

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de FLEUREY-SUR-OUCHES

(21273)



PIECE N°2.4 – CHOIX RETENUS

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



Cabinet d'environnement PRELUDE

30 Rue de Roche

25360 NANCRAJ

03.81.60.05.48

contact@prelude-be.fr

www.prelude-be.fr



I. PRÉSENTATION DU CONTEXTE NORMATIF	3
3	
RAPPEL DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE :	3
LE CONTENU DU PADD ET L'ARTICULATION AVEC LES PIÈCES DU PLU :	8
II. PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE	8
8	
BILAN DE LA MISE EN APPLICATION DES PLU :	8
III. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE :	14
UNE SYNTHÈSE MISE EN AVANT EN RÉPONSE AUX CONSTATS DES DIAGNOSTICS :	14
LA SYNTHÈSE DES APPROCHES QUANTITATIVES	16
B1 - L'ÉTUDE DE CONSOMMATION	16
CONTEXTE INTRODUCTIF	16
PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE 01/2011 À 12/2020	18
Synthèse des données	21
PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE 01/2014 À 12/2024	21
B2 - L'ÉTUDE DE DENSIFICATION	25
LA PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS VACANTS	26
LA PRISE EN COMPTE DES RÉHABILITATIONS ÉVENTUELLES	27
LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES DANS LES OPÉRATIONS EN COURS EN ZONE CONSTRUCTIBLE	27
LE NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT MOBILISABLES DANS LES ESPACES INTERSTITIELS	28
IV. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER LES ORIENTATIONS DU PADD	33
LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT COMME AXE PRINCIPAL DANS LA PRISE EN COMPTE DES POLITIQUES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL	36
A1 - LA PRÉSERVATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	36
A2 - LA PRÉSERVATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET FORESTIÈRE	38
A3 - LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	39
LE SOUTIEN DU STATUT DE PÔLE QUI JUSTIFIE DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT ADAPTÉES AUX ENJEUX DU TERRITOIRE	42
B1 - LA VALORISATION PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE COMME SUPPORT DE LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE	42
B2 - LES MOBILITÉS NÉCESSAIRES À L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE,	43
B3 - LE DÉVELOPPEMENT ET LA VALORISATION DU RÔLE DE PÔLE COMME SUPPORT DU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DE L'HABITAT	44
B4 - LES OBJECTIFS DE MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE	45
Déterminer la durée de projection du PLU :	45
Encadrer le taux de croissance démographique :	45
Le renouvellement de la population via le turn-over des ménages (le départ de petits ménages pouvant permettre l'accueil de ménage plus grands).	46
La mobilisation du parc urbain existant (vacance / réhabilitation) ou de logements potentiellement réalisables au titre des espaces interstitiels et des projets.	47
La mobilisation de logements en dehors des capacités de densification / renouvellement	48
B5 - DIVERSIFIER LES FORMES D'HABITAT	48
LA NÉCESSAIRE TRADUCTION DES OBJECTIFS ET ENJEUX DE RÉSILIENCE SUR LE TERRITOIRE	48
C1 - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES	48
C2 - FAVORISER LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	49
C3 - LA PRISE EN COMPTE DES CAPACITÉS DES RÉSEAUX	50
V. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER DU ZONAGE	50
DÉLIMITATION DES ZONES AU SEIN DES PLANS GRAPHIQUES	50
LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES	50
LA DÉLIMITATION DES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES	64
La modification des STECAL du PLU	65
LE TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES PLU 2008 ET DU PLU RÉVISÉ	71
JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES	72
IDENTIFICATION DU BÂTI ISOLÉ	72



EMPLACEMENT RÉSERVÉ (L.151-41 CU) _____	73
MILIEUX HUMIDES (L.151-23 CODE DE L'URBANISME) – NOUVEAUTÉ DE LA RÉVISION _____	76
ÉLÉMENTS ÉCOLOGIQUE À PRÉSERVER (L.151-23 CU) – NOUVEAUTÉ DE LA RÉVISION _____	77
LISIÈRES FORESTIÈRES (L.151-17 CODE DE L'URBANISME) – NOUVEAUTÉ DE LA RÉVISION _____	78
CHEMIN PIÉTONNIER À PRÉSERVER (L.151-38 CODE DE L'URBANISME) – NOUVEAUTÉ DE LA RÉVISION _____	79
PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIÉ (L.151-19 CODE DE L'URBANISME) – RECENSEMENT COMPLÉTÉ DANS LE CADRE DE LA RÉVISION _____	79
AUTRES ÉVOLUTIONS CONSTATÉES PAR RAPPORT AU PLU ACTUEL – NOUVEAUTÉ DE LA RÉVISION _____	80
VI. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES _____	80
PRÉSENTATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'OAP _____	80
LES OAP CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES _____	80
LES OAP THÉMATIQUES _____	81
Les Orientations générales d'aménagement _____	81
Les Orientations générales visant à tenir compte des enjeux de lutte contre le réchauffement climatique, et pour la préservation de la santé et la limitation de l'artificialisation des sols _____	82
Les Orientations paysagères _____	82
LES OAP SECTORIELLES _____	82
Quelles sont les motivations des règles applicables aux zones ? _____	87
LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES _____	91
LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES PAR ZONES _____	91
Affectation, usage de sols et destinations des constructions _____	91
Règles d'implantation des constructions _____	94
Règles de hauteur _____	98
Stationnement _____	98
Qualité environnementale et paysagère _____	99
Réseaux _____	100
VII. ARTICULATIONS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD _____	101

I. PRÉSENTATION DU CONTEXTE NORMATIF



A RAPPEL DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui constitue la véritable pierre angulaire du dossier de PLU. Il fixe les grands objectifs du Conseil Municipal en matière d'aménagement du territoire et doit traduire l'objectif de développement durable défini à l'article L.110-1 du Code de l'Environnement : « l'objectif de développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Le PLU, se doit également de respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme, repris ci-dessous :

Article L101-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

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

e) Les besoins en matière de mobilité ;

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

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

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

Article L101-2-1

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Article L101-3

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.

Le PADD se doit de traduire une vision du développement de la Commune à court, moyen voire long terme. Aucune période réglementaire n'est imposée mais les orientations pourraient utilement tenir compte des différentes phases d'application de la Loi Climat et Résilience et ainsi projeter un développement à l'horizon fin 2040. En effet, il est rappelé que la Loi Climat et Résilience impose des objectifs de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à travers 3 décennies (2021-2030 / 2031/2040 / 2041-2050).

Il est l'expression « libre » du projet communal, par la voie du Conseil Municipal, mais il doit respecter les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101-1 et suivants, et L.141-4 et suivants du Code de l'Urbanisme. En outre, les objectifs de développement de la commune doivent prendre en compte les principes fondateurs encadrés par le code de l'urbanisme et le contexte normatif, notamment les documents de portée juridique supérieure en vigueur sur le territoire et dont la liste est détaillée ci-dessous :

Article L131-4

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;
- 3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

Article L131-5

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.

DOCUMENTS	ORIENTATIONS
<p>Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM)</p>	<p>Dans les zones côtières peuvent être établis des schémas de mise en valeur de la mer. Ces schémas fixent les orientations fondamentales de l'aménagement, de la protection et de la mise en valeur du littoral.</p> <p>À cet effet, ils déterminent la vocation générale des différentes zones et notamment les zones affectées au développement industriel et portuaire, aux cultures marines et aux activités de loisirs. Ils précisent les mesures de protection du milieu marin.</p> <p>Ils déterminent également les vocations des différents secteurs de l'espace maritime et les principes de compatibilité applicables aux usages correspondants, ainsi que les conséquences qui en résultent pour l'utilisation des divers secteurs de l'espace terrestre qui sont liés à l'espace maritime. Ils peuvent, en particulier, édicter les sujétions particulières intéressant les espaces maritime, fluvial ou terrestre attenants, nécessaires à la préservation du milieu marin et littoral.</p> <p>Non concerné</p>
<p>Plan de mobilité (PM)</p>	<p>Le plan de mobilité détermine les principes régissant l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises, la circulation et le stationnement dans le ressort territorial de l'autorité organisatrice de la mobilité. Il est élaboré par cette dernière en tenant compte de la diversité des composantes du territoire ainsi que des besoins de la population, en lien avec les collectivités territoriales limitrophes. Le plan de mobilité vise à contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports, selon une trajectoire cohérente avec les engagements de la France en matière de lutte contre le changement climatique, à la lutte contre la pollution de l'air et la pollution sonore ainsi qu'à la préservation de la biodiversité.</p> <p>Il n'existe pas de plan de mobilité approuvé ou en cours d'élaboration en janvier 2025</p>

<p>Programme local de l'habitat (PLH)</p>	<p>Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.</p> <p>Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.</p> <p>Il n'existe pas de PLH approuvé ou en cours d'élaboration en janvier 2025</p>
<p>Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)</p>	<p>Le plan climat-air-énergie territorial définit, sur le territoire de l'établissement public ou de la métropole :</p> <p>1° Les objectifs stratégiques et opérationnels de cette collectivité publique afin d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, en cohérence avec les engagements internationaux de la France ;</p> <p>2° Le programme d'actions à réaliser afin notamment d'améliorer l'efficacité énergétique, de développer de manière coordonnée des réseaux de distribution d'électricité, de gaz et de chaleur, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, y compris le potentiel de récupération de chaleur à partir des centres de données, de développer le stockage et d'optimiser la distribution d'énergie, de développer les territoires à énergie positive, de réduire l'empreinte environnementale du numérique, de favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre et d'anticiper les impacts du changement climatique. Sont inclus des objectifs relatifs aux installations de production de biogaz.</p> <p>Ce programme d'actions peut fixer des objectifs relatifs aux installations agrivoltaïques définies à l'article L. 314-36 du code de l'énergie.</p> <p>Il n'existe pas de PCAET approuvé ou en cours d'élaboration en janvier 2025</p>
<p>Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de l'Auxois Morvan</p>	<p>Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.</p> <p>L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :</p> <p>1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;</p> <p>2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;</p> <p>3° Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables.</p> <p>Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article L. 101-2 et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme.</p> <p>Il n'existe pas de SCOT approuvé ou en cours d'élaboration en janvier 2025</p>

A défaut de SCOT approuvé, le projet de PLU devra également intégrer les dispositions suivantes :

Article L131-6

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1.

Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1.

Ainsi, le tableau ci-dessous, tel que rappelé en introduction du PADD, dresse la liste complémentaire des documents devant être pris en compte dans le cadre de la procédure de révision.

Documents	Orientations à prendre en compte
Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	Le SRADDET a été modifié en 2024 et est en attente de validation définitive par arrêté préfectoral. Il fixe notamment des objectifs de répartition en matière de modération de la consommation de l'espace.
Schéma Directeur Alimentation d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée Corse 2022-2027	Limiter et encadrer les problèmes de pollutions liés aux hydrocarbures ou substances dangereuses compte-tenu du contexte karstique du sol
	Prévoir une gestion équilibrée de la ressource en eau (les objectifs de développement démographique et économique devront être en adéquation avec les capacités de production d'eau à l'échéance du PLU)
	Protéger les milieux aquatiques de toute dégradation, et notamment, préserver, restaurer et gérer les zones humides
	Augmenter la sécurité des populations face aux risques inondation
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Ouche (déclinaison du SDAGE)	Retour durable à l'équilibre quantitatif via la maîtrise des prélèvements, la gestion de la ressource et des usages économes en eau
	Gestion des inondations avec maîtrise du ruissellement pluvial, limitation du ruissellement
PPRI de l'Ouche	Servitude qui s'impose au PLU, il s'agira de limiter le développement de l'urbanisation au sein des secteurs réglementaires et de préserver les champs d'expansion des crues
Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bourgogne Franche-Comté	Plusieurs sous-trames de réservoirs et de corridors sont identifiées sur le territoire. Ces sous-trames ont été adaptées au contexte local par l'environnementaliste qui a mis en avant des corridors et réservoirs à préserver (voire restaurer) sur les enjeux suivants : forêts, prairie / bocage, pelouses sèches, plans d'eau et zones humides, cours d'eau et milieux humides
Zone de répartition des eaux	Il s'agit de prendre en compte le déséquilibre quantitatif chronique de la ressource en eau et limiter / réduire les prélèvements
Document d'aménagement de la forêt communale 2008-2027	Prendre en compte les orientations et ne pas imposer d'EBC sur les bois concernés, car le document suffit en lui-même à la préservation des bois
Schéma départemental des carrières	Dresse la liste des sites où l'extraction est interdite. En matière de carrière il s'agit également de se positionner sur le devenir de celle qui arrive en fin d'exploitation et sur le développement potentiel de nouveaux sites.
Schéma régional éolien	Couplé avec les études réalisées par la CCOM le territoire communal n'est pas propice au développement de l'éolien.
Schéma Départemental d'Aménagement Numérique	Il s'agit de ne pas porter atteinte au développement de la fibre et des réseaux de communication de manière générale.

B

LE CONTENU DU PADD ET L'ARTICULATION AVEC LES PIÈCES DU PLU :

Le PADD est établi au regard des enjeux qui ont émergés des différents diagnostics. Les thématiques qu'il aborde sont encadrées par le Code de l'urbanisme et sont nombreuses, elles sont parfois transversales et pourront être regroupées au sein d'axes principaux.

À ce titre, le PADD définit les orientations générales en matière de politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Les orientations doivent ainsi permettre de décliner plusieurs thématiques transversales dont l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Dans sa dernière version débattue en date de mai 2024 (version en vigueur issue de la Loi du 10/03/2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, le projet d'aménagement et de développement durables doit traduire les thématiques visées à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, à savoir définir :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.
- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.
- Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

II. PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

A

BILAN DE LA MISE EN APPLICATION DES PLU :

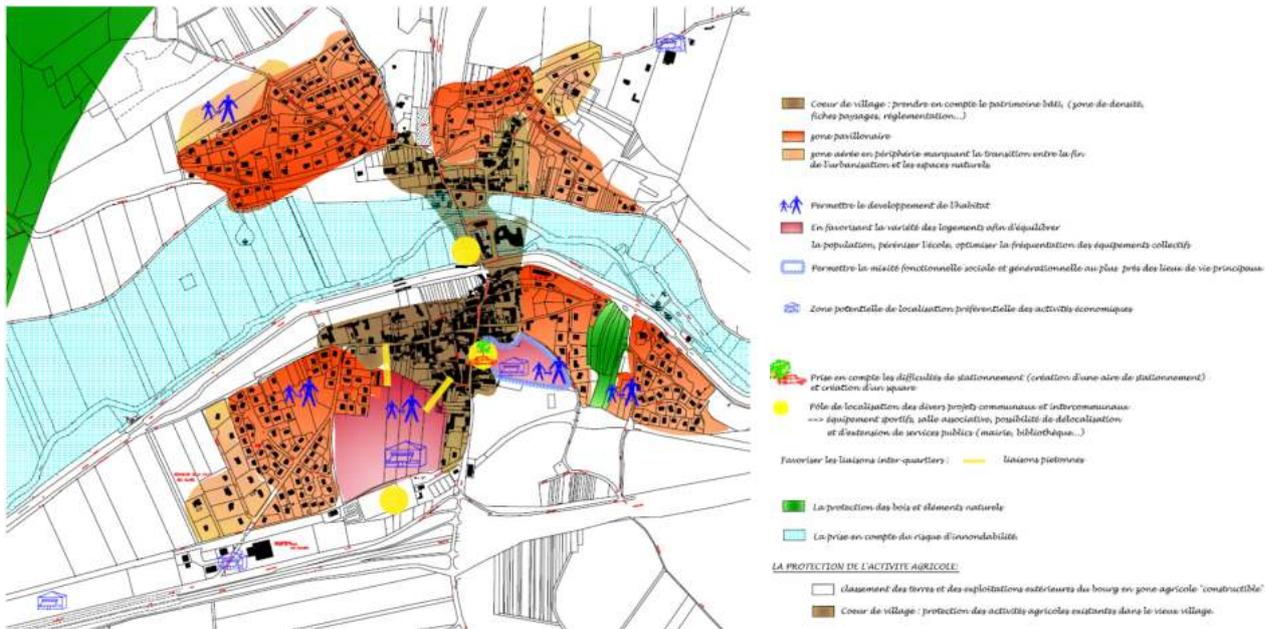
La réflexion engagée au titre du PADD doit s'appuyer sur le bilan de la mise en application du PLU actuellement en vigueur afin de vérifier si les orientations de développement traduites étaient cohérentes et si elles peuvent ou doivent être modifiées / transposées dans le futur PLU.

La commune est couverte par un plan local d'urbanisme en vigueur dans sa version en vigueur approuvée en date du 22/01/2017. Le bilan se base sur les orientations traduites au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables à défaut de critère d'évaluation (imposés à partir de 2019).

Le PADD approuvé en 2008 fixe les grandes orientations suivantes :

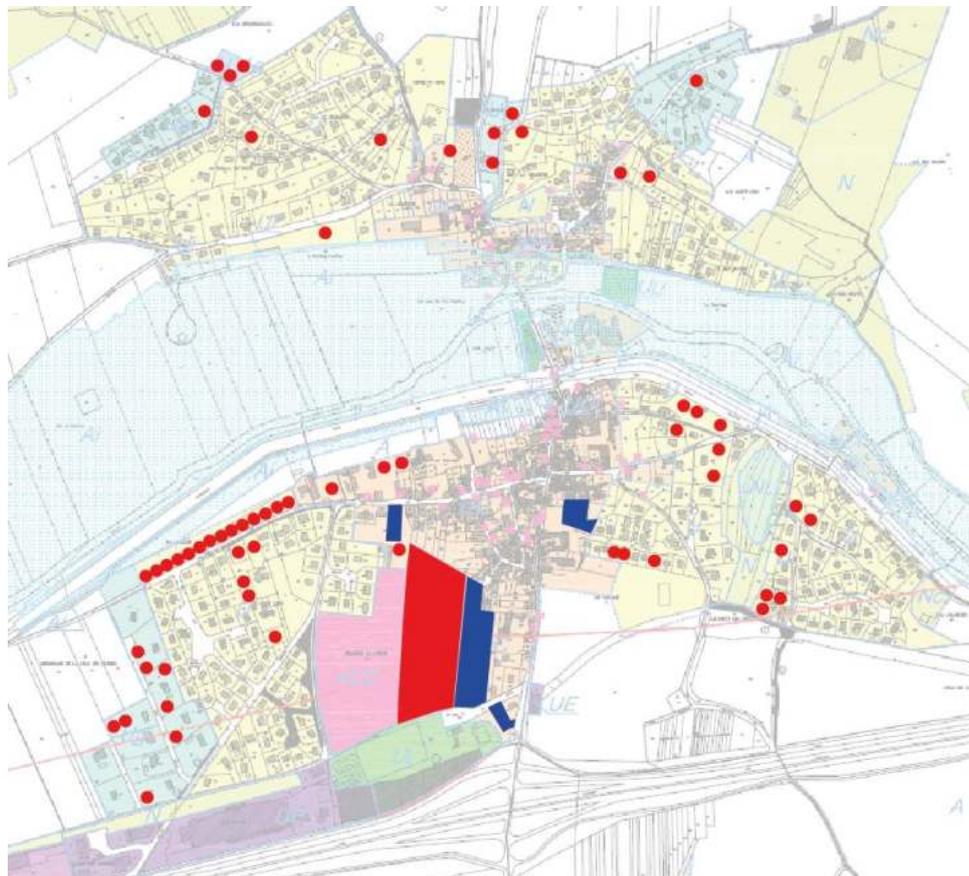
- Optimiser la fréquentation des équipements collectifs et publics et pérenniser l'école.
- Permettre le développement de l'habitat en favorisant la variété des logements et afin notamment d'obtenir une augmentation et un équilibre de la population, gage de durabilité et de régularité de fréquentation des écoles et de vie associative.
- Permettre la mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble de la commune et préférentiellement au plus près des lieux de vie et d'animation principaux, notamment dans la Grande rue du Haut.
- Pérenniser les activités économiques, commerciales et artisanales existantes et permettre leur développement ainsi que l'accueil de nouvelles, en tenant compte des localisations actuelles, des possibilités d'extension ou de délocalisation, de la possibilité d'ouverture de nouveaux espaces.
- Prendre en compte les difficultés de stationnement dans le village et les gênes engendrées sur la circulation véhicule et piétonne et sur la fréquentation des commerces, par la création d'un espace de stationnement en cœur de village.
- Favoriser les liaisons et les communications entre les quartiers, les équipements collectifs, les activités et l'accès à la nature alentour.
- Permettre la réalisation de projets communaux ou intercommunaux en matière d'équipements publics et collectifs tels que la réalisation d'équipements sportifs, la création d'une salle associative et la possibilité de délocalisation et d'extension des services publics (Mairie, Poste, Bibliothèque...)
- Permettre la maîtrise communale dans la réalisation de projets répondant aux besoins mis en lumière par le diagnostic du PLU et aux objectifs du présent PADD notamment sur les terrains situés entre la Grande Rue du Haut et la Petite Rue de Collonges.
- Réserver les terrains nécessaires aux aménagements publics en vue de la sécurisation ou l'embellissement du village.
- Obtenir une réglementation permettant une densité adaptée aux capacités des réseaux et équipements publics existants et s'inscrivant dans la poursuite des formes urbaines existantes du village.
- Mieux prendre en compte le patrimoine bâti de Fleurey-Sur-Ouche, dans sa participation aux paysages et à la qualité du village, grâce aux différents moyens juridiques disponibles.
- La protection de l'activité agricole par le classement des terres agricoles en zone Agricole. La prise en compte des exploitations existantes et à venir en permettant les délocalisations hors de la partie bâtie et les installations nouvelles dans le respect du paysage et de l'environnement.
- La protection des bois et des éléments naturels de la commune tels que l'Ouche et le Canal de Bourgogne, les milieux humides, les pelouses et pâtures calcaires...
- La prise en compte des risques majeurs technologiques et naturels tels que l'inondabilité.

Dans l'ensemble, le PADD ne fixe aucun objectif démographique, mais la délimitation des zones de développement visées est encadrée au sein de la carte illustrative des orientations d'aménagement.



La carte ci-dessous permet de reporter les créations de constructions nouvelles par analyse différentielle entre le cadastre du PLU approuvé en 2025 et les fonds de plans graphiques issues de leur dernière version en 2014. On constate alors que la presque totalité des constructions a été réalisée au sein des zones urbaines du PLU ou dans la zone de développement principale du PLU (Lotissement La Velle). Certaines constructions à vocation d'équipements et d'activités ont été réalisées au sein de la trame.

Au final, l'analyse globale de l'évolution de l'urbanisation depuis 2017 montre un développement centralisé au sein de la trame, sans réelle extension urbaine.



Le recensement des autorisations d'urbanisme entre 01/01/2017 et 30/01/2025 d'après les sources DIDO) permet de mettre en avant les résultats suivants. En synthèse, sur les 118 logements créés, 66% sont des logements individuels. On constate toutefois une certaine diversification du parc avec près de 35% de logements de types T1 à T3.

ANNEE	ORIGINE PORTEUR DE PROJET	OBJET	TYPOLOGIE				NOMBRE DE PIECES						LOCATIF SOCIAUX		
			INDIVIDUEL PUR	COLLECTIF	INDIVIDUEL GROUPE	RESIDENCE	1	2	3	4	5	6 ET +			
2017	FLEUREY		1												
	FLEUREY		1												
	FLEUREY		1										1		
	FLEUREY		1												
	FLEUREY		1												
	CHENOVE		1												1
	DIJON		1												1
	PERRIGNY LES DIJON		1												1
	CHEVIGNY		1								1				
				9	0	0	0	0	0	1	0	1	3	0	
2018	DARNOIS		1											1	
	DIJON		1											1	
	DIJON		1											1	
	DIJON		1										1		
	FLEUREY		1										1		
	FLEUREY		1										1		
	FLEUREY		1										1		
	FLEUREY		1										1		
	FLEUREY		1										1		
	HAUTEVILLE LES DIJON		1							1				1	
	TALANT		1											1	
	VELARS		1											1	
	FLEUREY		1								1				
ST MESMIN	Changement destination	1													
BLANCEY		1												1	
			15	0	0	0	0	1	1	2	8	0	0		
2019	DIJON		1											1	
	DIJON		1											1	
	DIJON		1										1		
	DIJON		1										1		
	FLEUREY		1										1		
	MARSANNAY		1										1		
	MONTAUBAN		1										1		
	POMMARD		1										1		
	DIJON		1											1	
	DIJON		1											1	
	FLEUREY		1											1	
MARSANNAY		1											1		
COUTERNON		1								1					
			13	0	0	0	0	0	2	1	5	4	0		

Permettre la mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble de la commune et préférentiellement au plus près des lieux de vie et d'animation principaux, notamment dans la Grande rue du Haut.	Cette orientation a été mise en œuvre à travers le développement d'une offre de logements adaptée au sein du lotissement La Velle et par la création du pôle médical, du pôle administratif (mairie et poste) et de l'Intermarché en centre bourg.
Pérenniser les activités économiques, commerciales et artisanales existantes et permettre leur développement ainsi que l'accueil de nouvelles, en tenant compte des localisations actuelles, des possibilités d'extension ou de délocalisation, de la possibilité d'ouverture de nouveaux espaces.	Cette orientation a été mise en œuvre avec le développement des commerces au Sud du bourg, principalement en entrée de ville.
Prendre en compte les difficultés de stationnement dans le village et les gênes engendrées sur la circulation véhiculaire et piétonne et sur la fréquentation des commerces, par la création d'un espace de stationnement en coeur de village.	Orientation mise en œuvre via l'aménagement des espaces de stationnement aux abords du nouveau bâtiment de la mairie
Favoriser les liaisons et les communications entre les quartiers, les équipements collectifs, les activités et l'accès à la nature alentour.	Orientation traduite dans le lotissement la Velle via un schéma de circulation cohérent. Elle se traduit avec les réflexions encore à l'étude engagées par les élus.
Permettre la réalisation de projets communaux ou intercommunaux en matière d'équipements publics et collectifs tels que la réalisation d'équipements sportifs, la création d'une salle associative et la possibilité de délocalisation et d'extension des services publics (Mairie, Poste, Bibliothèque...)	Orientation traduite avec la création du pôle de la mairie et de la maison de santé.
Permettre la maîtrise communale dans la réalisation de projets répondant aux besoins mis en lumière par le diagnostic du PLU et aux objectifs du présent PADD notamment sur les terrains situés entre la Grande Rue du Haut et la Petite Rue de Collonges.	Orientation mise en œuvre à travers la création du pôle administratif.
Réserver les terrains nécessaires aux aménagements publics en vue de la sécurisation ou l'embellissement du village.	Des emplacements réservés prévus au PLU
Obtenir une réglementation permettant une densité adaptée aux capacités des réseaux et équipements publics existants et s'inscrivant dans la poursuite des formes urbaines existantes du village.	Il apparaît que les OAP imposaient une densité minimale qui a été dépassée pour afficher une densité plus importante de 30 logements à l'hectare (au lieu de 22).
Mieux prendre en compte le patrimoine bâti de Fleurey-Sur-Ouche, dans sa participation aux paysages et à la qualité du village, grâce aux différents moyens juridiques disponibles.	Un règlement qui encadre et préserve les composantes du bourg
La protection de l'activité agricole par le classement des terres agricoles en zone Agricole. La prise en compte des exploitations existantes et à venir en permettant les délocalisations hors de la partie bâtie et les installations nouvelles dans le respect du paysage et de l'environnement.	Orientation prise en compte, les terres agricoles n'ont pas beaucoup été affectées par le développement du village, hormis sur les secteurs fléchés au titre du PADD.
La protection des bois et des éléments naturels de la commune tels que l'Ouche et le Canal de Bourgogne, les milieux humides, les pelouses et pâtures calcaires...	Idem pour les milieux naturels.
La prise en compte des risques majeurs technologiques et naturels tels que l'inondabilité.	Report du PPRI dans le PLU.

Globalement, le bilan de la mise en application du PLU s'appuie sur des orientations générales qui ont été mises en œuvre en presque totalité. Les orientations d'aménagement imposaient dès 2014 un nécessaire échelonnement des opérations AU1 (lotissement La Velle) et AU2 sur 10 ans (avec une échéance de 5 ans entre les deux permis d'aménager). Force est de constater que le développement du territoire est resté globalement cohérent avec les perspectives initiales.

III. SYNTHÈSE DES ENJEUX DU TERRITOIRE :



A UNE SYNTHÈSE MISE EN AVANT EN RÉPONSE AUX CONSTATS DES DIAGNOSTICS :

En tant que document juridique, qui se doit de respecter de nombreuses normes supérieures, le PLU permet à la Commune de pouvoir s'adapter tant à l'évolution des générations qu'à celles des réglementations tout en assumant les objectifs d'un développement modéré et sa volonté de protéger l'environnement, les ressources naturelles et le patrimoine architectural et environnemental de la Commune.

Il est rappelé que le PADD est l'expression « libre » du projet communal, mais qu'il se doit de respecter les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101-1 et suivants, et L.141-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Conformément au Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit fixer des orientations sur plusieurs thématiques. Celles-ci sont transversales et pourront être utilement regroupées au sein de principaux axes de développement qui constitueront les bases de réflexions du PADD.

Ces axes pourront / devront s'appuyer sur l'analyse normative présentée ci-avant, ainsi que sur les enjeux et contraintes du territoire tels que synthétisés ci-dessous. Il est précisé ici que les éléments détaillés dans le tableau sont directement tirés des diagnostics, il appartient aux élus de se positionner sur leur traduction éventuelle (et sur le degré souhaité) dans le cadre de leurs réflexions.

Ce tableau permet de présenter une aide à la décision mais n'impose pas que toutes les orientations soient nécessairement détaillées dans le PADD, certaines sont des orientations générales qui ne dépendent pas de l'outil PLU ou ne sont pas de compétence communale.

Thématiques	Synthèse
La protection des paysages	- Un jeu de relief source de perspectives paysagères à prendre en compte
	- Présence du calcaire de comblanchien qui affleure sur certaines parties du territoire (principalement à l'extrémité Est au nord de l'Ouche)
	- Un territoire forestier avec présence de la vallée de l'Ouche qui constitue un axe majeur sur le territoire
	- Des points noirs identifiés à revaloriser
	- Présence de constructions éparses au sein des terres agricoles à prendre en compte
	- Le paysage n'est pas que naturel, il faut également prendre en compte le paysage urbain et notamment le patrimoine architectural
La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	- Deux mares sont identifiées sur le territoire ainsi qu'un réseau de sources et résurgences liées à la nature du sol
	- Protection des milieux humides notamment le long de la vallée de l'ouche
	- Des espaces de respiration présents et identifiés dans le bourg : parcs, vergers et jardins à préserver au sein de la trame urbaine
	- Prendre en compte et préserver la vocation agricole
La préservation ou de remise en bon	- Ouche identifiée en tant que réservoir de biodiversité avec des espèces

état des continuités écologiques	patrimoniales à préserver
	- Prendre en compte et intégrer les enjeux liés aux ZNIEFF et zone NATURA 2000
	- Des espèces protégées inventoriées sur le Commune
	- La trame verte et bleue a été déclinée à l'échelle du territoire
L'habitat	- Commune périurbaine sous influence métropolitaine
	- Permettre un développement urbain maîtrisé avec un objectif de croissance démographique affiché
	- Répondre aux différents parcours de vie en poursuivant les objectifs de diversification du parc
Les transports et les déplacements	- Présence de nombreux sentiers de randonnées sur le territoire et notamment au sein de la trame urbaine qui contribuent à la valorisation paysagère et touristique du territoire
	- A38 avec échangeur qui contribue à la proximité du village par rapport à la métropole, mais axe qui coupe le territoire d'Est en Ouest et fragmente les continuités écologiques
	- Présence de la véloroute le long du canal
	- Pas de compétence en transport en commun
	- Un autosolisme très présent (population d'actifs dijonnais) qui engendre des problématiques de stationnement (sécurité) et de circulation principalement dans le centre bourg (très dense).
Les réseaux d'énergie et la lutte contre le changement climatique	- Développement urbain vertueux en termes d'artificialisation des sols, de consommation énergétique, d'émission de GES, préservation des ressources et de la biodiversité
	- Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des composantes et enjeux du territoire
Le développement des communications numériques	- Permettre le développement des politiques portées par les autorités compétentes ans le respect des orientations du PADD
L'équipement commercial, le développement économique	- Un pôle d'activité et commercial au sein de la CCOM, pôle relais de la métropole
	- Une zone d'activité (Les Combets) peu qualitative
	- Dévitalisation du centre bourg,
Les loisirs et les équipements	- Faible taux de rotation des ménages : on est sur une population sédentarisée qui trouve réponse à ces besoins. Il faut poursuivre le développement d'une offre adaptée en équipements et services

	<ul style="list-style-type: none"> - Politique de gestion des équipements qui doit être prise en compte au regard des capacités d'accueil du territoire et des enveloppes foncières. - Préserver, voir développement au besoin les équipements sportifs et de loisirs qui contribuent au cadre de vie
Les capacités des réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les ressources en eau potable (zone stratégique d'alimentation) - AEP par interconnexion,
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte le statut de pôle au titre de la CCOM pour encadrer un potentiel de droit à consommer plus important - Limiter et encadrer la consommation des terres et l'artificialisation
Les risques	<ul style="list-style-type: none"> - Territoire sensible aux pollutions (sol calcaire propice aux infiltrations) - Prise en compte des risques naturels et technologiques - Limiter les risques de ruissellement



B LA SYNTHÈSE DES APPROCHES QUANTITATIVES

B1 - L'ÉTUDE DE CONSOMMATION

CONTEXTE INTRODUCTIF

Les projections du PLU doivent s'inscrire en continuité avec les principes de modération de la consommation de l'espace renforcés par la Loi Climat et Résilience d'août 2021 et contribuer (tous les 10 ans) à s'inscrire dans la trajectoire de réduction de 50% des emprises consommées sur les 10 années précédentes.

Afin de pouvoir établir l'emprise des espaces agricoles, forestiers et naturels consommés sur les années précédentes, et ainsi estimer l'enveloppe des « droits à consommer¹ » à laquelle peut prétendre la Commune, il est nécessaire d'établir une analyse de la consommation. À ce titre le Code de l'urbanisme impose trois échéances :

ÉCHÉANCE 1	<p>Imposée par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi Climat et Résilience", qui fixe l'objectif de diviser par deux le rythme de la consommation des terres agricoles, forestières et naturelles, dans les dix années suivant la promulgation de la loi, par rapport aux 10 années précédentes.</p> <p>La Loi Climat et Résilience ayant été promulguée le 24 août 2021, la période de référence retenue pour le recensement des consommations passées au titre de cette loi est de 08/2011 à 08/2020, période ramenée en années complètes conformément aux attentes des services de l'Etat de 01/2011 à 12/2020.</p>
ÉCHÉANCE 2	<p>Imposée à l'article L151-4 du code de l'urbanisme qui stipule en outre que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan (PLU) ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.</p> <p>En l'état, il est projeté un arrêt du PLU début 2025, une première analyse de la consommation foncière est donc réalisée sur la période 01/2014 à 12/2024.</p>

¹ Par droit à consommer il est entendu le potentiel de terres maximum que la Commune peut consommer au regard des objectifs de la loi, il ne s'agit pas d'un objectif en soi

Ces analyses sont réalisées au regard des informations mobilisables au titre de la base de données du Portail de l'Artificialisation des Sols (outil développé par le CEREMA), ainsi que par une analyse combinée par photo interprétation sur les fonds aériens disponibles en 07/2010 et 08/2020. Pour la période 01/2021 à 12/2023, l'analyse sera également complétée au regard de l'analyse combinée :

- Des données DIDO (anciennement SIT@DELL2) qui permettent de dresser le constat des autorisations d'urbanisme créatrices de logements accordées sur cette période. Bien entendu, les données mobilisées au titre de cette source seront comparées avec celles dressées par la Commune (au regard du recensement des autorisations d'urbanisme).
- De la comparaison des bases de données cadastrales GEOJSON mises à jour régulièrement entre 03/2019 et 12/2024.
- Des projets éventuellement portés à la connaissance de la Commune.

Préalablement à la présentation des conclusions de l'étude il est nécessaire de contextualiser les notions employées, afin de permettre à tout à chacun de pouvoir s'approprier les études. Ces notions sont celles issues du décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme.

Ainsi, l'analyse effectuée sur la période 01/2011 à 12/2020, et la détermination des « droits à consommer » sur la première période d'application (01/2021 à 12/2030) doit se baser essentiellement sur la notion de consommation. Il apparaît toutefois nécessaire de bien délimiter l'emprise des terres consommées pour valider leur caractère d'espaces agricoles, naturels ou artificiels.

Si la qualification de terres agricoles et forestières semble facile à mettre en avant (terres boisées ou cultivées), celle de terres naturelles présente une certaine limite car il n'existe aucune définition précise de ce qu'est un espace naturel. En ce sens, l'analyse s'appuiera sur la définition de la consommation d'espace transposée au sein de la Loi Climat et Résilience, laquelle précise qu'il s'agit de "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné".

L'article 191 de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets précise que « afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi ».

Ainsi, la notion d'artificialisation (transposée à l'article R.101-1 du Code de l'Urbanisme) ne sera mise en application qu'à compter de janvier 2031 et viendra par la suite se substituer aux objectifs de réduction de consommation à proprement parler. Dès lors, à la différence de la consommation, l'artificialisation permettra de mettre en avant et de quantifier les emprises ayant subi ou susceptibles de subir (en fonction de leur occupation ou de leur usage) une altération durable de tout ou partie de leurs fonctions écologiques (particulièrement des fonctions hydriques, biologiques et climatiques), ainsi que de leurs potentiels agronomiques.

Le texte précise également que la qualification des surfaces est seulement attendue pour l'évaluation du solde d'artificialisation nette des sols (flux) dans le cadre de la fixation et du suivi des objectifs des documents de planification et d'urbanisme. Pour traduire ces objectifs dans le document d'urbanisme, il appartient à l'autorité compétente de construire un projet de territoire (dans le schéma de cohérence territoriale, puis dans le plan local d'urbanisme ou dans la carte communale), en conciliant les enjeux de sobriété foncière, de qualité urbaine et la réponse aux besoins de développement local.

Au titre du décret n°2023-1096 du 27/11/2023, sont considérées comme des surfaces artificialisées ou non artificialisées les emprises suivantes. Les seuils de référence à prendre en compte portent sur une surface supérieure ou égale à 50m² d'emprise au sol pour la catégorie 1, et 2500m² d'emprise au sol ou de terrain pour les autres catégories.

- o Surfaces dites déjà artificialisées :
 - 1° : Surface dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
 - 2° : Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
 - 3° : Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
 - 4° : Surface partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).



- 5° : Surfaces à usages résidentiels, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
- Surfaces dites non artificialisés :
 - 6° : Surfaces naturelles qui sont soit nues (sables, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
 - 7° : Surfaces à usage de culture, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
 - 8° : Surface naturelles ou végétalisées constituent un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.

Une circulaire du 4 août 2022 du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires rappelle que les trajectoires de réduction de la consommation d'espace pour atteindre le Zéro Artificialisation Nette (d'ici 2050) doivent être arbitrées dans les documents de planification des régions (SRADDET) et collectivités du bloc local (SCoT et PLUi)..

PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE 01/2011 À 12/2020

Comme évoqué précédemment, plusieurs sources de données peuvent être mobilisées pour traduire les incidences en matière de consommation.

La première s'appuie sur les données du portail de l'artificialisation des sols (dite donnée OAS) dont la synthèse est présentée dans le tableau ci-contre.

Les données du portail de l'artificialisation des sols mettent en avant une surface de terres consommées d'environ 9.8 hectares sur l'ensemble du territoire sur la période de référence, dont 6.7 hectares pour les besoins de l'habitat.

Il est rappelé que ces données ont été mises en avant dans le cadre du plan national biodiversité, et produites par le CEREMA. Ainsi, la base, créée chaque année depuis 2009, s'appuie sur les fichiers fonciers et contient les données au 1er janvier de l'année concernée. Entre autres, les parcelles comprennent, pour chacune d'entre elles, la surface urbanisée et non urbanisée déclarée par les propriétaires. Elles permettent ainsi, par comparaison entre chaque millésime, d'évaluer le changement d'usage des sols, et donc la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui en serait la conséquence.

Analyse de l'artificialisation des sols					
Surface en m ² issues du portail de l'artificialisation des sols					
Année	TOTAL	Activité	Habitat	Mixte	Divers
2011	8 993	1 598	7 395	0	0
2012	4 578	0	4 578	0	0
2013	20 314	9 734	10 580	0	0
2014	0	0	0	0	0
2015	27 174	6 050	21 124	0	0
2016	2 491	0	2 491	0	0
2017	32 852	14 463	18 079	310	0
2018	1 128	0	1 128	0	0
2019	824	0	824	0	0
2020	584	0	584	0	0
TOTAL	98 938	31 845	66 783	310	0

En pratique, cependant, cette base présente des limites liées notamment au contrôle des données déclarées, créant des divergences entre la définition officielle et le classement réel. Les fichiers fonciers constituent donc une source reconnue permettant d'étudier la consommation des espaces, mais certaines précautions d'usage doivent être mises en oeuvre. Il apparaît donc nécessaire d'approfondir l'analyse réalisée au titre du portail de l'artificialisation des sols via une approche communale.

À titre d'exemple, les fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de donnée sur le domaine non cadastré. D'après le CEREMA, ne sont pas cadastrés (entre autres) :

Les voies publiques : rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux ;

Les bâtiments appartenant à un organisme public (communes, intercommunalités...) en ce qu'ils sont exonérés de taxe foncière. L'étude des cas a montré qu'une partie des bâtiments n'était pas présente dans la base. Les chiffres produits ne prennent donc en compte qu'une partie de la consommation d'espaces due aux propriétés publiques.

Les bâtiments agricoles (sauf serres) en ce qu'ils ne sont pas soumis à la taxe foncière.

