

**COMMUNE
DE FLEUREY SUR OUCHE**

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

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL ORDINAIRE DU 27 janvier 2026**

(Convocation du 23 janvier 2026)

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice	14
Présents	12
Absents	02
Votants	12

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

Présents : M. Philippe ALGRAIN, Maire

Mmes Anne BOUTILLON, Joëlle CIXOUS, Elisabeth COURTOIS, Claude MAUCHAMP, Céline TRAMOY,

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

Absents excusés : Lisa MUCHEMBLED, Nadège VANHOVE

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

Un scrutin a eu lieu, Romain HENRIOT a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 2026 – 01 – 03
APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Exposé du Maire

La commune de FLEUREY SUR OUCHE a décidé, par délibération en date du 18/02/2021, de prescrire la révision générale de son plan local d'urbanisme afin de le rendre compatible, notamment, avec l'évolution du contexte législatif, réglementaire et supra-communal.

Les phases d'études et de concertation associant la population et les Personnes Publiques Associées a permis de faire émerger un projet de PLU compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables telles qu'issues du débat du Conseil Municipal en date du 13/12/2022.

Un bilan favorable de la concertation préalable a été dressé par le Conseil Municipal le 21/01/2025, et le projet de révision du PLU a pu être arrêté par décision du Conseil Municipal en date du 08/04/2025.

Le projet arrêté de PLU a été transmis aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'aux communes limitrophes qui ont disposé d'un délai de 3 mois pour émettre leur avis.

Les avis émis sur le projet de PLU arrêté sont les suivants :

- RTE : avis favorable du 07/05/2025
- Chambre des métiers : avis favorable du 06/06/2025
- SNCF : avis favorable du 24/04/2025
- SDIS : avis favorable du 05/05/2025
- DRAC : avis favorable du 04/06/2025
- VNF : avis favorable du 10/06/2025
- CCOM : courrier du 26/06/2025
- SBO : avis favorable du 13/06/2025
- Conseil départemental : avis favorable du 07/07/2025
- DDT : avis favorable avec réserve du 11/07/2025
- CCI : avis favorable du 08/07/2025
- Chambre d'agriculture : avis favorable du 17/07/2025

Les avis reçus de la part des personnes publiques associées sont globalement favorables, parfois assortis de réserves, de recommandations ou de remarques. Il est rappelé que les avis des Personnes Publiques Associées sont des avis simples et ne lient pas juridiquement la Commune.

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées, Il est rappelé que le projet de PLU a fait l'objet d'une enquête publique conjointe qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 07/11/2025 inclus. Au cours de l'enquête, 22 contributions du public ont été consignées. Par ailleurs une analyse des avis émis par les Personnes Publiques Associées a été réalisée et un mémoire en réponse a été joint aux pièces soumises à l'enquête publique, Il est précisé que certaines observations ont fait l'objet d'une suite favorable en ce qu'elles contribuent à faciliter la lecture et l'application du futur PLU.

Au terme de l'enquête publique, un Procès-Verbal de synthèse a été dressé et transmis par le Commissaire Enquêteur le 15/11/2025. Une réponse a été formulée en retour par la commune le 30/11/2025.

Le mémoire en réponse aux avis PPA et la réponse formulée au PV de synthèse du Commissaire Enquêteur ont permis de fonder les propositions de modifications pouvant être apportées au projet au terme de l'enquête publique.

Il est fait lecture du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur transmis en date du 09/12/2025 qui conclut à un avis favorable avec réserves et recommandations ci-après détaillées, auxquelles il est apporté une réponse.

Rappel des conclusions de l'enquête :

« Le PLU de Fleurey-sur-Ouche a été approuvé en 2008 et nécessite une mise à jour importante pour répondre aux nouveaux objectifs de la commune et aux nouvelles réglementations. Il doit également être mis en compatibilité avec les documents supra communaux, notamment le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le SDAGE (schéma directeur d'aménagement du bassin Rhône Méditerranée) et sa déclinaison locale, le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de l'Ouche. Ce PLU de 2008 comporte une superficie importante de zones d'urbanisation future qui ont été urbanisées rapidement du fait de la forte attractivité de la commune.

