

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de FLEUREY-SUR-OUCHES  
(21273)



## PIÈCE N°4.3 : FICHES PAYSAGES

Prescrit par délibération du : 18/02/2021  
Arrêté par délibération du : 11/03/2025  
DATE ET VISA

### DOSSIER D'ARRÊT

Le 14 avril 2025



Le Maire

Philippe ALGRAIN



#### Cabinet d'urbanisme DORGAT

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



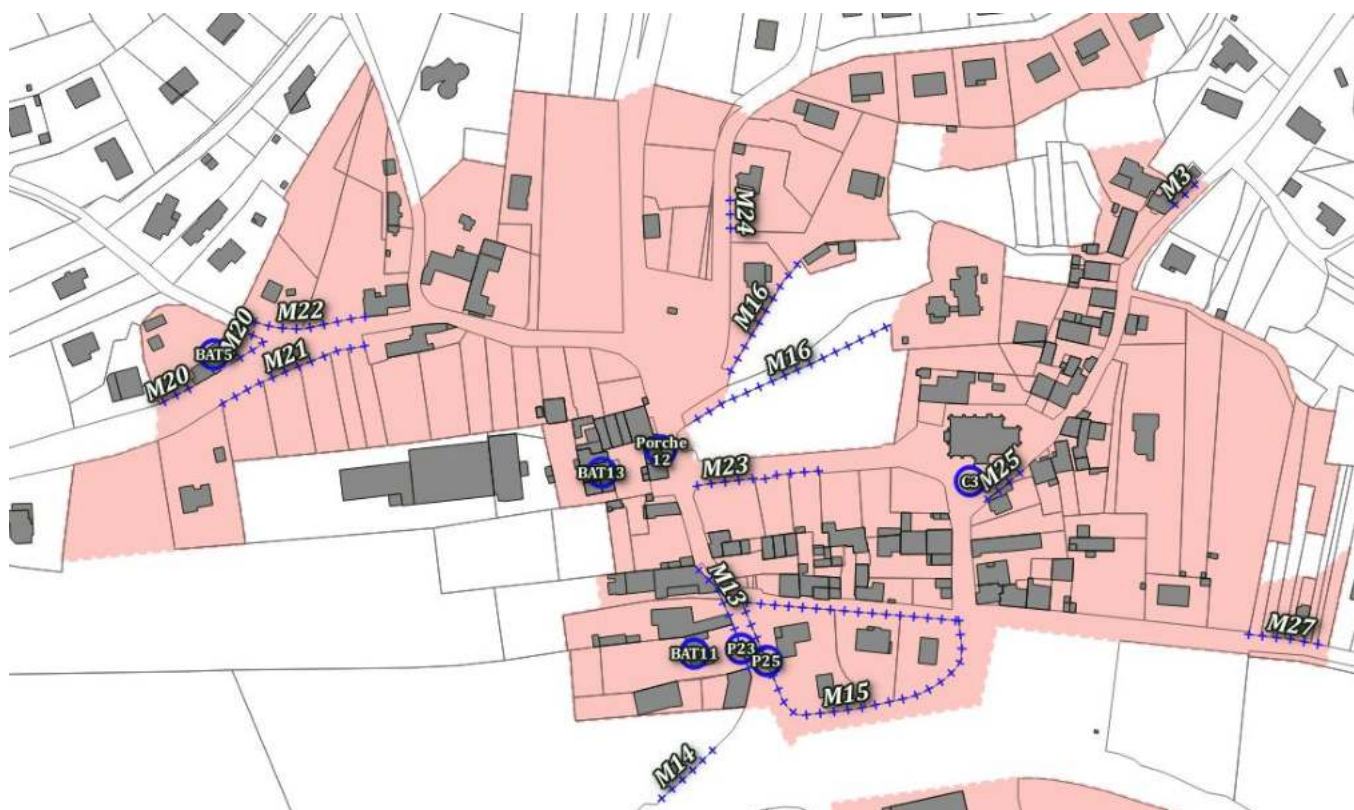
#### Cabinet d'environnement PRELUDE

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

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme dispose que : « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Le présent document liste les éléments repérés et détaille les prescriptions mises en œuvre pour leur préservation. Parmi les fiches paysages identifiées on retrouve des éléments de clôtures récurrents et caractéristiques de la Commune dont le traitement est primordial pour la qualité de la transition entre l'espace privé et l'espace public. Leurs composantes contribuent à préserver l'identité historique du bourg. Certaines constructions sont également identifiées afin d'encadrer leur modification éventuelle et conserver leur intérêt architectural et/ou historique.

