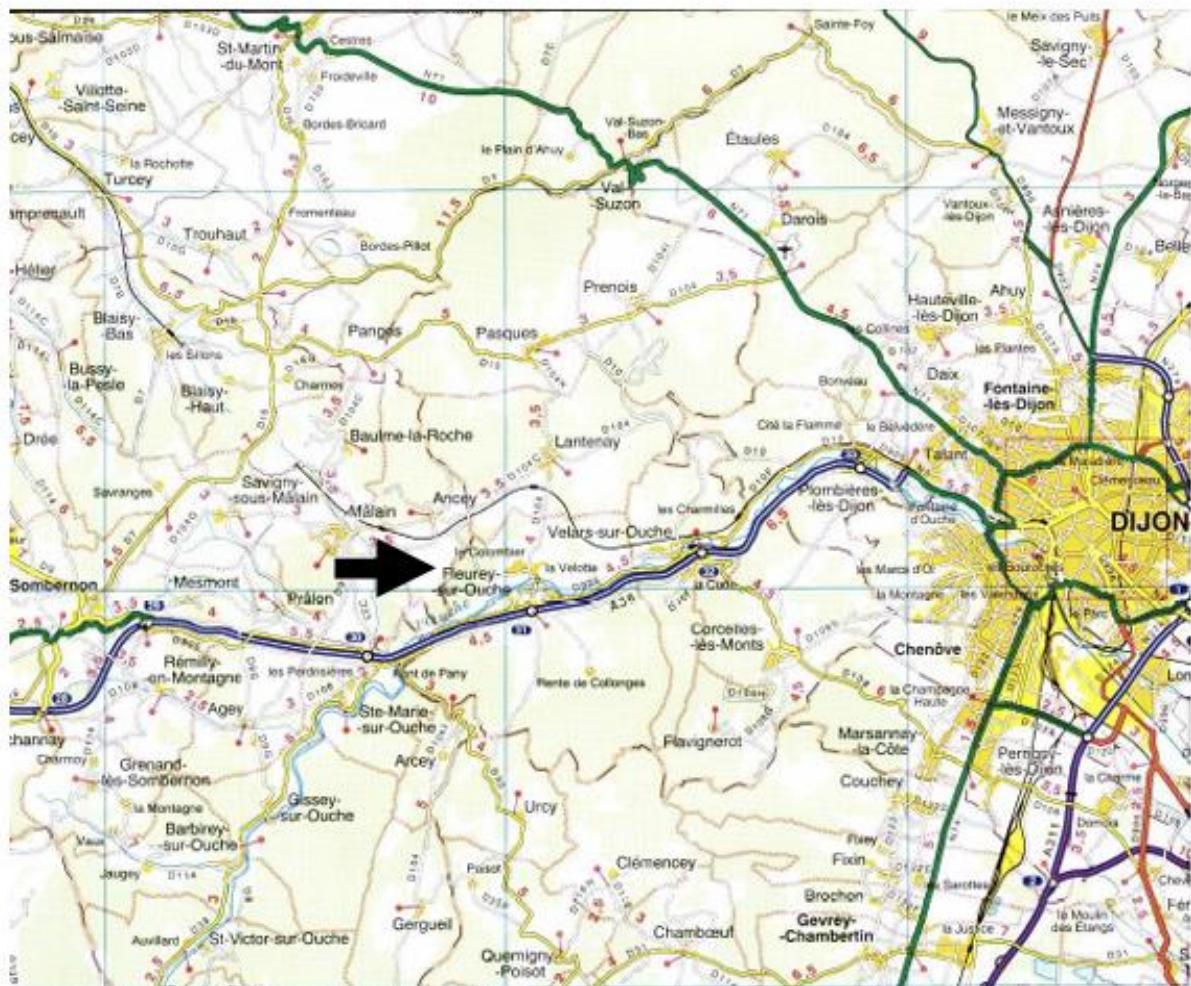
Fleurey-sur-Ouche est la deuxième commune de la Communauté de Communes Ouche et Montagne (CCOM) la plus peuplée après Velars-sur-Ouche et avant Sombernon, les trois dépassant les 1000 habitants.

La commune est implantée dans un élargissement de la vallée de l'Ouche, après l'inflexion de celle-ci au niveau de Pont-de-Pany, de part et d'autre de la rivière et du canal de Bourgogne. Avec son église du XIII^e siècle, inscrite aux monuments historiques en 1983, Fleurey possède un très riche patrimoine tant historique que naturel. La rivière l'Ouche et le canal de Bourgogne partagent la partie urbanisée. Elle offre de très beaux paysages naturels et compte de nombreux chemins de randonnée. Elle possède également un riche patrimoine archéologique. L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des forêts, des milieux naturels, de l'eau avec l'Ouche, le canal de Bourgogne.

Très accessible depuis l'A38, plus encore depuis la mise en service de la liaison Nord-Ouest (LINO), la commune, dans l'aire d'attraction de Dijon présente une forte attractivité due à son cadre de vie, à sa qualité paysagère et patrimoniale et aussi à la présence de nombreux services qui évitent les déplacements vers Dijon et la métropole. Sa zone d'activités économiques en bordure de l'A38 compte environ 120 établissements et plus de 400 emplois.

Fleurey-sur-Ouche joue un rôle de pôle relais au sein de la communauté de communes Ouche et Montagne, CCOM.

PLAN DE SITUATION



V - L'élaboration du projet de révision du PLU et du PDA

Les études ont été engagées en 2021. La commune a mandaté le cabinet d'urbanisme Dorgat pour l'accompagner dans la réflexion et mener les études, lequel s'est associé avec le cabinet Prélude pour les études d'environnement. Le nouveau projet de PLU, compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), a été élaboré en concertation avec la population.

Les objectifs poursuivis par la délibération de prescription :

- 1. La révision du PLU :** Le PLU en cours est approuvé depuis 2008. Il est nécessaire de mettre en compatibilité le futur PLU avec les normes législatives, réglementaires et supra communales applicables sur le territoire, en vigueur depuis cette date, notamment avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace institués par la Loi Climat et Résilience de 2022. Dans ce sens, il prévoit un développement urbain modéré qui devra être en adéquation avec les capacités des réseaux publics.

Il prévoit aussi de préserver et protéger le riche patrimoine architectural, paysager, naturel et écologique du territoire grâce aux outils proposés par le code de l'urbanisme. Il propose de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation.

2. Le périmètre délimité des abords : PDA.

Il s'agit de modifier le périmètre de 500 m institué autour de l'église Saint-Jean-Baptiste inscrite à l'inventaire des monuments historiques en 1989 et de le remplacer par un Périmètre Délimité des Abords adapté à la réalité du terrain. Dans ce périmètre, les demandes d'occupation du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Le PDA est une servitude d'utilité publique qui se substitue à la servitude AC2 du PLU.

La concertation :

La délibération de prescription définit les modalités de concertation du public pendant toute la durée de la révision : elle s'est déroulée comme prévu dans la délibération de prescription du 18 février 2021 de la manière suivante :

- mise à disposition du public d'un registre de consultation, de documents permettant de prendre connaissance du déroulement des études et de l'avancement du projet,
- communications sur la procédure : site internet, boîtes à lettres, mairie, panneaux d'annonces légales, bulletins municipaux,
- réunions d'information : deux réunions publiques organisées ainsi que la mise à disposition des pièces en version papier en mairie et sur l'espace concertation du bureau d'études DORGAT.

Le bilan de la concertation :

Il est tiré par le conseil municipal lors de sa réunion du 21 janvier 2025.

Les requêtes (37) portent sur des demandes ponctuelles diverses, essentiellement sur des demandes de reclassement de terrains en zone constructible en extension de la trame urbaine ou dans les espaces interstitiels, sur la création d'un emplacement réservé. Certaines demandes sont prises en compte, partiellement ou en totalité (10) et traduites dans le PLU avant son arrêt. La concertation ne révèle pas d'opposition généralisée au projet, de nature à remettre en cause des objectifs principaux du PADD.

Appréciation de la commissaire enquêtrice sur la concertation : La concertation est conduite dès le début des études, de manière suffisante, tel que prévu dans la délibération de prescription. Le nombre élevé de requêtes (37), observations, en est la preuve et l'intégration directe des adaptations en découlant avant l'arrêt du projet facilite la lisibilité du projet soumis à enquête publique et allège celle-ci.

L'arrêt du projet de PLU :

Le projet ainsi ajusté pour prendre en compte certaines des observations formulées au cours de la concertation est arrêté par le conseil municipal le 8 avril 2025, et soumis à l'avis des personnes publiques associées (PPA) et de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), avant d'être soumis enquête publique.

VI - Composition du dossier d'enquête publique unique

1. Dossier de révision du PLU

Pièce n°1 – arrêté d'enquête publique unique

Pièce n°2- Le rapport de présentation qui comporte :

Le diagnostic sociodémographique, urbain, l’état initial de l’environnement, l’atlas de la biodiversité communale, les choix retenus, l’évaluation environnementale, le résumé non technique, des annexes, les fiches paysages.

Pièce N°3 - Projet d’Aménagement et de Développement Durable – PADD, 4 axes sont définis.

Pièce N°4 - Règlement Écrit qui comporte des dispositions générales et dispositions particulières à chaque zone : il sera l’outil de travail des instructeurs du droit des sols.

Pièce N°5 - Orientations d’Aménagement et de Programmation-OAP, opposables aux tiers OAP Sectorielles, OAP Thématiques, OAP Continuités écologiques

Pièce N°6 - Plans Graphiques

Zonage 1/2500, Zonage 1/5000 Nord, Zonage 1/5000 Sud

Risques : 1/2500 – 1/5000 Nord Et Sud

Pièce N°7 –Annexes

Servitudes D’utilité Publique (dont le PPRI : plan de prévention des risques d’inondation de l’Ouche)

Annexes Sanitaires

Infrastructures de transport terrestre

Périmètre des ZAC

Droit de Préemption Urbain-DPU

Risque d’exposition au plomb

Bois et forêts soumis au régime forestier

Secteur de déclaration préalable clôture

Zone d’accélération des énergies renouvelables

2. Périmètre délimité des abords

Pièce n°1 Notice sur le PDA

Pièce n°2 Délibération d’arrêt du PLU et d’avis favorable sur le PDA

Pièce n°3 Rapport et zonage du PDA

Les pièces complémentaires :

Pièce n°1 Texte qui régissent l’enquête

Pièce n°2 Avis des personnes publiques associées et mémoire en réponse,

Pièce n°3 : avis de la MRAe

Pièce n°4 Bilan de la concertation, réponses de la commune.

Pièce n°5 Autres autorisations

Pièce n°6 Insertions annonces légales

Appréciation de la commissaire enquêtrice sur la présentation du dossier d'enquête unique et son contenu : Le dossier présenté est très complet, il comporte toutes les pièces requises, les plans sont à la bonne échelle. Toutefois les plans de zonage en couleur ne permettent pas une lecture directe du zonage. De même le PDA nécessite une délimitation de son périmètre plus soutenue. Les dispositions générales sont exhaustives. Même si quelques adaptations sont à faire, les croquis insérés dans le règlement sont bienvenus car les règles sont parfois un peu denses.

VII - Avis de la MRAe, des services et personnes publiques associées sur le projet

L'ensemble de ces avis a fait l'objet de la pièce C2, C3 du dossier soumis à enquête publique : il comporte une synthèse des avis et la réponse correspondante de la commune.

1 - Avis de la MRAE

La mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) a été saisie le 14/05/2025 pour émettre un avis sur le projet. Elle ne s'est pas prononcée dans le délai de 3 mois prévu par l'article R.104-25 du Code de l'urbanisme.

2 - Avis des services et personnes publiques associées.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles du 4 juin 2025

Elle émet un avis favorable concernant la prise en compte des sites archéologiques.

