

Département de la Côte d'Or

ENQUÊTE PUBLIQUE
du lundi 16 septembre au jeudi 17 octobre 2019 inclus
déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de MÂLAIN

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme au regard de l'article L 153-54
du code de l'urbanisme



Personne publique responsable :
Mairie de MÂLAIN
38 rue Maurice BENE
21410 MÂLAIN

RAPPORT, CONCLUSIONS et AVIS

du commissaire enquêteur : François de la GRANGE

SOMMAIRE

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Première partie

- 1 - Présentation ;
- 2 - Nomination du commissaire enquêteur et actions préliminaires ;
- 3 - Contenu du dossier ;
- 4 - Objet de l'enquête ;
- 5 - Évaluation environnementale ;
- 6 - Avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- 7 - Avis de l'Autorité environnementale ;
- 8 - Information du public ;
- 9 - Déroulement de l'enquête :
 - 9-1 Les permanences ;
 - 9-2 Les événements au cours de l'enquête ;
 - 9-3 Les observations du public ;

Deuxième partie

- 1 - Analyse du dossier ;
- 2 - Observations du commissaire enquêteur ;
- 3 - Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Annexes

- 1 - Procès-verbal de synthèse, remis à la personne publique responsable le 22 octobre 2019.
- 2 - Réponses de la personne publique responsable des 5 et 9 novembre 2019, au procès-verbal de synthèse.

Première partie

1 - Présentation

Le village de MÂLAIN est un village de 729 habitants situé à l'ouest du département de la Côte-d'Or, il est desservi par le TER et par l'autoroute A 38 que l'on rejoint à l'échangeur de PONT-de-PANY distant de 3,5 km. MÂLAIN dispose d'une station d'épuration d'une capacité de 1000 équivalents/habitants ; depuis janvier 2018, la compétence assainissement collectif a été reprise par la Communauté de communes de l'Ouche et Montagne.

La commune de MÂLAIN est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 1^{er} février 2012, modifié en date du 20 novembre 2012 et du 9 novembre 2015.

La commune de MÂLAIN s'est retirée du périmètre du Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) dijonnais suite à son adhésion à la Communauté de communes de l'Ouche et Montagne. La Communauté de communes n'a pour l'instant pas la compétence urbanisme.

2 - Nomination du commissaire enquêteur et actions préliminaires

J'ai été désigné par le président du tribunal administratif de DIJON par décision n° E1900083 du 18 juillet 2019 suite à la demande de monsieur le Maire de MÂLAIN enregistrée le 17 juin 2019.

La confirmation de cette enquête a été entérinée par deux arrêtés l'un n° 01-08-2019 du 5 août 2019, l'autre n° 02-08-2019 du 26 août 2019 de Monsieur le Maire de MÂLAIN.

Les dates de l'enquête et des permanences ont été fixées les 12, 25 juillet et 26 août au cours de réunions tenues en mairie en présence de MM. Nicolas BENETON maire, Pascal CHAUVENET conseiller municipal et de Mme Isabelle BAUDION secrétaire de mairie.

Il a été décidé dans un premier temps que l'enquête d'un mois se déroulerait du lundi 2 septembre au jeudi 3 octobre 2019, puis suite à un problème d'insertion dans les journaux il a été décidé de repousser l'enquête du 16 septembre au 17 octobre 2019 avec 4 permanences de 3 heures chacune tenues en mairie de MÂLAIN :

- vendredi 27 septembre 2019 de 15 à 18 heures ;
- mardi 1^{er} octobre 2019 de 9 à 12 heures ;
- lundi 7 octobre 2019 de 15 à 18 heures ;
- jeudi 17 octobre 2019 de 9 à 12 heures.

Sur ma demande une visite des lieux a pu se dérouler le 2 août 2019 de 9 h 30 à 11 h en compagnie de M. CHAUVENET, conseiller municipal, elle m'a permis de me rendre compte de l'état des lieux, mais également de la difficulté d'avoir une vision globale de l'opération.

3 - Contenu du dossier

le dossier soumis à enquête a été réalisé par le bureau d'études DORGAT de DIJON.

Il comporte les pièces suivantes :

- 1) la délibération du 4 juin 2018 lançant la déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU ;
- 2) une notice de présentation de 31 pages ;
- 3) l'évaluation environnementale par le bureau d'études EMC Environnement de 71 pages avec de nombreuses cartes et un résumé non technique de 10 pages par le bureau d'études DORGAT ;
- 4) l'avis des personnes publiques associées (PPA) avec une analyse des avis faite par le bureau d'études DORGAT ;
- 5) l'avis de l'autorité environnementale ;

4 - Objet de l'enquête

Le village fait face à un manque de terrain à bâtir entraînant un ralentissement de son développement démographique. La commune de MÂLAIN a décidé par délibération du 4 juin 2018 d'engager une déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son PLU.

Une opération faisant l'objet d'une mise en compatibilité du PLU, prévue par l'article L153-54 du code de l'urbanisme, ne peut intervenir que si les dispositions proposées font l'objet d'un examen conjoint de l'État et des Personnes Publiques Associées (PPA), et d'une enquête publique, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Par ailleurs MÂLAIN étant couvert par une zone NATURA 2000, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale.

Cette mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le PLU en permettant l'aménagement de la zone 1 AU « derrière la Mairie » par la modification de son périmètre. Cette zone est constituée de friches et de prairies de fauche. La commune par délibération du 9 novembre 2015 a prévu la constitution d'une Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP), cette procédure devrait lui permettre de prendre la main sur le territoire envisagé. Mais à ce jour elle n'est toujours pas constituée.

Le projet de modification du périmètre consisterait :

- 1) à déclasser 0,14 ha de zone 1AU en zone UA et 0,19 ha de zone N en zone 1 AU, soit au final une augmentation de la zone 1AU de 0,05 ha ;
- 2) à modifier le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et à supprimer certains emplacements réservés institués pour l'accessibilité de la zone 1 AU.

