

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de FLEUREY-SUR-OUCHES (21273)



PIECE N°5.1 – OAP SECTORIELLES

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. LA NOTION DE COMPATIBILITÉ ET LA TRADUCTION DES OAP	2
II. LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT	2
A – ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION	2
B – OBJECTIFS DE MIXITES DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS - PROGRAMMATION	3
C – ENCADREMENT DES OPÉRATIONS D'ENSEMBLE	5
III. LES OAP SECTORIELLES	5
A – SECTEUR VIGNES BLANCHES – OAP-3	5
B – SECTEUR LA VELLE – OAP-1 / OAP-2 / OAP-4	6
C – SECTEUR LA VELLE – OAP-5	8

I. LA NOTION DE COMPATIBILITÉ ET LA TRADUCTION DES OAP

Les orientations d'aménagement particulières aux secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (sectorielles ou thématiques) font l'objet du présent document pour lequel sera appliquée une notion de compatibilité, contrairement aux prescriptions réglementaires (plans graphiques et règlement) qui s'imposent dans une notion de conformité.

La notion de conformité exige une stricte application de la règle, alors que le rapport de compatibilité entend faire appliquer 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. Pour cette notion de compatibilité il est donc attendu que la traduction ne fasse pas obstacle ou remette en cause l'application des orientations d'aménagement et de programmation, pour cela les prescriptions quantitatives indiquées dans les OAP thématiques ou sectorielles devront être réalisées sans dépasser de plus de 20% les règles indiquées.

Quoi qu'il en soit, d'autres traductions sont possibles si elles atteignent les objectifs annoncés.

Il est également précisé qu'en cas de contradiction entre les règles des OAP (qui se veulent volontairement générales) et celles du règlement (spécifiques à certaines zones), ce sont les règles du règlement qui priment.

II. LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A - ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Rappel des dispositions de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme : « les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Secteur	Surface	Zonage	Programmation	Temporalité	Incidence
OAP-1	0.6 Ha	Zone U	Habitat	Pas de temporalité établie pour cette zone car il s'agit d'un secteur de densification.	OUI
OAP-2	3.18 Ha	Zone AU	Mixte	Projet réalisable une fois que les OAP-1 et OAP-3 auront été aménagées et à minima à compter du 01/01/2031. Cette dernière condition pourra être écartée s'il s'avère que les secteurs de développement précités présentent un blocage foncier de plus de 5 ans après l'entrée en vigueur du PLU	OUI
OAP-3	0.22 Ha	Zone AU	Habitat	Projet en court, réalisé avant 01/01/2031	OUI

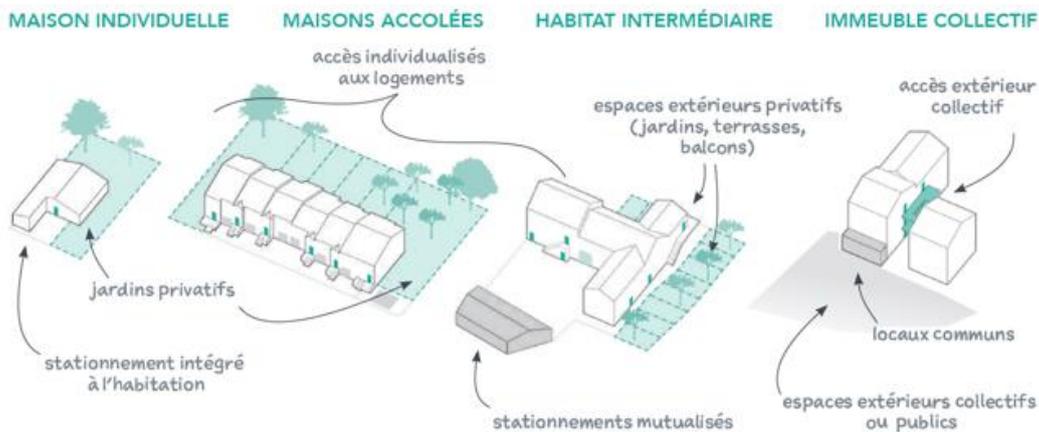
OAP-4	0.33 Ha	Zone AU	Activité	Seule zone d'activité, cette zone peut se développer indépendamment des enjeux de temporalité fixés pour le développement des zones d'habitat.	OUI
OAP-5	0.42 Ha	Zone U	Habitat	Projet à court terme (avant 01/01/2031)	OUI

Pour l'ensemble des zones susceptibles d'engendrer des incidences en matière de consommation / artificialisation, si l'aménagement n'est pas intervenu dans les 6 ans après l'entrée en vigueur du PLU, leur constructibilité sera conditionnée au résultat du bilan imposé par l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, en ce qui concerne le respect des objectifs de réduction de la consommation / l'artificialisation des sols.

