

Département de la Côte-d'Or

Commune de FLEUREY-SUR-OUCHÉ

Révision du Plan Local d'Urbanisme

et

mise en place du Périmètre Délimité des
Abords

Enquête publique unique

du

6 octobre au 7 novembre 2025

Conclusions et avis de la commissaire
enquêtrice

Commissaire enquêtrice : Annie DUROUX

I – Révision du Plan Local d'Urbanisme

I - Conclusions de la commissaire enquêteur

Sur l'objet de la révision :

Le PLU de Fleurey-sur-Ouche a été approuvé en 2008 et nécessite une mise à jour importante pour répondre aux nouveaux objectifs de la commune et aux nouvelles réglementations. Il doit également être mis en compatibilité avec les documents supra communaux, notamment le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le SDAGE (schéma directeur d'aménagement du bassin Rhône Méditerranée) et sa déclinaison locale, le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de l'Ouche.

Ce PLU de 2008 comporte une superficie importante de zones d'urbanisation future qui ont été urbanisées rapidement du fait de la forte attractivité de la commune.

Le principe dominant qui a accompagné l'élaboration de la révision du PLU a été de répondre à l'obligation de sobriété édictée par la loi Climat et Résilience : objectif de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels et forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031 et à partir de 2031 de réduire l'artificialisation nette des sols, pour arriver au « ZAN » : zéro artificialisation nette, à l'horizon 2050.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le projet global de la commune ont été construits sur ces bases et avec la forte volonté de protéger son patrimoine naturel et bâti.

Sur la qualité du dossier :

Le dossier présenté est très complet : le rapport de présentation en particulier comporte un diagnostic très précis. Il inclut l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale, un atlas de la biodiversité, la présentation très détaillées des choix retenus. Tous ces éléments ont été pris en compte pour répondre sans faille au premier objectif du PADD - axe 1 : *la prise en compte et la préservation de l'environnement et des milieux naturels*.

Les dispositions générales sont exhaustives, le règlement écrit est enrichi de croquis qui seront appréciés par le service instructeur du droit des sols.

Seules des adaptations de la représentation graphique est à prévoir ainsi que quelques compléments du règlement et des corrections de schémas.

Sur la concertation :

Elle a été menée de manière constante dès la prescription et tout au long de la procédure ; deux réunions publiques ont été organisées. 35 observations ont été faites à cette occasion. Les demandes formulées pendant cette concertation ont fait l'objet d'une analyse (réunion du conseil municipal du 17 janvier 2025) et les réponses favorables ont été intégrées dans le dossier de PLU avant son arrêt. Le bilan de la concertation ne remettant pas en cause l'économie générale de la révision, le projet a pu être arrêté.

Sur le contenu du dossier d'enquête :

Le dossier de révision soumis à l'enquête publique comprend le projet arrêté et les pièces spécifiques à l'enquête publique exigées par la réglementation, notamment les avis des services et personnes publiques associées et l'indication de la non réponse de de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). La commune a examiné ces avis et son mémoire en réponse a été joint au dossier d'enquête publique. S'agissant d'une enquête unique, le dossier de périmètre délimité des

abords (PDA) accompagne le dossier de révision soumis à enquête comme le prévoit le code du patrimoine.

Sur les avis de la MRAe (mission régionale d'autorité environnementale) et des services et personnes publiques associées :

La MRAe n'a pas donné d'avis ;

Les services consultés n'ont pas émis d'avis défavorables ou de nature à remettre en question les dispositions du projet. Ils impliquent des adaptations, des corrections notamment des servitudes d'utilité publique transmises par l'Etat, quelques compléments sont demandés.

J'estime regrettable que la communauté de communes Ouche et Montagne (CCOM) n'ait pas formulé d'avis de fonds sur le PLU, ses orientations, son PADD. Fleurey-sur-Ouche constitue un des trois pôles importants de la CCOM et une réflexion a été menée au travers du Schéma de Développement Territorial au niveau de la communauté de communes, faute de document de planification intercommunal (SCoT / PLUi).