Les modifications du PADD, des OAP et les mises en compatibilité des emplacements réservés sont les suivantes :

a) Modification du PADD par une nouvelle rédaction du paragraphe 1.3 « maintenir le cadre de vie des habitants » alinea « protéger les espaces naturels remarquables sur le milieu urbain » du (PADD) :

"afin de permettre l'extension modérée de la zone 1AU, le développement de certains secteurs centraux peut être réalisé à la marge, aux abords des zones de développement, tout en préservant l'intégrité du secteur".

b) une modification des OAP du secteur 1AU :

- accroître l'emprise constructible ;
- supprimer l'obligation des fenêtres visuelles ;
- supprimer la création d'un espace central paysager ;
- supprimer la notion de voirie à double sens ;
- imposer une réalisation d'ensemble en créant une AFUP ;
- créer une offre locative et privilégier sur les propriétés communales l'aménagement d'une résidence seniors ;
- créer une frange végétale sur la façade nord en privilégiant les essences locales.

c) une mise en compatibilité des emplacements réservés de la zone 1AU par la suppression des emplacements réservés n° 4, 5, 13 et 14 et la modification de l'emplacement n° 15.

Enfin devant le découpage des terrains et la multiplicité des propriétaires la création d'une Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP) est envisagée par la commune de MÂLAIN afin de pouvoir mettre en commun le foncier avant redécoupage et redistribution des lots.

Avis du commissaire enquêteur

La lecture de la notice de présentation a suscité de la part du CE une demande de nouvelle rédaction en particulier sur les objectifs d'aménagement, pages 30 et 31. Cette nouvelle rédaction a pu être effectuée avant l'ouverture de l'enquête publique.

D'autre part la notice de présentation semble présenter la création de l'AFUP comme actée (voir dernier paragraphe page 15 de la notice de présentation), or le commissaire enquêteur fait remarquer que celle-ci est toujours à l'état de projet.

5 - Évaluation environnementale

5-1 Présentation du contexte

L'évaluation environnementale a été réalisée par le bureau d'études EMC Environnement à TALANT en mars 2019, elle est traitée dans la pièce n° 2-b du dossier. Le cabinet s'est appuyé sur des documents existants (dossier NATURA 2000, schéma régional de cohérence écologique de Bourgogne (SRCE), SDAGE,...) mais également sur des prospections menées sur le terrain.

Le règlement du PLU, approuvé en 2012, prévoit que la zone 1AU comprend les terrains à caractère naturel de MÂLAIN destinés à être ouverts immédiatement à l'urbanisation, sous forme de plans d'aménagement d'ensemble, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies sur ces secteurs.

La commune de MÂLAIN est comprise pour partie dans un site NATURA 2000 « cavités à chauve-souris en Bourgogne » répertorié sous le n° FR 2600975 par arrêté du 23 juin 2015. Le projet, objet de la déclaration de projet, est situé en dehors de ce site.

Le site NATURA 2000 abrite des espèces de chauve-souris à enjeu patrimonial important, il est composé de cavités pouvant accueillir différentes espèces de chiroptères en périodes d'hibernation et de transition et de population en mise bas. Aux alentours de ces cavités, se trouvent les territoires de chasse des chauve-souris.

Par ailleurs d'autres zonages environnementaux ont été recensés à proximité du projet :

- une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I « vallon de la Douix à BAULME-la-ROCHE et à MÂLAIN, combes de LANTENAY à ANCEY » ;
- une ZNIEFF de type II « montagne dijonnaise de la vallée de l'Ignon à la vallée de l'Ouche » ;
- les sites gérés par le Conservatoire des Espaces Naturels « Pelouses à ANCEY » ;
- un site inscrit qui concerne une partie du village.

5-2 Localisation du projet

La zone 1AU se trouve à proximité de la mairie, de l'école et de l'église. Elle est composée de petites parcelles, initialement d'anciens vergers, transformées en friches et en prairies de fauche.

5-3 État initial

5-3-1 description du milieu physique

- contexte agricole

Les terres concernées ne sont pas cultivées, ce sont de petites surfaces qui appartiennent majoritairement à la commune et pour le reste sont partagées entre de nombreux propriétaires. Elles sont constituées d'anciens vergers, transformées en friches et en prairies de fauche.

- Contexte environnemental :

-topographie, hydrologie

L'ensemble du site présente une pente douce, aucun captage d'eau n'est recensé, toutefois le site est englobé dans le périmètre de protection éloigné de la source karstique de Morcueil. Il est à noter l'absence de sources et de zone humide.

- géologie

La commune de MÂLAIN appartient à la région naturelle dénommée « la Côte dijonnaise ». Le sol est de nature sédimentaire, principalement constitué de limons.

- risques

Il n'existe pas de PPRI sur le secteur d'étude. Le site est concerné par un aléa moyen de retrait/gonflement des argiles.

- Protection

Le site est dans la ZNIEFF de type II « montagne dijonnaise de la vallée de l'Yonne à la vallée de l'Ouche », il fait partie également du périmètre de protection éloigné de la source de Morcueil.

- Milieux naturels

Le secteur est composé de petites parcelles, initialement d'anciens vergers non entretenus, transformées en friches ou boisement arbustif et en prairies de fauche. Ces milieux présentent une belle diversité floristique.

- Faune

les inventaires nocturnes de l'été et du début de l'automne 2018 ont permis de noter la présence de chauves-souris. Les milieux naturels constituent de bons territoires de chasse pour ces espèces.

- continuités écologiques

Impact faible compte tenu de la localisation du site.

5-3-2 paysage et patrimoine

La zone d'étude est caractérisée par un paysage collinaire de l'Auxois et un paysage plus fermé (massifs forestiers et vallées encaissées) propre à la vallée de l'Ouche.

5-4 contexte humain

- document d'urbanisme

La commune de MÂLAIN dispose d'un PLU approuvé le 1^{er} février 2012, modifié en date du 20 novembre 2012 et du 9 novembre 2015.

La commune de MÂLAIN est sortie du périmètre du SCOT dijonnais suite à son adhésion à la Communauté de communes de l'Ouche et Montagne. La Communauté de communes n'a pour l'instant pas la compétence urbanisme.

