

DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

COMMUNE de DAROIS (21121)



**Enquête publique du 27 septembre 2022 au 28 octobre 2022
relative à
la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de
Darois**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Jean Claude CHARAVEL

RAPPORT

1 GENERALITES	5
1 Préambule	5
1.2 Objet de l'enquête	6
1.3 Cadre juridique	6
1.4 Nature et caractéristiques du projet	6
1.4.1 Présentation générale de la commune	6
A Situation géographique	6
B Schéma de Cohérence Territoriale du pays Seine et Tilles en Bourgogne	6
1.4.2 Analyse de l'état actuel	7
A La population et l'évolution démographique	7
B Les logements	7
C L'activité économique	7
D Les transports	7
E Les équipements	8
F Les risques industriels, technologiques et naturels	9
1.4.3- Les projections d'évolution	9
A La projection de l'accroissement total (naturel et migratoire)	9
B La projection du nombre de logements	9
1.4.4 Les choix de la commune pour la révision du plan local d'urbanisme	9
A Le projet d'aménagement et de développement durable	9
B Le zonage prévu	11
C Les orientations d'aménagement et de programmation	12
D Les modifications apportées à l'ancien POS caduc en 2017	12
E Divers	13
1.4.5 Incidences de la révision du PLU sur l'environnement	13
1.5 Composition et observations sur le dossier	14
2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	15
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	15
2. 2 Modalités de l'enquête	15

2.2.1 Préparation de l'enquête.....	15
2.2.2 Visite des lieux	15
2.3 Concertation préalable	16
2.4 Avis des personnes publiques associées.....	17
2.4 .1 Le préfet de Côte d'Or	17
2.4 2 Le Conseil départemental	17
2.4.3 Le comité syndical du SCoT Dijonnais.....	17
2.4.4 L'INAO	17
2.4.5 La chambre d'agriculture	17
2.4.6 La chambre de commerce et d'industrie.....	18
2.5 Avis des personnes publiques consultées et autres.....	18
2.6 Information du public.....	18
2.7 Incidents relevés en cours d'enquête	19
2.8 Climat de l'enquête.....	19
2.9 Clôture de l'enquête	19
2.10 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse	19
2.11 Relation comptable des observations	19
3 ANALYSE DES OBSERVATIONS	20
3.1 Personnes entendues	20
3.2 Annotations sur les registres d'enquête papier et dématérialisé	20
3.2.1 OBSERVATIONS GENERALES	20
3.2.1.1 Modalités de la concertation.....	20
3.2.1.2 Objectifs démographiques	24
3.2.1.3 Rejet de la zone AU dite de la Creusille	29
3.2.1.4 Constructibilité de la zone AU dite du Village	30
3.2.1.5 Demande de constructibilité du terrain communal de la butte Corniot	33
3.2.1.6 Constructibilité prioritaire des espaces interstitiels	36
3.2.1.7 Alimentation en eau potable	38
3.2.1.8 Aménagement de la zone du village	40
3.2.1.9 Divers	43
3.2.2 OBSERVATIONS PARTICULIERES	47

3.2.2.1 Constructions rue Saint Germain	47
3.2.2.2 OAP rue de l'aviation.....	48
3.2.2.3 Observation de Mme Bodin	51

ANNEXES ET PIECES JOINTES

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Remarque préliminaire.

Le présent rapport concerne l'enquête relative à la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Darois (21121). Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé.

1 GENERALITES

1 Préambule

L'enquête publique a pour but d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. Dans le cas présent, le maître d'ouvrage est également autorité compétente. L'enquête publique est dirigée par un commissaire enquêteur qui accomplit une mission occasionnelle de service public, pour permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision, de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, ce que l'enquête publique doit permettre de recueillir auprès du public. C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée par le président du tribunal administratif à partir d'une liste d'aptitude départementale, mise à jour tous les ans. Ce mode de désignation par une autorité judiciaire, garantit son indépendance totale vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public. A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies, et dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions n'est qu'un avis.

Le conseil municipal de Darois a décidé par délibération du 03/12/2015 de prescrire la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols portant élaboration de son Plan Local d'Urbanisme et de fixer les modalités de la concertation prévue à l'article L 103.2 du code de l'urbanisme. Celle-ci a débuté le 04/12/2015.

La délibération municipale du 26/05/2016 a soumis la révision au contenu modernisé du Code de L'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durable a été débattu en conseil municipal le 02/05/2017.

Le conseil municipal a décidé le 16/09/2019, de poursuivre la phase de concertation jusqu'au 15/10/2019. Son bilan a été tiré lors du conseil municipal du 04/11/2019.

1.2 Objet de l'enquête

L'enquête vise à informer le public et à recueillir ses observations sur le projet de révision du POS emportant élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Darois, arrêté en conseil municipal le 04 novembre 2019:

Il s'agit de réduire (en partie) les anciennes zones constructibles du POS. Le projet de PLU vise à atteindre une population de 512 habitants à l'horizon 2030 soit une croissance démographique de 1% annuel. Cela se traduit par un besoin de 40 logements supplémentaires dont 16 logements prévus en extension sur une surface de 1.48ha. Le projet permet aussi de conforter le statut de pôle aéronautique conféré par le Scot.

1.3 Cadre juridique

Les textes réglementaires régissant ce projet sont :

- Le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants R151-1 et suivants ;
- Le code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- La délibération du conseil municipal en date du 03 décembre 2015 ; ayant prescrit la révision générale de son plan d'occupation des sols portant élaboration de son local d'urbanisme ;
- La délibération du conseil municipal en date du 04 novembre 2019 ayant arrêté le projet de la révision générale du plan local d'urbanisme de Darois ;
- La décision en date du 20 juin 2022 de M. le greffier en chef du tribunal administratif de Dijon désignant le commissaire enquêteur.

1.4 Nature et caractéristiques du projet

1.4.1 Présentation générale de la commune

A Situation géographique

Darois est une commune rurale du plateau forestier du Chatillonnais, située dans le département de Côte-d'Or (21), à une dizaine de kilomètres au nord-ouest de Dijon. Son territoire couvre une surface de 812 hectares et elle comptait 481 habitants en 2019. La commune fait partie du canton de Fontaine les Dijon, du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) Seine-et-Tilles en Bourgogne et de la communauté de communes Forêts Seine et Suzon

B Schéma de Cohérence Territoriale du pays Seine et Tilles en Bourgogne

Darois est une commune du Scot qui l'identifie comme un pôle de proximité/pôle d'équilibre et pôle aéronautique pour lequel une densité minimale de 12 logements par hectare est imposée.

1.4.2 Analyse de l'état actuel

A La population et l'évolution démographique

Entre 1968 et 2016, la population a augmenté de +3,5 %/an en moyenne. Mais cette croissance n'est pas linéaire. Après une forte hausse entre 2007 et 2009 (68 nouveaux habitants), la population s'est ralentie hormis un sursaut dû au lotissement du Champ Fleuri. L'ouverture d'un EHPAD en 2006 a fait augmenter le taux de mortalité et le vieillissement compensés en partie par une attractivité de la commune.

B Les logements

L'évolution du nombre de logements est positive depuis 1968 avec environ 4,5 logements par an jusqu'à 1982 puis augmente régulièrement de 1 à 2 jusqu'en 2019. Les lotissements. De Saint Germain (2000) et Du Champ fleuri (2010) ont influé sur l'évolution du parc.