Et demande :

- pour l'OAP n°5 : de prévoir la perméabilité de la voie de desserte au sein de l'OAP5, (et non semi perméable) et d'apporter une attention particulière dans l'ouverture du mur de pierre Rue du Moulin,
- de compléter les cônes de vue avec celui du sentier des Roches d'Orgères,
- de mettre à jour la légende des plans graphiques et améliorer leur visibilité,
- elle émet plusieurs observations sur le règlement écrit,
- elle demande le report du PDA sur les plans graphiques,
- d'appliquer les règles relatives aux fiches paysages pour les murs de soutènement.

La commune répond favorablement à ces demandes. Elle souhaite toutefois maintenir la possibilité de pouvoir modifier les murs de soutènement sans nécessairement les reconstruire en pierres sèches (compte-tenu des coûts financiers engendrés). Il propose de compléter les fiches pour imposer que les murs de soutènement aient avoir un aspect visuel en pierre sèche (avec possibilité de les parementer).

Observation de la commissaire enquêtrice : le PDA est une servitude d'utilité publique (SUP) qui a sa place dans les annexes avec un plan particulier de SUP et son report sur le zonage surchargerait celui-ci.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), avis du 17 juillet 2025 :

La CDPENAF a émis un avis favorable pour la délimitation des STECAL dans le cadre de la révision. Cet avis favorable a conduit le préfet à déroger dans le cadre de l'urbanisation limitée.

La SNCF, avis du 24 avril 2025 :

La SNCF transmet un Porter à Connaissance avec un ensemble d'informations relatives au réseau,

notamment la servitude T1.

- Elle demande le classement de ses parcelles en zone Uz, de supprimer les haies protégées sur les emprises ferroviaires, ainsi que les lisières forestières, de mettre en place des règles spécifiques liées à l'implantation et l'emprise au sol des constructions.

Réponse de la commune : elle ne classera pas les parcelles en zone U et précise que les ouvrages SNCF sont d'intérêt collectifs et pris en compte à ce titre dans le règlement.

Le SDIS, avis du 5 mai 2025 :

Pas de remarque particulière.

La Communauté de communes Ouche et Montagne, avis du 26 juin 2025 :

Elle se prononce en qualité de propriétaire des terrains situés en prolongement de la zone des « Combets » et non pas sur les orientations du PLU.

En conséquence, la réponse à sa requête est traitée dans la partie PV de synthèses comme les autres contributions.

Le Syndicat du bassin de l'Ouche, avis du 13 juin 2025 :

La CLE (commission locale de l'eau) demande :

- de mettre à jour le diagnostic,
- de justifier des conclusions de l'évaluation environnementale et des recommandations liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUm,
- de mettre à jour l'annexe sanitaire avec le nouveau SDAGE et rappeler la règle du SAGE Porter une attention particulière sur les résultats de l'étude de révision des volumes prélevables qui pourrait conditionner les perspectives de développement futur.

L'Etat - Direction Départementale des Territoires, avis du 11 juillet 2025 :

La DDT reprend les avis des services de l'état et demande :

- d'affiner l'analyse des besoins futurs en eau en prenant en compte les besoins consécutifs à l'extension de la zone artisanale et intégrer les objectifs de sobriété du plan eau,
- d'actualiser les données relatives à l'assainissement et mettre en cohérence le développement de l'urbanisation avec la mise en œuvre du programme de travaux du système épuratoire,
- d'encourager des dispositifs plus ambitieux de gestion à la source des eaux pluviales
- de compléter le rapport de l'évaluation avec l'analyse des normes supra communales.

Autres remarques : compléter le tableau des choix retenus pour détailler la consommation projetée sur les différents pas de temps (2021-2025 / 2025-2030 / 2031/2040, mettre à jour la références au PGRI 2022-2027, réaliser une analyse plus sommaire pour identifier les zones de production, de transfert et d'accumulation des eaux pluviales, mettre à jour les risques naturels présents sur le territoire et améliorer la lisibilité de la carte réglementaire sur les risques, compléter les dispositions générales avec les éléments relatifs aux moustiques tigres, rappeler l'élaboration du plan de circulation entre les CC Ouche et Montagne et Bligny, mettre à jour le diagnostic agricole, renforcer le PADD pour la prise en compte de modération de la consommation de l'espace.

La commune rappelle que de fortes préoccupations relatives au problème des eaux pluviales sont traduites dans le PLU. De plus, elle souligne la mise en place d'un schéma directeur des eaux pluviales, parallèlement au PLU.

La Chambre d'Agriculture de Côte-d'Or, avis favorable du 17 juillet 2025 :

Elle estime que la consommation est cohérente au vu des surfaces consommées dans le passé et le

positionnement de la commune au sein de l'intercommunalité.

Plusieurs remarques sont formulées au sein du règlement écrit.

- sur la consommation d'espaces : La consommation est cohérente au vu des surfaces consommées dans le passé et le positionnement de la commune au sein de l'intercommunalité.

- sur le règlement : la CA demande quelques adaptations du règlement dont certaines ne seront pas prises en compte par la commune (implantation en limite séparative des zones U, emprise au sol, coefficients de biotope).

La Chambre de commerce et d'industrie de Côte-d'Or, avis favorable du 8 juillet 2025 :

Elle estime :

- que la qualité paysagère de la zone d'activité des Combets pourrait être améliorée à travers une stratégie de requalification globale,

- que la projection économique gagnerait à être confortée à l'échelle intercommunale pour disposer de réserves foncières.

Réponse de la commune :

Les réflexions et aménagements paysagers ont été traduits dans le cadre de la ZAC des Combets, notamment suite à la réalisation d'une étude d'entrée de ville. Les élus ne maîtrisent pas le développement des abords de la zone, de compétence intercommunale.

Concernant les réserves foncières, il est relevé que les dispositions de la loi Climat et Résilience n'offrent plus la possibilité de constituer des réserves foncières pour des projets éventuels. Aucun projet de développement n'a été mis en avant sur la Commune. De plus les réflexions doivent être établies à l'échelle de l'intercommunalité et pourraient trouver traduction dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi. A l'échelle du PLU il est difficile, voire impossible, d'anticiper les besoins de développement économique de la CCOM.

Le Conseil départemental de la Côte-d'Or, avis favorable du 7 juillet 2025 avec les remarques suivantes :

- la desserte des zones AUm et AUi depuis la RD nécessitera une vérification de sa faisabilité et d'éventuels aménagements (coupe d'arbre).

- revoir le tracé des emprises des OAP afin d'y intégrer les voies à réaménager (et prévoir le cas échéant les emplacements réservés nécessaires).

- élargir l'usage des cheminements doux aux cycles.

- identifier les itinéraires inscrits au PDIPR au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

- mettre à jour l'annexe sanitaire avec les informations sur la ressource en eau potable.

- intégrer au diagnostic la fiche décharge et mettre à jour le report sur les cartographies du diagnostic.

- classer le secteur de l'ancienne décharge en zone naturelle compte-tenu des enjeux relevés au titre de l'ABC.

La commune répond favorablement aux remarques mais ne donnera pas suite à la création d'un emplacement réservé.

VIII - Organisation et déroulement de l'enquête publique unique

1. Désignation du commissaire enquêteur :

Par décision du 4 août 2025, le Président du Tribunal Administratif de Dijon m'a désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour conduire l'enquête publique unique portant sur la révision du PLU et sur le projet de plan de délimitation des abords de l'église.

2. Préparation de l'enquête :

Après cette désignation, j'ai reçu le dossier du PLU arrêté avec les avis des services et personnes publiques associées

Avec M. le maire, des élus et Mme Remondini, urbaniste du bureau d'études Dorgat, nous avons déterminé les conditions de déroulement de l'enquête et les modalités de consultation du public.

Les jours suivants, un travail de rédaction et de vérification de l'arrêté, de l'avis au public a été effectué. Un exemplaire du dossier d'enquête publique m'a été transmis ainsi qu'un dossier papier.

J'ai visité la commune accompagnée de M. le maire le 29 septembre.

3. Décision de procéder à l'enquête :

L'arrêté du maire n°67-2025 du 17 septembre 2025, organise l'enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Fleurey-sur-Ouche et à la mise en place du Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint Jean-Baptiste.

L'enquête se déroule durant 33 jours consécutifs, du lundi 6 octobre 2025 à 9h00 au vendredi 7 novembre 2025 à 17h.

Avant le début de l'enquête, je paraphe le registre d'enquête papier, valide le dossier dématérialisé ainsi que les différentes pièces du dossier d'enquête publique unique soumis à la consultation du public.

4. Modalités de consultation du public :

Le dossier d'enquête ainsi que le registre papier sont à la disposition du public à la mairie de Fleurey-sur-Ouche pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Le dossier est également consultable sur le site internet de la mairie. Il l'est également sur le registre dématérialisé sur lequel les contributions sont déposées.

Un poste informatique est mis à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

L'enquête unique a fait l'objet d'une publicité par voie d'affichage à la mairie de Fleurey-sur-Ouche, sur le terrain (au niveau des OAP), par Panneau Pocket, sur le site internet de la commune, sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6673>.

Le public a pu consigner ses observations :

- sur le registre d'enquête papier ouvert à cet effet et déposé en mairie de Fleurey-sur-Ouche,
- par courrier postal adressé à la commissaire enquêtrice en mairie de Fleurey-sur-Ouche,
- sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/6673>.

J'ai reçu le public en mairie au cours de quatre permanences :

- lundi 6 octobre 2025 de 9h à 12h,
- mardi 14 octobre 2025 de 14h à 17h,
- mardi 28 octobre 2025 de 9h à 12h,
- vendredi 7 novembre 2025 de 14h à 17h.

5. Mesures de publicité :

Conformément aux articles R123-9 et R 123-11 du code de l'environnement, l'avis d'ouverture d'enquête a été publié dans la presse aux dates suivantes :

Les insertions légales ont été faites avant les 15 jours précédent l'enquête et dans la première semaine de celle-ci, soit :

- dans le Bien Public les 19 septembre et 7 octobre 2025,
- dans le Journal du Palais, éditions du 22 au 28 septembre et du 6 au 12 octobre 2025.

6. Accueil du public :

J'ai reçu une vingtaine de personnes pendant les quatre permanences qui se sont déroulées à la mairie. Les différentes auditions font apparaître un besoin d'information sur le contenu même du PLU, sur le zonage plus que sur les enjeux généraux et les choix proposés dans le projet soumis à l'enquête.

La plupart des observations formulées concerne :

- Le changement d'affectation de terrains classés en zone constructible dans le PLU de 2008 et proposés en zone non constructible A, N ou en zone de jardin Uj, l'extension de la zone d'activité communautaire,
- L'emplacement réservé n°3, cheminement piéton au Sud de la partie urbanisée.

7. Clôture de l'enquête :

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, je procède à la clôture de l'enquête publique le vendredi 7 novembre 2025 à 17h à la mairie de Fleurey-sur-Ouche.

Les observations, contributions ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU, elles conduisent toutefois à envisager des certaines adaptations.

Aucune observation ne concerne le périmètre délimité des abords. Pourtant celui-ci a fait l'objet de 74 consultations sur le registre dématérialisé. Il fait donc l'objet d'une bonne acceptation.

Appréciation de la commissaire enquêtrice sur la préparation et le déroulement de l'enquête : J'ai pu obtenir aisément toutes les réponses à mes questions auprès de la mairie, de la DDT. L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, dans une salle vaste, très claire, bien adaptée, dans un climat serein. Tous les délais réglementaires ont été respectés. L'information a été faite de manière complète. Si la consultation des personnes publiques associées implique des modifications et des compléments, ils concernent avant tout les services et en moindre mesure le public. De plus, j'ai majoritairement pu renseigner le public directement.