Sur le déroulement de l'enquête publique :

L'information des habitants a été organisée dans les bonnes règles : affichage en mairie, sur le terrain des OAP, utilisation de panneau-pocket, bulletin municipal, avis dans les annonces légales ; de plus, le registre dématérialisé a permis de recueillir l'ensemble des contributions déposées directement sur ce registre et aussi en mairie. Le PLU est disponible pour simple lecture sur le site de la commune. La majorité des observations a été faite pendant mes permanences en mairie, ce qui m'a permis de répondre aux questions des visiteurs.

L'enquête s'est déroulée sereinement, avec des visites bien réparties grâce aux rendez-vous organisés par le secrétariat de mairie.

Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD qui présente 4 axes principaux :

Axe 1 : prise en compte et préservation de l'environnement et des milieux naturels, axe 3 : préservation et développement du cadre de vie comme atout du territoire 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 son cadre de vie très privilégié.

L'axe 2 : le développement de la commune en tant que pôle relais au niveau de la CCOM : La commune a acquis un niveau d'équipements complet permettant l'accueil de population nouvelle : elle présente indéniablement un rôle de pôle relais au sein de la communauté de communes.

En la situation actuelle, le nouveau PLU opérera un renforcement de ce rôle lors de l'urbanisation de l'OAP 2 prévue en 2031 seulement, notamment avec le développement d'équipements collectifs, de nouveaux commerces, services.

L'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 limitation de l'imperméabilisation des sols, de la conservation de la végétation (coefficients de biotope), des mobilités ...

En résumé concernant les objectifs de développement :

Les objectifs de la commune sont très protecteurs de l'environnement, du patrimoine, de l'eau, du cadre de vie. Le PLU prend en compte et protège les trames vertes et bleues, les zones humides, les risques naturels, les haies et les boisements et rend aux zones agricoles et naturelles environ 12 ha. Suite à la réalisation d'un diagnostic très approfondi, il protège le patrimoine bâti et naturel utilisant les outils proposés par le code de l'urbanisme. En matière démographique, les objectifs sont modérés : accroissement voulu de 0,7% annuellement générant un besoin de 80 logements sous 10 ans ou 100 logements d'ici 15 ans, sans garantie d'y parvenir faute de maîtrise foncière communale. De plus, une rétention foncière récurrente concerne deux secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Sur la participation du public : 23 observations et demandes formulées pendant l'enquête :

La concertation menée avant l'arrêt du projet a permis de limiter le nombre d'observations pendant l'enquête.

Elles font l'objet d'un procès-verbal de synthèse auquel la commune a répondu point par point. Celui-ci est consultable en annexe du rapport. Les contributions sont majoritairement et logiquement issues de la réduction de la zone urbaine.

II-Avis de la commissaire enquêteur

Après avoir :

- étudié et analysé le projet de révision global du Plan Local d'Urbanisme de Fleurey-sur-Ouche,
- examiné l'avis des personnes publiques associées et la réponse de la commune pour les avis précités,
- constaté la recevabilité du dossier d'enquête,
- pris connaissance du contenu et du bilan de la concertation, ainsi que des réponses de la commune à ces demandes, utilement intégrées au dossier avant son arrêt,
- vérifié le principe de compatibilité du projet avec les différentes directives supra communales, en particulier avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la région Bourgogne-Franche-Comté-SRADDET, avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE) et le schéma de gestion des eaux de l'Ouche (SAGE de l'Ouche),
- constaté que le projet présenté qui restitue environ 12 ha aux zones agricoles et naturelles par rapport au PLU de 2008, respecte la loi Climat et Résilience en matière de consommation d'espaces naturels,
- relevé qu'il protège autant le patrimoine bâti que le patrimoine naturel : fiches paysage, repérage des éléments remarquables, zones humides, boisements et les haies, trames vertes et bleues, qu'il n'a pas d'impact négatif sur l'environnement,
- constaté que l'ensemble des risques naturels, avec notamment le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) ont bien été pris en compte, (zonage au 1/2500, au 1/5000 Nord et Sud, zonage particulier pour la servitude PPRi),

