

COMMUNE DE FLEUREY SUR OUCHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 8 février 2008
- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 28/09/2010
- Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du 12/12/2011
- Modification de droit commun lancée par délibération du 7/03/2013

Délibération de lancement

VISA

Date :

Le Maire,

PIECE N°

***Dossier
de concertation***



Droit, Développement et ORGANISATION des Territoires
10, rond point de la Nation - 21 000 DIJON
Tél. : 03 80 73 05 90 - Fax : 03 80 73 37 72
E-mail : d.dorgat@yahoo.fr

COMMUNE DE FLEUREY SUR OUCHE

DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR
ARRONDISSEMENT DE DIJON
CANTON DE DIJON V

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 07 MARS 2013

(Convocation du 28 février 2013)

NOMBRE DE CONSEILLERS

en exercice	14	l'an deux mil treize, le sept mars, le conseil municipal de la commune de Fleurey Sur Ouche étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Madame Pascale GALLION, Maire :
présents	12	
votants	13	

Étaient présents : Mmes et MM. GALLION – RENAUD – LACOUR - LIORET - GRUER -
HENRIOT - FLACELIERE –DENUIT - FRILLEY - LEGENDRE – BOUQUEREL –
LEDEUIL

Absents excusés : M. LIGNIER a donné pouvoir à M. HENRIOT
Mme DUVERNET

Un scrutin a eu lieu, M. LEDEUIL a été nommé pour remplir les fonctions de secrétaire.

DELIBERATION N° 2013 – 02 – 07

OBJET :

MODIFICATION N° 1 DU PLU – EVOLUTION DES OBJECTIFS INITIAUX

Monsieur Francis BOUQUEREL, responsable de l'urbanisme, rappelle à l'assemblée que le PLU de Fleurey Sur Ouche a été approuvé le 8 février 2008 et fait l'objet de deux modifications simplifiées en 2010 et 2011.

Depuis cette date, plusieurs évolutions du village ont été permises sous l'égide de ce nouveau document d'urbanisme telles que la réalisation de plusieurs ensembles de nouvelles constructions dont la ZAC du Clos du Sophora, l'extension de la zone économique intercommunale Les Combets, le lotissement de la rue des Coquelots, la fin de l'urbanisation de la rue de la Grapine, des constructions neuves dans des petits espaces libres au sein de la zone urbaine, la création du centre de secours et d'un nouveau carrefour à l'entrée du village.

Mme Le Maire pense qu'il convient à ce titre de lancer une réflexion pour faire le point des objectifs déjà atteints dans le PLU, des besoins satisfaits et de ceux restant à pourvoir.

Aujourd'hui chacun doit savoir qu'il est obligatoire de **mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT du Dijonnais avant la fin 2013 et avec les lois Grenelle de 2009 et 2010, avant le 31 décembre 2015.**

De même, plusieurs besoins concrets ont été exprimés s'agissant de **l'assouplissement de règles d'implantation des habitations** en zone urbaine, ou en zone économique, ce qui permettrait notamment de réhabiliter du bâti ancien ou des bâtiments économiques en friche. D'autres demandes visant à accroître les droits à bâtir ont été faites pour permettre la réhabilitation et ou l'extension du bâti existant ou la re-division de grandes parcelles. Ces demandes émanent souvent de jeunes candidats à l'installation qui, si elles pouvaient être satisfaites, permettraient le renouvellement urbain et contribueraient au maintien de la dynamique du village (écoles...).

Une demande de modification a également été faite pour le zonage de la maison d'habitation sise devant le centre de secours, qui se trouve bloquée par un classement en zone d'équipements sportifs.



Le Maire

Pascale GALLION

La présente délibération peut faire l'objet
d'un recours pour excès de pouvoir, dans
un délai de deux mois à compter de sa
notification ou de sa publication, devant le
Tribunal Administratif de DIJON.

Fait et délibéré en mairie, les jours, mois et an ci-dessus

Au registre sont les signatures.

Affiché le 10 mars 2013

Pour copie conforme 10 mars 2013

M. Francis BOUQUEREL rappelle aussi qu'il y a plusieurs années que la Commune mène des réflexions urbanistiques, foncières et suit le développement du secteur de la Velle, depuis la suppression de la ZAC intercommunale, jusqu'au dépôt du permis de construire de la partie commerciale, en passant par l'accueil du SDIS et son accessibilité...