Le CEREMA prévoit dans le cadre de l'analyse mise en oeuvre que les données présentes sur le site du portail de l'artificialisation des sols soient publiées pour donner des tendances de façon uniforme sur toute la France, il est



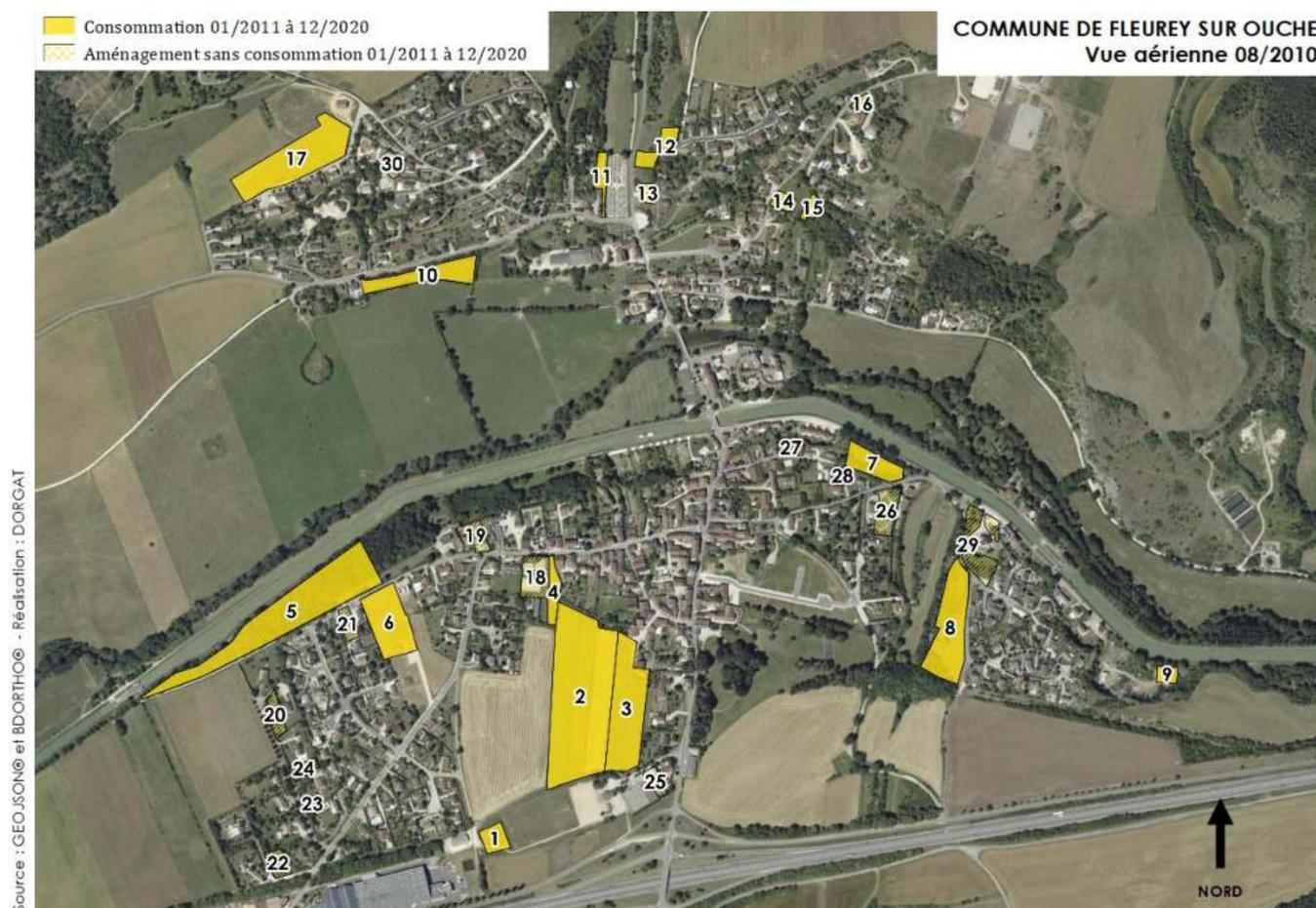
toutefois possible que les documents de planification fassent référence à des données sur la consommation d'espace qui soient différentes de celles qui sont publiées sur ce site.

À ce titre, l'approche de l'analyse de la consommation est donc effectuée au travers d'une analyse comparée plus fine basée sur la photo-interprétation des vues aériennes de 2010 et de 2020.

Dans le cadre de cette analyse, se pose la question de la date de prise en compte de la consommation d'espace (point également relevé par le CEREMA dans le cadre des études portant sur l'établissement du portail de l'artificialisation des sols). Faut-il en effet considérer que la consommation est effective à partir du moment où le projet a été autorisé ou réalisé (plusieurs années pouvant s'écouler entre les deux) ? Une doctrine des services de l'Etat est venue confirmer que les espaces agricoles, naturels et forestiers doivent être considérés comme consommés dès lors que les premiers travaux de viabilisation auront été engagés (il apparaît dès lors indispensable d'effectuer un recensement exhaustif des autorisations d'urbanisme accordées pour identifier si elles seront ou non sources de consommation et les prendre en compte, le cas échéant, dans les calculs des « droits à consommer »).

Ainsi, les vues aériennes sont comparées afin de mettre en évidence (par photo interprétation) les emprises qui ont été effectivement consommées. Ces données s'appuient sur les vues aériennes en dates du 07/07/2010 (information issue de la mosaïque IGN) et du 09/08/2020 (information issue de la mosaïque IGN). Cette analyse a pour principaux objectifs :

- de s'assurer de la cohérence des données issues du portail (telles que présentées ci-dessus),
- de localiser les secteurs où les terres ont été consommées, pour mesurer notamment l'étalement urbain et / ou les enjeux de densification / requalification mis en œuvre.



Bien que la période d'analyse des vues aériennes (07/2010 à 08/2020) soit quelque peu en décalage par rapport à celles des données du portail de l'artificialisation (01/2011 à 12/2020), il faut toutefois relever que l'analyse s'effectue bien sur une période de 10 ans et que les premiers enjeux de consommation (mise en application de la première décennie) seront pris en compte à compter de 09/2020. Ainsi, l'analyse n'est pas erronée car toutes les surfaces consommées réalisées après 08/2020 seront intégrées dans le potentiel de consommation à prendre en compte pour la période de référence après l'entrée en vigueur de la loi Climat (soit du 01/2021 au 12/2030). Cette

période s'étale donc sur une durée légèrement supérieure à 10 ans (10 ans et 6 mois du 08/2020 au 12/2030) et permet de lisser les écarts affichés sur la période post Loi Climat. Comme indiqué précédemment, l'écart ne doit pas être exclusivement imputé à la période temporelle de référence mais également au détail des fichiers fonciers servant de base à l'établissement des données du portail. Les éléments suivants permettent de synthétiser les données graphiques au titre de la période de référence 07/2010 à 08/2020.

De même, l'analyse s'appuie sur la doctrine des services de l'Etat (modifiée début 2023), laquelle précise que les espaces ne sont considérés comme sources de consommation qu'au début de la réalisation des travaux. Ainsi, il apparaît clairement que certains espaces (comme le lotissement du Clos du Sophora ou la ZAC des Combets à, ont fait l'objet de viabilisation avant 2011 et que les constructions ne doivent donc pas être prises en compte dans la période de référence (même si elles n'apparaissent pas avant 2011). Il en va de même des constructions agricoles, non considérées comme source de consommation.

Consommation						
Période 01/2011 à 12/2020						
N°	Surface	Consommation	Vocation	Densité globale	Densité Extension	Densité Densification
1	1518	1518	Equipement			
2	26280	26280	72 logements	27,40	27,40	
3	9888	9888	Activité			
4	1560	1560	Equipements			
5	16958	16958	10 logements	5,90	5,90	
6	6148	6148	5 logements	8,13	8,13	
7	2991	2991	3 logements	10,03	10,03	
8	8072	8072	8 logements	9,91	9,91	
9	798	798	1 logement	12,53	12,53	
10	4383	4383	1 logement	2,28	2,28	
11	1095	1095	1 logement	9,13	9,13	
12	1706	1706	2 logements	11,72	11,72	
13	539	539	1 logement	18,55	18,55	
14	764	764	1 logement	13,09	13,09	
15	821	821	1 logement	12,18	12,18	
16	591	591	1 logement	16,92	16,92	
17	10270	10270	9 logements	8,76	8,76	
18	2752	0	Equipements			
19	1349	0	1 logement	7,41		7,41
20	1448	0	2 logements	13,81		13,81
21	1021	0	1 logement	9,79		9,79
22	1198	0	1 logement	8,35		8,35
23	499	0	1 logement	20,04		20,04
24	885	0	1 logement	11,30		11,30
25	873	0	Activité			
26	2173	0	2 logements	9,20		9,20
27	781	0	1 logement	12,80		12,80
28	595	0	1 logement	16,81		16,81
29	3634	0	4 logements	11,01		11,01
30	1021	0	1 logement	9,79		9,79
TOTAL	112611	94382	132	13,75	14,25	10,96

En sommes, les données relevées au titre de l'analyse comparée semblent globalement cohérentes par rapport à celles du portail de l'artificialisation des sols puisque 9.4 hectares sont relevés au titre de l'analyse comparée contre 9.89 hectares pour le portail.

À première vue, l'ensemble des terres consommées s'inscrit au sein des zones urbaines du PLU actuellement en vigueur (à vocation économique ou d'habitat).

Globalement, en matière d'habitat deux développements sont mis à jour, il s'agit des nouvelles opérations d'ensemble de type lotissement et des opérations de densification. Le tableau ci-dessus dresse pour chacun des espaces identifiés, le nombre de logements réalisés et la densité qui lui est attachée.



Globalement, entre 07/2010 et 08/2020, 132 logements ont été construits sur une emprise globale de 9.4 hectares (déduction des surfaces ne comportant que des annexes). Cela correspond à une densité globale de l'ordre de 13.75 logements à l'hectare.

Plus en détail, les opérations de densifications individuelles (développées sans opération d'ensemble) affichent une densité moyenne de l'ordre de 10.96 logements par hectare, là où les lotissements permettent de projeter une densité moyenne de l'ordre de 14.25 logements à l'hectare.

Les données SIT@DELL2 disponibles sur le territoire affichent entre 01/2011 et 12/2020 le nombre de logements commencés ou autorisés par années, pour un total de 135 logements et 111 logements respectivement.

D'après les données SIT@DELL un logement est :

- Autorisé si un avis favorable a été accordé après instruction ;
- Commencé lorsque la déclaration d'ouverture de chantier a été envoyée par le pétitionnaire.

Ce chiffre est à mettre en parallèle avec celui du nombre de logements construits recensés précédemment au regard de l'analyse comparée des photos aériennes (132 logements). Pour mémoire le nombre de logements se base sur la construction concrète matérialisée sur les vues aériennes et correspond donc à la notion de logements commencés au titre des données SIT@DELL.

	Logements commencés	Logements autorisés
	En date réelle	
2011	32	-
2012	19	12
2013	7	5
2014	4	4
2015	1	16
2016	3	9
2017	5	7
2018	13	14
2019	7	7
2020	20	61
TOTAL	111	135

Synthèse des données

Pour la période après l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, les objectifs de réduction de 50% affichés permettent de projeter des droits à consommer à hauteur de 7.1 hectares.

	2011-2020	2021-2030	2031-2040	2021-2040
Enveloppe de consommation	9,5	4,75	2,375	7,125

Aucune obligation ne s'impose à la Commune en termes de répartition des enveloppes foncières, ainsi les objectifs de surfaces qui seront affichés dans le PLU pour répondre aux besoins en matière de production de logements, de création d'équipement ou de développement du potentiel économique sont laissés à la libre appréciation des auteurs du PLU, sous réserve du respect de l'enveloppe globale ci-avant définie.

PRÉSENTATION DES DONNÉES POUR LA PÉRIODE 01/2014 À 12/2024

La méthodologie employée pour cette deuxième période est la même que celle mise en avant pour la période 01/2011 à 12/2020. Les données s'appuient sur celles du portail de l'artificialisation des sols, jusqu'en 12/2020 (consommation telle que comptée ci-avant) et sont complétées sur la période 01/2021 à 12/2024 par les autorisations d'urbanisme dont les travaux auront débutés.

Comme pour la période précédente, les vues aériennes de 07/2014 et 08/2023 sont comparées afin de mettre en évidence (par photo interprétation) les emprises qui ont été consommées entre ces deux années. Ainsi, 7.8 hecarea ont été consommés sur la période 01/2014 à 08/2023.

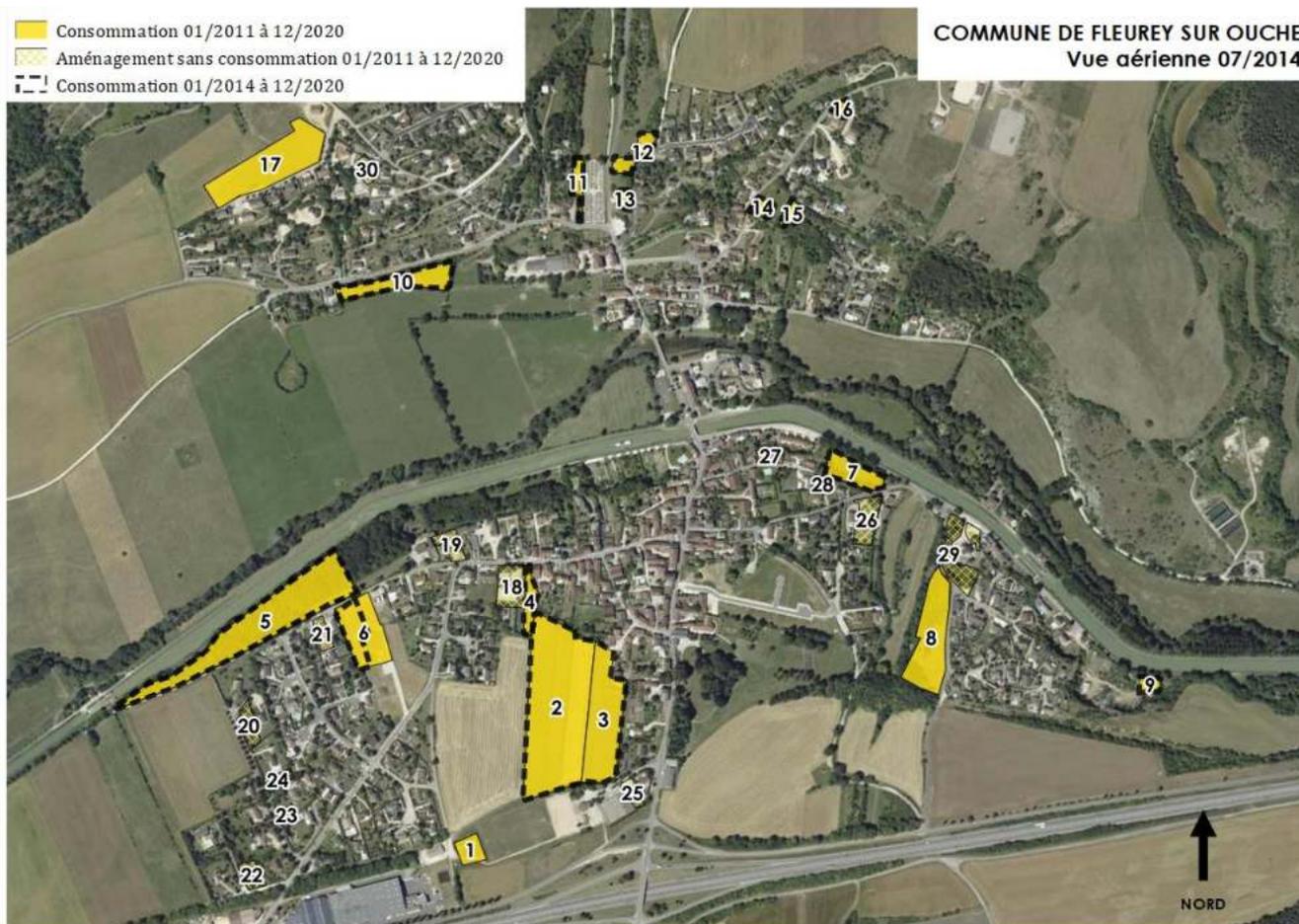
Les données du portail de l'artificialisation des sols, disponibles jusqu'en 2022 affichent quant à elles une enveloppe de 6.6 hectares de terres consommées.

Analyse de l'artificialisation des sols					
Surface en m ² issues du portail de l'artificialisation des sols					
Année	TOTAL	Activité	Habitat	Mixte	Divers
2014	0	0	0	0	0
2015	27 174	6 050	21 124	0	0
2016	2 491	0	2 491	0	0
2017	32 852	14 463	18 079	310	0
2018	1 128	0	1 128	0	0
2019	824	0	824	0	0
2020	584	0	584	0	0
2021	117	0	117	0	0
2022	1 478	0	1 478	0	0
TOTAL	66 648	20 513	45 825	310	0



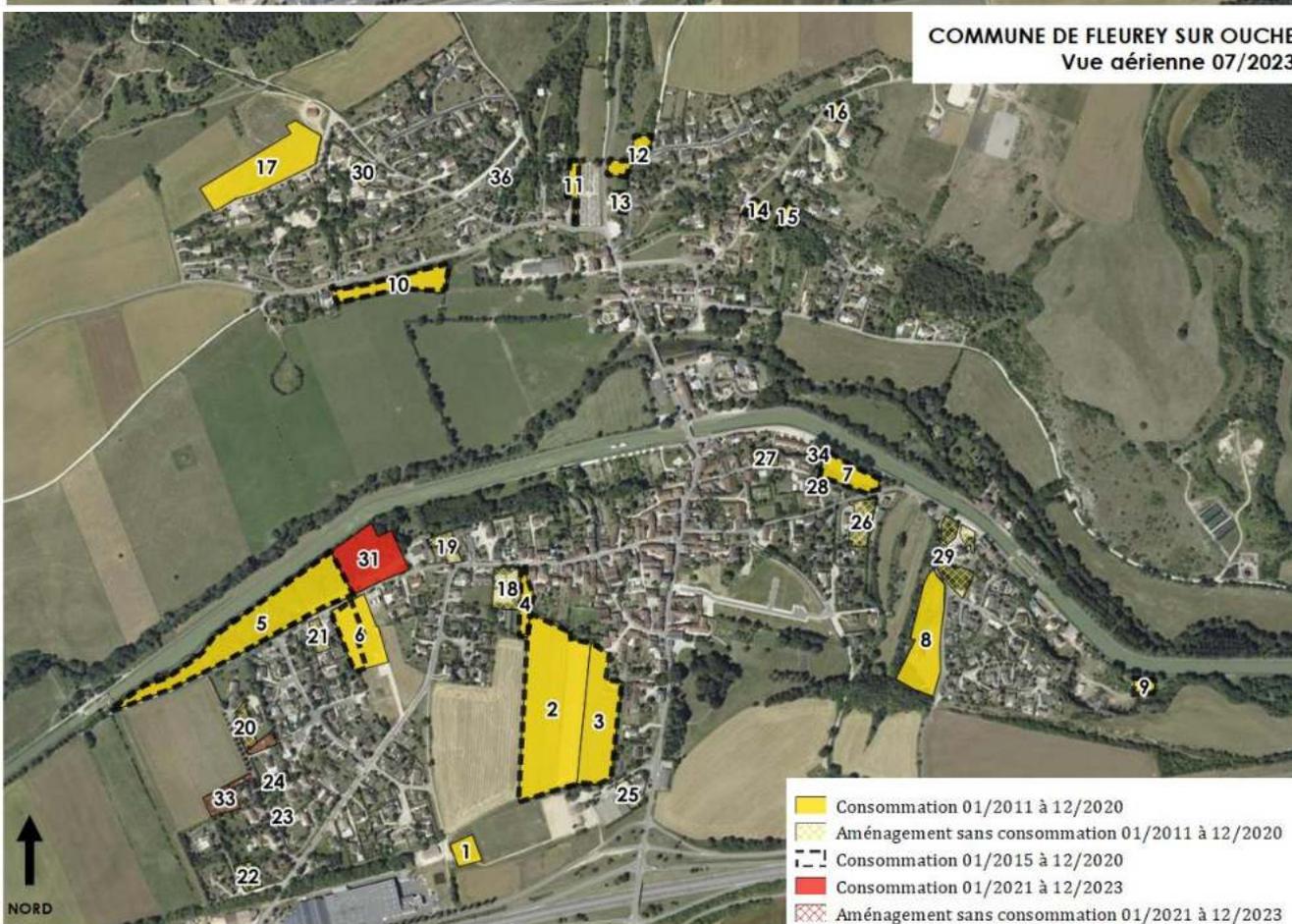
- Consommation 01/2011 à 12/2020
- Aménagement sans consommation 01/2011 à 12/2020
- Consommation 01/2014 à 12/2020

COMMUNE DE FLEUREY SUR OUCHE
Vue aérienne 07/2014



Source : GEO.JSON® et BDORTHO® - Réalisation : DORGAT

COMMUNE DE FLEUREY SUR OUCHE
Vue aérienne 07/2023



- Consommation 01/2011 à 12/2020
- Aménagement sans consommation 01/2011 à 12/2020
- Consommation 01/2015 à 12/2020
- Consommation 01/2021 à 12/2023
- Aménagement sans consommation 01/2021 à 12/2023

Source : GEO.JSON® et BDORTHO® - Réalisation : DORGAT



Consommation						
Période 01/2014 à 12/2023						
N°	Surface	Consommation	Vocation	Densité globale	Densité Extension	Densité Densification
2	26280	26280	72 logements	27,40	27,40	
3	9888	9888	Activité			
4	1560	1560	Equipements			
5	16958	16958	10 logements	5,90	5,90	
6	2686	2866	3 logements	11,17	10,47	
7	2991	2991	3 logements	10,03	10,03	
9	798	798	1 logement	12,53	12,53	
10	4383	4383	1 logement	2,28	2,28	
11	1095	1095	1 logement	9,13	9,13	
12	1706	1706	2 logements	11,72	11,72	
13	539	539	1 logement	18,55	18,55	
14	764	764	1 logement	13,09	13,09	
15	821	821	1 logement	12,18	12,18	
16	591	591	1 logement	16,92	16,92	
31	7549	7549	4 logements	5,30	5,30	
32	717	0	1 logement	13,95		13,95
33	2048	0	2 logements	9,77		9,77
34	362	0	1 logement	27,62		27,62
36	722	0	1 logement	13,85		13,85
TOTAL	82458	78789	106	14,93	15,00	12,99

Comme pour la période précédente, le tableau ci-dessus permet de dresser les conclusions des tendances de consommation sur cette période. On note de manière générale une légère hausse de la densité globale passant de 13.75 à 15 logements à l'hectare. Par contre, le nombre de logements construits sur la période 01/2014 à 12/2023 est en légère baisse avec une moyenne de 11.7 logements par an, contre 14.6 logements par an sur la période de référence initiale (01/2011 à 12/2020).

De même, la part des logements réalisés en densification se fait plus faible entre 2014 et 2023 (seulement 4.72% des logements), contre 12.12% sur la période de référence initiale. Ainsi logiquement, là où les aménagement pris dans leur ensemble ont engendré une consommation de l'ordre de 83.81% entre 2011 et 2020, la part des espaces consommés sur la période 2014-2023 est passée à 95.5%. Cependant, on constate une baisse de la consommation moyenne annuelle sur la période 2014-2023 (0.87 hectare par an) par rapport à la période 2011/2020 (1.04 hectare par an). La commune affiche donc une tendance à la réduction de la consommation sur la seconde période d'analyse.

Comme pour l'analyse précédente, les données sont complétées avec les données DIDO, lesquelles permettent de relever la création de 150 logements sur la période 01/2013 à 12/2023 dont 75% de collectifs et 74% de logements de petites tailles (T1 à T3). Sur cette seconde période d'analyse les données les plus marquantes concernent l'évolution de la traduction des objectifs de densification, la densité globale étant évaluée à 47 logements par hectare, ramenée à 33 logements par hectare sans comptabiliser les collectifs (la densité ira même jusqu'à baisser à 21 logements par hectare sur la période 01/2021 à 12/2023).

Une analyse des données DIDO sur les années 2014 et 2024 (référentiel à jour en janvier 2025), permet de mettre en avant une production totale de 135 logements, dont 94% en construction neuve. Les données permettent d'approfondir l'analyse et de dresser les constats suivants :

	ORIGINE PORTEUR DE PROJET	OBJET	Nbr logement	TYPOLOGIE				NOMBRE DE PIÈCES						LOCATIF SOCIAUX
				INDIVIDUEL PUR	COLLECTIF	INDIVIDUEL GROUPE	RESIDENCE	1	2	3	4	5	6 ET +	
2014-2020	% habitants	% neuf	116	74	20	2	20	1	18	24	12	37	13	20
	27,27%	94,83%		63,79%	17,24%	1,72%	17,24%	0,86%	15,52%	20,69%	10,34%	31,90%	11,21%	17,24%
2021-2024	% habitants	% neuf	19	19	0	0	0	0	0	0	1	9	4	0
	27,27%	84,21%		100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,26%	47,37%	21,05%	0,00%
2014-2024	% habitants	% neuf	135	93	20	2	20	1	18	24	13	46	17	20
	27,08%	94,07%		68,89%	14,81%	1,48%	14,81%	0,74%	13,33%	17,78%	9,63%	34,07%	12,59%	14,81%

Ainsi, sur la période de référence 2014-2020, la commune a développé une offre de logement diversifiée orientée vers la production de logements sociaux (plus de 17%) et de logements de petite taille (37% de T1 à T3). Cette production ne se retrouve pas sur la période 2021-2024.

ANNEE	ORIGINE PORTEUR DE PROJET	OBJET	Nbr logement	TYPOLOGIE				NOMBRE DE PIECES						LOCATIF SOCIAUX
				INDIVIDUEL PUR	COLLECTIF	INDIVIDUEL GROUPE	RESIDENCE	1	2	3	4	5	6 ET +	
2014	DIJON		1	1							1			
	COMMARIN		1	1								1		
	VITTEAUX		1	1							1			
	FLEUREY		1	1							1			
			4	4	0	0	0	0	0	0	3	1	0	0
2015	FLEUREY		1	1										
	TALANT		1	1										
	FLEUREY	Réhabilitation	2		2			1	1					
	ST JULIEN	Extension	1	1								1		
			5	3	0	2	0	0	1	1	0	1	0	0
2016	DIJON		1	1									1	
	AHUY		1	1									1	
	FLEUREY		1	1										1
	FLEUREY	Changement de destination	1	1										1
	DIJON		1	1									1	
	FLEUREY	Changement de destination	1	1							1			
	FLEUREY		1	1										1
			8	8	0	0	0	0	0	0	1	4	3	0
2017	FLEUREY		1	1										
	FLEUREY		1	1										
	FLEUREY		1	1								1		
	FLEUREY		1	1										
	FLEUREY		1	1										
	CHENOVE		1	1										1
	DIJON		1	1										1
	PERRIGNY LES DIJON		1	1										1
CHEVIGNY		1	1							1				
			9	9	0	0	0	0	0	1	0	1	3	0
2018	DAROIS		1	1										1
	DIJON		1	1										1
	DIJON		1	1										1
	DIJON		1	1								1		
	FLEUREY		1	1									1	
	FLEUREY		1	1								1		
	FLEUREY		1	1									1	
	FLEUREY		1	1									1	
	FLEUREY		1	1						1				
	HAUTEVILLE LES DIJON		1	1									1	
	TALANT		1	1										
	VELARS		1	1									1	
FLEUREY		1	1							1				
ST MESMIN	Changement destination	1	1											
BLANCEY		1	1										1	
			15	15	0	0	0	0	1	1	2	8	0	0

2019	DIJON		1	1								1			
	DIJON		1	1											
	DIJON		1	1							1				
	DIJON		1	1											
	FLEUREY		1	1					1						
	MARSANNAY		1	1										1	
	MONTAUBAN		1	1										1	
	POMMARD		1	1										1	
	DIJON		1	1										1	
	DIJON		1	1										1	
	FLEUREY		1	1										1	
	MARSANNAY		1	1										1	
	COUTERNON		1	1						1					
				13	13	0	0	0	0	0	2	1	5	4	0
2020	DIJON		1	1										1	
	DIJON		1	1										1	
	DIJON		1	1										1	
	DIJON		1	1										1	
	DIJON		20		20				6	10	4				
	DIJON		20				20		1	10	9				20
	ECHANNAY		1	1										1	
	ECHANNAY		1	1										1	
	FLEUREY		1	1							1				
	MESMONT		1	1										1	
	NEUILLY-CRIMOLOIS		1	1										1	
	ST APOLLINAIRE		1	1										1	
	STE MARIE SUR OUCHE		1	1										1	
	TALANT		1	1										1	
	VAROIS		1	1										1	
	VAROIS		1	1										1	
	DIJON		1	1											1
	DIJON		1	1											1
	IZEURE		1	1											1
	ARC SUR TILLE		1	1										1	
ARC SUR TILLE		1	1										1		
CHATENOIS LE ROYAL		1	1										1		
CHENOVE		1	1										1		
COUTERNON		1	1												
			62	22	20	0	20	1	16	19	5	17	3	20	
2021	DIJON		1	1										1	
	ST PORQUIER		1	1										1	
	FLEUREY	Changement destination	1	1											
	CRIMOLOIS		1	1										1	
	TALANT		1	1										1	
	TALANT		1	1										1	
	BESANCON		1	1											
	CHAMBERY		1	1										1	
CHENOVE		1	1										1		
			9	9	0	0	0	0	0	0	0	4	3	0	
2022	DIJON		1	1										1	
	DIJON		1	1										1	
	LONGVIC		1	1										1	
			3	3	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	
2023	FLEUREY		1	1											
	MARSANNAY		1	1										1	
	TALANT		1	1							1				
	SEIGNY	Réhabilitation	1	1											
			4	4	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	
2024	FLEUREY		1	1										1	
	FLEUREY		1	1										1	
	FLEUREY	Changement destination	1	1											
			3	3	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	

B2 - L'ÉTUDE DE DENSIFICATION

Dans la poursuite des objectifs de gestion économe du territoire et de modération de la consommation des terres agricoles, forestières et naturelles, il est impératif de réaliser une analyse du potentiel de logements mobilisables par renouvellement, c'est-à-dire au sein de la trame bâtie (par mobilisation de la vacance, par la réhabilitation et par l'aménagement des espaces interstitiels).

Le renouvellement du tissu urbanisé consiste en une optimisation ou une mutation des zones urbanisées et propose ainsi une alternative à l'étalement urbain. En ce sens, les projets de renouvellement du tissu urbanisé contribueront



à un développement durable de la commune. En effet d'une manière générale, le développement par renouvellement du potentiel du tissu urbanisé ne conduit pas à la création de nouveaux réseaux et permet ainsi de limiter le développement par extension sur du foncier non équipé (voirie, réseaux, etc.).

Ce travail exhaustif permet de mobiliser en priorité les logements à réaliser au sein des espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour préserver et valoriser les espaces agricoles grâce à une maîtrise de la consommation foncière. Il permet de dresser une photographie du territoire à l'instant « T », à partir de laquelle il est possible d'identifier le champ des possibles pour les projets d'avenir.

LA PRISE EN COMPTE DES LOGEMENTS VACANTS

Afin de définir ce potentiel il est pris comme postulat de base les données INSEE de 2019, lesquelles identifient 41 logements vacants sur les 623 logements que composent la Commune (soit 6.58%).

À noter que depuis la rédaction des présents choix retenus les données INSEE ont été mises à jour. Celles en vigueur au 01/01/2024 (données INSEE 2021) indiquent 43 logements vacants pour 649 logements, soit un maintien de leur part à environ 6.6%. Cette évolution n'est pas assez significative pour modifier les conclusions détaillées ci-dessous.

Les données relatives aux logements vacants doivent être analysées avec attention car le qualificatif de « logement vacant » est déterminé au moment du recensement, de telle sorte que si au moment de l'enquête les résidents étaient en vacances, ou si le logement était en vente et inoccupé depuis peu le logement a donc été considéré comme vacant.

La vacance est souvent considérée comme un statut alors que dans la majorité des cas elle correspond à un état temporaire. En effet, plusieurs types de vacances se distinguent, amalgamés dans un terme qui couvre tous les logements non occupés :

- *La vacance frictionnelle : Elle est inévitable et correspond à la non-occupation d'un logement après sa vente ou sa commercialisation, au moment où le nouveau propriétaire n'a pas encore emménagé*
- *La vacance de transformation : Cet état regroupe les logements qui ne sont pas occupés, car en travaux, en attente de démolition ou de requalification*
- *La vacance d'obsolescence : Cette vacance concerne les logements qui ne sont pas adaptés à la demande du marché, et qui en conséquence : soit sont retirés du marché, soit ne trouvent pas d'acquéreur.*
- *La vacance expectative : Elle recoupe diverses situations, mais concerne les logements qui sont hors marchés, car en attente de succession, de vente, les logements réservés ou bloqués par leur propriétaire.*

Chacune de ces situations relève de sa logique propre et ne peut être résolue par les mêmes solutions. Concernant les deux premières, elles sont plutôt signe de dynamisme, puisqu'elles traduisent la vivacité de l'activité immobilière ou le renouvellement du parc de logements. Les deux dernières correspondent à une perte d'efficacité du foncier, puisque les logements ne seront pas utilisés. Le plan local d'urbanisme ne peut pas, de par son champ d'application, apporter de réponse à chacune d'elle.

En conclusion, la vacance est fréquemment considérée comme « saine », si elle correspond à moins de 6% du parc de logements total, permettant ainsi la fluidité du marché (concurrence de l'offre, possibilité d'accueillir sans construire dans de brefs délais...). Sur la Commune, l'application de ce taux permet de mobiliser environ 4 logements au titre de la vacance (41-(623*6%).

Ces constructions ne sont pas source de consommation de terres (ni d'artificialisation).

En outre, les données INSEE recensent 17 résidences secondaires (soit moins de 3% du parc total). La volonté des élus est de pouvoir anticiper leur changement de destination éventuel en résidence principale, mais ils n'écartent pas les enjeux en termes de développement touristique. La Commune présente en effet une certaine attractivité, comme tout le reste du territoire de la Communauté de Communes. La préservation des logements touristiques fait notamment partie des actions mises en avant dans le schéma de développement territorial.

Aussi, afin de concilier les objectifs de préservation du potentiel touristique et de priorisation des capacités de renouvellement, les élus estiment possible de mobiliser une résidence secondaire au titre des capacités de renouvellement.

LA PRISE EN COMPTE DES RÉHABILITATIONS ÉVENTUELLES

Outre la vacance identifiée ci-avant, le potentiel de réhabilitation vise la capacité de création de logements par division de bâtiments (principalement des vieux corps de ferme), ou par changement de destination (bâtiment agricole au sein de la trame urbaine par exemple). Là où la vacance identifie les logements non occupés qui peuvent être mis à disposition d'habitant dans nécessité de gros travaux, la réhabilitation vise principalement les capacités de création de plusieurs logements au sein d'un grand bâtiment existant.

Les élus ont effectué un repérage exhaustif des capacités de réhabilitation, terme qui englobe principalement les vieilles bâtisses qui sont susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ou d'une démolition permettant la création d'un ou plusieurs logements (à l'image des opérations de densification relevées sur la période 2011 à 2024).

Aucune construction vétuste et délaissée n'a été identifiée sur le territoire communal. On peut toutefois évoquer d'anciens bâtiments qui pourraient faire l'objet d'une opération de réhabilitation-division en plusieurs logements. Ces réhabilitations pourraient une nouvelle fois contribuer à la diversification de l'habitat, en proposant des logements aux tailles et statuts variés (collectif, locatif, T2 ou T3, etc. ...) et apportant une réponse aux besoins de certaines tranches d'âge de la population : jeunes en décohabitation, familles monoparentales, ... tout en préservant un patrimoine. Mais, la réhabilitation de l'ancien (succession, partage, projet) peut nécessiter une approche sur le moyen à très long terme et doit questionner nécessairement les enjeux de préservation du patrimoine architectural.

Seul le centre ancien est concerné par un potentiel de bâtiments à réhabiliter. Le reste du bourg (principalement les lotissements pavillonnaires) ne présente pas de vacance structurelle mobilisable. Lors des campagnes de terrain, deux bâtiments ont été identifiés comme susceptibles d'être réhabilités (Rue Saint Jean et La Ruellotte). Bien que la destination ne soit pas encore encadrée au titre du règlement, ces structures peuvent potentiellement être réhabilitées dans une destination de logements (1 logement seulement sera décompté des capacités, l'autre servant actuellement de grange annexe à une habitation et utilisée en tant que telle).



Au final, la prise en compte des capacités de réhabilitation permet d'envisager la création d'environ 1 logement (déduction faite du maintien des destinations existantes).

LE NOMBRE DE LOGEMENTS MOBILISABLES DANS LES OPÉRATIONS EN COURS EN ZONE CONSTRUCTIBLE

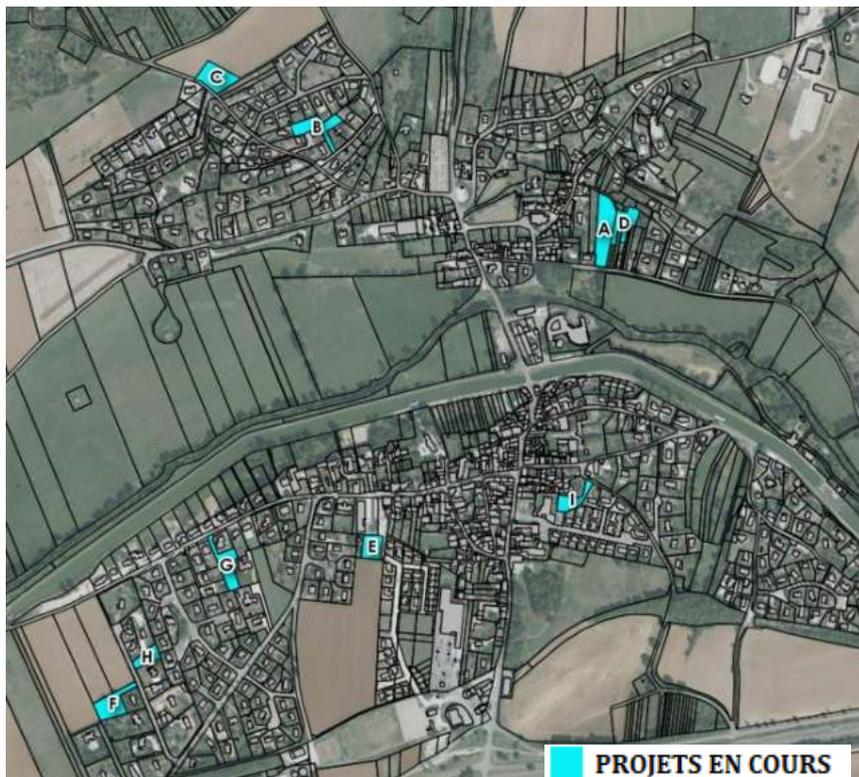
D'après les données analysées au titre de l'étude de consommation, certains lots restent encore mobilisables au sein du lotissement de la Velle.

D'après les élus c'est un potentiel d'environ 4 logements qui reste à mobiliser.

Ces constructions ont déjà été prises en compte au titre de la consommation des terres sur la période 01/2011 à 12/2020, elles ne sont donc pas source de consommation. Toutefois, elles doivent être prises en compte au titre des projections démographiques éventuelles et seront également déduites de l'analyse des espaces interstitiels présentée ci-dessous.

Plusieurs autres projets doivent également être pris en compte dans les projections démographiques, Elles sont reportées sur la carte et le tableau ci-dessous.

Au total 23 logements seront donc mobilisés au titre des projets en cours. Il est rappelé que certains de ces projets ont été identifiés dans le potentiel de terres consommables sur la période 2022-2023 (dans le cadre de l'étude de consommation dans les 10 ans avant l'arrêt du PLU).

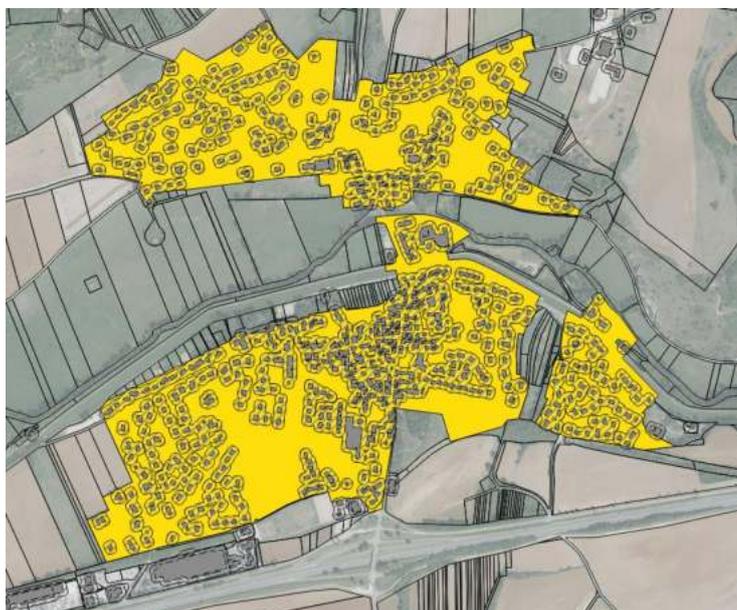


PROJETS EN COURS			
N°	Surface	Logements	Autorisation
A	3 209	3	Projet
B	1 985	2	PA
C	2 245	4	Projet
D	1 694	2	Projet
E	1 347	2	PC
F	2 051	2	PC
G	1 914	2	PC
H	969	1	PC
I	1 242	1	CUB
TOTAL	16 656	19	
	<i>Densité globale</i>	<i>11,4</i>	

LE NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT MOBILISABLES DANS LES ESPACES INTERSTITIELS

La méthodologie consiste à identifier les espaces mobilisables pour la création de logements au sein de la trame urbaine. Pour identifier au mieux les capacités de création, la méthodologie suivante est mise en œuvre :

- Exclure toutes les constructions existantes inférieures à 30m² de surface et les constructions économiques ou agricoles éventuelles
- Sur toutes les constructions existantes un tampon de 10m autour des constructions est appliqué, ce qui répond à une logique de distance des bâtiments les uns vis-à-vis des autres et aux enjeux de bioclimatisme. Néanmoins, ce tampon n'est pas toujours exclusif, notamment lorsque l'on est en présence de limites cadastrales. Est alors pris en compte le fait que certains espaces puissent être mobilisés par une construction réalisée en limite parcellaire.



- Une couche est créée par différence entre la trame urbaine (emprise des zones urbaines actuelles du PLU) et la zone tampon, elle permet ainsi de matérialiser les espaces disponibles sur lesquels se fonderont les réflexions en matière de densification. Cette couche est simplifiée afin de retirer les espaces publics et emprises de parcelles accueillant des piscines enterrées. Elle permet également d'adapter au parcellaire l'emprise des tènements à questionner.