- échangé régulièrement avec M. le maire de Fleurey-sur-Ouche, interrogé le service planification de la DDT,
- contrôlé les conditions de préparation et de déroulement de l'enquête publique,
- examiné les réclamations formulées pendant l'enquête, les avoir présentées en mairie et motivé mes propositions (rapport et PV des observations annexé), pris connaissance des réponses apportées à mes questions et observations par le bureau d'études / commune, et les avoir de nouveau analysées,
- pris connaissance des échanges entre la famille Fagnoni, ses avocats et la commune qui ont conduit à modifier l'OAP n°5 telle que présentée à l'enquête publique (classement de la parcelle AC 43 en zone U, possibilité d'accès sur la rue Martenot),
- pris connaissance de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2025 donnant dérogation à la règle d'urbanisation limitée faute de couverture par un schéma de cohérence territorial,

J'émet un avis favorable au projet de révision du PLU de Fleurey-sur-Ouche,

1 - Sous réserve que :

Suite aux observations formulées pendant l'enquête publique, la commune se repositionne (cf. rapport et PV des observations annexé au rapport) pour :

- au Nord -Est de la commune, impasse au Nord du chemin des Roches d'Orgères, le maintien de classement en zone U de la parcelle AB385 située en zone urbanisée, non constitutrice d'ENAF, occupée seulement par des arbres épars de qualité médiocre, ni classé en ZNIEFF, ni en secteur écologiquement sensible.
- 150 m au-dessus, le maintien en zone U de l'unité foncière AB55/56, terrain non boisé, desservi, situé en continuité du bâti,
- laisser constructible au sein de la propriété De Girval, à minima le clos jouxtant la partie bâtie de la propriété (parcelle AC75).
- en haut du chemin des Roches d'Orgères, permettre une extension de 200 m² de la zone U sur la parcelle AB 225,
- adapter le règlement afin qu'il permette l'extension des constructions implantées en limite séparative sur la zone Uj,
- supprimer l'emplacement réservé n°3 dans sa partie Nord jouxtant le bâtiment du contrôle technique pour conserver une possibilité de stationnement lié à l'activité en place.
- adapter le zonage U à l'occupation du terrain du moulin des Roches,

Concernant le règlement :

- Règlement graphique : que soit améliorée la représentation graphique du zonage afin de clairement différencier les zones,
- Règlement écrit :
 - que soit revue la possibilité de construction de lieux de culte,
 - que soit complété le règlement afin d'encadrer la construction en zone A des habitations liées à l'activité agricole : lien de nécessité, surface, intégration paysagère et en zone naturelle N/A

celle des cabanes de chasse : par exemple les autoriser pour les sociétés/associations de chasse et en limitant leur surface.

2 - Recommandations de la commissaire enquêtrice à la commune :