B – OBJECTIFS DE MIXITES DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS - PROGRAMMATION

Les définitions employées dans les présentes orientations d'aménagement et de programmation sont définies ci-dessous :

- Il est entendu par habitat individuel (isolé ou accolé) : une construction qui ne comprend qu'un logement et qui est desservie par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat intermédiaire (confère définition ci-dessous). La construction peut être
 - Implantée en retrait de la limite séparative ou en limite sans être accolée à une autre, elle est alors dite isolée
 - Implantée sur une seule limite séparative, accolée à une autre construction (le plus souvent par le garage mais pas obligatoirement), elle est dite alors jumelée
 - Implantée sur deux limites séparatives dans le cadre d'une programme minimum de 3 logements, elle est alors dite accolée.
- Un logement collectif est une forme d'habitat qui regroupe plusieurs logements au sein d'un même bâtiment desservi par une entrée commune (à distinguer de l'habitat intermédiaire en hauteur).
- Un logement intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés d'une hauteur minimale rez-de-chaussée plus un étage. Chaque logement dispose d'un accès individualisé et d'un espace extérieur soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon. Tous deux devant présenter une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur.



Source « Allier qualité et densité en milieu rural – Pour un urbanisme durable – DDT de Saône et Loire, Côte d'Or et Doubs ».

- Le logement abordable est un logement qui regroupe les logements locatifs publics (HLM, les logements locatifs privés conventionnés, les logements communaux à loyer modéré).

Les objectifs de programmation des secteurs soumis à OAP sectorielles

Afin de répondre à l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de renouvellement urbain, les zones de développement de l'urbanisation devront présenter une densité moyenne de l'ordre de 12 logements par hectares. Cette densité est répartie comme suit sur l'ensemble des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation.

Le tableau ci-dessous permet également de répartir les objectifs de diversification de logements attendu sur l'ensemble des secteurs à vocation d'habitat (totale ou partielle). Les objectifs de production attachés aux types et statuts peuvent être cumulatifs, il est attendu que la traduction du pourcentage s'effectue au regard du nombre de logements total (à titre d'exemple un logement peut être de type T1 et localitif) :

Secteur	Surface	Programmation	Densité	Forme d'habitat			Types et statuts en % minimum		
				Individuel isolé / accolé	Individuel dense / intermédiaire	Collectif	T1 à T3	Localitifs	Aidés
OAP-1	0.6 Ha	6 logements	Stricte	6 lgt	0 lgt	0 lgt	Non défini	Non défini	Non défini
OAP-2	1.1 Ha	15 logements	Minimale	25%	25%	60%	25%	25% maximum	25%
OAP-3	0.22 Ha	3 logements	Stricte	3 lgt	0 lgt	0 lgt	Non défini	Non défini	Non défini
OAP-4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
OAP-5	0.42 Ha	2 logements	Stricte	2 lgt	0 lgt	0 lgt	Non défini	Non défini	Non défini
	1.71 ha	26 logements	15.2	15 lgt	2 lgt	8 lgt	3 lgt	3 lgt	3 lgt

* Densité stricte = programmation à respecter en nombre de logements

**PMR : Logements à destination des personnes à mobilité réduites

Pour certains des secteurs de développement les OAP sectorielles admettent une densité minimale, permettant de réaliser un nombre de logements supérieur à celui affiché dans le tableau. Dans ce cas, la répartition des objectifs attendus en matière de forme et de typologie / statuts devra être adaptée à la taille programmée.

Les objectifs de programmation pour les opérations non encadrées par des OAP sectorielles

Il n'est pas imposé de densité pour les opérations non concernées par des OAP sectorielles (telles que détaillées ci-avant) comportant une vocation totale ou partielle d'habitat, sauf pour les opérations dont l'unité foncière porte sur une surface supérieure ou égale à 1 500 m², dans ce cas la densité à appliquer sera de 12 logements à l'hectare et prendra en compte les logements éventuels existants à la date d'approbation du PLU.

