

**DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR
ARRONDISSEMENT DE DIJON
CANTON N° 23 DE TALANT**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL ORDINAIRE DU 21 janvier 2025**
(Convocation du 17 janvier 2025)

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice	14
Présents	10
Absents	04
Votants	14

l'an deux mil vingt-cinq, le vingt-et-un janvier,
le conseil municipal de la commune de Fleurey-sur-Ouche, dûment convoqué,
s'est réuni dans la salle du conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe
ALGRAIN, Maire

Présents : M. ALGRAIN Philippe, Maire

Mmes BOUTILLON Anne, CIXOUS Joëlle, MAUCHAMP Claude, TRAMOY Céline, VANHOVE Nadège

MM. HENRIOT Romain, MATHIEU Daniel, MIROZ Jacques, PERROT Jean-Pierre, PINOT Nicolas

Absents excusés :

Mme Elisabeth COURTOIS a donné pouvoir à Joëlle CIXOUS

M. Francis BOUQUEREL a donné pouvoir à Jacques MIROZ

Mme Lisa LARGERON a donné pouvoir à Céline TRAMOY

M. Romain HENRIOT a donné pouvoir à Nicolas PINOT

Monsieur le Maire ouvre la séance, il effectue l'appel des conseillers, et constate que le quorum est atteint. Le conseil peut valablement délibérer.

Un scrutin a eu lieu, M. Jacques MIROZ a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

DELIBERATION N° 2025 – 01 – 08

BILAN DE LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que la commune de FLEUREY SUR OUCHE a décidé, par délibération en date du 18/02/2021 de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme. Elle a notamment défini les modalités de concertation prévues à l'article L.103.2 du code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle que la procédure fait l'objet d'une phase de concertation ouverte dès le 23/02/2021 (date de retour de la délibération visée) laquelle s'est déroulée conformément à la synthèse présentée dans le bilan joint et a permis notamment :

- De mettre à disposition de la population un registre de concertation sur lequel les doléances pouvaient être inscrites ou renseignées (pour celles envoyées par mail ou courrier libre),
- De communiquer sur la procédure de PLU à travers des outils variés, notamment la publication d'avis sur le site internet de la commune, dans les boîtes aux lettres, en

mairie et sur les panneaux d'annonces légales, ainsi que d'articles parus dans les bulletins,

- De présenter les pièces et avancées des études dans le cadre de 2 réunions publiques, ou de mise à disposition des pièces en version papier en mairie, ainsi que sur l'espace concertation du bureau d'étude DORGAT (dont le lien était renseigné sur le site internet de la Commune).

Cette phase de concertation a permis de présenter les différentes pièces du PLU et de recueillir et prendre en compte les avis de la population tout au long de la procédure. Il en ressort qu'à la date de sa clôture le 23/12/2024, le registre de concertation fait état de 35 requêtes dont la synthèse est présentée dans le bilan joint. Une dernière requête a été transmise peu de temps après la fermeture du registre de concertation, mais parti a été pris par les élus d'en tenir compte.

En effet, il est rappelé que le dossier complet de PLU a été mis à la disposition des habitants et présenté dans le cadre de la dernière réunion publique du 21/11/2024. Toutefois, cette version du document ne comporte pas l'évaluation environnementale et les choix retenus relatifs aux zonages et aux prescriptions réglementaires. Cela se justifie compte-tenu du fait que le projet de PLU est susceptible de faire l'objet d'ajustements dans le cadre de la concertation, établir les choix retenus en amont reviendrait à compliquer la prise en compte de ces remarques et à figer un parti pris sans admettre que de tels ajustements pourraient avoir lieu. Parti a donc été pris par les élus de ne traduire les choix retenus qu'à l'issue de la concertation.

C'est ainsi, qu'avant le terme de la période de mise à disposition du dossier de concertation de la population effectivement close le 23/12/2024, M. le Maire présente aujourd'hui au Conseil Municipal le bilan de cette concertation dans un document réalisé avec le concours du cabinet DORGAT, intitulé "Bilan de la concertation" en exposant :

- o Le déroulement de la concertation.
- o Les observations inscrites au registre de concertation, leurs analyses et suites éventuelles à donner

Le registre mais aussi l'ensemble des réunions et autres modalités de la concertation n'ont pas fait apparaître d'opposition généralisée au projet. Dans l'ensemble, les requêtes portent sur les principales thématiques suivantes, on notera que plusieurs de ces requêtes sont redondantes :

- Des demandes diverses
- Des demandes de constructibilité en extension de la trame urbaine ou au sein d'espaces interstitiels.

Certaines demandes ont déjà été anticipées et traduites dans le projet de PLU, d'autres peuvent trouver une traduction positive. Seules les demandes liées à l'extension de la trame urbaine ne peuvent trouver une traduction favorable compte-tenu des perspectives de développement exposés dans le PADD et des contraintes en matière de modération de la consommation de l'espace, préservation environnementale.

M. le Maire propose aux membres du conseil les ajustements tels que mis en avant dans le bilan joint, en précisant qu'il s'agit majoritairement d'ajustement portant sur les plans graphiques. Il fait lecture de l'argumentaire en réponse proposé pour répondre à certaines remarques et demande aux membres du Conseil Municipal de se prononcer sur les ajustements éventuels du projet. Ces derniers repris en synthèse ci-dessous sont détaillés dans le bilan de concertation annexé :

- Ajuster le classement des zones urbaines du PLU et ajuster en conséquence l'emprise des zones agricoles et naturelles
- Créer un secteur Ap en lieu et place d'une zone naturelle

- Ajuster les OAP du secteur n°5
- Compléter le recensement des mares à protéger
- Compléter le règlement de la zone N pour autoriser les équipements liés à la station hydroélectrique existante
- Modifier l'emprise de l'emplacement réservé n°3 et créer une orientation d'aménagement « mobilité »
- Vérifier le tracé des zones urbaines afin de ne pas y inclure les constructions qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme
- Préserver le poumon vert du Clos du Prieuré
- Préserver le verger communal

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 103-2 relatif à la concertation ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18/02/2021 prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de la concertation prévue à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme ;
Vu le registre de concertation ouvert le 01/04/2021 et clos le 23/12/2024 lequel comporte 35 remarques ;
Vu les modalités de la concertation ;
Vu l'ensemble des pièces de l'avant-projet de PLU mis à disposition des habitants dans sa version de novembre 2024
Vu le bilan de la concertation établi par le Maire en date du 17/01/2025 et présenté en séance.

Considérant que les modalités de la concertation préalable ont bien été respectées ;
Considérant les remarques soulevées par les habitants et les personnes publiques associées et l'argumentaire apporté ;
Considérant le bilan de concertation présenté par M. le Maire et la conclusion qui peut être dressée de cette première phase de concertation ;
Considérant que les ajustements proposés en conséquence ne remettent pas en cause l'équilibre général du PLU ou la cohérence des orientations du PADD.

Après avoir entendu l'exposé de M. le Maire et en avoir débattu, le Conseil Municipal, par :

- 00 Voix contre
- 00 Abstentions
- 14 Voix pour

☞ **Constata** que la concertation n'a pas eu pour effet de remettre en cause les principaux choix et orientations du PLU en cours de révision.
 ☞ **Constata** que des modalités prévues dans la délibération de prescription ont été effectivement exécutées.
 ☞ **Valide** les ajustements proposés par M. le Maire suite à la concertation
 ☞ **Tire** un bilan globalement favorable de la concertation.
 ☞ **Dit** que la présente délibération sera affichée en Mairie pendant un mois.

Le Maire
 Philippe ALGRAIN



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, devant le Tribunal Administratif de DIJON.

AR-Préfecture de Dijon ★

Acte certifié exécutoire

021-212102735-20250123-16-DE

Réception par le Préfet : 23-01-2025

Publication le : 27-01-2025

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

BILAN DE LA CONCERTATION



COMMUNE DE FLEUREY SUR OUCHE

JANVIER 2025

Cabinet d'urbanisme DORGAT

3 avenue de la Découverte

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

www.dorgat.fr

Dans le cadre de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, la Commune de FLEUREY-SUR-OUCHÉ a procédé à la concertation avec les habitants et les personnes publiques associées, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

Les pièces surlignées en orange figurent en annexe du présent bilan.

Ce bilan n'est pas exhaustif de toutes les informations publiées ou communiquées, il permet toutefois de rappeler les principales démarches effectuées.

I – BILAN SUR LES MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION

I.1 – Lancement de la procédure de révision générales et actes administratifs liés

► La procédure a été lancée par délibération du conseil municipal en date du 18/02/2021, visée par la préfecture le 23/02/2021.

Cette délibération a été :

- affichée sur les panneaux d'annonces légales le 01/04/2021
- publiée dans un journal d'annonces légales – LE BIEN PUBLIC - en date du 06/04/2021 et LE JOURNAL DU PALAIS en date du 22/04/2021
- notifiée aux personnes publiques associées prévues aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme le 13/03/2021
- affichée sur l'espace concertation du site internet du bureau d'études DORGAT, dès le 23/02/2021.

Les informations liées à la prescription de la révision ont été affichées sur le site internet de la Commune

► La mise à disposition a été ouverte par la délibération du Conseil Municipal précitée qui en a précisé les modalités dans les termes ci-dessous :

- « Au vu des objectifs présentés pour cette révision, d'ouvrir une concertation prévue par l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, associant les habitants, les associations locales, selon les modalités suivantes :
 - Affichage en mairie
 - Mise à disposition de document présentant le projet de révision du PLU
 - Mise à disposition d'un registre de concertation en mairie : les observations pourront être adressées à Monsieur le Maire par courrier ou être consignées dans un registre tenu à la disposition du public, à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture
 - Tenue d'une ou plusieurs permanences d'élus annoncées à la population en temps utiles par procédé adapté. »

I.2 - Déroulement de la concertation :

Publications d'avis et organisation de réunions et permanences :

► Une réunion avec les professionnels agricoles a eu lieu courant 2022 et était organisée par la Chambre départementale d'Agriculture (qui a rédigé le diagnostic agricole). Une réunion avec les exploitants forestiers s'est également déroulée le 02/12/2022.