La trame urbaine de référence englobe toutes les zones urbaines du PLU actuellement opposable. Il s'agit en effet d'identifier le potentiel mobilisable tel qu'il le serait dans le cadre du maintien du PLU actuel. C'est sur la carte suivante que se fonde l'analyse des capacités mobilisables au titre des espaces interstitiels. Cette analyse s'effectue sur la base des critères suivants :

- Ne seront retenus que les espaces supérieurs à 550m² (ou présentant une largeur de plus de 15m pour permettre l'implantation d'un bâtiment). Cette surface s'appuie sur une densité de 12 logements à l'hectare et sur un principe de préservation du cadre de vie. Elle anticipe les enjeux mis en avant dans le cadre du diagnostic et la nécessité notamment de préserver / valoriser la nature en ville, réduire les surfaces imperméabilisées, traduire une politique de gestion adaptée des eaux pluviales et lutter contre la sur densification du bourg (contraire à la préservation des atouts du cadre de vie et propice à la création d'îlot de chaleur).
- Les espaces non accessibles ou présentant des contraintes topographiques seront également retirés, ainsi que ceux impactés par des risques inondations.
- Une densité globale de 12 logements à l'hectare sera appliquée sur l'ensemble des espaces identifiés comme potentiels afin de définir le nombre de logement potentiellement mobilisables. Bien entendu cette densité reste une ligne de conduite que souhaitent voir appliquer les élus, en fonction des enjeux des secteurs identifiés, certains pourraient faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (actant alors de la densité à appliquer). Comme indiqué dans les études préalables, la densité ne pourra être encadrée sur tout le territoire, mais à l'image des opérations plus récentes, elle sera contrainte par les obligations réglementaires qui s'imposeront aux unités foncières dans une optique de lutte contre la sur densification : limitation des surfaces imperméabilisées, de l'emprise au sol, application de règle de prospect, de stationnement, maintien des plantations...
- Un principe de rétention et de mixité de destination sera retenu à hauteur de 15 – 20%. Sur ce point les élus soulignent que ce principe de rétention reflète la réalité du territoire, il apparaît ainsi nécessaire d'en tenir compte pour ne pas engendrer à terme une surévaluation des capacités identifiées. Ainsi certains espaces ne seront pas forcément mobilisés pour cause d'immobilisme (notamment eu égard aux prix du foncier pratiqués) ou de mixité de destination notamment pour répondre aux problématiques de stationnement présentes sur le territoire et pour permettre le développement d'activités de services, de commerces ou artisanales (n'oublions pas que le bourg présente une mixité de destinations).
- Enfin, le principe est de considérer que certains espaces ne seront pas nécessairement mobilisés au titre du potentiel de densification car ils s'inscrivent dans la poursuite des autres objectifs supra-communaux et notamment celui de la préservation de la nature en ville, laquelle contribue à la lutte contre le changement climatique, à la réduction des îlots de chaleur, au maintien du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales et à la préservation de la biodiversité dans les bourgs.

Etude des capacités de renouvellement

- Zone urbaine (source PLU 2017)
- Espaces intensifiés mobilisables pour du logements
- Espaces non mobilisables (contraintes ou surface < 600m²)
- Espaces publics / poumon vert à préserver
- Réduction de la trame urbaine

Principales contraintes

- Zone humide
- Zone bleue du PPRi
- Zone rouge du PPRi
- Classement sonore

COMMUNE DE FLEUREY SUR OCHE

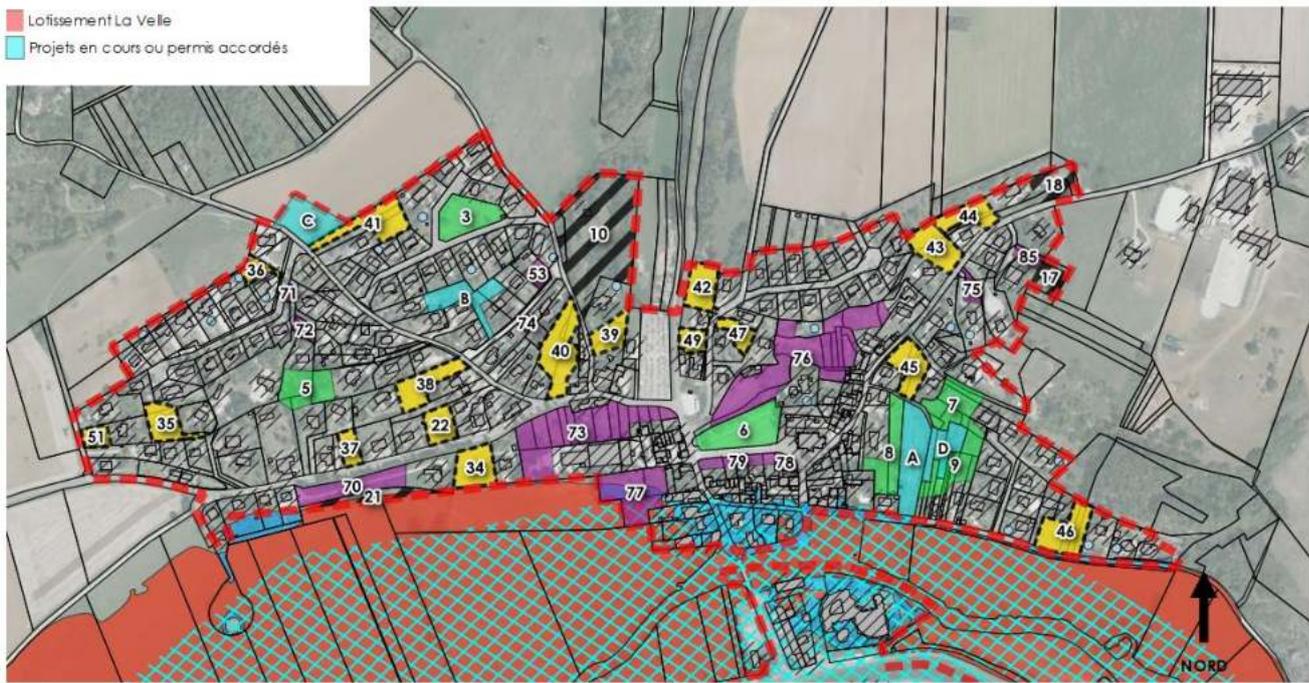
ETUDE DE DENSIFICATION

Novembre 2022

Rappel des projets en cours

- Lotissement La Velle
- Projets en cours ou permis accordés

Source : Cadastre GEOJON® et BDORTHO® - Réalisation : DORGAT



Etude des capacités de renouvellement

- Zone urbaine (source PLU 2017)
- Espaces intensifiés mobilisables pour du logements
- Espaces non mobilisables (contraintes ou surface < 600m²)
- Espaces publics / poumon vert à préserver
- Réduction de la trame urbaine

Principales contraintes

- Zone humide
- Zone bleue du PPRi
- Zone rouge du PPRi
- Classement sonore

COMMUNE DE FLEUREY SUR OCHE

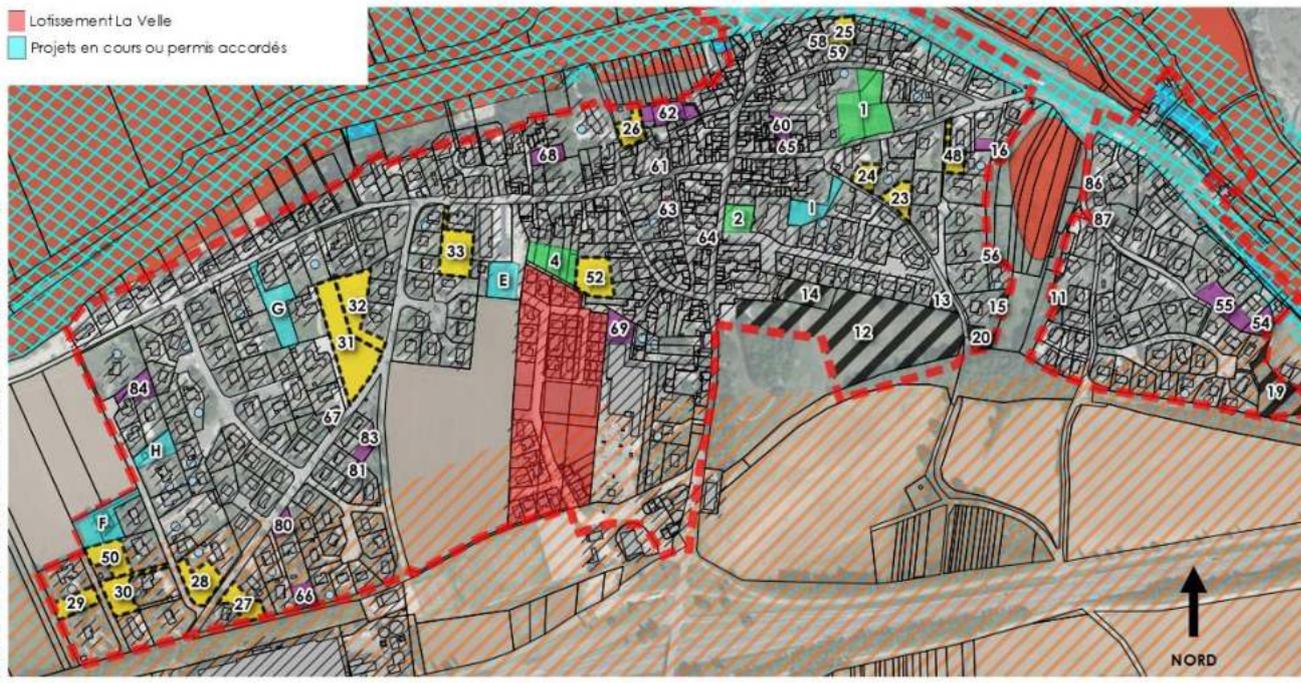
ETUDE DE DENSIFICATION

Novembre 2022

Rappel des projets en cours

- Lotissement La Velle
- Projets en cours ou permis accordés

Source : Cadastre GEOJON® et BDORTHO® - Réalisation : DORGAT



Les capacités de renouvellement réalisées au sein de la trame urbaine (sur la période 01/2011 à 12/2022) affichent une densité moyenne de l'ordre de 9 logements à l'hectare (pour les constructions identifiées au titre de l'étude)

de consommation). Cette densité est jugée compatible avec le cadre de vie. C'est donc une densité légèrement supérieure de 12 logements à l'hectare qui est retenue pour la détermination des logements mobilisables.

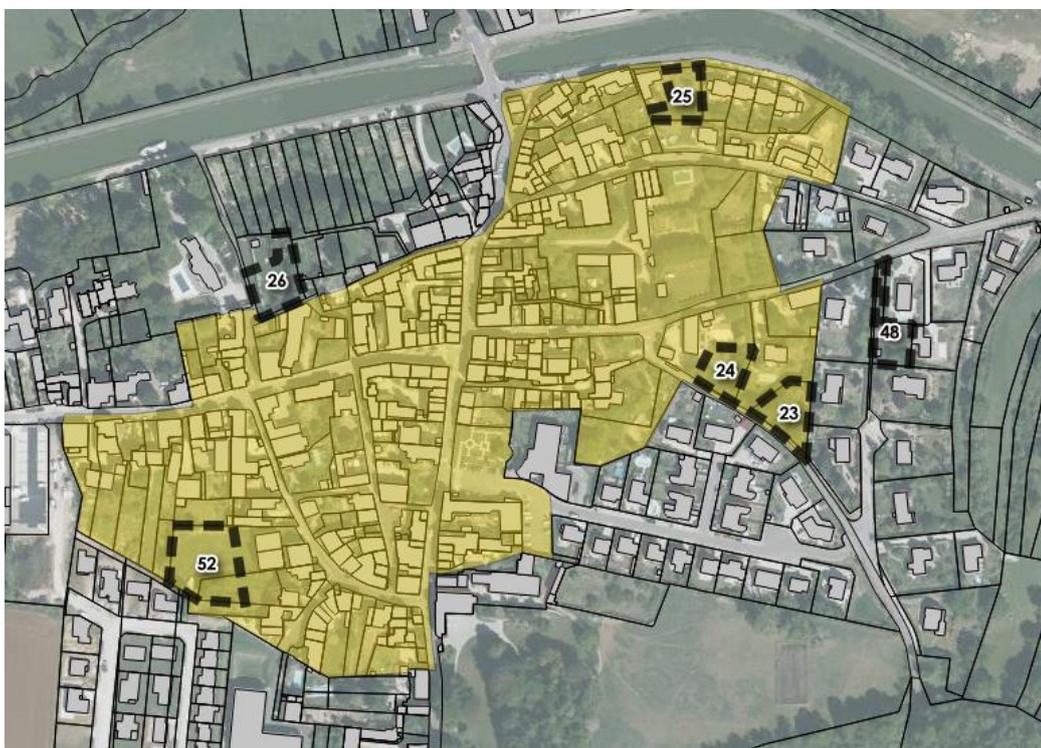
ETUDE DE DENSIFICATION - NOVEMBRE 2022										
N°	Surface m ²	Nature	Lgt	Réflexions ?		N°	Surface m ²	Nature	Réflexions ?	
22	1 209	Espaces mobilisables	1			1	3 582	Poumon vert à préserver	OAP / secteur Uj	
23	896			1			2	973	Espace public à préserver	Réduction trame
24	696			1			3	2 423	Espace public à préserver	Réduction trame
25	687			1			4	1 708	Poumon vert à préserver	OAP / secteur Uj
26	944			1			5	2 232	Poumon vert à préserver	OAP / secteur Uj
27	1 050			1			6	3 135	Espace public à préserver	Réduction trame
28	1 569			2			7	2 377	Poumon vert à préserver	OAP / secteur Uj
29	1 007			1			8	2 268	Poumon vert à préserver	OAP / secteur Uj
30	1 420			2			9	2 618	Poumon vert à préserver	OAP / secteur Uj
31	3 930			5	OAP d'ensemble		TOTAL Ha 2,13			
32	2 905			3			10	9 901	Trame urbaine à réduire	Secteur A / N
33	1 916			2			11	809	Trame urbaine à réduire	Secteur A / N
34	1 841			2			12	15 422	Trame urbaine à réduire	Secteur A / N
35	1 566			2			13	546	Trame urbaine à réduire	Secteur A / N
36	675			1			14	1 400	Trame urbaine à réduire	Secteur A / N
37	778			1			15	715	Trame urbaine à réduire	Secteur A / N
38	1 876			2			16	322	Trame urbaine à réduire	Secteur A / N
39	1 241			1			17	1 147	Trame urbaine à réduire	Secteur A / N
40	2 906			3	OAP		18	1 598	Trame urbaine à réduire	Secteur A / N
41	1 604			2			19	2 966	Trame urbaine à réduire	Secteur A / N
42	1 940			2			20	679	Trame urbaine à réduire	Secteur A / N
43	1 399			2			21	1 317	Trame urbaine à réduire	Secteur A / N
44	1 725			2			TOTAL Ha 3,68			
45	2 287			3			53	572	Espace non mobilisable <600m ²	
46	2 287			3			54	652	Espace non mobilisables : problème de desserte	Secteur Uj
47	733			1			55	1 422	Espace non mobilisables : problème de desserte	Secteur Uj
48	756			1			56	119	Espace non mobilisable <600m ²	Réduction trame
49	1 325			2			57	283	Espace non mobilisable <600m ²	
50	652			1			58	362	Espace non mobilisable <600m ² + problème de desserte	
51	1 687			2			59	304	Espace non mobilisable <600m ²	
52	572			1			60	518	Espace non mobilisable <600m ²	
TOTAL Ha 4,61			Logements	55			61	288	Espace non mobilisable <600m ²	
			Densité	12			62	1 236	Espace non mobilisables : problème de desserte	Secteur Uj
							63	380	Espace non mobilisable <600m ²	
							64	306	Espace non mobilisable <600m ²	
							65	310	Espace non mobilisable <600m ²	
							66	642	Espace non mobilisable <600m ²	
							67	338	Espace non mobilisable <600m ²	
							68	665	Espace non mobilisables	
							69	889	Bassin de rétention	
							70	2 387	Desserte internet et largeur	Réduction trame
							71	110	Espace non mobilisable <600m ²	
							72	467	Espace non mobilisable <600m ²	
							73	6 783	Périmètre sanitaire agricole	
							74	231	Espace non mobilisable <600m ²	
							75	535	Espace non mobilisable <600m ²	
							76	8 318	Ancienne arrière, topographie	Secteur Uj / N
							77	3 367	Contrainte PPRI	Réduction trame
							78	405	Espace non mobilisable <600m ²	
							79	1 039	Espace non mobilisables, largeur inférieure à 12m	
							80	500	Espace non mobilisable <600m ²	
							81	210	Espace non mobilisable <600m ²	
						82	285	Espace non mobilisable <600m ²		
						83	218	Espace non mobilisable <600m ²		
						84	846	Espace non mobilisable :desserte		
						85	494	Espace non mobilisable <600m ²		
						86	226	Espace non mobilisable <600m ²		
						87	183	Espace non mobilisable <600m ²		
						TOTAL Ha 3,59				

C'est donc un potentiel théorique mobilisable de 4.61 hectares correspondant à environ 55 logements qui peut être pris en compte au titre des capacités de densification.

Toutefois, les élus affichent la volonté de vouloir définir un potentiel de logement mobilisable cohérent avec les objectifs et enjeux qui seront traduits au titre du PADD. Aussi, bien qu'ils aient été alertés sur le fait que les services de l'Etat n'acceptent plus la notion de « rétention foncière », les élus mettent en avant plusieurs contraintes et enjeux à prendre en compte qui viendront nécessairement en déduction du nombre de logements réalisables au sein des espaces interstitiels.

Ainsi, il est rappelé que les élus ont institué le droit de préemption urbain sur le centre bourg en vue de la création de poches de stationnement. Cet outil permet à la Commune de se substituer à un acquéreur éventuel lors de cession de terrains en vue de pouvoir aménager du stationnement en réponse aux besoins constatés sur le bourg. Cet objectif répond directement à l'objectif de sécurisation des traversées et doit être regardé comme un moyen que les élus mobiliseront en cas de besoin.

À ce titre, l'extrait ci-dessous permet d'identifier les espaces inscrits au sein du périmètre établi lors de l'institution du Droit de Préemption Urbain. Il n'est pas possible au moment de l'étude de densification de définir quels seront les espaces potentiellement attirés à cet équipement sans créer une situation dans laquelle les élus seraient obligés de choisir arbitrairement tel ou tel espace pour lui conférer une vocation stricte d'équipement. La nécessité de pouvoir faire usage du droit de préemption permet également aux élus de se positionner sur des tenements qui n'auraient pas été pastillés à cet effet et auxquels ils n'auraient pas nécessairement pensé au moment des études réglementaires.



De plus, la volonté des élus s'appuie sur un nécessaire principe de prise en compte des enjeux de mixité de fonctions et ce dans la continuité des enjeux imposés concernant la modération de la consommation de l'espace. En effet, l'application d'un objectif de rétention foncière ne doit pas être regardée comme un moyen détourné de contribuer à l'étalement urbain. Bien au contraire, il est logique de prévoir une répartition équilibrée des différentes fonctions qui permet de répondre à la population de la commune et à son statut de pôle. En ce sens Fleurey-sur-Ouche à vocation à pérenniser une offre d'équipements et de services qui doit pouvoir être mobiliser également au sein des espaces interstitiels. Il est noté à titre d'exemple les opérations mises en œuvre sur le territoire ces dernières années et notamment la création du pôle administratif du Sophora, l'aménagement de la maison de santé et plus récemment, l'acquisition d'un ancien corps de ferme en vue de la création de cellules commerciales et de stationnement.

Cette nécessaire prise en compte des objectifs de mixité de fonctions répond également aux besoins en termes de développement démographique. Le parti de base imposé par la doctrine des services administratifs est de considérer que tous les espaces potentiels sont mobilisables pour du logement. Et qu'en cas de mobilisation différente, le potentiel initialement retenu vient en déduction des objectifs démographiques affichés au titre du PLU. Or, la commune de Fleurey-sur-Ouche doit pouvoir encadrer ses projections démographiques au plus juste pour pouvoir par la même anticiper les besoins propres de la population, notamment en termes de création d'équipements (la création devant être adaptée et cohérente aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain).

Enfin, le principe de considérer que certains espaces ne seront pas nécessairement mobilisés au titre du potentiel de densification s'inscrit dans la poursuite des autres objectifs supra-communaux et notamment celui de la

préservation de la nature en ville, laquelle contribue à la lutte contre le changement climatique, à la réduction des îlots de chaleur, au maintien du cadre de vie et à la préservation de la biodiversité dans les bourgs. Même si certains espaces ont déjà été identifiés au titre de leur potentiel écologique, le nécessaire maintien de la nature en ville doit être appliqué à tous les espaces et ce dans une optique de préservation des arbres, de maintien de zone non imperméabilisées. En ce sens, l'application des prescriptions réglementaires qui seront mises en œuvre au titre du PLU vont nécessairement introduire un principe de limitation du potentiel de développement dans l'aménagement de certains espaces. Par exemple, là où l'application de la densité aurait permis la mobilisation de 3 logements sur un espace interstitiel de 2500 m², l'application des principes réglementaires qui seront mis en œuvre va encadrer le potentiel de sorte que seuls 1 ou 2 logements seront mobilisables.

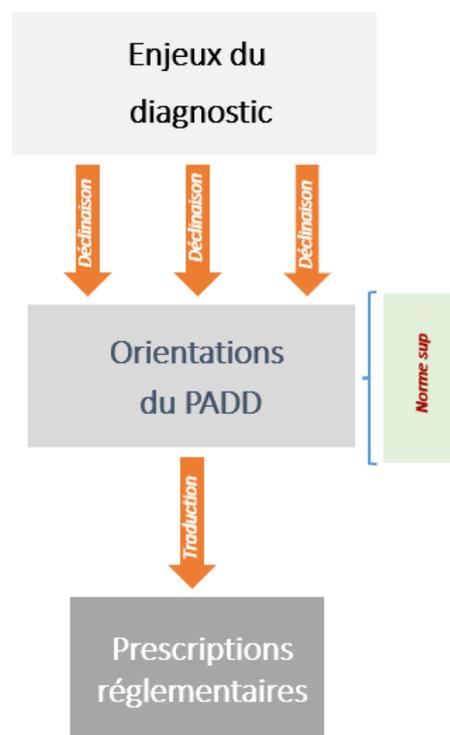
IV. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER LES ORIENTATIONS DU PADD

À travers la révision de son Plan Local d'Urbanisme, le Conseil Municipal souhaite répondre de façon qualitative aux besoins de ses habitants et anticiper de façon mesurée le développement de la Commune, tout en prenant en compte le contexte environnemental et paysager et en l'intégrant dans son projet. L'enjeu pour les auteurs du PLU dans ce contexte est de comprendre, anticiper et orienter les évolutions à venir de la Commune pour préserver les caractéristiques principales du territoire.

Pour cela un travail de réflexion général a été mis en œuvre permettant de travailler par étape jusqu'à l'émergence d'un projet et son entrée en vigueur sur le territoire. Ces démarches s'inscrivent dans une logique ascendante permettant, sur la base d'un diagnostic détaillé, de dresser des constats et enjeux qui fonderont les grandes orientations et les principes d'aménagement et de développement du territoire (PADD), qui seront eux-mêmes traduits à travers les prescriptions réglementaires.

Comme il sera détaillé ci-dessous, le PADD se décline en 4 axes principaux au sein desquelles sont présentées les différentes orientations :

1. Prendre en compte et préserver l'environnement et les milieux naturels
2. Développer la commune en tant que pôle relais au titre de la Communauté de Communes
3. Préserver et développer le cadre de vie comme atout du territoire
4. S'inscrire dans les objectifs de développement durable et de lutte contre le changement climatique.



Dans l'ensemble les orientations du PADD se veulent suffisamment détaillées pour être compréhensibles. Elles s'appuient sur une synthèse du diagnostic et une réflexion aboutie qui permet de justifier les attentes et traductions imposées au titre des orientations retenues.

Avant de présenter en détail les orientations retenues, le tableau ci-dessous permet de mettre en évidence les orientations supra-communales ou les enjeux du diagnostic qui vont trouver traduction dans le PADD :

AXES STRATÉGIQUES	THÉMATIQUES PADD	SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC
AXE 1 : La prise en compte et la préservation de l'environnement et des milieux naturels	La protection des paysages	<ul style="list-style-type: none"> - Un jeu de relief source de perspectives paysagères à prendre en compte - Présence du calcaire de comblanchien qui affleure sur certaines parties du territoire (principalement à l'extrémité Est au nord de l'Ouche) - Un territoire forestier avec présence de la vallée de l'Ouche qui constitue un axe majeur sur le territoire - Des points noirs identifiés à revaloriser, notamment au droit de l'autoroute, la zone des Combets pourrait être requalifiée en termes de paysage - Présence de constructions éparées au sein des terres agricoles à prendre en compte - Un paysage urbain et architectural de qualité à préserver
	La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	<ul style="list-style-type: none"> - Des mares sont identifiées sur le territoire ainsi qu'un réseau de sources et résurgences liées à la nature du sol - Protection des milieux humides notamment le long de la vallée de l'ouche - Prendre en compte et préserver la vocation agricole du territoire - Des espaces de respiration présents et identifiés dans le bourg : parcs, vergers et jardins à préserver au sein de la trame urbaine
	La préservation ou de la remise en bon état des continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> - Ouche identifiée en tant que réservoir de biodiversité avec des espèces patrimoniales à préserver - Des espèces protégées inventoriées sur la Commune - Prendre en compte et intégrer les enjeux liés aux ZNIEFF et zone NATURA 2000, notamment les pelouses calcaires - La trame verte et bleue à prendre en compte, à préserver et restaurer le cas échéant
AXE 2 : Le développement de la commune en tant que pôle relais au titre de la Communauté de Communes	L'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Commune périurbaine sous influence métropolitaine - Permettre un développement urbain maîtrisé avec un objectif de croissance démographique raisonné - Répondre aux différents parcours de vie en poursuivant les objectifs de diversification du parc
	Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter et encadrer la consommation des terres et l'artificialisation - Prendre en compte le statut de pôle au titre de la CCOM pour encadrer un potentiel de droit à consommer plus important, surtout pour les équipements
	L'équipement commercial, le développement économique	<ul style="list-style-type: none"> - Un pôle d'activité et commercial au sein de la CCOM, pôle relais de la métropole - Une zone d'activité (Les Combets) peu qualitative du point de vue de son intégration paysagère - Dévitalisation du centre bourg
AXE 3 : La préservation et le développement du cadre de vie comme atout du territoire	Le développement des communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement des politiques portées par les autorités compétentes dans le respect des orientations du PADD
	Les loisirs et les équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Faible taux de rotation des ménages : on est sur une population sédentarisée qui trouve réponse à ses besoins. Il faut poursuivre le développement d'une offre adaptée en équipements et services - Politique de gestion des équipements qui doit être prise en compte au regard des capacités d'accueil du territoire et des enveloppes foncières. - Préserver, voire développer si besoin les équipements sportifs et de loisirs qui contribuent au cadre de vie
	Les capacités des réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Des capacités d'alimentation en eau potable et d'assainissement encadrées - Protéger les ressources en eau potable (zone stratégique d'alimentation) via une limitation des risques de pollution principalement
AXE 4 : Un projet qui s'inscrit dans les objectifs de	Les risques	<ul style="list-style-type: none"> - Territoire sensible aux pollutions (sol calcaire propice aux infiltrations rapides) - Limiter les risques de ruissellement - Prise en compte des risques naturels et technologiques

<p>développement durable et de lutte contre le changement climatique</p>	<p>Les transports et les déplacements</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Présence de nombreux sentiers piétons de randonnées sur le territoire et notamment au sein de la trame urbaine qui contribuent à la valorisation paysagère et touristique du territoire - A38 avec échangeur qui contribue à la proximité du village par rapport à la métropole, mais axe qui coupe le territoire d'Est en Ouest et rompt les continuités écologiques - Un autosolisme très présent (population d'actifs dijonnais) qui engendre des problématiques de stationnement (sécurité) et de circulation principalement dans le centre bourg (très dense). - Présence de la véloroute le long du canal (problème récurrent de cohabitation paisible avec les piétons) - Pas de compétence en transport en commun
	<p>Les réseaux d'énergie et la lutte contre le changement climatique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect des composantes et enjeux du territoire - Développement urbain vertueux en termes d'artificialisation des sols, de consommation énergétique, d'émission de GES, de préservation des ressources et de la biodiversité

Le PADD est tout d'abord un document juridique mais le Conseil Municipal n'en oublie pas la nécessité qu'il soit pédagogique. Aussi, la présente partie s'attache à détailler explicitement les motivations du conseil municipal afin de s'assurer de la compréhension par le lecteur, du projet politique et du pourquoi de certains choix.

Le PLU est l'un des outils d'expression des projets de développement portés par la Municipalité à court, moyen et long termes, conçu à partir des paramètres sociodémographiques connus au moment de son élaboration et visant à permettre une évolution sereine du bourg.

Ce projet doit permettre de répondre aux enjeux de demain et de maintenir "le bien vivre ensemble" tout en assumant ses objectifs de développement (tant en matière de logements, que de dynamisme économique, d'attractivité...) et son influence sur les communes voisines. Sans brusquer les populations, le PLU sera un outil permettant à la Commune d'assurer son développement, tout en cherchant à maintenir son identité.

Il est précisé que les illustrations graphiques du PADD sont volontairement synthétiques, sans référence aux limites parcellaires, afin qu'elles puissent s'appliquer d'une manière globale. Cette traduction permet une certaine souplesse pour tenir compte de toute évolution éventuelle du PLU pouvant intervenir dans les prochaines années.

En effet, avant tout chose, il est rappelé que le PADD traduit des orientations générales qui doivent questionner l'échéance temporelle de sa mise en application (fin 2040). À ce titre et en cas de besoin, le PADD devra être questionné à chaque fois qu'il sera nécessaire de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme. Les procédures pouvant être mises en œuvre dépendront alors des modifications à apporter, mais surtout des atteintes éventuelles aux orientations du PADD (toute atteinte engendre une obligation de passer par une révision générale ou une mise en compatibilité du PLU).

La présente analyse permet de détailler ces orientations, d'exposer la manière dont elles sont traduites au sein du PLU et de justifier de la cohérence avec les prescriptions réglementaires mises en œuvre. Bien entendu, toutes les orientations du PLU interagissent les unes avec les autres, aussi pour plus de facilité d'appréhension, elles sont traduites selon les thématiques exposées ci-après. Il est toutefois mis en avant que les orientations du PADD peuvent être résumées au travers de trois enjeux prioritaires :

- La préservation de l'environnement, mise en valeur dans le cadre de l'élaboration de l'Atlas de la Biodiversité Communale
- La prise en compte et la valorisation de son statut de pôle
- La nécessaire traduction des objectifs de résilience du territoire



LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT COMME AXE PRINCIPAL DANS LA PRISE EN COMPTE DES POLITIQUES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

A1 - LA PRÉSERVATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux sont de mieux en mieux pris en compte dans l'urbanisme, en particulier depuis les lois Grenelle notamment. Le territoire, essentiellement forestier, regroupe des milieux naturels diversifiés qui participent à la richesse écologique de la commune.

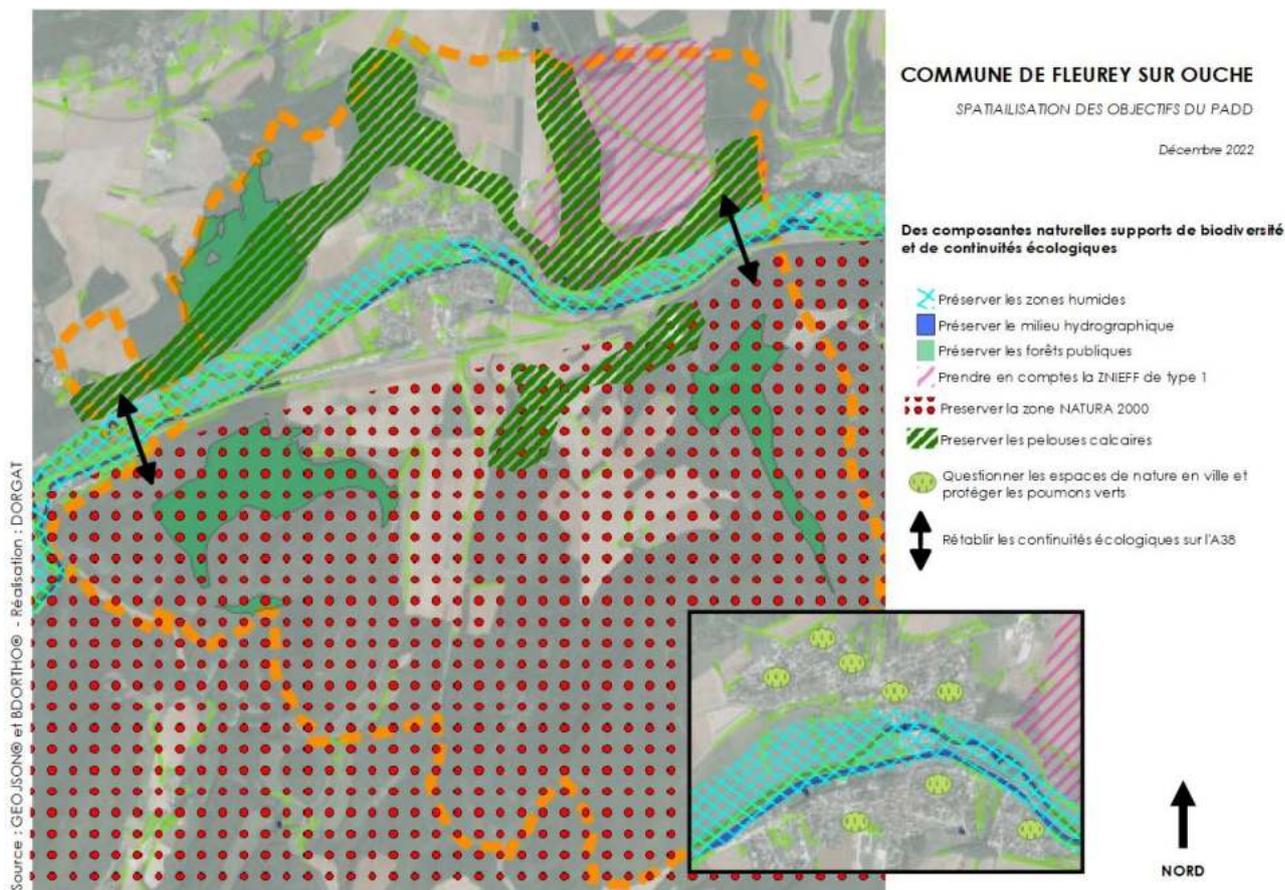
Il est rappelé qu'en parallèle de la révision de son PLU, la Commune a initié l'élaboration d'un Atlas de la Biodiversité Communale. Ce document permet de mettre l'accent sur la volonté des élus de prendre en compte et préserver le volet environnemental de leur territoire qui constitue alors un des principaux axes de réflexion

La commune a fixé comme objectif au sein de son PADD, la protection du patrimoine naturel, paysager et bâti et la prise en compte de l'environnement conformément à l'esprit des dernières lois Grenelle de l'Environnement, en insistant sur les espaces humides ou boisés, ainsi que la prise en compte des principales contraintes du territoire. Ainsi, l'environnement est pris en compte dans les différents choix d'urbanisme et de développement opérés par le PLU, en vue de sa protection ou sa mise en valeur (classement en zones agricoles ou naturelles). Cela se traduit dans le PLU par un impact limité du développement de l'activité humaine sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers puisque l'extension de l'urbanisation est très modérée et localisée principalement au sein du bourg ou à proximité immédiate.

En effet, le volet environnemental du PLU est transversal et multithématique. Il nécessite, en compatibilité avec les normes supérieures et les enjeux identifiés sur le territoire, de questionner plusieurs éléments en lien avec :

- La préservation du patrimoine naturel (réseau hydrographique, ensembles forestiers...), des milieux humides et de leur biodiversité, en particulier en ce qui concerne les espèces et les habitats d'intérêt communautaire dont la présence est avérée dans les ZNIEFF et en site NATURA 2000.
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine écologique et biologique de la Commune (même celui présent au sein de la trame urbaine).
- L'identification et la protection des réservoirs et corridors écologiques, et s'ils devaient être affectés par l'urbanisation, rechercher des solutions d'évitement, de minimisation des impacts et, en cas d'impossibilité, leur rétablissement et/ou leur compensation. Plusieurs sous-trames de réservoirs et de corridors écologiques sont identifiées sur le territoire, elles ont été adaptées au contexte local permettant la mise en avant des corridors et réservoirs à préserver (voire restaurer).
- Le maintien de la nature dans le village, notamment au sein de la trame urbaine, ainsi que la trame végétale dans son ensemble en ce qu'elles jouent un rôle important dans la prévention des risques de ruissellement, dans l'épuration des eaux, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la lutte contre les îlots de chaleur, le changement climatique et la biodiversité. Cette disposition doit être mise en balance avec l'objectif de densification et les enjeux de préservation du cadre de vie.

À cette fin, la commune affiche la volonté d'intégrer les objectifs de préservation de la trame "verte et bleue", et de protéger le maillage d'espaces naturels, agricoles ou forestiers du territoire, qui constituent (à une échelle supérieure au cadre communal) des continuités favorisant le déplacement de la faune et de la flore.



La carte de synthèse ci-dessus permet d'illustrer et de spatialiser les principaux enjeux écologiques du territoire, lesquels s'appuient sur des réservoirs de biodiversité à préserver : réseau hydrographique, mares, milieux humides et pelouses calcaires, en particulier en ce qui concerne les espèces et les habitats d'intérêt communautaire dont la présence est avérée dans les ZNIEFF et en site NATURA 2000.

Les élus affichent notamment la volonté de prendre en compte l'A38 (la côte d'Orient) en tant que barrière artificielle pour préserver les composantes essentiellement naturelles, agricoles et forestières du Sud du bourg. Il s'agit toutefois de chercher à rétablir certaines continuités écologiques sur cet axe pour relier les principaux corridors et réservoirs identifiés au nord du territoire. Des gardes fous globaux sont mis en avant dans le PADD pour traduire les objectifs de préservation du mitage (notamment en encadrant les constructions existantes), sans pour autant sanctuariser à outrance cette partie du territoire qui doit pouvoir admettre un développement encadré pour l'agriculture et de potentiels équipements publics, notamment ceux en lien avec les équipements existants, comme l'A38 (des réflexions sont engagées pour mettre en œuvre un parking relais aux abords de l'A38, sans qu'il ne soit défini avec exactitude si ce parking sera situé au Sud ou au Nord de l'axe).

Ces objectifs contribuent au maintien d'une cohérence globale du paysage avec un urbanisme groupé qui permet également de préserver les perspectives visuelles offertes sur le territoire, et notamment sur les orées forestières qui contribuent à la création d'un écrin végétalisé qui permet au bourg de conserver un caractère assez rural malgré sa relative proximité avec la métropole.

De manière générale, l'environnement sera pris en compte dans les différents choix d'urbanisme et de développement opérés par le PLU, en vue de sa protection et / ou de sa mise en valeur. Ainsi, s'agissant des espaces boisés, outre leur intérêt économique et leur rôle dans la lutte contre le réchauffement climatique, ils constituent des éléments paysagers structurants et participent à un ensemble forestier d'intérêt local favorable au déplacement de la faune qu'il convient de préserver. À ce titre le PLU optera pour un régime de protection stricte ou encadré en fonction des besoins et projet de développement. Les bois et forêts seront préservés autant que possible de toute nouvelle urbanisation. Comme il sera détaillé dans les choix réglementaires retenus.

Outre l'objectif de préservation, les orientations du PLU permettent également de rétablir, voire de développer la trame écologique notamment sur les terres agricoles (avec le maintien des haies) et sur l'emprise urbanisée, à travers des orientations spécifiques au sein des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement (pour promouvoir une dimension de qualité environnementale des constructions et de leurs abords). Ainsi, le PLU joue un rôle de document d'information pédagogique et de prescription, particulièrement en ce qui

concerne la trame végétale présente (et à développer) au sein du bourg, qui constitue alors une continuité directe avec le contexte forestier environnant ou la présence d'espèces protégées. En ce sens, le PADD affiche d'emblée la fonction des éléments de nature en ville, des coteaux calcaires, lesquels contribuent également à la préservation du cadre de vie, au bio climatisme, ainsi qu'à la prévention des risques d'inondation et de ruissellement.

Néanmoins, les élus sont conscients qu'il est nécessaire de trouver un juste équilibre entre la préservation de l'environnement (notamment au sein de la trame urbaine) et le développement / la valorisation du statut de pôle. Ainsi, le PADD affiche une nécessaire mise en balance entre l'objectif de densification, les perspectives de développement et les enjeux de préservation du cadre de vie.

A2 - LA PRÉSERVATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET FORESTIÈRE

L'activité agricole et forestière constitue une des composantes qui façonne l'image du territoire. Il convient donc de la préserver dans sa globalité et de traduire les enjeux de la Loi Climat et Résilience. Toutefois, il est rappelé que le PLU est un outil de planification permettant de satisfaire les besoins des futures générations, comme des anciennes (tant en matière de logements, d'équipements, de services...). Cela justifie que certaines terres puissent être prises pour la satisfaction du besoin en logements, mais dans des proportions encadrées.

Le PLU doit participer à la protection, au maintien et à la valorisation de l'activité agricole et de l'environnement dans sa globalité par la protection des terres, des exploitations et la prise en compte des continuités écologiques.

Ainsi, sans porter atteinte aux composantes du territoire qui permettent de maintenir le cadre de vie actuel (activité agricole, milieu environnemental, composantes paysagères et architecturales...), la Commune doit se donner les moyens de tendre vers les objectifs souhaités/possibles en matière de promotion des équipements, via une consommation modérée des terres agricoles (confère objectif de modération de la consommation de l'espace).

Il s'agit également d'assurer la pérennité de l'activité agricole/ forestière de la Commune par une protection des terres et l'encadrement du développement des exploitations existantes ou à venir (dans la limite de la réglementation applicable à ce type d'activité), tout en prenant en compte la nécessaire satisfaction des besoins humains, ainsi que les considérations environnementales propres au territoire.

À cette fin le PLU assurera la protection des terres agricoles par un zonage adéquat et prendra en compte la problématique agricole dans les choix à faire concernant l'ouverture à l'urbanisation, tant dans la localisation des espaces à urbaniser, que dans la forme d'emprise de ces derniers ou dans la préservation des cheminements agricoles. Il s'agit également de permettre le maintien, l'évolution, la diversification, le changement de destination et le développement de l'activité et des exploitations agricoles à l'extérieur de la zone d'habitat pour limiter les risques de conflits d'usages (toute proportion gardée avec les autres objectifs poursuivis à travers le PADD).

La préservation et la valorisation de l'activité agricole sont également perçues de manière générale comme un support à l'activité économique dans le sens où elles permettent de maintenir la profession sur place pour conserver un territoire rural et de favoriser la mise en place de circuits de consommation courts (production locale) à même de réduire les besoins de mobilité des habitants et autres consommateurs du voisinage. À ce titre le PADD met en avant la nécessité de conserver l'espace agricole tant pour son potentiel économique, qu'agronomique, qui contribue à façonner les paysages et à préserver le caractère rural du village.

De manière générale, le PADD s'articule autour des orientations suivantes :

- Préserver l'essentiel des terres agricoles, comme paysage ouvert et identitaire de la commune. Toutefois, le maintien des activités existantes au sein de ces espaces agricoles et la création d'équipements structurants seront questionnés et encadrés dans ces milieux. En revanche, pour ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère de ces milieux, le changement de destination, les extensions et la création d'annexes aux constructions isolées ainsi que la construction de logements en lien avec une activité agricole seront strictement encadrés.
- Retirer aux surfaces agricoles le strict nécessaire au développement de la commune envisagé d'ici 2040.
- Assurer la pérennité des exploitations agricoles.
- Préserver les haies et les bosquets ayant un intérêt agricole majeur et/ou dans la régulation des eaux de ruissellement, la protection contre le vent, le soleil et l'érosion.

