

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de FLEUREY-SUR-OUCHÉ (21273)



### PIECE N°1 – ACTES ADMINISTRATIFS

Prescrit par délibération du : 18/02/2021

Arrêté par délibération du : 11/03/2025

DATE ET VISA

DOSSIER D'ARRÊT

Le 14 avril 2025



Le Maire

Philippe ALGRAIN



**Cabinet d'urbanisme DORGAT**

3 Avenue de la Découverte  
21 000 DIJON  
03.80.73.05.90  
dorgat@dorgat.fr  
[www.dorgat.fr](http://www.dorgat.fr)



**Cabinet d'environnement PRELUDE**

30 Rue de Roche  
25360 NANCRAJ  
03.81.60.05.48  
contact@prelude-be.fr  
[www.prelude-be.fr](http://www.prelude-be.fr)

**COMMUNE  
DE FLEUREY SUR OUCHE**

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL ORDINAIRE DU 08 avril 2025**

(Convocation du 03 avril 2025)

**NOMBRE DE CONSEILLERS**

En exercice	14
Présents	12
Absents	02
Votants	14

l'an deux mil vingt-cinq, le huit avril,  
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. Philippe ALGRAIN, Maire

Mmes Joëlle CIXOUS, Elisabeth COURTOIS, Lisa LARGERON, Claude MAUCHAMP, Céline TRAMOY, Nadège VANHOVE

MM. Francis BOUQUEREL, Daniel MATHIEU, Jacques MIROZ, Jean-Pierre PERROT, Nicolas PINOT

**Absents excusés :**

Mme Anne BOUTILLON a donné pouvoir à Lisa LARGERON

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, Mme Elisabeth COURTOIS a été nommée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

**DELIBERATION N° 2025 – 04 – 01**

**ARRET DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Exposé de Monsieur le Maire sur l'arrêt du PLU**

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 afin de le rendre compatible, notamment, avec l'évolution du contexte législatif, réglementaire et supra-communal.

La phase d'études et de concertation associant la population et les administrations a permis de faire émerger un projet de PLU compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) telles qu'issues du débat du Conseil Municipal en date du 13/12/2022.

M. le Maire rappelle que le Conseil Municipal a tiré un bilan favorable et définitif de la concertation par délibération du 21/01/2025. Il rappelle à ce titre que la version à arrêter, telle que soumise ce jour aux membres du conseil, s'appuie sur celle du dossier soumis à la concertation (version septembre 2024) à laquelle il a été fait quelques ajustements rappelés ci-dessous.

Liste des ajustements actés dans le cadre du bilan de la concertation :

- *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*

Liste des ajustements actés dans le cadre de l'association des personnes publiques associées (ces ajustements étaient détaillés dans une note jointe au dossier de concertation) :

- *Supprimer les secteurs Aenr prévus au nord du territoire et reclasser ces deniers en zone A avec la création d'un secteur Ax spécifique au site de l'ancienne carrière pour prendre en compte la nature des projets*
- *Vérifier que le projet de PLU (et notamment l'emprise des zones N) ne remette pas en cause les projets de constructions agricoles mis en avant dans le diagnostic de la Chambre d'Agriculture*
- *Compléter les OAP sectorielles en précisant la densité globale affichée au titre des perspectives de développement (15.2 logements à l'hectare), et proposer des échéances temporelles non pas réglementées au titre des courtes ou moyennes durées, mais plus en pas de temps.*
- *Réduire le secteur de taille et de capacité d'accueil limités mis en place pour permettre la création d'abris de jardins ou de serres sur les jardins présents le long de l'autoroute*
- *Mettre à jour le plan des servitudes d'utilité publique*
- *Créer un secteur spécifique pour prendre en compte la zone de stationnement des péniches créée le long du canal*
- *Mettre à jour l'étude de consommation pour prendre en compte le fascicule du ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Cette mise à jour a engendré une modification textuelle du PADD puisque la consommation initialement évaluée à 16 hectares a été réduite à 9 hectares.*
- *Rappeler dans les fiches paysages que les murs de soutènement en pierres sèches pourront faire l'objet de dérogation au regard des contraintes techniques (donc pas d'obligation de maintenir les murs en pierres sèches).*
- *Ajustement des emplacements réservés, notamment sur l'ERI qui ne se justifie pas en ce qu'il constitue un moyen détourné de prolonger l'emprise constructible de la zone Uq*

Liste des ajustements proposés suite à la restitution de l'évaluation environnementale :

- *Réduire l'emprise du secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités Nf*
- *A noter que l'évaluation environnementale suggérait par principe de précaution de conditionner le développement de la AUm selon les disponibilités de la ressource en eau. Cette traduction n'a pas été apportée compte-tenu de l'argumentaire mis en avant au titre des capacités d'alimentation (lesquelles permettent l'accueil des constructions envisagées).*
- *Mettre à jour la couche des milieux humides traduite sur les plans de zonage*
- *Identifier un élément de patrimoine au titre des dispositions de l'article L.151-19 (la croix présente au sud de la zone AUm)*