Les résidences principales représentent 97,5% et ont tendance à diminuer au profit des logements vacants. Le nombre de résidences secondaires est nul. Le taux de vacance de 2,5% est conjoncturel.

Le parc de logements est constitué à 96% de maisons toutes de grande taille pour seulement 06 appartements. Les propriétaires sont des ménages de plus de 50 ans. La commune possède 3 logements communaux mais aucun logement social.

Poursuivre la diversification du parc de logement afin d'accueillir une population plus jeune avec enfants pour compenser le vieillissement de la population, préserver la ruralité du village et favoriser la mixité sociale sont des enjeux communaux

C L'activité économique

C1 La population active communale

La population active s'est maintenue de 2007 à 2016 avec une augmentation des chômeurs et des élèves.

Pole d'attractivité économique local attirant autant d'actifs de la métropole de Dijon qu'elle lui en fournit grâce à la zone d'activités orientée sur l'aéronautique près de l'aérodrome, la commune attire aussi ceux de la communauté des communes. Mais peine à retenir ses habitants et à fixer les actifs extérieurs.

C2 Les activités économiques

81 établissements sont implantés sur la commune en majorité des PME et des TPE. Les activités sont le commerce, l'aéronautique et l'administration.

C3 L'activité agricole

Une seule exploitation agricole mais les espaces agricoles représentent la moitié de la superficie communale.

D Les transports

La route départementale RD 971 dessert la zone d'activité et le centre bourg et permet l'accès rapide à Dijon. La RD 104 traverse le village selon un axe sud nord.

Le réseau Mobigo assure une desserte vers la gare de Dijon (10 kms) La gare la plus proche est à Lantenay (7.5kms)

E Les équipements

E1 Les équipements scolaires et publics

Darois fait partie d'un regroupement pédagogique intercommunal de 5 communes. Elle accueille une école primaire et maternelle avec une cantine.

Les équipements sportifs sont un terrain de tennis, un complexe sportif, une aire de jeux et un terrain de boules

Les équipements publics sont la mairie et la salle des fêtes.

Quatre associations participent à la vie du village.

E2 Les réseaux

L'eau potable

Le SIEA de la vallée du Suzon alimente Darois, Etaules et Prenoys en eau potable grâce au captage des Varennes Blanches sur la commune du Val Suzon d'une capacité de production de 400 m3/jour. Elle permet une production de 101 000 m3 annuelle d'une bonne qualité bactériologique. Les besoins des trois communes après les constructions projetées (120 logements sur 15 ans) sont de 94 465 m3/an

L'assainissement

La commune possède une station d'épuration de type lagunage d'une capacité de 600 EH. Elle devrait permettre de traiter les eaux usées d'une population nouvelle en intégrant les 120 employés des entreprises sans problème de surcharge.

La distribution d'électricité

Darois adhère au Syndicat Intercommunal d'Energies de Côte d'Or (SICECO)

Les infrastructures numériques

La commune dispose d'une couverture par les principaux opérateurs de téléphonie mobile et d'accès à internet par ADSL avec un débit faible. La fibre optique est prévue entre 2020 et 2025

Les ordures ménagères

La collecte des déchets est gérée par la Communauté de communes qui a signé un contrat avec le Syndicat Mixte des ordures ménagères d'Is sur Tille

Une ancienne décharge municipale a été réhabilitée en 1998 mais reste sous surveillance.

Un point d'accueil volontaire est rattaché à la déchetterie intercommunale de Prenoys.

Concernant les déchets des chantiers du bâtiment et des travaux publics, Darois dépend du bassin de vie du Dijonnais

Le réseau de distribution de gaz

La commune est desservie en gaz naturel.

Les services de secours

Ils sont dans l'agglomération dijonnaise.

F Les risques industriels, technologiques et naturels

Risques naturels, industriels et technologiques

Darois ne possède aucun site industriel. Mais elle est concernée par le risque de transports de matières dangereuses sur les 2 routes départementales.

Risques naturels

La commune est soumise aux risques suivants :

- Mouvement de terrain (sismicité très faible, retrait gonflement moyen)
- Une tranchée de la station d'épuration est une cavité souterraine.

1.4.3- Les projections d'évolution

A La projection de l'accroissement total (naturel et migratoire)

Afin de maintenir une croissance démographique positive et régulière, favoriser le renouvellement de la population et maintenir l'équilibre intergénérationnel tout en optimisant les équipements publics, le scénario retenu basé sur les chiffres du recensement de 2016 soit **441** habitants, est celui de l'évolution de la population avec un taux annuel moyen de 1,0%.

- 512 habitants d'ici 10 ans, soit une augmentation de 71 habitants
- 551 habitants d'ici 15 ans, soit une augmentation de 110 habitants

B La projection du nombre de logements

En tenant compte du desserrement, de la transformation du bâti existant et des espaces interstitiels et conformément aux orientations du SCoT (imposant une densité moyenne de 12 logements à l'hectare sur l'ensemble des zones urbaines), 24 logements sont potentiellement réalisables en renouvellement urbain.

Le besoin en logement est de 40 dont 13 pour le maintien de la population et 27 pour l'accueil de nouveaux habitants. 18 logements sont nécessaires en extension si l'objectif est de 558 habitants au lieu de 512.

1.4.4 Les choix de la commune pour la révision du plan local d'urbanisme

La municipalité souhaite répondre qualitativement aux besoins de ses habitants et anticiper de façon mesurée le développement de la commune tout en prenant en compte le contexte environnemental et paysager et en l'intégrant dans son projet.

A Le projet d'aménagement et de développement durable

La Commune s'est fixé deux objectifs principaux :

- Maintenir une démographie positive et un renouvellement de la population par une croissance régulière et maîtrisée et par l'accueil d'une population diversifiée dans le respect des caractéristiques du bourg ;
- Préserver l'environnement et le cadre de vie du village, en favorisant un développement urbain recentré sur le centre bourg et s'intégrant harmonieusement dans le paysage urbain et naturel de la commune

Ces deux objectifs se traduisent par des actions de développement et des orientations d'objectifs

- **Politique démographique** : croissance démographique de 1% annuel pour atteindre 512 habitants dans 15 ans (2030) en accueillant une population susceptible d'avoir des enfants en développant l'attractivité de la commune tout en préservant la ressource en eau ;
- **Gestion de l'habitat** : satisfaction sans discrimination des besoins des nouvelles et anciennes générations tout en permettant une diversification du parcours résidentiel, en respectant le caractère rural et la forme urbaine traditionnelle du bourg et en anticipant une possible aggravation du phénomène de desserrement des ménages. La mixité sociale et intergénérationnelle doit être favorisée ainsi qu'une diversité d'habitat et une densité de 12 logements par hectare,
- **Consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain** : privilégier la création des logements par renouvellement sur les 10 à 15 ans à venir via l'urbanisation des espaces interstitiels et ouvrir à l'urbanisation 1,5ha dans la morphologie du bourg tout en tenant compte de la faisabilité technique et financière (raccordements aux réseaux et voiries) ;
- **Evolution de l'activité et des espaces agricoles** : pérenniser l'activité agricole en respectant la satisfaction des besoins humains et l'environnement et permettre le maintien, l'évolution, la diversification et le développement de l'activité de l'unique exploitation agricole que ce soit sur le site actuel ou de façon cohérente à l'extérieur de la zone d'habitat,
- **Milieus naturels dont forestiers et humides** : contribuer à la protection du patrimoine naturel ne présentant pas de contraintes majeures au développement urbain. Préserver les corridors écologiques ainsi que le réseau hydrographique et les abords des plans et cours d'eau. Proposer un développement soutenable en termes d'alimentation en eau potable,
- **Protection du patrimoine bâti et paysager** : mettre en valeur le bourg, identifier le cas échéant les éléments qui contribuent à la richesse historique ou patrimoniale du village, tenir compte des écarts de construction et préserver l'insertion paysagère du bourg,
- **Mobilité et déplacements** : proposer une offre de foncier pour ancrer les actifs venant travailler à Darois de l'extérieur, créer des emplacements réservés nécessaires à la sécurisation ou l'embellissement du village tout en faisant diminuer les émissions de gaz à effet de serre ;