IX - Les principales dispositions de la révision du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Il définit le projet urbain, paysager et environnemental sous forme d'un document concis. Il est l'énoncé de la politique générale de la commune sur les différents thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal. Il est traduit dans le règlement écrit et graphique et dans les OAP. C'est le « moteur » de la réflexion d'urbanisme qui a accompagné l'élaboration du projet.

La commune de Fleurey-sur-Ouche a défini sa stratégie de développement autour de 4 axes :

Axe 1 : prise en compte et préservation de l'environnement et des milieux naturels, à mettre en lien avec :

Axe 2 : préservation et développement du cadre de vie comme atout du territoire et préservation de l'environnement est des milieux naturels sont associés et découlent l'un de l'autre : le PLU est patrimonial, protecteur des milieux naturels, du cadre de vie, du patrimoine bâti d'une grande qualité intrinsèque. Les aménagements récents et en cours sur la commune sont de nature à renforcer ses riches caractéristiques naturelles, son cadre de vie très privilégié.

Axe 3 : le développement de la commune en tant que pôle relais au niveau de la CCOM est déjà acquis. La commune a acquis un niveau d'équipements complet, des services et commerces permettant l'accueil de satisfaire les habitants de la commune et des communes rurales des alentours et une population nouvelle : elle présente indéniablement un rôle de pôle relais au sein de la communauté de communes.

En la situation actuelle, le nouveau PLU prévoit de renforcer ce rôle lors de l'urbanisation de l'OAP 2 prévue à partir de 2031, notamment avec le développement d'équipements collectifs, de nouveaux commerces, services.

Axe 4 : projet qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable et d'adaptation au changement climatique : le PLU traduit bien ces volontés par notamment la prise en compte du traitement des eaux pluviales, de la limitation de l'imperméabilisation des sols, de la conservation de la végétation (coefficients de biotope), de la création de liaisons douces...

Observations de la commissaire enquêtrice : Le village de Fleurey-Sur-Ouche a su optimiser ses équipements et développer ses activités commerciales et de services, faisant du village un pôle au sein du territoire de la CCOM grâce aux orientations du PLU approuvé en 2008. Le présent PLU doit mettre en œuvre des moyens permettant de poursuivre ce développement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Les OAP sectorielles :

4 secteurs sont soumis à OAP à vocation d'habitat ou mixte (OAP n°2), 3 sont classées en zone U, une en zone AUm, une à vocation économique est classée en AUe.

La densité moyenne dans ces OAP (sauf AUe) afin de respecter l'objectif de modération de consommation de l'espace devra présenter une moyenne de 12 logements à l'hectare :

- OAP n°1, zone U, secteur Ouest « La Velle », secteur de densification, permet la réalisation de 6 logements,

- OAP n°2, zone AUm de 3,18 ha permet la réalisation de 15 logements. Elle présente 2 parties, l'une au Nord en continuité du secteur « la Velle », zone mixte d'habitat et commerces, l'autre au Sud, destinée au développement d'équipements publics structurants (réflexion sur un nouveau groupe scolaire), ou d'activités artisanales. La zone d'habitat mixte doit prévoir un minimum de 25% de T1 à

T3 et 25% de logements locatifs. Cette OAP est urbanisable une fois que les OAP n°1 et n°3 auront été réalisées et pas avant le 01/01/2031.

- OAP n°3, zone U, secteur « Vignes Blanches » de 0,22 ha au Nord-Ouest du bourg, permet la réalisation de 3 logements.
- OAP n°4 : zone AUe, 0,2 ha au Nord de l'entreprise Reine de Bourgogne, et pour permettre son extension, en prolongement de la zone d'activités économiques.
- OAP n°5 : 0,42 ha, zone U, permet la réalisation de 2 logements dans le Clos Martenot.

Les OAP thématiques, transversales traitent de l'aménagement de l'espace collectif, de la préservation de la biodiversité, de la gestion des eaux pluviales et du ruissellement, de la mobilité piétonne, de la lutte contre le changement climatique.

Observations de la commissaire enquêtrice :

Le projet présente 5 OAP sectorielles qui déterminent l'évolution de la commune pour les années prochaines. La plus importante (OAP 2) qui prévoit 15 logements potentiels (déjà en partie existante dans le PLU de 2008), des logements de petite surface et du locatif est urbanisable à partir de 2031. L'OAP 1 qui permet 6 logements en urbanisation immédiate fait l'objet d'un blocage foncier depuis 2008 (voir plus). Il reste pour l'habitation l'OAP 3 pour 3 logements. L'OAP 5 au centre bourg qui devrait accueillir 2 logements.

Pour les 5 ans à venir, les OAP « habitation » proposent donc dans le meilleur des cas la construction de 9 habitations (ou de 3 si la rétention foncière persiste sur l'OAP 1). La seule OAP située en légère extension de l'urbanisation est l'OAP 3 avec 0,22 ha.

La densité voulue d'environ 12 logements à l'hectare en secteur OAP est faible au regard des économies d'ENAP imposée par la loi climat et résilience : en effet, l'aménagement du quartier de la Velle avec une densité de 30 logements à l'hectare imposée en 2014 par le SCoT du Dijonnais a permis la production de 72 logements dont 20 logements locatifs sur à peine 2 ha avec un développement cohérent grâce à un échelonnement des opérations. Cette orientation mise en œuvre a été logiquement, complétée par la création du pôle médical, de l'Intermarché dans le bourg, de commerces et services divers ainsi que du pôle administratif (mairie et poste) dans des secteurs pouvant accueillir du stationnement.

Quant à l'OAP 4 prévue pour l'extension de la zone d'activité : il s'agit de permettre l'extension de la première activité économique implantée : Reine de Bourgogne (3ème fabricant français de moutarde). Cette activité présente une bonne qualité architecturale qui doit aussi accompagner son extension. Son positionnement en façade de l'A38 est très acceptable en matière d'insertion paysagère ; elle constitue un signal identitaire de la région de Bourgogne.

Le choix communal de ne pas étendre la zone d'activité intercommunale sur les quelques petites parcelles qui lui appartiennent ne doit pas porter préjudice à la CCOM dans la mesure où d'autres ZA sont ouvertes sur son territoire : Sombernon (16 ha), Mesmont (6,7 ha). La priorité est la requalification de la façade de la ZA « les Combets » très visible depuis l'A38, par exemple en imposant des plantations qui tamiseraient cette vue, ce qui est possible, notamment devant le dépôt extérieur de Doras.

La prise en compte du développement économique tel que le souligne la commune dénote bien la nécessité de se baser sur la réflexion déjà menée dans le cadre du schéma d'aménagement territorial pour prochainement mettre en place une planification à l'échelon intercommunal sous forme de PLUi.

Les OAP thématiques confortent parfaitement les objectifs de préservation énoncés dans le PADD. Elles proposent des orientations adaptées à la commune.

Concernant les objectifs de population, le besoin en logement et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

Un des objectifs présentés par la commune est de prendre en compte son statut de pôle au titre de la CCOM pour encadrer un potentiel de droit à consommer plus important. Pourtant, l'objectif démographique est d'arriver à 1750 habitants d'ici 15 ans ou 1715 d'ici 10 ans soit 115 à 150 habitants supplémentaires et une croissance annuelle de 0,7% sur 10 ans : c'est un objectif de frein à la croissance démographique. Les besoins en logements est ainsi de 80 à 100 nouveaux logements dont 30 sont nécessaires pour prendre en compte le desserrement des ménages et 50 à 70 pour les nouveaux habitants. Quant au potentiel estimé dans le projet de PLU, il est de 70 logements dont 40 dans la trame bâtie en espaces intersticiels, soit 4,6 ha dont 1,5 d'ENAF.

Ces chiffres partent du principe que tous les espaces intersticiels sont mobilisables et qu'il n'y a pas de rétention foncière au niveau des OAP.

En rappel : entre 2010 et 2020, 132 logements ont été construits sur une emprise globale de 9,4 hectares, ces chiffres correspondent à un accroissement annuel de population d'environ 2,8%.

Autres remarques de la commissaire enquêtrice

Règlement :

- l'habitation en zone A ne comporte aucune restriction pour les agriculteurs, ce point est à revoir.
- le règlement doit être complété pour encadrer l'éventuelle construction d'abris de chasse.

Autres remarques :

- le problème des eaux pluviales est bien étudié dans le PLU, le schéma engagé par la commune complètera cette prise en compte.
- la modération de la consommation d'espaces ne soulève aucun doute au regard du zonage proposé.

X – Les observations formulées pendant l'enquête publique

Procès-verbal de synthèse : Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, j'adresse le 15 novembre le procès-verbal de synthèse des observations au maire, puis, le 18 novembre, je le présente et échange au cours d'une réunion avec le maire de Fleurey-sur-Ouche, des membres du conseil municipal et de l'instructrice du droit des sols. Le procès-verbal de synthèse recense l'ensemble des remarques, observations déposées pendant l'enquête ainsi que mes propres questions.

Le procès-verbal de synthèse (extrait) est annexé ci-après au rapport. Il comporte les demandes formulées pendant l'enquête publique, mes observations et la réponse du bureau d'étude/commune.

Réponse de la commune au procès-verbal de synthèse :

Le 30 novembre 2025, je reçois la réponse de la commune/bureau d'études aux questions posées dans le PV de synthèse sur chacune des requêtes des particuliers. Je les reprends point par point pour donner mes conclusions /avis. Je constate aussi que des entretiens ont eu lieu entre la commune et certains contributeurs, notamment concernant le Clos Martenot et l'OAP n°5 et l'agriculteur concerné par l'emplacement réservé n°3.

Je précise que je maintiens ma position pour :

- que soit donné une suite favorable à la demande de M. Camberlain de conserver son unité foncière en zone U : terrain en secteur urbain avec des constructions au Nord, à l'Ouest et à l'Est, classé en lisière boisée. Il n'est pas dans une continuité écologique. Il ressort de ma visite sur place que le terrain ne comporte que quelques arbres de qualité médiocre, précision non apparente sur les photos aériennes,
- que reste classé en zone U le terrain de l'unité foncière de M. Bouillot, bien desservi, non concerné par une protection écologique,
- que soit classé en zone U le clos jouxtant la partie bâtie (parcelle AC75) appartenant à M. et Mme de Girval,
- que soit modifié l'OAP 5 pour inverser le classement Ui/U côté rue Martenot et permettre un accès direct de la parcelle AC43 sur la rue Martenot,
- que soit classé en secteur Ui les terrains situés dans le périmètre sanitaire du bâtiment agricole afin d'autoriser des abris de jardin et qu'ils ne soient pas ultérieurement comptabilisés en ENAP et ce au moins pour les 2 parcelles de l'unité foncière AA133-134,
- que soit modifié l'emplacement réservé n°3 pour supprimer sa partie Nord sur la parcelle AC 80, ce qui ne modifie pas les objectifs communaux en matière de mobilité,
- de prendre en compte la demande de M. Binzack, moulin des Roches : très légère extension de la zone U pour qu'elle corresponde à l'occupation du sol et adaptation du règlement de la zone N pour faire suite à la concertation,
- de classer en zone U la piscine située à moitié en zone N, car elle est située juste à côté de la maison et en constitue une annexe (prendre l'avis de la DDT/service juridique),
- de prendre en compte les adaptations de règlement comme indiqué en réponse par la commune à Mme Vallet),
- de modifier le règlement pour permettre les extensions des constructions implantées en limite séparative de la zone UAj (demande de Mme Antoniol).

Ces modifications très ponctuelles ne sont pas de nature à remettre en cause le PADD, ni l'économie générale du projet, elles ne consomment pas ou très peu d'ENAF.

