



**EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS**
du Conseil de Communauté de l'Agglomération Dijonnaise

Séance du 28 juin 2007

Membres présents :

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. CLAUDET et M. BEKHTAOUI

M. François REBSAMEN, M. Jean ESMONIN, M. Michel BACHELARD, M. Pierre PRIBETICH, M. Jean-Patrick MASSON, M. Rémi DELATTE, M. Michel JULIEN, M. Jacques FOUILLOT, M. Guy GILLOT, M. Patrick CHAPUIS, M. Didier MARTIN, M. Bernard RETY, M. Gérard LABORIER, M. Patrick SAUNIE, M. Jean-Claude DOUHAI, M. Gérard DUPIRE, M. Yves BERTELOOT, M. André GERVAIS, M. Jean-François DESVIGNES, M. Jean-Pierre DUBOIS, M. Hervé BRUYERE, Mme Janine BESSIS, Mme Jacqueline GARRET-RICHARD, M. Alain MARCHAND, M. Jacques DANIERE, Mme Françoise MANSAT, M. Georges MAGLICA, M. Jean-Pierre BOUHELIER, Mme Marie-Christine DELEBARRE, M. Louis LAURENT, M. Jean-Jacques BERNARD, M. Jean PERRIN, M. François NOWOTNY, Mme Christine MASSU, M. Stéphan CLAUDET, Mme Marie-Françoise PETEL, M. Claude PICARD, M. Alain MILLOT, Mme Joëlle LEMOUZY, M. Mohammed IZIMER, Mme Hélène ROY, M. Mohamed BEKHTAOUI, Mme Catherine HERVIEU, M. François BRIOT, M. Jean-Pierre SOUMIER, Mme Claude-Anne DARCIAUX, Mme Nicole MOSSON, Mme Claudette BLIGNY, M. Nicolas BOURNY, M. Jean-François GONDELLIER, M. Jacques PILLIEN, M. Bernard BARBEY, M. Jean-Louis JOLY, M. Jean-Paul HESSE, M. Rémi DETANG, M. Jean-François DODET, M. Philippe BELLEVILLE., M. Norbert CHEVIGNY.

Membres absents :

M. Gilbert MENUT, Mme Françoise TENENBAUM, M. Jean-Marc NUDANT, M. Christian PARIS, Mme Christiane COLOMBET, Mme Colette POPARD pouvoir à M. Yves BERTELOOT, Mlle Badiaâ MASLOUHI pouvoir à M. Mohammed IZIMER, M. Patrick MOREAU pouvoir à M. Jean-Pierre DUBOIS, M. Philippe CARBONNEL pouvoir à Mme Marie-Christine DELEBARRE, M. François-André ALLAERT pouvoir à M. Guy GILLOT, M. Jean-Pierre GILLOT pouvoir à M. Pierre PRIBETICH, M. Claude PINON pouvoir à M. André GERVAIS, Mme Elisabeth BIOT pouvoir à M. Jacques DANIERE, M. Patrick AUDARD pouvoir à M. Jean ESMONIN, M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Jean PERRIN, M. Paul LECHAPT pouvoir à M. Jean-Claude DOUHAI, M. Gaston FOUCHERES pouvoir à M. Patrick CHAPUIS, Mme Christine DURNERIN pouvoir à Mme Catherine HERVIEU, Mme Sylviane FLAMENT pouvoir à M. Michel JULIEN, Mme Myriam BERNARD pouvoir à Mme Janine BESSIS, Mme Lê Chinh AVENA pouvoir à M. Didier MARTIN, M. Pierre PETITJEAN pouvoir à M. Jean-Pierre SOUMIER, M. Bernard OBRIOT pouvoir à M. Jacques PILLIEN, M. Paul ROIZOT pouvoir à M. Bernard BARBEY.

**OBJET : AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE - Avis
sur le projet de PLU de la commune de Fleurey-sur-Ouche**

La Commune de Fleurey-sur-Ouche a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 1er mars 2007.

réglementaires auraient permis de traduire les objectifs exposés dans le PADD en matière d'habitat, en particulier en zone urbaine pour les secteurs non encore urbanisés ;

- que les mesures réglementaires dans les zones urbaines ou à urbaniser ne permettent pas une réelle diversité des types d'habitat même s'il est noté qu'aucun coefficient d'emprise au sol n'est fixé pour les autorisations de construire portant sur 3 logements ou plus en zone urbanisée et d'urbanisation future afin de favoriser la mixité sociale.

Concernant le secteur AUg, il est à noter qu'une faible densité (4 logements par hectare prévus) n'est pas l'unique réponse pour une bonne intégration paysagère. En effet, un travail sur les formes urbaines et la trame verte pourrait également permettre d'atteindre l'objectif du PLU pour ce secteur tout en le combinant à une consommation plus économe de l'espace.