Le principe dominant qui a accompagné l'élaboration de la révision du PLU a été de répondre à l'obligation de sobriété édictée par la loi Climat et Résilience : objectif de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels et forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031 et à partir de 2031 de réduire l'artificialisation nette des sols, pour arriver au « ZAN » : zéro artificialisation nette, à l'horizon 2050.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le projet global de la commune ont été construits sur ces bases et avec la forte volonté de protéger son patrimoine naturel et bâti.

- *Le dossier présenté est très complet : le rapport de présentation en particulier comporte un diagnostic très précis. Il inclut l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale, un atlas de la biodiversité, la présentation très détaillée des choix retenus. Tous ces éléments ont été pris en compte pour répondre sans faille au premier objectif du PADD - axe 1 : la prise en compte et la préservation de l'environnement et des milieux naturels. Les dispositions générales sont exhaustives, le règlement écrit est enrichi de croquis qui seront appréciés par le service instructeur du droit des sols. Seules des adaptations de la représentation graphique est à prévoir ainsi que quelques compléments du règlement et des corrections de schémas.*
- *La concertation a été menée de manière constante dès la prescription et tout au long de la procédure ; deux réunions publiques ont été organisées. 35 observations ont été faites à cette occasion. Les demandes formulées pendant cette concertation ont fait l'objet d'une analyse (réunion du conseil municipal du 21 janvier 2025) et les réponses favorables ont été intégrées dans le dossier de PLU avant son arrêt. Le bilan de la concertation ne remettant pas en cause l'économie générale de la révision, le projet a pu être arrêté.*
- *Le dossier de révision soumis à l'enquête publique comprend le projet arrêté et les pièces spécifiques à l'enquête publique exigées par la réglementation, notamment les avis des services et personnes publiques associées et l'indication de la non réponse de de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). La commune a examiné ces avis et son mémoire en réponse a été joint au dossier d'enquête publique. S'agissant d'une enquête unique, le dossier de périmètre délimité des abords (PDA) accompagne le dossier de révision soumis à enquête comme le prévoit le code du patrimoine.*
- *La MRAe n'a pas donné d'avis. Les services consultés n'ont pas émis d'avis défavorables ou de nature à remettre en question les dispositions du projet. Ils impliquent des adaptations, des corrections notamment des servitudes d'utilité publique transmises par l'Etat, quelques compléments sont demandés. J'estime regrettable que la communauté de communes Ouche et Montagne (CCOM) n'ait pas formulé d'avis de fonds sur le PLU, ses orientations, son PADD. Fleurey-sur-Ouche constitue un des trois pôles importants de la CCOM et une réflexion avait été menée au travers du Schéma de Développement Territorial au niveau de la communauté de communes, faute de document de planification intercommunal (SCoT / PLUi).*
- *L'information des habitants a été organisée dans les bonnes règles : affichage en mairie, sur le terrain des OAP, utilisation de panneau-pocket, bulletin municipal, avis dans les annonces légales ; de plus, le registre dématérialisé a permis de recueillir l'ensemble des contributions déposées directement sur ce registre et aussi en mairie. Le PLU est disponible pour simple lecture sur le site de la commune. La majorité des observations a été faite pendant mes permanences en mairie, ce qui m'a permis de répondre aux questions des visiteurs.*
- *L'enquête s'est déroulée sereinement, avec des visites bien réparties grâce aux rendez-vous organisés par le secrétariat de mairie.*
- *Les objectifs de la commune sont très protecteurs de l'environnement, du patrimoine, de l'eau, du cadre de vie. Le PLU prend en compte et protège les trames vertes et bleues, les zones humides, les risques naturels, les haies et les boisements et rend aux zones agricoles et naturelles environ 12 ha. Suite à la réalisation d'un diagnostic très approfondi, il protège le patrimoine bâti et naturel utilisant les outils proposés par le code de l'urbanisme. En matière démographique, les objectifs sont modérés : accroissement voulu de 0,7% annuellement générant un besoin de 80 logements sous 10 ans ou 100 logements d'ici 15 ans, sans garantie d'y parvenir faute de maîtrise*

foncière communale. De plus, une rétention foncière récurrente concerne deux secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- *La concertation menée avant l'arrêt du projet a permis de limiter le nombre d'observations pendant l'enquête. Elles font l'objet d'un procès-verbal de synthèse auquel la commune a répondu point par point. Celui-ci est consultable en annexe du rapport. Les contributions sont majoritairement et logiquement issues de la réduction de la zone urbaine. »*