La commune de MÂLAIN bénéficie de l'exemption à la règle de constructibilité limitée en application de l'article L 143-11 qui prévoit que l'article L 142-4 ne s'applique pas pendant un délai de 6 ans aux communes qui se sont retirées du périmètre d'un SCOT applicable, sans intégrer un autre SCOT applicable.

- équipements

Assainissement

La commune de MÂLAIN dispose d'une station d'épuration d'une capacité de 1 000 équivalents habitants. La compétence assainissement collective et individuelle est exercée depuis le début de l'année par la Communauté de communes de l'Ouche et Montagne.

Eau potable

Le site étudié est dans le périmètre de protection éloigné de la source de Morcueil. La compétence eau a été reprise par la Communauté de communes de l'Ouche et Montagne depuis le début de l'année.

5-5 Analyse des effets sur l'environnement

Globalement les incidences seront peu significatives, certes l'urbanisation de ces terres créera une imperméabilisation partielle mais à travers les orientations d'aménagement la création d'une frange arbustive au nord et d'une noue à l'est viennent en atténuer l'effet.

5-6 compatibilité avec les plans et programmes

a) avec le SDAGE

le projet respecte les orientations et les principes du SDAGE :

- aucune atteinte du ruisseau de la Douix et des milieux humides associés, suffisamment éloignés du projet ;
- la protection de la ressource en eau ;
- la prise en compte des zones à risques.

b) avec le SAGE et le contrat de rivière

les différents enjeux, objectifs et dispositions du SAGE de l'Ouche sont pris en compte par le projet. Par ailleurs le projet tient compte des dispositions du plan Ouche.

c) compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Les incidences seront pour ce projet de faible importance, compte tenu de l'emprise modérée de la zone ouverte à l'urbanisation (1 920 m²).

5-7 Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Les incidences n'étant que peu significatives aucune mesure d'évitement n'est envisagée si ce n'est le renforcement des orientations par la création d'une frange végétalisée au nord du projet pour une meilleure intégration de ce projet dans son environnement immédiat.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur demande comment la commune compte appréhender l'aléa moyen de retrait/gonflement des argiles.

6 - Avis des personnes publiques associées (PPA)

Conformément à l'article L 153-54 du Code de l'urbanisme une réunion d'examen conjoint a eu lieu le 3 juin 2019 à la mairie de MÂLAIN. Cette réunion a fait l'objet d'un procès-verbal joint aux pièces du dossier.

Aucune personne publique associée n'a assisté à cette réunion, toutefois les PPA suivantes ont émis des avis soit avant cette réunion, soit à réception du compte-rendu de la réunion : la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté (DRAC), le Conseil Départemental de Côte d'Or (CD 21), la Direction départementale des territoires de Côte d'Or (DDT), la Chambre d'agriculture de Côte d'Or, la Chambre de commerce et d'industrie de Côte d'Or (CCI), la délégation territoriale Centre-Est de l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO).

Sens des avis :

- demande de précision sur la frange végétalisée prévue par les OAP ;
- demande que soit joint une liste des fruitiers intéressants pour la nourriture des chauves-souris ;
- rappel que la commune de MÂLAIN fait l'objet d'un arrêté préfectoral de zones de présomption de prescription archéologique.

Avis de la personne publique

Le dossier présenté aux PPA et à la population restera inchangé. Des compléments pourront être apportées aux OAP pour renforcer les orientations en matière d'essences végétales si telle est la volonté des élus.

Avis du commissaire enquêteur

Suivant l'avis de la DDT 21 le commissaire enquêteur demande que les OAP précisent le type de végétalisation de la frange en fonds des lots en proposant des essences végétales locales, notamment des fruitiers.

7 - Avis de l'Autorité environnementale

La Mission régionale d'Autorité environnementale de Bourgogne-Franche-Comté a fait connaître sur le site de la DREAL Bourgogne-Franche-Comté que ne s'étant pas prononcée dans les trois mois à compter de la date de saisine, soit le 3 août 2019, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

8 - Information du public

Ce projet, conformément à l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme, n'a pas fait l'objet d'une concertation du public. Toutefois lors de la séance du conseil municipal du 4 juin 2018 qui avait pour objet le lancement de la déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du PLU, Monsieur le Maire a fait une déclaration d'intention. La délibération comportant la déclaration d'intention a été publiée sur le site internet de la commune.

9 - Déroulement de l'enquête

9-1 Les permanences

Les dates de l'enquête et des permanences ont été fixées les 12, 25 juillet et 26 août au cours de réunions tenues en mairie en présence de MM. Nicolas BENETON maire, Pascal CHAUVENET conseiller municipal et de Mme Isabelle BAUDION secrétaire de mairie.

Il a été décidé que l'enquête se déroulerait sur un mois (31 jours) soit du lundi 16 septembre au jeudi 17 octobre 2019 jusqu'à 12 heures inclus avec 4 permanences de 3 heures chacune tenues en mairie de MÂLAIN :

- le vendredi 27 septembre 2019 de 15 à 18 heures ;
- le mardi 1^{er} octobre 2019 de 9 à 12 heures ;
- le lundi 7 octobre 2019 de 15 à 18 heures ;
- le jeudi 17 octobre 2019 de 9 à 12 heures.

9-2 la publicité

Les avis au public ont été insérés dans deux journaux locaux recevant des annonces légales conformément à l'article 7 de l'arrêté de M. le Maire de MÂLAIN et à l'article R123-11 du Code de l'Environnement :

1^{er} avis :

- le Bien public : le 31 août 2019
- le Journal du Palais : le 2 septembre 2019

2^e avis :

- le Bien Public : le 17 septembre 2019
- le Journal du Palais : le 16 septembre 2019

9-3 Les évènements au cours de l'enquête

Aucun événement particulier n'a eu lieu au cours de l'enquête.

9-4 Les observations du public

9.4.1/ Bilan comptable :

3 observations écrites

2 documents déposés pendant les permanences

1 observation déposée avec une lettre et un plan sur le site internet ouvert par la commune de MÂLAIN pendant l'enquête publique.