- **Equipements** : tenir compte des capacités d'accueil des équipements en maîtrisant la croissance de la population via un échelonnement des constructions. Favoriser le développement centralisé des services et équipements participant à l'amélioration du cadre de vie.
- **Economie, commerces, loisirs** : Conforter l'offre économique notamment au sein de la zone d'activité et permettre le développement et services de proximité ; Permettre le développement de l'offre touristique
- **Communications numériques** : permettre le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie en prenant en compte la protection des paysages et en respectant le principe de précaution s'agissant de la santé humaine.

B Le zonage prévu

Le plan de zonage fait apparaître différentes zones :

- Les zones urbaines U, UA, et UE (53.64 ha)
- Les zones à urbaniser AU et AUE (1.90 ha)
- La zone agricole A dont le secteur Anc (370.80 ha)
- La zone naturelle N dont le secteur Nc (382.03 ha)

B1 Les zones urbaines

L'emprise des zones regroupe l'ensemble de la partie actuellement urbanisée à vocation principale d'habitat et d'activité tant pour le bâti ancien que pour les extensions les plus récentes

La zone pavillonnaire U

Elle s'applique à la partie actuellement urbanisée du bourg et comprend les anciennes zones urbaines du POS. Son tracé s'appuie essentiellement sur l'urbanisation actuelle déduction faite des zones UE et UA

La zone UA correspond à la zone d'activités aéronautiques sise à l'est du bourg

La zone UE comprend les secteurs urbanisés à vocation économique

B2 Les zones à urbaniser AU

Les zones à urbaniser à vocation principale d'habitat ou d'économie seront aménagées en compatibilité avec le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » via notamment la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Elles sont toutes situées dans la continuité immédiate du bâti et sont parfaitement desservies par les réseaux.

Pour les zones AU, il s'agit du « site du village » (parc du château) et du « site de la Creusille » éloigné du centre du village mais proche de la zone AUE

B3 Les zones agricoles A

Elles regroupent les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel, biologique, agronomique ou économique des terres agricoles

Des secteurs « Anc » non constructibles permettent de préserver les espaces agricoles à fort potentiel écologique et de respecter les contraintes et servitudes liés à la piste aéronautique.

B4 Les zones naturelles N

C'est une zone de protection stricte qui préserve les zones humides en partie, les corridors écologiques et les massifs boisés. Les seules constructions autorisées seront les constructions publiques ou d'intérêt collectif et celles liées à l'exploitation forestière.

L'ancien camping est classé en zone Nc : STECAL. Une maison d'habitat est recensée au sein de la zone N afin d'éviter d'étendre l'emprise de la zone urbaine.

Les secteurs à protéger pour des motifs écologiques sont les zones humides au Nord Ouest et les pelouses calcaires sur la butte de Corniot

B5 Les emplacements réservés

Ils permettent la création d'équipements d'infrastructures au bénéfice de la commune. Ils représentent 2 emplacements pour une surface de 2003 m² pour l'extension du cimetière et d'un chemin piétonnier le long de l'enceinte du château.

C Les orientations d'aménagement et de programmation

Elles comprennent un volet de prescriptions communes à l'ensemble des zones U et AU et relatives à la qualité générale de l'urbanisme et espaces publics. Il est interdit d'enclaver ou de compromettre la constructibilité future de terres agricoles ou parties de zones à urbaniser.

Elles s'appliquent aux zones AU des secteurs « La Creusille » et « village » ainsi qu'aux zones U ; rue de l'aviation (0.39ha) et le long de la route départementale (0.25 ha)

D Les modifications apportées à l'ancien POS caduc en 2017

Il s'agit de :

De la modification des superficies des zones en diminuant la zone U (13.56 ha), la zone AU (11.50 ha), la zone A (97.6 ha) et en augmentant la zone naturelle 115.03 ha),

De la modification des tracés des zones urbaines (réduction des zones NA, 1NA UD, UE et UF, simplification des secteurs Uda, UDb, UDC et UDD) et agricoles et naturelles (modification du tracé des zones ND, NC, suppression du secteur Ncc et des espaces boisés classés)

- D'autres modifications graphiques délimitant les OAP, préservant les continuités écologiques, fixant les constructions pouvant changer de destination, délimitant les zones où les annexes ou extensions de construction sont autorisées.

Le futur PLU maintient des emplacements réservés du POS et en crée 2 autres :

E Divers

Le périmètre du droit de préemption urbain va évoluer afin de le mettre en cohérence avec les futures nouvelles délimitations des zonages du PLU. Il sera modifié par délibération du même jour que celle qui approuvera le projet de PLU ou ultérieurement par un arrêté de mise à jour du PLU.

Les servitudes d'utilité publique sont au nombre de 13 :

- servitudes de passage pour l'exécution de travaux, l'exploitation et l'entretien d'ouvrages ;
- servitudes de protection des monuments historiques ;
- servitudes relatives à la protection des sites et monuments naturels ;
- servitudes concernant les réserves naturelles ;
- servitudes d'alignement
- servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques ;
- servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat et les différents concessionnaires ;
- servitudes relatives aux télécommunications électroniques en terrain privé ;
- servitudes aéronautiques de balisage ;
- servitudes résultant de l'instauration de protection des eaux potables ;
- servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques ;
- servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.
- servitudes aéronautiques de balisage ;

1.4.5 Incidences de la révision du PLU sur l'environnement

Possédant un site Natura 2000 « Milieux forestiers, prairies et pelouses de la vallée du Suzon », la commune de Darois a soumis la révision de son PLU à évaluation environnementale. La Mission Régionale d'autorité environnementale Bourgogne Franche Comté a émis son avis le 15 juin 2021

Cette dernière recommande de :

- Démontrer l'adéquation entre les prévisions de développement et la capacité d'alimentation en eau potable, en présentant une analyse à l'échelle du sous bassin telle que prévu par le SCoT et en intégrant une modélisation du réchauffement climatique ;
- De prévoir un phasage de l'ouverture des nouveaux secteurs à l'urbanisation afin de tenir compte de l'adéquation avec l'alimentation en eau
- Réfléchir sur le développement des modes alternatifs de déplacement à l'échelle communale et supra communale et de prévoir des dispositions favorables à la réduction de gaz à effet de serre (aire covoiturage, piste cyclable)

Les enjeux environnementaux sont pris en compte sur le territoire communal marqué par une grande richesse écologique avec une zone Natura 2000, la zone d'intérêt écologique et plusieurs réservoirs de biodiversité ;