M. le Maire précise que les conclusions constituent un avis consultatif (dit avis simple) et qu'il est possible de ne pas y donner suite :

Listes des réserves formulées : *Suite aux observations formulées pendant l'enquête publique, la commune se repositionne (cf. rapport et PV des observations annexé au rapport) pour :*

- *Maintenir le classement en zone U de la parcelle AB385 située en zone urbanisée, non constitutrice d'ENAF, occupée seulement par des arbres épars de qualité médiocre, ni classé en ZNIEFF, ni en secteur écologiquement sensible.*
- *Maintenir en zone U l'unité foncière AB55/56, terrain non boisé, desservi, situé en continuité du bâti,*
- *Laisser constructible la parcelle AC75 (avec légère extension de la zone UA) jouxtant la partie bâtie de la propriété,*
- *Permettre une extension de 200 m² de la zone U sur la parcelle AB 225,*
- *Adapter le règlement afin qu'il permette l'extension des constructions implantées en limite séparative sur la zone Uj,*
- *Supprimer l'emplacement réservé n°3 dans sa partie Nord jouxtant le bâtiment du contrôle technique pour conserver une possibilité de stationnement lié à l'activité en place.*
- *Adapter le zonage U à l'occupation du terrain du moulin des Roches,*
- *Améliorer la représentation graphique du zonage afin de clairement différencier les zones,*
- *Revoir la possibilité de construction de lieux de culte au sein des dispositions spécifiques,*
- *Compléter le règlement afin d'encadrer la construction en zone A des habitations liées à l'activité agricole (lien de nécessité, surface, intégration paysagère) et en zone naturelle N/A des cabanes de chasse : par exemple les autoriser pour les sociétés/associations de chasse et en limitant leur surface.*

Il est donné suite à l'ensemble des réserves ainsi formulées et les pièces du PLU sont modifiées en conséquence

Liste des recommandations formulées :

- *Modifier le zonage de quelques mètres pour supprimer le découpage d'une piscine implantée sur 2 zones U et N, parcelles AB0070 et 0071, en annexe et à proximité d'une habitation,*
- *Rectifier l'erreur matérielle affectant le zonage pour reporter le STECAL Nf sur la parcelle ZI 122,*
- *Modifier le règlement comme demandé et analysé par le bureau d'études dans le PV des observations (RAL, stationnement...),*
- *Conserver le classement en zone constructible de la parcelle AB 281*
- *Réfléchir également au différé à 2031 envisagé pour la totalité de l'OAP n°2 qui bloque à court terme les possibilités de création d'équipements collectifs structurants (pôle*

scolaire et ses annexes et autres), équipements qui pourraient conforter le rôle de pôle de la commune.

Il est donné suite à l'ensemble de ces recommandations ainsi formulées et les pièces du PLU sont modifiées en conséquence. Toutefois, 4 recommandations ne seront pas suivies d'effet compte tenu des enjeux relevés.

1. Réétudier la demande visant à conserver le classement en zone constructible de la parcelle AC76. La parcelle restera classée en zone agricole compte-tenu de son emprise (près de 3 hectares), laquelle remettrait totalement en cause les orientations du PADD en matière de développement démographique (réalisation de 45 logements au titre de la densité, soit l'équivalent du potentiel total identifié en densification) et de modération de la consommation de l'espace. Cette demande engendre ainsi une modification substantielle à laquelle il ne peut être donné suite. En détail, la parcelle présente une enveloppe qui questionne à elle seule l'enveloppe mobilisée au titre de la zone d'extension de la Velle. L'équilibre entre les enjeux et contraintes de ces deux zones donne la priorité au développement du secteur de la Velle situé au sein de la trame urbaine, sur des espaces ne présentant pas d'intérêt écologique, facilement accessible et proche de la bretelle autoroutière pour le développement des équipements. La prise en compte des capacités des réseaux, notamment de la STEP et de l'eau potable nécessitent également d'encadrer cette parcelle pour répondre aux enjeux et orientations retenus au titre du PADD. La parcelle s'inscrit en extension de la trame urbaine sur des espaces présentant un intérêt écologique moyen au titre de l'état initial de l'environnement (avec notamment présence d'un risque d'inondation par remontée de nappe). En dernier lieu, cette parcelle questionne les enjeux liés à la préservation des corridors écologiques tels qu'ils sont détaillés dans les OAP écologiques.