XI – Le Périmètre Délimité des Abords-PDA

La proposition de Périmètre Délimité des Abords résulte d'un travail d'études historiques, paysagère et architecturales, d'échanges avec l'UDAP21, d'échanges avec la mairie et le BE DORGAT en charge du PLU et d'une visite. Le nouveau périmètre doit tenir compte du parcellaire avec ses particularités. Le Monument Historique est un élément majeur du paysage communal. Son clocher est un repère dans la découverte de la commune. L'église est également un élément fédérateur de la commune et de son développement. Il a ainsi été privilégié un nouveau périmètre prenant en compte les critères de covisibilité, de cohérence du bâti, de la qualité architecturale des constructions et des entrées de bourg.

L'étude a permis de définir les éléments suivants à protéger dans le PDA :

- Le clos du Sephora au titre des « Éléments Paysagers Remarquables », actuellement dans les 500 m, avec la rue du Sophora.
- Préservation du bâti ancien : le bourg historique et de son bâti patrimonial,

- Des maisons construites à l'intérieur des « clos », et des maisons bourgeoises et de leurs parcs à proximité des axes,
- Des bâtiments publics patrimoniaux et éléments de petit patrimoine : école, lavoir, mur évacuateur de crues, monument aux morts, ...
- Préservation des éléments paysagers : par la prise en compte de la structure paysagère de la rivière avec l'ancien gué et le canal de Bourgogne, des berges du canal et de l'Ouche, des parcs des maisons bourgeoises, des anciens vergers à l'est et à proximité du chevet de l'église.

Entrées de bourg et covisibilité :

- Au nord : préservation de l'entrée de bourg historique depuis le cimetière,
- Préservation partielle du lotissement rue du Champ Perdrix avec ses vues en contre-plongée sur le Monument Historique et sa proximité immédiate avec l'église.
- A l'est : préservation des perspectives depuis les berges, la prairie, la rue des Roches d'Orgères et la rue des vieilles Carrières.
- Au sud : préservation de la perspective sur le clocher depuis la Grande Rue du Bas et la séquence d'entrée avec le bâti de qualité et ses alignements depuis l'entrée de bourg Grande Rue du Haut.
- A l'ouest : préservation de l'ensemble bâti cohérent rue de Chanteronne avec ses vues sur le clocher.
- Préservation du bâti patrimonial offrant des vues sur le clocher depuis la rive nord de la rue de l'Aule.

Les lotissements d'après-guerre trop proche du cœur de bourg et de l'église : au nord-est, à l'ouest, au sud-est et sud-ouest ont été exclus du périmètre.

Il en résulte un périmètre portant sur une superficie de 473 126m², alors que le périmètre actuel est de 832 934 m².

Consultation et avis de la commune, propriétaire de l'église :

Le projet de périmètre a été adressé par la DRAC à la commune le 19 octobre 2023.

La version finale du périmètre a été transmise par mail du 28/05/2024 émanant de l'Architecte des Bâtiments de France, lequel a enjoint la commune à procéder à une enquête publique conjointe dès validation du dossier en Conseil Municipal.

La Commune a validé le Périmètre Délimité des Abords proposé par l'architecte des Bâtiments de France au même moment que l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de sa délibération du 08/04/2025.

Le 7 novembre 2025, La commissaire enquêtrice



Annie Duroux

ANNEXE AU RAPPORT

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL de synthèse des observations écrites et verbales

Dispositions réglementaires

Article R123-18 du code de l'environnement :

Après clôture du registre d'enquête, dans un délai de huit jours, le commissaire enquêteur rencontre le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur des registres d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Arrêté préfectoral n°67-2025 du 17 septembre 2025 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique unique relative à la révision du plan local d'urbanisme de Fleurey-sur-Ouche et au périmètre de délimitation des Abords (PDA).

Décision du tribunal administratif de Dijon en date du 4 août 2025 désignant Mme Annie Duroux en qualité de commissaire enquêtrice.

Contenu et motivation de l'enquête publique

L'enquête publique unique porte sur :

- La révision du PLU afin de le mettre en compatibilité avec les normes législatives, réglementaires et supra communales applicables sur le territoire, notamment sur les objectifs de modération de la consommation de l'espace institués par la Loi Climat et Résilience. Le projet de PLU révisé emporte donc réduction de zones initialement constructibles sur une emprise d'environ 12 hectares. Il prévoit également un développement urbain modéré qui s'appuie sur les capacités de création de logements mobilisables au sein de la trame urbaine et sur la mobilisation de l'enclave agricole attenante au lotissement de La Velle, et ce en adéquation avec les capacités des réseaux notamment en matière d'eau potable et d'assainissement.
- Le dernier grand volet du PLU révisé emporte préservation et protection du patrimoine architectural, paysager, naturel et écologique du territoire et prévoit une réduction de la constructibilité sur certaines parties du territoire agricole notamment sur les prairies alluviales de l'Ouche et au sein des principaux corridors écologiques. Cette liste n'est pas limitative puisque le PLU révisé emporte d'autres ajustements avec la création d'orientation d'aménagement et de programmation, et de secteurs de fonds de jardins à la constructibilité encadrée.
- La modification du périmètre de 500m institué autour de l'église Saint-Jean-Baptiste qui sera remplacé par un périmètre délimité des abords adapté à la réalité du terrain. La modification de ce périmètre aura pour conséquence d'imposer certaines parcelles qui n'étaient pas comprises dans le périmètre initial de 500m à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France et d'en supprimer d'autres.

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 6 octobre 2025 au vendredi 7 novembre 2025. Elle a eu lieu dans des conditions satisfaisantes, notamment grâce à la participation du secrétariat de la commune qui a organisé des rendez-vous pendant la permanence de la commissaire enquêtrice.

Elle a fait l'objet d'une publicité par voie d'affichage à la mairie de Fleurey-sur-Ouche, sur le terrain (au niveau des OAP), par Panneau Pocket, sur le site internet de la commune, sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6673>.

Les insertions légales ont été faites avant les 15 jours précédant l'enquête et dans la première semaine de celle-ci, soit dans le Bien Public les 19 septembre et 7 octobre 2025 et dans le Journal du Palais, éditions du 22 au 28 septembre et du 6 au 12 octobre 2025.

Le public a pu consigner ses observations :

- sur le registre d'enquête papier ouvert à cet effet et déposé en mairie de Fleurey-sur-Ouche,
- par courrier postal adressé à la commissaire enquêtrice en mairie de Fleurey-sur-Ouche,
- sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/6673>.

La commissaire enquêtrice a tenu 4 permanences en mairie : lundi 6 octobre 2025 de 9h à 12h, mardi 14 octobre 2025 de 14h à 17h, mardi 28 octobre 2025 de 9h à 12h, vendredi 7 novembre 2025 de 14h à 17h.

Les contributions déposées sur le registre d'enquête en mairie ou /et remis à la commissaire enquêtrice pendant les permanences ont été versés sur le registre dématérialisé.

Bilan de l'enquête

Le registre dématérialisé a été visité 2780 fois. Il y a eu 2 402 téléchargements, 1846 téléchargements d'au moins un document de présentation. La modification du périmètre des abords (PDA) a fait l'objet de 74 téléchargements. 22 contributions ont été enregistrées sur le registre dématérialisé.

Les contributions, observations concernent toutes la révision du PLU.

La modification du périmètre de délimitation des abords (PDA), n'a fait l'objet d'aucune contribution.

Observations formulées pendant l'enquête, questions posées au maître d'ouvrage et réponses

M. Camberlin :

Il conteste le déclassement de la moitié de sa propriété de U en N alors qu'elle se situe en pleine zone urbanisée, dans une bande de terrains urbanisés, au milieu de celle-ci. Légèrement arborée, cette parcelle comporte des arbres de qualité médiocre. Il possède l'accès à cette partie de sa propriété (sous sa propre maison d'habitation).

Question de la commissaire enquêtrice : Quelle est la motivation du classement en zone N pour ce secteur en zone urbanisée qui ne constitue pas d'ENAF (espace naturel agricole ou forestier qui entre dans le calcul du ZAN) ?

Réponse bureau d'études /commune

CF réponse faite à la demande de Mme GUENARD. Cet espace constitue bel et bien un espace naturel source de consommation dans le sens où il s'agit d'une parcelle appartenant à un espace boisé comme l'atteste les vues aériennes de 2023. Les enjeux propres à ce secteur prennent en compte les conclusions de l'état initial de l'environnement qui identifie le secteur comme ayant un intérêt écologique fort (la parcelle est d'ailleurs identifiée au titre des parcelles jardins arborés). Toujours au titre de l'état initial de l'environnement, il est concerné par un corridor surfacique de pelouses sèches et un autre au titre des prairies et bocages. Le développement global questionne également les enjeux liés au développement démographique.

M. Berbey :

Il possède à côté de son habitation une piscine sur sa propriété 00070,0071, 0072,0281,0280,0286. La piscine a été construite sans autorisation d'urbanisme, sans régularisation possible au regard d'un classement du PLU. Il souhaite d'une part une légère modification du zonage pour que cette piscine soit classée en totalité en zone U et une autre modification qui lui permettrait de construire une nouvelle maison autour d'une annexe existante à l'Est de la propriété.

Observation et question de la commissaire enquêtrice : Une régularisation est possible pour la piscine implantée à proximité de l'habitation. Que pense la commune de ces deux demandes dont l'une permettrait une construction supplémentaire pour la commune.

Réponse bureau d'études /commune

Il est rappelé que le PLU n'a pas pour objet de régulariser les constructions illégales, cela pourrait être remis en cause dans le cadre de recours éventuel. Cette question a d'ailleurs été tranchée à travers de récentes jurisprudences et il est admis que la régularisation d'une construction illégale ne peut être admise que si elle respecte les dispositions du document d'urbanisme.

Concernant la possibilité de créer une construction, le PLU admet déjà le classement en zone urbaine du fond de la parcelle (dans la poursuite du PLU actuel) compte-tenu de sa nature artificialisée.

Demande de la Communauté de Communes Ouche et Montagne-CCOM :

Elle demande le classement de ses terrains en continuité de la zone d'activité économique au niveau de l'OAP n° 4 et en bordure de la route départementale Dijon Sombernon en zone UE.

Leur demande initiale (concertation) portait sur :

- La suppression de l'interdiction d'accès le long de la voirie départementale D905 ;
- Le reclassement des parcelles AD222 à AD227 en zone UE, afin de permettre leur affectation à des activités économiques.

Ces parcelles présentent des caractéristiques particulièrement favorables à l'accueil d'entreprises :

- Elles jouxtent une zone d'activités existante, assurant une continuité logique et cohérente de l'aménagement du secteur ;
- Elles bénéficient d'une excellente desserte via la RD 905 et une sortie de bretelle, constituant un atout stratégique pour l'implantation économique.

La mairie justifie son refus par la volonté de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, et par des contraintes d'aménagement liées à la proximité de l'autoroute.

Toutefois :

- ces parcelles sont enclavées entre des zones déjà urbanisées (ZAE, caserne, terrains de sport), et déconnectées des espaces agricoles environnants ;
- leur vocation agricole est très limitée, et une partie est déjà utilisée comme parking par la commune ;
- leur intégration en zone UE permettrait une meilleure cohérence territoriale, évitant la persistance d'un îlot agricole isolé.

Par ailleurs, la création d'un simple parking ne répond pas aux besoins de développement à moyen et long terme des entreprises locales, ni à l'accueil de nouvelles activités. La communauté de communes reçoit régulièrement des sollicitations d'entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire de la CCOM.

Enfin, les contraintes d'accès évoquées peuvent être anticipées et faire l'objet d'aménagements en concertation avec le Conseil Départemental.