1.5 Composition et observations sur le dossier

Un dossier a été mis à la disposition du public à la mairie de Darois et sur le site internet de la commune. Il est composé des documents suivants :

- Arrêté municipal du 06 septembre 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête
- Délibération du conseil municipal en date du 04 novembre 2019 ayant arrêté le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de Darois;
- Rapport de présentation avec le diagnostic communal et le diagnostic environnemental (391pages);
- Projet d'aménagement et de développement durable (22 pages);
- Orientations d'aménagement et de programmation (13 pages);
- Règlement avec tableau des emplacements réservés et éléments repérés au titre de leur intérêt écologique (92 pages);
- Documents graphiques (zonages bourg et vue d'ensemble);
- Annexes sanitaires (plan des réseaux humides et note sanitaire);
- Liste des servitudes d'utilité publique avec leur plan;
- Droit de préemption urbain (plan et note);
- Risque d'exposition au plomb;
- Bois et forêt soumis au régime forestier,
- Textes régissant l'enquête publique (8 pages);

- Avis des personnes publiques associées et consultées (DDT, SDIS, SCoT dijonnais, INAO, conseil départemental, chambre agriculture, CCI, commune de Prenois) et mémoire en réponse de la commune
- Avis de la MRAe d 15 juin 2021,
- Autres autorisations nécessaires pour réaliser le plan,
- Bilan de la concertation et synthèse des observations du public;
- Registre d'enquête

L'étude détaillée du dossier permet au commissaire enquêteur d'en acquérir une bonne connaissance, afin de tenir le rôle d'information du public qui lui est dévolu lors des permanences.

En conséquence, le commissaire enquêteur a jugé que le dossier présenté à l'enquête était complet et suffisamment intelligible pour être recevable, compte tenu également de l'effort d'information accompli par le Conseil municipal de Darois

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Pour cette enquête, le tribunal administratif a nommé Monsieur Jean Claude **Charavel** commissaire enquêteur par décision N°E 22000042/21 du 20 juin 2022.

2. 2 Modalités de l'enquête

2.2.1 Préparation de l'enquête

A la mairie de Darois, le 24 juin 2022, j'ai rencontré le maire, Monsieur Pascal Minard qui m'a présenté le projet et remis le dossier. Nous avons défini les modalités de l'enquête (dates de l'enquête et des permanences, détermination de la participation et de l'information du public par voie électronique, publicité réglementaire et autre...).

Madame Guigon, secrétaire était présente pour la présentation.

L'enquête elle-même a été prescrite par arrêté du maire de Darois en date du 06 septembre 2022

2.2.2 Visite des lieux

J'ai visité les lieux le 24 juin 2022 avec Monsieur **Minard**, maire de la commune. Nous avons fait le tour du village pour voir les futures zones d'habitat et d'activités

J'ai visité le lieu de permanence ce même jour.

2.3 Concertation préalable

Lors de la séance du conseil municipal du 03 décembre 2015, les modalités de la concertation conformes à l'article L103-2 du code de l'urbanisme ont été fixées. La phase de concertation a été menée du 04 décembre 2015 au 06 septembre 2019 puis repoussée au 15 octobre 2019 à la demande des habitants.

Un registre pour le public a été ouvert du 04 décembre 2015 au 15 octobre 2019 aux jours et heures d'ouverture de la mairie (Lundi de 14h00 à 18h00, jeudi de 14 h 00 à 19 h 00).

L'affichage en mairie et sur les panneaux d'annonces légales a été fait au fur et à mesure de l'avancée des études. Les éléments du PLU ont été mis sur le site internet de la commune et du bureau d'étude. Des flyers ont été remis dans les boîtes aux lettres.

Un avis a été diffusé dans le Bien Public le 15 décembre 2015

Deux réunions publiques d'information ont été organisées les 08 juillet 2019 et 24 septembre 2019 auxquelles la population a été conviée par voie d'affichage, d'invitations dans les boîtes aux lettres et par annonce sur le site internet de la commune. Trente personnes ont participé.

Une permanence de Monsieur le maire a été organisée le 22 juillet 2019. Une information a été faite lors des vœux de 2016 à 2019.

Deux panneaux d'information spécifiques sur les objectifs de la révision et le déroulement de la procédure ont été exposés en mairie et lors des réunions publiques.

Le dossier de concertation a été mis à disposition en mairie et sur le site internet de la commune et du bureau d'études. Il a été alimenté en permanence au fur et à mesure de l'évolution des études.

Certaines Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées ont participé aux réunions de travail du 11 décembre 2017 et du 08 juillet 2019. Leurs observations ont été prises en compte.

Ont participé : la chambre d'agriculture, le SCoT Seine et Tille, le Scot du Dijonnais la DDT, le conseil départemental, la CCI, le SAGE, SIIVU du plateau de Darois, les maires de Messigny et d'Etaules, SICECO. D'autres ont reçu le projet : préfet, conseil régional Bourgogne-Franche-Comté, chambre des métiers, communauté des communes Forêt Seine et Suzon, Grand Dijon

24 observations ont été notées sur le registre de concertation. Elles concernent la préservation du parc du château, le développement urbain sur la butte de Corniot, la constructibilité agricole et sur les modalités de concertation mais sans contestation de l'équilibre du PLU. Certaines propositions des habitants ont été prises en compte pour renforcer les OAP de la zone du château.

Le conseil municipal a tiré le bilan de cette concertation le 04 novembre 2019 et a décidé de procéder à de légères modifications

2.4 Avis des personnes publiques associées

Le projet de révision du PLU a été communiqué le 16 mars 2021 à la Préfecture de Côte d'Or, à la Direction Départementale des territoires, au Conseil départemental de Côte d'Or, au Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté, à la chambre des métiers, à la chambre d'agriculture, à la chambre de commerce et d'industrie, à Dijon Métropole, à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), au CDPENAF, au SCoT Seine et Tille, à l'Office National des Forêts, à la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, au SCoT du Dijonnais et au Centre National de la Propriété Foncière et les communes limitrophes

Seules les PPA suivantes ont donné un avis.

2.4 .1 Le préfet de Côte d'Or

Par l'intermédiaire des services de la DDT, il formule un avis favorable le 01 juin 2021 sur le projet de PLU en 2AU des zones « la Creusille et village » jusqu'à ce qu'une étude actualisée des capacités en eau potable prouve la faisabilité des OAP mais recense quatre motifs d'insécurité juridique en termes de mixité sociale, de population nouvelle, de consommation d'espace et de téléphonie.

2.4 2 Le Conseil départemental

Dans sa délibération du 07 juin 2021, il a donné un avis favorable au projet assorti des remarques sur les infrastructures routières, l'habitat et l'agriculture.

2.4.3 Le comité syndical du SCoT Dijonnais

Il décide dans sa séance du 16 juin 2021 que le projet de « PLU arrêté » de la commune de Darois est compatible avec les orientations du SCoT et décide de donner un avis favorable à ce projet tout en invitant la commune à porter une attention particulière aux impacts de son projet sur la ressource en eau et aux flux de déplacements et de nuisances induites en direction du Grand Dijon.

2.4.4 L'INAO

Il précise que la commune de Darois n'est incluse dans aucune aire d'Appellation d'Origine Protégée. Il considère que le projet a un impact limité sur les Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine concernés.