2. Réétudier la demande de classement en zone urbaine pour la parcelle AB287. Il ne sera pas donné suite à la demande compte tenu de la localisation de la parcelle (inscrite en extension au sein de milieux naturels identifiés dans l'état initial de l'environnement). De plus, les conditions de desserte de la parcelle ne peuvent supporter un développement urbain plus ou moins important (conditionné par l'application de la densité). Cette demande s'inscrit en outre au sein d'un corridor écologique à préserver. Rappelons que les enjeux traduits au sein du PLU questionnent plusieurs orientations encadrées dans le PADD, à savoir les objectifs de développement démographique, les objectifs de modération de la consommation de l'espace, les enjeux environnementaux.... En somme, la parcelle AB287 est située en extension, là où le PADD prévoit un développement essentiellement focalisé en densification (sauf prise en compte de projets déjà engagés). Elle engendre une incidence de consommation de l'ordre de 0.3 à 0.7 hectares, en fonction du tracé retenu, ce qui est supérieur aux objectifs de modération fixés dans le cadre du PADD. L'application de la densité minimale retenue (15 logements à l'hectare), imposerait la réalisation de 5 à 10 logements, ce qui serait encore contradictoire avec les orientations du PADD. En dernier lieu, ce secteur a été identifié au titre de l'état initial de l'environnement comme présentant des enjeux environnementaux (présence de landes, frutières, régénération forestière présentant un intérêt écologique fort) qui s'intègre dans un corridor écologique global.

3. Réétudier la possibilité de classement en Uj au lieu de N des parcelles situées à proximité de la stabulation, notamment les parcelles AA 132-133. Il ne sera pas donné suite à cette demande compte-tenu des enjeux mis en avant au titre du PADD concernant la valorisation des exploitations agricoles. De plus, questionner le maintien de ces parcelles revient à questionner l'ensemble des parcelles attenantes qui couvrent une superficie de 4 209m², soit un potentiel global de 6 logements (avec la densité moyenne de 12 logements à l'hectare). Ainsi, outre les incidences que cela engendre vis-à-vis des objectifs de développement démographique encadrés dans le PADD, le développement de cette zone questionne :

- La préservation des enjeux agricoles avec la proximité de l'activité existante, laquelle engendre un périmètre sanitaire et un principe de réciprocité sur l'ensemble des

parcelles. Il est noté que même en cas de cessation de l'activité, les effets du périmètre sanitaire sont maintenus pendant 10 ans, soit une très grande partie de la durée de vie du PLU. Il a été fait le choix de classer cette zone en zone naturelle pour éviter un classement en zone agricole qui autoriserait alors l'implantation de bâtiments agricoles sur les fonds de jardins (situés à proximité du bourg). Tout classement constructible constituerait alors une erreur manifeste d'appréciation, d'autant que la préservation des activités agricoles figure au titre des orientations du PADD.

- La prise en compte des risques naturels puisque les parcelles sont classées en partie en zone d'aléa faible de glissement de terrain. L'objectif, au titre des politiques d'aménagement, est de réduire au maximum (lorsque cela est justifiable), l'accueil de population nouvelle au sein des zones de risques naturels.
- La prise en compte des enjeux de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il est rappelé que le fascicule de mise en œuvre du ZAN (établi par les services de l'Etat) précise que les franges urbaines sont sources de consommation.
- Enfin, en dernier lieu, les conditions d'accessibilité de cet ensemble sont à questionner et doivent prendre en compte la présence du mur de pierres et de la déclivité du terrain. Un aménagement de ce secteur ne serait alors pas envisageable sans une opération d'ensemble et la réalisation d'une desserte interne qui prendrait appui sur les abords du cimetière (là où la déclivité se fait plus prononcée).
- Les élus ont ainsi 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.
- A noter que la possibilité d'une cessation de l'activité agricole a été soulevée dans le cadre de l'enquête publique. Toutefois, le PLU s'appuie sur la réglementation pour motiver son classement, notamment le fait que le périmètre sanitaire a vocation à perdurer encore 10 ans après la fin d'une activité agricole. Il s'agit d'anticiper une possible reprise qui ne serait pas encore envisagée par l'exploitant, ou qui pourrait être questionnée dans le cadre d'une préemption de la SAFER (pour maintenir les exploitants agricoles sur l'ensemble du territoire).