► Un rappel de la procédure engagée a été publié dans LE BIEN PUBLIC en date du 05/03/2021. Cet article faisait écho aux propos apportés lors du conseil municipal du 18/02/2021 (séance pendant laquelle la révision du PLU a été prescrite).

► Un avis de concertation a été publié le 20/12/2022 sur le site internet de la Commune afin d'informer les habitants de l'organisation du débat du PADD, lequel s'est tenu lors du conseil municipal du 13/12/2022. Cet avis rappelait les lieux où pouvaient être consultées les pièces du PLU, ainsi que la présence d'un registre de concertation.

Ont été joints à cet avis, la version débattue du PADD ainsi que le PV du Conseil Municipal.



PADD

Depuis la délibération du Conseil Municipal du 18 Février 2021, une procédure de révision du PADD avec la population est en cours.

Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) va servir de base pour le futur PLU (PLU).

Pour en prendre connaissance vous pouvez cliquer ci- dessous :



La version débattue du PADD a également été mise en ligne sur l'espace concertation du site internet du bureau d'études DORGAT dès la validation du PV.

► Une première réunion publique a été organisée le 05/07/2023 et portait sur la présentation de la synthèse du diagnostic et des grandes orientations du PADD. Cette réunion a été annoncée par des avis publiés :

- en mairie et sur les panneaux d'annonces légaux de la Commune en date du 20/06/2023,
- sur le site internet de la Commune dès le 27/06/2023,
- sur PanneauPocket en date du 20/06/2024.

L'avis de concertation, très détaillé, permettait de rappeler les enjeux de la procédure de révision engagée, de synthétiser les grandes orientations du PADD, de préciser l'état d'avancée de la procédure et où pouvaient être consultées les pièces du dossier de concertation, ainsi que les modalités de mise à disposition des habitants pour formuler leurs remarques.

► Une seconde réunion publique a été organisée le 21/11/2024 et portait sur la traduction des prescriptions réglementaires du PLU. La population a été informée de l'organisation de cette réunion par le biais d'un avis publié :

- en mairie et sur les panneaux d'annonces légaux de la Commune en date du 12/09/2024,
- sur le site internet de la Commune dès le 12/09/2024,
- sur PanneauPocket en date du 12/09/2024.

Cet avis rappelait la présence du registre de concertation, ainsi que les dates des deux permanences évoquées au point suivant. Il indiquait également la date de fin de clôture de la concertation, fixée au 23/12/2024.

AVIS A LA POPULATION

Concertation sur la révision du Plan Local d'Urbanisme

Il est rappelé que par délibération du 18/02/2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision général d'Urbanisme de la commune.

Dans la poursuite des réflexions engagées, la Municipalité vous invite à participer à une seconde réunion qui permettra de présenter l'avant-projet de PLU et notamment la traduction des prescriptions réglementaires.

Le jeudi 21 novembre 2024 à 20h00 soit à la salle des fêtes, soit à la salle Sophora

Afin de choisir le lieu, une inscription préalable est nécessaire en mairie (voir panneau pocket)

Il est rappelé les premières pièces du PLU sont d'ores et déjà disponibles en téléchargement et concertation du site internet du bureau d'études au lien suivant : <https://www.dorgat.fr/espace-concertation>

Une version papier finalisée sera consultable en mairie (aux jours et heures habituels d'ouverture) et lors de la réunion publique susvisée.

Il est rappelé qu'un registre de concertation est tenu à la disposition de la population à la Mairie, de manière à vous permettre d'y formuler vos questions et observations éventuelles. Vos remarques peuvent être transmises par mail (contact@fleureysurouche.fr) ou papier libre (mairie, 1bis rue du sophora 21411 Ouche) : l'objet devra clairement stipuler la mention « concertation du PLU ».

Deux permanences auront également lieu les mercredi 04 décembre 2024 et samedi 14 décembre 2024.

► Deux permanences du Maire ont été organisées en date du 04/12/2024 et 14/12/2024. Ces deux permanences ont été annoncées dans l'avis de concertation précité, et rappelées lors de la réunion publique du 21/11/2024. Les dates étaient ainsi mentionnées dans le support de présentation de la réunion qui a été joint sur le site internet du bureau d'études DORGAT dès le 22/11/2024.

► Un avis a également été publié dans LE BIEN PUBLIC du 11/07/2022 suite à la première réunion publique. Ce dernier évoque le projet de la « maison Maillot » ainsi que quelques objectifs attachés à la révision du PLU.

► Le PLU a également fait l'objet d'une mention dans le bulletin municipal « Le BORBETEIL » en dates de juillet 2021, décembre 2021, décembre 2022, juin 2023 et décembre 2023.

Publications des différentes versions du dossier mises à la disposition de la population dans les conditions ci-dessous :

► Plusieurs versions du dossier de PLU ont été mises à disposition des habitants en version informatique sur l'espace concertation du site internet du bureau d'études www.dorgat.fr.

- Courant octobre 2021 – présentation du diagnostic.
- Courant avril 2022 – présentation du diagnostic agricole réalisé par la Chambre départementale d'agriculture.
- Courant décembre 2023 – présentation du PADD.
- Courant septembre 2024 – présentation des traductions réglementaires.
- Courant novembre 2024 – une note de synthèse permettant de présenter les modifications à prévoir suite à la présentation du projet devant les personnes publiques associées.

► Une version complète du PLU (à laquelle il manquait uniquement l'évaluation environnementale et les choix retenus) a été mise à disposition des habitants sur le site internet du bureau d'études DORGAT dès la publication de l'avis portant information de la réunion publique n°2. Cette mise à disposition était rappelée dans l'avis de publication informant de la réunion publique n°2 et rappelée également sur le site internet de la

commune, lequel affichait le lien permettant de consulter le dossier sur l'espace concertation du bureau d'études DORGAT (comme pour toutes les autres publications faites au titre du PLU).

Statistiques de téléchargements :

► La mise en ligne des différentes versions du dossier sur le site internet du bureau d'études (DORGAT.FR) permet de bénéficier des statistiques de téléchargement. Ces dernières permettent de relever qu'un grand nombre de téléchargements a été effectué, notamment sur la dernière version du document.

Pièces	Date de mise en ligne	Nombre de téléchargements
21273_rapport_annexe_20211004.pdf	04/10/2021	49
21273_procedure_20211004.pdf	04/10/2021	160
21273_info_surf_02_01_20211004.pdf	04/10/2021	35
21273_info_surf_04_00_1_20211004.pdf	04/10/2021	33
21273_info_surf_14_00_20211004.pdf	04/10/2021	37
21273_info_surf_17_01_20211004.pdf	04/10/2021	142
21273_info_surf_19_01_20211004.pdf	04/10/2021	30
21273_info_surf_37_00_1_20211004.pdf	04/10/2021	199
21273_info_surf_99_00_20211004.pdf	04/10/2021	35
21273_info_surf_ppri_00_20211004.pdf	04/10/2021	58
21273_rapport_20211004.pdf	04/10/2021	25
diagnostic_agricole_fleureysurouche.pdf	15/04/2022	28
21273_rapport2_20220919.pdf	22/09/2022	10
00_pdg_20221118.pdf	18/11/2022	190
1_actes_20221118.pdf	18/11/2022	185
2.1_diagnostic_20221118.pdf	18/11/2022	192
2.2_eie_202211189.pdf	18/11/2022	152
2.5_annexes-diagnostic_20221118.pdf	18/11/2022	134
3.1_approche-quantitative_20221208.pdf	18/11/2022	192
3.2_axes-orientations_20221208.pdf	18/11/2022	13
7.1_sup_20221118.pdf	18/11/2022	138
7.2_sanitaire_20221118.pdf	18/11/2022	107
7.3_itt_20221118.pdf	18/11/2022	121
7.4_zac_20221118.pdf	18/11/2022	123
7.5_dpu_20221118.pdf	18/11/2022	133
7.6_plomb_20221118.pdf	18/11/2022	150
7.7_bois_20221118.pdf	18/11/2022	131
7.8_ppri_20221118.pdf	18/11/2022	152
avis-ppa.pdf	18/11/2022	236
porter-a-connaissance_ddt.pdf	18/11/2022	252
3.2_axes-orientations_20221208_0.pdf	18/11/2022	163
01_sommaire_20221118.pdf	18/11/2022	111
20230705_reunion_publique.pdf	11/07/2023	208
2.3_abc_20240913-2.pdf	17/10/2024	66
evolution_du_plu.pdf	17/10/2024	187
6.1_zonage_1-2500_20241017.pdf	17/10/2024	149
incidences.pdf	17/10/2024	90
6.3_risque_1-5000-sud_20241017.pdf	17/10/2024	55
6.3_risque_1-5000-nord_20241017.pdf	17/10/2024	75
6.2_zonage_1-5000-nord_20241017.pdf	17/10/2024	122
3.2_axes-orientations_20241017.pdf	17/10/2024	79
4.2_dispositions_particulieres_20241017.pdf	17/10/2024	90
00_pdg_20240913.pdf	17/10/2024	70
01_sommaire_20240913.pdf	17/10/2024	94
2.1_diagnostic_20240913-1.pdf	17/10/2024	88
4.3_fiches_paysages_20240913.pdf	17/10/2024	74
5.1_oap-sectorielle_20241017.pdf	17/10/2024	105
1_actes_20240913.pdf	17/10/2024	64
5.2_oap-thematique_20241017.pdf	17/10/2024	65
2.1_diagnostic_20240913-2.pdf	17/10/2024	66
2.1_diagnostic_20240913-3.pdf	17/10/2024	67
7.10_enr_20240913.pdf	17/10/2024	90
2.3_abc_20240913-4.pdf	17/10/2024	53
4.1_dispositions_generales_20241017.pdf	17/10/2024	81
2.3_abc_20240913-1.pdf	17/10/2024	68