La partie habitat n'a encore pas encore abouti et nécessite toujours une modification du PLU car la partie commerciale a été pensée d'une certaine manière qui nécessite d'ajuster le principe d'organisation spatiale et de liaison entre l'habitat et la zone économique. En outre, le SCOT impose un ajustement du programme en terme de densité et de typologie d'habitat. La situation foncière et la nécessité d'échelonner l'opération pour ne pas risquer trop de logements d'un coup méritent aussi une modification réglementaire de la zone AU.

Sur un autre sujet, M. Francis BOUQUEREL rapporte une demande de classement en zone constructible d'une partie classée en zone A de la part du propriétaire pour réaliser quelques pavillons. Cette demande, déjà faite il y a quelques années et renouvelée, concerne le secteur des Seigneuries au nord-ouest du village. Il convient de l'analyser.

Enfin, suite aux évolutions du bourg, plusieurs mises à jour pourraient être faites dans le PLU afin de travailler avec un plan et un règlement correspondants à la situation actuelle, en passant par exemple les zones AU déjà réalisées en zones urbaines, en supprimant les emplacements réservés déjà réalisés, en reportant le nouveau cadastre sur le plan de zonage...

Il ne s'agit que d'exemples d'évolutions sur lesquels il convient de se pencher. D'autres besoins pourraient émerger à la réflexion comme par exemple la mise en compatibilité avec le SAGE de l'Ouche si celui-ci voit le jour rapidement, etc. A contrario, tous ces volets ne pourront peut-être pas être traités aujourd'hui, en fonction de la procédure choisie.

De nouvelles procédures sont entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2013. Donc, pour déterminer le type de procédure à prévoir, M. BOUQUEREL et Mme Le Maire ont sollicité l'avis de la DDT conjointement à celui du bureau d'études DORGAT.

La plupart des évolutions envisagées paraissent pouvoir être réalisées par la nouvelle procédure de modification de droit commun. Par contre la création de terrain constructible sur de la zone agricole demandée sur le site de la Seigneurie nécessiterait une révision générale. Sur la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT et le Grenelle, beaucoup pourra être fait dans le cadre d'une modification mais il subsiste un doute sur la possibilité de traduire par cette procédure les objectifs quantifiés de logements à produire imposés par le SCOT, car ils sont supérieurs à ceux envisagés dans le projet de 2008. De plus, pour la mise en compatibilité avec le Grenelle, quelques modifications du PADD seraient nécessaires. Or la nouvelle rédaction des articles du Code sur la modification du PLU semble plus restrictive qu'avant sur ces modifications du PADD.

Cette analyse pourra évoluer une fois que le bilan aura été fait des logements réalisés et encore possibles au PLU pour apprécier la compatibilité avec le SCOT. Pour la compatibilité avec le Grenelle, l'analyse pourrait également évoluer en fonction de la réglementation relative à ces nouvelles procédures car il n'est pas impossible que certaines dispositions de ces décrets récents soient ajustées / corrigées en fonction du retour d'expérience.

La question qui se pose à la Commune est de savoir si elle souhaite lancer une procédure de modification ou de révision générale. La révision générale permettrait de traiter tous les sujets, sachant que celle-ci prend toutefois au moins deux ans environ en moyenne, mais qu'elle pourrait être plus longue en raison d'un possible changement de municipalité en 2014. Cette procédure nécessite généralement un budget de plus du double voire le triple d'une modification, incluant notamment une évaluation environnementale obligatoire du fait de la zone Natura 2000.



Le Maire
Pascale GAILLON

La procédure de modification est plus courte et bien qu'elle porterait sur un éventail diversifié de points, elle pourrait ne durer qu'environ 8 à 10 mois et être terminée avant la fin de la mandature.

Si de prime abord il semble séduisant de tout traiter en une seule procédure pour éviter les doublons et les frais afférents, cela signifie aussi tout reporter à au moins dans trois ans probablement. Or cela créerait des situations de blocage sur la commune sur des sujets importants, qu'ils soient collectifs comme la Velle ou plus ponctuellement sur des situations particulières dans la Commune.