Dans un contexte où les politiques publiques encouragent la création d'emplois locaux, la densification des zones déjà urbanisées et la limitation de l'artificialisation des sols, il semble plus rationnel d'exploiter ce foncier stratégique pour renforcer l'attractivité économique du territoire.

Observation de la commissaire enquêtrice : à terme après l'urbanisation de la zone Uq, ces parcelles n'auront plus grand intérêt en tant que terres agricoles, elles seront enclavées. Mais le projet de PLU a été arrêté et, à ce stade, ne peut pas être modifié de manière importante. En l'occurrence une étude « entrée de ville » (loi Barnier) sera nécessaire répondre favorablement à la CC. Mais il s'agit d'une modification trop importante. Une réflexion à l'échelle intercommunale s'impose en matière de développement des zones d'activité.

Réponse bureau d'études /commune

Pas de remarque à formuler, si ce n'est que le classement en zone agricole s'appuie aussi sur le fait que le CD21 refuse l'accès sur la RD sur cette façade pour des raisons de sécurité.

Mme Claire Antoniol :

Mme Antoniol a le projet de réaliser une extension de sa maison de 40 m² environ. Sa maison est située sur la parcelle AD 45 en limite de la parcelle AD 43. Or dans le PLU arrêté, la parcelle AD43 a été classée en zone Uj.

Elle a acheté la parcelle AD43 le 25 mars 2025 alors qu'elle était en zone constructible.

Question commissaire enquêtrice : quelle est la motivation de classement en zone Uj de cette partie de la propriété de Mme Antoniol.

Est-il inconcevable de conserver les parcelles 38 à 46 en zone U tout en imposant la conservation au maximum des arbres.

Réponse bureau d'études /commune

Il n'est pas du tout envisageable de prévoir un classement en zone constructible de l'ensemble du secteur pour les motifs de consommation, de choix politiques et de développement démographique que cela engendre. Toutefois il peut être possible de donner suite en autorisant expressément les extensions

au sein du règlement de la zone UAj. Dans ce cas il est proposé de mettre ne place les gardes-fous suivants : L'extension des constructions implantées en bordure de la zone UAj (à usage de logements et existantes à la date d'approbation du PLU) sont également admises sous conditions cumulatives de ne pas créer de logement supplémentaire et de présenter une emprise au sol globale inférieure ou égale à 90% de la surface de l'emprise au sol de la construction existante objet de l'extension, dans une limite maximale de 40m² d'emprise au sol)

Le Clos Martenot, objet de l'OAP n°5 :

1 - M. Rothdiener Gaëtan, avocat, accompagné (et pour le compte) de **Mesdames FAGNONI** : « Les parcelles AC 38 et 43 qui font partie du clos Martenot étaient jusqu'à présent classées en zone U sans restriction. Or le projet de PLU prévoit un classement en secteur « Uj » fond de jardin ce qui les rendraient fortement inconstructibles.

Les parcelles AC 38 et 43 sont insérées au sein d'un clos et elles sont bordées de constructions au niveau des parcelles limitrophes. Ce clos est en plein centre de Fleurey-sur-Ouche, dans une zone urbanisée de la commune. En outre, les photographies de la parcelle AC 43 démontrent que celles-ci disposent d'arbres uniquement en limite séparative et qu'il y a un vaste espace enherbé au centre de cette parcelle. Par suite, la construction d'une habitation au centre de la parcelle AC 43 ne remettrait absolument pas en cause la végétation présente. C'est d'ailleurs ce que confirme un constat établi récemment par un commissaire de justice ».

Mesdames FAGNONI demandent à ce que la parcelle cadastrée section AC n°43 soit retirée du secteur « Uj » (fonds de jardin) et des espaces verts à protéger à protéger au sein des l'OAP n°5, au profit d'une zone U. A contrario et les parcelles AC 38 et/ou AC 285 pourront être intégrés au sein des secteurs « Uj » et des espaces verts à protéger de l'OAP n°5. A défaut, Mesdames FAGNONI se réservent évidemment le droit de contester le classement des parcelles AC 38 et 43 mais aussi celui des parcelles évoquées ...

2 - M. Berthet accompagné de Mme Berthet, sa mère, courrier remis à la commissaire enquêtrice et déposé dans le registre dématérialisé de la famille Berthet : M. & Mme Yves et Elisabeth Berthet, Mme Anne-Laure Berthet, M. Pierre-Gabriel Berthet, 17 Grande Rue du Bas à Fleurey-sur-Ouche.

Ils souhaitent formuler des observations concernant les propositions de modification du classement de la parcelle AC 285, suite aux remarques déposées par Me Rothdiener au nom de Mesdames Fagnoni le 14 octobre 2025.

Contestation du reclassement de leur parcelle en zone Uj

La parcelle AC 285, propriété de la famille Berthet, ne présente pas de végétalisation significative : il s'agit d'un jardin entretenu, composé principalement d'herbe et de quelques arbres épars. Elle ne peut être assimilée à un « fond de jardin » non constructible, pas plus que la parcelle AC 43, voisine d'une habitation.

Ils contestent fermement l'affirmation selon laquelle il conviendrait de reclasser la parcelle AC 285 en zone Uj.

Réponse de la famille Berthet aux critiques de la part de la famille Fagnoni sur l'OAP n°5 – Clos Martenot

La parcelle AC 285 a été classée en zone U lors de la concertation sur la concertation de la révision du PLU, en cohérence avec sa faible végétalisation, sa petite superficie, sa position dans la trame urbaine, les besoins de deux foyers familiaux distincts.

Ils réfutent l'idée d'un « traitement de faveur » : le classement en zone U repose sur des critères objectifs et partagés lors de la concertation.

Justification du classement en zone U

Les documents du PLU (références : 2-4, 5-1, 6-1) confirment que :la parcelle AC 285 est incluse dans une zone de densification potentielle, environ 400 m² sont constructibles sur les 660 m² de la parcelle, le reste est destiné à être préservé en tant que zone végétalisée.

Ce zonage s'inscrit dans une logique d'aménagement équilibré du Clos Martenot, avec des zones constructibles aux extrémités et des espaces verts interstitiels jouant un rôle d'îlot de fraîcheur.

Réserve en cas de modification

Si les observations de Me Rothdiener devaient conduire à un reclassement de la parcelle AC 285 en zone non constructible, ils se réservent le droit de contester cette décision avec l'appui d'un professionnel du droit public et de l'urbanisme.

Observation et question de la commissaire enquêtrice :

Lors de la phase de concertation, Mme Berthet, propriétaire dans le clos, a formulé une demande visant à obtenir le reclassement de la parcelle AC285 en zone U alors qu'elle est également identifiée dans le poumon vert. Sa requête a été acceptée : l'AOP n°5 relative au clos Martenot été modifiée et une ouverture a été autorisée dans le mur en pierres sèches bordant la rue du Moulin.

La famille Fagnoni, qui ne s'est pas exprimée durant la concertation, réagit désormais dans le cadre de l'enquête publique. La commune envisage-t-elle d'accorder à cette famille une réponse similaire à celle donnée à Mme Berthet ?

La grande parcelle est une parcelle en copropriété appartenant à 3 familles. A l'origine, elle constituait la partie « jardin » du clos. La partie plus éloignée des bâtiments, AC 43 et AC 285 était en verger.

Ne serait-il pas plus logique de classer toute la partie historiquement en jardin en zone Uj et le fond, partie à l'Est de la copropriété : AC 43 comme AC 285 en zone U ?

Réponse bureau d'études /commune

Les questions soulevées dans le cadre de l'enquête publique ont fait l'objet d'échanges avec les porteurs de projet, qui ont permis d'aboutir à un consensus dont vous trouverez les conclusions.

M. Mme Guenard :

Ils demandent que la parcelle B 225 redevienne constructible dans le prolongement Est de la parcelle AB215 (sur environ 150m²). L'accès se ferait par les parcelles AB 211 et 212 leur appartenant. Ils s'engagent à conserver et conforter les parties arborées.

Réponse bureau d'études /commune

Questionner la constructibilité de la parcelle AB225 revient à questionner la constructibilité des parcelles avoisinantes. Toutefois l'ensemble de ces parcelles a été classé en zone naturelle compte-tenu de la nature boisée et de leur rôle au titre des continuités écologiques. S'engager à maintenir les arbres ne constitue pas un motif suffisant pour justifier d'un classement en zone urbaine. Cet espace est identifié comme ayant un intérêt écologique fort au titre de l'état initial de l'environnement et sa fragmentation ne répond à aucune logique.

En outre, questionner la constructibilité de ce secteur remet en cause les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de développement démographique encadrés par le PADD. Dans son ensemble, le secteur porte sur une emprise de 0.38 hectare, soit une moyenne de 7 logements. Il est tout à fait inconcevable de prévoir une telle densité sans admettre la disparition des boisements.

M. Jeandroz et Mme Chanau :

Ils évoquent deux préoccupations :

- les pompes à chaleur (PAC) produisent des nuisances sonores et un flux d'air humide. Ils demandent que leur implantation soit réglementée et intégrée aux autorisations d'urbanisme avec des limites précises.
- les piscines : les distances actuelles d'implantation nuisent aux plantations voisines, notamment à cause des projections d'eau chlorée. Ils suggèrent une révision de ces distances.

Commune : *Les pompes à chaleur font l'objet de prescriptions au sein du règlement du PLU puisqu'il est imposé un traitement acoustique approprié pour les extracteurs et ventilations mécaniques. Le PLU ne peut pas aller plus loin en la matière.*

Concernant les piscines, il est rappelé que le PLU prévoit une distance minimale de 2m des limites séparatives. Il n'y a pas lieu de modifier le dossier sur ce point.

Nathalie Matrot (pour l'indivision Boiget/Matrot) :

Elle conteste le déclassement en zone N des parcelles AA133 et AA132, attenantes à la maison située sur la parcelle AA127.

La justification municipale est la présence d'une stabulation sur la parcelle voisine (AA136), nécessitant une distance d'éloignement de 50 mètres (RSD) pour toute construction.

Elle estime que la maison est à 60 mètres du bâtiment, et la partie nord de la parcelle AA132 est à 70 mètres, ce qui rend possible une extension ou une nouvelle construction.

Une bande de 12 mètres autour de la maison reste constructible, mais le reste du terrain devient inconstructible.

Conséquences : elle ne peut pas construire un garage ou abri de jardin. Son foncier va perdre de sa valeur de manière injustifiée.

La stabulation pourrait ne pas rester à cet emplacement à long terme.

Elle demande donc le maintien du classement des parcelles AA133 et AA132 en zone U en totalité
Maintien du statut constructible pour l'ensemble des parcelles AA133 et AA132.

Remarque de la commissaire enquêtrice : l'éloignement de 50 m est mesuré à partir de chaque bâtiment de l'exploitation et pas seulement à partir du bâtiment d'élevage. Même avec un classement en zone U, une partie des parcelles ne sont pas constructibles. Mais un classement en secteur Uj reste possible puisqu'il n'accueille que des abris de jardin.

Toutefois, un déplacement des bâtiments de la ferme pourrait lever l'inconstructibilité liée au règlement sanitaire départemental. Transformer une zone N en zone U relève d'une révision du PLU. Ne serait-il pas plus pertinent de proposer un classement (comme Uj) qui éviterait cette procédure lourde ?

Réponse bureau d'études /commune

CF réponse apportée à la demande de Pascal LIGNIER (voir infra). Nous confirmons le maintien des périmètres sanitaires pendant 10 ans après arrêt de l'activité (cela a été très souvent confirmé par la chambre), soit la durée de vie approximative de cette révision de PLU...