9.4.2/ synthèse des observations

Au vu du faible nombre d'observations il a été décidé de les rapporter in extenso à part l'observation dématérialisée qui sera reprise sous forme d'extraits.

Registre en mairie
Observation sur le registre,

R1 : M. Benjamin CROVIGNEAU, le 27 septembre

"Je trouve le projet tout à fait positif pour le développement de ce village, qui gagnera à rajeunir tout en permettant aux seniors d'être moins isolés.

Je pense notamment à des habitats partagés, où plusieurs générations cohabitent, avec des parties communes (salle de jeu, de réunion, buanderie, etc.). Une autre façon de vivre ensemble plus solidaire et économique est souhaitable.

J'approuve également le projet pour son aspect écologique. Performances thermiques, récupération d'eau de pluie, respect de l'environnement existant me semblent des choix bons pour un avenir durable".

R2 : Mme Lucette ADAMI, le 1^{er} octobre

"Une petite remarque, à l'avenir j'aimerais être informée individuellement des passages d'enquêteurs et ou des réunions concernant l'urbanisation en cours.

Par avance merci".

R3 : M. François CHAINEAUX (et sa famille), le 15 octobre

"Le projet d'AFUP pourrait permettre de créer un concept d'éco-habitation et un nouveau lieu d'échange intergénérationnel près des écoles et au centre du bourg (place du village, foyer commun, bibliothèque, espace connecté, etc.).

Un projet qui j'espère apportera beaucoup au village".

Observation déposée en mairie,

OD4 : M. et Mme BAVOIL, le 17 octobre

"Construire des logements en nombre serait utile à la population acculée à la périphérie du Grand DIJON : une mesure qui favoriserait les échanges entre population rurale et mixité culturelle.

Penser des logements pour des personnes dépendantes ou en situation de handicap miserait sur l'avenir.

L'implantation d'un E.P.A.D.offrirait des emplois à la population.

Deux garnds absents dans l'enquête publique pour déterminer l'attractivité du site à une population nouvelle : du boulot, du boulot, du boulot ! Et l'offre trop faible en cadence des transports en commun.

Nous contestons le maintien de l'emplacement réservé n° 15 (parcelle A 270, zone UA) qui :
"n'est plus nécessaire au projet".

Les écoles sont desservies par la rue Béné grâce à un accès construit récemment.

Où sera la future école que le maire a annoncé ? La mairie n'informe pas sur son implantation mais se réserve un champ de manœuvre "intégrant la zone 1AU ainsi qu'une partie de la zone UA à l'ouest et au sud". C'est vague, sur quelles parcelles ?

La mairie a-t-elle passé des accords avec des propriétaires concernés ?

Dans l'AFUP, elle sera le principal propriétaire. Il ressort de ce projet immobilier, que la mairie souhaite un apport de population qui justifiera rétroactivement de construire une nouvelle école, déjà décidée, pour accueillir une population scolaire constatée en baisse régulière".

OD 5 : M. Yvon MICHEA au nom de Mmes Lucienne MICHEA, Gilberte MICHEA épouse PIGEON et M. Jacques MICHEA

"Monsieur, nous tenons à vous informer que Mme Paulette MICHEA, notre sœur, est décédée le 9 juillet 2018. Suivant ces désirs sa part d'héritage est à attribuer à M. Yvon MICHEA (ci-joint document notarial) (*Document non fourni*).

Nous sommes copropriétaires et héritiers en indivision avec nos cousines DEMOISY des parcelles : A 162, A 163, A 1736, A1749, et nous désirons vendre nos propriétés à l'AFUP contre remise d'argent. Pour la parcelle A 162, dont une partie (178 m²) exclue du périmètre de l'AFUP, en accord avec nos cousines nous demandons que cette partie soit proposée à la vente avec le lot de terrain à bâtir le joutant afin d'éviter qu'un reliquat de parcelle reste en indivision à 7 héritiers.

D'autre part, nous désirerions que cette AFUP s'oriente sur un projet environnemental fort : construction à énergie passive et même positive, chauffage bois, citerne de récupération eau de pluie, installation de panneaux photovoltaïques, etc, etc. ; en quelque sorte que cette AFUP soit porteuse d'une vision de l'avenir".

Registre dématérialisé :

Observation déposée sur le site internet,

RD1 : Observation déposé le 17 octobre à 11h51 par Monsieur Benoît MARTINEAU sur le site ouvert pour l'enquête publique "plu@malain.fr" .

Comme indiqué précédemment l'observation de M. MARTINEAU est reprise sous forme d'extraits :

1) Concernant les enjeux urbains :

« Regrette qu'une analyse fine de la trame existante, des flux et des usages n'ait pas été davantage précisée... Il faut selon moi renforcer le maillage Nord/Sud »

« L'emplacement réservé n° 15 constitue un enjeu majeur pour l'accroche du quartier à la rue Béné, tout comme les parcelles 276 et 1174 situées entre le centre périscolaire et l'église, qui doivent être mises en perspective avec le projet (objectif de désenclavement). »

2) concernant les enjeux environnementaux :

« Il est selon moi difficile d'affirmer que la construction potentielle de 19 lots permette de réduire l'impact d'une construction existante, elle permettra seulement de l'intégrer dans un ensemble. Ensemble qui aurait sans doute mérité encore une fois un maillage doux plus généreux (connexions Nord/Sud avec le sentier de la rue Béné. »

3) concernant les enjeux architecturaux et paysagers :

« Il me semble impératif de s'intéresser et de développer le projet sur la base de l'identité propre du village, sans se limiter à la simple prescription d'imposer une « frange végétale sans thuyas en fond de parcelles » pensant qu'elle suffira à intégrer le volume bâti dans le paysage. »

« Le château de MÂLAIN est l'un des éléments majeurs de la commune, il est pourtant complètement mis de côté dans le dossier. »

« Une analyse des vues entrantes et des vues sortantes depuis le futur quartier aurait été nécessaire, selon moi, pour déterminer des prescriptions d'aménagement (cônes de vue à prendre en compte dans le projet), toujours dans l'objectif de mieux appréhender l'inscription du projet dans le site existant. »