2.3_abc_20240913-3.pdf	17/10/2024	50
2.2_eie_20240913.pdf	17/10/2024	78
2.6_annexes_20240913.pdf	17/10/2024	60
3.1_approche_quantitative_20241017.pdf	17/10/2024	60
5.3_oap_ecologie_aout2024.pdf	17/10/2024	59
6.2_zonage_1-5000-sud_20241017.pdf	17/10/2024	97
6.3_risque_1-2500_20241017.pdf	17/10/2024	64
7.1_sup_20240913.pdf	17/10/2024	61
7.2_sanitaire_20240913.pdf	17/10/2024	61
7.4_zac_20240913.pdf	17/10/2024	56
7.3_itt_20240913.pdf	17/10/2024	55
7.5_dpu_20240913.pdf	17/10/2024	66
7.6_plomb_20240913.pdf	17/10/2024	45
7.7_bois_20240913.pdf	17/10/2024	53
7.8_ppri_20240913.pdf	17/10/2024	53
7.9_cloture_20240913.pdf	17/10/2024	84
note-suivi_ppa.pdf	15/11/2024	37
fleurey_rp_20241119.pdf	20/11/2024	48

II – ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DEMANDES ÉMISES

Analyse des avis PPA :

► Dans l'ensemble, les personnes publiques associées (PPA) ont été conviées à analyser le projet de document et présenter leurs observations éventuelles lors de la transmission du dossier.

► Une première réunion de présentation avec les personnes publiques associées s'est tenue le 01/02/2023 et portait sur la présentation des grandes orientations du PADD et les premières réflexions en matière de traduction réglementaire. Les PPA ont été conviées à participer à cette réunion par courrier du 04/01/2023.

► Une seconde réunion de présentation avec les personnes publiques associées s'est tenue le 14/11/2024 et portait sur la présentation des traductions réglementaires. Les PPA ont été conviées à participer à cette réunion par courrier du 17/10/2024.

Plusieurs réunions de travail ont été organisées avec différentes personnes publiques associées notamment avec les services de l'Etat, dont la DRAC (dans le cadre de la mise en œuvre du Périmètre Délimité des Abords).


► Dans l'ensemble, les remarques faites par les personnes publiques associées ont été intégrées au dossier. Celles formulées en novembre 2024 dans le cadre de la réunion avec les personnes publiques associées ont été annoncées à la population dans le cadre de la réunion publique n°2.



Analyse des remarques de la population :


Un registre de concertation, tenu à la disposition des habitants en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, a été ouvert le 01/04/2021 et clos le 23/12/2024.



Dans le cadre du bilan de la concertation, le registre d'observations comptabilisait 37 interventions de la population. Le tableau ci-dessous permet de lister les remarques annexées (ces dernières ne sont pas renseignées dans l'ordre chronologique) :


Numéro	Objet	Date d'insertion	Réponse argumentée
1 M. POSIERE	Demande de constructibilité de la parcelle ZA131	09/04/2021	Confère analyse globale ci-après sur les demandes de constructibilité Il n'est pas possible de donner suite à la demande.
2 M. LIGNIER	Demande de constructibilité de la parcelle ZB052	17/03/2021	Confère analyse globale ci-après sur les demandes de constructibilité Il n'est pas possible de donner suite à la demande.
3 ANONYME	Propose de modifier le PLU actuel pour classer des zones A en N pour	-	La totalité des parcelles visées fait l'objet d'un classement en zone N dans le projet de PLU révisé. Ce classement s'appuie sur les enjeux écologiques identifiés au titre du PLU.

	préserver la biodiversité		Cette demande est déjà prise en compte
4 Mme BAILLY	Demande de constructibilité des parcelles AD10 à AD37 (fond de jardins) pour des abris de jardins		Confère analyse globale ci-après sur les demandes de constructibilité Il est possible de donner partiellement suite à la demande
5 M. BELTRAME	Opposé à l'emplacement réservé n°5 sur la parcelle AD137	19/12/2024	<p>La parcelle AD137 (partiellement boisée) n'est pas concernée par l'emprise de l'emplacement réservé n°5. Ce dernier s'inscrit sur la parcelle AD136 adjacente et s'étend sur une surface majoritairement enherbée.</p> <p>Il est rappelé que l'emplacement réservé est un outil qui permet de geler la constructibilité d'un terrain en vue de la réalisation potentielle d'un projet d'intérêt public, en l'occurrence le parking. En l'état, cet emplacement ne constitue pas une obligation de faire mais permet d'éviter l'aménagement du fond du jardin pour ne pas obérer les perspectives de développement. Ces dernières répondent à des enjeux globaux liés au manque de stationnement dans le centre ancien.</p> <p>Il n'y a pas lieu de donner suite à la demande.</p>
6 - 7 Mme BOIGET	Demande de maintien de la constructibilité des parcelles AA 132 et AA133	13/12/2024	<p>La parcelle AA 127, assiette de la construction existante est maintenue en zone urbaine. Pour les deux autres parcelles, le classement en zone naturelle inconstructible se justifie en partie au regard de la présence du périmètre sanitaire agricole, existant sur le bâtiment d'exploitation présent au sud. En effet, conformément aux dispositions réglementaires applicables (article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime), le périmètre sanitaire agricole impose un principe de réciprocité non constructible. Les exploitations ne peuvent pas se rapprocher des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, et ces dernières ne peuvent pas se rapprocher des exploitations concernées. Seule l'extension des constructions existantes peut être autorisée. Les élus ont 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 ces fonds de jardins (situés à proximité du bourg). L'emprise agricole maintenue sur la parcelle accueillant le bâtiment agricole suffit à permettre la réalisation d'extension. Un classement en secteur Ap ne paraît pas justifiable compte-tenu des enjeux écologiques présents sur cette partie du territoire.</p> <p>En matière de tracé, les limites du zonage se sont appuyées sur le parcellaire, toutefois il peut être possible d'amender à la marge le document afin de permettre l'extension de la construction sise sur la parcelle AA 127, laquelle ne peut se faire que par l'arrière du bâtiment (implanté en limite). L'emprise libre sur la partie gauche de se dernier est suffisante pour permettre une extension potentielle et ne nécessite pas d'ajustement particulier.</p> <p>Il est donc proposé de modifier le document comme proposé ci-dessous. Par contre il n'est pas admis de maintenir la constructibilité sur la surface totale des parcelles (la constructibilité n'est pas un droit acquis), pour les motifs ci-avant exposés, et pour les objectifs de modération de la consommation de l'espace auxquels doit répondre le PLU. Le nouveau tracé prend acte de l'implantation du bâtiment en limite parcellaire et admet donc une logique d'extension sur les parcelles adjacentes. Concernant la profondeur du tracé, parti est pris de considérer une zone tampon de 12m permettant la réalisation d'une extension (sachant que le règlement n'impose pas de recul avec la zone N).</p>  <p>Il est possible de donner suite partiellement à la demande</p>

8 M. BOUILLOT	Demande de constructibilité des parcelles AB57, 59 et 60	08/06/2021	<p>Confère analyse globale ci-après sur les demandes de constructibilité Il n'est pas possible de donner suite à la demande.</p>
9 M. CAMBERLIN	<p>Informe que le classement de son terrain en zone non constructible aura une incidence financière et demande à rencontrer le commissaire enquêteur.</p>	11/12/2024	<p>Il est relevé que le quartier « Les Ouches », lieu d'habitation du demandeur, n'ait fait l'objet que de très légères modifications dans le cadre du projet de révision. En l'occurrence, les parcelles objet de la demande sont reclassées en zones naturelles et urbaines. S'il n'est pas envisageable de classer la parcelle AB307 en zone urbaine (compté tenu des contraintes de pente et du caractère végétalisé qui y sont associés), l'emprise de la zone urbaine peut être étendue à la marge sur la parcelle AB73 afin de permettre la réalisation d'annexes et/ou extensions (dans une profondeur de 12m environ).</p>  <p>Il est possible de donner suite partiellement à la demande</p> <p>Les réflexions générales sur ce secteur amènent à relever que la parcelle AB101 se trouve en partie impactée par un déclassement en zone naturelle. Le déclassement de cette partie de parcelle permet de prendre acte des objectifs de modération de la consommation de l'espace. Toutefois, force est de constater que le projet de révision permet de reclasser une partie de l'ancienne zone N en zone U, au nord de la construction, afin de lui permettre la réalisation d'extension et d'annexe. Toutefois, la partie ainsi étendue trouve appui sur des pelouses calcaires et ne présente aucune logique avec l'accès existant. Il est donc proposé d'amender le document de zonage comme suit en restituant le tracé de la zone urbaine initiale.</p> 
11 M. BINCAK	<p>1 - Conteste le classement de la parcelle AB118</p> <p>2 - Conteste le classement des parcelles AB116 et AB115 en zone N</p> <p>3 - Questionne la compatibilité du classement en zone N vis-à-vis de l'entretien des ouvrages de la centrale électrique.</p>	21/12/2024	<p>1 - Au regard des éléments contextuels apportés (à savoir une cour bitumée et la présence d'une construction), il est possible d'envisager la modification du zonage comme proposé ci-dessous. Cette modification n'emporte pas d'incidence au regard des enjeux de modération de la consommation de l'espace considérant la surface bitumée et la présence de la construction actuelle (qui actent de l'artificialisation du site). De plus, le maintien en zone urbaine (comme dans le PLU avant révision), permet de prendre acte de l'activité de production d'énergies électriques renouvelables et des besoins de développement évoqués.</p> <p>2 - Concernant les parcelles AB116 et AB115, le classement en zone naturelle ne s'oppose pas au maintien de l'activité de pâturage existante, l'usage des sols n'étant pas réglementé au titre du PLU. Le choix du classement permet de prendre acte des enjeux écologiques présent sur cette partie du territoire (et de la présence de la zone inondable). Concernant le curage de l'étang, il est mis en évidence</p>