2.4.5 La chambre d'agriculture

Elle émet un avis favorable au projet sous réserve de la prise en compte de ses observations :

Augmentation de la densité des zones 1AU à 18 logements par hectare;

Utilité de la zone AUE;

Modifier le règlement pour la zone constructible agricole.

2.4.6 La chambre de commerce et d'industrie

Avis favorable

2.5 Avis des personnes publiques consultées et autres

Le projet de révision du PLU a été envoyé au service départemental d'incendie et de secours et aux communes limitrophes (avis favorable de Prenoys)

Le SDIS demande à être associé à l'aménagement de la défense incendie des nouvelles zones.

2.6 Information du public

L'enquête a duré 32 jours du 27 septembre 2022 à 13 h 30 au 28 octobre 2022 à 18h30

Le registre a été daté et paraphé le 27 septembre 2022. Il a été tenu à la disposition du public à la mairie de Darois, 2 rue de la mare.

- Les mardis de 13 h 30 à 17 h 30
- Les vendredis de 08 h30 à 12 h00 et de 14 h00 à 16 h30

Les permanences ont été assurées à la mairie de Darois par le commissaire enquêteur :

- Le mardi 27 septembre 2022 de 13 h 30 à 15 h 30
- Le vendredi 07 octobre 2022 de 16 h 30 à 18 h 30
- Le mardi 18 octobre 2022 de 16 h 30 à 18 h 30
- Le vendredi 28 octobre 2022 de 16 h 30 à 18 h 30

L'affichage de publication de l'enquête a bien été effectué dans les délais prescrits et de manière réglementaire à la mairie de Darois sur le tableau d'affichage de la mairie. L'avis a été mis sur le site internet de la mairie. J'ai vérifié ces affichages lors de mes permanences.

Le public pouvait inscrire ses observations sur un registre dématérialisé à l'adresse « [enquete-publique-4192@registre-dematerialisé.fr](mailto:enquete-publique-4192@registre-dematerialise.fr) »

Des flyers annonçant l'enquête publique ont été distribués dans les boîtes aux lettres par la mairie.

Les publications dans la presse ont été faites dans le Journal du Palais (éditions du 09 septembre et du 28 septembre 2022) ainsi que dans le Bien Public (éditions du 10 septembre 2022 et du 01 octobre 2022).

2.7 Incidents relevés en cours d'enquête

Néant.

2.8 Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. L'accueil dans la mairie lors des permanences a été cordial et coopératif. Le local mis à la disposition du commissaire enquêteur était indépendant, proche de l'entrée de la mairie et parfaitement adapté au besoin. Il était accessible au personnel handicapé.

Suite à une information rédigée par des habitants opposés à une partie du projet distribuée dans les boîtes aux lettres, de nombreux habitants sont venus pour exprimer leur opposition notamment au projet de la zone AU dite du village.

2.9 Clôture de l'enquête

L'ensemble des procédures régissant l'enquête publique visé dans l'arrêté du maire de Darois du 06 septembre 2022 ayant été respecté, l'enquête a été close le 28 octobre 2022 à 18 h 30.

2.10 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement fixant les modalités de clôture de l'enquête publique, je me suis rendu à la mairie de Darois, le mercredi 02 novembre 2022, pour remettre et commenter le procès verbal de synthèse des observations à Monsieur Minard, Maire de la commune et à trois adjoints : Mme Guerreiro, M. Girard et M. Mousseron.

Le 17 novembre 2022, Monsieur le maire de la commune de Darois m'a transmis le mémoire en réponse. Les questions et observations ainsi que les réponses apportées sont examinées et commentées ci-après, dans la partie 3 : « Analyse des observations »

2.11 Relation comptable des observations

Le bilan comptable des observations est de 18 annotées dans le registre d'enquête et de 28 (2 doublons) sur le registre dématérialisé qui a comptabilisé 789 vues.

04 courriers ont été adressés au commissaire et annexés au registre. Aucune observation orale n'a été faite. Toutes les observations proviennent du public.

27 personnes sont venues dans les permanences dont 03 pour se renseigner sur le projet sans écrire sur le registre

Toutes les observations du registre dématérialisé ont été jointes au registre papier.

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 Personnes entendues

J'ai rencontré Monsieur **Minard**, maire de Darois lors de deux permanences ainsi que Monsieur Girard, premier adjoint

3.2 Annotations sur les registres d'enquête papier et dématérialisé

Toutes les annotations ont été examinées par le commissaire enquêteur et remises à Monsieur le Maire. En raison de leur nombre et de la similitude de certains thèmes, elles ont été regroupées à l'exception de celles de Monsieur et Madame Pierron ainsi que de Madame Bodin car il s'agissait de demandes particulières concernant leurs propres terrains

Les thèmes abordés sont les suivants :

- Modalités de la concertation
- Remise en cause des objectifs démographiques, des chiffres annoncés et de la méthodologie
- Rejet des zones AU du Village et de la Creusille
- Développement urbain du terrain communal situé route d'Etaules
- Constructibilité prioritaire des dents creuses hors parc du château
- Inquiétude sur la ressource en eau potable pour l'augmentation de population projetée
- Aménagement de la zone dite du Village
- Divers

3.2.1 OBSERVATIONS GENERALES

3.2.1.1 Modalités de la concertation

Observations de Mr MORNAND, M DE CARPENTIER, de M et Mme LEGRAND et de M HERBIN

La population a été avisée de l'ouverture de la concertation sur ce dossier le 24 juin 2019 en invitant les habitants à une réunion de présentation de l'avant-projet le 8 juillet 2019. Les comptes rendus des délibérations du conseil municipal portant sur le PLU entre le 03/12/2015 et le 24/06/2019 ont-ils été portés à la connaissance du public ? Si oui comment ? Quelles ont été les modalités concrètes de la concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet, notamment avec les habitants, l'association municipale de Darois et les personnes concernées ?

Le site internet officiel de la commune de Darois présentait un onglet “ PLU - Urbanisme” sous le thème “ Cadre de vie” : aucune mention n’est faite du PLU en cours sinon du SCoT.

Réponse du maitre d'ouvrage

Bien que la concertation ait été ouverte dès la délibération de lancement, comme l'impose le code de l'urbanisme, aucun élément n'a été mis à la disposition des habitants avant le début des études, soit courant 2016-2017. Une longue phase de réflexion s'est déroulée courant 2018 pendant laquelle aucun document n'a été produit (il s'agissait de dresser le diagnostic communal et l'état initial de l'environnement) et la phase de concertation a de nouveau débuté courant 2019 lorsque les premiers éléments étaient disponibles.

Les comptes-rendus de travail n'ont pas fait l'objet de publication ou de mise à disposition des habitants. Ce choix a été effectué dès le début de la mission sachant qu'il s'agissait de réunion de travail préalable. Les élus ont également pris en compte les risques liés à la communication des comptes-rendus (non obligatoire) qui est parfois source d'incohérence pour les habitants ou porteurs de projet, certaines informations ou orientations pouvant être réévaluées de réunion en réunion (il s'agissait de ne pas laisser fuiter des éléments de réflexions qui n'étaient pas aboutis).

Il est rappelé que la CADA a largement pu trancher sur le caractère non communicable de ces documents jusqu'à l'approbation du PLU, ces derniers constituant encore une fois des documents de travail interne « non communicables » sauf sur volonté des élus.