« En ce sens, je trouve que la suppression des fenêtres visuelles évoquée dans le dossier, n'est pas justifiée ; »

« Les enjeux semblent en effet, considérablement minimisés, ils sont d'ailleurs quasi nuls voire positifs dans le tableau de la page 55 (de l'évaluation environnementale). Les enjeux patrimoniaux et paysagers du site existant n'ont pas été appréhendés, il est donc impossible selon moi de rédiger ces conclusions. Dans la partie patrimoine du tableau, le périmètre du monument historique que constitue le calvaire de l'église a été oublié. »

« Cependant, à contrario, les nouvelles orientations d'aménagement me semblent relativement pauvres au regard des enjeux du projet. »

« L'impact sur le sentier de la rue Boudrot me semble fort, compte tenu du fait que ce sentier constitue un élément de la trame historique du village. [...] Un ajustement du parcellaire, imposant un certain recul du bâti, pourrait permettre de conserver l'intégralité de ce chemin, et créerait de la dynamique, des événements dans l'implantation du bâti, rompant ainsi avec le systématisme du schéma proposé actuellement.

Pourquoi venir compenser un impact que l'on peut simplement éviter ? »

9-5 les observations du commissaire enquêteur

1) Le commissaire enquêteur demande comment la commune compte appréhender l'aléa moyen de retrait/gonflement des argiles relevé par l'évaluation environnementale.

2) le commissaire enquêteur demande comment la commune de MÂLAIN compte assurer le traitement végétal des fonds de lots au Nord en cas de création de jardins sur la zone Nh contiguë.

3) le commissaire enquêteur demande comment l'observation de la DDT sur les OAP, qui peuvent réglementairement apporter des précisions quant aux essences végétales, sera prise en compte dans la rédaction de ces derniers.

Un procès verbal de synthèse des observations a été remis le 22 octobre 2019 à 9 heures en mairie de MÂLAIN à Madame DUSSET, deuxième adjointe, représentante de M. Nicolas BENETON, maire de MÂLAIN. Conformément à l'article R123.18 du Code de l'Environnement, il a été notifié que le responsable du projet disposait d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles, **soit avant le mercredi 6 novembre 2019.**

Deuxième partie

1 - Analyse du dossier ;

Le dossier est d'assez bonne qualité, toutefois à la lecture de la notice de présentation le commissaire enquêteur a demandé une nouvelle rédaction des pages 30 et 31, concernant les objectifs d'aménagement. En effet dans le dernier paragraphe de la page 30, le sens de l'avant-dernière phrase suite à l'omission d'un ou plusieurs mots, est difficilement compréhensible. En outre dans les deux derniers paragraphes des objectifs d'aménagement (page 31), il y a une confusion entre deux termes, en effet le cabinet utilise le terme "franche" pour le terme "frange" ce qui rend ces deux paragraphes dénués de sens. Cette confusion se retrouve dans d'autres parties de cette notice de présentation (pages 25). Cette nouvelle rédaction a pu être effectuée avant l'ouverture de l'enquête publique.

D'autre part comme souligné dans la première partie le commissaire enquêteur a fait remarquer que la notice de présentation présente la création de l'AFUP comme actée (voir dernier paragraphe page 15 de la notice de présentation), or celle-ci est toujours à l'état de projet. Cette rédaction peut entraîner de la part du public une incompréhension préjudiciable sur les décisions de la municipalité.

L'évaluation environnementale est de bonne qualité et met en avant un aléa moyen de retrait/gonflement des argiles. Elle rappelle la présence de nombreuses chauve-souris sur le territoire du village.

2 - Réponses de la personne publique aux observations du public et du commissaire enquêteur

Une première réponse de la commune de MÂLAIN a été transmise par voie électronique le 5 novembre 2019 au commissaire enquêteur. Les délais ont été respectés.

Puis suite à un contact avec la mairie de MÂLAIN, le commissaire enquêteur a appris que le cabinet, conseil de la commune de MÂLAIN, voulait compléter les réponses. Cette contribution est parvenue au commissaire enquêteur le 8 novembre 2019.

Une version papier a été transmis au commissaire enquêteur le 13 novembre 2019.

Les réponses aux observations du public sont reprises ci-après et complétées des commentaires du commissaire enquêteur.

R1 : Réponse de la personne publique

La Commune n'a pas de réponse à apporter. Elle rappelle toutefois que les grands principes du projet s'inscrivent dans cet objectif du « mieux vivre ensemble », la volonté des élus étant de favoriser la création d'une mixité sociale et intergénérationnelle traduite au sein de la future opération à travers des logements à destination des seniors, et l'accueil de ménages en âge d'avoir des enfants.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'observations particulières.

R2 : réponse de la personne publique

La Commune n'a pas de réponse à apporter, les modalités de publications et d'affichages réalisées dans le cadre de la procédure répondent aux obligations imposées par les différents codes.

Avis du commissaire enquêteur

Pas d'observations particulières.

R3 : réponse de la personne publique

La Commune n'a pas de réponse à apporter.

Avis du commissaire enquêteur

Pas d'observations particulières.

OD 4 : réponse de la personne publique

S'agissant de l'emplacement réservé n°15, la position des élus est maintenue. Outre le nouvel accès évoqué, il s'agit à travers cet outil réglementaire, de geler la constructibilité de la dernière parcelle permettant l'aménagement d'une percée piétonne (et/ou véhicule) sur le front de la Rue Maurice Béné, et ce afin de permettre un bouclage (passant par les nouveaux aménagements réalisés au sein de la future zone IAU) entre la Rue Maurice Béné et les Rue Boudrot et Rue de l'Eglise.

Cette percée est d'autant plus indispensable qu'elle permet de raccorder l'opération à la Rue Maurice Béné qui constitue une artère principale.