Enfin, l'attention de la commune est attirée sur la différence entre les estimations de superficie de terrains à consommer (4,5 hectares pour environ une centaine de logements supplémentaires soit une densité d'environ 22 logements à l'hectare) et la superficie effective des terrains mis à l'urbanisation (8 hectares en zone AU et 4,3 hectares d'espaces interstitiels constructibles du bourg pour une réalisation d'environ 135 logements pour atteindre 1550 habitants d'ici 10 ans).

Dans l'éventualité où seuls 135 logements seraient construits, cela aurait pour conséquence une consommation très peu économe de l'espace (la densité serait alors de 11 logements à l'hectare).

Après examen du dossier de PLU arrêté, il est proposé d'émettre un avis favorable sur le projet de plan local d'urbanisme de Fleurey-sur-Ouche.

Vu l'avis de la commission,

**LE CONSEIL,
Après en avoir délibéré,
DECIDE**

- d'émettre un avis favorable sur le projet de plan local d'urbanisme de Fleurey-sur-Ouche.

Pour extrait conforme,
Le Président

- 2 JUIL. 2007

Publié le
Déposé en Préfecture le



PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 3 JUIL. 2007



Conformément aux dispositions des articles L. 123-8 et L. 123-9 du code de l'urbanisme, la Communauté a demandé à recevoir le projet de PLU arrêté en tant qu'établissement public de coopération intercommunale directement intéressé.

Par courrier reçu le 29 mars 2007, la commune de Fleurey-sur-Ouche a transmis son projet de PLU arrêté à la Communauté.

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Fleurey-sur-Ouche repose sur les 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 coeur 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.

Le PADD est par ailleurs complété par 2 orientations d'aménagement qui visent plus particulièrement à :

- promouvoir une qualité architecturale et paysagère dans toutes les zones, en particulier à travers des fiches paysages qui sont annexées au rapport de présentation ;
- fixer les principes d'aménagement spécifiques à certaines zones (le quartier de Derrière la Velle en zone AU et la future zone d'activités AUE).

En ce qui concerne les dispositions réglementaires inscrites au plan local d'urbanisme, ces orientations se traduisent notamment par :

- En matière d'habitat, une zone à urbaniser AU de 8 ha à vocation principalement d'habitat pavillonnaire mais acceptant également quelques activités.
 - Cette zone comprend un secteur AUg de 1,4 ha de faible densité en raison de la sensibilité paysagère du site et la situation de transition entre le bourg et les espaces naturels en périphérie.
 - En matière de développement économique, une zone d'activités économiques UE de 4,2 ha et une zone à urbaniser AUE de 5,6 ha à vocation principale d'activités économiques mais acceptant les logements lorsqu'ils sont liés et nécessaires à l'activité économique. L'aménagement de la zone AUE se fera conformément au parti d'urbanisme défini dans l'étude d'entrée de ville annexée au rapport de présentation.
 - Cette zone comprend un secteur AUEp de 4,2 ha, dont la sensibilité paysagère justifie l'établissement de prescriptions particulières.
 - Une zone agricole A de 969,6 hectares, ce qui représente 32,6 % de la superficie totale de la commune. Cette zone comprend un secteur Ai de 147,6 ha soumis aux risques d'inondation de l'Ouche.
- En matière de protection de l'environnement :
- Une zone naturelle N de 1902,8 ha, qui représente 64 % de la superficie totale de la commune. Cette zone N comprend deux secteurs : secteur Nc (7,9 ha), à vocation mixte acceptant l'activité économique, l'agriculture, mais pas l'habitat sauf l'existant et le secteur de la carrière Nss (30,54 ha).
 - L'identification des secteurs inondables par l'indice « i » dans la dénomination des zones concernées et l'introduction de mesures réglementaires spécifiques.
 - La prise en compte de la zone NATURA 2000 et de la ZNIEFF classées en zone N inconstructible.
 - La prise en compte des périmètres de protection des puits de captage, et la réglementation protectrice de la qualité des eaux souterraines concernant les réseaux notamment.
 - L'autorisation de dépassement de COS pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.
 - En matière de transports et de déplacements, des principes de liaisons piétonnes inter quartiers sont prévus dans les orientations d'aménagement et dans le secteur concerné par la ZAC «Le Clos du Sephora des Indes ».