S'agissant des comptes-rendus des délibérations en question, ces derniers étaient communicables au même titre que l'ensemble des comptes-rendus des délibérations du conseil et au même titre que toutes les autres.

Les modalités concrètes de la concertation sont détaillées et exposées dans le bilan de la concertation. Ce document a pu mettre en avant que les modalités encadrées par la délibération de lancement avaient été respectées et que la Commune avait su les développer sur demande des habitants.

La publication sur le site internet n'est pas obligatoire, sauf en ce qui concerne l'organisation de l'enquête publique, et ne saurait remplacer la publication papier effectuée conformément au titre du Code. La délibération de lancement ne visait pas le site internet comme outil de communication (cet outil n'étant pas systématiquement accessible par tous), privilégiant une publication dans les supports de communications traditionnels (panneaux et boîtes aux lettres).

Lors de la réunion publique de présentation de l'avant-projet de PLU le 8 juillet 2019, les habitants de Darois ont manifesté leur surprise et ont réagi particulièrement sur les points suivants :

1. Classement d'une partie de la zone agricole en constructible sans que l'exploitant agricole concerné ait été consulté ;
2. Classement de fonds de jardin sans que les habitants concernés aient été informés à l'avance ;
3. Classement en « Zone à Urbaniser » d'une partie du parc du château qui était classée en zone naturelle au POS.

A l'issue de cette réunion, une nouvelle version du dossier de concertation prenant en compte les points 1 et 2 précédemment cités a été disponible (Avis à la population du 26 juillet 2019). Pourquoi le conseil municipal n'a-t-il pas pris le soin d'avoir un minimum d'échanges avec les habitants directement concernés par les points 1 et 2 conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme ?

Réponse du maître d'ouvrage

Il n'est pas du ressort des élus d'engager une concertation directe avec certains propriétaires fonciers dans le cadre de l'élaboration du PLU, ce document devant promouvoir le développement de l'intérêt général et la somme des intérêts particuliers. La concertation se doit d'être ouverte à tous, et tous les habitants doivent pouvoir bénéficier des mêmes conditions de dialogue et d'information. Les propriétaires fonciers qui le souhaitent pouvaient venir prendre des informations auprès des élus, cette démarche a été rappelée et présentée lors des réunions publiques évoquées.

L'article L.300-2 mis en avant dans les remarques concerne des projets soumis à permis de construire ou permis d'aménager, ce qui n'est pas le cas ici car il ne s'agit pas de dialoguer sur un projet précis, mais d'encadrer les possibilités de développement dans le cadre du PLU. D'ailleurs l'article L.300-2 vise « les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, autres que ceux mentionnés au 3° de l'article L. 103-2, situés sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale, par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu ou par une carte communale peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2. Celle-ci est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage ».

Une telle concertation pourra être réévaluée (sans engagement de la commune) lors du dépôt du permis de construire.

Une réunion informelle s'est tenue en mairie le 5 septembre 2019 à l'invitation de Monsieur le Maire à la suite des interrogations qu'exprimaient des habitants sur l'urbanisation d'une partie du parc du château et accessoirement sur le choix de la période estivale pour mener la concertation. Monsieur le Maire a présenté les raisons qui avaient conduit à classer cet espace en zone AUE et indiqué qu'il avait eu des échanges ces dernières années avec la propriétaire sur le projet de lotissement et les contreparties que pouvait en tirer la commune (cession de l'allée cavalière et du mur d'enceinte en pierres sèches). Les participants ont surtout retenu de cet échange que

d'après Monsieur le Maire, il n'y avait pas d'alternative à l'option présentée dans le projet de PLU et qu'un projet de lotissement était impossible au sein de la réserve foncière de 5,5 ha de terrain constructible au POS que les conseils municipaux avaient progressivement constituée au cours des décennies précédentes. Il a été en outre convenu que la période de consultation serait prolongée et qu'une prochaine réunion serait ouverte à l'ensemble des habitants de Darois.

L'avis à la population du 17 septembre 2019, n'offrait-il pas l'opportunité de présenter par écrit les raisons du renoncement à urbaniser une partie des 5,5 ha de terrain dont la commune est propriétaire et expliquer, voire justifier, un changement aussi radical dans l'orientation de la politique d'aménagement que la commune s'était donnée depuis très longtemps, ce qui aurait permis de mettre un terme à toutes les questions et incompréhensions des habitants s'étant penchés sur le dossier du PLU ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les élus ne sont pas d'accord avec le parti pris dans cette remarque, le fait de ne pas urbaniser la butte de Corniot ne constitue pas un changement radical de position puisque ce parti était celui clairement affiché dès le départ. Les réunions publiques n'ont pas eu pour effet de trouver une réponse aux propositions de modifications des habitants mais de leur expliquer les tenants et aboutissants des choix traduits dans le PLU. L'avis en lui-même n'avait pas pour but de faire une synthèse des éléments mis en avant, d'autant que les tenants et aboutissants des réflexions ont clairement été exposés dans le cadre de la réunion publique. Cette dernière n'avait rien d'informelle puisqu'elle a été encadrée selon les mêmes modalités que la première réunion publique.

S'agissant des questions et interrogations exprimées par les habitants, tous les éléments de réponse étaient exposés dans la partie choix retenus du PLU et ne pouvaient échapper à ces personnes qui se sont dites intéressées par l'argumentaire mis en place par la Commune.

Le bilan de la concertation faisait également écho des réponses claires et précises apportées par le Conseil, ce bilan a fait l'objet d'une délibération publiée, affichée en mairie et était disponible en libre consultation.

Les Infos Rapides de la mairie de Darois de novembre 2019 permettent de clore, à ce stade, la communication sur le Plan Local d'Urbanisme en informant que « Le Conseil Municipal a tiré un bilan définitif favorable de la concertation par délibération du 04/11/2019, les remarques et conclusions du bilan ne nécessitant pas de modifier les pièces du PLU telles que présentées à la population lors de la phase de concertation. Le dossier de PLU, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, sera tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture. La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie ». Pourquoi cette délibération si importante pour le futur de la commune et d'une manière plus générale le dossier de PLU n'ont-ils pas été accessibles sur le site internet de Darois ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les modalités de publication et d'affichage de la délibération tirant le bilan de la concertation ont été faites de sorte à assurer une bonne information de tous les habitants. Cette mention a été reportée au sein du journal local et permettait de viser l'ensemble de la population et non seuls ceux bénéficiant d'un accès internet.

La mise à disposition du « Bilan de la concertation » auprès de tous les habitants de Darois ne présentait-elle pas un intérêt en communiquant sur les points essentiels soulevés lors de la concertation, manifestant une reconnaissance à toutes les personnes qui ont pris le temps de consulter et d'étudier le dossier de PLU, de porter des commentaires sur le registre de concertation afin d'améliorer le projet, - sensibilisant les personnes ne s'étant pas impliqués, ou n'ayant pas pu s'impliquer, lors de la phase de concertation, aux enjeux que soulève l'élaboration du PLU et finalement en apportant à toute la population des éléments d'information complémentaires pour l'étape suivante, c'est-à-dire l'enquête publique ?