#### Rappel des éléments graphiques identifiés (figure en rouge l'emprise du Périmètre Délimité des Abords)





Le tableau ci-dessous permet de synthétiser les thématiques concernées pour chacune des fiches identifiées. Lorsque la fiche telle que définie dans le tableau est marquée d'un ●, cela signifie que des prescriptions spéciales (en plus des prescriptions définies par thématiques) sont imposées.

Pour l'ensemble des éléments identifiés inscrits au sein du Périmètre Délimité des Abords (PDA), il est vivement conseillé de recueillir l'avis préalable de l'architecte des bâtiments de France, lequel devra rendre un avis conforme sur toutes les autorisations d'urbanisme.

N° Fiche	Construction	Piliers	Porte piétonne	Murs / murets en pierres apparentes	Éléments architecturaux	Plantations	FICHE SPÉCIFIQUE EN FIN DE DOCUMENT
M1							
M2							
M3							
M4							
M5							
M6 – P13							
M7 – P12							
M8							
M9							
M10 – P16							
M11 – P7							
M12 – P14							
M13 – P23							
M14							
M15 – P22							
M16							

M17						
M18 – P1						
M19 – P5						
M20						
M21						
M22						
M23						
M24						
M25						
M26						
M27						
M28 – P6						
M29 – P2						
P3						
P4						
P7						
P8						
P9						
P10						
P11						
P15						
P17						
P18						
P19						
P20-P21						
P24						
Porche1						
Porche2						
Porche3						
Porche4						
Porche5						
Porche6						
Porche7						
Porche8						
Porche9						
Porche10						
Porche11						
Porche12						
C1						
C2					•	
C3						
C4					•	
C5					•	
C6					•	
BAT1	•					
BAT2	•					
BAT3						
BAT4						
BAT5						
BAT6						
BAT7						
BAT8						
BAT9						
BAT10	•					
BAT11	•					
BAT12	•					
BAT13	•					

Pour chacun des éléments de patrimoine identifiés il est attendu les prescriptions réglementaires suivantes.

**Pour les murs et murets en pierre apparentes (fiche M) :**

- Pour les murs et murets identifiés sur les plans graphiques par un liseret, la totalité du linéaire de mur doit être pris en compte (et pas seulement celui reporté sur les plans graphiques). Lorsque le

linéaire est identifié sur un seul côté de la voie, les murs et murets de pierres sèches existants de l'autre côté doivent également être conservés.

- Les murs et murets en pierres apparentes devront être conservés. Leur reconstruction à l'identique est admise selon leurs caractéristiques à la date d'approbation du PLU, notamment lorsqu'il s'agit de réparer les parties de murs en mauvais état ou menaçant de s'effondrer.
- La couverture existante sur certains murs et murets devra être conservée.
- Aucun nouveau percement n'est autorisé. Des percements ponctuels sont admis pour les murs et murets identifiés par un ● sous conditions de :
  - o permettre la création d'une porte ou d'un accès charretier, étant entendu que seuls 1 porte et 1 accès charretier sont autorisés par unité foncière,
  - o admettre un percement en vue de l'installation d'une ou plusieurs boîtes aux lettres. Dans ce cas, ces éléments devront être intégrés au mur de clôture et ne pas dépasser sur le domaine public.
- Toute modification de hauteur du mur est interdite.

Pour la fiche **M16** les alignements successifs de murets doivent être conservés. Ils peuvent être accompagnés d'une végétation basse en pied de murets (le choix de la végétation devra préserver les fondations des murets pour éviter leur destruction progressive).

De manière générale, ces prescriptions ne sont pas imposables aux murs de pierres sèches constituant des murs de soutènement.