Le projet de mise en compatibilité du PLU n'a pas vocation à identifier la localisation d'un éventuel projet d'école, il s'agit là de projets politiques qui devront répondre aux prescriptions du

PLU. Le champ de manœuvre retenu au sein des orientations d'aménagement de la zone ne permet que l'aménagement « éventuel » d'une cour de récréation prévue initialement en zone UA. Il s'agit d'intégrer au mieux cet équipement avec le projet à prévoir au sein de la zone 1AU afin de ne pas bloquer sa faisabilité. A ce titre, les OAP ne portent que sur la possibilité de pouvoir écarter l'obligation d'opération d'aménagement d'ensemble afin que les équipements puissent être réalisés sans lien direct avec l'aménagement du projet porté par l'AFUP (question de temporalité).

Enfin, la question de l'accord avec les propriétaires concernés est détaillée dans la notice, puisque l'objet de la mise en compatibilité est de permettre la réalisation d'un projet porté par l'Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP) constituée par ces dits propriétaires.

Complétude de la notice pour détailler l'intérêt du maintien de l'emplacement réservé n°15.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la complétude de la notice afin que l'intérêt du maintien de l'emplacement réservé (ER) n° 15 soit plus détaillé. Toutefois il rappelle que la nouvelle rédaction de l'ER 15 ne prévoit que la création d'un accès à l'espace scolaire et que sa destination initiale (accès à la zone 1AU depuis la rue Maurice Béné) a été supprimée (cf page 28 de la notice de présentation).

Par ailleurs le commissaire enquêteur remarque qu'il est difficile, dans cette réponse, de prendre en compte l'aménagement du projet porté par l'AFUP dont l'existence n'est toujours pas actée au moment de l'enquête publique.

OD5 : réponse de la personne publique

La demande des administrés n'a pas de lien direct avec la déclaration de projet, mais avec l'AFUP. En tout état de cause, l'emprise de la parcelle A162p est maintenue en zone naturelle au titre du PLU initial.

S'agissant du projet environnemental, la Commune rappelle que la maîtrise foncière du projet lui permettra de mettre en œuvre des prescriptions environnementales particulières qui n'ont pu être prises en compte à ce stade de la procédure étant donné l'avancement du projet. En fonction du degré d'engagement retenu, il est rappelé que des prescriptions réglementaires pourront être instituées dans les pièces du permis d'aménager en faveur d'une meilleure prise en compte de l'environnement.

Avis du commissaire enquêteur

Contrairement à ce que dit la mairie la demande des intéressés est directement liée à la déclaration de projet. En effet le projet est sur leur terrain qu'ils veulent vendre à l'AFUP et leur demande concerne l'achat du reste de leur parcelle A 162p pour laquelle les propositions de la commune n'apportent pas une réponse exhaustive. En effet les administrés n'ont jamais évoqué une sortie de leur parcelle de la zone Nh mais demandé que l'achat porte sur l'ensemble de leur parcelle.

Le commissaire enquêteur ne peut que regretter que l'AFUP n'ait toujours pas d'existence à ce jour.

RD6 - 1) concernant les enjeux urbains

réponse de la personne publique :

*L'accessibilité du sentier de la rue de Béné évoqué par Monsieur Martineau et mal nommé sur son plan annexé, **qui est en fait le sentier n°48 dit rue de Boudrot**, est rétablie au sein de l'opération via un raccordement sur la partie Nord-Est (qui inclut en partie le sentier initial). La notice de présentation ne porte pas sur une analyse fine de la faisabilité de l'opération, mais sur sa transposition au sein du PLU. Dans le cadre de cette simple procédure de déclaration de projet, il n'est pas possible de reprendre toute l'analyse qui a été réalisée lors du PLU. Nous notons avec une grande bienveillance l'intérêt porté par M. MARTINEAU, qui partage ainsi son regard professionnel.*

Le renforcement du maillage proposé est anticipé et prévu via le maintien et la modification de l'objet de l'emplacement réservé n°15. Même si celui-ci fait l'objet d'une opposition dans les observations OD4 de M. et Mme BAVOIL. À cet égard, la liaison entre la Rue de Béné et le développement du projet se fera via l'acquisition de l'ER15, ensuite il s'agit de propriétés communales jusqu'au périmètre de l'AFUP.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la personne publique porteur du projet. Toutefois il rappelle que la nouvelle rédaction de l'ER 15 ne prévoit que la création d'un accès à l'espace scolaire et que sa destination initiale (accès à la zone 1AU depuis la rue Maurice Béné) a été supprimée (cf page 28 de la notice de présentation).

RD6 - 2) concernant les enjeux environnementaux

réponse de la personne publique :

La Commune est très attachée au maillage doux, c'est pourquoi elle persiste dans son projet d'acquisition de l'ER15. L'idée exposée par M. MARTINEAU rejoint celle exprimée dans le rapport même si les termes employés ne sont pas les mêmes. La présence de l'ER15 n'a de logique qu'avec une poursuite de l'accessibilité piétonne pour atteindre la future voie Sud-Ouest / Nord-Est créée dans le projet de l'AFUP.

Avis du commissaire enquêteur :

La commune de MÂLAIN aurait pu s'appuyer sur les constatations liminaires au projet qui rappelait que la modification du PLU aurait aussi l'intérêt d'intégrer la maison isolée sise plus au Nord en l'accolant aux futures constructions (voir page 16 de la note de présentation).

RD6 - 3) concernant les enjeux architecturaux et paysagers

réponse de la personne publique :

A titre liminaire, les élus rappellent que la prise en compte des enjeux paysagers et architecturaux a été préalablement retranscrite au sein des prescriptions réglementaires du PLU initial. Il ne s'agit pas dans le cadre de cette procédure de refondre le règlement et de modifier ou renforcer les prescriptions, mais de permettre d'adapter à la marge le tracé de l'emprise de la zone (et par corrélation les OAP).

Les enjeux de la localisation du site en lui-même et sa constructibilité ont été analysés et pris en compte dans le PLU initial. Il ne s'agit pas de remettre en question le développement de ce secteur identifié au titre du PLU, mais de s'assurer de sa rentabilité pour permettre sa concrétisation qui est essentielle pour le village, et ce dans la poursuite du souci de la préservation du cadre de vie. C'est pour cette raison que le lien avec le château n'a pas été plus détaillé, puisqu'il a été traité dans le cadre du PLU initial et que la présente procédure n'a que très marginalement modifié les orientations imposées (déplacement de l'espace paysager et suppression des percées visuelles eu égard à leur incohérence avec la densité préconisée par l'État pour une gestion économe du territoire). Au contraire, au regard des modifications apportées il est souligné que la procédure de déclaration de projet entend plus encadrer les OAP de la zone (elles sont donc moins « pauvres » que les orientations initiales), ces dernières ayant été principalement renforcées.