La version de septembre 2024 ainsi modifiée a fait par la suite l'objet d'un gros travail de relecture et vérification dans le cadre de la rédaction des choix retenus. Cette dernière phase permet de prendre le recul nécessaire pour s'assurer que les prescriptions réglementaires sont cohérentes avec les orientations du PADD et ne présentent pas d'incohérence manifeste. Dans le cadre de ce travail, le dossier a été ajusté sur les points suivants :

- *Mise à jour de la fiche sanitaire annexée*
- *Intégration de l'évaluation environnementale, du résumé non technique et des choix retenus : nécessaire ajustement du sommaire*
- *Suppression de la pièce 3.1 « étude quantitative » qui a été intégrée aux choix retenus dans le cadre de sa mise à jour*
- *Modifications réglementaires liées aux recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)*
  - *Encadrement réglementaire des cônes de vue*
  - *Suppression des secteurs « pda » et rappel général du périmètre de Plan Délimité des Abords*
  - *Modification à la marge de la délimitation entre les zones U et le centre ancien UA*
  - *Complétude des prescriptions liées à l'aspect extérieur des constructions*
  - *Création d'un secteur Uq sur le site de la Mairie*
- *Harmonisation des zones N et Ap afin de traduire la volonté des élus de classer en zone agricole les secteurs ayant cette destination.*
- *Suppression de quelques secteurs Uj et modification de l'emprise du secteur Uj au nord pour tenir compte des limites urbaines du PLU actuel et traduire en cohérence les objectifs de modération (et pour traduire le bilan réalisé concernant les constructions illégales). Les secteurs Uj ont été restitués en zone U lorsqu'ils étaient déjà constructibles ou en zone N dans le cas contraire.*
- *Redéfinition du classement des espaces publics au droit du bourg (zonage U ou A/N)*
- *Suppression des secteurs Neq (les équipements étant déjà admis au sein de la zone naturelle) et du secteur Nc spécifiquement dédié à la chasse. Pour ce dernier il est fait référence aux dispositions de l'article L.420-1 du Code de l'environnement qui dispose que la chasse est reconnue d'intérêt général (et donc les cabanes de chasse sont admises au titre des dispositions de la zone N). Les références de cet article seront rajoutées dans les dispositions générales du PLU.*
- *Ajustement de l'emprise de l'emplacement réservé n°2*
- *Mise à jour des référentiels cadastraux (source janvier 2025)*

M. le Maire propose aux membres du Conseil de se prononcer sur ces derniers ajustements. Par la suite il précise qu'après la phase d'études associant la population et les administrations (également associées aux études dans le cadre de réunions de travail), le dossier de PLU tel que modifié est prêt à être arrêté afin d'être soumis à l'avis officiel des personnes publiques associées, avant d'être présenté à l'enquête publique.

### **Exposé de Monsieur le Maire sur la proposition de Périmètre Délimité des Abords**

M. le Maire rappelle que la Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 a créé une alternative aux actuels rayons de protection de 500 mètres via la création des Périmètres Délimités des Abords (PDA).

Ces derniers ont été insérés dans le Code du Patrimoine dans le but d'adapter les servitudes de protection aux enjeux patrimoniaux territorialisés et à la réalité du terrain. Ils contribuent donc à une meilleure protection des monuments historiques concernés et des espaces qui participent à leur environnement que les rayons de protection de 500 mètres, souvent sujets à interprétation, notamment du fait du critère de co-visibilité difficile à appréhender. Par conséquent les PDA peuvent être plus restreints ou plus larges que les périmètres de 500 mètres.

Il souligne que dans le cadre de la révision du PLU, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé de modifier le tracé institué autour de l'église Saint-Jean-Baptiste par l'institution d'un Périmètre Délimité

des Abords (dit PDA). Il rappelle que le projet de PDA a été transmis par les services de la DRAC courant mai 2024 suite à un travail collectif sur la délimitation du périmètre et intégré au registre de concertation. Ce périmètre a été reporté sur les plans graphiques du projet de PLU en vue de l'information des habitants.

Au sein du PDA, toute demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il précise en dernier lieu que le Code du Patrimoine offre la possibilité de réaliser une enquête publique conjointe portant sur l'élaboration du Périmètre Délimité des Abords et la révision du Plan Local d'Urbanisme.