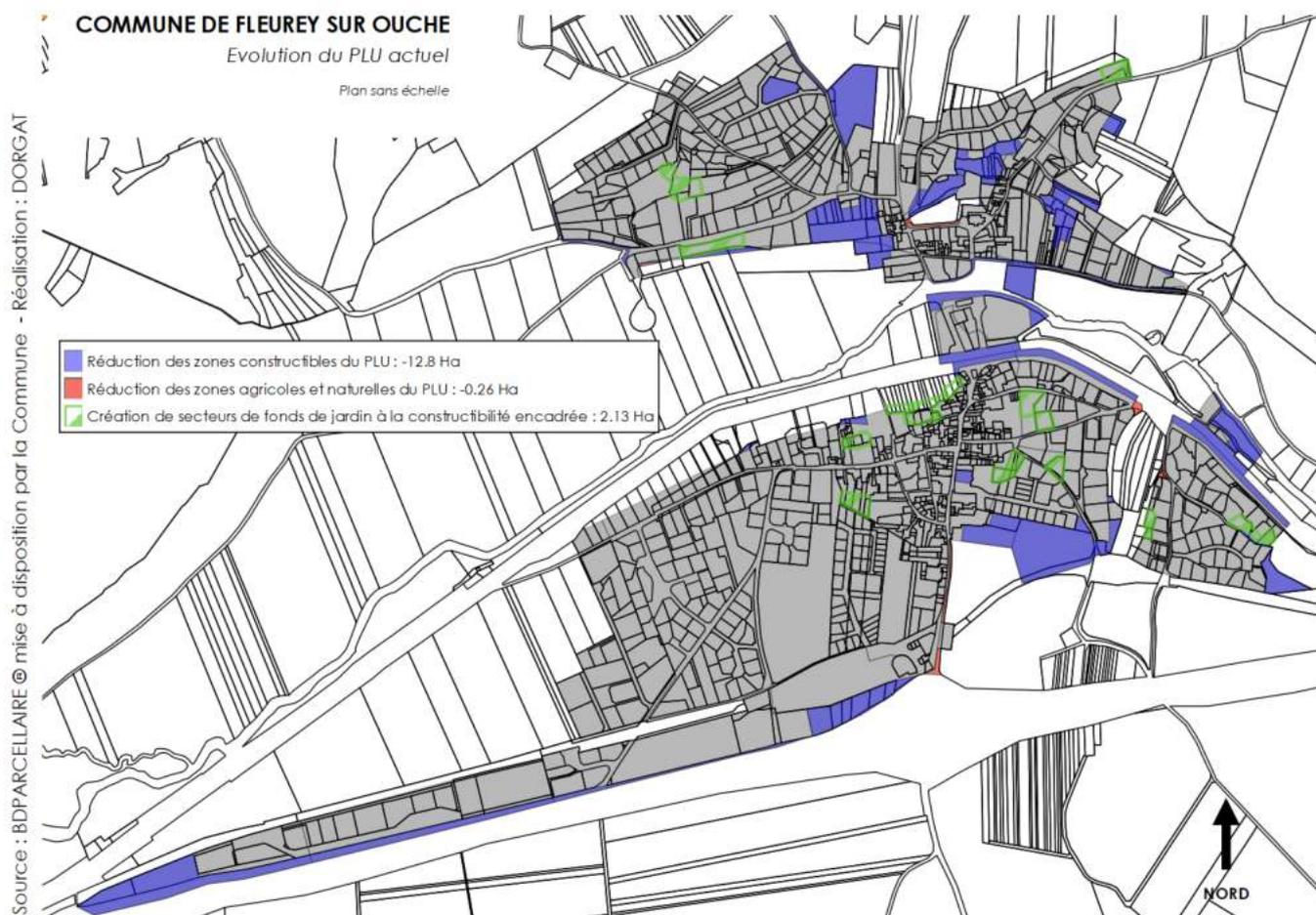
A3 - LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Dans le cadre de la révision du PLU, les élus marquent leur engagement dans la prise en compte et la traduction de la trajectoire de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en axant le développement du bourg sur les capacités de densification de la trame urbaine actuelle.

Il s'agit d'axer en priorité le développement du bourg sur les capacités mobilisables en renouvellement via la poursuite de l'optimisation des espaces interstitiels dans la trame urbaine, tout en permettant le nécessaire maintien d'espaces de respiration et la préservation de la nature en ville et la préservation du patrimoine identitaire. La commune souhaite particulièrement mettre l'accent sur le potentiel de renouvellement afin de contribuer aux objectifs de modération de la consommation des espaces et de préservation de son patrimoine architectural et urbain.

Pour les besoins de développement qui ne peuvent être mobilisés au sein de la trame urbaine le PADD s'articule autour de trois logiques :

- Questionner l'emprise des zones urbaines actuelles dans une logique de modération et de centralisation de l'urbanisation, et ce afin d'éviter le développement du bourg en tache d'huile mais plus en renouvellement. La carte ci-dessous permet à ce titre d'afficher la synthèse des évolutions réglementaires apportées au PLU actuellement en vigueur. Ces dernières seront détaillées dans les choix retenus réglementaires, mais il peut être mis en avant un objectif de modération de près de 12.64 hectares de zones urbaines ou à urbaniser restituées en zone agricoles ou naturelles. A noter dans que la poursuite des objectifs du PADD, notamment de préservation de la nature en ville, plusieurs secteurs de fonds de jardins ont été introduits. Ces derniers représentent une enveloppe globale de 3.15 hectares, dont environ 1.19 hectare est prélevé sur d'anciennes zones agricoles qui ont parfois fait l'objet d'aménagements partiels.



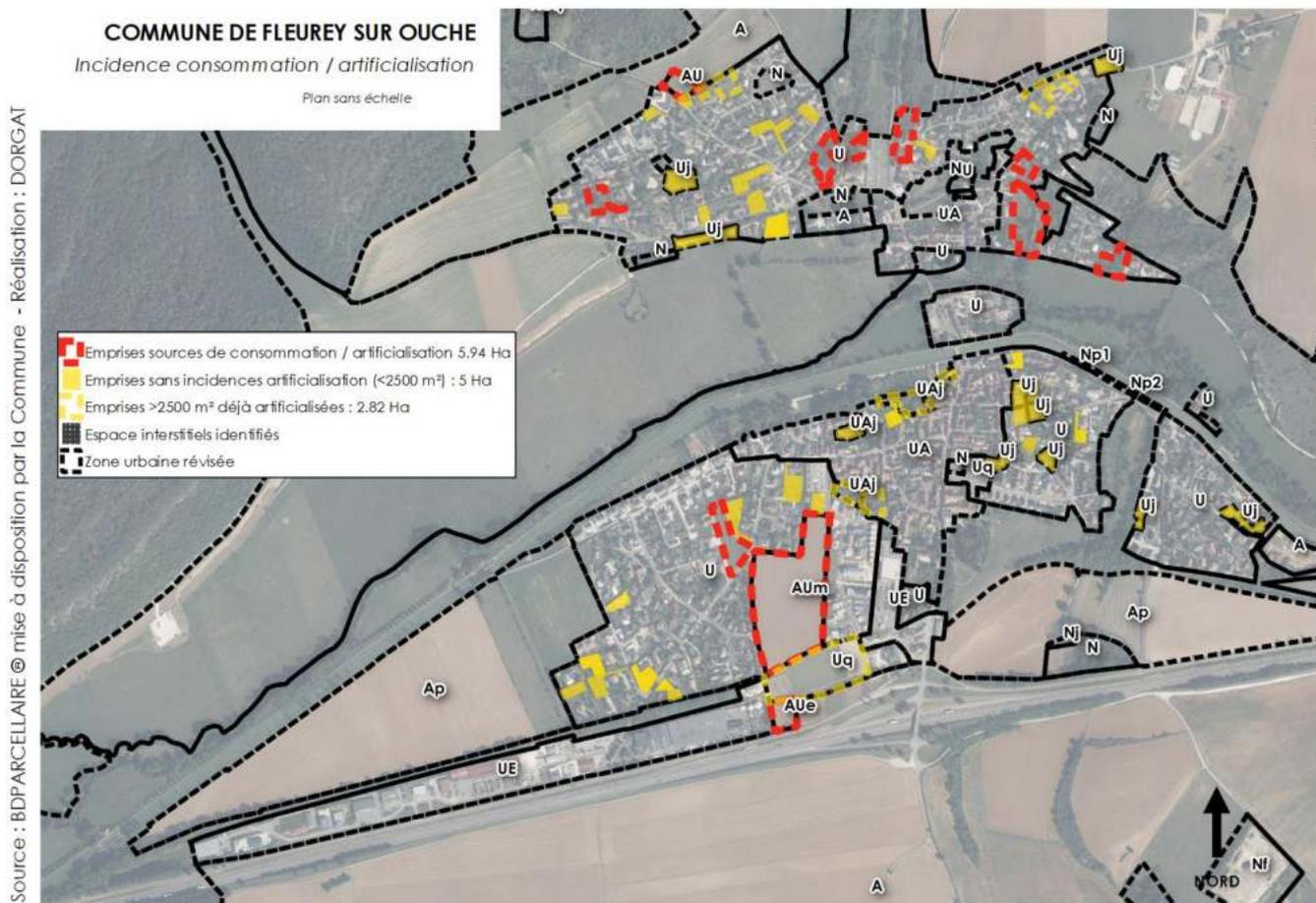
- Encadrer la constructibilité autour des îlots correspondants aux rares constructions isolées (hors destination agricole) présentes sur le territoire communal. Les capacités de transformation ou de nouvelles constructions sur ces écarts isolés sont très réglementées dans le code de l'urbanisme. L'objectif du Conseil Municipal est de tenir compte de leur préexistence, en utilisant les outils juridiques disponibles pour assurer leur pérennité et leur permettre des extensions modérées ou des annexes, et au besoin d'éventuels changements de destination.

- Limiter le mitage et l'étalement urbain en priorisant le développement au sein de la dernière enclave de surfaces agricoles présente au sein du bourg, à côté du dernier lotissement La Velle. Cet espace est voué à accueillir une mixité de destinations, notamment d'habitat, d'économie et d'équipement. Dans le cadre d'une logique urbaine, ce secteur de développement inclut les espaces actuellement occupés par les équipements publics (stade de foot, terrain de tennis et espaces attenants), qui ne sont pas source de consommation d'espaces agricoles ou naturels. Il ne s'agit toutefois pas de supprimer les équipements sportifs, mais de prévoir le cas échéant, leur intégration dans le cadre d'une opération plus globale.

Afin de traduire les objectifs de modération de la consommation de l'espace, la commune s'appuie sur les résultats de l'étude de consommation, laquelle permet de rappeler que la Commune a consommé une enveloppe de terres agricoles, naturelles et forestières de l'ordre de 10 hectares sur les 10 années précédant l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience (22/08/2021). Il s'agit dans le cadre du présent PADD d'estimer une enveloppe maximale de « droits à consommer » au regard des projections du PLU à l'échéance 2040 (cette échéance étant basée sur le second pallier de la loi Climat et Résilience). Il est rappelé qu'initialement, la surface consommée de référence prise en compte dans le PADD était de l'ordre de 16 hectares, mais la mise à jour de l'étude de consommation à l'aune des nouvelles directives de l'Etat a nécessité de déduire les constructions agricoles et les espaces dont la viabilisation avait été engagée avant 2011.

L'article L.151-5 du Code de l'urbanisme (relatif au contenu du PADD), prévoit que ce dernier établisse un projet qui fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en vue de la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés à l'article L. 141-3.

Ainsi au final, l'enveloppe de consommation / artificialisation de terres agricoles, naturelles et forestières programmée dans le cadre du PADD d'ici décembre 2040 porte sur une surface globale d'environ 8 hectares, alors que les incidences du PLU (traduites au regard du zonage réglementaire) s'établissent à hauteur de 5.94 hectares de terres potentiellement consommables ou artificialisables. La différence entre les objectifs chiffrés du PADD et les incidences concrètes du zonage se justifient compte-tenu de la mise en œuvre des projets d'équipements qui ne trouvent pas de traduction réglementaire concrètes dans le projet actuels (notamment en ce qui concerne les équipements au droit de l'entrée de ville qui sont admis au sein de la zone agricole et qui ne justifient donc pas d'un secteur réglementaire particulier). Ainsi, les incidences de consommation qui leur seront associés seront évalués au titre des bilans imposés par la législation. L'enveloppe actée dans le PADD permet quant à elle de définir un parti d'aménagement global et d'encadrer au besoin les éventuelles modifications du PLU qui pourraient être rendues nécessaires (dans des conditions particulières) pour permettre la mise en œuvre de certains équipements.



La carte ci-dessus permet de spatialiser et chiffrer concrètement les incidences du PLU sur la consommation / artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers. L'analyse s'appuie sur la vue aérienne de 2023 et questionne tous les espaces non artificialisés / consommés afin d'évaluer leur incidence. Cette analyse présente la même méthodologie d'approche que celle ayant servi de base à l'élaboration de l'étude de consommation passée. Notamment elle permet de considérer comme potentiellement consommables, les espaces agricoles, naturels ou urbanisés identifiés. L'analyse exclut également tous les espaces de moins de 2500 m² (non agricoles, naturels ou forestiers) et questionne pour ceux de plus de 2500 m², l'emprise végétalisée pour savoir si elle est inférieure à 25% (dans ce cas, non source d'artificialisation). Parti est pris également de ne pas considérer les secteurs Uj comme source de consommation, mais comme potentielle source d'artificialisation étant donné l'encadrement réglementaire assez strict.

En définitive, l'analyse se veut la plus exhaustive possible et questionne toutes les opportunités potentiellement mobilisables. Il s'agit donc d'une enveloppe théorique globale qui devra être réévaluée en fonction des obligations de bilan imposées au titre du Code de l'urbanisme (tous les six ans, le Code impose le bilan de la mise en application du PLU) et du Code général des collectivités territoriales (tous les trois ans, le Code impose le bilan de l'artificialisation des sols).

En dernier lieu, il est rappelé que l'article L.151-6 du code de l'urbanisme n'impose un tel phasage qu'à travers la mise en œuvre d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. Le code ne prévoit donc la traduction d'un échéancier prévisionnel que lorsqu'il est prévu plusieurs zones à urbaniser. Il est mis en avant que le PLU prévoit trois zones à urbaniser, portant toutes sur des vocations différentes (habitat, économie et mixte). La traduction du PADD s'appuie sur le fait qu'il est difficile de prévoir (et en conséquence d'imposer) un phasage sur les deux paliers temporels 01/2021-12/2030 et 01/2031-12/2040, considérant la nature de ces différentes zones et le fait qu'elles soient par entièrement dissociables les unes des autres. En effet, la zone AU est une zone qui a fait l'objet d'un permis d'aménager et qui sera aménagée à très court terme, alors que les zones AUe et AUm sont liées (puisque la zone AUe prévoit la nécessité de questionner les conditions d'accès existantes à la zone AUm).



LE SOUTIEN DU STATUT DE PÔLE QUI JUSTIFIE DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT ADAPTÉES AUX ENJEUX DU TERRITOIRE

Le statut de pôle de la Commune a été mis en avant dans le cadre des réflexions engagées lors de l'élaboration du Schéma de Développement de la Communauté de Communes Ouche et Montagne. Au titre de ses commerces/activités et équipement, et au vu de sa position stratégique aux abords de l'autoroute, Fleurey-sur-Ouche constitue un véritable pôle de services et d'activités sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Elle assume ce rôle en tant que pôle relais à l'offre présente au sein de la Métropole Dijonnaise. Ainsi, ce statut de pôle est accentué par l'attractivité fonctionnelle du territoire, mais cette dernière est corrélée à l'attractivité patrimoniale et architecturale qui font du village un lieu privilégié aux portes de la Métropole.

Les enjeux et perspectives de développement, tant démographiques que d'activités et d'équipements, questionnent donc cette position stratégique et sont à mettre en parallèle avec des enjeux plus globaux qui questionnent les conditions de mobilité,

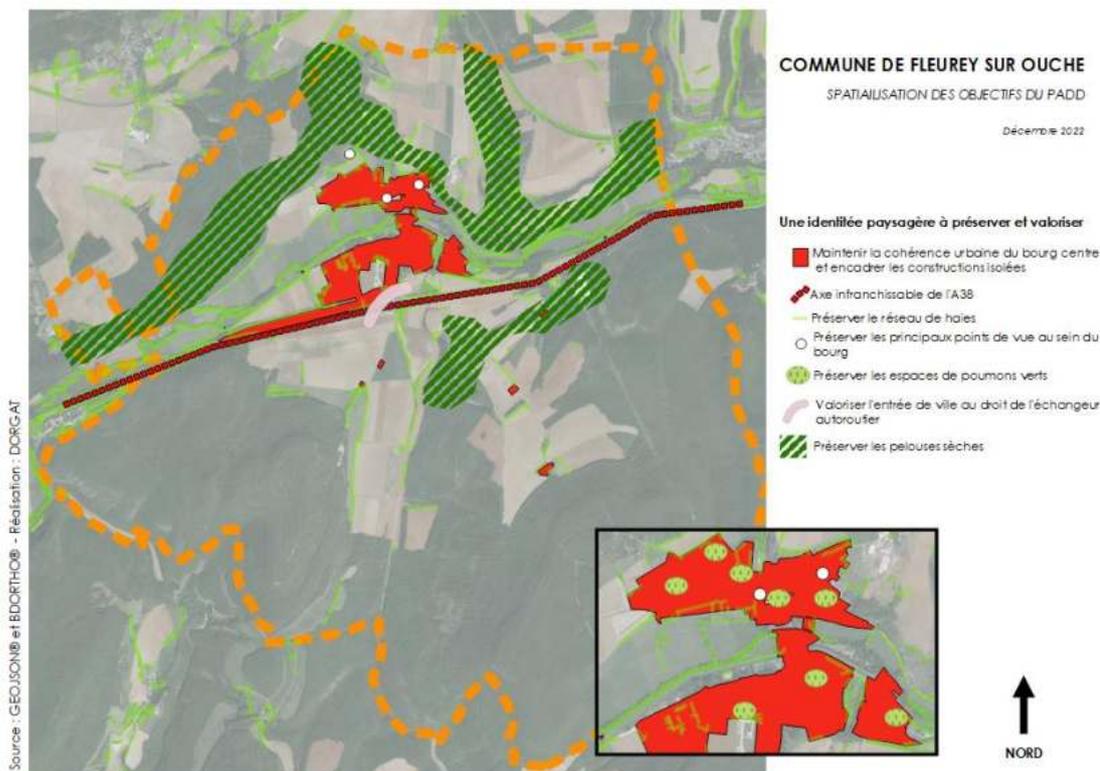
B1 - LA VALORISATION PATRIMONIALE ET ARCHITECTURALE COMME SUPPORT DE LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE

L'importance du maillage paysager contribue à la qualité du cadre de vie et à l'identité du bourg et les élus ont à cœur de préserver cette caractéristique propre à la Commune qui lui permet d'offrir à ses habitants un cadre de vie privilégié dans un contexte en pleine périurbanisation.

Ce cadre de vie s'apprécie notamment par la richesse patrimoniale et écologique du bourg et la préservation d'une « nature en ville » importante qui permet la création d'écrans et poumons verts, vecteurs de lien social (lorsqu'ils sont aménagés en continuité des équipements), de tranquillité et d'espace.

La préservation et la valorisation du cadre de vie passent également par la poursuite de la mise en valeur du bourg, et l'identification des principaux éléments qui contribuent à la richesse historique, architecturale ou patrimoniale du village. La commune possède en effet un patrimoine bâti remarquable avec la présence d'un monument historique protégé, ainsi qu'un patrimoine naturel, minéral et végétal de qualité. Un grand nombre de bâtiments et d'aménagements font aujourd'hui l'objet d'un recensement qui doit être mis à jour et potentiellement complété. Cette valorisation passe également par un travail collaboratif mené conjointement avec l'Architecte des Bâtiments de France, dans le but de pouvoir mettre en place un périmètre délimité des abords (et traduire des règles en conséquence).

Toujours dans une optique de valoriser le territoire, le PADD prévoit que les entrées du village soient valorisées, notamment celle présente au droit de l'échangeur autoroutier. Il s'agit alors de prévoir les aménagements adaptés pour restreindre principalement les perspectives visuelles sur la zone d'activité des Combets.



La qualité du cadre de vie et la présence d'éléments de patrimoine profitent également à l'économie touristique, principalement orientée vers les actifs métropolitains qui recherchent le calme et la nature. Dans l'ensemble, la Commune souhaite ne pas mettre un frein au développement de l'activité touristique, en veillant notamment à ce que le règlement du PLU révisé ne soit pas un obstacle à l'écotourisme puisque les gîtes ou autres activités touristiques restent admis dans les « écarts » (fermes et anciens habitats agricoles) et le zonage admet un secteur particulier permettant le stationnement des bateaux le long du canal.

B2 – LES MOBILITÉS NÉCESSAIRES À L'ACCESSIBILITÉ DU TERRITOIRE,

L'attractivité globale du territoire est un facteur décisif pour les personnes qui souhaitent s'implanter sur la Commune, il ne faut toutefois pas qu'elle engendre des contraintes pour la population actuelle qui subirait alors les effets indirects de l'urbanisation (circulation, mobilité piétonne). À cette fin, il est nécessaire d'activer trois principaux leviers :

- Préserver le maillage piétonnier
- Limiter les flux pendulaires
- Gérer les problématiques de stationnement

En premier lieu, il s'agit d'accompagner l'aménagement du territoire via la préservation et le développement du maillage piétonnier, tout en veillant à mettre en œuvre les outils et politiques nécessaires à la sécurisation, au stationnement des traversées du bourg (notamment le long de la RD 104). Le PLU permettra, en cas de besoin, de mobiliser les emplacements réservés nécessaires le cas échéant ou de poursuivre le droit de préemption urbain à destination de stationnement engagé par la Commune. En outre, la question de la mobilité reste un élément prédominant à prendre en compte au regard des effets de la périurbanisation qui entraîne des flux de mobilité importants avec la métropole. Dans l'ensemble, les objectifs de développement affichés par le PLU doivent anticiper les effets de congestions et permettre la mise en œuvre des politiques portées par les autorités compétentes.

Le deuxième levier permet de se donner les moyens de développer des solutions subsidiaires pour accompagner les actifs et limiter les flux pendulaires. À ce titre, l'anticipation de l'évolution des modes de vie et de consommation est un facteur important, d'autant plus que cela semble s'accroître depuis la crise sanitaire. Même si des réponses ne peuvent être apportées à l'heure actuelle, il apparaît indispensable de prévoir les besoins de demain, notamment ceux en lien avec le télétravail et la consommation via internet (poursuite du développement de la

fibres et des communications numériques portées par les autorités compétentes, tout en prenant en compte la protection des paysages et le nécessaire principe de précaution s'agissant de la protection de la santé humaine).

Le troisième levier mis en avant est la gestion du stationnement. Les élus sont confrontés depuis plusieurs années à des problématiques récurrentes sur le domaine public, notamment sur l'axe principal. À ce titre, le PLU se doit de questionner cet enjeu en ciblant en premier lieu la nécessité d'organiser, valoriser et permettre le développement des stationnements à proximité des équipements publics. Cette politique ne se traduit pas uniquement par le développement d'une offre publique, mais également par l'encadrement des conditions de stationnement privatif (afin de ne pas reproduire les erreurs passées en anticipant les besoins au sein des projets en fonction des destinations et de la population attendue). Les conditions de stationnement questionneront également les besoins en matière de stationnement des cycles.

B3 – LE DÉVELOPPEMENT ET LA VALORISATION DU RÔLE DE PÔLE COMME SUPPORT DU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DE L'HABITAT

La prise en compte de ces objectifs passe avant tout par la maîtrise du développement démographique propice au maintien d'un cadre de vie (pérennité et adéquation des capacités d'accueil des équipements) et au renforcement des activités locales (commerce, artisanat, équipements / services).

Dans la poursuite des objectifs de modération de la consommation de l'espace (et afin de prioriser le développement des équipements structurants), une zone de développement mixte est programmée sur le territoire, au sein de la trame urbaine. Il s'agit de prioriser le développement économique aux abords de la zone existante, permettant de mutualiser les équipements et réseaux dans une optique de meilleure gestion des coûts et de réduction de l'impact (stationnement, limitation de l'artificialisation, questionnement des conditions et flux d'accès).

Le développement de cette offre d'activité s'accompagne d'une mixité de fonctions au sein du bourg permettant d'admettre des activités qui ne génèrent pas de conflit d'usage ou ne perturbent pas la qualité de vie par leur fonctionnement (rappelons que le développement de commerces / services / équipements et activités au sein de la trame contribue directement à traduire les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre). Toutefois, il s'agira de trouver une réponse aux contraintes liées à la difficulté de stationnements et à l'attractivité du pôle économique présent au sud (causes de la dévitalisation du centre bourg) afin de ne pas minimiser les capacités de développement au sein de la trame urbaine.

De manière générale, tout l'enjeu est de concilier croissance de la population et optimisation / pérennisation des équipements et réseaux, toutes proportions gardées bien évidemment à l'échelle de la Commune. En prenant en compte tous ces paramètres, une croissance maîtrisée de la population permettra donc d'optimiser, de rationaliser et de pérenniser l'utilisation des équipements de la Commune, sans risque de saturation.

Le PADD prévoit que le développement urbain nécessaire sera prévu dans le PLU, selon une forme urbaine compatible avec la réglementation actuelle et avec l'esprit du bourg, en tenant compte des contraintes naturelles et de la forme urbaine actuelle du bourg. L'objectif est aussi que l'urbanisation nouvelle s'accompagne de la réalisation des équipements et viabilités adaptés et suffisamment dimensionnés afin que la commune n'ait pas à investir ensuite lors de la rétrocession des équipements dans le domaine communal.

Afin de conforter l'attractivité et la pérennité de la Commune, le PLU doit promouvoir un développement équilibré entre habitat, cadre de vie et équipement. Le projet de la Municipalité ne se résume pas aux seuls aspects techniques, urbanistiques et immobiliers, il intègre aussi une dimension sociale forte qui place le désir de réussir le "bien vivre ensemble" et "la personne" au centre des préoccupations.

Cet objectif, exclut une position attentiste ou minimaliste de la part de la municipalité. La traduction de cet objectif justifie qu'il existe dans le PLU des projets de développement de l'habitat afin de conserver le dynamisme de la Commune. Cet objectif de la municipalité consiste non pas à fermer le village, mais plutôt à rechercher comment loger les générations futures tout en leur offrant un cadre de vie agréable et en conservant l'esprit actuel du bourg.

Le PADD prévoit notamment à travers ses orientations, que l'urbanisation nouvelle doit s'accompagner de la réalisation des voies et réseaux divers nécessaires, suffisamment calibrés pour permettre la poursuite de l'urbanisation à long terme. C'est l'un des avantages que confèrent les PLU aux communes qui en sont dotées, car ils délimitent clairement les zones constructibles avec des orientations d'aménagement et de programmation. Cela évite les constructions au coup par coup, réalisées sans projet d'ensemble par des empilements de branchements individuels aux réseaux et en extensions linéaires successives de l'urbanisation. Le résultat est qu'après quelques années, la collectivité est souvent obligée de réaliser des extensions de réseaux et de calibrer les accessibilités par des travaux aux frais du contribuable. Alors que grâce à l'encadrement réglementaire et urbanistique du PLU, l'urbanisation se fera à la charge de l'aménageur et non du contribuable.



Le PLU contribue également à la limitation du développement des linéaires de réseaux en optimisant le choix des zones d'extension et les formes urbaines qui s'y inscriront. Le PADD prévoit ainsi que les zones d'urbanisation se situent dans la continuité immédiate du bourg.

En outre, il est rappelé que la prise en compte des communications numériques dans le PLU est l'une des nouvelles obligations induites par les Lois Grenelle de 2009 et 2010. Elle répond également aux orientations du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Territoires (SDANT) adopté le 30 mars 2012, et qui participe au déploiement de la fibre optique pour tous à l'horizon 2025. L'accès aux technologies numériques constitue donc un enjeu fort tant pour les habitants que pour les activités économiques en ce que la présence d'équipements de ce type contribue au confort de vie des résidents, des touristes et accroît la compétitivité des entreprises avec notamment le développement du télétravail. La Commune n'envisage pas à ce jour de projet spécifique sur son territoire puisqu'elle est déjà équipée (par la fibre), ainsi elle s'est fixée comme objectif de ne pas obérer le développement éventuels de projets portés par les autorités compétentes, sans qu'il ne soit toutefois porté atteinte aux autres orientations du PADD notamment en matière de préservation du patrimoine, des paysages et de l'environnement.

Enfin, en termes d'équipements publics ou d'intérêt collectif plusieurs autres projets sont d'ores et déjà envisagés, même s'ils ne sont pas tous précisément définis. Parmi eux (liste non exhaustive) :

- Le développement des équipements sportifs, scolaires ou périscolaires,
- La création d'un parking de covoiturage aux abords de l'échangeur autoroutier,

B4 - LES OBJECTIFS DE MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

D'une manière générale la commune souhaite maintenir une démographie positive et un renouvellement de la population du village, par une croissance démographique régulière et maîtrisée qui nécessite l'accueil d'une population diversifiée dans le respect des caractéristiques rurales du bourg. Tout l'enjeu pour les élus va être de maîtriser et maintenir la croissance et l'équilibre démographique via l'accueil d'une population nouvelle.

Il s'agira ainsi pour la Commune de se donner les moyens de poursuivre le développement d'une offre de logements en lien avec les contraintes du territoire et le maintien privilégié d'un cadre de vie de qualité à préserver. Cette offre de logements et les capacités d'accueil qui en découleront devront permettre d'optimiser, de rationaliser et de pérenniser l'utilisation des équipements de la Commune, toutes proportions gardées bien évidemment à l'échelle communale, sans risque de saturation.

Il est nécessaire de donner aux élus les moyens de se projeter concernant l'évolution de la population sur la durée de vie du PLU, notamment pour s'assurer de l'adéquation avec les capacités des réseaux et équipements.

Cette projection d'évolution est basée sur des hypothèses et ne peut en aucun cas prévoir avec certitude l'évolution numérique des logements ou des habitants. D'autres éléments influent sur l'évolution de la population, tels que la politique communale, la présence de zones économiques, le cadre de vie... Ces perspectives permettent à la commune d'anticiper les évolutions possibles et de mesurer les incidences de ses choix en termes d'ouverture à l'urbanisation, de développement des équipements, de l'activité, des flux de mobilités.

Déterminer la durée de projection du PLU :

Dans un premier temps, les scénarios proposés s'établissent à l'horizon 10 ou 15 ans afin de permettre aux élus d'anticiper à plus ou moins long terme la mise en œuvre des politiques d'aménagement. En effet, il est rappelé que le PLU est un outil de planification et qu'en ce sens il ne constitue pas une limite en soi. Aussi, certains documents d'urbanisme peuvent être amenés à s'appliquer plus longtemps que les projections initiales si les objectifs sur les éléments de programmation n'ont pas été atteints aux échéances prévues.

Partant de là, les élus auront à se projeter sur la durée du PLU, laquelle doit être fixée de manière pertinente aux environs de 10 à 15 ans. Rappelons notamment que la Communauté de communes Ouche et Montagne a mis en œuvre un Schéma de Développement Territorial basé sur une période de 10 ans (2022-2032), mais cette période permet d'encadrer les grandes politiques d'aménagement qui pourraient être par la suite traduites à l'échelon communal (justifiant alors une vision projetée un peu plus longue).

Encadrer le taux de croissance démographique :

Les projections démographiques permettent ainsi d'apprécier l'accueil de population nouvelle programmée en fonction d'un taux de croissance démographique annuel moyen. La définition du taux de croissance démographique doit prendre en compte plusieurs facteurs et doit être cohérente avec la taille et le statut de la Commune, ainsi qu'avec la croissance enregistrée sur les années de références (10 ou 15 ans).

Une réflexion globale a été engagée par la Communauté de communes Ouche et Montagne pour « calibrer » le développement démographique de l'ensemble du territoire au regard des capacités des réseaux et des enjeux de développement. Le schéma de développement territorial permet ainsi de projeter la croissance démographique du territoire afin de stabiliser les moyens et les objectifs de développement pour s'inscrire dans une réflexion plus contrainte qu'expansive. Un scénario de croissance démographique annuelle de 1% est donc retenu (il va de soi que l'objectif n'est pas nécessairement d'afficher un taux de croissance de 1% par commune, mais de s'inscrire dans un nécessaire principe de modulation en fonction des contraintes et enjeux de chaque commune).

En outre, afin de contribuer aux enjeux de modération de la consommation de l'espace, les services de l'Etat imposent aux communes d'encadrer leur croissance démographique en prenant en compte la croissance constatée sur les périodes de référence de la loi Climat et résilience.

La détermination du taux de croissance sur les périodes passées doit être effectuée au regard de la population nouvelle estimée depuis 01/2022.

À ce titre, il est rappelé que les données de recensement de l'INSEE fixent à 1 402 habitants en 2019 la population communale, pour un total de 565 résidences principales. Toutefois entre les données INSEE et la date du débat sur les orientations du PADD, plusieurs logements ont été autorisés / construits et/ou sont projetés. Certes, il n'est pas possible pour les élus d'estimer avec précision la population à la fin de l'année 2022 car ils ne maîtrisent pas à l'échelle de la commune le taux d'occupation des ménages lequel varie en fonction des modes de vies, des migrations des ménages lors des cessions notamment (un ménage pouvant être remplacé par un autre de taille différente), ainsi que les impacts liés aux natalités et décès sur le territoire. Mais ils peuvent l'estimer au regard des autorisations d'urbanisme accordées entre 01/2020 et 10/2022 (date de références des données SIT@DELL), auxquelles est appliqué le taux d'occupation recensé par l'INSEE en 2019 (soit 2.3 personnes – voire 2 maximum et exceptionnellement - par ménage).

S'agissant de ce taux d'occupation, les élus sont conscients des limites de cet exercice car le taux évolue obligatoirement évoluer en fonction des migrations, natalités ou décès constatés sur le territoire. Ce taux a évolué également du fait de l'offre de logements proposée. Il est à ce titre mis en avant la mixité des logements programmée au sein du lotissement la Velle, notamment la création de logements sociaux (de petite taille) ou la création des résidences seniors (vouées à accueillir seulement une ou deux personnes par ménage).

En synthèse, les données SIT@DELL permettent de comptabiliser 86 nouveaux logements en 10 ans, soit une population supplémentaire de l'ordre de 198 habitants en 10 ans. Pour les données de projections démographiques réalisées fin 2022, la population de référence porte donc sur 1 600 habitants.

Partant de là, le taux de croissance démographique s'établit comme suit sur les périodes de référence ;

- entre 2008 et 2022 : croissance annuelle moyenne de 3,2 %,
- entre 2013 et 2022 : croissance annuelle moyenne de 2,2 %.

Ainsi, la croissance démographique de la commune enregistrée dans le passé (2008 à 2022) est supérieure à celle que projette aujourd'hui la Communauté de communes, 1 % par an, au titre du Schéma de Développement Territorial. Cette croissance est à corréliser avec la position stratégique et attractive de la Commune aux portes de Dijon Métropole. C'est donc sur la base d'un taux inférieur ou égal à 1% que les projections ont été calculées.

La mise à jour des données de référence est jugée indispensable notamment au regard de l'évolution du contexte jurisprudentiel puisque plusieurs documents d'urbanisme ont fait l'objet d'annulation par le tribunal administratif défaut de motivation ou d'adéquation entre les données de base et les données projetées.

Cette mise à jour permet de préciser la population légale retenue au 1er janvier 2024, laquelle est estimée à la hausse avec 1466 habitants. La différence n'a pas d'incidence sur les projections établies au titre du PADD. Elle permet d'illustrer la difficulté de pouvoir évaluer des tendances d'évolution au plus juste mais ces mêmes tendances restent globalement les mêmes puisque l'évolution des données de référence va nécessairement influencer sur les données d'arrivée. Toutefois le projet de PADD permet d'établir une projection démographique au regard des capacités mobilisables au sein de la trame urbaine, de sorte que l'évolution de la population reste conditionnée à ce facteur commun.

Le renouvellement de la population via le turn-over des ménages (le départ de petits ménages pouvant permettre l'accueil de ménage plus grands).

Ce renouvellement doit dans un premier temps questionner les problématiques liées au desserrement des ménages. En effet, comme sur l'ensemble du territoire, la population fait face à une diminution progressive du nombre de personnes par ménage, engendrant la nécessité de créer plus de logements pour loger le même nombre de personnes. Afin d'encadrer les projections démographiques les élus doivent anticiper ce phénomène autant, que faire se peut. Toutefois, même si le desserrement des ménages semble se restreindre ces dernières années (le nombre de personnes par ménage ayant tendance à stagner), il sera nécessairement sujet à mouvance dans les années à venir.

Comme indiqué ci-avant la variation du nombre de personnes par ménage est directement liée à :

- la typologie des logements réalisés (plus ils sont petits, plus le nombre de personnes par ménages sera restreint)
- la position de la commune aux portes de Dijon Métropole et son attractivité qui permet l'accueil de ménages diversifiés, tant de seniors que d'actifs ou de familles avec enfants. Le vieillissement de la population (les seniors étant susceptibles de rester plus longtemps dans leur logement et/ ou de s'ancrer à proximité du pôle économique de la Commune), d'une part et le départ des étudiants ou jeunes actifs (qui rejoignent le bassin de vie dijonnais), d'autre part contribuent en ce sens à réduire le nombre de personnes par ménages et à favoriser la mobilisation de logements de grande taille par des ménages plus petits.

N'oublions pas qu'une phase de croissance démographique dynamique doit nécessairement anticiper, sur les années à venir, une phase de perte de dynamisme, notamment à défaut d'accueil de nouveaux ménages. En effet, les ménages actuels vieilliront et les enfants quitteront le pays pour se rapprocher des bassins d'emplois, faisant ainsi évoluer, à la baisse, le nombre de personnes par ménages). C'est donc en partant de ces postulats que les données démographiques s'établissent en prenant en compte une légère baisse du nombre de personnes par ménages.

La mobilisation du parc urbain existant (vacance / réhabilitation) ou de logements potentiellement réalisables au titre des espaces interstitiels et des projets.

L'étude de densification permet d'estimer à environ 70 logements le potentiel mobilisables à l'horizon 2040, au titre des capacités de renouvellement (projets en cours compris). Environ 60% de ce potentiel pourrait être mobilisé à travers le potentiel de densification. Toutefois, ces capacités dépendent en grande partie de l'initiative privée soumise à des aléas difficilement mesurables que sont la rétention et la pression foncière. Les marges de manœuvres mobilisables au titre du PLU restent limitées de sorte que le PLU ne peut que contrôler et encadrer le changement de destinations (habitat / hébergement) ou les droits à construire.

Les élus sont toutefois conscients que ces capacités ne seront probablement pas toutes mobilisées durant la période de validité du PLU, A l'inverse des capacités de densification non identifiées pourraient faire l'objet d'une mobilisation sous-estimée au moment des études (la densification étant établie sur la base d'une densité de 12 logements à l'hectare volontairement affichée par les élus au sein des orientations d'aménagement et de programmation afin de souligner leur volonté de maîtriser le nombre de logements à créer).

Bien que cette logique s'impose de plus en plus aux territoires depuis la loi Climat et Résilience (et les objectifs de réduction de la consommation / artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers qui engendrent une rareté du foncier), elle reste impossible à identifier avec précision, tout du moins sur les prochaines années. Le recul nécessaire à l'évaluation l'impact de cette loi n'est en effet pas suffisant au moment de la révision du PLU. Les simulations faites au titre du PADD cherchent donc à être exhaustives sans pour autant constituer un objectif concret. N'oublions pas qu'elles ne constituent pas un objectif en soi mais un outil de planification. À ce titre il appartiendra aux élus de réévaluer le développement démographique du territoire lors des bilans de mise en application du PLU devant être réalisés aux échéances réglementaires.

Données d'entrée		
Population INSEE 12/2019	1402	
Population du 01/2020 au 12/2022 (sit@del)	198	
Total population 12/2022	1600	1496
Résidences principales INSEE 2019	565	
RP du 01/2020 au 09/2022 (SIT@DELL)	86	
Total logement 12/2022	651	664
Taux d'occupation 12/2019	2,3	2,3
Taux d'occupation projeté au 31/2032	2,2	2,2
Projection annuel en %	0,6	0,6
	Horizon (15 ans)	Horizon 2040 (16 ans)
Objectif démographique	1750	1646
Accueil de populations nouvelles	150	150
Besoin théorique en nouveaux logements		
Nombre de logements nécessaires pour le maintien de la population	30	30
Nombre de logements nécessaires pour l'accueil de nouveaux habitants horizon 12/2037	68	68
Besoin théorique total	98	98
Capacités de renouvellement		
Logements vacants (>5%)	4	4
Résidence secondaire	1	1
Réhabilitation / mutation du bâti	2	2
Potentiel mobilisable Lotissement la Velle	4	4
Projet en cours	19	19
Espaces interstitiels	40	40
Total	70	70
Besoin en extension de nouveaux logements		
nombre de logements en extension horizon 12/2032	26	28

La mobilisation de logements en dehors des capacités de densification / renouvellement

Au regard des données de référence, il apparaît donc nécessaire de proposer une trentaine de logements supplémentaires pour permettre l'accueil démographique projeté.

Le tableau ci-contre permet ainsi d'illustrer le fait que l'évolution des données de référence n'a pas d'incidence sur les objectifs de production de logements en extension, mais seulement sur la population visée, puisque dans le cas présent, les deux scénarios affichent une production de près de 30 logements en extension.

Dans l'ensemble, la production de logements en extension sera mobilisée au sein du secteur de développement identifié à l'ouest immédiat du lotissement de la Velle. Le nombre de logements permettant de répondre aux besoins conditionne (en application d'une densité globale), l'emprise qui sera dédiée à l'accueil d'habitat et ce afin de répondre aux objectifs de modération et sans obérer le développement d'équipements ou activités suite à une zone d'habitat qui serait surdimensionnée.

B5 – DIVERSIFIER LES FORMES D'HABITAT

Les élus sont conscients qu'un accueil diversifié de nouveaux habitants n'est possible que si la commune dispose d'une offre foncière adaptée et qu'elle est en mesure de répondre à leurs besoins (équipements, cadre de vie ...). Il ne s'agit donc pas de « jeter » sur la table un objectif de développement, ce dernier doit être corrélé aux capacités des autres leviers.

La commune affiche un souhait marqué d'assurer l'équilibre social, en contribuant à offrir un parc de logements diversifié et adapté aux différents parcours de vie (notamment pour les personnes âgées via la développement d'une offre de plus petits logements). L'objectif est de satisfaire sans discrimination les besoins en logement des nouvelles générations comme des anciennes, tout en maintenant la diversification du parcours résidentiel.

Aussi, il apparaît nécessaire d'encadrer les formes urbaines et les typologies d'habitat. Les traductions faites au titre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) chercheront à concilier densité de l'habitat et préservation de la qualité du cadre de vie et du paysage urbain existant. Le règlement du PLU des zones urbaines prendra en compte également cette volonté de diversifier la typologie d'habitat présente sur la commune en adaptant les droits à bâtir en matière de hauteur, de recul, de densité.