4. Mener une dernière réflexion globale portant sur la réduction drastique des zones U, dans et en périphérie de l'enveloppe urbaine : il apparaît que les possibilités de construire à court terme sont très limitées. Or, le statut de pôle de la commune est une évidence, relevée dans le cadre des réflexions engagées lors de l'élaboration du Schéma de Développement de la CCOM et soulignée dans le PLU (PADD). En effet au titre de ses commerces, activités, équipements et services et au vu de sa position stratégique aux abords de l'autoroute, Fleurey-sur-Ouche est devenu grâce notamment aux dispositions des documents d'urbanisme précédents, un véritable pôle pour l'ensemble du territoire de la CCOM. Ce rôle de pôle est conforté parce qu'il s'est accompagné d'un développement de l'urbanisation à vocation d'habitat. Pour le maintenir et le faire vivre, il faut également un minimum de population nouvelle. Or les « dents creuses » sont rares, les possibilités de réhabilitation déjà utilisées. De plus, certaines parcelles ont été retirées de la zone U ou classés en zones de jardin Uj ou en zone N. Enfin, il vaut mieux diriger les demandeurs vers une commune équipée par des services et commerces que dans des communes plus rurales de la CCOM où les déplacements motorisés sont inévitables. La modération de la consommation d'espaces naturels au sens de la loi Climat et Résilience est certes très bien respectée, mais le dynamisme communal ne doit pas en souffrir en figeant drastiquement les possibilités de construire. La dernière loi de simplification de l'urbanisme et du logement du 26 novembre 2025 prône d'ailleurs une fois de plus le besoin de production de logements et de densification des espaces urbanisés et urbanisables.

En réponse à cette remarque M. le Maire rappelle que l'encadrement du développement démographique questionne également les capacités d'alimentation en eau potable qui sont complètement omises des réflexions traduites par le Commissaire enquêteur. Certes la

commune bénéficie d'une situation de pôle privilégiée, c'est d'ailleurs ce qui a permis de développer le lotissement de la Velle. Toutefois, la commune a su se développer dans des proportions maîtrisées, qu'il est nécessaire de préserver afin de maintenir son cadre de vie. Il est également important de rappeler que la commune n'est pas couverte par un SCOT ou un document de planification intercommunale. Les réflexions orientées au titre de l'articulation entre le développement démographique, économique et la modération de la consommation de l'espace nécessite d'avoir une vision plus générale qui ne saurait restée essentiellement communale. En dernier lieu, les réflexions au titre des capacités de développement ont conditionné l'émergence des orientations du PADD, et tout ajustement complémentaire au titre de possible zone de développement en extension serait alors de nature à apporter des modifications significatives qui ne sont plus admises à ce stade de la procédure.

Ces documents sont mis à la disposition du public à la Mairie, sur le site internet de la Commune et sur le registre dématérialisé depuis le 10/12/2025 et ce pour une durée d'un an.

Au regard des conclusions de l'enquête publique, le dossier de PLU présenté lors de l'enquête publique doit être complété pour prendre en compte les propositions d'ajustements et de modifications faites par la commune suite à l'analyse des avis des Personnes Publiques Associées et des remarques issues de l'enquête publique. Les modifications proposées, qui, sans remettre en cause les orientations du projet communal, sont détaillées ci-dessous.

Au titre des avis des personnes publiques associées

- *Plans graphiques*
- *Ajustement de la marge de recul des lisières forestières au droit de la ligne de chemin de fer*
- *Report de l'ancienne décharge sur les plans graphiques et classement en zone naturelle*
- *Annexes*
- *Annexion des plans des réseaux d'eau et d'assainissement et mise à jour de l'annexe sanitaire*
- *Mise à jour des servitudes d'utilité publique*
- *Dispositions générales*
- *Intégrer les contraintes réglementaires liées au réseau électrique*
- *Prendre en compte le risque lié au moustique tigre*
- *Modification des annexes du règlement et du diagnostic sur les risques naturels*
- *Ajout de prescription liées au report de l'ancienne décharge*
- *Modification des dispositions concernant les milieux humides*
- *Dispositions particulières*
- *Modification des règles d'implantation en zone A et allègement des règles d'emprise au sol et de coefficient de biotope*
- *Rappel des enjeux liés à la pollution des sols au sein de chaque zone*
- *Fiche paysage*
- *Compléter les règles liées à la fiche M18 suivant l'avis de la DRAC*
- *Améliorer la lisibilité des fiches paysages*
- *Ne pas exempter les murs de soutènement en pierre sèche au sein des fiches paysage*
- *Rapport de présentation*
- *Mettre à jour le rapport de présentation et l'annexe sanitaire sur le SAGE de l'Ouche et les résultats du schéma directeur d'assainissement*
- *Corriger les références au PGRI dans le rapport de présentation*