M. Thomas Lignier :

Il sollicite la prise en compte d'un projet de construction éco-responsable sur le terrain ZI 0122, actuellement classée en zone naturelle Originale du village, il souhaite y bâtir une maison respectueuse de l'environnement, en continuité avec l'usage existant (cabane de chasse familiale). Le projet s'inscrit dans l'esprit de la loi ALUR, visant à limiter l'étalement urbain et à valoriser les espaces déjà anthropisés. La maison serait construite en matériaux naturels et locaux, avec récupération des eaux de pluie, autonomie énergétique partielle et intégration paysagère sans imperméabilisation excessive des sols. L'objectif est de réconcilier habitat et nature, en proposant un modèle durable et exemplaire. Cette démarche est à la fois personnelle et citoyenne : contribuer à la vitalité du village tout en préservant son patrimoine naturel.

Remarque de la commissaire enquêtrice

Cette demande soulève le problème des abris chasse et de leur transformation problématique et ce même pour les enfants du pays.

Non, la loi ALUR ne prévoit pas de constructions écoresponsables au milieu de la nature.

Réponse bureau d'études /commune

Il n'est pas possible d'admettre la création de logement au sein de la zone naturelle, d'autant que la partie sud du territoire est impactée par la zone NATURA 2000, et que les orientations du PADD prévoient d'y encadrer les constructions.

M. de Girval :

• Parcels AC79 and AC78 :

Il refuse la création du project of a pedestrian path crossing his private property (ERn°3)

Il conteste the patrimonial motif (ancienne voie ferrée) because there is no visible trace, the land is cultivated and wooded for more than 40 years.

The project would threaten an ecological corridor rich in biodiversity, used by many animal species. The project of promenade patrimoniale ignores the remarkable buildings located to the west of the main street.

An error is highlighted in the PLU: an ecological corridor is placed on the departmental road (to Velars).

In summary, he judges the pedestrian path to be useless and ecologically harmful.

Réponse bureau d'études /commune

Remarque liminaire : le requérant prétend que la parcelle AC78 mais n'est pas en mesure d'en apporter la preuve. Actuellement, à la matrice cadastrale, la parcelle AC78 appartiendrait à la commune. Des recherches aux hypothèques sont en cours par notre géomètre-expert. Nous espérons que ce « conflit » potentiel puisse être tranché avant la fin de ce mandat

La réalisation de l'emplacement réservé, s'il devait être mis en œuvre, n'aurait pas pour effet de rompre le corridor écologique mentionné dans le sens où la création d'un cheminement piétonnier présente une fréquentation limitée et que ses incidences peuvent être questionnées à travers la réalisation d'aménagements spécifiques.

Il ne semble pas y avoir d'erreur concernant le report des corridors écologiques. Il est normal que ces derniers traversent des infrastructures, l'objectif étant alors de questionner leur rétablissement potentiel. S'il s'agit de questionner le report des haies, ces dernières sont bien identifiées au sein de l'emprise des voies, sur les accotements végétalisés.

Cependant, des réflexions ont été engagées avec les élus pour répondre aux remarques groupées portant sur la création de l'emplacement réservé n°3. L'emprise de l'emplacement réservé sera modifié en partie afin de ne conserver que le tracé sud de l'ER3 au sein de leur propriété.

• Parcelle AC81-Problème d'accès agricole

L'emplacement réservé n°3 empêche l'accès des engins agricoles à un champ de 4 hectares. L'accès habituel entre le contrôle technique et l'entrée du village a été supprimé au profit de stationnements. L'autre accès petite rue de Collonges est impraticable pour les véhicules de plus de 3,5 tonnes. Le seul accès possible pour une moissonneuse-batteuse se trouve sur l'emplacement réservé.

Réponse bureau d'études /commune

L'accès à la parcelle AC81 vient d'être viabilisé dans le cadre des travaux de la Grande Rue comme cela avait été vu avec l'exploitant agricole (même famille) lors des études préalables. Un permis d'aménager a ensuite été accordé puis affiché sans qu'il donne lieu à aucun recours.

• Demande de maintien de la constructibilité pour la parcelle AC76

Aucune justification n'est apportée dans le PLU pour justifier pour la réduction de constructibilité de cette parcelle.

La parcelle est contiguë au lotissement du Sophora, facilement viabilisable, accessible. Elle comporte un accès au lotissement. Située dans un pré, elle est sans impact sur zones boisées ou agricoles et à plus de 300 mètres de l'autoroute.

La commissaire enquêtrice : l'économie d'ENAF est-elle la seule justification de ce nouveau classement ?

Réponse bureau d'études /commune

Les choix retenus n'ont pas été détaillés sur chaque parcelle qui ont été supprimées de l'ancien zonage. Il y a eu une réflexion générale argumentée sur la nécessaire cohérence avec les objectifs de développement démographique et les objectifs de modération de la consommation de l'espace (page 39 et 52 et suivantes des choix retenus). Toutefois il est vrai que les justifications propres à cette parcelle ont été omises des choix retenus, ce qui sera modifié en conséquence.

En somme, le secteur présente une enveloppe qui questionne à elle seule l'enveloppe mobilisée au titre de la zone d'extension de la Velle. L'équilibre entre les enjeux et contraintes de ces deux zones donne la priorité au développement du secteur de la Velle situé au sein de la trame urbaine, sur des espaces ne présentant pas d'intérêt écologique, facilement accessible et proche de la bretelle autoroutière pour le développement des équipements. N'oublions pas de préciser que la surface totale allouée au développement de la zone AUm questionne la création d'activité et d'équipements et que seule une surface de 1.1 hectare est mobilisée pour l'habitat pour 15 logements (là où la parcelle en question imposerait la réalisation de 45 logements, soit l'équivalent du potentiel identifié en densification).

La prise en compte des capacités des réseaux, notamment de la STEP et de l'eau potable nécessitent également d'encadrer cette parcelle pour répondre aux enjeux et orientations retenus au titre du PADD.

Comme exposé plus loin, les conditions de desserte des parcelles ne permettent pas à elles seules de justifier de leur classement en zone urbaine. En l'état, la parcelle porte sur une superficie de plus de 3 hectares, ce qui est totalement injustifiable au regard de l'enveloppe fixée par le PADD. Elle s'inscrit en extension de la trame urbaine sur des espaces présentant un intérêt écologique moyen au titre de l'état initial de l'environnement (avec notamment présence d'un risque d'inondation par remontée de nappe).

En dernier lieu, cette parcelle questionne les enjeux liés à la préservation des corridors écologiques tels qu'ils sont détaillés dans les OAP écologiques.

M. Lebel :

M. Lebel a construit un garage de 360 m² avec un parking de 4 m de largeur, goudronné à ses frais en 1984.

Ce parking est indispensable pour le stationnement des véhicules destinés au contrôle technique, garantissant sécurité et continuité de son activité.

La loi impose un parking équivalent à 50 % de la surface du bâtiment (soit 180 m²), ce qui serait compromis par le nouveau PLU.

Il conteste le classement en emplacement réservé ER 3 du triangle situé au bout de son terrain, nécessaire pour accéder à la cour arrière.

Il estime inutile la création d'une voie verte à cet endroit car le village est déjà très verdoyant et cela nuirait à trois familles : GIRVAL, MATROT et la sienne).

Remarque de la commissaire enquêtrice :

L'entrée et la réalisation du cheminement piétonnier (ER3) pose problème particulièrement sur l'emprise a propriété du contrôle technique à qui a été imposé lors de son implantation de disposer d'un espace de stationnement.

Si l'emplacement réservé est maintenu, il devra être déplacé dans cette partie.

Réponse bureau d'études /commune

Concernant la question sur les stationnements : le PLU ne vise pas à réglementer les parkings déjà existants. Si le parking était prévu au titre de son autorisation il a dû être mis en œuvre et il ne sera pas nécessaire de revenir dessus au titre du PLU.

Concernant l'emplacement réservé n°3 : la question est réglée suite à l'arbitrage qui a été pris sur le trajet de l'ER3 (voir ci-dessus réponse DE GIRVAL)

M. Matrot :

Il est propriétaire de la parcelle AB 287 et copropriétaire de la parcelle AB 281, qui en constitue l'accès. Le projet de PLU prévoit de classer AB 281 en zone naturelle au motif que la Rue du Coteaux Ragoix présente un dénivelé et une étroitesse incompatibles avec un développement d'habitat.

Or, cette voie, large d'environ 4 mètres à son point le plus étroit, est déjà utilisée en voiture par le voisin et permet l'accès à la parcelle AB 287. Il estime que son classement en zone naturelle ne modifierait pas cette réalité.

De plus, AB 287 dispose d'un autre accès par le chemin dit « Sur les roches », où il bénéficie d'un droit de passage depuis la rue Saint-Jean.

Ces éléments démontrent que la parcelle AB 287 conserve un potentiel d'urbanisation. Le classement de AB 281 en zone naturelle aurait pour effet de la dévaloriser en supprimant un accès secondaire pourtant fonctionnel.

La commissaire enquêtrice : ce terrain est classé en zone agricole au PLU actuel, a-t-il une vraie vocation agricole, que pense la commune de cette demande ?

Réponse bureau d'études /commune

Le classement de la parcelle AB281 peut être revu en zone U car il s'agit d'un chemin susceptible de faire l'objet de travaux de voirie et dont l'usage actuel (et son emprise) restreignent le développement de construction à usage de logement.

Pour la parcelle AB287, la constructibilité ne peut être motivée que sur leur seul fondement de son « accessibilité potentielle ». Les enjeux traduits au sein du PLU questionnent plusieurs orientations encadrées dans le PADD, à savoir les objectifs de développement démographique, les objectifs de modération de la consommation de l'espace, les enjeux environnementaux....

En somme, la parcelle AB287 est située en extension, là où le PADD prévoit un développement essentiellement focalisé en densification (sauf prise en compte de projets déjà engagés). Elle engendre une incidence de consommation de l'ordre de 0.3 à 0.7 hectares, en fonction du tracé retenu, ce qui est nettement supérieur aux objectifs de modération fixés dans le cadre du PADD. L'application de la densité minimale retenue (15 logements à l'hectare), imposerait la réalisation de 5 à 10 logements, ce qui serait encore contradictoire avec les orientations du PADD.

En dernier lieu, ce secteur a été identifié au titre de l'état initial de l'environnement comme présentant des enjeux environnementaux (présence de landes, fruitières, régénération forestière présentant un intérêt écologique fort) qui s'intègre dans un corridor écologique global.

M. Bouillot, Mme Sozza Barbier :

Propriétaires des parcelles AB 55 et AB 56 classées en zone constructible, situées au 24 rue Saint Jean, parcelles concernées en partie par le reclassement proposé en zone verte dans le cadre du projet de révision du PLU. Ils souhaitent le maintien du caractère constructible de ces parcelles : leur résidence principale est située sur la parcelle AB 56, il leur apparaît donc peu cohérent de diviser cette parcelle en zone constructible et en zone verte. Ce terrain est situé dans un secteur déjà urbanisé, les réseaux publics sont déjà desservis (eau, électricité...), ce qui permet un futur projet sans travaux excessifs. Le terrain ne présente pas de caractéristiques particulières justifiant une protection particulière. Il ne fait pas partie d'un espace naturel remarquable ou d'une zone humide justifiant une requalification en zone verte. De plus, ce classement entraînerait une perte de valeur non négligeable.

Réponse bureau d'études /commune

Même s'il est vrai que le terrain (parcelle AB56) est situé en zone urbaine, ce constat ne peut être aussi tranché pour la parcelle AB55 qui s'affiche clairement en extension de la trame urbaine. Le classement en zone naturelle (dite zone verte) ne présuppose pas nécessairement une appartenance à un espace remarquable ou une zone humide. Il s'agit au contraire d'identifier les principaux éléments végétalisés su territoire et de contribuer à leur préservation.

Les incidences financières ne peuvent justifier du maintien en zone constructible, d'autant que le PLU se doit de traduire l'intérêt général et non pas la somme des intérêts particuliers.