Toutefois afin de favoriser l'accueil d'une population nouvelle, il est essentiel que les candidats à l'installation puissent trouver à se loger à des prix raisonnables. Le PLU ne doit donc pas être un frein important à l'investissement dans la construction car l'effet serait inverse à celui recherché. Il doit permettre notamment la réalisation de programmes immobiliers viables et adaptés à l'accueil de familles avec enfants, tout en améliorant la diversification du parc, afin de s'adapter à l'évolution de la taille des ménages, d'attirer des jeunes couples et de proposer des logements adaptés aux seniors. Ce levier apparaît indispensable pour contrer l'augmentation du prix de l'immobilier sur le territoire, laquelle restreint l'accession à la propriété aux ménages aisés. Cette diversification des logements doit être mobilisée en priorité dans les opérations de type lotissement (il est plus facile d'imposer des normes aux opérateurs économiques). Elle reste plus difficile à encadrer dans les projets de renouvellement et de réhabilitation dans la mesure où ils concernent surtout des petits projets individuels).

La création des activités et des emplois sur place doit également être favorisée par le PLU pour réduire les déplacements domicile-travail et maintenir la population. Le PLU pérennise à ce titre le maintien et le développement des activités économiques présentes sur le territoire à travers une réglementation adaptée.



LA NÉCESSAIRE TRADUCTION DES OBJECTIFS ET ENJEUX DE RÉSILIENCE SUR LE TERRITOIRE

C1 - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le territoire communal recense un certain nombre de risques naturels et de protections qui doivent être pris en compte lors de la définition des grandes orientations de développement. Il s'agit de prendre en compte ces risques et de limiter l'urbanisation sur les secteurs à enjeux (notamment ceux soumis au risque d'inondation).

Concernant la prévention des inondations, le PLU privilégiera, pour les constructions nouvelles, les modes alternatifs de gestion des eaux pluviales lorsque cela est possible, pour une meilleure prise en compte du grand cycle naturel de l'eau. Il préservera les ripisylves des cours d'eau ainsi que les haies agricoles les plus significatives. Il s'agit

également de prendre en compte et limiter les risques de pollutions, notamment dans les secteurs à enjeux et traduire les objectifs du SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée, notamment afin d'améliorer l'état, qualitatif mais aussi quantitatif, de la masse d'eau souterraine. Cet enjeu est d'autant plus important que le territoire est classé en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole et au sein de la ressource stratégique pour l'alimentation en eau potable (sur toute la partie Ouest du territoire). Ainsi, même si le PLU ne peut réglementer l'usage de polluants, il peut être un outil de communication et d'information à l'attention des agriculteurs et porteurs de projet pour limiter, voire prévenir les risques de pollutions de surface (par exemple en imposant des dispositifs de pré-traitement sur les zones de stationnement).

Les formations géologiques sensibles aux glissements de terrain et l'aléa retrait-gonflement des sols argileux doivent par ailleurs être pris en compte lors de la définition des zones de développement de l'urbanisation. Ces risques nécessiteront une attention particulière afin d'éviter ou réduire la création de tout risque pour les habitants et la population future, notamment en matière d'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol.

À ce titre les traductions réglementaires écarteront, autant que faire se peut, les zones soumises à un risque pour assurer la préservation des biens et des personnes.

À l'inverse, le PLU encadrera également l'implantation des activités susceptibles d'engendrer des nuisances ou contraintes en conditionnant leur développement au nécessaire principe de compatibilité avec la proximité de l'habitat existant ou à venir.

Mention de l'existence des risques sera portée dans les dispositions générales du règlement, lesquelles rappelleront les préconisations pouvant être mises en place. La localisation des risques est en outre présentée dans les différentes cartes de l'état initial de l'environnement et reportée sur les plans des zonages réglementaires.

Le PLU se doit également de questionner les contraintes et de prendre en compte les secteurs soumis aux nuisances sonores de l'autoroute. Cette orientation se veut avant tout informative et se traduira par le report de la zone de prescriptions d'isolement acoustique au sein des annexes du PLU.

C2 - FAVORISER LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Le Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, ainsi que la préservation de la qualité de l'air.

Conformément à la loi, le PADD doit prévoir que le PLU constitue un outil contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. À l'échelle locale d'un PLU communal, cela se traduira par une réglementation des constructions suffisamment souple pour permettre l'émergence de constructions remplissant des critères de performances énergétiques particuliers.

Cet objectif trouve également traduction en favorisant les déplacements alternatifs à la voiture, mais également en prévoyant des voies de cheminement piétonnier dans les zones de développement par le biais des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou des emplacements réservés, le cas échéant.

En encourageant la mixité fonctionnelle du village, le PLU contribue également à l'équilibre emploi-habitat, limitant ainsi l'utilisation de la voiture. La politique d'habitat pourrait également contribuer à "capter" les actifs travaillant sur la commune mais habitant à l'extérieur et ainsi limiter les déplacements en véhicules. Enfin, la politique démographique projetée pérennise l'école et les équipements, ce qui est également un élément majeur pour limiter les déplacements quotidiens en voiture quotidiens.

Le PADD articule cet objectif en promouvant une offre résidentielle respectueuse de l'environnement. Ainsi, les orientations du PADD doivent être déclinées dans une traduction multithématique, notamment en matière :

- De développement de l'architecture bioclimatique, des constructions à performance énergétique (orientation et/ou compacité du bâti, matériaux ou processus en faveur de la production d'énergie renouvelable, réalisation de constructions économes en énergie), et plus globalement la rénovation énergétique du bâti existant.
- De limitation de l'imperméabilisation des sols et de la recherche d'un moindre impact environnemental des bâtiments (notamment des projets de réhabilitation).
- Enfin le rapprochement des lieux d'habitat aux équipements et à l'emploi par leur positionnement dans le bourg, conjugué au renforcement des parcours en mode doux, devraient permettre de maîtriser les déplacements automobiles des habitants et contribuer à réduire aussi les dépenses énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre.

Enfin, le PADD favorise la prise en compte et la traduction des objectifs de développement durable à travers le développement des énergies renouvelables, et d'une manière générale il permet de promouvoir le développement d'une certaine sobriété et efficacité énergétique du territoire. Ainsi, le PLU offre la possibilité d'améliorer le confort thermique des bâtiments, de limiter leurs besoins énergétiques, et de maîtriser les îlots de chaleur au sein de la trame urbaine (il s'agit notamment de repenser l'implantation urbaine des constructions et opérations d'ensemble). Ces démarches sont avant tout individuelles mais elles doivent être encadrées en ce qu'elles ont également un impact sur l'aspect architectural (isolation extérieure), le cadre de vie, l'environnement et les paysages (modération de la consommation de l'espace, « nature en ville »). Ainsi, il est clairement affiché que dans l'optique de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de développer la production des énergies renouvelables, le règlement ne doit être une entrave réglementaire à d'éventuels projets de réseau de chaleur, ou de création de chaufferies bois. De même, le PADD focalise un possible développement des énergies renouvelables (ou de toute autre valorisation) sur le secteur de la carrière communale du Chaillot.

La mise en œuvre des enjeux de développement durable passe également par la diminution et la valorisation des déchets. En lien avec la Communauté de communes Ouches et Montagnes, compétente en matière de déchets, il s'agit avant tout de sensibiliser les acteurs du territoire (habitants et entreprises) pour diminuer les productions de déchets. Cette démarche de sensibilisation s'accompagne de mesures en faveur de la valorisation des déchets et du recyclage (usines de méthanisation).

C3 - LA PRISE EN COMPTE DES CAPACITÉS DES RÉSEAUX

La gestion de l'eau potable (AEP), de l'assainissement collectif (AC) et le contrôle de l'assainissement non collectif sont gérés par la Communauté de communes Ouche et Montagne (CCOM).

De manière générale, la prise en compte des besoins des habitants doit être au cœur des politiques de développement du territoire, notamment en ce qui concerne les réseaux. À ce titre le PLU doit permettre un développement en adéquation avec la proximité et les capacités des réseaux, notamment en matière :

- o d'assainissement, en dotant la commune d'un réseau efficace et complet de collecte des eaux usées et d'une station d'épuration (STEP) dédiée au seul territoire de la commune et maintenue en permanence en bon état de fonctionnement. Les constructions isolées non raccordées ou raccordables au réseau d'assainissement seront limitées, et le règlement pourra imposer des prescriptions de nature à assurer une gestion séparative des eaux pluviales et des eaux usées en tous points du secteur bâti.
- o et d'eau potable. À ce titre il est rappelé que la commune est située en zone de répartition des eaux pour solutionner les conflits de besoins (l'eau pour les habitants, l'agriculture et l'industrie). Les captages sont gérés par la CCOM en respectant le plafond réglementaire de prélèvement dans le milieu naturel pour alimenter l'Unité de Distribution de la Vallée de l'Ouche (UDI1), à laquelle appartient Fleurey-sur-Ouche.

V. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER DU ZONAGE



DÉLIMITATION DES ZONES AU SEIN DES PLANS GRAPHIQUES

LA DÉLIMITATION DES ZONES URBAINES

Conformément au Code de l'urbanisme, les zones urbaines dites " zones U" peuvent classer 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. » - article R151-18 du code de l'urbanisme.

Les zones urbaines se déduisent du constat de l'existant en termes de bâti et de viabilité. Elles s'inscrivent sur l'ensemble du territoire viabilisé dans des normes techniques appropriées à recevoir de nouvelles constructions ou des secteurs déjà bâtis.

La définition dans le PLU de l'emprise des zones urbaines s'appuie sur le constat des zones urbaines constructibles du PLU, actuellement en vigueur afin de pouvoir justifier des ajustements apportés au PLU initial. La délimitation des zones urbaines ne questionne pas l'emprise des « zones à urbaniser », lesquelles font l'objet de réflexions exposées

dans le chapitre suivant. Globalement, l'emprise reste comparable à celle des zones initiales du PLU avant sa révision, hormis quelques ajustements qui restent limités en ce qui concerne l'extension de la trame. Les ajustements apportés portent essentiellement sur un travail effectué au droit des franges urbaines afin de limiter notamment les effets de consommation / artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et pour garder une cohérence urbaine.

Au total, plus de 12.5 hectares de zones urbaines ont été reclassées en zones agricole ou naturelle, contre 0.87 hectare de zone agricole ou naturelle reclassé en zone urbaine.

Justification de la délimitation des zones urbaines à vocation d'habitat

Il ne s'agit pas dans cette partie de justifier des différentes zones urbaines créées ou maintenues au titre de la révision (cela sera justifié dans le cadre des choix retenus en matière de traduction réglementaire), mais bien de justifier les modifications apportées au tracé global des zones urbaines telles que présentées sur la carte de synthèse ci-dessous.

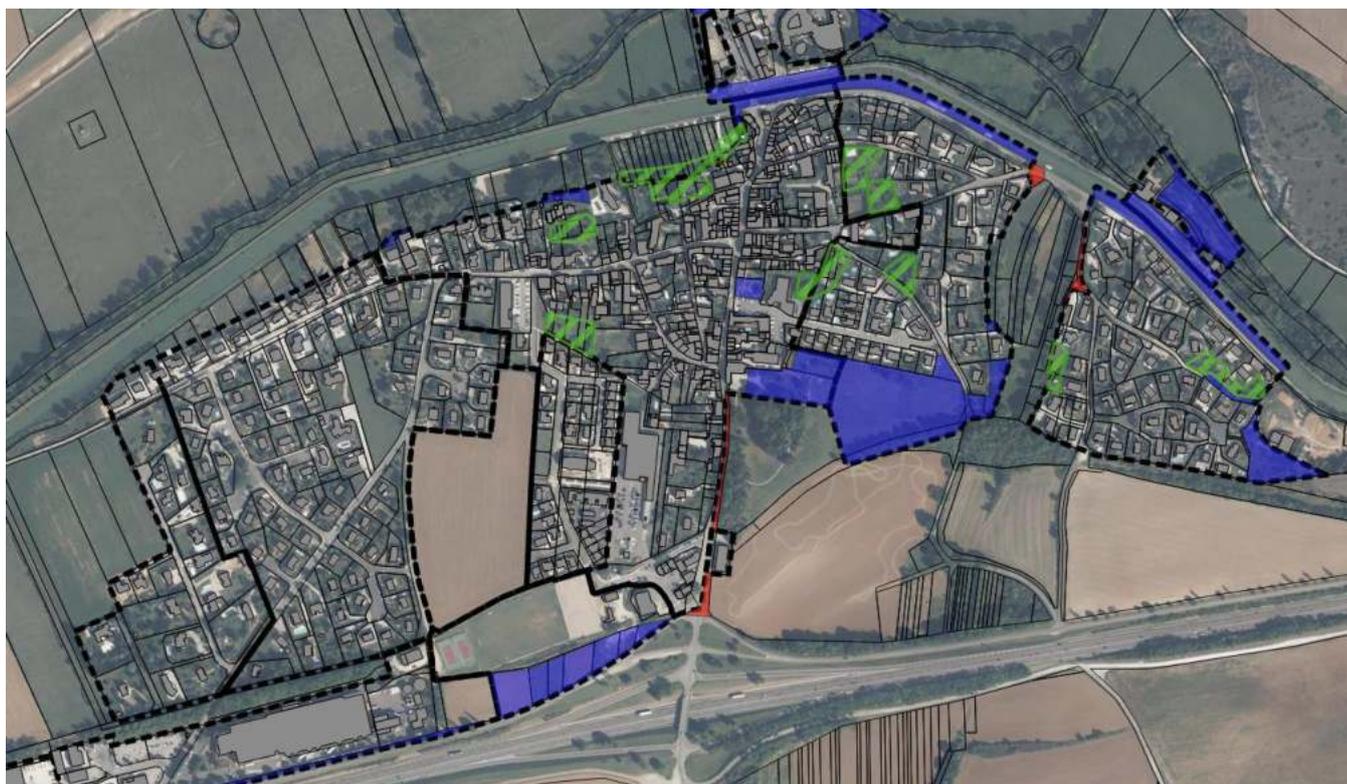
En premier lieu, les ajustements apportés visent essentiellement une réduction de l'empreinte des zones urbaines dans leur globalité et ce dans le respect des objectifs de modération de la consommation de l'espace imposés par la Loi climat et résilience. Il s'agit également de prendre en compte les enjeux liés à la réduction de l'imperméabilisation des sols et à l'amélioration de l'intégration paysagère des franges urbaines. En effet, hormis quelques exceptions, tous les ajustements mis en œuvre (reclassement au sein des zones agricole ou naturelle) s'inscrivent en limite de la frange urbaine actuelle du bourg.

Ces ajustements s'appuient sur les conclusions de l'étude de densification, sur les postulats de base pris en matière d'évaluation des incidences au titre de la consommation, ainsi que sur des considérations environnementales, écologiques ou de prise en compte des risques naturels.

Avant de dresser la liste des ajustements proposés, il est rappelé que l'emprise urbaine s'appuie le plus possible sur le parcellaire cadastral, les pourtours de la trame urbaine étant en partie constitués de lotissements pavillonnaires qui bénéficient de limites urbaines franches. Lorsque la zone ne prend pas appui sur le parcellaire cadastral, elle répond à une logique de modération (quand il s'agit de couper les parcelles) et d'encadrement des destinations autorisées.



■ Réduction des zones constructibles du PLU
■ Réduction des zones agricoles et naturelles du PLU
■ Création de secteurs de fonds de jardin à la constructibilité encadrée Zones constructibles du PLU avant révision



■ Réduction des zones constructibles du PLU
■ Réduction des zones agricoles et naturelles du PLU
■ Création de secteurs de fonds de jardin à la constructibilité encadrée Zones constructibles du PLU avant révision

Ajustement en extension de la trame urbaine (réduction des zones agricole et naturelle du PLU)

Les extensions de la trame urbaine portent sur l'intégration de quelques espaces publics présents en bordure de la trame urbaine. En effet dans le PLU approuvé en 2008, la logique de découpage s'appuyait sur le centre ou l'axe géographique des espaces publics pour délimiter les différentes zones. Toutefois, s'il est admis que les espaces publics puissent être classés dans différentes zones selon leurs tronçons (urbains ou agricoles), il n'apparaît plus logique d'identifier deux réglementations différentes sur un même tronçon. Cette logique de zonage n'a pas de réelle incidence sur l'aménagement des espaces publics puisque dans chacune des zones du PLU les équipements publics sont exemptés de certaines dispositions (confère traduction du règlement). Il s'agit toutefois de maintenir une cohérence urbaine globale de quelques axes routiers, notamment les départementales D104L, D104 et D905, la Rue du Clos de la Cure et la Rue des Coquelots.

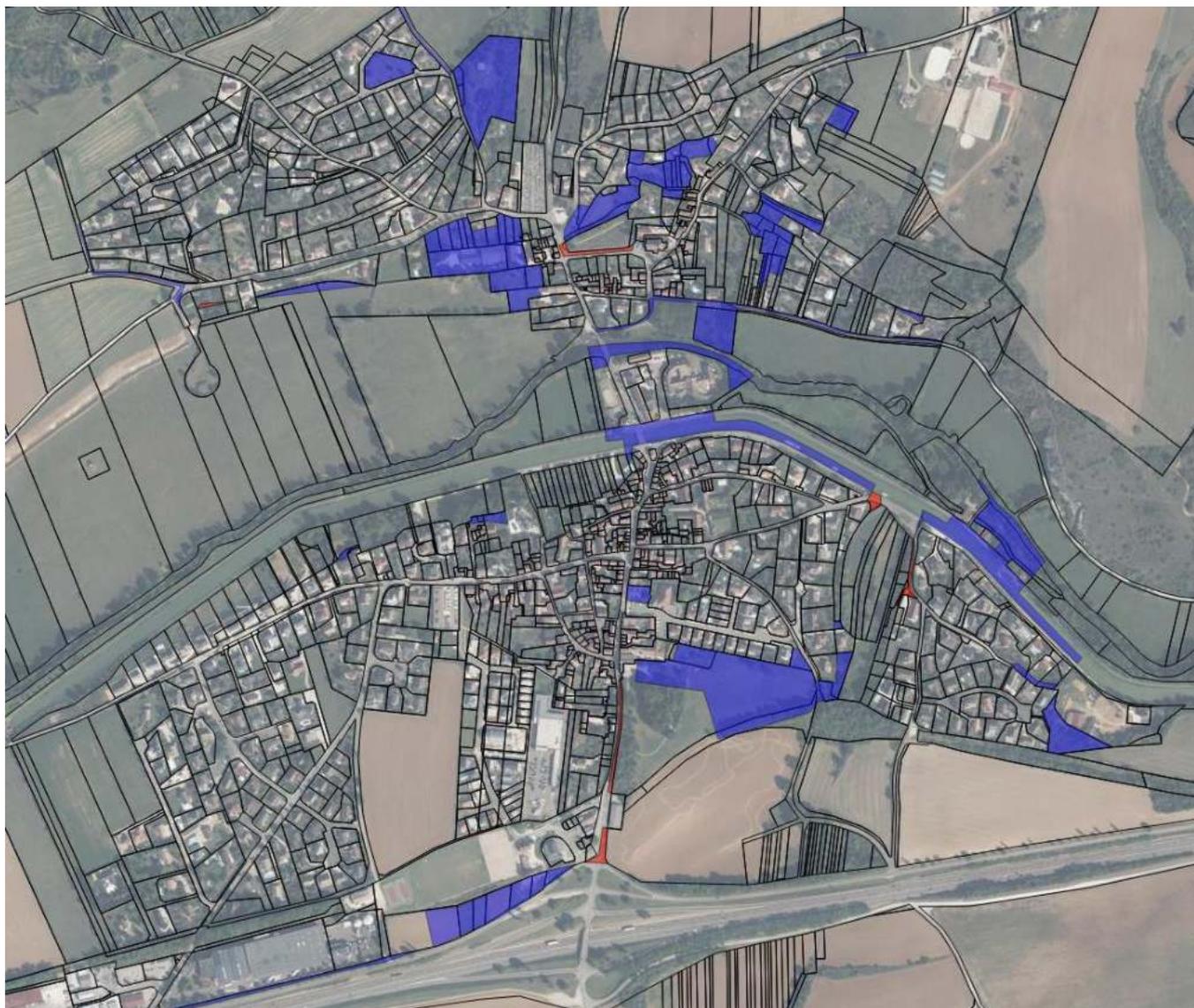
Ajustement en réduction de la trame urbaine (réduction des zones urbaines ou à urbaniser du PLU)

C'est en matière de réduction des anciennes zones constructibles que les modifications sont les plus significatives et ce afin de répondre aux objectifs de limitation de l'étalement urbain et de modération de la consommation de l'espace.

La réduction de la trame urbaine initiale se justifie principalement au travers des objectifs de modération de la consommation de l'espace. Il s'agit entre autres de :

- 1- questionner le classement de certains équipements collectifs existants, admis au titre du règlement des zones A et N adjacentes.
- 2- préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, dans un objectif de lutte contre leur artificialisation
- 3- préserver les aménités végétales qui contribuent au cadre de vie, à l'intégration des franges urbaines, à l'ambiance paysagère, à la gestion des eaux pluviales, à la lutte contre le réchauffement climatique, et au développement écologique du territoire.

Dans un premier temps, les réductions s'appuient sur la même logique que celle exposée dans le cadre de l'extension de la trame urbaine. Il s'agit de reclasser les tronçons routiers (identifiés en jaune ci-dessous) au sein d'une même zone afin d'éviter que chaque côté de la voie ne soit couvert par une réglementation différente.



- Réduction des zones constructibles du PLU
- Réduction des zones agricoles et naturelles du PLU

Dans un second temps, il s'agit de préserver les espaces ayant une vocation agricole ou naturelle et/ou contribuant aux objectifs de limitation de l'artificialisation des sols et de préservation du cadre de vie :



- Réduction des zones constructibles du PLU

Rue du Colombier il s'agit de préserver l'espace collectif créé dans le cadre du lotissement Ce dernier présente une surface actuellement artificialisée et n'a donc pas d'incidence en matière de modération de la

consommation de l'espace. Il s'agit toutefois de maintenir un espace de respiration sur la partie nord du bourg, laquelle présente un tissu urbain plutôt lâche. Cet espace contribue également à la préservation du cadre de vie et constitue potentiellement un lieu de rencontre pour les habitants. Il est précisé que cet espace appartient en copropriété à l'ensemble des résidents du lotissement (ce qui peut complexifier son aménagement éventuel).



Toujours le long de la Rue du Colombier, la zone urbaine est rognée afin de préserver l'ensemble des espaces naturels existants. Cette réduction inclut l'ensemble d'une grande propriété sur laquelle est bâtie une construction. Cette dernière a été prise en compte au titre des dispositions du Code de l'urbanisme et bénéficie d'un régime d'extension, annexe et changement de destination encadré par le règlement. En l'état, cette zone initialement classée en zone constructible porte sur une surface de près de 1 hectare, surface qui impose alors de prévoir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP pour la réalisation d'environ 12 logements). Les élus ont choisi de privilégier le développement de l'urbanisation au sein de la trame urbaine et particulièrement aux abords des principaux services, commerces et équipements afin de pouvoir créer un cœur de village mixte répondant aux besoins des différents parcours de vie. Mobiliser le développement de l'habitat sur la partie nord du territoire ne répond pas aux orientations du PADD, notamment en ce qui concerne

les objectifs de limitation de l'étalement urbain.



Réduction des zones constructibles du PLU

Rue de Morcuell, la réduction de la zone urbaine s'appuie sur la prise en compte et la préservation de l'activité agricole. 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 bâtiments d'exploitations concernés. 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.

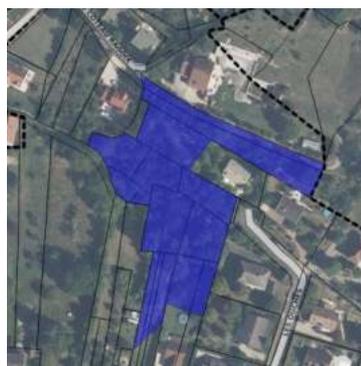
En matière de tracé, les limites du zonage permettent l'extension de la construction sise sur la parcelle AA127 positionner cette parcelle sur le plan, laquelle ne peut se faire que par l'arrière du bâtiment (implanté en limite). L'emprise libre sur la partie gauche de ce dernier est suffisante pour permettre une extension potentielle et ne nécessite pas d'ajustement particulier. Le nouveau tracé tient compte 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 12 ml permettant la réalisation d'une extension (sachant que le règlement n'impose pas de recul avec la zone N).



Réduction des zones constructibles du PLU

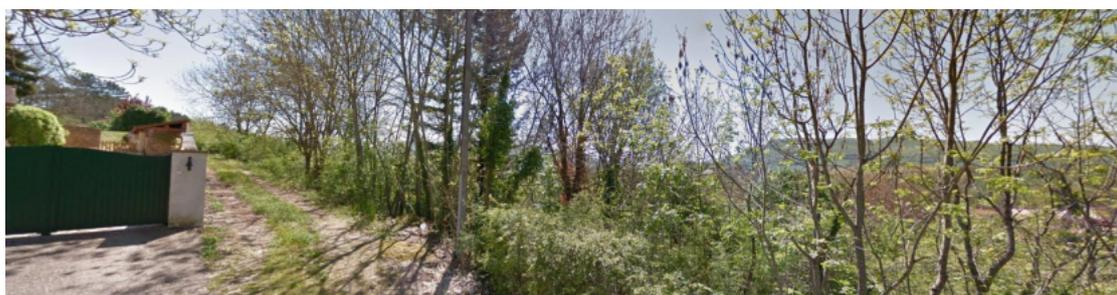
Rue du Château il s'agit de préserver les perspectives visuelles sur le château et les enjeux écologiques identifiés au titre de l'état initial de l'environnement. Ce secteur est constitué en partie d'anciennes carrières du territoire et présente une déclivité relativement importante. Les conditions d'accessibilité ne permettent pas d'envisager un développement optimal car seul la partie proche de la Rue du Champ Perdrix est accessible par une voie privée. L'arrière de la zone est entièrement enclavé et les percées sont pratiquement impossibles au sein des franges urbaines (Rue Saint Jean et Rue du Champ Perdrix). En outre à l'image de la construction édifiée au nord immédiat de l'église, les conditions d'accessibilité doivent questionner les objectifs de modération de la consommation et de limitation de l'imperméabilisation des sols (en l'état une seule construction privée est desservie par une voirie de plus de 125 ml de long).

Cet espace présente une surface globale de 1.8 hectare d'espace naturel et contribue aux objectifs de modération. En tant qu'espace en pente il questionne également les enjeux d'intégration paysagère et de limitation des ruissellements.



Réduction des zones constructibles du PLU

Entre la Rue Les Ouches et la Rue du Coteau Ragoix, la zone urbaine fait l'objet d'un reclassement en zone naturelle (sur une surface d'environ 0.5 hectare) afin de préserver le couvert végétalisé existant. Cet espace présente lui aussi des contraintes topographiques très importantes qui restreignent son aménagement et son accessibilité. À titre d'exemple, depuis la zone de retournement au bout de la Rue des Ouches, la déclivité est très marquée et ne permet pas la création d'un accès en véhicule. À l'inverse, le long de la Rue du Coteaux Ragoix, les contraintes d'accessibilité sont considérablement alourdies du fait du dénivelé et de l'étroitesse de la voie existante, laquelle ne peut être envisagée comme support pour permettre le développement d'une opération d'habitat.





Réduction des zones constructibles du PLU

Le long de la Rue des Roches d'Orgères, l'emprise de la zone urbaine est réduite pour préserver le verger communal existant, lequel fait l'objet d'une protection particulière sur les plans graphiques.



Le long de la Rue Saint Jean, l'emprise est réduite sur près de 1200 m² afin d'éviter la création de construction en second rang et de préserver la cohérence globale de la frange urbaine. En l'état, la réduction de cette emprise ne remet pas en question le développement potentiel du pavillon existant, lequel bénéficie encore d'une grande surface d'aisance pour la réalisation d'annexe ou extension éventuelle.

En outre cet espace présente un couvert végétalisé assez important qu'il convient de préserver



Réduction des zones constructibles du PLU

Sur l'îlot central du bourg, le long de la Rue du Lavoir, la zone urbaine est réduite afin de préserver les berges de l'Ouche et sa ripisylve. En outre ces espaces sont classés en zone rouge du PPRI et sont donc par principe inconstructibles. Toujours en application du Plan de Prévention des Risques Inondation, l'emprise de la zone urbaine a été réduite au droit de la Rue de la Chapelle afin de préserver les espaces actuellement boisés et inondables.

Sur la partie Sud du bourg, plusieurs espaces ont été intégrés en zone naturelle pour répondre aux objectifs de modération précédemment mis en avant, mais également pour préserver les enjeux écologiques et limiter l'étalement urbain :



Réduction des zones constructibles du PLU



1- Rue des Coquelots les abords du lotissement sont restitués en zone naturelle. En outre cet espace n'est pas accessible et situé à proximité d'un bâtiment agricole qu'il convient de prendre en compte en cas de développement.

2- Le long de l'A38, la réduction permet de préserver des terres actuellement agricoles situées en entrée de ville et soumises à un principe d'inconstructibilité au titre des dispositions de la loi Barnier (100m depuis l'axe de l'autoroute). Cet espace doit faire l'objet d'une étude d'entrée de ville pour être rendu constructible.

3- A l'est de la zone d'activité, l'emprise est réduite afin de préserver la pointe ouest non aménageable, laquelle constitue l'assiette du bassin de rétention de la zone. Les dispositions réglementaires de la zone naturelle admettent par principe ce genre d'équipement de gestion des eaux pluviales.

Le parc du Sophora est également préservé via un classement en zone naturelle.

Création des fonds de jardins

D'autres ajustements des zones urbaines initiales portent sur la création des secteurs de fonds de jardins. Ces derniers permettent d'encadrer la constructibilité et de questionner les conditions d'aménagement d'annexes liées aux constructions existantes. Certains des secteurs de fonds de jardins s'inscrivent en réduction de la zone urbaine, alors que d'autres admettent une extension.

Les secteurs de fonds de jardin questionnent en priorité les franges urbaines, ainsi que les principaux espaces végétalisés identifiés au titre de la trame urbaine contribuant au maintien / développement des continuités écologiques. Certains de ces espaces sont déjà aménagés par des annexes, tandis que d'autres admettent une certaine constructibilité cohérente avec la frange urbaine globale.

Les cartes ci-après permettent de reporter les mesures de protection environnementales traduites au sein du règlement, à travers le zonage (report des zones naturelles en vert), les lisières forestières, vergers et les haies à préserver, ainsi que par les secteurs de fond jardin.

À noter que d'après le site «www.nosvillesvertes.fr» la commune de Fleurey présente une couverture arborée de 31% au sein de la trame urbaine. Les cartes ci-contre permettent de localiser les secteurs de densification végétale à préserver, au regard des secteurs densément végétalisés repérés sur la carte de référence (www.nosvillesvertes.fr).

Initialement plusieurs secteurs de fonds de jardins avaient été identifiés (repérés par un rond rouge), mais la rédaction des présents choix retenus a permis de questionner leur cohérence globale. Par principe, les secteurs de fond de jardins inscrits en extension de la zone urbaine actuelle ne se justifient pas au regard des objectifs de modération imposés aux autres parties du territoire. Seul un espace de fond de jardin reste inscrit en extension de la trame pour les raisons évoquées ci-dessous.

En outre, la traduction des fonds de jardins ne saurait permettre la régularisation d'une construction potentiellement illégale -qui ne respecterait pas les dispositions du PLU et/ou qui n'auraient pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Les élus sont donc vigilants à questionner les secteurs de fond de jardins initialement inscrits en extension de la trame urbaine.

Sur la partie nord du bourg, les espaces de fonds de jardin concernent essentiellement les franges urbaines. Un secteur est toutefois créé entre la Rue de Morcueil et l'allée du Haut de la Grapine. Ce secteur s'appuie sur la densité végétale présente sur cette partie du territoire. En effet, de manière générale, la partie nord-est du bourg présente une urbanisation aérée avec des parcelles plutôt grandes et boisées. Toutefois une zone de densité végétale est identifiée et doit pouvoir être préservée dans le sens où elle constitue le lien écologique (corridor) entre les réservoirs forestiers présents au nord et les espaces naturels préservés en zone naturelle au sein de la trame urbaine.

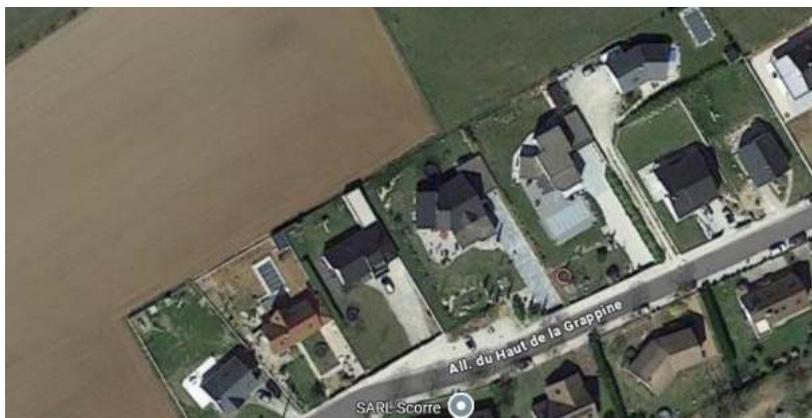


Les fonds de jardins ci-dessous faisaient l'objet d'une identification dans les plans de zonage initiaux et ont été réduits sur les plans de zonage arrêtés pour les raisons détaillées ci-dessous.

- 1- Le long du chemin de halage, les arrières de propriété du lotissement avaient été identifiés en fonds de jardin afin d'admettre l'implantation d'annexe ou abri. En effet, la bande constructible présente une profondeur assez restreinte qui n'a permis l'aménagement que d'un rang de construction. Cependant les arrières initialement identifiés en tant que fonds de jardins sont soumis à une topographie très marquée (liée au rehaussement des terrains pour permettre l'aménagement des pavillons). Il n'est donc pas possible, ni judicieux d'y admettre l'implantation d'annexes sans que d'autres travaux de terrassement soient mis en œuvre. La suppression du secteur s'appuie également sur les objectifs de préservation des franges et d'intégration des constructions. Cette frange présente en effet une perception assez marquée depuis le nord du territoire et le maintien de la cohérence doit pouvoir être préservé. Admettre l'implantation d'annexes viendrait rompre cette unité urbaine et perturber les perspectives.



- 2- Un autre secteur de fonds de jardin était identifié au nord de l'allée du Haut de la Grappine. Toutefois l'emprise de ce secteur intégrait les reliquats de fonds de parcelles déjà aménagés qui présentent une urbanité assez marquée. Il n'est donc pas possible de justifier d'un traitement différent sur ce secteur, un reclassement en zone U est donc mis en œuvre.



- 3- Au sud de la Rue de Morcueil, trois fonds de jardins (initialement inscrits en zone N) avaient été réintégrés en zone de fonds de jardin aux fins d'éviter la création d'un second rang de construction. En effet, initialement ces fonds de jardins étaient inscrits au sein de la trame urbaine et avaient été questionnés au titre de l'étude de densification avant d'être écartés pour les raisons sus évoquées (cf point 1). Toutefois, le recensement par les élus a pu mettre en évidence que plusieurs aménagements avaient été réalisés au sein d'une zone naturelle alors qu'ils n'étaient pas autorisés par le règlement. Comme précisé ci-avant, le PLU ne peut être un moyen de régulariser des constructions illégales et aucun besoin n'a été identifiés sur ce secteur. Aussi un maintien du classement en zone naturelle est privilégié.



 N - Zone naturelle  Eléments de continuité écologique

- 4- Le dernier espace supprimé est celui qui est le long de la Rue Saint Jean et qui se prolonge au nord de la Rue du Champ Perdrix. L'ensemble de ce secteur était identifié en zone naturelle du PLU et s'appuie sur des espaces ayant maintenus cette vocation. L'emprise des parcelles maintenues en zone urbaine reste suffisante pour ne pas remettre en cause l'aménagement d'extension ou annexe potentielle. En outre, les espaces classés en secteur de jardin sont en partie identifiés au titre des haies à préserver et justifient d'enjeux écologiques à préserver. En effet, tout ce secteur de fond de jardin constitue une bande naturelle créant une zone tampon entre la trame urbaine et les terres agricoles.



N - Zone naturelle Eléments de continuité écologique

4- D'autres petits espaces de fond de jardins ont été supprimés pour les motifs ci-avant exposés dans l'ensemble des points précédents.

Pour les espaces maintenus, la création de ces fonds de jardins permet de prendre en compte la vocation urbaine actuelle afin d'encadrer les nouvelles constructions d'habitat, et/ou la vocation naturelle.

Sur la partie nord du territoire :



Création de secteurs de fonds de jardin :

Rue de Morcueil il s'agit de questionner l'aménagement du fond de jardin constitué d'un chemin de desserte et initialement classé en zone urbaine. Compte-tenu de la largeur de la parcelle et de la déclivité présente sur le front de rue, l'aménagement de construction d'habitat n'est pas envisageable. Aussi, afin d'encadrer les conditions d'imperméabilisation (le chemin de desserte de la construction présente un linéaire de plus de 120 mètres) il est pris le parti de classer cette partie de parcelle en zone de fond de jardin.

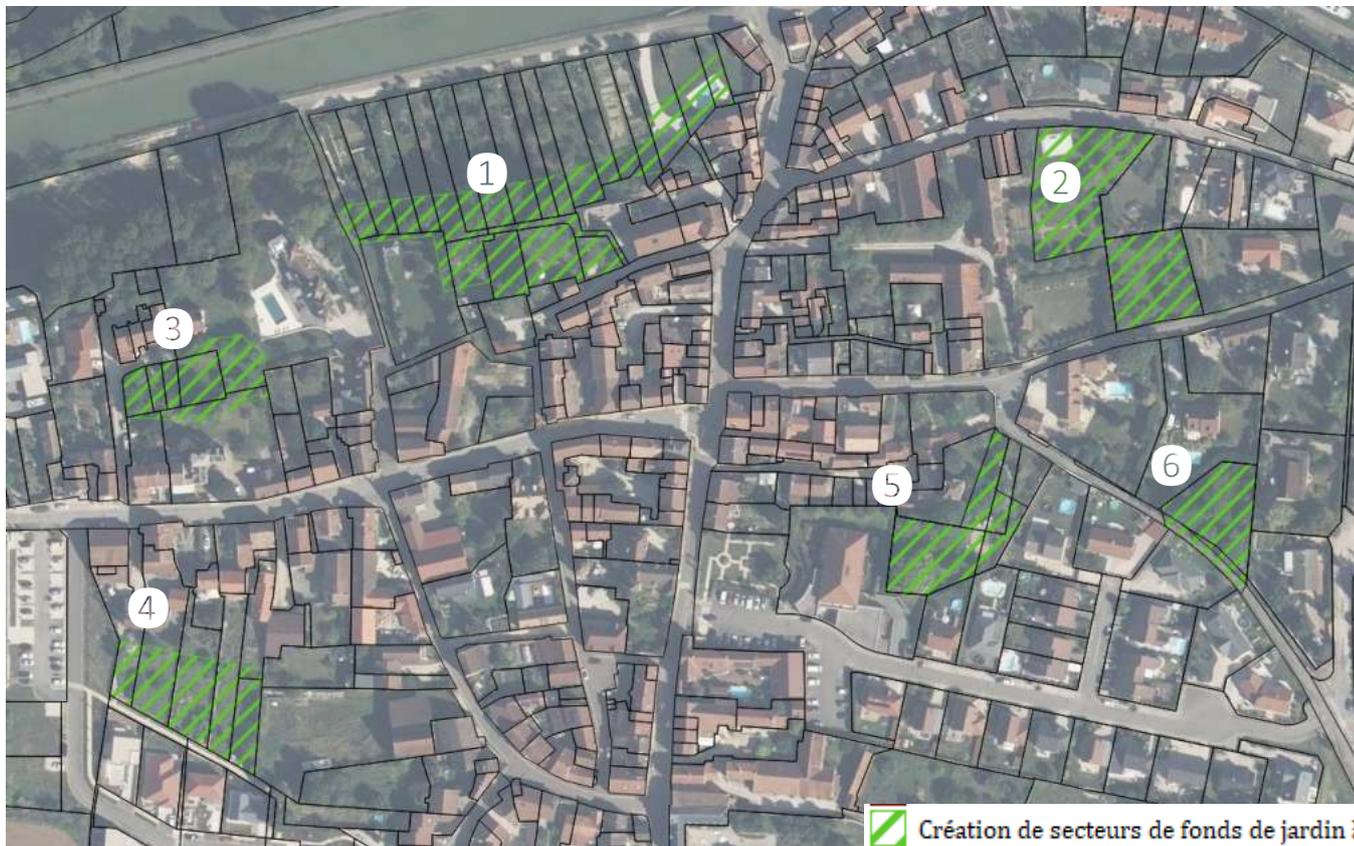
Le long de la Rue Saint Jean, le principe de classement est identique au précédent. Il s'agit de prendre en compte la vocation actuelle de la parcelle (chemin de desserte) et de la nécessité d'encadrer et de maîtriser le développement de construction éventuelles en entrée de ville.



Entre la Rue de Morcueil et l'allée du Haut de la Grappine, un espace de fond de jardin est identifié sur le secteur de densité végétale tel que mis en avant précédemment. Ce secteur ne s'appuie pas nécessairement sur le parcellaire et questionne la densité végétale liée à plusieurs propriétés bâties. Ce secteur est difficilement accessible et ne justifie pas d'un potentiel de constructibilité au titre de l'habitat, mais la présence d'enjeux écologiques nécessite de questionner sa préservation au titre des corridors écologiques.

Sur la partie sud du territoire :

Les secteurs de fonds de jardins sont plus nombreux et prennent appui, pour la plupart, sur d'anciens clos identifiés aux abords du centre ancien. Ces derniers ont conservé un couvert végétalisé assez important et constituent aujourd'hui des poches de poumon vert au sein de la trame urbaine. Ils contribuent ainsi à maintenir une certaine perméabilité écologique.



Six secteurs de fonds de jardins sont préservés. À titre liminaire il est mis en avant que seul le secteur situé au nord ① s'inscrit en extension de la trame urbaine initiale (pour partie). Il s'agit pour ce secteur de répondre à la volonté des propriétaires de pouvoir réaliser des abris sur leurs jardins (ces derniers étant dissociés des propriétés bâties). Contrairement à la partie ouest du chemin de halage, la partie est présente une très faible déclivité et les vues sur les jardins sont obstruées par la présence des murs de clôtures en pierres sèches et de la végétation existante.



La création d'un secteur de jardin permettra alors de pouvoir entretenir plus facilement les jardins existants (en permettant un lieu de stockage). L'implantation au sud des parcelles contribue à faciliter l'intégration de ces aménagements potentiels depuis les vues offertes depuis le chemin de halage.



Au nord du lotissement de la Velle ④, il s'agit d'encadrer l'aménagement des fonds de jardins pour limiter tout développement d'habitat compte-tenu des conditions d'accessibilité.