			<p>que ce dernier n'est pas identifié au titre des éléments à protéger. Aussi, dans un principe de cohérence avec les autres mares protégées sur le reste du territoire (notamment pour préserver les enjeux écologiques qui y sont associés), ce dernier (étang) sera identifié comme à préserver. Il est rappelé que l'identification ne s'oppose pas au curage tant que l'étang est maintenu.</p> <p>3 – Il est rappelé que le règlement de la zone N admet (au même titre que la zone agricole), les « locaux techniques et industriels et des administrations publiques et assimilés » (comprenant notamment les équipements d'intérêt collectif). En l'état, les équipements d'intérêt collectif (tel qu'est identifiée la centrale hydroélectrique) sont autorisés en zone naturelle, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière (cette même disposition est imposée par le Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones A et N). Le règlement de la zone N est également assez souple concernant les équipements collectifs et n'admet pas de contrainte majeure au maintien / développement de l'activité. Il peut être possible de lever toute ambiguïté en précisant (au sein du règlement) que l'ensemble des équipements de production d'énergies renouvelables, liés à la centrale existante, seront admis au sein de la zone (cette disposition réglementaire suffira à elle seule à permettre la mise en œuvre du projet).</p>
			 <p>Il est possible de donner suite partiellement à la demande</p>
12 Mme MOULEE BERTEAUX	Demande de constructibilité de la parcelle ZA 129	09/11/2021	Confère analyse globale ci-après sur les demandes de constructibilité Il n'est pas possible de donner suite à la demande.
13 M. DE GIRVAL	<p>1 - S'oppose à l'emplacement réservé n°3 sur la parcelle AC79</p> <p>2 - Demande de maintien de la constructibilité de la parcelle AC76</p>	13/12/2024	<p>1 - Il est précisé que l'institution d'un emplacement réservé ne constitue pas une obligation de faire, c'est un outil réglementaire permettant de geler la constructibilité d'un terrain en vue de l'aménagement potentiel d'un projet (en l'occurrence de permettre la création d'un sentier piéton). Il est mis en évidence que la parcelle AC79 constitue le reliquat non maîtrisé par la Commune, et que cela s'inscrit dans la lignée des parcelles communales adjacentes. La mise en œuvre de l'emplacement réservé permet d'anticiper tout aménagement potentiel pouvant être mis en œuvre dans le cadre des réflexions communales. Il est rappelé qu'aucun emplacement réservé n'est institué sur la parcelle AC78 car cette dernière est de propriété communale.</p> <p>Les réflexions portées sur cet emplacement réservé permettent de mettre en avant la nécessité de poursuivre l'emplacement sur la parcelle AC80 pour assurer la jonction avec le domaine public. Une solution alternative peut également être questionnée au Sud de la parcelle en passant par le chemin rural et en bordant au Nord la haie séparant la Route Départementale. Cette solution peut utilement être matérialisée sur le plan graphique et servir d'appui lors des réflexions engagées pour la mise en œuvre du projet. Le passage au nord semble toutefois à privilégier pour les élus car il a le bénéfice d'emprunter l'ancienne voie ferrée, et donc de souligner sa valeur patrimoniale.</p>

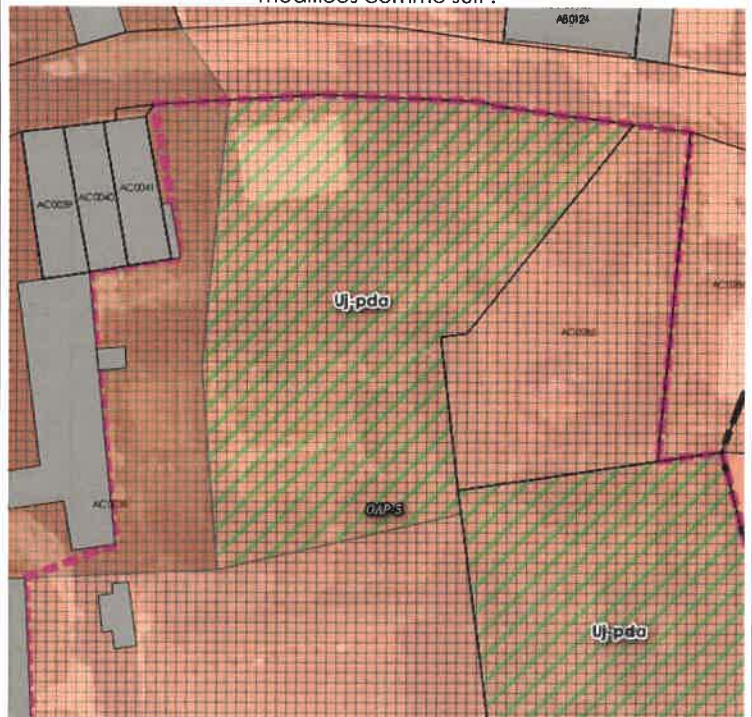
			 <p>2 - Confère analyse globale ci-après sur les demandes de constructibilité Il n'est pas possible de donner suite à la demande.</p>
14 - 15 Mme GAUYACQ	Le Clos de Martenot ne peut devenir un chemin	21/03/2023	<p>Les requérants s'appuient sur une carte de diagnostic au sein de laquelle le trait initialement considéré comme un « chemin piétonnier » permet d'identifier les voiries pointées dans la délibération ayant institué le droit de préemption commercial. Il s'agit d'une erreur de lecture de légende et en aucun cas le projet de PLU révisé ne prévoit de créer un chemin piétonnier sur le clos en question.</p> <p>Il n'y a pas lieu de donner suite à la demande</p>
16 Mme MUGNIER	Rappel que des haies sont abattues sur le territoire et que le règlement actuel ne prévoit aucune mesure de protection. Demande que les haies soient alors protégées dans le PLU en cours de révision	21/07/2023	<p>Les haies et éléments végétalisés sont préservés au titre du PLU et de ses dispositions réglementaires. Ils constituent des éléments de continuité écologique, paysagers, environnementaux et de gestion des eaux pluviales mis en valeur dans le document.</p> <p>Cette demande est déjà prise en compte</p>
17 M. GREE	Demande de maintien de la constructibilité des parcelles AB211-212-215-225-227 Demande de classement en zone constructible de la parcelle AB39	29/11/2023	<p>Confère analyse globale ci-après sur les demandes de constructibilité Il est possible de donner suite partiellement à la demande</p>
18 Mme BOIGET	Confère remarque n°6	16/12/2024	<p>Il est rappelé l'emprise du périmètre agricole telle que relevée par la chambre départementale d'agriculture et mentionnée dans le diagnostic agricole. Cette emprise impacte l'ensemble des parcelles visées par le requérant.</p>  <p>En second lieu, il est précisé que le classement en zone naturelle des parcelles impactées par le périmètre sanitaire ne se justifie pas qu'au regard de la présence dudit périmètre, mais également au regard des enjeux de modération de la consommation de l'espace mis en avant dans le PADD et imposés par la Loi Climat et Résilience.</p> <p>Il n'est pas possible de donner suite à la demande</p>