Réponse du maître d'ouvrage

C'est justement en ce sens que le bulletin d'informations rappelait que le bilan de la concertation était disponible. Encore une fois, les personnes intéressées ou cherchant des réponses avaient l'occasion de venir consulter le document et trouver ainsi une réponse claire et argumentée à l'ensemble des remarques soulevées.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se satisfait des réponses argumentées de la municipalité. Le choix de la diffusion des informations dans le journal local et les infos rapides permet de lutter contre la fracture numérique et de toucher l'ensemble de la population. L'examen du bilan de concertation joint au dossier d'enquête permet de constater que la phase de concertation a été menée du 04 décembre 2015 au 06 septembre 2019 puis repoussée au 15 octobre 2019 à la demande des habitants.

Le registre de concertation a reçu 24 observations. L'analyse de la procédure menée avec ses réunions publiques et ses diverses informations diffusées aux habitants m'amène à estimer que la concertation a été menée conformément à la réglementation même si l'ensemble du dossier n'a pu être mis à disposition dès le début de la période

3.2.1.2 Objectifs démographiques

Observations de Mr LAURENCIN, Mr MORNAND, DE CARPENTIER, Mme ZIMMERMANN, Mr HERAMBOURG, de Mme PETIT, de M NEVERS, de Mme DABULEWICZ, de la famille GRAILLOT

Il est important de noter que d'après l'INSEE, la population légale de Darois était de 512 habitants en 2019

La commune de Darois héberge depuis 2007 un EHPAD. Les résidents sont au nombre de 82 au recensement de 2016 et recensés au titre d'une communauté. Il s'agit d'une population importante qui représente 17% de la population totale de

Darois. Les statisticiens ont pris soin de bien faire la distinction dans les recensements entre la population vivant en communauté (comme un EPHAD) et la population des résidences principales, la somme des deux constituant la population municipale de la commune. Pourquoi ? La population municipale est utilisée dans le cas de la planification de certains équipements (eau, assainissement, traitement des déchets par exemple). En revanche, les objectifs de croissance démographique d'une commune ou bien le vieillissement de la population sont calculés, sauf exception, sur la seule population des résidences principales (399 à Darois en 2016).

Réponse du maître d'ouvrage

Il est vrai que les services de l'Etat et le SCOT se basent sur la population des résidences principales, autrement qualifiée de population municipale. D'ailleurs l'ensemble des données statistiques disponibles au titre de l'INSEE dans le dossier complet se basent seulement sur la population municipale et non sur celle de la population totale. Il n'est donc pas possible au titre du PLU (sauf à faire appel à des statisticiens professionnels ce qui n'est pas le cas dans le cadre du PLU) de faire des projections détaillées sur la population totale. En outre contrairement à ce qui indiqué, les projections en matière de réseau par exemple se basent sur des postulats tous aussi différents les uns que les autres (la STEP est calculée en fonction d'un équivalent habitant, l'eau potable s'appuie sur la population municipale).

Contrairement aux éléments relevés, les résidents de l'EHPAD sont compris au sein de la population municipale et sont donc pris en compte dans les données de l'INSEE, notamment au travers des raisonnements exposés dans le diagnostic.

L'accueil des seniors en 2007 renforce les données du diagnostic en ce que ce dernier justifie le regain de croissance enregistré entre 2006 et 2011 (pour mémoire +3% par an), l'augmentation de la population étant en partie principalement attribuée au titre des résidents de l'EHPAD.

C'est à tort qu'il est considéré que le diagnostic ne prend pas en compte les seniors de l'EHPAD puisqu'il est clairement fait le lien entre l'augmentation du taux de mortalité et l'ouverture de ce bâtiment en 2007 (page 26 du rapport). Le rapport indique également qu'au moment du recensement (2016), 73 pensionnaires étaient recensés. Le rapport indique toujours très clairement (page 27) qu'il n'est pas du ressort du diagnostic de détailler avec précision les données d'évolution mais de faire émerger les grandes tendances qui s'appuient sur la prise en compte des retraités.

Les conséquences du vieillissement mises en avant au titre du rapport ne sont pas seulement liées à l'augmentation des seniors, elles se basent sur une analyse combinée prenant notamment en compte la baisse générale du taux de natalité. Page 29 le rapport souligne la nécessité d'utiliser les données mobilisées avec précaution car les tranches d'âge des plus de 60 ans ont vocation à augmenter artificiellement depuis l'implantation de l'EHPAD.

Enfin, le rapport s'appuie sur l'augmentation de la tranche des 15-29 ans pour souligner le dynamisme qui doit être poursuivi sur le territoire.

La figure 6 du rapport de présentation, en page 24, donne une population de 481 habitants en 2016 conforme à la donnée officielle de l'INSEE.

Page 25, la figure 7 introduit une population de 441 habitants en 2016, dont la source citée est aussi l'INSEE avec la précision « recensement complémentaire de 2016 ». Il convient de rappeler que la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 a prévu dans son article 156 que "le recensement de la population aura lieu de manière exhaustive tous les cinq ans dans les communes de moins de 10 000 habitants. Ces chiffres seront actualisés chaque année pendant la période s'écoulant entre deux recensements. Parallèlement, la procédure des recensements complémentaires ne sera plus mise en œuvre".

Dans différentes parties de l'étude, cette population de 441 habitants est qualifiée de "population", "population municipale", "population sans double compte" sans qu'il soit possible d'identifier clairement si la population de l'EHPAD est incluse (ce que les termes précédents laissent pourtant supposer).

Observation 1 : Pourquoi les définitions et les concepts de population attachés aux recensements de la population et largement expliqués dans les documents de l'INSEE ne sont-ils pas respectés ?

Réponse du maître d'ouvrage

Une relecture attentive du rapport sera effectuée pour corriger le cas échéant ces différentes terminologies et se baser sur la population recensée en 2016 (441 habitants), mais la population de base prise en compte est sans conteste celle de la population municipale.

Observation 2 : 2016 étant une année de recensement exhaustif de la population à Darois, la procédure des recensements complémentaires n'ayant plus cours, comment la population de 441 habitants peut-elle être justifiée ? Comment l'INSEE peut-il être cité comme source officielle de cette donnée de population ? Pourquoi cette donnée a-t-elle été choisie pour être utilisée dans la suite du rapport ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les recensements de population pris comme base par l'INSEE suivent une logique plutôt compliquée : la période de référence prise en compte n'est pas la même pour toutes les communes. En 2016, la commune a pu confirmer les données de population suite au recensement complémentaire effectué par l'INSEE en indiquant bien 441 habitants en 2016.

La commune a ainsi transmis les éléments suivants par mail en date du 28/04/2016 :

« Bonjour, Documents INSEE : population 2014 : 445 habitants 2015 : 444 habitants 2016 : 441 habitants population au 1er janvier pour chaque année pour le recensement du 21 janvier 2016 au 20 février 2016 : 385 habitants à cela il faut ajouter les résidents de la maison de retraite (environ 70) l'INSEE ne m'a pas donné le chiffre définitif, d'après notre formateur ceci sera fait pour la fin d'année et le recensement comptera pour 2017. Pour le recensement 2011 la population était de 468 habitants, donc malgré le nouveau lotissement "le champ fleuri" la population n'a

pas

augmenté.

Cordialement, Anick LACK »

C'est donc avec justification que les projections se basent sur la population de 2016 avec 441 habitants.