Compte tenu des orientations d'aménagement retenues et après examen du dossier de PLU arrêté, il est notamment souligné :

- les différentes mesures énumérées ci-dessus en faveur de la protection de l'environnement et de la prise en compte du cadre de vie ;
- la création de la zone AUE à vocation économique concourant ainsi à l'équilibre habitat / emploi ;
- les intentions formulées dans le PADD de permettre le développement de l'habitat en favorisant la variété des logements et la mixité sociale et générationnelle. L'orientation d'aménagement relative au quartier de Derrière la Velle annonce par ailleurs une densité globale de 15 à 20 logements par hectare par le biais de formes urbaines diversifiées.

Toutefois, il est regretté :

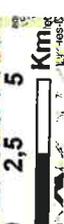
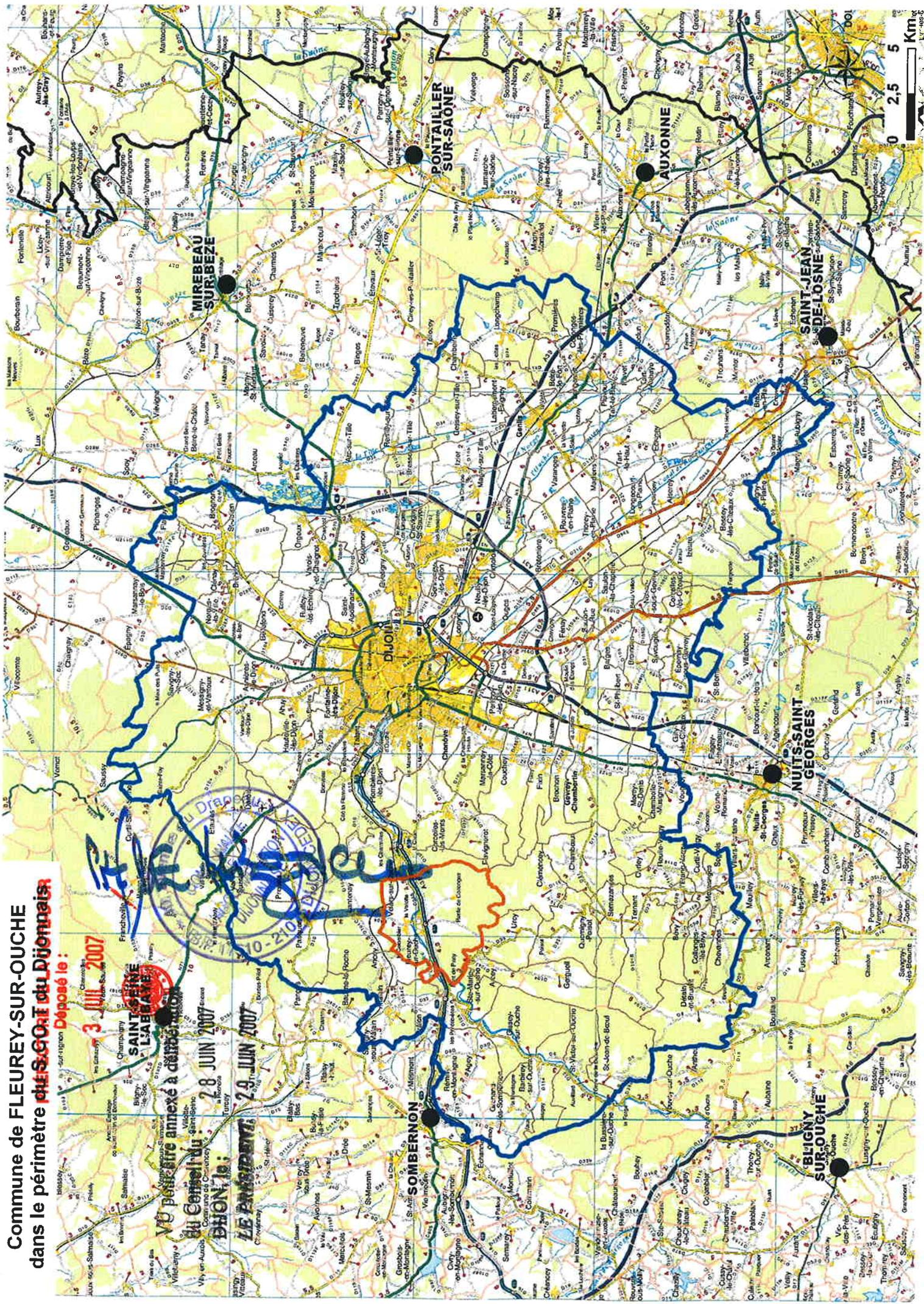
- qu'aucun objectif de mixité sociale et de répartition des différents types d'habitat, ne soit précisé dans l'orientation d'aménagement relative au secteur d'urbanisation AU eu égard aux objectifs affichés dans le PADD ;
- que les possibilités ouvertes par les lois « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 et « Engagement National pour le Logement » du 16 juillet 2006 ne soient pas utilisées en particulier la création d'emplacement réservé pour mixité sociale et l'institution de secteurs où un pourcentage minimum de logements locatifs est fixé ; en effet, ces mesures