- *Rappeler l'élaboration du plan de circulation et les études sur le développement du covoiturage*
- *OAP sectorielles*
- *Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUm à la capacité d'alimentation en eau potable.*
- *Modification de l'esquisse de l'OAP-2 et ajustements textuels des OAP*
- *OAP thématiques*
- *Rappel des enjeux liés à la pollution des sols*
- *Voir pour photo sur le cône de vue des Roches d'Orgères*

Au titre de l'enquête publique

- *Plans graphiques*
- *Passage de parcelles en zone U ou UA : AB385, AB55 et 56, AC75, AB225, AB118, AB281, AB70-AB80 en zone U*
- *Modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°3*
- *Amélioration du rendu graphique du zonage*
- *Mise à jour de la couche cadastrale*
- *Correction de l'erreur matérielle du secteur Nf (suppression du secteur Nf initial)*
- *Modification des secteurs Uj au sein de l'OAP-5*
- *Dispositions spécifiques*
- *Admettre les extensions en secteur UAj*
- *Autoriser les lieux de cultes en zones U, UA et UQ*
- *Compléter les règles sur les logements agricoles en zone A*
- *Corriger une erreur matérielle sur les destinations admises en zone A et U (complétude des règles C2 et C3)*
- *Corriger les destinations admises en zone AUe et AUm*
- *Compléter les règles sur les cabanes de chasses (modification des dispositions générales en conséquence)*
- *Modification des coefficients CBS au sein de l'annexe réglementaire et rappel des coefficients au sein des zones concernées.*
- *Modification des croquis pour illustrer les retraits d'implantation des constructions de stationnement*
- *Corriger la règle de recul par rapport à la RD en zone UE et l'autoroute en zone A*
- *Corriger la règle de calcul de la hauteur pour qu'elle soit cohérente avec celle instituée en zone U*
- *Compléter les dispositions concernant les règles de stationnement*
- *Convertir les teintes pantone en teinte RAL*
- *Dispositions générales*
- *Préciser le terme « immeuble d'habitation » relatif à la règle de stationnement*
- *Ajustement des règles relatives à la gestion des eaux pluviales*
- *Précision de terme concernant les affouillements et exhaussement de sols*
- *Modification des OAP sectorielles*
- *Remplacer la Rue du Pisseloup par la rue des Ateliers au sein de l'OAP-2*
- *Modifier la temporalité de la partie Sud de l'OAP-2*
- *Modification de l'OAP-5*
- *Modification des OAP écologiques*
- *Amélioration visuelle des cartes*

- *Modification des annexes*
- *Mise à jour de l'emprise du DPU et de la déclaration préalable des clôtures*

L'ensemble des ajustements apportés fait l'objet d'une traduction au sein des choix retenus, ces derniers sont donc complétés en conséquence au même titre que l'évaluation environnementale et le résumé non technique. Les choix retenus ont également été complétés concernant la justification apportée aux objectifs de modération et de développement démographique.

À noter également que certaines pièces du dossier d'enquête publique n'apparaîtront plus dans le dossier de PLU approuvé car leur présence n'y est plus obligatoire :

- La délibération d'arrêt qui est remplacée par la présente délibération d'approbation
- Les pièces complémentaires spécifiques au dossier d'enquête notamment :
- Les textes qui régissent l'enquête et la façon dont cette dernière s'insère dans la procédure
- Les avis des Personnes Publiques Associées
- L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale
- Les autres autorisations nécessaires pour réaliser le plan
- Le bilan de la concertation et la synthèse des observations du public
- Les avis et insertions publiées dans les annonces légales.

Par la suite, Monsieur le Maire demande aux membres de son conseil de mener à son terme la procédure de révision générale du PLU.