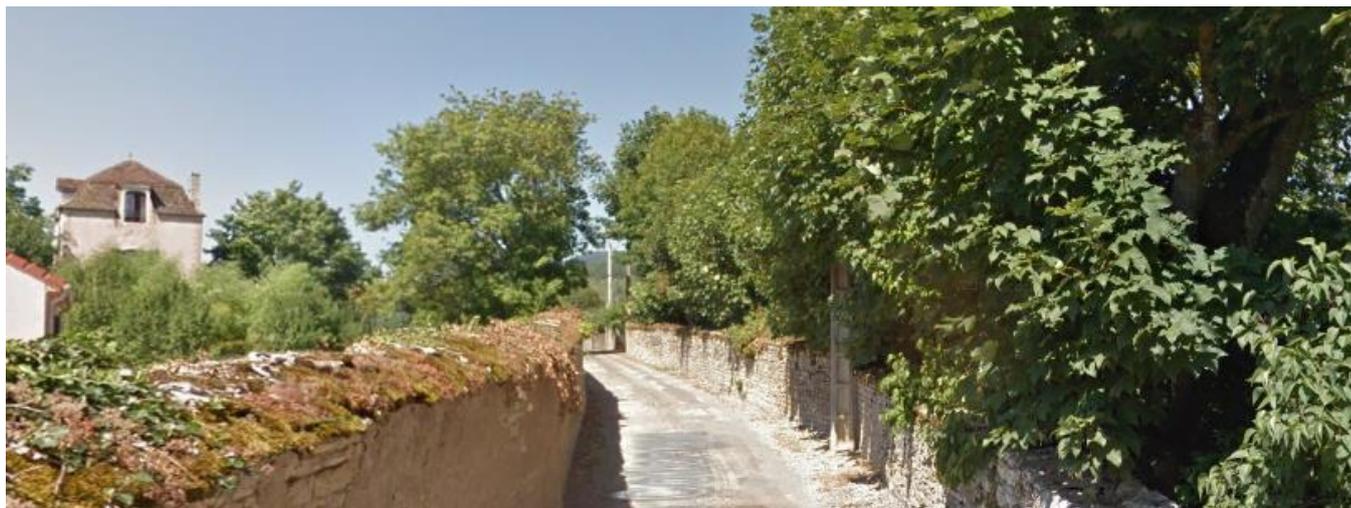
En effet, les parcelles sont bordées par un chemin piéton sur leur façade sud, qu'il convient de préserver, et les conditions d'accessibilité depuis la Rue de la Velle. La création d'un secteur Uj est maintenue pour ne pas obérer outre mesure le potentiel de développement de ces parcelles.



Vue de 2025 – Vue de 2006-2010

Entre la Petite Rue de Collonges et la Rue du Sophora ⑤, les objectifs de préservation sont basés sur la nécessité de préserver les continuités écologiques en pas japonais présentes au sein de la trame urbaine. Ce secteur était déjà arboré entre 2006-2010 et le développement de la végétation s'est accentué. Son emprise permet d'éviter la construction existante.

Le long de la Petite Rue de Collonges ⑥, un secteur de fond de jardin a été créé sur une parcelle végétalisée. Cette dernière avait été initialement identifiée au titre du potentiel de densification, mais les réflexions liées à la traduction des enjeux écologiques (et notamment des corridors intra-muros) questionnent la nécessité de son maintien en tant que zone relais aux espaces de fonds de jardins identifiés à proximité. En outre la Petite Rue de Collonges présente une emprise circulée très étroite (et restreinte par la présence de grands murs de pierres sèches) qui limite toute accessibilité véhicule. En effet, toutes les constructions présentes aux abords de cet axe bénéficient d'une accessibilité par d'autres voies.



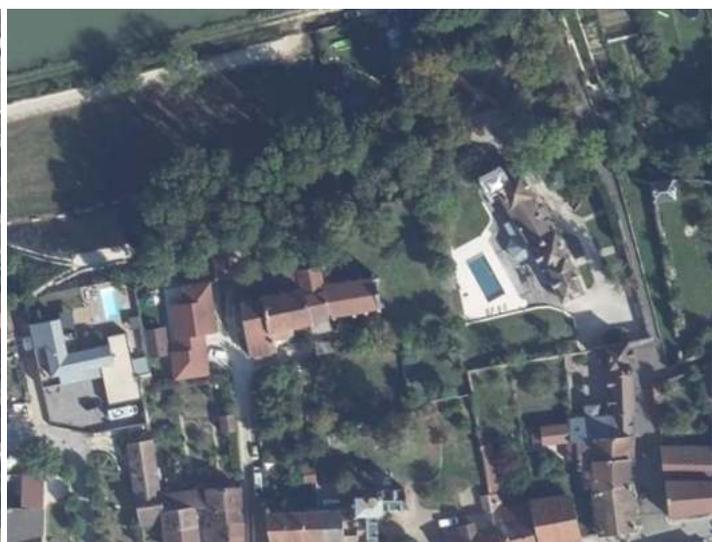


◀ Rue de Levant, le secteur Uj permet de préserver la langue boisée qui s'insère dans le lotissement et qui débouche aux abords des rives du canal. Une partie est classée en zone naturelle tandis que le surplus identifié au sein des parcelles bâties permet de légers ajustements tout en renforçant la langue naturelle initiale et en permettant sa poursuite jusqu'au milieu du lotissement.

▶ Le long de la Rue des Coquelots, le secteur Uj questionne les arrières de propriété non bâtis lesquels constituent une zone tampon aux abords de la zone boisée riveraine.



Enfin, deux principaux clos font l'objet d'une préservation : le Clos Martenot ② et le Clos de Prieuré ③.



Le clos du Martenot (photo de gauche) a fait l'objet d'un travail de réflexion encadré au titre des orientations d'aménagement et de programmation afin de permettre deux constructions de deux maisons individuelles. Il est question de répondre aux objectifs de densification tout en préservant le couvert végétalisé du clos.

Le Clos du Prieuré (photo de droite) fait quant à lui l'objet d'un régime de protection en partie encadré par les zones naturelles. Seul un secteur de fond de jardin a été identifié sur l'îlot végétalisé le plus important qui constitue une continuité directe avec le massifs végétalisés présent en bordure du canal.

Pour l'ensemble de ces fonds de jardins un classement au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme a été questionné, toutefois les dispositions réglementaires imposées (pas de coupes sans compensation) permettent de maintenir la couverture végétalisée et leur rôle écologique. En outre, la plupart des secteurs de fond de jardin situés au sud du bourg sont inscrits au sein du périmètre délimité des abords et font donc l'objet de mesures de protection renforcées (obligation de déposer une déclaration préalable avant toute coupe d'arbre).

Justification de la délimitation des zones urbaines à vocation autres

Comme il sera évoqué lors de la justification des traductions réglementaires, la zone urbaine a été scindée en plusieurs secteurs afin d'encadrer les destinations admises sur certaines parties du territoire. Ces secteurs restent toutefois inscrits au sein de la trame urbaine du PLU initial. Ils changent seulement de destination :

- Le secteur U1 de loisirs devient un secteur Ue d'équipement (comme une partie du bourg au droit de la mairie).
- La zone UE reste une zone économique qui ne fait pas l'objet de modification dans son tracé, elle englobe toutefois une partie de la zone UC à vocation économique. La seule modification portera sur les dispositions réglementaires puisqu'une seule zone sera retenue dans le PLU révisé en lieu et place des deux zones initiales.

Justification de la délimitation des zones à urbaniser

Au titre des zones à urbaniser, trois zones seront identifiées dans le PLU révisé. Elles s'inscrivent en partie sur des zones à urbaniser déjà identifiées dans le PLU :

- la zone AU au nord du bourg est maintenue puisqu'elle a fait l'objet d'une déclaration préalable de division. Ses emprises globales n'ont pas été questionnées,
- la zone AUm au sud du bourg s'inscrit en lieu et place de la zone AU2 sans modification de son emprise réglementaire.
- enfin, Le PLU prévoit une zone AUe à vocation économique initialement classée au titre des zones UE du PLU (avec un emplacement réservé destiné à la réalisation d'aménagements intercommunaux). Cette zone est maintenue en extension pour admettre l'extension de l'activité Reine de Dijon existante (qui ne peut s'étendre sur l'emprise actuelle). Un classement en zone urbaine aurait pu être retenu au titre du PLU compte-tenu du fait que la parcelle est desservie par les réseaux. Toutefois le parti est pris d'afficher un développement économique en extension sur des terres agricoles.

LA DÉLIMITATION DES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES

Conformément au Code de l'urbanisme, les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » - article R151-22 du Code de l'urbanisme

Quant aux zones naturelles et forestières, elles sont dites " zones N " et peuvent classer les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » -article R151-24 du Code de l'urbanisme.

La définition des zones agricoles et naturelles se fait en déduction de l'emprise des zones urbaines et à urbaniser. Globalement :

La délimitation des zones agricoles constructibles est le fruit d'un travail exhaustif, réalisé par les élus qui ont eu la volonté de classer en zone agricole toutes les parcelles ayant cette vocation, afin de préserver cette activité sur le territoire et répondre aux orientations du PADD. Des zones agricoles non constructibles (secteur Ap) sont, a contrario, identifiées afin de tenir compte des enjeux d'intégration paysagère et des contraintes environnementales.

La zone N est une zone de protection stricte, elle relève d'une part du constat de la partie boisée et d'autre part du résultat de l'analyse paysagère et environnementale. Elle tient compte ainsi de plusieurs facteurs d'intérêt environnemental à préserver. D'une manière générale, la zone naturelle comprend un repérage des massifs boisés présents au sein du territoire, des secteurs écologiques, et des cours d'eau et de leurs ripisylves.

Rappelons que l'état initial de l'environnement dresse un ensemble d'enjeux identifiés sur le territoire, portant sur les thématiques eaux / milieux humides, le patrimoine protégé, intérêt écologique, risque. L'ensemble de ces enjeux a été pris en compte dans le classement des zones agricole et naturelle. Plus en détail, le tracé des zones agricoles s'appuie sur le constat des terres exploitées ou présentant un couvert végétal moindre. Les espaces naturels identifient quant à elles eux les enjeux écologiques ou les surfaces boisées ou végétalisées.

Les zones agricole et naturelle accueillent également certaines constructions isolées qui font l'objet de prescriptions spéciales telles que décrites ci-après. Ces deux zones comportent aussi plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme.

Les principales différences opérées par rapport au PLU initial portent sur les ajustements ci-avant détaillés dans le cadre de la justification des évolutions de la zone urbaine, ainsi que sur :

La modification des STECAL du PLU

4 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées étaient identifiés au titre du PLU en vigueur. Ils ont fait l'objet d'une réflexion pour confirmer ou non la nécessité de les maintenir.

Suppression de deux STECAL

① Le secteur Nss dédié à l'exploitation du sous-sol a été supprimé dans le sens où l'exploitation de la carrière est arrivée à échéance et que la société EQIOM va définitivement quitter les lieux le 31/12/2024. Une partie de ce secteur est toutefois maintenue au titre des dispositions des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (secteur Ax) afin de permettre l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt public dédiés au stockage et relargage d'électricité dans le réseau de transport RTE. Comme le justifiera les prescriptions réglementaires. Il est précisé que le dispositif de batteries (programmé) n'est pas un équipement de production d'énergie renouvelable, néanmoins il sera peut-être envisagé d'installer sur le site un ensemble photovoltaïque. L'opportunité s'avère d'autant plus intéressante à étudier qu'une ligne Haute-Tension passe au-dessus des terrains de l'ancienne carrière.



Figurent ci-dessus, à droite une vue aérienne et à gauche les extraits du plans de zonage (sur fond aérien)

L'emprise du secteur Ax du PLU révisé prend appui sur l'emprise de la carrière actuelle, laquelle est déjà considérée comme une surface artificialisée au regard du critère de réversibilité, car en l'état compte-tenu des aménagements réalisés cette condition de réversibilité (réhabilitation du site) n'est pas mise en œuvre. En effet, le site fait l'objet d'un arrêté préfectoral datant de 1994 qui fixe les mesures de remise en état du site de la carrière en fin d'exploitation et qui sont assez limitées. Concertés sur ce sujet les services de l'Etat ont rappelé que le fascicule d'application de l'artificialisation indique, qu'en raison de leur réversibilité, les secteurs d'exploitation des carrières et de mines n'ont pas vocation à être comptabilisées comme de la consommation d'espaces effective ou planifiée. Néanmoins, le même fascicule précise la définition d'une surface artificialisée (article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme) en tant que processus basé sur une atteinte durable aux fonctionnalités écologiques et aux potentiels agronomiques des sols.

Ainsi, le secteur de la carrière EQIOM de Fleurey-sur-Ouche pourrait être considéré comme déjà artificialisé au vu de sa dégradation liée à son exploitation et aussi parce que les conditions de remise en état prévue dans l'arrêté de 1994 ne correspondent pas aux standards actuels.

En outre, ne pas créer de STECAL revient à soumettre les équipements collectifs aux dispositions du Code de l'urbanisme, et donc à la nécessité de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il est largement justifiable que de telles activités puissent difficilement être mises en avant sur ce site, compte-tenu des contraintes d'exploitations engendrées par les éperons ou les banquettes rocheuses.

② De même, le PLU initial identifie plusieurs STECAL Nc à vocation mixte sur des constructions déjà existantes dont certains sont repris ci-dessous. Ces STECAL ne se justifient plus dans le sens où les constructions isolées font désormais l'objet d'un traitement réglementaire particulier au sein du nouveau PLU. De même le STECAL Nc initialement créé au droit du centre équestre n'est plus justifiable considérant qu'un centre équestre est considéré comme à destination agricole et donc admis de fait au sein de la zone agricole révisée.



Figurent ci-dessus, les extraits du plans de zonage (sur fond aérien) permettant de définir l'emprise des anciens secteurs supprimés (tels qu'ils étaient matérialisés sur les plans graphiques du PLU avant sa révision)

Création de STECAL

À l'inverse, d'autres STECAL ont été créés dans le cadre du PLU révisé. Ils admettent des vocations différentes permettant :

③ le développement des exploitations forestières (Nf). Sur ce secteur les résultats de l'évaluation environnementale ont nécessité d'ajuster l'emprise pour restreindre ses incidences sur les milieux naturels.

④ la valorisation des jardins familiaux (Nj) pour lesquels est admis la possibilité de pouvoir aménager des abris sous conditions. Il est précisé qu'une grande partie de ce secteur est frappée par la marge de recul de la loi Barnier et que seul le secteur non concerné est retenu au titre du STECAL.



Figurent ci-dessus, les extraits du plans de zonage (sur fond aérien) permettant de définir l'emprise des secteurs créés

⑤ le stationnement d'embarcation (Np). Ce secteur permet de prendre en compte la zone de stationnement sur le canal afin d'y admettre le stationnement de bateaux affectés à des destinations encadrées (notamment l'habitat en NP1 et l'hébergement hôtelier, la restauration en NP2).



Figurent ci-dessus, l'extrait du plans de zonage (sur fond aérien) permettant de définir l'emprise des secteurs créés

⑥ Le développement d'activités d'hébergement et de loisirs (NI) sur le site historique du site du Leuzeu où des travaux de restauration des ruines sont engagés actuellement par « l'association des amis du Leuzeu ». Il s'agit d'adapter un secteur, à l'emprise limitée aux constructions existantes, permettant un possible changement de destination et la réhabilitation des constructions. Le secteur est volontairement restreint dans ses limites pour ne pas autoriser de nouvelles constructions. Il s'agit de préserver le patrimoine du territoire en permettant sa réhabilitation tout en encadrant les destinations admises (compte-tenu de son isolement et du fait que le site ne soit pas raccordé aux réseaux).



Figurent ci-dessus, l'extrait du plans de zonage (sur fond aérien) permettant de définir l'emprise des secteurs créés, ainsi qu'une illustration d'archive du site du Leuzeu.



Carte de localisation des différents secteurs sus-évoqués

La modification des zones agricoles et naturelles

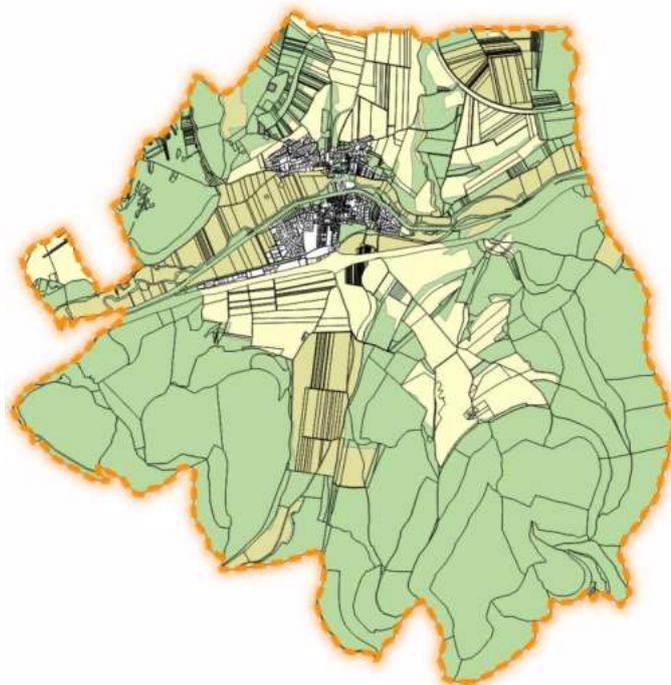
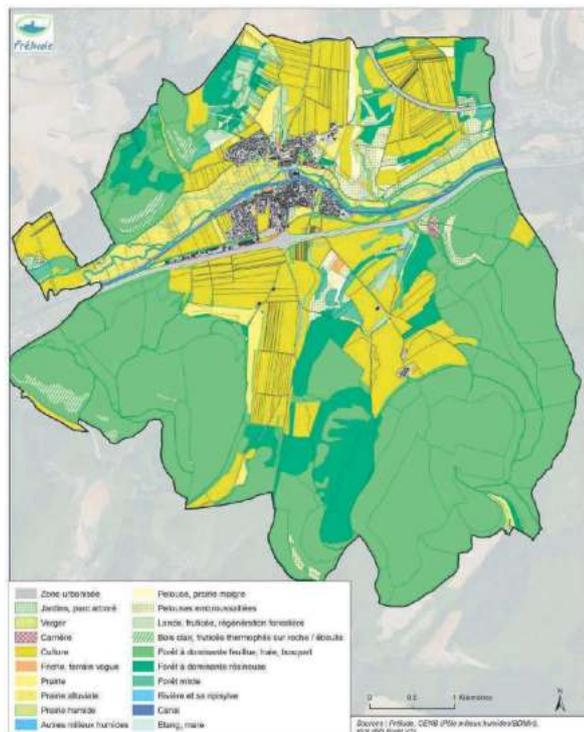
Outre l'évolution à proprement parlé du tracé des zones agricoles et naturelles, comme il sera vu ci-dessous, le PLU révisé introduit une zone agricole protégée au sein de laquelle le régime s'apparente à celui de la zone naturelle (mais où l'affichage reste à vocation principale agricole). Ces zones agricoles protégées sont identifiées aux abords des principaux enjeux écologiques mis en évidence dans le cadre de l'état initial de l'environnement.

Il est rappelé que le PLU n'a pas vocation à régir l'usage des zones, notamment entre zones naturelles et agricoles, et que des terres agricoles classées en zone naturelle peuvent toujours être exploitées comme telles. Toutefois la volonté affichée à travers la présente révision est de traduire et identifier les terres agricoles du territoire qui contribuent à l'image du village de Fleurey-sur-Ouche.

Par la suite les autres modifications portent sur la délimitation même des zones agricoles et naturelles dont certaines emprises ont été requestionnées. Le PLU initial classait des espaces boisés au sein des terres agricoles, les premiers étant ainsi qui ont été reclassés en zone naturelle dans le PLU révisé. De même les espaces agricoles diffus en zone naturelle du PLU précédant sont reclassés en zone A du PLU révisé.



Globalement, le tracé initial reste comparable, les ajustements sont liés à la prise en compte de l'Ouche et de ses plaines alluviales alors classées en zone naturelle au lieu d'un classement en zone agricole. La répartition des zones agricoles et naturelles reste globalement cohérente avec l'état initial de l'environnement



Les cartes ci-dessous permettent d'afficher les évolutions de zonage. Compte tenu des incidences réglementaires il n'apparaît pas nécessaire de justifier du classement de chaque zone, les éléments ci-avant exposés justifient de la position des élus. L'attention se portera principalement sur la justification du classement entre zone agricole (constructible) et zone agricole protégée (non constructible, comparable au régime réglementaire des zones naturelles).

Globalement les zones agricoles protégées couvrent :

- les prairies alluviales concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation,
- les prairies et terres agricoles inscrites aux abords du bourg pour préserver les perspectives visuelles et paysagères,
- les enclaves agricoles inscrites au sein de zone naturelles dont l'inconstructibilité se justifie au regard de la préservation des corridors écologiques, tel est le cas également des terres agricoles inscrites au nord de la voie ferrée



■ Ancienne zone naturelle ■ N - Zone naturelle



▣ Ancienne zone agricole ■ A - Zone agricole

LE TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES PLU 2008 ET DU PLU RÉVISÉ

Il est précisé que le tableau des superficies entre les données initiales du PLU et celles révisées affichent une surface totale de la commune en hausse. Cette évolution est liée aux différences de calcul entre les deux tableaux, sachant que la donnée la plus cohérente est celle issue des bases de données GEOJSON qui servent de référence au PLU révisé.

Tableau des superficies en ha			Taux de variation
	PLU 2008	PLU révisé	
Total des zones urbaines	86,4	85,30	-1,29%
Zone UA		12,08	
<i>Secteur UAj</i>		<i>0,68</i>	
Zone UC	20		
Zone U	50,09	58,44	
<i>Secteur Ul</i>	<i>4,51</i>		
<i>Secteur Ug</i>	<i>7,8</i>		
<i>Secteur Uj</i>		<i>1,41</i>	
<i>Secteur Ueq</i>		<i>2,34</i>	
Zone UE	4,2	10,35	
Total des zones à urbaniser	13,6	3,67	-270,32%
Zone AU	6,6	0,22	
<i>Dont zone AUg</i>	<i>1,4</i>		
Zone AUm		3,19	
Zone AUE	1,4	0,26	
<i>Dont zone AUEp</i>	<i>4,2</i>		
Total des zones agricoles	969,6	897,79	-8,00%
Zone A	969,6	540,36	
<i>Secteur Ap</i>		<i>352,49</i>	
<i>Secteur Ax</i>		<i>4,94</i>	
Total des zones naturelles	1902,8	2027,98	6,17%
Zone N	1864,36	2025,30	
<i>Secteur Nss</i>	<i>30,54</i>		
<i>Secteur Nf</i>		<i>2,18</i>	
<i>Secteur Nc</i>	<i>7,9</i>	<i>0,00</i>	
<i>Secteur Nj</i>		<i>0,08</i>	
<i>Secteur Ni</i>		<i>0,26</i>	
<i>Secteur Np</i>		<i>0,16</i>	
Total	2972,40	3014,74	1,40%

Globalement, on constate que l'emprise globale des zones urbaines ou à urbaniser a diminué d'environ 11 hectares, facteur de la traduction des objectifs de modération de la consommation de l'espace sur le territoire.



JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES

Comme exposé précédemment, les plans graphiques font apparaître plusieurs prescriptions réglementaires, également rappelées dans le règlement textuel. Elles sont détaillées ci-après.

Parti est pris d'exposer les choix retenus en matière de prescriptions réglementaires pour éviter toute redondance lors de l'analyse des choix retenus pour établir le règlement et assurer une cohérence des justifications.

IDENTIFICATION DU BÂTI ISOLÉ

Comme précisé ci-avant lors de la justification du zonage, plusieurs bâtiments isolés ont été identifiés au sein des zones agricoles et naturelles. Pour ces derniers, le Code de l'urbanisme encadre leur constructibilité lorsque les constructions existantes font l'objet d'un repérage.

Ainsi au titre des dispositions de l'article L.151-11, les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Comme il sera rappelé dans le règlement, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF en zone A) ou commission départementale de la nature et de la protection des sites (CDNPS en zone N) au moment du dépôt de la demande d'autorisation.

Les prescriptions réglementaires attachées à ces constructions rappellent que le changement ne doit pas compromettre l'activité agricole, sylvicole, la qualité paysagère ni la fonctionnalité écologique du site. Il ne pourra être accepté que si les besoins propres à la destination projetée sont satisfaits (tant en termes de réseaux, d'accessibilité, que de stationnement) et ce afin d'encadrer l'évolution de ces bâtiments et de s'assurer de la présence des viabilités nécessaires pour satisfaire les besoins engendrés par le changement de destination.

Enfin, le règlement encadre les destinations admises qui ne peuvent se faire que dans l'une ou l'autre des sous-destinations suivantes (même si cette dernière n'est pas autorisée dans le règlement de la zone concernée) :

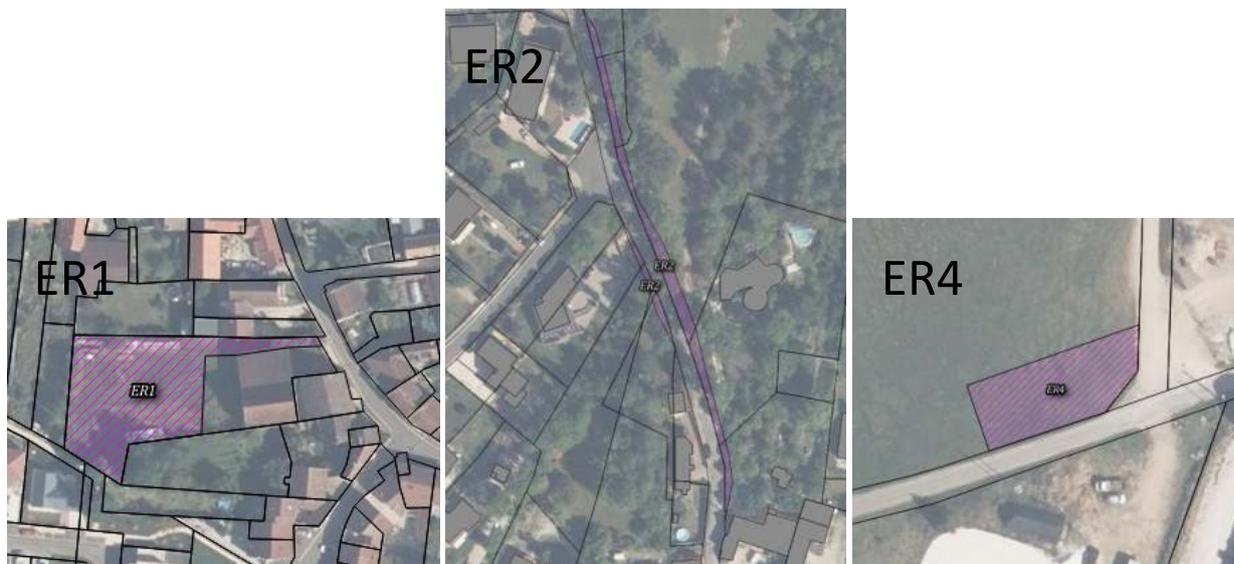
- exploitation agricole
- exploitation forestière
- logement
- hébergement
- artisanat et commerce de détail
- hébergement hôtelier et touristique
- restauration
- activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- équipements d'intérêt collectif ou de services publics (sauf lieux de culte et établissement d'enseignement)
- bureau

Ces destinations répondent aux enjeux de pérennisation des bâtiments et permettent de prendre en compte leur situation et capacités de développement.

Notons que les dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme admettent, pour les bâtiments d'habitation existants, la possibilité de faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Afin de préserver les effets d'étalement, le règlement limite l'emprise au sol des extensions à 50m² globale par construction principale d'habitation existante à la date d'approbation du PLU et à condition d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.

Des garde-fous supplémentaires sont introduits au sein du règlement, pour encadrer l'emprise au sol globale des constructions (ne pas accroître de plus de 30% l'emprise existante), leur hauteur (les annexes étant limitées à 4m) et leur implantation (avec un principe dérogoatoire pour respecter le recul existant).

A été identifié l'ensemble des bâtiments susceptibles de pouvoir faire l'objet d'un changement de destination sans gros travaux de réhabilitation. De ce fait, les constructions agricoles (type hangar) et les annexes des constructions ont été écartées de ce régime. De même, les constructions inscrites au sein des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées ont été exclues compte-tenu des prescriptions réglementaires attachées aux secteurs en question (lesquelles admettent le changement de destination).



Extraits des plans graphique sur fond aérien matérialisant l'emprise des emplacements réservés en rose

À travers l'emplacement réservé n°1, les élus souhaitent pouvoir répondre aux problématiques de stationnement identifiées le long de la départementale dans le centre ancien. Actuellement, la commune ne dispose pas de foncier pour permettre la création de telles places, c'est en ce sens qu'elle a d'ailleurs institué en 2019 un droit de préemption urbain en vue de la réalisation de stationnement en centre ancien.

Un second emplacement est institué au nord du territoire pour permettre l'élargissement de la Rue de la Croix Saint Pierre jusqu'au carrefour avec la Rue du Colombier. Cet emplacement réservé existait déjà dans le PLU de 2008 (ER n°15, 16 et 17).

L'emplacement réservé n°4 vise à permettre l'aménagement d'un tournebride au droit du centre équestre. Cet emplacement réservé existait déjà dans le PLU de 2008 (ER n°8) au bout de la Rue Saint Jean (au droit du centre équestre), pour permettre aux véhicules (notamment de services) de pouvoir faire demi-tour.



Extraits des plans graphique sur fond aérien matérialisant l'emprise des emplacements réservés en rose

Toute une réflexion a été engagée dans le cadre de l'emplacement réservé n°3 afin (ER3) de pouvoir aménager un cheminement piétonnier en lieu et place du tracé de l'ancienne voie ferrée. Ce projet d'itinéraire de promenade pour favoriser notamment la prise en compte patrimoniale et historique de ce secteur. Les parcelles étant communales en partie, l'emplacement réservé a été mobilisés sur les parcelles privées jointives nécessaires à la pour assurer la continuité du circuit.

Deux tracés sont à l'étude et pourront être mobilisés en fonction de l'avancée des réflexions. Il s'agit de poursuivre le chemin sur l'ancienne voie de chemin de fer jusqu'au droit du bâtiment de contrôle technique (un emplacement réservé permet ainsi d'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. Le passage au nord semble toutefois rencontrer la faveur des élus car il présente le bénéfice d'emprunter l'ancienne voie ferrée, et donc de souligner sa valeur patrimoniale.

Les réflexions traduites au titre des emplacements réservés sont encadrées par une orientation d'aménagement et de programmation dite « mobilité », laquelle permet d'illustrer les réflexions globales des élus en la matière.

Il est rappelé que ces emplacements réservés ne constituent pas une obligation de faire, mais permettent au contraire de « geler » la constructibilité des emprises concernées afin que les travaux et les aménagements éventuels ne viennent pas obérer la mise en œuvre des projets de la commune.

En contrepartie les propriétaires fonciers des surfaces impactées par un emplacement réservé peuvent demander de faire usage de leur droit de délaissement et mettre en demeure la commune d'acquérir l'emprise de l'emplacement (dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme). En cas de refus de la collectivité, l'emplacement réservé tombe et perd ses contraintes.

L'ensemble de ces emplacements réservés n'est pas comptabilisé au titre du potentiel de consommation car les emplacements réservés ne sont que des outils juridiques permettant de geler la constructibilité d'un terrain et qu'ils ne constituent en aucun cas une obligation de faire. La prise en compte éventuelle des aménagements réalisés sera traduite dans les bilans imposés par le Code de l'urbanisme ou le Code général des collectivités territoriales (comme c'est le cas pour les autres équipements publics autorisés au sein des zones agricoles et naturelles).

Le PLU actuellement en cours prévoyait un ensemble d'emplacements réservés qui ont été questionnés et supprimés pour une grande partie d'entre eux suite à leur réalisation ou leur abandon :

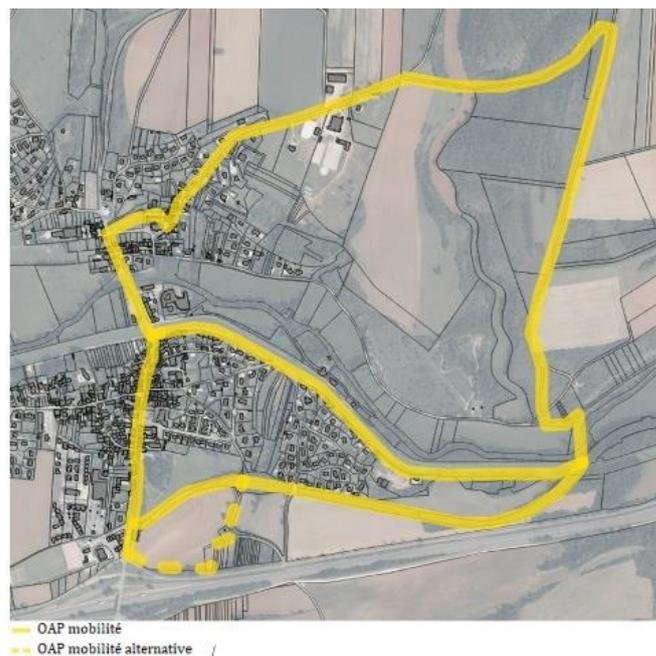
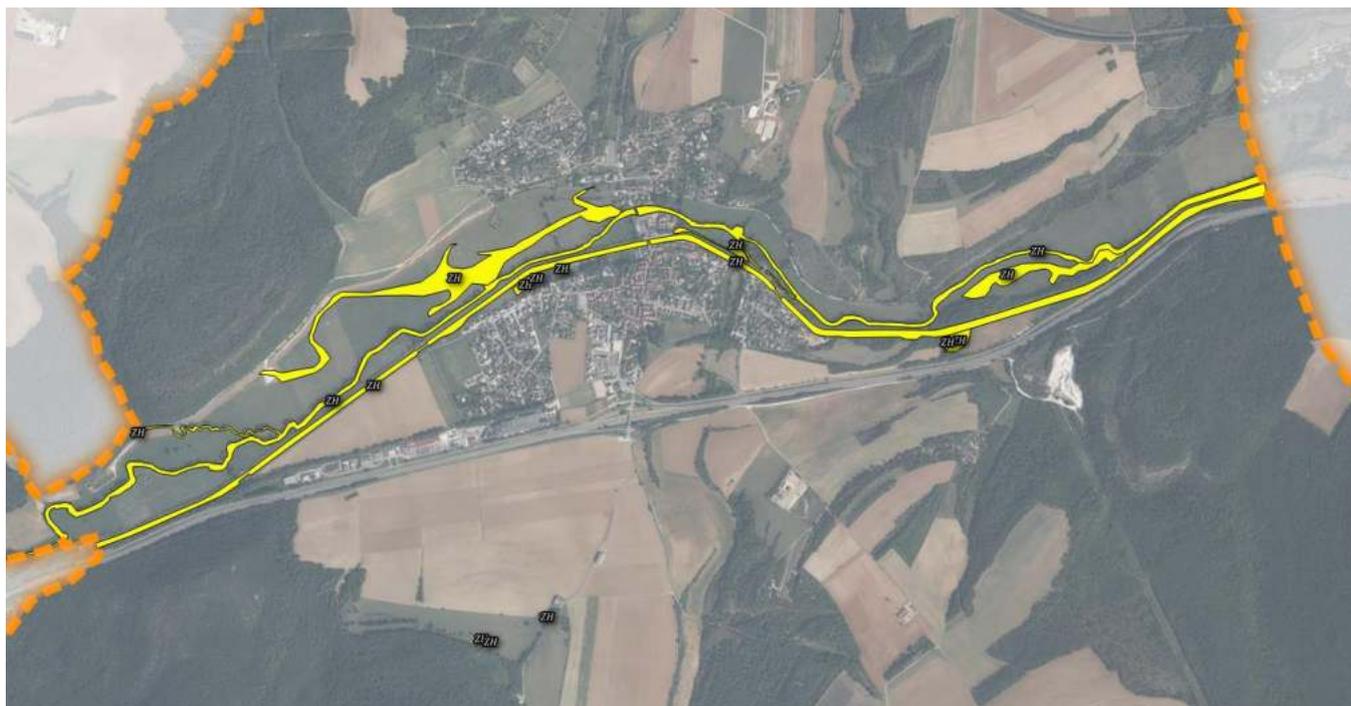


TABLEAU DES EMBLEMES RESERVES			
NUMERO	BENEFICIAIRE	OBJET	SUPERFICIE GRAFIQUE
1		Réalisé donc supprimé	
2		Réalisé donc supprimé	
3	Commune de Fleurey-Sur-Ouche	Voirie, aménagements paysagers et équipements publics tel un arrêt de bus.	3 579 m ²
4	Commune de Fleurey-Sur-Ouche	Elargissement et aménagement de la rue des Coquelots	1595 m ²
5	Commune de Fleurey-Sur-Ouche	Jonction de la voie communale de Dijon avec le chemin du Petit Bon Moisson	1 691 m ²
6		Supprimé dans le PLU	
7	Commune de Fleurey-Sur-Ouche	Aménagement du CR 31 de la Cour des Closes	508 m ²
8	Commune de Fleurey-Sur-Ouche	Aménagement d'un tourne bride à l'extrémité du chemin Saint Jean	507 m ²
9		Supprimé lors de la modification n°2 du POS	
10	Communauté de Communes de la Vallée de l'Ouche	Réalisation d'équipements collectifs ou d'intérêt public à destination d'activités sportives, culturelles, associatives ou de loisirs ainsi que les aménagements annexes rendus nécessaires tels les accès et stationnements	262 m ²
11	Communauté de Communes de la Vallée de l'Ouche	Réalisation d'équipements collectifs ou d'intérêt public à destination d'activités sportives, culturelles,	11105 m ²
		associatives ou de loisirs ainsi que les aménagements annexes rendus nécessaires tels les accès et stationnements	
12	Commune de Fleurey-Sur-Ouche	Extension du cimetière	1 586 m ²
13	Commune de Fleurey-Sur-Ouche	Elargissement et aménagement de la rue de la Cour des Closes	43 m ²
14	Commune de Fleurey-Sur-Ouche	Elargissement et aménagement de la rue de Pisseloup	16 m ²
15	Commune de Fleurey-Sur-Ouche	Elargissement et aménagement de la rue de la Croix Saint Pierre.	160 m ²
16	Commune de Fleurey-Sur-Ouche	Elargissement et aménagement de la rue de la Croix Saint Pierre.	404 m ²
17	Commune de Fleurey-Sur-Ouche	Elargissement et aménagement de la rue de la Croix Saint Pierre.	148 m ²
18	Commune de Fleurey-Sur-Ouche	Elargissement et aménagement de la Grande Rue du Haut.	21 m ²
19	Commune de Fleurey-Sur-Ouche	Elargissement et aménagement de la voie communale n°2 (prolongement de la Petite Rue de Collonges)	316 m ²
20	Commune de Fleurey-Sur-Ouche	Elargissement et aménagement de la voie communale n°2 (prolongement de la Petite Rue de Collonges)	26 m ²
21	Commune de Fleurey-Sur-Ouche	Elargissement et aménagement de la rue de Pisseloup	11 m ²

- Réalisé
- 4a Abandon
4b Réalisé
- ER3 révisé
- Réalisé
- ER4 révisé
- Abandon, besoin pour l'extension de l'activité existante
- Abandon et restitution des parcelles en zone agricole
Loi Barnier applicable
- Abandon
- Réalisé
- Abandon
- Abandon
- ER2 révisé
- ER2 révisé
- Abandon
- Abandon
- Abandon

MILIEUX HUMIDES (L.151-23 CODE DE L'URBANISME) – NOUVEAUTÉ DE LA RÉVISION

Comme le mettait en avant l'état initial de l'environnement, de nombreux milieux humides sont recensés sur le territoire. Plusieurs diagnostics et ressources bibliographiques permettent de confirmer la présence de tels milieux (identifiés en jaune ci-dessous).



L'ensemble du territoire n'a pas fait l'objet de prospection pour confirmer ou non la présence de ces milieux, voire même de zones humides. Dès lors, l'ensemble des réservoirs de milieux humides identifiés sur le territoire ont été reportés sur les plans graphiques comme secteur à préserver. Les aplats graphiques employés sur les documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte et tout aménagement réalisé au sein ou à proximité de ces milieux devra faire l'objet d'étude complémentaire adaptée permettant notamment de traduire la démarche ERC (Éviter- Réduire- Compenser) imposée au titre de la Loi sur l'eau.

Les réservoirs de milieux humides identifiés sur les plans graphiques sont à protéger au sein desquels seul sont autorisés :

- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de milieux humides,
- Les constructions, aménagements et travaux de valorisation ou d'entretien des milieux humides, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du fonctionnement hydraulique du réservoir et à la préservation des milieux.

Afin de préserver ces zones, le règlement rappelle également la nécessité de questionner la séquence « éviter-réduire-compenser », ainsi qu'une obligation de compensation de 200% conformément aux dispositions du SDAGE RMC.

ÉLÉMENTS ÉCOLOGIQUE À PRÉSERVER (L. 151-23 CU) – NOUVEAUTÉ DE LA RÉVISION

Plusieurs éléments ont été identifiés comme à préserver au titre du PLU, en référence aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Figurent ainsi parmi ces éléments les haies et alignements d'arbres, ainsi que les mares/sources et le verger communal.

Les dispositions réglementaires permettent d'encadrer leur préservation en imposant des prescriptions spécifiques :

interdire le comblement des mares et les aménagements sources de pollution dans un rayon de 5m.

interdire la destruction des haies agricoles identifiées sauf cas particuliers ou prévoir une nécessaire compensation à hauteur de 200%.

interdire la constructibilité au sein du verger communal et maintenir/entretenir les plantations.

Concernant les haies, parti est pris d'identifier toutes celles présentes au sein des terres agricoles (les terres naturelles étant par principe des zones de végétation dense préservées). Le recensement graphique s'appuie sur les éléments de l'état initial de l'environnement (via des vues aériennes et des campagnes de terrain) et se veut le plus exhaustif possible.

À titre liminaire, pour ces éléments le règlement rappelle que les symboles graphiques linéaires ou ponctuels employés dans les documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des plantations à préserver. Quoi qu'il en soit, le règlement affiche des mesures en matière de préservation en précisant que tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme.

En outre, dans le cas où un tènement est concerné par un élément identifié, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique de l'élément identifié considéré dans sa globalité. Pour ce faire le règlement impose que les éléments identifiés soient localisés lors du dépôt des autorisations d'urbanisme pour justifier de leur préservation devant les services instructeurs. En effet, les simples prescriptions réglementaires ne suffisent pas à assurer leur préservation si leur report n'est pas effectué sur les plans lors des autorisations d'urbanisme (l'échelle de repérage des alignements dans le cadre du projet de révision étant effectuée à l'échelon communal et non au niveau parcellaire).



■ N - Zone naturelle - - - Eléments de continuité écologique ▨ Création de secteurs de fonds de jardin :

**LISIÈRES FORESTIÈRES (L.151-17 CODE DE L'URBANISME)
– NOUVEAUTÉ DE LA RÉVISION**

Dans le respect des recommandations de l'ONF (applicables aux forêts soumises au Régime forestier), et par généralisation, les lisières forestières (telles que reportées en jaune ci-contre) sont protégées par l'institution d'une marge de recul des constructions de 30m, afin de prendre en compte les risques de chute d'arbre et de feu de forêt ou de friches boisées. Il s'agit d'éviter que les constructions, toujours constitutives de risques, ne s'implantent trop près de la lisière.