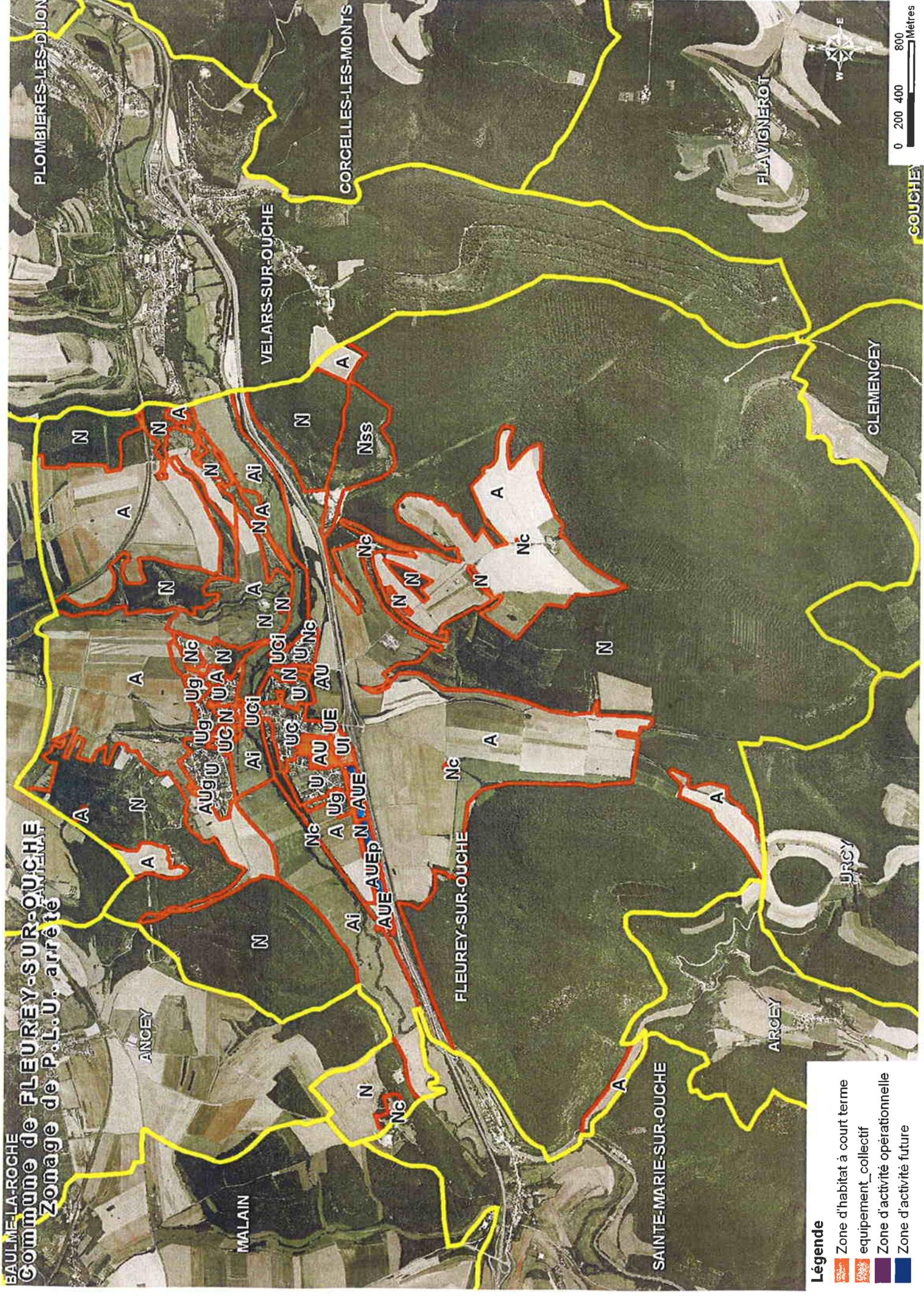
Commune de FLEUREY-SUR-OUICHE
dans le périmètre des GAI du Dijonnais

3 JUIL. 2007
 SAINT-SÈVE
 LA BARRIE
 VOUS pouvez être annexé à demain !

28 JUN 2007
 du Centre du
 Vieux
 DHION 1e

29 JUN 2007
 LE PAYSAN





EAULME-LA-ROCHE
Commune de FLEUREY-SUR-OUICHE
Zonage de P.L.U. arrêté

- Légende**
- Zone d'habitat à court terme
 - équipement collectif
 - Zone d'activité opérationnelle
 - Zone d'activité future