<p>19 M. MATROT</p>	<p>Conteste l'emplacement réservé n°3 sur les parcelles ZH41-55-23 au motif que celui-ci n'est pas nécessaire et qu'il engendrerait la coupe de nombreux arbres</p>	<p>20/12/2024</p>	<p>Confère en partie la réponse faite au point 13 concernant l'emplacement réservé. Pour l'ensemble des points évoqués (normes techniques, plantations...) ces éléments seront à prendre en compte si le projet devient opérationnel.</p> <p>Les requérants proposent une solution alternative qui permet d'étendre les conditions de circulation piétonne au Nord du Canal et donc d'aller plus loin dans les réflexions initiales de la Commune. Il est rappelé que les élus ont à cœur de développer la circulation douce sur cette partie du territoire, en appui de l'ancienne voie ferrée, pour favoriser également la prise en compte patrimoniale et historique de ce secteur.</p> <p>Globalement, il est proposé de compléter ces objectifs à travers la réalisation d'une orientation d'aménagement de mobilité visant à acter de ce chemin de sentier potentiel et des conditions de son aménagement. Ainsi, la solution alternative proposée n'en est pas vraiment une car elle conduit à reporter la circulation piétonne sur le chemin de halage situé au nord du canal, alors que la volonté des élus est de permettre la desserte du Sud du bourg, tout en valorisant le caractère patrimonial et historique de l'ancien tracé de la voie de chemin de fer.</p> <p>Il est souligné en outre que la parcelle ZH41 (sujette à emplacement réservé) accueille déjà un chemin existant qui se prolonge le long de la parcelle ZH57 (fermée à l'accessibilité par un portail).</p> <p>Quoi qu'il en soit il est rappelé qu'un emplacement réservé ne constitue pas un projet opérationnel, mais plus un affichage et un outil de gestion des sols visant à geler la constructibilité du tènement concerné (pour ne pas obérer sa réalisation future). Sa mise en œuvre ne peut être engagée qu'après acquisition du foncier (par voie amiable, mais la question de l'expropriation (bien que permise) n'est pas envisagée par les élus). En l'occurrence il est rappelé que la mise en œuvre d'un emplacement réservé institue en contrepartie un droit de délaissement pour les propriétaires concernés. Ces derniers disposent de la possibilité de mettre en demeure la commune d'acquiescer le foncier (lorsque le PLU sera approuvé) sous peine de renoncer définitivement à l'emplacement concerné.</p> <p>Concernant le classement de la parcelle ZH23, comme énoncé dans d'autres points, le classement en zone N ou A n'a pas d'incidence sur la vocation et l'usage des terres. Il s'agit d'inscrire un principe global de préservation de cette partie du territoire en écartant toute possibilité de construction agricole. Un classement en secteur Ap peut valablement être proposé sans remettre en cause les orientations initialement poursuivies.</p>  <p>Il est possible de donner suite partiellement à la demande</p>
<p>20 Mme BERTHET</p>	<p>Conteste le classement au titre de poumon vert de la parcelle AC285 (il s'agirait d'une étendue d'herbe et de nombreux arbres sont morts)</p>		<p>Il est rappelé que le classement au titre du poumon vert s'inscrit dans la prise en compte des enjeux écologiques présents sur le territoire, ainsi que de la volonté des élus de préserver les espaces végétalisés du bourg, lesquels contribuent à la préservation du cadre de vie, de la santé humaine, des continuités écologiques, et contribuent à une meilleure gestion des eaux pluviales, une meilleure résilience du territoire...). Cet espace a été identifié comme tel, au même titre que d'autres espaces du bourg, compte tenu de la superficie concernée et de la concentration de la végétation.</p> <p>Des réflexions ont déjà été engagées avec les élus pour ne pas obérer complètement le développement de cette emprise qui contribue également (en partie) aux objectifs de modération de la consommation de l'espace. Des compromis ont donc été mis en œuvre pour préserver les enjeux écologiques, paysagers et environnementaux, tout en permettant le développement modéré de</p>

par la construction de deux pavillons.
La demande d'ajustement proposée porte sur la délocalisation d'un des secteurs d'implantation initialement prévu, sans que le nombre de logement ne soit modifié. Il est donc possible de tenir compte de la réalité du terrain (chose difficile à apprécier à l'échelle territoriale) pour modifier en conséquence le tracé initialement proposé.

Ainsi, les requérants demandent que soit ajustés le schéma des orientations d'aménagement, le plan de zonage, ainsi que l'étude de densification. Pour cette dernière il n'apparaît pas nécessaire d'effectuer des ajustements car il s'agit d'un état des lieux préliminaire qui permet de justifier les choix pris au titre du PADD. Cette pièce n'est en aucun cas réglementaire et permet de mettre en avant les enjeux identifiés, qui seront par la suite détaillés dans les traductions réglementaires.

Afin de donner suite à la demande, les pièces du PLU peuvent être modifiées comme suit :



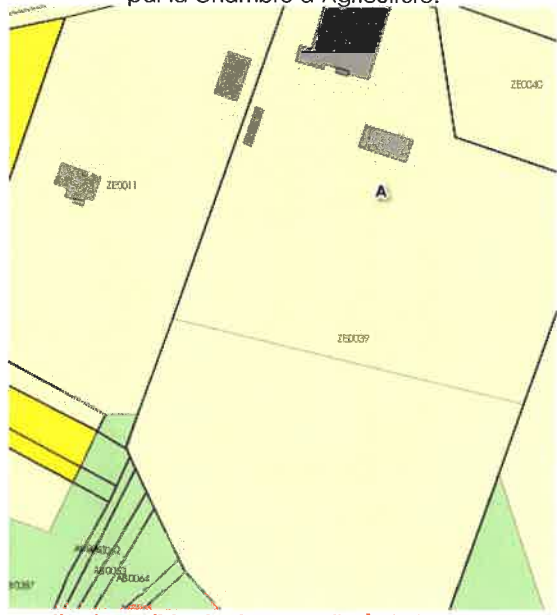
La modification du tracé des zones d'implantation questionne, pour la zone située la plus au Nord, les conditions d'accessibilité de la future construction. Il s'agira de vérifier si un accès peut être autorisé sur la façade Nord de l'opération compte-tenu du gabarit de la Rue du Moulin. Le cas échéant, les conditions d'accessibilité depuis la copropriété seront encadrées pour imposer la réalisation d'une voie d'accès semi-perméable (encadrée dans son gabarit) et ce afin de ne pas porter atteinte aux enjeux de préservation mis en avant au titre du classement en secteur Uj.

Les OAP seront mises en cohérences avant l'arrêt du PLU et la mention relative à l'accessibilité pourra être complétée (quoi qu'il en soit, les OAP ne s'opposent pas à ce que l'accès se fasse depuis l'accès existant au centre de la copropriété).

Il est possible de donner suite partiellement à la demande

21 M. LIGNIER	Demande de constructibilité de la parcelle ZB52 Confère remarque n°2	24/03/2023	Confère analyse globale ci-après sur les demandes de constructibilité Il n'est pas possible de donner suite à la demande.
22 M. LIGNIER	Demande de constructibilité de la parcelle ZB52 Confère remarques n°2 et 21	21/12/2024	Confère analyse globale ci-après sur les demandes de constructibilité Il n'est pas possible de donner suite à la demande.
23 Me GIRE	Demande de maintien constructible de la parcelle AB318	02/01/2025	A noter que cette demande a été transmise à la Commune alors que le registre de concertation étant clos. Elle est toutefois intégrée à la présente analyse et permet d'anticiper les remarques qui seraient alors portées au registre de l'enquête publique.

			Confère analyse globale sur les demandes de constructibilité Il est possible de donner suite à la demande
24 M. POSIERE	Demande de classement en zone A de la parcelle ZA131a	23/12/2024	<p>Il est rappelé à titre liminaire que le PLU n'a pas vocation à régir l'usage des sols, aussi une parcelle exploitée peut très bien être classée en zone naturelle sans que cela ne remette en cause son exploitation. Quoi qu'il en soit, la parcelle en question fait déjà l'objet d'un classement en zone agricole.</p> <p style="text-align: center;">Cette demande est déjà prise en compte</p>
25 Mme RAPP	Demande comment une parcelle peut être classée constructible alors que les terrains autour sont en zone inondable	16/11/2024	<p>Le classement en zone constructible dépend de l'occupation actuelle de la parcelle. Une parcelle inondable peut être constructible (le règlement du PPRi s'appliquant en plus des dispositions du PLU).</p>
26 M. BAJO	Questions diverses	13/12/2024	<p>1 – Carte intitulée « évolution du PLU » : Il est confirmé que la légende de cette carte sera détaillée et clarifiée afin d'éviter les ambiguïtés. Il est rappelé que cette carte constitue un élément des choix retenus, qui fera l'objet d'un détail rédactionnel à même de répondre aux remarques formulées lors de la réunion. Parti a été pris d'afficher cette carte en l'état afin d'apporter le maximum d'information possible aux habitants.</p> <p>Concernant le point sur les déclarations de travaux faites ou non, il est rappelé que le PLU ne peut être un moyen de légaliser une construction réalisée sans autorisation préalable. Toutefois, ce travail de vérification incombe à la commune. Le bureau d'études ne peut se baser que sur les éléments factuels du territoire pour établir les propositions de plans de zonage. Le plan de zonage fera l'objet d'un travail de vérification par les élus pour écarter les constructions réalisées sans autorisation qui auraient pu être prises en compte et classées en zone urbaine.</p> <p style="text-align: center;">Il est possible de donner suite à la demande</p> <p>2 – La possibilité de classer les emprises publiques en zone urbaine répond à une logique qui évolue au cours des années. Ce qui a été fait dans le cadre du PLU en vigueur peut être réévalué. Il ne s'agit pas de permettre la construction de ces espaces publics, mais de clarifier l'emprise de la trame urbaine déjà artificialisée. Ceci explique en retour pourquoi tous les équipements publics du territoire n'ont pas été classés en zone urbaine (ne sont concernés que ceux qui bordent le bourg). Il ne s'agit pas d'une obligation mais d'un affichage cohérent.</p> <p>3 – Concernant la possibilité de réaliser des projets immobiliers il est confirmé que les zones urbaines identifiées au PLU sont constructibles (zones UA et U), la réalisation de tel ou tel projet immobilier dépend de ces composantes et caractéristiques et de sa compatibilité avec les dispositions réglementaires du PLU. Le plan de synthèse sus-évoqué ne fait qu'illustrer les modifications apportées au PLU initial, seul le plan de zonage du PLU compte. Ainsi, les zones bleues identifiées dans la carte de synthèse sont des zones initialement classées constructibles dans le PLU actuel et qui seront reclassées en zones non constructibles agricoles ou naturelles (les projets immobiliers ne seront donc plus autorisés). Il est rappelé que la constructibilité des terrains n'est pas un droit acquis et que cette dernière peut évoluer d'une façon ou d'une autre en fonction des enjeux en présence sur le territoire. Le choix de délocalisation des terrains initialement constructibles sera détaillé dans les choix retenus.</p> <p>4 – Concernant l'information des propriétaires, il est rappelé qu'il s'agit du rôle de la réunion publique et que c'est pour cette raison que la carte de synthèse a été proposée, afin que les porteurs de projet puissent appréhender de manière claire les enjeux réglementaires du nouveau PLU. Il est rappelé qu'un PLU ne peut se faire sur la base de la somme des intérêts particuliers, il doit répondre à un intérêt général évalué au regard des orientations débattues dans le PADD. Les éléments de la concertation portés à l'attention des habitants indiquaient de manière explicite que le projet de révision emporterait une nécessaire réduction des zones constructibles, ne serait-ce que pour répondre aux enjeux en matière de modération de la consommation de l'espace.</p> <p>5 – Parcelle AA117 : L'emprise de la parcelle a fait l'objet d'un classement en zone naturelle pour les enjeux écologiques et les objectifs de modération de la consommation de l'espace. Toutefois, les dispositions réglementaires du PLU permettent d'identifier la</p>