#### **Pour les piliers et portes piétonnes (fiche P) :**

- Un principe de conservation de base est à respecter. Les matériaux, hauteur, volume et aspect des piliers devront être conservés en cas d'aménagement.
- Seuls sont autorisés :
  - o les déplacements nécessaires pour mettre les piliers en retrait de l'alignement dans le but de créer un espace tampon d'attente par rapport au domaine public. Il est attendu que cet espace d'attente présente une profondeur de minimum 5 m mesurée entre le niveau du domaine public et le point le plus proche des piliers de sorte à faciliter le stationnement temporaire d'un véhicule avant son insertion dans la voie (et sécuriser ainsi la circulation piétonne et véhicule sur le domaine).
  - o la modification de l'écartement de ces piliers sous conditions cumulatives :
    - de justifier de la nécessité de l'écartement au regard de la nature et des destinations autorisées sur le terrain. Un écartement ne pourra être autorisé que s'il est justifié la création de plusieurs logements et/ou destinations au sein de l'unité foncière,
    - de réaliser les travaux sans dénaturer les murs de clôtures associés.
- Le cas échéant, les linteaux présents sur les portes piétonnes et portails devront être conservés. Un réaménagement est possible en cas de nécessité avec obligation de conserver les composantes architecturales de bases.
- Lorsqu'elles existent, les toitures existantes sur les portails et portes piétonnes devront être conservées. En cas de modification, leur couverture devra être similaire à celle présente sur la construction principale ou à celle présente sur les couvertures de mur en cas de clôtures avec tuiles.
- Les portes traditionnelles existantes en bois seront restaurées ou remplacées à l'identique de l'existant, ou à minima suivant un modèle traditionnel, en bois peint. Les modèles de portes contemporains sont proscrits.

#### **Pour les plantations :**

- Arbre remarquable à conserver.

**Pour les constructions (Fiche Porches, Fiche C) :**

- Dans l'ensemble, les éléments architecturaux caractéristiques des constructions doivent être préservés. Plusieurs constructions sont identifiées, et font l'objet de prescriptions associées détaillées dans les fiches présentées en fin du document.
- Pour les **porches** identifiés, les structures et composantes architecturales devront être préservés. Les portails en bois existants devront être conservés. Les porches ne devront pas être obstrués.
- Les portails en ferronnerie traditionnels associés et identifiés doivent également faire l'objet d'une attention particulière (ex P7, P10, P14 etc.). Ils seront conservés et restaurés ou remplacés à l'identique le cas échéant de même que pour les éléments en bois.

Porche 1



Porche 2



Porche 3



Porche 4



Porche 5



Porche 6



Porche 7 et Porche 8



Porche 9



Porche 10



Porche 11





P1



P2



P3



P4



P5



P6



P7



P8



P9



P10



P11



P12



P13



P14



P15



P16



P17



P18



P20 / P21



P19



P22



P23



P24



P25



M1



M2



M3



M4



M5



M6



M7



M8



M9



M10



M11



M12



M13



M14



M15

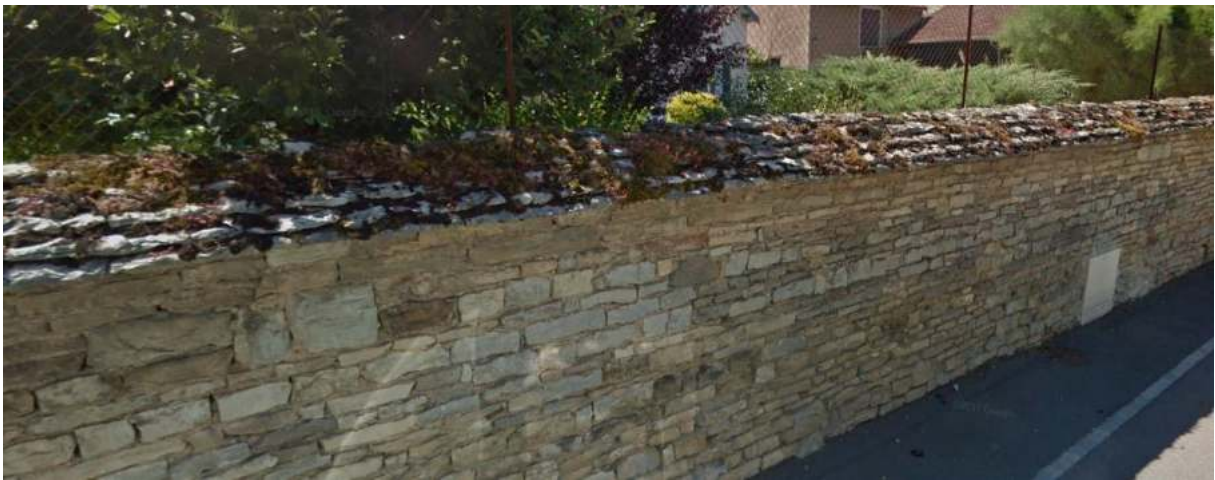




M16



M17



M18



M19



M20



M21



M22



M23



M24



M25



M26



M27



M28



M29



## C2 – Sculptures en façade



Les sculptures devront être préservées.