Cette prescription répond également à d'autres nécessités portant sur la préservation paysagère et le maintien des continuités écologiques en évitant de fragmenter les milieux par des constructions isolées.

Ces marges de recul graphiques inconstructibles sont





principalement instituées sur les espaces classés en zone agricole (dans le sens où le règlement de la zone naturelle est déjà très protecteur). Il est toutefois parfois difficile de faire la différence entre les lisières forestières et les zones de pré-bois (où pour ces dernières les risques liés à la chute d'arbre et aux feux de forêts sont plus restreints).

Pour rappel, le territoire de la commune est coupé en deux ensembles principaux, les espaces agricoles, boisés et naturels au Sud, et les plaines agricoles, des espaces naturels et le bourg au Nord. Les enveloppes inconstructibles sont donc plus localisées au sud du territoire. Elles s'appuient sur les principaux massifs boisés. Ne sont pas pris en compte les petits massifs isolés dont les risques associés sont plus modérés).

Afin de tenir compte des perspectives de développement, ces marges inconstructibles peuvent toutefois être questionnées, sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour anticiper et limiter les risques de chutes d'arbres, pour certaines constructions dont :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- les exploitations forestières,
- les affouillements et exhaussements de sols liés aux destinations ci-dessus définies.

CHEMIN PIÉTONNIER À PRÉSERVER (L.151-38 CODE DE L'URBANISME) – NOUVEAUTÉ DE LA RÉVISION

Les chemins piétonniers reportés au sein des plans graphiques doivent être conservés afin de maintenir leur praticité. Leur linéaire est indicatif et devra être questionné en phase opérationnelle en fonction des circonstances du chemin et du projet.

Tout aménagement mis en œuvre de nature à couper un sentier doit faire l'objet d'une compensation à même d'en assurer la continuité dans les conditions de sécurité adaptées.

Toutes les mesures devront être mises en œuvre pour assurer la libre circulation des piétons. Lorsque ces chemins empruntent des propriétés privatives, leur accessibilité doit être assurée pour les randonneurs par quelques moyens que ce soit.

Note : Il est rappelé que la loi ne permet pas d'interdire aux particuliers de se clore, dans ce cas, la clôture devra être équipée d'un dispositif permettant le passage des randonneurs tels que portail (non fermé à clé), chaîne, barrières amovibles.

PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIÉ (L.151-19 CODE DE L'URBANISME) – RECENSEMENT COMPLÉTÉ DANS LE CADRE DE LA RÉVISION

Dans la poursuite du travail de recensement effectué au titre du PLU de 2008, le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés en tant que tels sur les plans graphiques. Ces derniers sont principalement identifiés au sein du centre ancien, recelant un patrimoine architectural et historique particulièrement riche.

La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés repérés est interdite, sauf justification pour raison de salubrité ou de sécurité publique. De même, tous travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou modifier un de ces éléments, même ceux non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Des prescriptions spéciales sont imposées en considération des caractéristiques identifiées et décrites dans le dossier « 4.3 Fiche paysage » les concernant. Il est précisé qu'en cas de contradiction entre les règles générales du règlement (pièces 4.1 et 4.2), et la pièce 4.3, ce sont les règles de la pièce 4.3 qui priment et ce dans l'optique de pouvoir afficher un principe réglementaire plus contraignant.

Les présents choix retenus ne cherchent pas à justifier du classement de tel ou tel bâtiment au titre du patrimoine identifié, mais justifient de l'annexion des fiches paysages au titre des prescriptions réglementaires (alors qu'elles figuraient uniquement dans le diagnostic préalable au PLU de 2008, seul leur repérage était indiqué sur les plans graphiques).

AUTRES ÉVOLUTIONS CONSTATÉES PAR RAPPORT AU PLU ACTUEL – NOUVEAUTÉ DE LA RÉVISION

Outre les évolutions ci-avant exposées, les dispositions du PLU actuel et améliorent l'information des porteurs de projet en matière de risques naturels. Les plans graphiques initiaux de 2008 affichaient uniquement les secteurs soumis à un risque inondation. Dans le cadre de la révision, l'ensemble des risques fait désormais l'objet d'un report sur un plan réglementaire distinct, amplifiant ainsi l'information des porteurs de projets et facilitant l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ces dispositions sont également complétées par des prescriptions réglementaires qui permettent de détailler les risques naturels et technologiques identifiés sur le territoire communal et dresser la liste des prescriptions ou recommandations attachées. Ces dernières s'appuient obligatoirement sur la doctrine des services de l'Etat en la matière.

De manière générale, tous les risques ont été pris en compte dans le choix de localisation des zones de développement. Les périmètres de protection des puits de captage figurent désormais sur le plan des servitudes d'utilité publique et il n'a plus lieu de les reporter sur les plans graphiques du zonage.

VI. QUELS SONT LES CHOIX RETENUS POUR JUSTIFIER DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES



PRÉSENTATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE D'OAP

La Loi urbanisme et habitat a modifié la structure du PADD définie par la loi SRU en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune d'une part et les orientations d'aménagement particulières spécifiques à certains secteurs, d'autre part. Les lois Grenelle et ALUR étendent le champ d'action de ces dernières finalement complété par la Loi climat et résilience, notamment en ce qui concerne les opérations nécessaires à la mise en valeur les continuités écologiques.

D'après l'article R151-6 du Code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ».

Certains secteurs (OAP sectorielles), certains éléments patrimoniaux (OAP thématiques) et certains avantages écologiques (OAP écologies) du territoire font l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour lesquelles sera appliquée la notion de compatibilité (art. L. 152.1 du code de l'urbanisme dans sa version modifiée). Cette notion de compatibilité est différente, et moins stricte, de celle de « conformité », appliquée aux prescriptions réglementaires (plans graphiques et règlements).

Le rapport de compatibilité exige ainsi que les opérations ne fassent pas obstacle ni ne remettent en cause l'application des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit de respecter l'esprit de la règle avec la possibilité de pouvoir s'écarter quelque peu des orientations lorsque le projet proposé répond globalement aux objectifs de développement attendus.

LES OAP CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les OAP écologiques s'appuient sur les résultats et enjeux traduits au sein de l'état initial de l'environnement. Elles permettent de faire le constat des enjeux actuels et de mettre en avant les solutions visant à préserver ou restaurer les enjeux écologiques sur l'ensemble du territoire. Plusieurs thématiques sont traduites en collaboration avec l'environnementaliste et prennent également en compte les préconisations formulées au titre de l'Atlas de la biodiversité communale dont s'est dotée la commune en 2024.

A titre liminaire il est précisé que les OAP ont avant tout une vocation pédagogiques en présentant la définition des termes et des enjeux recherchés. Cette approche permet dans un premier temps de former le lecteur aux termes et idées traduites au sein des OAP, mais également de lui faire comprendre les objectifs attendus et les

moyens mobilisés en conséquence. En effet, il ne faut pas oublier que le PLU ne doit pas être qu'un document normatif, il doit aussi introduire une certaine pédagogie afin de soulever l'importance et le rôle de certaines thématiques dans la vie de tous les jours. C'est en familiarisant le lecteur avec ces enjeux que les prescriptions pourront être mieux comprises et donc mieux mises en œuvre.

A cette fin, le document permet de retracer les réflexions et enjeux mis en avant au titre des études de diagnostic, puis de détailler les orientations et recommandations traduites, dans le projet de PLU, pour y parvenir. Ces dernières ne peuvent être encadrées par le PLU et n'ont donc pas de portée réglementaires. Elles permettent toutefois de compléter les propos retenus au titre des OAP pour parfaire leur compréhension générale. Elles appellent notamment l'attention des acteurs du territoire sur des mesures supplémentaires à mettre en place, ou sur des enjeux à questionner.

Plusieurs orientations sont traduites au sein du document et portent sur :

- la préservation des secteurs à enjeux identifiés au sein de l'Atlas de la biodiversité communale. Ces secteurs doivent toutefois permettre la mise en œuvre des projets d'équipements publics ou collectifs (notamment en lien avec le développement des énergies renouvelables), ainsi que les aménagements encadrés au titre des dispositions réglementaires (STECAL, habitat isolé),
- la préservation de la « trame verte et bleue » globale avec un maintien des éléments arborés existants (haies, bosquets, vergers, arbres isolés, parcs et espaces de respiration) en ce qu'ils ont un intérêt paysager, de corridor écologique à l'échelle locale et qu'ils apportent également des services écosystémiques en limitant les phénomènes de ruissellement, d'érosion des sols, ...
- la prise en compte des corridors écologiques identifiés au sein desquels la réalisation et l'implantation de bâtiment est encadrée,
- La prise en compte de la faune sauvage dans la conception des clôtures et la réhabilitation du bâti,
- La traduction des objectifs en matière de « trame noire » et de réduction de la pollution lumineuse,
- La valorisation du végétal et des essences locales.

LES OAP THÉMATIQUES

Les Orientations générales d'aménagement

Plusieurs thématiques sont abordées au sein des orientations et visent à traduire des objectifs variés, notamment :

1- la qualité des aménagements réalisés (réseaux, espaces ouverts à la circulation publique) afin de pouvoir anticiper les problématiques rencontrées lors des opérations de transfert de propriété dans le domaine public de la commune. La commune souhaite ainsi rappeler que l'espace collectif a vocation à être intégré dans son domaine public (ou dans le domaine intercommunal en fonction des transferts de compétences) dès sa réalisation afin que les autorités compétentes puissent en assurer à terme l'entretien. Toutefois bon nombre d'opérations privées sont encore réalisées sans anticiper ces éléments, de sorte que les élus se trouvent confrontés des années plus tard à une perte en qualité de vie suite à des voiries peu entretenues, des ramassages d'ordure qui ne passent pas devant les propriétés. En effet, avec le temps et les diverses cessions, les propriétaires changent et les nouveaux ne sont pas toujours conscients que la voirie et les réseaux appartiennent à une copropriété (ni des contraintes que cela impose).

À cette fin, le PLU renvoie les porteurs de projet vers un document technique de référence en insistant sur la qualité de l'investissement initial et les obligations d'entretien qu'il engendrera.

2- les conditions de mobilité au sein des futures voiries sont également questionnées de sorte que ces dernières doivent intégrer des réflexions visant à développer tous les modes de déplacement, notamment les modes de circulation douce, les continuités et les liaisons piétonnes. Il s'agit également de porter une attention particulière à la problématique du stationnements, spécialement au centre du bourg.

- d'autres orientations visent à promouvoir une meilleure gestion des déchets, ainsi des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers sont à prévoir en liaison avec chaque opération et / ou lors de la conception des bâtiments. Ils devront être placés en fonction des possibilités du terrain, au droit de l'espace ouvert au public actuel ou futur.



Les Orientations générales visant à tenir compte des enjeux de lutte contre le réchauffement climatique, et pour la préservation de la santé et la limitation de l'artificialisation des sols

Dans la poursuite des réflexions renforcées au titre de la Loi climat et résilience, les OAP prévoient un volet spécifique visant à améliorer le confort thermique des habitants pour lutter contre le réchauffement climatique en encadrant et promouvant une nécessaire approche bioclimatique des constructions.

Les OAP rappellent à ce titre que les constructions neuves sont soumises à des normes exigeantes en matière de performance énergétique, et qu'il n'est donc pas jugé nécessaire de les coupler avec des objectifs quantifiés. Mais la traduction de cet objectif passe par une réflexion lors de la conception des opérations pour limiter les déperditions ou transferts énergétiques.

Enfin, les OAP prennent en compte la santé humaine en rappelant l'importance du végétal, de la nature en ville et la nécessaire gestion des essences utilisées (notamment pour lutter contre les essences allergisantes).

Les Orientations paysagères

La lutte contre le réchauffement climatique se traduit également au travers de la maîtrise des eaux pluviales et du ruissellement. Plusieurs orientations sont ainsi mises en avant pour tenir compte de ces thématiques en rappelant notamment le rôle et la fonction des sols et des aménagements spécifiques pour dans la lutte contre l'imperméabilisation des sols.

De manière générale, les OAP paysagères traitent des enjeux liés à la préservation des principaux cônes de vue, du traitement des frange urbaine (avec une nécessaire requalification de l'entrée de ville) et de la mobilité piétonne.

LES OAP SECTORIELLES

Rappelons que le PLU prévoit plusieurs zones à urbaniser (pour lesquelles les OAP sont obligatoires). Cependant, des OAP sectorielles mises en place sur certains secteurs du territoire découlent de la traduction des orientations du PADD et de la volonté des élus de préserver le cadre de vie.

Cinq secteurs sont soumis à des OAP sectorielles ayant vocation à régir les conditions de développement et d'aménagement des sites en question.

Ces conditions s'appuient sur des enjeux en matière :

- d'échelonnement des constructions, étant rappelés les dispositions de la Loi climat et résilience et le principe général de limitation de l'artificialisation. En effet, les OAP traduisent un nécessaire principe de préservation en imposant que les zones d'aménagement susceptibles d'avoir des incidences sur la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers soient questionnées au regard des résultats des bilans communaux de progression de l'artificialisation imposés, tous les 6 ans par la loi.
- de mixité, étant entendu que les opérations doivent favoriser la traduction d'un parti associant des tailles de logements et des typologies de lots variées à même de répondre aux différents parcours de vie des ménages.
- de programmation.
- Toutefois la notion de densité doit être adaptée pour ne pas pénaliser les petits projets individuels, de sorte que la densité n'est imposée qu'au sein des OAP sectorielles (telles qu'elles seront détaillées ci-après), ainsi qu'au sein des opérations dont les unités foncières disposent d'une surface supérieure ou égale à 1500 m². Dans ce cas la densité à appliquer sera celle de 12 logements à l'hectare. Ne pas imposer de densité pour les espaces inférieures à 1500 m² ne veut pas dire que les élus entendent admettre une surdensification dans les petites parcelles (cette dernière étant encadrée par les règles imposées au titre du règlement textuel). Au contraire, il s'agit plutôt de ne pas contraindre les projets de densification via un détachement de parcelles successifs (c'est-à-dire un découpage de lot excessif au sein de parcelles déjà bâties) en interdisant la possibilité de développer du logement pavillonnaire individuel.
- de diversité des logements puisque toutes les opérations portant sur une unité foncière de plus de 1500 m² (en référence à celles pour lesquelles est imposé un principe de densité) doivent traduire cette réflexion en variant la taille des lots, proposant une offre de logements en accession / location. Il s'agit notamment d'énoncer clairement la volonté des auteurs du PLU de limiter la création de grands logements. Dans la poursuite des orientations ci-avant exposées, il s'agit de maintenir et accentuer le caractère rural du bourg.

Cette notion de diversité est d'ailleurs imposée pour les opérations de plus de 10 logements pour lesquelles il est la loi oblige désormais des objectifs en terme de taille de logements.

Il est également imposé des règles en matière d'aménagement d'ensemble afin de tenir compte des contraintes, certains secteurs devant nécessairement faire l'objet d'une opération d'ensemble pour prendre en compte l'ensemble des conditions d'accès. Parmi les 5 secteurs, un seul est soumis à ce principe d'opération d'ensemble unique portant sur la totalité de la zone.

À l'inverse, lorsque l'aménagement est autorisé en plusieurs opérations successives, les conditions cumulatives suivantes doivent être prises en compte :

- ⇒ Il convient de s'assurer de la faisabilité technique de l'échelonnement au niveau des réseaux publics, étant entendu qu'un aménageur ne pourra pas obtenir l'autorisation d'aménager s'il décide de débiter l'aménagement d'une zone par un secteur qui ne dispose pas de la totalité des réseaux publics en capacité suffisante pour desservir son opération globale.
- ⇒ En cas d'aménagement d'une zone d'habitat en plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, le respect des minima de programmation (densité, typologie et statuts des logements) s'appréciera à l'échelle de chaque opération d'aménagement, avec possibilité de déduire les dépassements d'objectifs éventuellement assurés par une opération précédente sur cette même zone. Le respect de cette dernière obligation pourrait donc amener à localiser des typologies d'habitat différemment que sur les éventuelles illustrations graphiques présentées dans les OAP, ce qui sera admis du moment que les proportions quantifiées de logements (formes, types, statuts) sont respectées.

En dernier lieu, les OAP sectorielles s'accompagnent de principe d'aménagement schématiques qui questionnent et traitent des différentes contraintes recensées sur les sites. La traduction des OAP doit être suffisamment explicite pour justifier des choix retenus, elle est reprise ci-dessous pour information.

Secteur Vignes Blanches – OAP-3

La zone à urbaniser est inscrite en extension de la trame urbaine au Nord du bourg. Elle prend appui sur la Rue des Vignes Blanches et a fait l'objet d'une déclaration préalable accordée portant sur le découpage de trois lots avec leurs terrains d'aisance. Ce découpage est d'ailleurs traduit sur les plans graphiques du zonage.

Il est attendu :

l'intégration des franges urbaines via la végétalisation des fonds de parcelles. Cette végétalisation devra s'appuyer sur la réalisation de haies d'essences locales, variées et adaptées au sol ainsi qu'à l'évolution du climat. En cas de terrains d'aisance accolés, la haie pourra être déplacée en limite du terrain d'aisance en question.

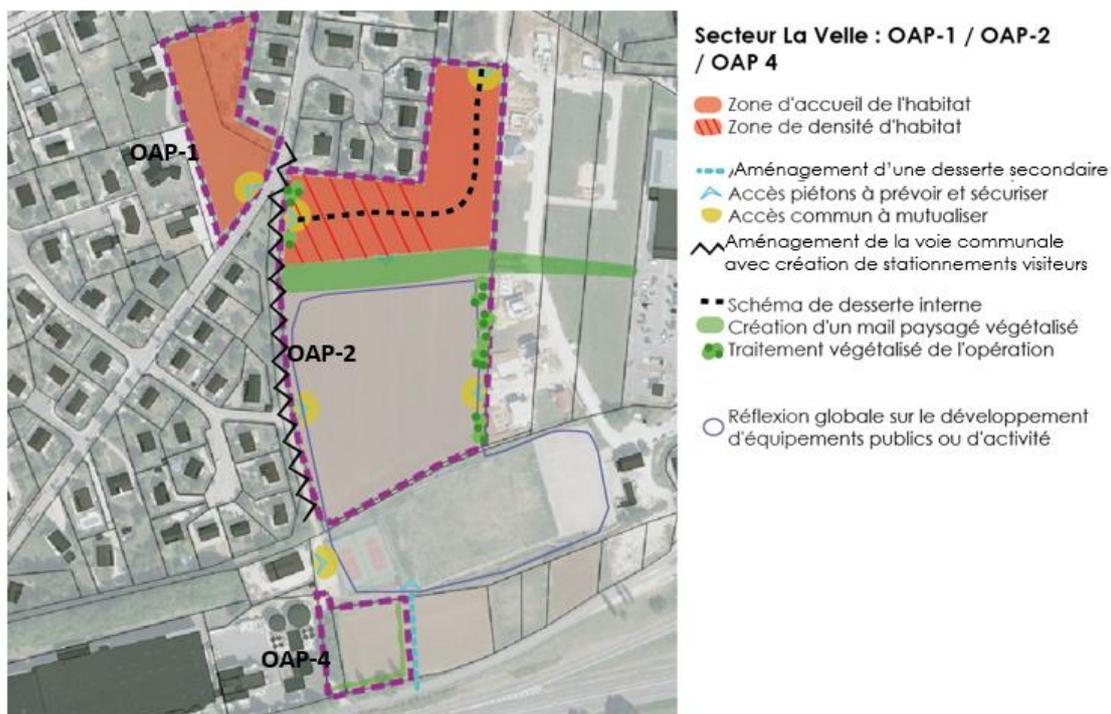
La haie mitoyenne existante en façade sud devra être préservée. Elle pourra être ponctuellement déplacée et réaménagée en cas de besoins liés à l'aménagement de la zone.

La desserte des constructions sera assurée depuis la Rue des Vignes Blanches.

Secteur La Velle – OAP-1 / OAP-2 / OAP-4

Il s'agit du secteur de développement principal de la commune qui doit répondre à des objectifs de production de logements (sur la partie Nord) et de réalisation d'équipements sur la partie Sud. L'enjeu du secteur porte également sur l'aménagement de la Rue du Pisseloup et la création de places de stationnement. Les études opérationnelles de la zone devront analyser la possibilité ou non de réaménager le tracé de la voirie pour réduire l'étroitesse et le danger potentiel du carrefour implanté entre l'OAP-1 et l'OAP-2.

L'aménagement de la voirie devra questionner les conditions optimales pour créer des espaces de respirations végétalisés qui contribueront à la gestion des eaux pluviales, à l'amélioration du cadre de vie et à la limitation de l'artificialisation des sols.



En partie Nord :

OAP-1 : Le site est à vocation d'habitat. Afin de limiter la création d'accès depuis la façade Sud, ces derniers devront être mutualisés à travers un ou deux accès communs à créer en fonction du nombre d'opérations d'ensemble envisagées. Ainsi, si l'OAP-1 devait être engagée en une seule opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone, alors un seul accès serait possible sur la Rue du Pisseloup. A l'inverse, en cas d'opérations scindées, deux accès maximum sont autorisés.

Cette zone, pourra faire l'objet d'un développement échelonné dans le temps et non lié à l'aménagement de la zone à urbaniser (OAP2). Il est donc nécessaire de questionner les contraintes liées à son aménagement pour préserver la valorisation de ce secteur urbain central qui constitue, avec celui de l'emprise de l'OAP 2, la zone de développement principale du bourg. L'encadrement des accès questionne devra prendre en compte également la présence du carrefour au droit de la zone, qui doit pouvoir faire l'objet d'un aménagement potentiel dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP2.

- **OAP-2** : Il s'agit d'une zone de développement mixte orientée en partie Nord sur la production de logements sur une surface d'environ 1.1 hectare. Le développement de la zone devra répondre à plusieurs orientations qui questionnent un aménagement optimal.
 - o Prévoir la création d'un schéma de desserte interne à double sens qui prend appui sur les deux accès existants au nord et à l'ouest.

La possibilité de prévoir l'aménagement de la zone via un accès en sens unique a été, analysé mais un tel accès n'est pas jugé opportun compte-tenu du nombre de logements à prévoir et des contraintes techniques des deux accès existants. En d'autres termes l'avantage d'imposer un accès en sens unique permet d'encadrer les points d'accès et de justifier d'une optimisation des espaces à aménager via une réduction de l'emprise de la chaussée circulée. Toutefois, la configuration du site (en sens inverse) peut vite imposer des contraintes qui n'auraient pas été anticipées. En fonction du parti d'aménagement retenu, un accès en sens unique peut être envisagé si besoin mais devra justifier de bonnes conditions d'accessibilité sans risque de saturation au droit de l'accès en question.

En complément des objectifs de mixité des typologies de logements, il est prévu le développement d'une zone de densité en accroche, depuis la façade de la Rue du Pisseloup. Cette zone a vocation à accueillir un ou deux bâtiments collectifs constitués de cellules commerciales en rez-de-chaussée et de logements à l'étage (le tout limité à R+1 pour conserver un aspect architectural cohérent avec les opérations riveraines).

Les présentes orientations s'appuient sur la volonté des élus de créer un véritable cœur de bourg alliant une mixité de fonction à même de développer l'offre existante. Mobiliser de petits logements et des cellules commerciales permettrait notamment le développement d'une

certaine mixité intergénérationnelle en offrant la possibilité de créer des logements adaptés à plusieurs typologies de ménages. Cet accueil se trouve renforcé par la possibilité de pouvoir aménager des logements PMR en rez-de-chaussée.

La façade Sud du secteur d'habitat prendra appui sur un mail paysager qui sera aménagé en continuité de celui existant au sein du lotissement La Velle. Ce mail ne pourra être accessible que pour les piétons afin de maintenir une continuité entre l'opération d'habitat et le sud du secteur (aucun accès véhicule n'est autorisé si ce n'est pour permettre, en cas de besoin, l'aménagement d'une voirie pour les véhicules de secours).

La poursuite du mail permet de traduire les objectifs affichés par les élus en matière de préservation et valorisation de la nature en ville.

En partie Sud, il s'agit de permettre :

OAP-4 : L'entreprise « Reine de Dijon » implantée au sein de la zone d'activité est confrontée à des difficultés de développement. Aussi, pour maintenir cette activité sur place parti est pris de conserver une zone d'extension limitée aux abords immédiats du site. Ces abords devront être végétalisés afin de contribuer à l'intégration paysagère de la future construction en environnement d'entrée de ville. La façade Est du site d'extension sera bordée par une voirie piétonne et véhicule qui permettra la desserte de la partie Sud de l'OAP-2 depuis la départementale. Cet accès est nécessaire compte-tenu des aménagements à réaliser au sein de l'OAP-2, lesquels sont susceptibles d'engendrer un flux important de véhicules. L'aménagement de cet accès devra questionner les enjeux de visibilité sur ou depuis la départementale et d'accessibilité agricole.

Le règlement du PLU interdit de nouveaux accès depuis la départementale, l'extension devra donc être accessible depuis l'accès existant.

A noter que ce secteur d'extension s'inscrit en bordure de l'autoroute et doit nécessairement questionner les incidences des dispositions de la loi Barnier (recul de 100 ml). En l'état l'ensemble de la zone est inclus dans la bande susvisée, toutefois les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme disposent que cette marge de recul ne saurait être imposée qu'en dehors des parties actuellement urbanisées. Considérant la présence des terrains de tennis et le fait que l'emprise de la zone s'appuie dans le prolongement de ces derniers il peut être considéré que la zone est inscrite au sein de la partie actuellement urbanisée, elle en constitue le prolongement naturel et logique.

- **OAP-2** : Le surplus, au sud, de la zone de développement principale est destiné à l'accueil d'équipements publics structurants (à l'image des réflexions engagées pour la création d'un pôle scolaire et de ses équipements) à défaut d'activités artisanales. Les intentions des élus ne sont pas encore clairement définies sur ce point et dépendent de plusieurs compétences. En tant que pôle relais au dans la Communauté de communes, la Commune peut prétendre au développement d'équipements structurants qui pourraient trouver une implantation logique au sein de cette zone. Toutefois les réflexions ne sont pas uniquement orientées dans ce sens et prévoient le développement d'activité artisanales en lien avec celles présentes à proximité. L'objectif reste de créer un cœur vivant proposant une réponse adaptée aux besoins des habitants de la commune et du territoire dans sa globalité (la zone étant située dans la continuité de la sortie autoroutière).

Dans tous les cas il est attendu la mise en œuvre de plusieurs orientations visant à préserver l'aménagement du secteur, notamment du fait de sa proximité avec les zones d'habitats.

- o La création d'accès commun en nombre limité, suffisamment dimensionnés, qui permettront de limiter le nombre global d'accès sur la Rue de Pisseloup. Dans la poursuite des réflexions précédentes, la limitation du nombre d'accès contribue à une bonne gestion de la circulation piétonne afin de limiter autant que possible les effets de coupures et d'insécurité associés.
- o Le surplus de l'OAP-2 (hors vocation d'habitat) bénéficie d'une desserte à questionner depuis les chemins en attente prévus au sein du lotissement la Velle. Quelle que soit la vocation future du site, les incidences de circulation devront être limitées au sein du lotissement (pour ne pas surcharger les voies de ce dernier ni perturber outre mesure le cadre de vie des habitants). La surcharge véhicule pourrait également engendrer des risques d'insécurité vis-à-vis des enfants qui résident dans le lotissement. Les OAP traduisent la possibilité de s'interroger sur la mise en œuvre d'un sens de circulation permettant d'éviter que cet accès ne devienne un accès de décharge pour les automobilistes souhaitant éviter d'emprunter la RD104.
- o La desserte principale du site (piétonne et véhicule) est envisagée via la création d'un accès depuis la départementale D105 qui permettrait notamment de résoudre les problèmes des



conditions de desserte par les véhicules de transport scolaire (lesquels ne pourront pas emprunter les voies du lotissement pour accéder au site). Un travail de réflexion a été engagé avec les services du Conseil Départemental pour anticiper la faisabilité d'un tel accès (notamment eu égard à la proximité de l'échangeur autoroutier. Une réponse positive des services a été rendue avec la l'obligation toutefois de réguler la vitesse, d'associer le conseil départemental aux réflexions et de prévoir la desserte agricole.

- o Tout opération réalisée au sein du surplus de la zone OAP-2 devra faire l'objet d'un traitement qualitatif renforcé sur ses façades est et ouest, afin de limiter les nuisances sur les constructions des lotissements Derrière la Velle, le Pisseloup et les Mocéas. Des franges arborées pourront être réalisées en complément de zone non aedificandi dont la largeur sera étroitement liée aux occupations admises (4m en cas d'équipements scolaires ou publics et 6m en cas d'activités).

On notera que la partie Sud de l'OAP-2 borde les équipements sportifs existants de la commune (terrain de foot, terrain de tennis). Un déplacement potentiel de ces équipements pourra être questionné en tout ou partie (au sein du surplus de l'OAP-2 ou sur le reste du territoire) en fonction des besoins de surface nécessaires à l'accueil d'un groupe scolaire ou de tout autre équipement public structurant. En ce sens les élus admettent la possibilité de pouvoir intégrer l'emprise de la zone Uq aux réflexions d'aménagement globales, sous conditions toutefois que les équipements existants puissent être compensés / déplacés, mais pas supprimés.

Secteur MARTENOT – OAP-5

Ce secteur est une partie de copropriété privée habitée et plantée d'arbres et arbustes lui conférant un statut de poumon vert inscrit au sein de la trame urbaine. Cet espace contribue (entre autres) à favoriser la biodiversité en milieu urbanisé et maintient un espace jouant le rôle d'îlot de fraîcheur.

Il a fait l'objet de réflexions générales



Les présentes orientations permettent de traduire les enjeux de densification urbaine et de trouver un compromis avec les objectifs de préservation de la biodiversité et de lutte contre l'artificialisation des sols mis en avant au titre du PADD-. Pour ce faire, le secteur de poumon vert a fait l'objet d'une analyse permettant de définir les zones de développement potentiel de l'habitat sans que son intégrité ne soit remise en cause. Plusieurs esquisses ont été établies mais les résultats de la concertation ont mis en avant la nécessité de privilégier une zone d'implantation à l'est afin de préserver les jardins à la française présents au nord de la seconde zone de densification.

En matière d'accessibilité :

- Le site sera accessible à travers le maintien de ses accès existant depuis la Rue Martenot, dont les composantes devront être préservées (CF fiche patrimoine). Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur cet axe qui présente une largeur de 4m et ne permet donc pas une insertion des véhicules sans que les conditions de circulations piétonnes (le trottoir étant réalisé en continu le long de la façade nord de la Rue Martenot, à l'appui du mur présent en façade Sud de l'unité foncière) et véhicules ne soient remises en

cause. Les conditions d'accès permettent également de préserver le mur de pierres sèches existant qui devra être restitué.

- Considérant qu'il s'agit d'une copropriété, l'accessibilité des futurs lots peut également être envisagée en liaison avec l'accès interne existant donnant sur la Grande Rue du Haut.
- Il s'agira de vérifier si un accès peut être autorisé sur la façade Nord de l'opération compte-tenu de l'étroitesse de la Rue du Moulin.

Les éléments végétalisés existant au sein de l'unité foncière devront être préservés, il s'agit notamment de préserver l'alignement d'arbustes présent le long de la Rue Martenot et les différentes composantes végétales. Cependant, plusieurs espaces présentent un couvert végétal dégagé dont seuls deux sont voués à accueillir du logement potentiel (1 logement pour chacune des deux zones d'implantation).

Le choix de ces zones d'implantation s'appuie sur la proximité de l'accès à l'Ouest (pour éviter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols via la création d'axe de desserte trop important), ainsi que sur le maintien du abords végétal dans son ensemble (la construction d'un pavillon nécessitant un minimum d'espace sur ces abords pour éviter tout abattage). Si la desserte de la zone de densification sise à l'est devait se maintenir depuis la copropriété, il serait imposé la réalisation d'une voie d'accès semi-perméable (encadrée dans son gabarit) afin de ne pas porter atteinte aux enjeux de préservation mis en avant au titre du classement en secteur Uj. De possibles annexes restent admises au sein des zones dégagées dans le respect de la réglementation imposée au secteur concerné.

De manière générale les constructions devront faire l'objet d'une attention particulière en termes de qualité architecturale et paysagère afin de limiter l'impact visuel sur la morphologie du village, et assurer une urbanisation harmonieuse de la zone.



Quelles sont les motivations des règles applicables aux zones ?

Les élus souhaitent que la Commune puisse maintenir, préserver et mettre en valeur ses atouts, avec des considérations urbanistiques appropriées et réalistes au regard des conditions de vie et du nécessaire principe de préservation du cadre de vie. En réponse à cette vision du territoire, les normes d'urbanisme applicables aux zones sont définies par le règlement dont la trame et le contenu tiennent compte des dispositions du Code de l'urbanisme modernisé.

Le règlement du PLU doit être facile d'utilisation, il comporte réglementairement les parties suivantes.

- Les dispositions générales et rappels généraux qui permettent de rappeler des prescriptions réglementaires de base.
- Les définitions des termes et notions employés pour éviter toutes ambiguïtés.
- Les dispositions réglementaires applicables à toutes les zones dont notamment celles liées à la protection du cadre naturel et paysager et celles en lien avec le changement de destination.
- Les dispositions spécifiques à chaque zone, U, AU, A et N.

Un gros travail de fond a été mené en collaboration avec l'architecte des bâtiments de France pour définir des prescriptions architecturales adaptées aux enjeux relevés au titre du nouveau « périmètre délimité des abords » pour la protection paysagère de l'église inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

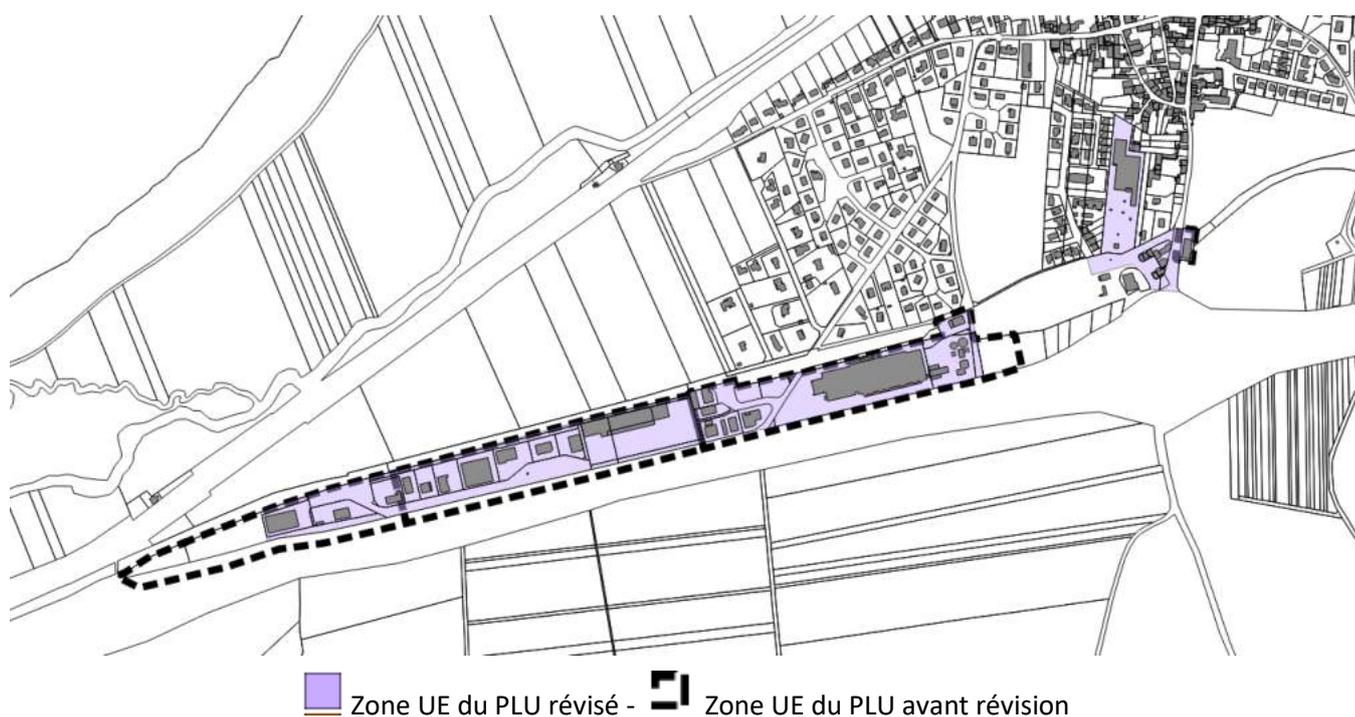
A titre liminaire il est mis en avant que les traductions réglementaires du PLU se sont appuyées sur celle du PLU de 2008, l'objectif étant de ne pas dénaturer le cadre urbain et architectural actuel avec des règles complètement différentes. Avant de présenter ces règles il est rappelé que les différentes zones du PLU de 2008 ont été questionnées et qu'il en ressort une modification de dénomination. Le tableau de concordance permet d'illustrer en synthèse les modifications réglementaires apportées au PLU.

De manière générale on notera que la distinction opérée dans le PLU de 2008 entre zone inondable et zone non inondable a été supprimée dans le PLU révisé puisque l'emprise des zones inondables se réfère au Plan de Prévention des Risques Inondation qui constitue une servitude supra-communale.

De même le tracé de la zone de centre ancien UC a été adapté à la marge suite au travail de réflexion engagé pour l'élaboration du Périmètre Délimité des Abords. Soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France, le tracé du périmètre est appuyé sur l'analyse architecturale et historique du centre ancien.

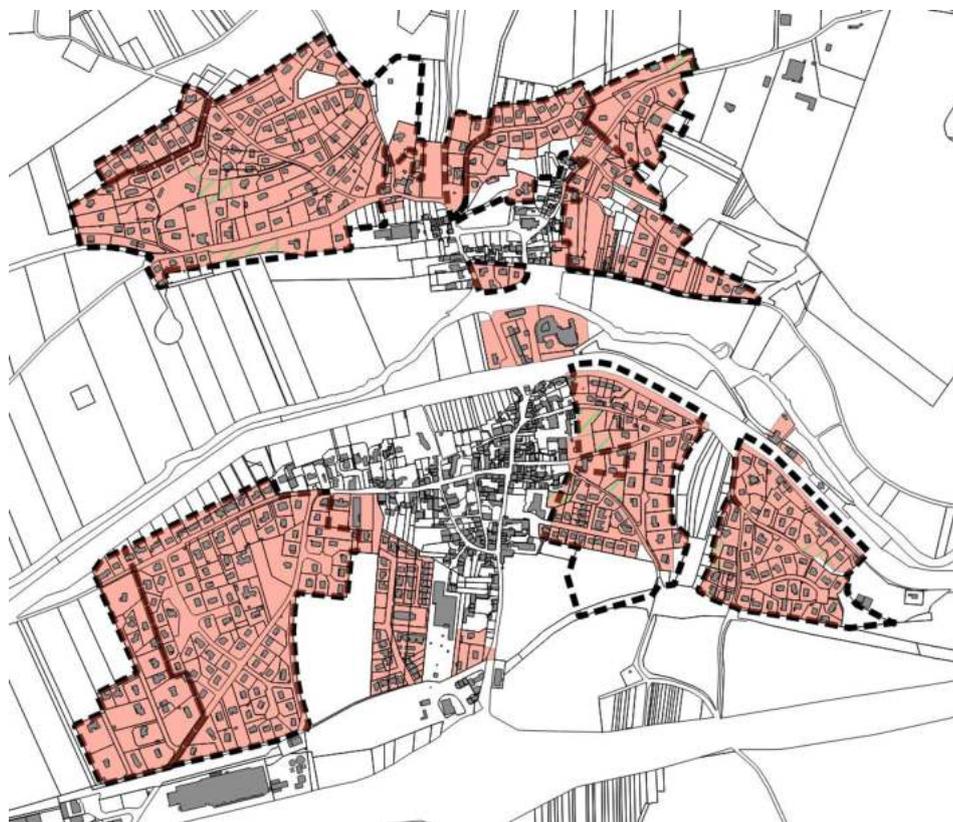
Zones du PLU de 2008	Zones du PLU révisé
Ug : Secteur d'habitat de faible densité	U : Zone urbaine d'habitat
U : Zone pavillonnaire	U / Uq : Centre ancien destiné à l'habitat dense
AU1 : Zone à urbaniser opérationnelle à vocation principale d'habitat	U : Zone urbaine d'habitat / zone urbaine d'habitat
UC : Zone de cœur de village principalement à usage d'habitat à caractère ancien	UA / U / UE : Centre ancien destiné à l'habitat dense / zone urbaine d'habitat / Zone urbaine d'activité
UL : Secteur de loisirs et d'équipements sportifs	Uq : Secteur de la zone urbaine destiné aux équipements
UE : Zone affectée aux activités économiques	UE / AUE : Zone urbaine d'activité / Zone à urbaniser à vocation économique
UEp : Secteur de sensibilité paysagère de la zone UE soumise à des conditions particulières	UE : Zone urbaine d'activité
AU1g : Secteur de la zone AU1 de faible densité	AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat
AU2 : Zone à urbaniser opérationnelle à vocation principale d'habitat ne pouvant être aménagée qu'après la zone AU1	AUm : Zone à urbaniser à vocation mixte
A / Ai : zone agricole (secteur inondable)	A / Ap : Zone agricole / Secteur inconstructible de la zone agricole
N : Zone naturelle	N : Zone naturelle

Figurent ci-dessous, sur les fonds de plans cadastraux, les différentes zones par destination principale telles qu'issues du PLU de 2008 (en liseré noir) et du PLU révisé (en aplats de couleur).