			<p>construction en question afin de lui permettre de faire l'objet d'extensions ou d'annexes. Encore une fois, comme il a pu l'être exposé dans les précédentes remarques, le classement du PLU n'est pas rétroactif et il n'impose pas la démolition des constructions. Il encadre le développement futur de ces dernières et le PLU ne peut en aucun cas réglementer l'usage des sols (une parcelle de jardin classée en zone naturelle reste à vocation de jardin).</p> <p>6 – Il est confirmé que les orientations d'aménagement de la zone de Derrière la Velle prévoient la réalisation d'un espace vert, et que le Clos de la Cure (secteur aux abords de l'Église) est préservé par un classement en zone naturelle.</p> <p>7 – Les parcelles ZN202-68 sont classées en zone naturelle et accueillent le bassin de rétention. Cet équipement collectif est admis en zone naturelle et ne présuppose pas d'autre aménagement (si ce n'est ceux liés à son entretien).</p> <p>8 – Le nouveau plan de protection du patrimoine (PDA) sera porté en annexe du PLU une fois approuvé (il constitue une servitude qui viendra se substituer à celle actuellement applicable et mentionnée dans le plan des servitudes). Quoi qu'il en soit, le tracé de ce secteur sera évoqué dans les choix retenus. Il dépend d'une procédure indépendante du PLU menée conjointement par les services de la DRAC et les élus, et s'imposera au futur PLU. Le PLU anticipe en conséquence ce futur tracé en prévoyant de distinguer les zones urbaines concernées (indiquées « pda »), de celles qui seront hors du périmètre.</p> <p>9 – Concernant les plans du diagnostic il n'est pas envisageable de les exploiter à une échelle plus précise car cela serait trop compliqué à intégrer au PLU. Les cartes de diagnostics se veulent être des documents de synthèse qui repèrent les grands enjeux de manière générale, enjeux qui sont par la suite détaillés plus finement dans les traductions réglementaires. Il est vrai toutefois que les documents présents sur l'espace concertation de DORGAT sont compressés afin de permettre leur mise en ligne, toutefois ceux imprimés en version papier, et disponibles en mairie, ne le sont pas.</p>
27 SCI SUR LES ROCHES	Parcelle ZE11 : classement en zone agricole et possibilité d'extension de la construction	18/10/2024	Cette demande est déjà prise en compte.
28	Erreur de numérotation		
29 M. PEREZ	Demande de classement en zone agricole de la parcelle ZE39	16/11/2024	<p>Cette demande s'inscrit en écho avec l'une des demandes formulées par la Chambre d'Agriculture.</p>  <p>Il est possible de donner suite à la demande</p>
30 M. CASSAN	Demande de classement de la parcelle AB384	27/11/2024	<p>Confère analyse globale ci-après sur les demandes de constructibilité</p> <p>Il est possible de donner suite à la demande</p>

<p>31 M. ROUGE</p>	<p>Demande s'il est possible d'interdire les piscines pour répondre aux enjeux de l'eau. Regrette aussi l'abandon progressif du style bourguignon dans les nouvelles constructions</p>	<p>11/01/2023</p>	<p>Il est rappelé que le règlement du PLU ne peut pas régir l'interdiction des piscines, ce n'est pas de son ressort. Des dispositions réglementaires sont toutefois mises en œuvre pour préserver les surfaces non imperméabilisées au sein des parcelles (et donc limiter / voir encadrer l'implantation d'annexes ou piscines). Concernant le style architectural, les dispositions du nouveau PLU s'attachent à distinguer les constructions du centre ancien, des constructions plus contemporaines. Un règlement adapté (et co-écrit avec l'architecte des bâtiments de France) sera institué sur l'emprise du Périmètre Délimité des Abords afin de préserver les composantes architecturales.</p>
<p>32 M. CASSAN</p>	<p>Demande quels sont les critères pour définir les parcelles qui deviendraient constructibles de celles qui ne le seraient plus</p>	<p>18/11/2024</p>	<p>Cette précision sera précisée dans les choix retenus, elle s'appuie sur une analyse multifactorielle qui prend en compte et permet de traduire les orientations du PADD.</p>
<p>33 CC Ouche et Montagne</p>	<p>Demande de constructibilité des parcelles AD222-AD223-AD225 et AD-226</p>	<p>04/10/2024</p>	<p>Les parcelles sont actuellement classées en zone agricole dans le projet de PLU et font l'objet d'un emplacement réservé. Plusieurs outils réglementaires ont été mobilisés pour prendre en compte les enjeux présents sur ce secteur d'entrée de ville, identifié comme un secteur à valoriser au titre du PADD. Il est rappelé que la Commune est restreinte en matière de développement au regard des objectifs de modération de la consommation de l'espace et que les espaces de développement (jugés prioritaires) portent sur le comblement des espaces interstitiels et le développement de la partie adjacente au lotissement de la Velle. Les OAP de ce site prévoient en conséquence un développement mixte, permettant de développer des équipements et du commerce. Admettre un tel zonage au sud serait, source de consommation d'espaces agricoles (et ne répondrait pas aux orientations du PADD), mais également problématique vis-à-vis des conditions d'accessibilités soulevées (la zone étant située en bordure de la route départementale). Le choix des élus porte sur le développement des activités existantes (qui prévoit alors une légère extension de la zone d'activité existante), ainsi que l'optimisation de la zone de développement programmée dans le bourg. En outre les élus ont maintenu les objectifs initiaux de ce secteur afin de promouvoir (en lien avec les équipements existants) le développement d'équipements sportifs et de loisirs.</p> <p>Il apparaît toutefois que la création de cet emplacement réservé vise uniquement un gel de la constructibilité des terrains et répondait à un besoin initialement formulé par la Communauté de Communes. A l'heure actuelle, maintenir les parcelles au titre de l'emplacement réservé n'apparaît plus logique et constituerait même une erreur manifeste d'appréciation. Cela constitue un détournement de procédure puisque l'emprise inscrite au titre de l'emplacement réservé devrait logiquement faire l'objet d'un classement au titre de la zone UQ.</p> <p>Cependant, afin de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace, parti a été pris par les élus d'encadrer la surface mobilisable en extension, laquelle correspond aux projets fléchés dans le PADD. Les parcelles en question n'ont pas été retenues au titre du besoin en matière de développement.</p> <p>Il n'est pas possible de donner suite à la demande.</p>
<p>34 Comité consultatif</p>	<p>1 - Rappel de la nécessité de prévoir des mesures pour protéger les arbres, propose de répertorier des arbres à protéger</p> <p>2 – Préserver les espaces libres aux abords de l'Église</p> <p>3 – Protéger certaines parcelles actuellement agricole (supports environnemental) via un zonage en zone N</p> <p>4 – Encadrer le développement des</p>	<p>03/06/2023</p>	<p>1 – Le nouveau document du PLU prévoit des mesures en faveur du maintien des plantations existantes, et introduit des orientations de sensibilisation. Il est rappelé en effet que le PLU ne peut pas tout gérer à travers son document. En réponse aux éléments mis en avant il est possible d'identifier le verger conservatoire au titre des dispositions du Code de l'urbanisme pour assurer sa préservation.</p> <p>2 – Les abords de l'église sont classés au titre du PLU via une zone naturelle non constructible. Il est possible toutefois d'inscrire la parcelle AB293 (continuité du clos de la Cure) au titre de la zone N. Cette demande a donc déjà été prise en compte et sera complétée.</p>

écarts, notamment des anciennes fermes de la Colombière et de Collonges

5 – Protéger les perspectives paysagères

6 – Préserver les mares, sources et fontaines

7 – Préserver les poumons verts

8 – Préserver les zones de prescriptions archéologiques

9 – Protéger les murs et murets en pierres sèches

10 – Encadrer l'usage de l'eau

11 – Travailler sur les cohérences architecturales et urbanistiques



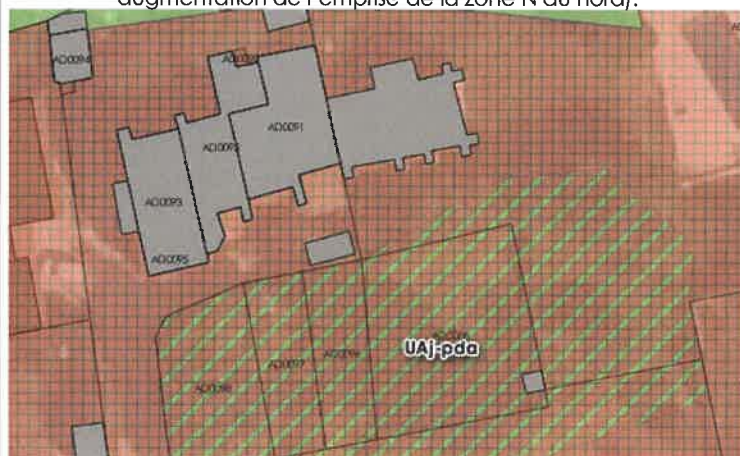
3 – Ces demandes ont déjà été prises en compte

4 – Ces demandes ont déjà été prises en compte via les outils réglementaires adaptés

5 – La prise en compte des perspectives paysagères a été questionnée et certaines font l'objet de préservations adaptées. Il est rappelé toutefois qu'il est impossible d'encadrer toutes les perspectives présentes sur le territoire, notamment en partie sud, au risque de bloquer tout développement agricole potentiel (la partie sud étant déjà très encadrée par la présence de la zone NATURA2000).