M. Francis BOUQUEREL propose donc au Conseil Municipal de lancer une procédure de modification du PLU afin d'apporter une solution rapide à la plupart des besoins exprimés et d'y intégrer un maximum d'éléments de mise en compatibilité avec le SCOT et Le Grenelle possibles, en l'état de la réglementation actuelle, tout en surveillant l'évolution de celle-ci.

Mme Le Maire a demandé pour information un devis au bureau d'études DORGAT (Droit Développement et Organisation du Territoire) pour mener une telle procédure sur les objectifs précédemment exposés. Celui-ci s'élève à 9 800.00 HT, auxquels s'ajouteront différents frais (publications, enquêtes...) pour un montant d'environ 1 500.00 € HT.

Enfin M. Francis BOUQUEREL explique que la procédure prévoit une enquête publique mais qu'il est souhaitable d'organiser en amont une concertation légère pour associer les habitants.

- Vu la délibération du 8 février 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et les délibérations du 28 septembre 2010 et du 12 décembre 2011 approuvant les modifications simplifiées n°1 et 2 du PLU,

- Vu le devis du 7 mars 2013 présenté par le cabinet DORGAT,

Après en avoir débattu et délibéré, le Conseil Municipal par : - 1 abstention (M. HENRIOT) - 12 voix pour :

☞ décide :

1 - de lancer une procédure de modification n°1 du PLU dont l'objet principal sera d'apporter les modifications proposées par M. Francis BOUQUEREL s'agissant notamment de favoriser le renouvellement urbain, mettre autant que possible en compatibilité avec le SCOT et le Grenelle, ajuster le règlement de la Velle, apporter quelques améliorations dans le zonage et/ou la réglementation écrite suite aux évolutions factuelles depuis 2008. D'autres points de modification pourront être intégrés au dossier au fur et à mesure de leur émergence du moment qu'ils entrent dans le champ d'action de la modification de droit commun du PLU,

2 - au vu des objectifs présentés par M. Francis BOUQUEREL pour cette modification, d'ouvrir une concertation prévue par l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, associant les habitants, les associations locales, selon les modalités suivantes :

- Affichage en Mairie,
- Mise à disposition de documents présentant le projet de modification du PLU,
- Mise à disposition d'un registre de concertation en Mairie : Les observations pourront être adressées à Mme le Maire par courrier ou être consignées dans un registre tenu à la disposition du public, à la Mairie, aux jours et heures habituelles d'ouverture,
- Tenue d'une ou plusieurs permanence(s) d'élus annoncée(s) à la population communale en temps utile par procédé adapté,
- A l'issue de la concertation, M. Francis BOUQUEREL en dressera le bilan au regard des observations émises. Il le présentera devant le Conseil Municipal qui en délibérera,


Le Maire
Pascale GALLON

3 - d'accepter le devis du cabinet DORGAT pour assister la Commune dans cette procédure de modification,

4 - de donner autorisation à Mme le Maire pour signer tout acte qui serait nécessaire pour assurer la conduite de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

5 - de prévoir d'inscrire les crédits nécessaires destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU,

6 - de solliciter l'obtention d'une subvention au titre de la dotation globale de décentralisation,

7 - Dit que la présente délibération sera transmise :

- au Préfet,
- aux Présidents du Conseil Régional et Général,
- aux Présidents de la Chambre de Commerces et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Agriculture,
- Aux présidents des Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de programme local de l'habitat, de transports urbains et de SCOT auxquels adhère la Commune et limitrophes de la Commune soit :
 - La Communauté de Communes de la Vallée de l'Ouche,
 - La Communauté de Communes de l'Agglomération Dijonnaise,
 - La Communauté de Communes du Sombornonnais,
 - Au Syndicat mixte chargé de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial du Dijonnais,
- Aux Communes limitrophes de Fleurey-Sur-Ouche,
- Au SMEABOA,

8 - Conformément à l'article R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département,

✎ autorise Mme le Maire à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

Le Maire,



Préfecture de la Côte d'Or
Déposé le:

13 MARS 2013