En outre, pour toute opération quel que soit leur taille, la programmation doit traduire un principe général de diversité des typologies de logements, les élus ayant à cœur de pouvoir répondre aux différents parcours de vie via la mobilisation d'une offre de logements variée (pour répondre à une nécessité de mixité sociale et intergénérationnelle), tout en alliant les objectifs de modération de la consommation de l'espace, les principes de résilience et les objectifs de préservation du cadre de vie et du bien vivre ensemble.

Il s'agit de proposer des logements en location ou accession abordable pour permettre à tous les ménages de pouvoir s'implanter sur la Commune ou accéder à la propriété, et de varier la taille des lots et des logements pour favoriser une offre non essentiellement orientée vers une offre de maisons pavillonnaires.

Ainsi toute opération de plus de 10 logements doit obligatoirement prévoir un minimum de 20% de T1 à T3. En cas de nombre décimal, la programmation devra prendre en compte les arrondis supérieurs.

C – ENCADREMENT DES OPÉRATIONS D’ENSEMBLE

Les secteurs urbains soumis à orientations d’aménagement et de programmation doivent respecter les orientations suivantes.

Les conditions d’aménagement spécifiques

En matière d’aménagement, les opérations d’aménagement et de programmation urbaines doivent répondre aux principes ci-après esquissés. Ces principes visent à encadrer les conditions d’accessibilité, d’intégration / d’insertion et de cohérence urbaine avec la trame existante au abords. Ils permettent également de prendre en compte les contraintes et atout des sites en question pour les valoriser au mieux.

La notion d’opération d’aménagement d’ensemble

Afin de garantir la rationalité technique et financière des opérations d’urbanisme, l’équilibre des formes d’habitat et les dispositions favorables à la nature en ville, certaines OAP sont soumises à une obligation d’opération d’aménagement d’ensemble unique. Cela signifie que la délivrance des autorisations de construire (exemple le permis de construire), est conditionnée au préalable à l’obtention d’une autorisation d’aménagement (de type permis d’aménager, déclaration préalable de lotissement, remembrement d’AFU, ZAC ou permis de construire valant division par exemple), portant sur la totalité de la zone soumise à OAP (sauf disposition spécifique contraire).

Secteur	Programmation	Opération d’ensemble
OAP-1	6 logements	Une ou plusieurs opérations d’ensemble permettant dans ce cas la création de 50% des objectifs de logements attendus au sein de chaque opération
OAP-2	15 logements	Une ou plusieurs opérations avec au minimum une opération d’ensemble sur la totalité du secteur d’habitat identifié.
OAP-3	3 logements	Une ou plusieurs opérations d’ensemble permettant dans ce cas la création de 50% des objectifs de logements attendus au sein de chaque opération
OAP-4	-	Opération unique
OAP-5	2 logements	Une ou plusieurs opérations
TOTAL	26 logements	