\*\*\*

- **Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L103-2 et suivants, L.153-14 et suivants et R.153-3 ;
- **Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 18/02/2021 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune et fixant les modalités de la concertation prévue à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme ;
- **Vu** le débat au sein du Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui s'est tenu le 13/12/2022 ;
- **Vu** le bilan favorable de la concertation préalable dressé par le Conseil Municipal le 21/01/2025 et les ajustements proposés et traduits dans la version à arrêter du PLU ;
- **Vu** le dossier annexé conformément au bordereau.
- **Vu** l'inscription au titre des monuments historiques de l'église Saint-Jean-Baptiste, en date du 24 juin 1983.
- **Vu** la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France de modifier le périmètre de protection actuel autour du monument historique, fixé à 500 mètres, transmise en mairie par mail le 15 janvier 2025

\*\*\*

**Considérant** que les personnes publiques associées n'ont émis aucun avis défavorable sur le projet de PLU,

**Considérant** les modifications apportées telles qu'elles ont été portées à la connaissance de la population (modifications des PPA et du bilan de la concertation, ainsi que les modifications intégrées suite à l'évaluation environnementale et la rédaction des choix retenus).

**Considérant** que ces modifications ne sont pas significatives et qu'elles ne modifient pas l'équilibre général du dossier tel que présenté à la population, certaines étant même redondantes et en lien avec les ajustements proposés dans le cadre du bilan ou de l'association des personnes publiques associées.

**Considérant** que le projet tel que modifié est prêt à être soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCT) directement intéressés.

**Considérant** que le périmètre délimité des abords :

- désignera des immeubles ou ensembles d'immeubles qui formeront avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui seront susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur ;
- se substituera au périmètre actuel des 500 mètres ;
- sera plus adapté au contexte communal et au monument historique.

**Considérant** la possibilité de mettre en place un périmètre délimité des abords (PDA) conformément à la loi relative à la Liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine et aux articles L.621-30 et L.621-31 du Code du patrimoine.

\*\*\*

**Après en avoir débattu et délibéré, le conseil municipal, par :**

- 00 Voix contre
  - 00 Abstentions
  - 14 Voix pour
- 
- ✓ **Rappelle** que le dossier à arrêter a fait l'objet d'ajustements tels qu'actés dans le cadre de l'association des personnes publiques associées et du bilan de la concertation, mais également suite à la restitution de l'évaluation environnementale et des choix retenus.
  - ✓ **Valide** les ajustements tels que rappelés dans l'exposé du Maire
  - ✓ **Émet** un avis favorable au projet de périmètre délimité des abords autour de l'église Saint-Jean-Baptiste de FLEUREY-SUR-OUCHÉ
  - ✓ **Arrête** en conséquence le projet de révision générale du PLU sur l'ensemble du territoire communal tel qu'il est annexé à la présente.
  - ✓ **Autorise** M. le Maire à diligenter une enquête publique conjointe portant sur l'approbation du Périmètre Délimité des Abords et sur le plan local d'urbanisme
  - ✓ **Précise que** le projet de PLU sera communiqué aux Services de l'Etat et aux personnes publiques associées suivantes :
    - ✓ *Préfet de Côte-d'Or ;*
    - ✓ *Direction Départementale des Territoires (DDT) de la Côte-d'Or*
    - ✓ *Présidents des Conseils Régional et Départemental ;*
    - ✓ *Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Agriculture ;*
    - ✓ *Directeur de la Direction Régionale des Affaires Culturelles*
    - ✓ *Président de la Communauté de Communes Ouche et Montagne*
    - ✓ *Président du PETR du SCOT Auxois Morvan,*
    - ✓ *Président de Dijon métropole,*
    - ✓ *Président de la Communauté de Communes limitrophe : Gevrey Chambertin et Nuits Saint Georges*
    - ✓ *EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat, de transports urbains et de SCOT limitrophes : Dijon Métropole, SCOT de Beaune et Nuits Saint Georges*
    - ✓ *Maires des communes limitrophes*
    - ✓ *Directeur de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement de Bourgogne Franche-Comté (DREAL)*
    - ✓ *Président de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF)*
    - ✓ *Président du Centre National de la Propriété Forestière*
    - ✓ *Président de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité ou l'Institut National des Appellations d'Origines,*
    - ✓ *Président de la Commission Locale de l'Eau du Syndicat du Bassin de l'Ouche,*
    - ✓ *A toutes autres personnes publiques ayant formulé le souhait d'être associées à la procédure,*

- ✓ **Habilite** M. le Maire à signer tout acte concernant cette affaire et se rapportant à l'exécution de la présente délibération, et notamment à solliciter (en temps utiles) la nomination d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal Administratif en vue de diligenter une enquête publique conjointe portant deux objets : la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et la mise en place d'un PDA.
- ✓ **Dit que** la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie et que le dossier tel qu'arrêté par le Conseil Municipal sera tenu à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture.

Le Maire  
Philippe ALGRAIN