6 – Les mares ont fait l'objet d'un recensement au titre du PLU. Ce dernier pourra être complété au regard des éléments transmis par le comité consultatif.

7 – La préservation des poumons verts au sein du PLU a fait l'objet d'une réflexion particulière qui a permis de créer des secteurs de préservation (fond de jardin ou zone N) sur les espaces de poumons verts identifiés au sein de la trame. L'enclos du prieuré ne figurait pas parmi ces espaces mais mérite une protection particulière au regard de la concentration de boisement identifiée. Un nouveau secteur UJ peut être aménagé sur les parcelles les plus boisées (avec une augmentation de l'emprise de la zone N au nord).



8 – Les zones de prescriptions archéologiques sont identifiées dans le rapport de présentation et les rappels réglementaires demandés par la DRAC ont été joints dans le règlement. La remarque est donc déjà prise en compte.

9 – Les murs d'enclos ont été protégés dans le PLU. La remarque est donc déjà prise en compte.

10 – Les orientations d'aménagement et le règlement permettent d'encadrer l'usage de l'eau dans les conditions imposées au PLU. Toutes les autres propositions faites par le comité consultatif ne peuvent toutefois pas trouver traduction dans le document. La remarque est donc déjà prise en compte.

11 – Un travail a été engagé pour retravailler sur les prescriptions architecturales. L'ABF a été associé à l'élaboration des prescriptions au

			sein du futur périmètre délimité des abords. La remarque est donc déjà prise en compte.
35 M. FAGNONI	S'interroge sur le classement en poumon vert	02/05/2023	Cette demande a déjà fait l'objet d'un traitement spécifique dans le PLU à travers l'institution d'orientation d'aménagement et de programmation.
36 M. ORSET	Propose quelques idées d'aménagement	07/01/2023	<p>1 – Dévier la circulation automobile par un contournement du village et un pont : Les problèmes de circulation ont été mis en avant dans le diagnostic et des enjeux en matière de mobilité piétonne ont été relevés. Il n'est pas du ressort du PLU de planifier l'opportunité ou les conditions d'aménagement d'un tel contournement mais des actions sont mises en place dans le PLU pour encadrer la mobilité piétonne et la sécuriser au mieux. Il est rappelé que la réalisation de tout aménagement aura des incidences en matière de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (dont les objectifs sont encadrés dans le PLU).</p> <p>2 – Aider les jeunes couples avec un logement social et un bail : Le PLU n'a pas vocation à encadrer la durée des baux par contre les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la diversification des typologies et formes urbaines pour répondre aux besoins des ménages selon leurs différents parcours de vie.</p> <p>3 – Utiliser l'eau de la station d'épuration rejetée comme point d'arrosage : Le PLU ne peut en aucun cas réglementer l'usage de l'eau de la station (lequel répond à des contraintes réglementaires propres à cet équipement). Toutefois, le PLU met en avant la nécessité de recueillir l'eau pluviale de manière générale et encourage aux économies d'eau.</p> <p>4 – Vendre les bâtiments communaux isolés ou dispersés : Cette proposition ne relève pas du PLU.</p> <p>5 – Regrouper les écoles et locaux d'association dans une zone avec parking : Des réflexions ont été engagées par les élus concernant le développement des parkings et équipements. La zone de développement principale du PLU prévoit la possibilité d'aménager de tels équipements le cas échéant.</p> <p>6 – Construire une ferme de panneaux photovoltaïques sur un terrain communal : Des réflexions sont déjà engagées sur le territoire pour promouvoir les énergies renouvelables.</p> <p>7 – Demander des plans à 5 ans et des orientations à 10 ans : Cette remarque n'est pas du ressort du PLU.</p> <p>En définitive, les remarques sont déjà prises en compte en partie et pour les autres, il n'y a pas lieu de donner suite</p>
37 M. POSIERE	Demande de constructibilité de la parcelle ZA 131	08/09/2022	Confère remarque n°1 et 24

Point sur les différentes demandes de classement en terrain constructible.

Ci-dessous figure la carte de synthèse des parcelles concernées par des demandes de classement.

De manière générale il est rappelé que les réflexions mises en œuvre dans le cadre de la révision du PLU répondent à une démarche devant questionner :

- Les contraintes liées aux extensions de réseaux.

En ce sens, les dispositions du Code de l'urbanisme (articles R.151-18 et R.151-20) encadrent les parcelles qui peuvent faire l'objet d'un classement en zone urbaine ou à urbaniser. Ainsi, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Pour ces derniers, il convient de vérifier si les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants, à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone (à défaut les zones AU sont non opérationnelles et doivent faire l'objet d'une évolution du PLU pour être aménagées).

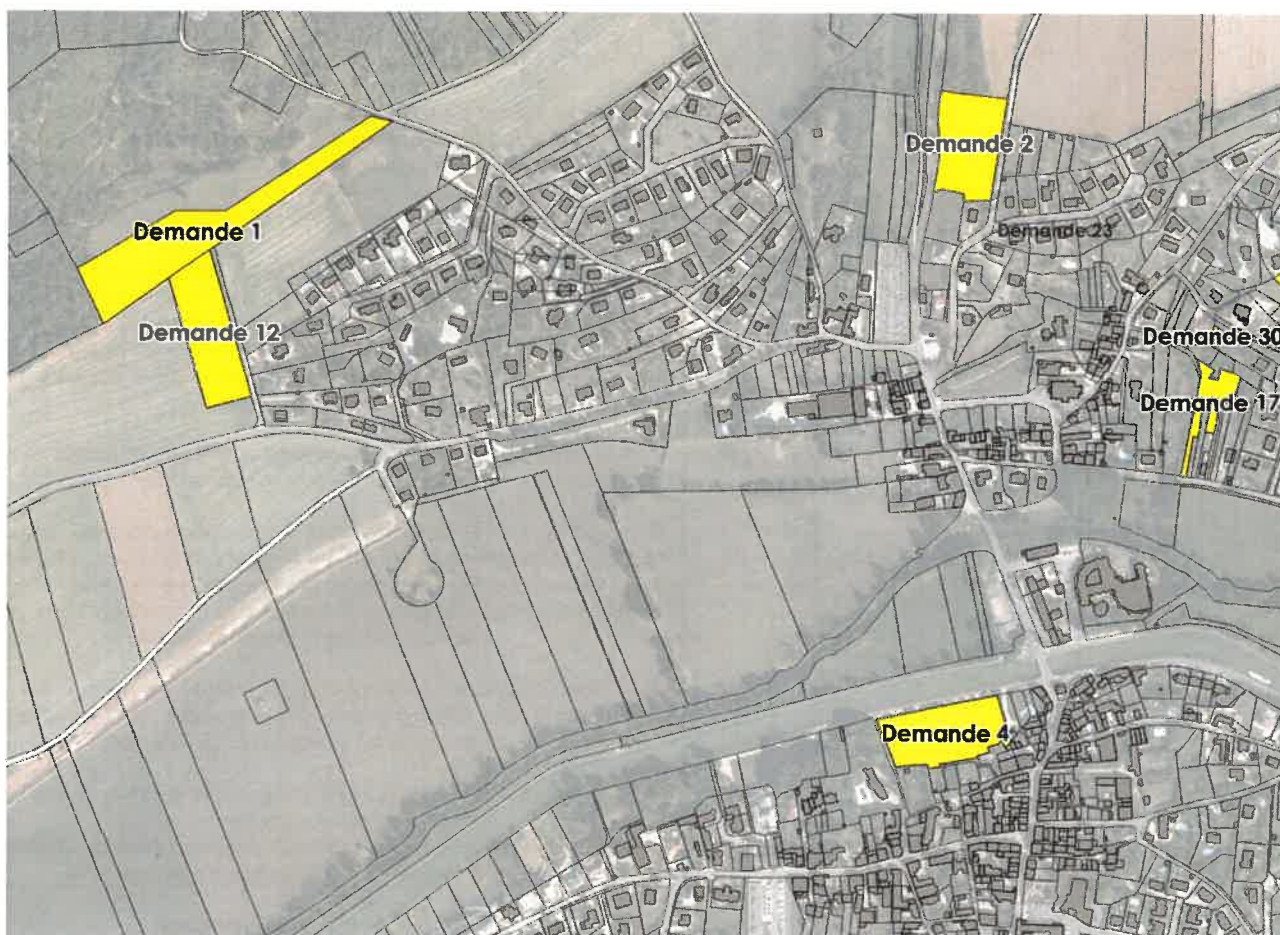
- Les obligations de développement prioritaire des espaces interstitiels.

En effet il est rappelé que les parcelles inscrites en extension de la trame urbaine ne sont pas jugées prioritaires (les objectifs de renouvellement et de densification de la trame urbaine devant être questionnés en priorité). Il est

rappelé que depuis la loi ALUR de 2014, les documents d'urbanisme doivent prioriser le développement de l'habitat à travers la mobilisation des capacités de renouvellement, et ce avant de prévoir toute extension sur des terres agricoles ou naturelles, ou l'extension même de la trame urbaine (une telle extension ne peut être justifiée qu'au regard des besoins portés par la commune et traduits dans le PADD).

- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Le principe de renouvellement susévoqué a été renforcé par la loi Climat et Résilience qui impose de réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Pour répondre à cet enjeu, une étude de densification a permis de réaliser une approche vis-à-vis des capacités de renouvellement évoquées, à savoir : la mobilisation des logements vacants, le potentiel de réhabilitation de certains bâtiments en habitation, la constructibilité des fonds de jardins et des parcelles libres inscrites au sein de la trame agricole (les fameux espaces interstitiels). C'est ainsi que le travail de densification a permis de définir les espaces effectivement inscrits au sein de la trame, de ceux inscrits en frange urbaine (c'est-à-dire en limite de la trame), et de définir en conséquence les espaces pouvant être maintenus en zone urbaine (donc potentiellement constructibles).



Ainsi, les requêtes traduites dans le cadre de la concertation permettent de mettre en évidence plusieurs demandes de constructibilité sur des parcelles plus ou moins satellisées aux abords du bourg et dont les précisions sont apportées ci-dessous.

Dans l'ensemble, toutes les demandes portent sur une surface nettement plus conséquente que celle admise au titre des dispositions de la loi Climat et Résilience et du PADD. Un nécessaire arbitrage doit donc être réalisé par les élus. Ce dernier s'appuie sur les orientations du PADD, lesquelles prévoient entre autres :

- le maintien de la cohérence urbaine,
- la préservation des zones d'intérêt pour le territoire (enjeux écologiques, corridors écologiques, côteaux calcaires...),
- la traduction des objectifs de l'ABC,
- la protection des terres agricoles et forestières,
- l'affichage d'une capacité de production de l'ordre de 80 logements à 100 logements sur 10 à 15 ans,
- la priorisation des capacités de renouvellement,
- la garantie des objectifs de développement durable et de modération de la consommation de l'espace dans les enveloppes prédéfinies,
- la lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, outre les éléments évoqués ci-avant, les **demandes n°1, n°12, n°13 et n°2** s'inscrivent sur des terres agricoles ou naturelles en extension de la trame urbaine. Elles présentent des surfaces globales qui viendraient augmenter significativement l'enveloppe des surfaces consommées (passant de 7.16 hectares à 11 hectares, ce qui serait alors incohérent avec les objectifs du PADD).

- **Les demandes n°1 et n°12** s'inscrivent en discontinuité du bourg et ne présentent pas de viabilisation. Leur classement en zone à urbaniser ne saurait être retenu au titre des dispositions du Code de l'urbanisme.
- **La demande n°13** porte sur une emprise en extension de la trame et présente des contraintes en matière d'accessibilité, tant sur la partie est que la partie ouest. L'aménagement de cette emprise, outre le fait de ne pas être cohérent avec les perspectives démographiques instituées par le PADD, imposerait la création de 18 logements en application de la densité de 12 logements à l'hectare. Le flux de véhicules engendré sera difficilement gérable sur les deux accès potentiels du site, compte-tenu des contraintes liées au dimensionnement de la voirie (et du pont présent en entrée de ville).
- **La demande n°2** présente une emprise en extension de la trame et est donc jugée non prioritaire.
- **La demande n°8** porte sur une demande d'extension de la trame urbaine et répond à la même logique de restriction que les précédentes compte-tenu des objectifs affichés au titre du PADD.
- **La demande n°4** porte sur la possibilité de prévoir des aménagements de fonds de jardin en vue de permettre l'implantation d'abris. Il est rappelé que cette possibilité est encadrée par la création des secteurs Uj sur l'ensemble du bourg, notamment en frange urbaine. Deux secteurs UAj sont d'ailleurs déjà programmés au droit du site en question. Il peut être possible d'adapter à la marge l'emprise de ce secteur pour l'étendre sur les parcelles concernées. Toutefois, cette modification ne saurait intégrer l'ensemble des parcelles en question au regard des incidences en matière de consommation / artificialisation que cela engendrerait.

A défaut de pouvoir s'appuyer sur les limites parcellaires (ce qui engendrerait une emprise trop importante), parti est prit de maintenir une zone Uj d'environ 15m de profondeur maximale côté sud (comme cela est acté sur le reste du territoire).



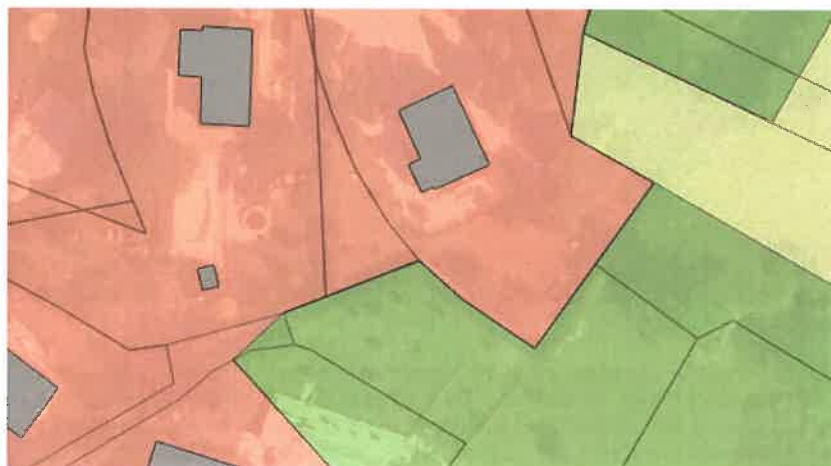
- **La demande n°17** porte sur deux objets. Le premier vise à permettre la constructibilité de parcelles au nord de la Rue des Roches d'Orchères, le second questionne la constructibilité d'une parcelle en extension au nord du bourg. Sur cette seconde demande, il sera apporté le même argumentaire que pour les demandes d'extension précédentes, lesquelles ne répondent pas aux objectifs affichés à travers le PADD.

Pour la seconde, il est relevé que la constructibilité est en partie autorisée sur les parcelles concernées au titre du projet de PLU. En effet, ce secteur est inscrit en continuité immédiate d'un projet ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme, et s'inscrit également dans l'emprise de la trame urbaine sans extension de cette dernière. Ce secteur est toutefois sujet à des sensibilités environnementales avec la nécessité de préserver le couvert végétalisé existant (constituant un poumon vert qui joue un rôle de corridor écologique en pas japonais avec ceux présents plus au sud au sein de la trame). L'emprise de la zone urbaine pourrait valablement questionner les parcelles inscrites au droit de la voie de desserte au sud (qui en constitue la voie d'accès principale), mais préserver les espaces végétalisés au même titre que ceux préservés sur le secteur de l'OAP5. Actuellement, une haie de tuyas est présente, l'identification vise à maintenir la présence de la haie, mais le règlement ne s'oppose pas à ce que les essences soient modifiées.



- **La demande n°23** porte sur l'ajustement d'une emprise de fond de jardin visant à permettre la création d'annexes. Il est rappelé, comme évoqué précédemment, que cette possibilité a été prise en compte et traduite dans le cadre du PLU via la création des secteurs Uj, institués principalement en frange urbaine. En l'état, ces secteurs permettent d'encadrer la constructibilité en axant la seule possibilité de réaliser des annexes ou piscines, et d'encadrer également les incidences en matière d'imperméabilisation des sols (un objectif renforcé par rapport à celui des zones urbaines étant imposé). En l'état, le surplus de la parcelle, objet de la demande, n'est pas accessible et ne permet pas la création d'une seconde construction, son emprise reste également très modérée et comporte peu d'incidence en matière d'artificialisation.

La zone U peut donc être étendue sans remettre en cause les principes retenus au titre du PLU. Il convient toutefois de prendre acte des informations transmises (qui devront être vérifiées) et de retirer les constructions existantes qui n'étaient pas inscrites en zone urbaine du PLU actuellement opposable, et qui n'ont pas fait l'objet d'une demande d'autorisation. Tel est le cas de la piscine aménagée sur le fond voisin au sud.



- **La demande n°30** vise les mêmes objectifs que la précédente et porte sur une emprise très marginale. Ce secteur fait l'objet d'une construction existante qui n'est pas encore reportée sur les plans graphiques et qui (une fois mise en évidence) témoigne de la logique de la demande.



III – RESULTATS DE LA CONCERTATION

Les modalités de la concertation ont toutes été mises en œuvre par la Commune. Le projet a été soumis à la concertation pendant une période jugée suffisante et adaptée.

Les modalités de communication des remarques permettaient une mobilisation de tous les habitants, même de ceux qui ne pouvaient pas se déplacer ou n'étaient pas présents pendant les jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Le registre et l'ensemble des modalités de la concertation n'ont donc pas fait apparaître d'opposition généralisée au projet. En effet, il ressort de manière générale que les demandes qui émanent de la population portent principalement sur des demandes de constructibilité mais qu'elles ne remettent pas en cause l'ensemble du projet.

Dans l'ensemble les élus ont cherché à prendre en compte et répondre, du mieux possible et dans le respect de la concertation, aux remarques formulées. Des précisions seront détaillées dans la rédaction des choix retenus.

Je propose donc au Conseil Municipal de tirer un bilan globalement favorable de la concertation au motif que cette dernière a été correctement exécutée et qu'elle a permis une pleine et entière participation du public à la procédure de révision du plan local d'urbanisme

FLEUREY SUR OUCHE
Le 17/01/2025
M. le Maire Philippe Algrain