Admettre une extension urbaine d'habitat sur la parcelle AB55 ne présente aucune logique de cohérence. La construction s'affiche en extension, là où les orientations du PADD prévoient un renouvellement de la trame. De même, tout classement en zone urbaine aura des incidences en matière de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Il est rappelé que le fascicule de mise en œuvre du ZAN (établissement par les services de l'Etat) précise que les franges urbaines sont sources de consommation. « Extrait page 15 – Fascicule 1 : Les franges urbaines ou rurales constituent des espaces hétérogènes de transition entre les espaces urbanisés et les ENAF. En dépit de leur hétérogénéité et de la morphologie de transition qu'elles peuvent présenter, ces franges, qui jouxtent immédiatement des terrains supportant une urbanisation ou un aménagement, seront alors en général identifiées par les fichiers fonciers comme des ENAF. » La prise en compte de la position traduite au sein du fascicule a fait l'objet d'une jurisprudence fin juillet 2025 par un arrêt du Conseil d'Etat qui précise que ce fascicule, bien que non normatif, produit des effets notables en ce qu'il contient des interprétations impératives puisque ces énonciations, contenues dans un document officiel et public destiné à éclairer les acteurs directement concernés ne se limitent pas à un rappel indicatif ou à une présentation pédagogique des dispositions législatives définissant la consommation d'espaces naturels mais exposent de manière impérative l'interprétation retenues par l'administration.

Toutefois l'emprise globale de la parcelle AB55 ne représente qu'une surface limitée à 0.07 hectares, ce qui n'engendre pas d'incidence particulière sur l'équilibre général du PLU.

Claude Matrot et ses frères Dominique et Jean :

Ils s'opposent fermement au projet de cheminement piétonnier ER3 traversant les parcelles ZH41 et ZH55, situées aux lieux-dits Les Coquelots et Creux de Suzon, dont ils sont copropriétaires. Ces terrains constituent l'unique accès à la parcelle ZH23, également cultivée et leur appartenant.

Les parcelles concernées sont empruntées par des engins agricoles sur plus de 300 mètres, rendant incompatible l'aménagement d'un chemin piétonnier sans entraver l'exploitation.

La mise en œuvre du projet nécessiterait des travaux de sécurisation et pourrait entraîner une expropriation, ce qui est inacceptable sans leur consentement. De plus, les propriétaires dénoncent le manque de concertation préalable et regrettent d'avoir été mis devant le fait accompli.

Réponse bureau d'études /commune

Il est rappelé à titre liminaire que le dossier de concertation fait état de l'emplacement réservé et que ce dernier a été mentionné dans le cadre de la réunion publique. Il n'appartient pas aux élus, à ce stade de la procédure, de prendre contact directement avec les propriétaires.

L'outil de l'emplacement réservé ne signifie pas (ou ne vise pas nécessairement) à mettre en place une procédure d'expropriation. Cette dernière constitue l'ultime recours envisageable lorsque les autres solutions ont été refusées. L'emplacement réservé ne vise qu'à figer les terrains pour éviter leur constructibilité et à afficher un projet global en réponse aux enjeux mis en avant au titre du PADD. Quoi qu'il en soit, les arguments évoqués devront être questionnés dans le cadre d'études pré-opérationnelles. Etudes qui conditionnent elles-mêmes la possibilité de recourir ou non à la procédure d'expropriation pour répondre à un intérêt général.

M. Binczak :

Il demande que le règlement de la zone N soit complété afin de prendre en compte l'existence de sa centrale hydroélectrique du moulin des Roches (n°11, point 3 de la concertation : ajustement acté par la commune).

Remarque de la commissaire enquêtrice :

M. Binczak revend de l'électricité. Son activité est donc à considérer comme étant d'intérêt public.

Il demande une très légère rectification de la zone U sur sa propriété côté ouest pour prendre en compte l'assise de l'ancien four banal.

Réponse bureau d'études /commune

Il est rappelé que les équipements d'intérêt général sont admis par principe au sein de la zone naturelle et que le règlement de la zone fait expressément mention de la présence de la centrale, de sorte que les dispositions du PLU ne s'opposent pas au maintien / développement de son activité.

Concernant l'ajustement de la zone urbaine il est précisé que cette dernière a déjà fait l'objet d'un ajustement à l'issue de la concertation et que les constructions et emprises artificialisées ont été intégrées. Il s'agira de questionner les ajustements demandés pour voir s'ils restent cohérents avec les enjeux identifiés sur le secteur. Le cas échéant, ils pourront être effectués.

Vous trouverez en pièce jointe la demande cartographique précise déposée par M BINCZAK pour laquelle nous sommes d'accord

M. David, Groupement Forestier du Grand Koudou :

Propriétaire et exploitant sylvicole de 800 ha sur la commune, M. David envisage d'acquérir un morceau de terrain sur la parcelle ZI 122, lieu-dit La Cras afin de réaliser une maison forestière qui lui permettrait d'avoir un bureau et de stocker du petit matériel d'exploitation et ses véhicules. Cette maison forestière pourrait servir également de relais de chasse, la chasse étant une activité secondaire importante du GF.

La commissaire enquêtrice : il semble qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le tracé du zonage. La modification consiste à reporter le secteur Nf sur la parcelle ZI 122 soit en zone N et non pas en zone A.

S'agissant d'une erreur matérielle, il faudrait certainement reprendre contact avec M. David pour savoir où il veut construire son hangar à matériel et limiter l'emprise du secteur Nf à son projet.

Réponse bureau d'études /commune

Oui cela va être réalisé, le STECAL sera modifié en conséquence sur la base du plan joint. Conformément aux dispositions réglementaires, les réseaux secs et humides seront à la charge de l'aménageur. La question de maintenir le STECAL existant reste en suspens au regard des besoins de constructions qui pourraient être relevés par l'exploitant de la zone de dépôt.

M. Pascal NARDIN :

Son courrier : Les orientations d'aménagement du secteur La Velle (OAP-1 / OAP-2 / OAP 4), vise la création de 26 logements à terme. Ce secteur va engendrer une forte augmentation de flux véhicules notamment Rue de Pisseloup (+ environ 40 à 50 VL x 2 ou x3 par jour) sans compter à plus long terme, les incidences de circulation liées au développement de la zone réservée aux équipements publics ou d'activité et aux commerces envisagées en RDC.

L'aménagement de la rue de Pisseloup est bien envisagé mais de quelle manière ? ... Les flux véhicules vont fortement gêner les riverains, une attention particulière doit être portée sur ces questions de desserte VL et autres (sans oublier la sécurisation des piétons). De plus, la sécurisation du raccordement de la rue de Pisseloup avec la RD doit être également pensée, le tourne à gauche est dangereux depuis la rue de Pisseloup.

Réponse bureau d'études /commune

Les OAP ne vont pas dans le détail des aménagements à prévoir au niveau de la rue du Pisseloup (d'ailleurs, il y a confusion avec la Rue des Ateliers, cela sera corrigé dans les OAP). Ces dernières prévoient expressément que la voirie doit être aménagée avec la création de stationnement sans pour autant figer un parti pris qui ne reposera sur aucune étude technique pré opérationnelle. Les OAP prévoient toutefois que le réaménagement doit questionner le tracé de la voie en vue de réduire l'étroitesse et le danger du carrefour de jonction entre les OAP 1 et 2. Toutes les thématiques mises en avant ont été questionnées et seront prises en compte par les élus à travers le réaménagement de la voie précitée, ainsi que l'aménagement d'une desserte depuis la départementale. La création de cette jonction avec la départementale permettra notamment de limiter la desserte de la zone depuis la partie nord du bourg et donc de réduire les effets de traversée. Des réflexions seront engagées lors du développement de cette zone qui ne peut être engagé sans que la commune ne soit considérée comme partie prenante (puisque c'est elle qui maîtrisera les travaux à réaliser sur la voirie communale).

Mme Bailly :

Elle se dit défavorable à de nouvelles constructions à Fleurey, afin que soit préservés la campagne, les espaces verts et les sentiers qui demeurent encore. Pas de cubes de béton, pas de village dortoir.

M. Pascal Lignier :

Demande 1 : A propos de sa parcelle ZB n°52 (3 ha).

Dans le cadre de la révision du PLU, il demande la reclassification partielle.

4 500 m² seraient maintenus en zone constructible. Cette surface permettrait la création de deux lots

de 2 250 m² chacun,

Les enfants de la famille pourraient ainsi s'installer durablement au village.

Cette installation renforcerait l'ancrage familial et le maintien de la population locale.

En contrepartie, 25 500 m² seraient cédés à la commune pour l'euro symbolique.

Cette démarche concilie projet familial, intérêt communal et protection des espaces agricoles.

Réponse bureau d'études /commune

La prise en compte des orientations retenues au titre du PADD n'admettent pas par principe un développement urbain en extension. Le développement urbain a été priorisé et mobilisé au sein de la trame urbaine (avec une extension au droit de la zone AU au nord pour prendre en compte un projet déjà existant, et une seconde au sud pour permettre le développement d'une des principales activités économiques du territoire). Outre les objectifs propres aux enjeux de densification, le projet tel que mis en avant ne s'affiche pas en cohérence avec les autres orientations du PADD, notamment les objectifs de densité, puisque celle retenue au titre du PLU impose une densité moyenne de 15 logements à l'hectare. Ainsi, il n'est d'ores et déjà pas envisageable de prévoir seulement deux logements, mais un total d'environ 7 logements. Ce qui n'est pas non plus cohérent avec les orientations du PADD en matière de développement démographique. Cette demande questionne également les enjeux de modération de la consommation de l'espace. Il est rappelé qu'en matière de modération, le PADD prévoit une enveloppe globale de 5.5 hectares de consommation d'ENAF (là où le PLU affiche une incidence effective de 5.94 hectares). Admettre une constructibilité de ce secteur ne serait plus en cohérence avec les dispositions du PADD.

Demande 2

Parcelles cadastrales : AA129 / AA130

Le projet de révision du PLU de Fleurey-sur-Ouche prévoit le déclassement de certaines parcelles constructibles en zone agricole. Ces terrains avaient été acquis comme constructibles, entraînant des frais notariés et fiscaux sur cette base. Leur déclassement provoque une perte de valeur patrimoniale injustifiée pour les propriétaires. Les parcelles concernées jouxtent directement l'exploitation agricole (hangars, étables, pâtures). Elles présentent un intérêt fonctionnel pour la cohérence de l'activité et la réduction des déplacements motorisés. Cette organisation favorise une démarche écologique et économique conforme au Code de l'urbanisme (art. L.101-2).

Réponse bureau d'études /commune

A titre liminaire il est rappelé que le maintien en zone constructible d'un PLU n'est pas un droit acquis et que le régime de constructibilité encadré par le PLU doit questionner l'intérêt général et non la somme des intérêts particuliers En ce sens, les considérations économiques liées à la valorisation financière des ténements ne doit pas entrer en ligne de compte.

Le déclassement de la zone en question répond à plusieurs enjeux et questionne les objectifs de développement démographique encadrés par le PADD, les enjeux environnementaux / agricoles et les objectifs de modération de la consommation de l'espace.

En somme, questionner le maintien de ces parcelles, revient à questionner l'ensemble des parcelles attenantes qui couvrent une superficie de 4209m², soit un potentiel global de 6 logements (avec la densité moyenne de 12 logements à l'hectare). Outre les incidences que cela engendre vis-à-vis des objectifs de développement démographique encadrés dans le PADD, le développement de cette zone questionne :

- La préservation des enjeux agricoles avec la proximité de l'activité existante, laquelle engendre un

périmètre sanitaire et un principe de réciprocité sur l'ensemble des parcelles. Il est noté que même en cas de cessation de l'activité, les effets du périmètre sanitaire sont maintenus pendant 10 ans, soit une très grande partie de la durée de vie du PLU. Il a été fait le choix de classer cette zone en zone naturelle pour éviter un classement en zone agricole qui autoriserait alors l'implantation de bâtiment agricole sur les fonds de jardins (situés à proximité du bourg). Tout classement constructible constituerait alors une erreur manifeste d'appréciation, d'autant que la préservation des activités agricoles figure au titre des orientations du PADD.