Considérant que les modalités de l'enquête ont bien été respectées ;

Considérant les avis favorables des personnes publiques associées, du commissaire enquêteur et le constat d'absence d'opposition généralisée au projet de la part de la population lors de l'enquête publique du PLU ;

Considérant que les modifications du dossier de PLU telles que détaillées ci-dessus sont des modifications non substantielles, issues des avis des personnes publiques ou des remarques procédant de l'enquête publique et qu'elles ne bouleversent pas l'économie du projet, elles peuvent être apportées au dossier suite à l'enquête publique.

Considérant que les modifications apportées permettent de lever les réserves formulées par le Commissaire enquêteur.

Considérant que le dossier du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal, et intégrant les propositions de modifications faites par M. Le Maire sus-évoquées, est prêt à être approuvé.

Il est donc proposé au conseil municipal de conduire à son terme la procédure administrative de révision générale du Plan Local d'Urbanisme en approuvant le dossier joint, tel qu'il a été modifié selon le développement ci-avant.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-21 et suivants relatifs à l'approbation du PLU ; R.153-20 et suivants relatifs à la publication des actes ; L.152-7 relatif à l'opposabilité des servitudes d'utilité publique ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 18/02/2021 lançant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune et fixant les modalités de la concertation prévue à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le débat au sein du Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui s'est tenu le 13/12/2022 ;

Vu le bilan favorable de la concertation préalable dressé par le Conseil Municipal le 21/01/2025 et les ajustements proposés et traduits dans la version à arrêter du PLU ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 08/04/2025 arrêtant le projet de révision du PLU ;
Vu la transmission du projet arrêté pour avis aux personnes publiques associées et les avis émis par ces dernières (tels que listés dans l'exposé du Maire) ;
Vu l'arrêté municipal en date du 17/09/2025 soumettant le PLU à enquête publique ;
Vu le procès-verbal de l'enquête publique conjointe qui s'est déroulée du 06/10/2025 au 07/11/2025 Inclus, reçu le 15/11/2025 et la réponse apportée à ce procès-verbal, en date du 30/11/2025
Vu l'avis et les conclusions favorables avec réserves du commissaire enquêteur transmis en date du 09/12/2025
Vu les pièces du dossier de PLU ajusté comme énoncé précédemment composant le dossier de PLU à approuver ;

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

- 00 Voix contre
- 00 Abstentions
- 12 Voix pour

✚ **De valider** les modifications telles que présentées ci-avant pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;

✚ **De répondre** aux réserves et recommandations formulées dans le cadre des conclusions du Commissaire Enquêteur, sauf en ce qui concerne les recommandations suivantes :

- *réétudier la demande visant à conserver le classement en zone constructible de la parcelle AC 76,*
- *réétudier la demande pour la parcelle AB 287,*
- *réétudier la possibilité de classement en Uj au lieu de N des parcelles situées à proximité de la stabulation, notamment les parcelles AA 132-133,*
- *Mener une réflexion sur les capacités d'accueil de logements du territoire*

✚ **D'approuver** le Plan Local d'Urbanisme ajusté sur la base du dossier tel qu'il est annexé à la présente ;

✚ **Dit que** la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans 2 journaux dans le département. La présente délibération sera en outre transmise au préfet pour le contrôle de légalité ;

✚ **Dit que** le dossier de PLU approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie ainsi qu'à la préfecture (ou en DDT) aux jours et heures habituels d'ouverture.

✚ **Dit que** la présente délibération devient exécutoire à l'issue des modalités de publication et d'affichage.

✚ **Dit que** la déclaration relative à l'évaluation environnementale mentionnée au 2° du I de l'article L. 122-9 du code de l'environnement fera l'objet des formalités de publicité et de notification prévues à l'article R122-23 du même code.

✚ **Rappelle que** le PLU ainsi que la délibération d'approbation devront être publiés sur le Géoportail de l'urbanisme.

↳ **Rappelle que** le PLU approuvé devra faire l'objet d'une évaluation 6 ans au plus après approbation, et qu'à cette occasion le Conseil Municipal devra se positionner sur l'opportunité ou non de le réviser.

↳ **Prend acte** qu'après l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'approbation du plan local d'urbanisme, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

↳ **Autorise** Monsieur le Maire à signer tout acte et document inhérent à l'exécution de la présente délibération.

Le Maire,
Philippe ALGRAIN