III. LES OAP SECTORIELLES

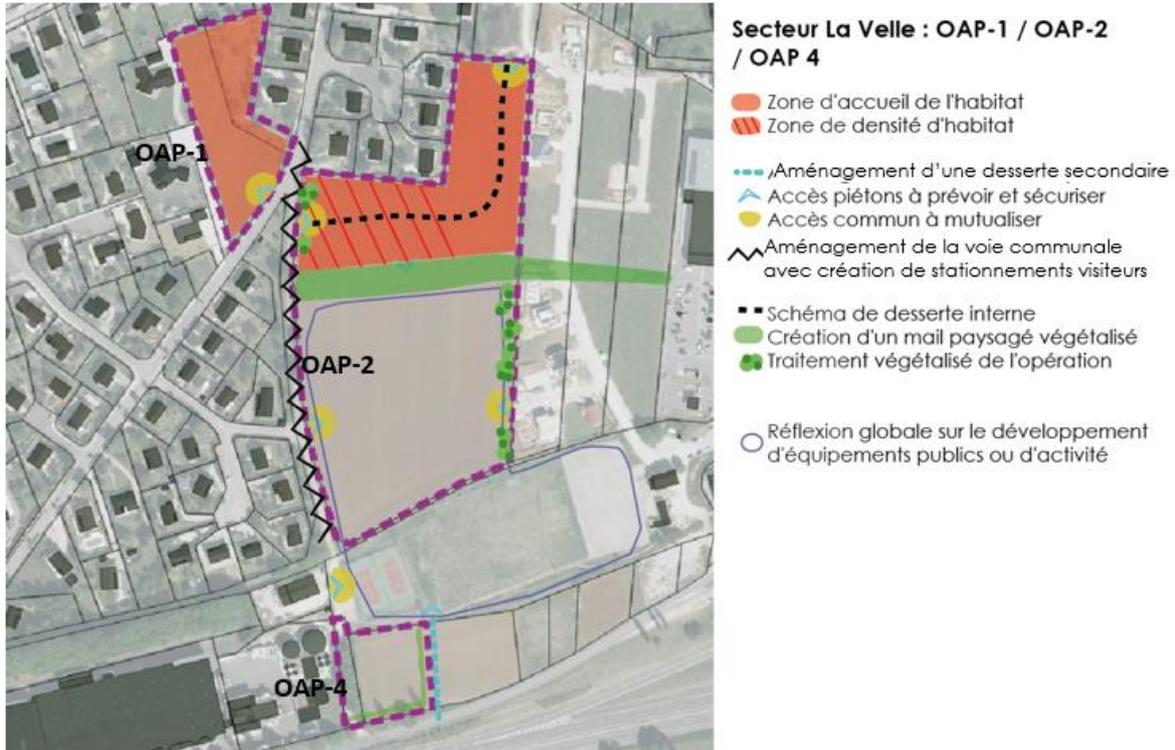
A – SECTEUR VIGNES BLANCHES – OAP-3

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.

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.

B – SECTEUR LA VELLE – OAP-1 / OAP-2 / OAP-4



Il s'agit du secteur de développement principal de la commune qui doit répondre 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, les objectifs de programmation sont encadrés ci-avant. 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.
- **OAP-2** : Comme exposé ci-avant dans les tableaux de synthèse, l'OAP-2 est 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 aux orientations suivantes :
 - 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. Le tracé de la voirie est indicatif et devra questionner les conditions de faisabilité technique et financière. En fonction du parti d'aménagement retenu, un accès en sens peut être questionné au besoin mais devra justifier de bonnes conditions d'accessibilité sans risque de saturation au droit de l'accès en question.
 - o En complément des objectifs des typologies de logements ci-avant encadrés, 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).

- A minima 5 cellules commerciales seront à prévoir, elles devront porter sur une surface minimum de 50m² chacune. Il est précisé que le rez-de-chaussée du ou des bâtiments collectifs peut accueillir un ou deux logements à conditions que ces derniers soient destinés à répondre aux besoins des personnes à mobilités réduites.
- 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). Le mail pourra contribuer en tout ou partie aux objectifs de gestion des eaux pluviales de la zone, toutefois cela n'exempte pas la nécessité de questionner la gestion des eaux pluviales au sein du secteur d'habitat, en prévoyant notamment la création de noues pour la gestion des eaux pluviales issues des espaces publics.

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. Il est rappelé les éléments et orientations suivantes :
 - Les abords du site devront être végétalisés afin de contribuer à l'intégration de la future construction en 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.
- **OAP-2** : Le développement d'équipements publics structurants (à l'image des réflexions engagées pour la création d'un groupe scolaire et de ses équipements liés) ou défaut d'activités artisanales. Dans tous les cas il est attendu :
 - La création d'accès commun en nombre limité, suffisamment dimensionnés, qui permettront de limiter le nombre global d'accès sur la Rue de Pisseloup.
 - Le surplus au sud 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. Il peut être possible également de questionner 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.
 - Comme évoqué précédemment, la desserte piétonne et véhicule du site est envisagée via la création d'un accès depuis la départementale. Cet accès 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). Des mesures seront mises en place pour s'assurer de la visibilité optimale de l'accès, et de la limitation de la vitesse. Le maintien de la desserte agricole devra également être questionné.
 - Toute 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 la Velle. 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 pôle scolaire ou de tout autre équipement public structurant.

C – SECTEUR MARTENOT – OAP-5

Ce secteur correspond à un poumon vert inscrit au sein de la trame urbaine qui contribue (entre autres) à favoriser la biodiversité en milieu urbanisé et maintient un espace jouant le rôle d'îlot de fraîcheur.



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.

En matière d'accessibilité :

- Le site sera accessible à travers le maintien de l'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 houppier 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 sera imposée 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.