- modifier le zonage de quelques mètres pour supprimer le découpage d'une piscine implantée sur 2 zones U et N, parcelles AB0070 et 0071, en annexe et à proximité d'une habitation,
- rectifier l'erreur matérielle affectant le zonage pour reporter le STECAL Nf sur la parcelle ZI 122,
- modifier le règlement comme demandé et analysé par le bureau d'études dans le PV des observations (RAL, stationnement...),
- réétudier :
 - la demande de M.Mme de Girval de conserver le classement en zone constructible de la parcelle A C 76,
 - celle de M. Matrot pour les parcelles AB 281 et 287,
 - la possibilité de classement en Uj au lieu de N des parcelles situées à proximité de la stabulation, notamment les parcelles AA 132-133,
- mener une dernière réflexion globale portant sur la réduction drastique des zones U, dans et en périphérie de l'enveloppe urbaine : il apparaît que les possibilités de construire à court terme sont très limitées. Or, le statut de pôle de la commune est une évidence, relevée dans le cadre des réflexions engagées lors de l'élaboration du Schéma de Développement de la CCOM et soulignée dans le PLU (PADD). En effet au titre de ses commerces, activités, équipements et services et au vu de sa position stratégique aux abords de l'autoroute, Fleurey-sur-Ouche est devenu grâce notamment aux dispositions des documents d'urbanisme précédents, un véritable pôle pour l'ensemble du territoire de la CCOM. Ce rôle de pôle est conforté parce qu'il s'est accompagné d'un développement de l'urbanisation à vocation d'habitat. Pour le maintenir et le faire vivre, il faut également un minimum de population nouvelle. Or les « dents creuses » sont rares, les possibilités de réhabilitation déjà utilisées. De plus, certaines parcelles ont été retirées de la zone U ou classés en zones de jardin Uj ou en zone N. Enfin, il vaut mieux diriger les demandeurs vers une commune équipée par des services et commerces que dans des communes plus rurales de la CCOM où les déplacements motorisés sont inévitables.
- réfléchir également au différé à 2031 envisagé pour la totalité de l'OAP n°2 qui bloque à court terme les possibilités de création d'équipements collectifs structurants (groupe scolaire et ses annexes et autres), équipements qui pourraient conforter le rôle de pôle de la commune.

La modération de la consommation d'espaces naturels au sens de la loi Climat et Résilience est certes très bien respectée, mais le dynamisme communal ne doit pas en souffrir en figeant drastiquement les possibilités de construire. La dernière loi de simplification de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025 prône d'ailleurs une fois de plus le besoin de production de logements et de densification des espaces urbanisés et urbanisables.

II - Sur la délimitation du Périmètre Des Abords

I – Conclusions de la commissaire enquêteur

La commune a souhaité modifier le périmètre de protection établi dans les 500 m de l'église Saint-Jean-Baptiste inscrite à l'inventaire des monuments historiques le 24 juin 1983. Ce périmètre implique la consultation de l'architecte de bâtiments de France pour chaque demande d'urbanisme située dans ce périmètre et il doit au coup par coup s'assurer de l'existence ou non d'une covisibilité.

L'établissement d'un nouveau périmètre de protection 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.

Je considère donc que la délimitation du PDA est l'outil le plus approprié pour protéger les abords de l'église. Le nouveau périmètre est le fruit d'un travail d'études historique, paysagère et architecturale, d'échanges avec l'UDAP21, d'échanges avec la mairie et le bureau d'étude en charge du PLU. Le périmètre définit géographiquement les véritables enjeux de covisibilité avec l'église. Très réduit au Nord et à l'Est de celle-ci, le périmètre est étendu dans la partie Sud pour prendre en compte des cônes de vue et un secteur qui se trouvait en dehors des 500m. Le PDA permet ainsi de protéger de manière beaucoup plus efficace les abords du monument historique.

Il implique un avis conforme de l'ABF pour toutes les demandes d'occupation du sol et évite ainsi les avis simples pour lesquels la commune doit prendre position, ce qui est souvent difficile à gérer.

Il a fait l'objet d'un accord de la commune à l'unanimité (14 présents, 14 voix favorables) par délibération en date du 8 avril 2025 prise à l'occasion de l'arrêt du projet de PLU.

Dans le cadre de l'enquête publique unique à laquelle il a été soumis, aucune observation n'a été formulée sur le périmètre proposé bien que le registre dématérialisé ait relevé 74 téléchargements de la pièce D3_PDA_rapport.

II – Avis de la commissaire enquêteur

En conséquence, **j'émet un avis favorable au Périmètre Délimité des Abords** tel que soumis à la présente enquête publique, à sa substitution au périmètre de 500 m dans le document des servitudes d'utilité publique du PLU révisé, une fois le PDA acté par l'autorité compétente.

Le 7-11-2025, La commissaire enquêteur



Annie Duroux