L'objectif des orientations inscrites au PLU est d'encadrer le développement de la zone et non pas de créer des contraintes rendant impossible la réalisation de l'opération (et qui nécessiteraient une autre évolution du PLU). N'oublions pas que le projet est porté par l'AFUP dont la Commune est largement majoritaire, l'évolution du projet devra donc nécessairement prendre en compte les enjeux de la Commune. Le caractère général de ces orientations répond également à l'état d'avancée de la procédure qui nécessite une position sur le devenir de la zone avant la poursuite de la procédure. En d'autres termes, la déclaration de projet permet au regard d'une esquisse schématique, de démontrer que la faisabilité du projet en l'état du PLU est impossible et qu'elle nécessite une évolution. Une fois l'évolution du projet actée, les réflexions seront poursuivies et pourront être approfondies sur ce volet paysager et environnemental, d'autant que la création d'une percée éventuelle n'est pas interdite par les OAP.

À noter toutefois que l'aménagement du site et la création d'une haie arbustive n'ont pas pour principe de bloquer les perceptives visuelles sur le château, qui compte-tenu de son altimétrie (+116 m de dénivelé comme illustré sur la coupe jointe), restera visible malgré les aménagements et constructions à prévoir.

Le projet ne modifie en rien les vues entrantes et sortantes de la zone constructible, les accès sur la rue Boudrot et la Rue de l'Église restent inchangés.



L'impact sur le sentier de la Rue Boudrot (n°48) est quasi nul et son intégrité n'est pas remise en cause. En effet, la déclaration de projet emporte évolution du périmètre de la zone IAU qui englobe désormais une portion supplémentaire du sentier; mais ce dernier était déjà inscrit pour partie au sein de la zone IAU existante au PLU, son raccordement depuis l'opération étant alors jugé suffisant au titre du PLU initial. Le sentier n°48, dit de Boudrot n'est donc que très légèrement dévié au Nord-Est au regard de la modification du périmètre (modification indispensable à la faisabilité du projet). Le projet pourra inclure une attente au dimensionnement d'une voie d'accès future reliant ce sentier à la voie de l'extension pour répondre tant à la nécessité de continuité piétonne, qu'à la desserte véhicule des constructions existantes donnant sur ce sentier (confère point A sur le plan ci-dessus). La continuité piétonne avec le périmètre de l'AFUP est ainsi assurée et il n'est pas pertinent d'en prévoir d'autre d'autant que seule la partie Nord-Est du sentier est incluse dans le périmètre du projet, des parcelles privées s'interposent entre le reste du sentier (vers l'Ouest) et le projet de développement de l'AFUP.

Quant au sentier n°49 qui existe sur le cadastre, il a grandement disparu physiquement sur le terrain au fur et à mesure de l'abandon de l'exploitation des parcelles. Il n'est pertinent que dans sa partie Sud-Ouest (confère point B sur la carte ci-dessus), et la Commune dans son intention de liaison avec l'ER15 pourra alors lui redonner un vrai rôle.

Complétude de la notice pour compléter l'argumentaire avec les éléments ci-dessus.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur rappelle que l'ER n°15 est prévu pour un accès piétonnier ou véhicule à l'espace scolaire et non à la zone future 1AU, la possibilité d'accès à la zone 1AU depuis la rue Maurice Béné ayant été supprimée.

Cette nouvelle rédaction ne permet plus à l'ER n°15 d'assurer la liaison entre la zone 1AU et la rue Maurice Béné.

Questions complémentaires du commissaire enquêteur

1) Le commissaire enquêteur demande comment la commune compte appréhender l'aléa moyen de retrait/gonflement des argiles relevé par l'évaluation environnementale.

réponse de la personne publique :

La notice de présentation, ainsi que l'évaluation environnementale seront mises à jour pour prendre en compte les récentes évolutions en la matière. En effet, en application de l'article 68 de la loi ELAN du 23/11/2018, un décret en Conseil d'État n°2019-495 du 22/05/2019 a créé une section du Code de la Construction et de l'Habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrains.

Les dispositions réglementaires suivantes du Code de la Construction et de l'Habitation seront rappelées au sein de la notice :

Article L112-20 « La présente sous-section s'applique dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces zones sont définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs. »

Article L112-21 « En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur. Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci. Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article. »

Article L112-22 « Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 112-21 du présent code aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil. Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. Les contrats prévus au premier alinéa du présent article précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Article L112-23 « Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire. Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation. »

Article L112-25 « Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application de la présente sous-section. Ce décret précise notamment :

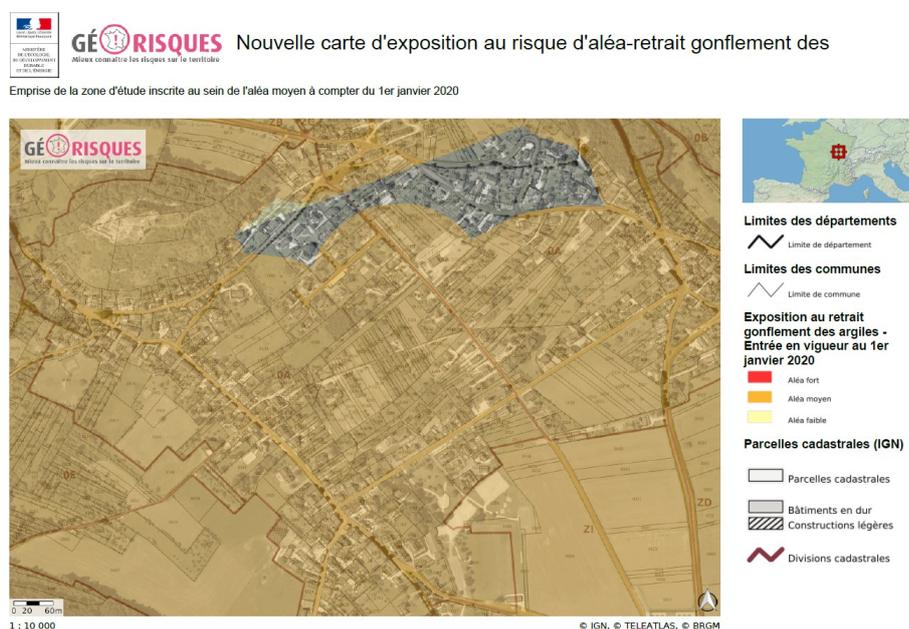
1° Les modalités de définition des zones mentionnées à l'article L. 112-20 ;