- La prise en compte des risques naturels puisque les parcelles sont classées en partie en zone d'aléa faible de glissement de terrain. L'objectif, au titre des politiques d'aménagement, est de réduire au maximum (lorsque cela est justifiable), l'accueil de population nouvelle au sein des zones de risques naturels.

- La prise en compte des enjeux de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il est rappelé que le fascicule de mise en œuvre du ZAN (établissement par les services de l'Etat) précise que les franges urbaines sont sources de consommation. « Extrait page 15 – Fascicule 1 : Les franges urbaines ou rurales constituent des espaces hétérogènes de transition entre les espaces urbanisés et les ENAF. En dépit de leur hétérogénéité et de la morphologie de transition qu'elles peuvent présenter, ces franges, qui jouxtent immédiatement des terrains supportant une urbanisation ou un aménagement, seront alors en général identifiées par les fichiers fonciers comme des ENAF. » La prise en compte de la position traduite au sein du fascicule a fait l'objet d'une jurisprudence fin juillet 2025 par un arrêt du Conseil d'Etat qui précise que ce fascicule, bien que non normatif, produit des effets notables en ce qu'il contient des interprétations impératives puisque ces énonciations, contenues dans un document officiel et public destiné à éclairer les acteurs directement concernés ne se limitent pas à un rappel indicatif ou à une présentation pédagogique des dispositions législatives définissant la consommation d'espaces naturels mais exposent de manière impérative l'interprétation retenues par l'administration. Cf remarque précédente concernant la consommation et la nécessaire cohérence avec les orientations du PADD.

- Enfin, en dernier lieu, les conditions d'accessibilité de cet ensemble sont à questionner et doivent prendre en compte la présence du mur de pierres et de la déclivité du terrain. Un aménagement de ce secteur ne serait alors pas envisageable sans une opération d'ensemble et la réalisation d'une desserte interne qui prendrait appui sur les abords du cimetière (là où la déclivité se fait plus favorable).

Mme VALLET Lucie :

Questions sur le règlement écrit :

Dans le cadre de la préparation d'un projet immobilier, plusieurs points du règlement (pièces 4.1 et 4.2) nécessitent des éclaircissements :

-Clarification demandée sur la règle de stationnement : s'applique-t-elle à toutes les habitations ou seulement aux collectifs, et dès le premier logement ou à partir d'un seuil.

Réponse bureau d'études /commune

Il est rappelé que le règlement encadre les dispositions propres aux stationnements à travers les dispositions générales (principes de base) et les dispositions particulières (normes minimales). S'agissant des dispositions générales propres au stationnement vélo, le règlement traduit les obligations imposées par le Code de l'urbanisme. Ces dernières sont transposées strictement et font référence à la notion « d'immeuble d'habitation ». Il est important de préciser ici que ce terme « immeuble » ne vise pas une typologie particulière de logements, mais recouvre au contraire une notion générale qui fait référence au fait qu'un immeuble constitue un bien qui ne peut pas être déplacé. Dès lors, la règle

s'applique à toutes les constructions de logement. Ce point pourra utilement être précisé dans le règlement pour lever toute ambiguïté.

-Question sur l'usage du système RAL au lieu du PANTONE, jugé plus adapté aux matériaux de construction.

Réponse bureau d'études /commune

Les dispositions reportées au sein du PLU sont celles issues du PLU actuellement opposables. Il s'agissait de maintenir une certaine cohérence dans le traitement des façades. Toutefois, aujourd'hui ce système PANTONE semble plus difficile à mettre en œuvre dans le sens où il n'existe pas de correspondance avec le système RAL. Aussi, il pourra être possible de modifier le règlement pour trouver une équivalence et faire référence au RAL plutôt qu'au PANTONE.

- Précisions attendues sur le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) : valeurs par zone et surfaces incluses.

Réponse bureau d'études /commune

Il pourra être possible de rappeler les coefficients de biotopes (imposés dans l'annexe réglementaire) au sein de chaque zone, et de questionner au passage les coefficients imposés pour vérifier leur cohérence avec les différentes zones. La proposition ci-dessous pourra utilement être questionnée :

-surface imperméable : 0

-surface semi perméable : 0.5

-espace vert sur dalle avec épaisseur de substrat compris entre 0.00 m et 0.20 m : 0.1

-espace vert sur dalle avec épaisseur de substrat compris entre 0.20 m et 0.50 m : 0.3

-espace vert sur dalle avec épaisseur de substrat supérieur à 0.50 m : 0.5

-espace en pleine terre (avec les conditions indiquées en annexe remplies) : 1

-Besoin de croquis pour illustrer les retraits d'implantation des constructions de stationnement.

Les croquis pourront être modifiés en conséquence.

- Harmonisation souhaitée du calcul de la hauteur des constructions et clarification des hauteurs autorisées en limite de propriété.

Réponse bureau d'études /commune

Il pourra être fait référence aux règles de calcul instituées au sein de la zone U afin de ne pas multiplier les méthodes de calcul (ce qui reviendrait à complexifier la lecture du règlement). De même, les règles de hauteur pourront être clarifiées dans le sens où cela permet une meilleure lisibilité et compréhension du règlement.

- Détails demandés sur les obligations de stationnement en cas d'extension : nombre de places, zones, garage fermé ou extérieur.

Réponse bureau d'études /commune

Les règles pourront être clarifiées dans le sens où cela permet une meilleure lisibilité et compréhension du règlement

- Contestation de la marge de recul de 50 m le long de la RD 905 jugée trop contraignante.

Réponse bureau d'études /commune

*La marge de recul de 50m s'applique par rapport à l'axe de l'autoroute et non de la départementale.
Cela pourra être modifié en conséquence.*

- Interrogations sur les sous-destinations en zones AUe et AUm : pourquoi ne pas autoriser l'hébergement hôtelier/touristique.

Réponse bureau d'études /commune

L'objectif attendu sur ces zones vise à se focaliser sur le logement et les activités. Admettre les hébergements hôteliers et touristiques ne serait pas cohérent avec les objectifs de production de logement sur la partie Nord de la zone (la partie destinée à accueillir du logement est trop petite), mais pourrait trouver réponse sur la partie sud en lien avec le développement souhaité d'équipements structurants. Le règlement et l'OAP pourraient alors être modifiés en conséquence.

Autres visites : **M. Perey** (centre équestre) constate que son classement en A et son activité agricole lui permettent de construire son bâtiment de stockage.

M. et Mme Duplus constatent que leurs petites constructions non cadastrées en bordure du canal sont sur des terrains classés en Uj. Ils évoquent la construction illégale de la piscine de M. Berbey.

Mme Posière et M. Posière, son fils :

Ils évoquent le problème des cabanes de chasse. La chasse est classée d'intérêt général par le code de l'environnement.

Les dispositions générales du PLU prévoient d'autoriser : « *les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » : *constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle*. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Il est rappelé, conformément aux dispositions de l'article L.420-1 du Code de l'environnement que la gestion durable du patrimoine faunique et de ses habitats est d'intérêt général. La pratique de la chasse, activité à caractère environnemental, culturel, social et économique, participe à cette gestion et contribue à l'équilibre entre le gibier, les milieux et les activités humaines en assurant un véritable équilibre agro-sylvo-cynégétique. En ce sens les cabanes de chasse sont donc instruites au titre des locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés.

Remarque de la commissaire enquêtrice CE : il semblerait utile d'apporter une précision dans le règlement des zones A et N sur ce sujet des cabanes de chasse, notamment d'indiquer qu'elles sont autorisées en STECAL et uniquement pour les sociétés de chasse.

Réponse bureau d'études /commune

Les cabanes de chasse sont par principe autorisées au sein des zones A et N, ainsi que des STECAL compte-tenu du règlement applicable. Néanmoins, il peut être possible de prévoir un rappel de leur possible mise en œuvre au sein du règlement des deux zones.

Autres remarques et questions de la commissaire enquêtrice :

- Avez-vous de la lisibilité concernant la mise en œuvre des OAP 1 et 2 : intentions des propriétaires des terrains ?
- Comment s'opèrera la réalisation de bâtiments avec commerce en RDC et logement à l'étage : locatif ? logements sociaux ? qui les réalisera ?
- Y a-t-il de la demande pour l'installation de petits commerces ?
- Lisibilité des plans : les couleurs, hachurage, ne procurent pas une bonne lisibilité, il serait préférable de délimiter les zones par des tiretés.
- La délimitation du PDA est très peu lisible.
- Plusieurs piscines visibles sur Google Earth ne sont pas cadastrées.

Réponse du bureau d'études/commune

Ce n'est pas au PLU de trancher cette question, il s'agit simplement d'acter de la nécessité de réaliser cette mixité de destinations au sein de la zone. Dans les faits, il pourrait s'agir d'une copropriété horizontale avec cession ou location des appartements et cellules indépendamment les unes des autres. Les bâtiments seront réalisés par le porteur de projet qui se chargera du montage de l'opération. Concernant les logements, l'OAP 2 impose un minimum de 25% de petits logements (T1/T3), de locatifs et de logements aidés. Les orientations n'ont pas vocation à aller plus loin dans les réflexions.

- Y a-t-il de la demande pour l'installation de petits commerces ?

Réponse du bureau d'études/commune

*Oui et nous pensons que les demandes vont augmenter eu égard aux futurs problèmes de déplacements
Lisibilité des plans : les couleurs, hachurage, ne procurent pas une bonne lisibilité, il serait préférable de délimiter les zones par des tiretés. Les plans pourront être modifiés. On se positionnera sur ce point avec les élus. Par expérience, on se rend compte que les zonages basés sur un seul tireté ne sont pas toujours aussi visibles, c'est pour cela que le jeu des couleurs permet de clarifier la situation en cas d'ambiguïté. Il pourrait être possible de maintenir les couleurs et de rajouter un tireté noir en plus.*

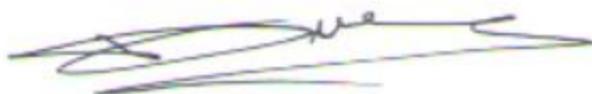
La délimitation du PDA est très peu lisible. On pourra modifier ce point sur les plans graphiques. Il est rappelé que le tracé du nouveau PDA figurera également sur le plan des servitudes d'utilité publique. Il faudra que ce dernier soit mis à jour par un arrêté du Maire une fois que le nouveau périmètre aura été approuvé, purgé de ses recours éventuels et transposés sur les plans par les services de l'Etat. Rien n'empêche également la possibilité de matérialiser le périmètre sur un plan distinct.

Plusieurs piscines visibles sur Google Earth ne sont pas cadastrées. Les couches cadastrales de références sont celles transmises par GEOJSON en date de janvier 2025. Le bureau d'études n'a pas le droit de modifier les couches cadastrales, mais cette dernière pourra être mise à jour avec la dernière

version de septembre 2025. Toutefois, rien n'assure que les piscines seront toutes cadastrées, certaines peuvent ne pas avoir fait l'objet d'une autorisation, et le report des autres peut être retardé au sein des services du cadastre.

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-18 du code de l'environnement, la commissaire enquêtrice demande au porteur du projet de lui adresser sous 15 jours, à réception du procès-verbal, ses réponses aux questions posées.

La commissaire enquêtrice,



Annie DUROUX