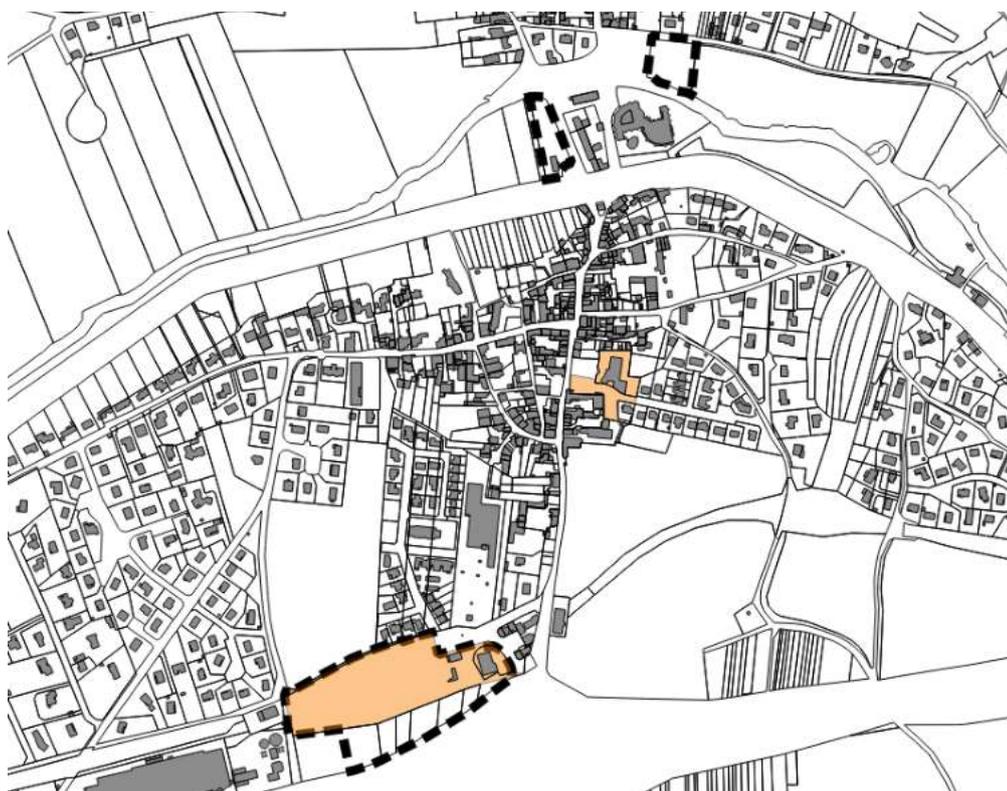




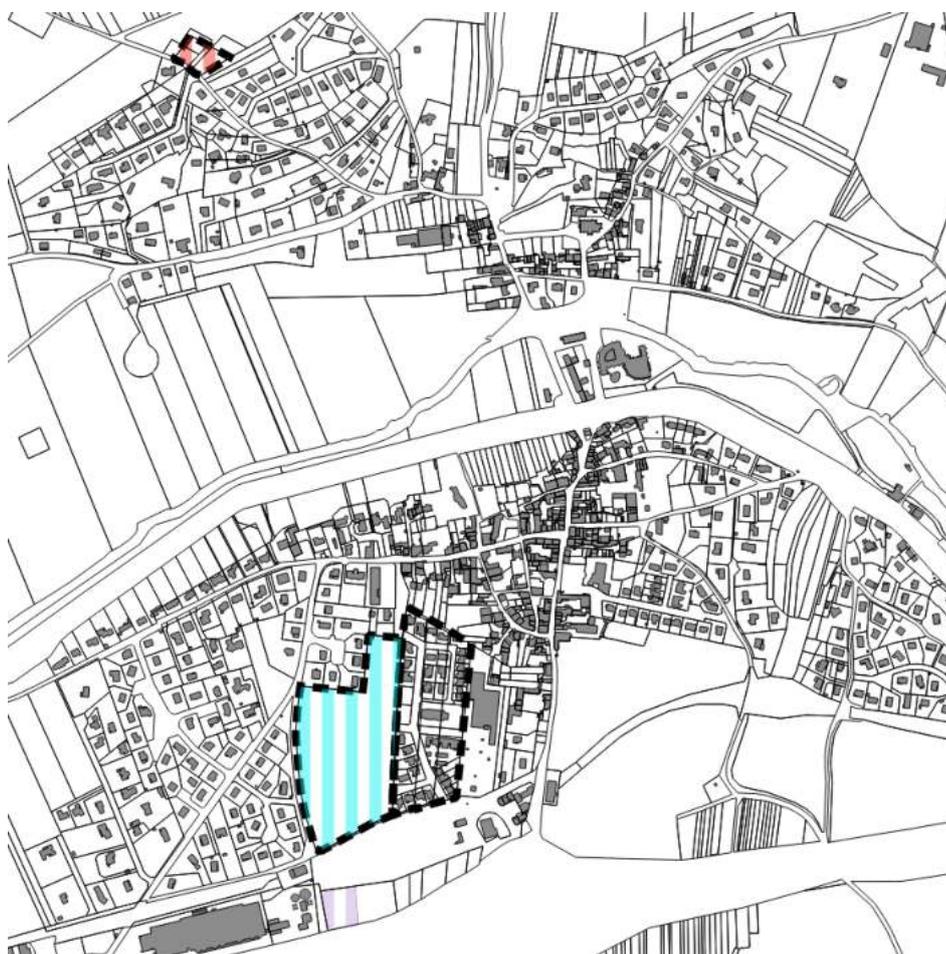
■ Zone UA du PLU révisé - - - Zone UC du PLU avant révision



■ Zone U du PLU révisé - - - Zone U du PLU avant révision



■ Zone Us du PLU révisé - ■ Zone UI du PLU avant révision



■ ■ ■ ZONES AU du PLU révisé - ■ ZONES AU du PLU avant révision

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Le règlement du PLU a vocation à régir les occupations et utilisations du sol qui résultent d'une autorisation ou d'une déclaration préalable régie par le Code de l'urbanisme, il ne réglemente pas les natures de cultures agricoles, ni la gestion et les pratiques agricoles des sols qui relèvent d'autres législations tels que le Code rural et le Code de l'environnement. Ainsi, l'affectation des sols à usage agricole est possible dans n'importe quelle zone du PLU (même en zone naturelle ou urbaine), du moment que cela reste compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme.

Le règlement ne peut toutefois pas limiter son application aux seuls projets soumis à une autorisation d'urbanisme, en application des articles L421-6 et L421-8 du Code de l'urbanisme. Ainsi les projets, qui n'entrent pas dans le champ d'application de l'urbanisme, doivent néanmoins respecter les règles de fond.

Outre les prescriptions encadrées par la législation en vigueur, le règlement précise les points suivants.

- Conformément aux pièces annexes du PLU, le droit de préemption s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser. Cette faculté, offerte aux communes couvertes par un PLU, permet à l'autorité compétente (la Mairie ou la Communauté de communes) de pouvoir se substituer à un acquéreur potentiel lors de la cession d'un bien immobilier. Ce droit de préemption ne doit toutefois pas être utilisé dans un but de réserve foncière, il doit être justifié au regard d'un projet préalablement défini. En l'occurrence, le droit de préemption pourrait être mobilisé par les élus pour favoriser le renouvellement du parc de logements ou aménager des équipements publics nécessaires à la viabilisation, la sécurité et la commodité du village.
- Le règlement s'oppose expressément à la mise en application des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme qui permettent d'appliquer au niveau d'une opération des sujétions à respecter pour chaque lot. Ainsi, les règles édictées par le règlement doivent être appliquées au regard de chaque lot si un projet de division devait être mis en œuvre. Cette volonté permet d'écarter les risques de contournement qui consisteraient à permettre des implantations et règles d'espaces verts ou de se soustraire à des plafonds d'imperméabilisation du sol à l'échelle d'une opération.

Comme évoqué précédemment, le règlement dresse également un ensemble de prescriptions applicables à toutes les zones concernant la protection du cadre naturel et des paysages, les changements de destination et l'aspect extérieur des bâtiments, ainsi que les risques naturels.

Dans l'ensemble, les dispositions générales constituent un document de référence qui retrace les prescriptions encadrées par le Code de l'urbanisme et les autres législations.

LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES PAR ZONES

Certaines prescriptions étant similaires, voire identiques, d'une zone à l'autre, parti a été pris de présenter les choix retenus au regard des principales thématiques traitées dans le règlement.

Affectation, usage de sols et destinations des constructions

Les règles communes à toutes les zones

Sur l'ensemble des zones, les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure à 1.2 mètre par rapport au terrain naturel (mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement). Cette limitation de hauteur ne s'applique pas lorsqu'il existe des impératifs techniques à justifier. Cette disposition vise principalement à éviter des décaissements et exhaussements trop importants qui seraient incompatibles avec le contexte d'insertion topographique et paysager du projet.

Au sein des zones A et N, le principe général de non atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, institué par le Code de l'urbanisme doit être respecté. Un principe de compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière est également imposé pour tous les équipements d'intérêt collectif et service public qui sont admis à s'implanter au sein de ces deux zones.

Le règlement encadre également les dépôts de stockages et de déchets de toutes natures qui sont autorisés sous condition d'être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone.



De manière générale, l'application des prescriptions réglementaires imposées dans les zones varie. Deux traductions sont alors possibles pour :

- les zones urbaines U et AU pour lesquelles le règlement prévoit une réglementation ouverte adaptée à la pluralité de fonctions admise, de sorte que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises,
- les zones agricole et naturelle A et N, où le règlement prévoit un principe inverse. En effet, l'écriture du règlement se veut fermé et n'entend autoriser que les constructions qui sont limitativement énumérées au sein du tableau ci-dessous (qu'elles soient autorisées ou soumises à conditions).

Le règlement encadre les occupations et constructions admises au regard des sous-destinations imposées par le Code de l'urbanisme. Pour chacune, le tableau ci-dessous permet de traduire trois régime. Figurent sur ce tableau les destinations autorisées sans condition, les destinations interdites, et les destinations admises sous certaines conditions : lorsqu'elles sont communes à l'ensemble de la zone concernés (condition C avec numéro), et par STECAL (le nom du STECAL étant reporté dans la colonne).

Tableau de répartition des sous-destinations imposées en fonction des zones	UA / U	UAj / Uj	Uq	UE	AU	AUm	AUE	A	Ap	Ax	N	STECAL
Exploitation agricole												
Exploitation forestière												Nf
Logement		C1						C0			C0	NP1
Hébergement												
Artisanat et commerce de détail	C2		C2					C1			C0	
Commerce de gros												
Hébergement hôtelier et touristique								C1			C0	NP2
Restauration												NP2
Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle								C1			C0	
Cinéma												
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés								C2			C1	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale								C2			C1	
Salles d'art et de spectacles											C1	
Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)								C2			C1	
Lieux de culte											C1	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés								C2	C3	C8	C1	STECAL
Équipements sportifs								C2	C3		C1	STECAL
Industrie				C1								
Centre de congrès et d'exposition												
Entrepôt	C3			C2								
Cuisine dédiée à la vente en ligne												
Bureau												
Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation												

Changements de destination								C4			C4	NP
Parc photovoltaïques ou solaires								C6				
Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C4			C3	C1	C1	C1	C5		C5	C2	C2
Affouillements et exhaussements du sol	C5	C5	C5	C4	C2	C2	C2	C7			C3	C3

Il est précisé ici qu'il n'est pas nécessaire de justifier de toutes les conditions (numérotées de 1 à 7), il s'agit simplement de présenter une « photographie » générale du régime de constructibilité sur l'ensemble des zones.

La principale refonte vis-à-vis du PLU de 2008 réside dans la rédaction même des articles 1 et 2 puisqu'aujourd'hui le PLU doit réglementer les occupations admises au regard des seules destinations et sous-destinations imposées par le Code de l'urbanisme, sans possibilité de distinction au sein de chacune d'entre elles. Ainsi, les règles d'occupation liées au stationnement des caravanes, aux ICPE...n'ont plus lieu d'être dans le PLU révisé.

Les zones U et AU :

Les zones urbaines ont un règlement d'occupation globalement similaire. De manière générale, le règlement admet une pluralité de fonctions dont la dominante principale est l'habitat. Conformément aux orientations du PADD, la mixité de fonctions reste un principe de base qui contribue à l'attractivité du territoire mais qui doit d'être encadrée pour éviter les dérives et la dénaturation de tout ou partie du bourg.

Ainsi des garde-fous sont imposés pour les constructions artisanales et commerciales implantées en zones UA et U lesquelles sont autorisées sous réserve d'une compatibilité avec la proximité de l'habitat en termes de salubrité, de sécurité, de nuisances visuelle, sonore ou olfactive et d'une limitation de leur surface de plancher. L'emprise de ces destinations étant plus importante en zone U qu'en zone UA pour prendre en compte la densité du centre ancien et les problématiques de stationnement existantes, ainsi les constructions à destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite d'une surface de plancher maximum de 500 m² en UA et 100 m² en U.

L'introduction de cette disposition a également pour objectif de limiter, autant que faire se peut, les nuisances et conflits de voisinage que peuvent engendrer certaines constructions. De même, pour éviter de dénaturer la vocation principale des zones urbaines, l'emprise des entrepôts est limitée (80m² en zone UA et U et 1000m² en zone UE), le règlement impose même que les entrepôts réalisés doivent être liés à une activité existante dans la zone afin d'éviter la création de zone de stockage sans réelle retombée économique pour le territoire.

Certaines zones urbaines à vocation principale d'habitat trouvent toutefois une réglementation plus encadrée qui permet de répondre aux objectifs poursuivis. Ainsi :

- au sein des secteurs de fonds de jardins, la constructibilité est limitée aux piscines et abris de jardins d'une surface totale inférieure ou égale à 10m² d'emprise au sol. Cette surface maximale a été imposée pour éviter que les abris ne finissent à terme par changer de destination ou d'usage.
- en zone de centre ancien, les extensions sont limitées à 30% de l'emprise au sol globale de la construction légalement éditée au moment de l'approbation du PLU. Cette prescriptions vise à contrôler l'augmentation des surfaces habitables pour éviter d'augmenter en conséquence les besoins en matière de stationnement, cette problématique étant actuellement récurrente dans le centre ancien.
- en zone AU, les destinations sont limitées au programme du lotissement d'habitat et sont donc plus restrictives que dans les zones urbaines de base.

Les zones A et N :

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Quant à la zone N, il s'agit d'une zone de protection stricte qui couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

De manière générale les constructions et occupations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux d'entretiens et de réfection des constructions existantes sont autorisés sans création d'emprise au sol supplémentaire. Ainsi, les zones A et N disposent chacune d'une constructibilité

encadrée propre à leurs spécificités, la zone A étant dédiée à l'activité agricole et la zone N à une zone de protection. Cette spécificité est renforcée au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui admettent une constructibilité plus large afin de tenir compte des occupations actuelles ou projetées.

Outre les secteurs identifiés ci-avant, la constructibilité de la zone A est encadrée afin de tenir compte des contraintes et enjeux présents sur le territoire. Il s'agit en ce sens de limiter le développement des constructions agricoles au sein des secteurs Ap, sur les sites couverts par des enjeux écologiques ou paysagers. Ainsi, au sein du secteur Ap la constructibilité est soumise à une double condition :

- ne pas porter atteinte aux perspectives visuelles et paysagères,
- répondre aux occupations limitativement énumérées (voir tableau ci-dessus pages 91 et 92) et à usage d'équipements publics ou sportifs.

Les zones A et N admettent également le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique tels qu'ils sont détaillés dans la partie afférente des choix retenus.

Le règlement de la zone A élargi toutefois les constructions admises afin d'admettre celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. Des garde-fous restent imposés pour éviter les dérives, mais il s'agit avant toutes choses de permettre le développement d'activités de proximité en réponse aux enjeux de résilience du territoire.

Comme introduit plus haut, les zones A et N admettent plusieurs secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées dont la constructibilité est encadrée pour répondre aux besoins de développement ou de pérennisation des activités existantes. Ainsi, dans les STECAL sont autorisés les affouillements / exhaussements, les équipements public ou d'intérêt collectif à des fins d'équipements sportifs ou de locaux techniques et les destinations visées dans l'objet du secteur en question :

- o **Ax** : admet l'implantation d'ouvrage de stockage d'électricité. En l'état sur ce secteur il est mis en avant que ces ouvrages puissent ne pas être considérés comme des ouvrages de « production » d'énergies renouvelables admis sur le reste de la zone A. Toutefois, il n'est pas écarté la possibilité d'y implanter des ouvrages de productions d'énergies renouvelables.
- o **Np** : prend en compte les deux zones de stationnement des embarcations validées avec VNF et traduit la possibilité de pouvoir réaliser des ouvrages et annexes liées à ces embarcations. Dans le secteur Np1 le stationnement d'embarcation à destination de résidence principale est admis et encadré.
- o **Nf** : encadre le développement de la plateforme forestière, ce type d'exploitation étant interdit de manière générale au sein de la zone N pour acter du principe de préservation de cette zone. Des réflexions ont été engagées pour savoir si des besoins en matière d'exploitation forestière étaient identifiés ou à l'étude sur le territoire et une réunion avec les exploitants forestiers a permis de confirmer les traductions réglementaires.
- o **Nj** : Comme indiqué lors de la traduction des évolutions graphiques ce secteur vise à permettre l'implantation d'abris de jardins pour valoriser les jardins existants.
- o **Ni** : encadre la réhabilitation du site du Leuzeu et prend en compte les contraintes d'isolement et de non raccordement aux réseaux.

Règles d'implantation des constructions

Les dispositions de cet article visent à encadrer les possibilités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété.

Comme pour les fondements de l'article 1, le règlement présente un tronc commun à toutes les zones et des règles spécifiques qui répondent aux contraintes et enjeux particuliers.

Les règles communes à toutes les zones

Sur l'ensemble des zones, le règlement encadre les principes fondateurs et les règles de bases à prendre en compte pour les constructions. Ainsi, dans le respect des Lois Grenelle et en compatibilité avec le PADD, le règlement entend assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques. À cette fin, les reculs imposés au sein des articles 2.1 et 2.2 pourront être réévalués dans la limite de 30 cm et à condition de respecter les règles de hauteur imposées à l'article 3. Ces dispositions visent à assurer une meilleure gestion de l'espace, sans contraindre les principes de densification.

Le règlement définit également les notions employées en rappelant que l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou

privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions (voies piétonnes, voies cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics).

Les constructions doivent ainsi respecter des reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et entre elles (sur une même propriété).

Avant de présenter les règles propres à chaque zone il est mis en évidence que ces dernières répondent à des règles spécifiques qui permettent de prendre acte de situations existantes à la date d'approbation du PLU. Ces règles traduisent, par leur souplesse, le souhait de pérenniser les formes urbaines déjà existantes tout en encourageant une certaine diversité, des formes bâties, favorable à la mise en œuvre des principes de densification.

Ainsi, des règles de recul différentes sont admises en fonction des zones :

- Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le recul imposé) pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante. En limite séparative, cette mesure est toutefois soumise à conditions (respect des règles de hauteur et limitation du linéaire bâti) afin de ne pas porter atteinte au cadre de vie des voisins) Une condition supplémentaire est introduite pour éviter une trop grande extension du linéaire bâti sur la limite séparative (dans la limite de 30%).
- Lorsqu'un tènement est situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies. Dans ce cas la voie de référence, prise en compte pour appliquer la règle, est celle permettant la desserte de la construction principale. Cette disposition n'est pas imposée en zone UE puisque celle-ci n'est desservie que sur sa façade principale par une voie publique.

Des règles alternatives sont introduites au sein des zones urbaines pour imposer des règles de recul pour les constructions à usage de stationnement (minimum 6m) afin d'éviter les manipulations ou le stationnement des véhicules sur le domaine public (pendant les manœuvres). Il s'agit à travers cette disposition de prendre acte des enjeux de sécurité pour tous les usagers du domaine public. Ce principe n'est toutefois pas imposé en zone Uq, liées aux équipements publics, lesquels peuvent questionner une implantation des stationnements en fonction des équipements réalisés et dans le but d'une optimisation de l'espace public.

De même, l'implantation des équipements publics ou d'intérêt collectif est libre afin de ne pas contraindre leur développement.

Les règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques :

Sur l'ensemble du territoire, les règles de recul répondent aux contraintes existantes dans deux situations. Soit elles imposent un recul de toutes les constructions par rapport aux voies et emprises publiques afin notamment de préserver des espaces libres au droit de l'espace public. Elles maintiennent un alignement pour préserver les ordonnancements historiques existants. Ce principe s'appuie également sur les reculs actuellement observés au sein du territoire puisque la majorité des constructions répond à cette logique d'implantation.

	UA	U / AU / AUm / AUE / Uq	UE	A / N
Règle de recul minimum par rapport à la voie	Alignement ou 2m en fonction de la longueur des façades	Alignement ou recul de 2m (6m en Uq)	6m + 50m de l'axe de la RD	3m + recul vis-à-vis des axes autoroutiers et ferrés avec une souplesse pour certains STECAL

AU sein de la zone UA uniquement, il est pris en compte une possible densification des unités foncières en arrière de propriété existant. Ainsi, pour les opérations de densification visant à diviser une unité foncière ou à créer une nouvelle construction sur une unité déjà bâtie, les constructions implantées en second rang pourront ne pas respecter l'obligation d'alignement sous conditions que l'opération ou l'unité en question accueille un premier rang de construction dont la façade principale est déjà implantée en alignement du domaine public.

Les règles de recul par rapport aux limites séparatives et ou sur une même propriété

La possibilité de densification du parcellaire du centre-bourg se traduit à travers des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui permettent les mutations éventuelles du bâti existant comme des extensions, des reconstructions, etc., en somme tout ce qui constitue le renouvellement urbain au sens de la reconstruction du village sur lui-même. Ainsi, le principe d'implantation en limite séparative est maintenu au sein de la zone urbaine, encourageant la mitoyenneté et permettant par là même de limiter la consommation énergétique des constructions tout en favorisant une certaine densité.

A noter que des règles alternatives sont imposées en zone de centre ancien afin de prendre en compte la morphologie actuelle de la trame (implantation en limite séparative latérale pour préserver l'ordonnement) et d'éviter une surdensification qui viendrait engendrer des contraintes sur les unités foncières urbaines (implantation en limite séparative de fond pour réglementer les règles de hauteur).

	UA	U / UE / AU	A / N
Règle de recul minimum par rapport aux limites séparatives	En limite ou recul proportionnel à la hauteur (H/2 minimum 3m)	En limite ou recul de 3m Un recul supplémentaire de 5m est imposé en zone AUm vis-à-vis du lotissement de la Velle	2m

Des règles alternatives sont imposées vis-à-vis des extensions de constructions existantes admettant que les extensions puissent déroger aux règles générales à condition de respecter au minimum le recul de la construction existante (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée). Des règles supplémentaires sont tout de même introduites en zone UA et U pour préserver les intérêts des riverains. Il s'agit d'encadrer le linéaire maximum admis en limite (30% d'extension maximum), de limiter la hauteur et de ne pas créer de vue sur la limite séparative (rappel des dispositions du Code civil).

Néanmoins, des garde-fous sont maintenus au sein des zones urbaines afin de préserver les composantes du cadre de vie. Ainsi, dans l'objectif de préserver les voisins de toutes vues plongeantes, un recul supplémentaire est imposé pour les terrasses surélevées, les balcons, ou les toitures terrasses constituant un lieu de vie. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher le plus haut et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale au recul imposé dans la zone (D=H minimum 3m).

Au sein des zones agricoles et naturelles, les règles de recul imposent une marge stricte vis-à-vis des limites séparatives. Cette disposition n'est pas problématique dans le sens où les unités foncières des zones agricoles sont plus importantes et admettent des possibilités d'implantation plus larges.

En outre le règlement impose au sein des zones urbaines et à urbaniser des règles de recul entre plusieurs constructions implantées sur une même unité foncière. Ainsi, à moins que les constructions ne soient contiguës, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à usage de « logement » (distance calculée en tout point du bâtiment) et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction (y compris les annexes). En zone Uq une souplesse est introduite avec une implantation plus libre qui devra prendre en compte les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Les règles d'emprise au sol et d'espaces verts :

Afin de pouvoir encadrer le développement du bourg tout en limitant les effets de surdensification des parcelles, des règles d'emprises au sol et de superficie d'espaces verts sont imposées. À cette fin, le règlement impose que les constructions et aménagements veillent à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols, tout en contribuant à la préservation du cadre de vie, de la nature en ville...

En matière d'emprise au sol :

Il fixe ainsi des normes qui varient en fonction des zones du PLU. Concernant l'emprise au sol cumulée totale de chaque unité foncière, cette dernière devra respecter les pourcentages maximums fixés dans le tableau ci-dessous. Il s'agit d'admettre des capacités de développement plus importantes au sein des zones urbaines que dans les zones agricoles et naturelles.

	UA	U / AUE	AU	AUm / Uq	A	N
Emprise au sol	Emprise limitée entre 80% et 60% en fonction de la taille de l'unité foncière	60%	40%	Non défini	30% et 10% en Ap	20%

Le règlement prévoit également des dispositions alternatives pour prendre en compte :

- les capacités de rétention des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales en prévoyant que leur surface puisse être déduite du calcul de l'emprise au sol à hauteur de 30% maximum,
- les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme – ces extensions et annexes doivent être réalisées sans accroître de plus de 30% l'emprise au sol cumulée des constructions existantes sur le tènement.
- le développement des STECAL pour lesquels des règles d'emprise au sol plus importantes sont imposées compte-tenu du fait que l'emprise initiale des secteur est déjà très restreinte. Le pourcentage est porté à 60% au sein des STECAL NI et 80% au sein du STECAL Ne et Ax

En matière d'espaces verts :

Dans la poursuite des objectifs de maintien de la nature en ville et des composantes de la biodiversité, le règlement impose le maintien ou le remplacement des plantations existantes. En cas de coupe ou arrachage une replantation à hauteur de 100% est exigée.

Il est précisé que la limitation de l'imperméabilisation a également un rôle dans la protection de la ressource en eau et que, lors des constructions et aménagements, les maîtres d'ouvrage veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Le règlement introduit deux notions générales :

- celle d'espace libre définie comme la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (dans ce cas seule l'emprise effectivement végétalisée est prise en compte). La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...).
- celle de coefficient de biotope qui permet de moduler les contraintes imposées en fonction de la nature des revêtements et de la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable).

En matière d'espaces libres il est précisé que ceux-ci devront être composés au minimum de 50% d'espaces verts de pleine terre afin de maintenir des zones d'infiltration potentielle des eaux pluviales. Cette disposition permet de lutter contre la bétonisation des parcelles qui engendre des phénomène de ruissellement. Toutefois, cette disposition pourra être écartée pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30m² maximum de surface de plancher et ce afin de ne pas obérer tout potentiel de développement.

	UA / AU / AUm	U	AU / AUm	UAj / Uj	AUe	A	N
Coefficient de biotope car surface	0.2	0.3	0.2	0.7	-	0.3 et 0.2 en Ap et Ax	-
Espaces libres	Entre 20% et 30% en fonction de la taille de l'unité foncière	Entre 30% et 30% en fonction de la taille de l'unité foncière	35%	60%	15%	40% et 80% en Ap	80% et % variable en STECAL

Au sein de la zone U et AU, les règles en matière d'espaces libres se veulent pondérées en fonction de la taille de l'unité foncière afin de ne pas bloquer les projets de développement des plus petites unités (ou à l'inverse,



accorder trop de capacité pour les unités foncières plus importantes). En effet limiter l'emprise au sol des constructions et maintenir des espaces verts contribuent à :

- lutter contre le réchauffement climatique en minimisant les effets d'îlots de chaleur et en préservant des zones d'évaporation. Le maintien de la végétation contribue également à cet objectif en favorisant la création d'ombrage qui participe à améliorer le confort bioclimatique et thermique des constructions,
- favoriser une meilleure gestion des eaux pluviales en assurant une infiltration directe dans le sol. Cet objectif devient de plus en plus un enjeu crucial notamment à l'aune des récents événements climatiques dévastateurs. Le réchauffement climatique favorise l'apparition de sols secs qui peinent à absorber le trop-plein d'eau pluviale en cas de fortes pluies ou de ruissellements. Il est donc nécessaire de prioriser le maintien d'espaces verts non imperméabilisés pour augmenter le plus possible la capacité d'infiltration.
- transposer les objectifs du « Zéro artificialisation nette » imposés d'ici 2050 par la Loi climat et résilience.

Règles de hauteur

Les règles communes à toutes les zones

De manière générale, afin de ne pas restreindre les initiatives de réhabilitations / extensions ou adossement à des constructions présentant une hauteur supérieure à celle imposée par le PLU, le règlement admet que la hauteur imposée puisse être dépassée pour atteindre celle du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et ce afin de garantir une cohérence architecturale. Cette disposition s'inscrit en cohérence avec l'objectif de densification et de réhabilitation du tissu urbain existant, dans la philosophie des lois Grenelle et ALUR.

Le règlement encadre également les points de référence à prendre en compte pour calculer la hauteur, en veillant à exempter les équipements publics ou d'intérêt collectif afin que ces derniers puissent se développer.

Les règles spécifiques

	U / UA / AU	UE	AUm	AUE	A	N
Hauteur maximale	6m (7m Uq)	8m	9m	8m	12m sauf 6m pour logements	6m

De manière générale cette règle profite aux constructions pavillonnaires actuelles, dont certaines pourront faire l'objet d'extension en hauteur. Elle permet néanmoins de restreindre le développement de constructions trop importantes dans le cadre des politiques de densification. Cet objectif s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD qui visent à préserver le patrimoine et les composantes urbaines de manière générale.

En zone urbaine, le règlement impose toutefois que la règle de hauteur soit modulée en fonction du linéaire de la construction implantée en limite. Ainsi pour toute construction supérieure à 4m de hauteur (extension, annexe ou construction nouvelle) le linéaire implanté en limite séparative est limité à 15m. De même, le long de certains axes identifiés comme créant des cônes, la surélévation des bâtiments est interdite.

Des garde-fous sont également institués pour préserver les riverains en zone urbaine afin de pouvoir contribuer aux objectifs de densification, tout en préservant les perspectives visuelles et en maintenant des conditions favorables à la mise en œuvre de techniques bioclimatiques. Ainsi, le règlement prévoit que toute construction implantée en limite séparative est limitée à 4m de hauteur (sauf en cas d'adossement en zone UA puisque le règlement impose une implantation sur au moins une limite séparative latérale). Cette règle n'est toutefois pas applicable dans le cadre d'autorisation d'urbanisme prévoyant l'implantation de constructions jumelées implantées de part et d'autre de limite séparative. Dans ce cas, les constructions jumelées par la limite séparative en question devront présenter la même hauteur et la même emprise linéaire sur la limite séparative.

En outre, au sein des zones A et N pour les constructions d'habitat existantes et identifiées sur les plans graphiques comme pouvant faire l'objet d'extension ou d'annexe, la hauteur des annexes nouvellement édifiées est limitée à 4m entre tout point du bâtiment et le terrain naturel.

Stationnement

En matière de stationnement, la volonté est de limiter le stationnement privatif sur les voies ouvertes à la circulation générale (ouvertes au public, qu'elles soient publiques ou privées). Le règlement du PLU impose des normes quantitatives graduelles en fonction de la destination des constructions et de la zone d'implantation. Le règlement

permet de moduler le nombre de places en fonction de la surface de plancher créée, ne restreignant pas le développement de constructions de petites tailles.

Comme pour l'ensemble des autres articles, des règles générales sont imposées pour toutes les zones. Ces dernières permettent de clarifier les attentes en matière d'intention et de gabarit (pour éviter que les autorisations d'urbanisme ne figurent arbitrairement des places de stationnement manifestement trop petites qui ne seront jamais mobilisées pour cette vocation).

Deux autres mesures générales permettent également d'encadrer les stationnements dans la poursuite des objectifs affichés à travers le PADD. Il s'agit de ne pas supprimer les places déjà existantes quand bien même la construction en question ne réponde plus aux obligations du PLU. Bien que cette règle puisse être opposable au principe de densification, elle vient préserver les conditions de stationnement actuelles et tenir compte des problématiques rencontrées dans certaines parties du bourg. Cela permet également d'éviter les dérives liées à des changements de destinations successifs qui, in fine, conduisent à supprimer toutes les places existantes.

En matière de règles quantifiées on notera que le règlement impose des normes pour le stationnement véhicules, mais également pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, dès que les destinations « immeuble d'habitat » et « bureaux » sont autorisées au sein des zones.

Lorsqu'un projet dispose d'emplacement pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage, individuel, box), le stationnement des vélos et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante.

En matière de stationnement véhicule, le règlement impose des normes minimales et maximales afin d'éviter d'imposer un nombre de stationnements surdimensionné. Seules les normes imposées pour les équipements collectifs et au sein des zones A et N sont à déterminer en fonction des besoins.

De même des règles particulières sont mises en œuvre au sein du secteur de renforcement des stationnements.

De manière générale, la réglementation telle que proposée permet de prendre en compte la taille de la construction en imposant un nombre de stationnements plus **important au sein des constructions plus grandes (susceptibles d'accueillir des ménages plus nombreux et donc disposant de plus de véhicules).**

D'autres dispositions sont instituées sur la zone urbaine U afin d'imposer que 50% de la surface dédiée au stationnement aérien non couvert (hors place prévues au sein de construction ou annexe) soient constitués de matériaux perméables ou semi-perméables.

Il n'est pas fixé de règle pour l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30m² maximum de surface de plancher.

Qualité environnementale et paysagère

Clôtures

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception, leur forme et leur matériau pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale. Le règlement impose un principe qualitatif en rappelant les objectifs poursuivis :

- les clôtures sur rue sont traitées avec soin et ne doivent pas constituer, par leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Toute intervention sur une clôture existante doit viser une meilleure intégration à son environnement (matériaux, teinte).

Afin de prendre en compte les enjeux liés à la « Trame verte et bleue », et principalement aux corridors écologiques, les clôtures réalisées en zones Uj, A et N (ou qui bordent une zone A ou N) devront permettre le libre passage de la petite faune.

Des garde-fous sont imposés afin de prendre en compte des situations particulières afin notamment de limiter la hauteur et la nature des clôtures lorsqu'elles sont sources de gêne de circulation pour la visibilité (carrefours, partie intérieure des virages). Ces dispositions ne sont pas imposées arbitrairement aux porteurs de projet, elles doivent faire l'objet d'un avis préalable des services gestionnaires de la voirie.

Le règlement prévoit néanmoins que la réfection des clôtures existantes puisse admettre un dépassement ponctuel des règles de hauteur et de composition imposées afin de conserver une certaine harmonie générale.

Il est rappelé que le règlement du PLU ne peut pas interdire les propriétaires de se clore (cela étant un droit constitutionnel). Aussi, des moyens sont mis en œuvre pour encadrer l'édification des clôtures et préserver une certaine cohérence, et unité d'aspect. De la sorte, le règlement impose une hauteur maximale et des règles de compositions qui s'inspirent de celles existantes sur le bourg. Il s'agit de composer les clôtures au choix par des



éléments végétalisés (type haie), par des murs de pierre ou des grilles / grillages ou tout autre élément à claire-voie.

Patrimoine et composition architecturales

Les règles imposés en matière d'aspect extérieurs s'appuient sur les compositions actuelles des différentes entités composant le bourg. Elles ont été établies en lien avec les prescriptions et recommandations de l'architecte des bâtiments de France.

A titre liminaire il est rappelé que le PLU recense un certain nombre de constructions identifiées au titre du patrimoine. Cette identification vise ainsi à préserver les constructions patrimoniales pour éviter leur démolition, dénaturation ou rénovation (comme cela a pu être constaté sur le territoire).

Des prescriptions permettent de dresser l'état des lieux des constructions existantes (leurs composantes architecturales, urbaines et patrimoniales) et fixe un certain nombre d'orientations à suivre en cas de travaux sur l'existant afin de conserver l'histoire de ces éléments.

Quoi qu'il en soit, de manière générale, les dispositions mises en place au titre du règlement permettent un certain degré de protection sans que les auteurs du PLU ne tombent dans une complexification ou un ensemble de prescriptions qui viendraient bloquer toute initiative de développement (et probablement engendrer une désuétude à très long terme).

Réseaux

En matière de gestion des eaux pluviales, les prescriptions sont cohérentes avec les préconisations du SDAGE et du SAGE en matière notamment d'économie de la ressource en eau. Le règlement impose ainsi en priorité un recueil et une réutilisation préalable de l'eau pluviale pour éviter que les besoins d'alimentation en eau des jardins ne soient satisfaits que par des prélèvements dans la nappe. Cette disposition vise à économiser la ressource en eau potable souterraine et à réguler, d'une certaine manière, les débits d'eau lors des épisodes orageux (qui sont rejetés dans le réseau). Pour ce faire, il est imposé un dispositif adapté pour recueillir les eaux pluviales non souillées (toiture notamment) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu, d'une capacité minimale d'un mètre cube. Ce dispositif devra être enterré ou à défaut bénéficier d'une intégration paysagère permettant de réduire leur visibilité depuis l'espace public.

Le règlement prend également en compte la grande variation dans l'emprise des zones imperméabilisées, lesquelles peuvent parfois être non propices à l'infiltration de l'eau pluviale dans de bonnes conditions, en admettant des dispositions dérogatoires permettant de tenir compte des différentes natures de terrain. Dès lors, en cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le rejet devra avoir une capacité adaptée, avec une limitation de débit si nécessaire. –En cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit sera imposé, si nécessaire, avant rejet dans le milieu naturel.

En matière d'eau potable, il est précisé que toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée, au réseau collectif de distribution d'eau potable géré par la CCOM, par une conduite de caractéristiques adaptées. En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation en vigueur.

En matière d'assainissement, le règlement prévoit l'obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement. Lorsque le réseau d'assainissement collectif n'est pas accessible une filière d'assainissement individuel sera mis en place aux frais du porteur de projet sous le contrôle de la CCOM.

Enfin, concernant les réseaux divers, le règlement impose que les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure. Cette disposition permet de tenir compte des retours de jurisprudences, lesquels tendent à sanctionner les documents qui imposent un enfouissement obligatoire sur l'ensemble du territoire et qui remet en cause l'exercice des services publics qui ne doivent pas être interrompus en raison d'une règle d'urbanisme mal appropriée à la zone.

Enfin, toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront anticipés et installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

VII. ARTICULATIONS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

Le tableau suivant permet de rappeler les orientations mises en avant dans le PADD et leur articulation dans les différentes pièces du PLU.

Synthèse des orientations du PADD	Prise en compte et traduction dans le PLU			
	OAP	REGLEMENT	ZONAGE	PRESCRIPTIONS
AXE 1 : La prise en compte et la préservation de l'environnement et des milieux naturels				
Une identité paysagère à préserver et valoriser	<p>Préservation des cônes de vue</p> <p>Encadrement des franges urbaines</p> <p>Des OAP thématiques et végétales</p> <p>Une valorisation des entrées de ville</p>	Un développement urbain encadré en termes de hauteur et d'aspect	<p>Zone non constructible pour préserver les perspectives</p> <p>Maintien de la cohérence urbaine globale</p> <p>Classement non constructible des pelouses sèches</p> <p>Des secteur Uj pour la préservation des poumons verts</p> <p>Encadrement du développement de l'urbanisation en entrée de ville</p>	<p>Encadrement des constructions isolées</p> <p>Préservation des haies et des éléments de patrimoine</p>
Des composantes agricoles et forestières à préserver en vue de soutenir les activités qui y sont rattachées	<p>OAP écologiques et thématiques (randonnée)</p> <p>Maintien de l'accessibilité agricole dans les OAP sectorielles (OAP2)</p>	<p>Maintien des plantations</p> <p>Une diversification agricoles admise en zone A</p>	<p>Un classement en zones N ou Ap des réservoirs</p> <p>Des STECAL limités, notamment pour l'exploitation forestière</p> <p>Une consommation modérée et encadrée</p>	<p>Un encadrement des constructions isolées</p> <p>Protection des lisières forestières</p> <p>Emplacement réservé cheminements piétons</p>
Des composantes naturelles supports de biodiversité et de continuités écologiques	<p>La traduction des préconisations de l'ABC</p> <p>OAP écologiques et thématiques</p>	Maintien des plantations	<p>Secteur de fond de jardin et urbanisme groupé</p> <p>Des zones N et Ap inconstructibles</p>	Préservation des haies, vergers, mares et milieux humides
AXE 2 : Le développement de la commune en tant que pôle relais au titre sein-de la Communauté de communes				
Encadrer la croissance démographique dans une optique de prise en compte des différents parcours de vie	<p>Des OAP sectorielles avec une programmation définies</p> <p>Une diversité des</p>	Un règle souple pour une densification possible du bourg	Des secteurs de développement encadrés au droit de La Velle	

	typologies d'habitats			
Garantir les objectifs de développement durable et de modération de la consommation de l'espace	Des OAP sectorielles et des objectifs de densification sur certaines opérations	Des règles permettant la densification du bourg	<p>Une cohérence urbaine préservée</p> <p>Une réduction des zones du PLU de 2008</p> <p>Création de secteur de nature en ville (Uj, UAj)</p> <p>Une enveloppe de consommation qui respecte celle du PADD</p>	<p>Limitation de l'urbanisation diffuse via un encadrement des constructions isolées</p> <p>Réhabilitation potentielle du parc mais encadrée par des fiches paysages</p>
Asseoir son statut de pôle via le maintien et le développement d'une offre économique et commerciale, scolaire et périscolaire	OAP sectorielles et thématiques	<p>Une mixité de destination encadrée, des règles souples pour les équipements</p> <p>La prise en compte des énergies renouvelables</p>	<p>Des zones économiques UE et AUE / AUm</p> <p>STECAL AX pour valoriser l'ancien site de carrière</p>	Changement de destination des constructions existantes

AXE 3 : La préservation et le développement du cadre de vie comme atouts du territoire

Préserver le cadre de vie	OAP thématiques pour la préservation du végétal	<p>Des fiches paysages et des prescriptions réglementaires adaptées</p> <p>Maintien du végétal</p>	<p>Distinction entre zone UA et U en matière d'aspect extérieur</p> <p>Création de STECAL touristiques (NI, Np)</p>	<p>Identification des éléments de patrimoine et de nature (L.151-23 et L.151-19 CU)</p>
Satisfaire aux besoins des habitants	<p>OAP thématiques gestion des eaux pluviales</p> <p>OAP sectorielles qui imposent des cellules commerciales OAP2</p> <p>OAP mobilité</p>	<p>Obligation de recueil préalable des eaux pluviales</p> <p>Coefficient de non imperméabilisation</p> <p>Peu de contrainte pour les communications numériques et la fibre</p>	<p>Définition du zonage en adéquation avec les réseaux</p> <p>STECAL touristiques Np et NI</p> <p>Préservation des espaces publics de la trame urbaine</p>	<p>Prise en compte de la pollution dans les mares</p> <p>Changement de destination du bâti isolé</p> <p>Emplacements réservés pour maillage piétonnier</p>

AXE 4 : Un projet qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable et de lutte contre le changement climatique

Prendre en compte les risques naturels	Des OAP thématiques sur la gestion des eaux pluviales et le ruissellement	Règles sur l'imperméabilisation des sols	<p>Traduction sur les plans graphiques</p> <p>Préservation des zones inondables</p>	
Prendre en compte les enjeux et objectifs de mobilisation des énergies renouvelables et de lutte contre les gaz à effet de serre	<p>OAP thématiques et sectorielles sur les schémas de circulation</p> <p>OAP sectorielles sur le commerce (OAP2)</p> <p>Des objectifs de</p>	<p>Une diversification (équipements / services / commerce)</p> <p>Un règlement qui admet les énergies renouvelables</p>	<p>Une urbanisation groupée sans étalement le long des axes routiers</p> <p>Un secteur Ueq réservé aux équipements</p>	<p>Report de la zone de prescription d'isolement acoustique</p>

	<i>programmation au sein des OAP</i>			
<i>Axe le PLU autour des enjeux de développement durable</i>	<i>OAP thématiques sur le confort thermique et la valorisation des déchets</i>	<i>Maintien de la végétation</i>	<i>Secteurs Uj de végétation préservés</i>	

Cette synthèse n'est pas exhaustive. Elle permet de traduire la prise en compte des orientations compte-tenu des grands principes traduits au sein des pièces du PLU. D'autres objectifs contribuent également à la mise en œuvre des orientations du PADD, notamment à travers l'information préalable des habitants et des porteurs de projets (annexes risques notamment, rappel des servitudes relative au puits de captage, description des enjeux du territoire selon les thématiques abordées).