2° Le contenu et la durée de validité des études géotechniques mentionnées aux articles L. 112-21, L. 112-22 et L. 112-23 ;

3° Les contrats entrant dans le champ d'application des mêmes articles L. 112-22 et L. 112-23 qui, en raison de la nature ou de l'ampleur limitée du projet, ne sont pas soumis aux dispositions desdits articles L. 112-22 et L. 112-23. »

En retour, une nouvelle carte d'exposition, publiée sur Géorisque, doit permettre d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliqueront les nouvelles dispositions réglementaires à partir du 1^{er} janvier 2020. Cette nouvelle carte qualifie toujours les emprises de la zone au sein de la zone d'aléa moyen.

Modification des OAP à prévoir pour rappeler le risque naturel et complétude de la notice de présentation pour rappeler les informations ci-dessus.



Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune de MÂLAIN et engage cette dernière à modifier en conséquence les OAP en vue de la réalisation de cette zone, en prenant en compte le risque retrait/gonflement des argiles.

Rapport conclusions et avis de l'EP relative à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de MÂLAIN - 16 septembre/17 octobre 2019 inclus - Ordonnance du Tribunal Administratif de DIJON n° E19000083/21 désignant François de la GRANGE, commissaire enquêteur.

2) le commissaire enquêteur demande comment la commune de MÂLAIN compte assurer le traitement végétal des fonds de lots au Nord en cas de création de jardins sur la zone Nh contiguë.

Réponse de la personne publique responsable du projet :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone imposent une végétalisation des fonds de parcelles afin d'assurer l'intégration optimale des constructions dans l'environnement. Les OAP précisent qu'en cas de détachement de lot au sein de la zone naturelle (intégrés à la future opération), l'obligation de traitement végétal est maintenue, mais adaptée au nouveau tracé. Il n'est donc pas de l'intention des auteurs du PLU de permettre à certains porteurs de projet de se soustraire à cette obligation.

De plus, l'opération devant faire l'objet d'un permis d'aménager, le déplacement de la limite végétalisée sera matérialisé au montage du dossier et intégré dans les pièces du lotissement.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la personne publique responsable du projet.

3) le commissaire enquêteur demande comment l'observation de la DDT sur les OAP, qui peuvent réglementairement apporter des précisions quant aux essences végétales, sera prise en compte dans la rédaction de ces derniers.

Réponse de la personne publique responsable du projet :

Lors de l'analyse des remarques formulées par les personnes publiques associées, la Commune a acté la possibilité de pouvoir compléter les OAP pour préconiser certaines essences végétales (le PLU ne pouvant pas les imposer).

Aussi, en prenant en compte les éléments de l'évaluation environnementale, il est proposé de compléter les OAP en ajoutant que la haie doit être arbustive (c'est-à-dire limitée en hauteur) pour ne pas réduire les percées visuelles du site vers le château. Les essences préconisées permettront de créer une haie arbustive plutôt sauvage qui s'inscrit dans la continuité des éléments environnementaux du site.

*Extrait des OAP du secteur : « Il est prévu que la façade Nord de l'opération fasse l'objet d'un traitement végétal (public ou privé) via une végétalisation des fonds de lots afin d'assurer l'intégration optimale de l'opération dans son environnement. Cette frange végétalisée **arbustive** devra être composée d'essences locales (la plantation de thuyas est proscrite) **qui privilégieront les espèces locales suivantes : le Fusain d'Europe, la Viorne lantane, la Viorne opule, le Camerisier, l'Amélanchier, le Cassis, l'Eglantier, le Cornouiller sanguin, l'Aubépine monogyne, le Prunellier.** ».*

Modification des OAP à prévoir (comme proposé en réponse) pour détailler les essences à privilégier.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune de MÂLAIN et de la modification des OAP qui prévoit que cette frange végétalisée arbustive sera composée d'essences locales. Cette modification permettra de mieux prendre en compte le fait que cette zone constituait de bons territoires de chasse pour les chauve-souris, ainsi que le souligne l'évaluation environnementale.

3 - Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que :

- ce dossier était suffisamment explicite pour répondre aux attentes du public ;
- La durée de l'enquête publique (31 jours) a été suffisante pour permettre à chacun de s'informer et s'exprimer sur le projet présenté ;
- considère que les réponses de la personne publique responsable du projet apportent les précisions nécessaires aux questions soulevées pendant l'enquête.

Au vu de ces constats et de l'ambiance de l'enquête publique, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MÂLAIN, cet avis favorable est assorti des recommandations suivantes :

- 1) Modifier les OAP afin de prendre en compte l'aléa moyen de retrait/gonflement des argiles relevé par l'évaluation environnementale ;
- 2) Modifier les OAP afin qu'elles prévoient les essences à privilégier pour constituer les haies arbustives en fonds de lots classiques mais également au Nord en fonds de lots lors de la création de jardins sur la zone Nh contiguë ;
- 3) Revoir la rédaction de la nature de l'emplacement réservé n° 15 en lui conservant sa destination initiale. La nouvelle rédaction pourrait être la suivante : "création d'un accès piétonnier à la zone 1AU depuis la rue Maurice Béné ainsi qu'à l'espace scolaire".

Fait à MOREY-SAINT-DENIS le 14 novembre 2019

Le commissaire enquêteur

François de la GRANGE