## C3 et C1 – Arbres remarquables



## C4 – Déscentes de caves



Les descentes de caves ne doivent pas être obstruées. Les fermetures, grilles ou portes devront être compatibles avec l'esprit ancien des descentes de caves comme c'est le cas actuellement. Les pierres devront être laissées apparentes.

C5 Escaliers extérieurs



Préserver les escaliers et gardes corps en acier associés.

C6 : Ancienne croix en pierre



Croix à préserver

Ensemble de bâtiments particuliers (FICHE BAT)

Pour l'ensemble des bâtiments identifiés, les aménagements devront veiller à préserver les volumes et formes architecturales existantes, ainsi que le rythme des ouvertures de façades.

BAT1 – Maisons éclésières

*Ecluse n°40 de Chassagne*

*Ecluse n°41 du Potet*



*Ecluse n°42 de Fleurey*

*Ecluse n°43 du Creux de Suzon*



Les caractéristiques des bâtiments devront être préservées. Tout nouveaux percement en façade ou toiture est interdit. Les extensions sont admises en arrière de propriété ou sur le côté latérales pour les écluses n°30 et n°43, dans le respect des composantes des extensions réalisées sur les écluses n°41 et n°42 (dans la limite d'une extension implantée sur le flanc Est, en retrait de façade d'au moins 3 mètres, avec un toit à une pente qui s'inscrit dans le prolongement de la toiture existante). L'aspect des matériaux de toiture et couverture devra être préservé.

### BAT2 – Villa Augusta



Conserver l'aspect du bâtiment et les matériaux de façade et toiture, notamment la toiture en adroise et les briques apparentes (ainsi que la structure de leur motif).

Une certaine homogénéité de matériaux de toiture sera recherchée pour les constructions accolées afin de conserver une cohérence architecturale globale.

### BAT3



### BAT4



### BAT5



BAT6



BAT7



BAT8



BAT9





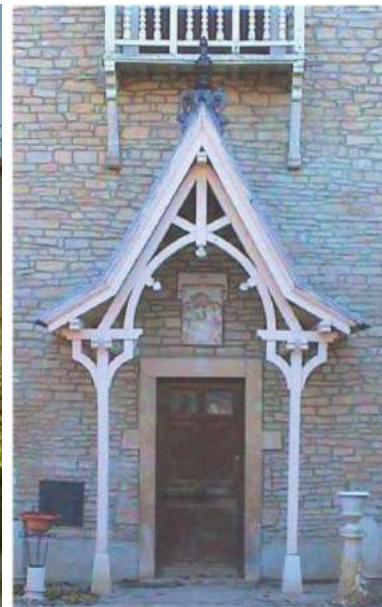
## BAT10



Les composantes et matériaux du bâtiment devront être préservées, à savoir un premier étage en pierre apparente (avec angle arrondi) et un second étage avec pierre plate et structure bois.

Des percements ponctuels sont possibles sur le premier niveau, sous réserve de respecter un ordonnancement avec les baies existantes. Sur le second niveau, les percements devront être limités à la façade principale et en ordonnancement avec les ouvertures réalisées au premier niveau.

## BAT11 Château rue du château



Préservation des composantes et du volume du bâtiment, notamment des matériaux et de l'aspect vernissé de la toiture (caractéristiques des toits bourguignons). Tout nouveau percement sur les façades et la toiture est interdit pour ne pas perturber l'ordonnancement des ouvertures existantes.

La charpente de l'auvent devra être préservée.

## BAT12



Préservation des composantes du bâtiment et du mur de pierre. Pour le bâtiment il est attendu un maintien des matériaux de toiture et des volumes globaux. La cheminée devra être conservée et les percements devront, le cas échéant, être réalisés en ordonnancement avec ceux déjà existants sur la façade. Le percement des façades aveugle est interdit.

## BAT13



Le bâtiment dans son ensemble doit être préservé. Les extensions ne sont admises que sur les façades non visibles depuis le domaine public. Aucun percement n'est admis en toiture. De nouvelles ouvertures peuvent être réalisées en façade en lieu et place des emplacements actuellement occultés, dans ce cas, les ouvertures devront respecter les dimensions des ouvertures existantes. Les encadrements de pierres devront être conservés.