L'orientation 3 du PADD prévoit un objectif démographique d'environ 512 habitants d'ici une quinzaine d'années (horizon 2030), ce qui correspond à un objectif de croissance démographique de l'ordre de 1.0% par an en moyenne, sans préciser s'il s'agit de la population municipale ou celles des résidences principales

Le taux moyen de croissance démographique entre 1999 et 2016 a été de 1.9% avec EHPAD et de 0.8% sans.

La projection réelle serait donc en 2031 de 463 habitants pour les résidences principales et de 545 habitants pour la population municipale

L'orientation 6 du PADD prévoit la construction de 40 logements d'ici 10 à 15 ans en partant d'une population de 441 habitants en 2016 .dont 16 en extension en zone AU et 24 dans les dents creuses

Selon les données INSEE, le besoin réel serait de 25 logements dont un seul logement en extension ce qui revient à abandonner les zones AU

Réponse du maître d'ouvrage

Comme sur l'ensemble du document, la population prise en compte est celle liée aux résidences principales, puisque la population projetée se base en appliquant un taux d'occupation sur les constructions envisagées au titre du PLU. Les projections réelles sont celles mises en avant dans le PLU, elles se basent sur la population INSEE, la prise en compte des projets et l'application d'un nombre de logements par ménage. Cette projection n'anticipe pas d'évolution des populations de résidents seniors puisque ceux-ci sont déjà intégrés dans les données de 441 habitants.

Il est difficile de comprendre le raisonnement mis en avant dans la remarque. Ce n'est pas l'INSEE qui fixe le nombre de logements en projection mais le PADD. Comme évoqué, ce dernier se base sur les données INSEE. 441 habitants au départ auxquelles on applique un taux de croissance démographique de 1% annuel, ce qui donne 512 habitants en 2031. Il ne s'agit pas de projeter la croissance au regard de l'objectif de 0.8% mais sur celui de 1% (objectif retenu au titre du PADD). C'est sur la base de la population nouvelle estimée (71 habitants) que sont déterminés les besoins en logements. Tout ce cheminement est mathématique et ce qui est remis en cause ici c'est :

- *La population de base (c'est pourtant celle donnée par l'INSEE, celle sur laquelle s'appuient les services de l'Etat pour vérifier la cohérence des données mobilisées), elle n'est pas contestable en l'état.*
- *Le taux de croissance démographique : La commune a mis en évidence une perte d'habitants sur ces dernières années et souhaite donc renforcer le taux de croissance par rapport aux années passées en se fixant un objectif d'1%. Même si le taux effectif entre 2011 et 2016 était de 0.8% d'après les dires reportés,*

celui à prendre en compte est celui constaté sur les 15 dernières années (même période de référence que le PLU projeté sur 15 ans pour garder une cohérence globale), soit entre 1999 et 2016 (1.3% annuel).

Les arguments et la réflexion employés s'appuient sur un raisonnement logique et cohérent qui prend en compte la temporalité du PLU.

En page 88 et 89 du rapport de présentation, un nouvel objectif démographique de 558 habitants contredit celui de 512 habitants. Les erreurs proviennent de la population de base pour 2016 : population municipale de 441 habitants

Réponse du maître d'ouvrage

Il n'y a pas de contradiction. Dans le premier temps, les pages 88 et 89 n'affichent pas 558 habitants mais deux scénarios portant la population projetée entre 512 et 551 habitants en fonction des taux de croissance retenus (1% ou 1.5%).

Ensuite, la page 234 du rapport (partie choix retenus) introduit cette notion de 556 habitants mais simplement pour montrer que la mise à jour des données du diagnostic n'affecte pas les projections du PLU.

En effet, il est rappelé et détaillé dans le rapport que les projections démographiques qui ont servie de base à l'élaboration du PLU ne sont pas à jour. Les grandes orientations du PADD fondent les objectifs démographiques projetés sur les prochaines années, étant donnée la durée d'élaboration du PLU il est normal de constater une évolution de ces données, ce qui ne remet pas en cause les prescriptions règlementaires mises en œuvre.

Globalement entre 2016 (date des données du diagnostic) et 2019 (date des données du PADD mis à jour) la population a augmenté passant de 441 habitants (2016) à 481 habitants, (2019), le nombre de résidences principales reste inchangé. Le taux d'occupation en 2016 ayant naturellement évolué (passant de 2.8 à 3 personnes par ménage, il est logique de penser que le taux d'occupation projeté sur les 15 prochaines années soit lui aussi réévalué (passant ainsi de 2.6 à 2.8). Partant de ces constats - et du taux de croissance annuel retenu pour le développement de la population (rappel 1%), le nouvel objectif démographique estimé en prenant en compte la mise à jour des données du rapport se porte à 558 habitants (contre 512 comme exposé dans le diagnostic), nécessitant la création de 18 logements en extension (contre les 16 initialement projetés). Les données du PADD et notamment les projections démographiques restent donc cohérentes.

Une précision est également apportée sur le fait que l'objectif démographique de 512 habitants projeté pour le PADD débattu en novembre 2017 n'est pas un objectif à atteindre en soit (le PLU n'ayant pas les moyens d'encadrer l'évolution de la population via le contrôle des décès, des naissances ou des entrées et sorties du territoire). Il

constitue un outil d'aide à la décision qui permet d'orienter les élus sur les choix à mettre en œuvre dans le PLU.

Remarque du commissaire enquêteur

Il convient de noter que le chiffre du deuxième alinéa (p 234) est de 558 habitants et non 556.

L'analyse du vieillissement de la population est erronée car elle ne précise pas la part de ce vieillissement due à l'EHPAD.

Réponse du maître d'ouvrage

Comme exposé ci-avant, la population de base prise en compte dans les données INSEE est celle de la population municipale (sans double compte), population qui prend en compte les seniors résidants au sein de l'EHPAD.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur partage les explications du maître d'ouvrage en réponse à l'argumentaire statistique élaboré par un spécialiste. Il faut noter que les données démographiques sont fluctuantes. L'important, ce sont les objectifs du PADD. Il conviendra cependant de mettre à jour l'utilisation des différentes terminologies concernant les populations prises en compte. Il faut noter qu'en page 234 du rapport de présentation, le maître d'ouvrage rappelle que les projections démographiques servant de base à l'élaboration du PLU ne sont pas à jour, celles ayant servi pour le PADD sont celles de novembre 2017. Ces chiffres devront être actualisés.

3.2.1.3 Rejet de la zone AU dite de la Creusille

Observations de M. LAURENCIN, de M DE CARPENTIER, de M et Mme COURIVAUX et de M et Mme LEGRAND, de Mme PETIT, de la famille GRAILLOT

La zone AU dite de Creusille est trop excentrée, en contradiction avec l'objectif de resserrement de l'habitat et située près de l'axe de piste de l'aérodrome exposant aux nuisances sonores de l'aérodrome ainsi que de la carrière de Prenoys.

Réponse du maître d'ouvrage

Il est vrai que la localisation du site de la Creusille se trouve quelque peu éloignée du centre du village, toutefois les avantages liés à son développement permettent de compenser son éloignement. De plus, le village s'est développé ces dernières années essentiellement sur sa partie Sud, au gré des opportunités des propriétaires fonciers.

Les enjeux écologiques, paysagers et environnementaux sont plus favorables sur ce secteur que sur celui de la butte de Corniot, car :

- Une partie de la butte de Corniot est inscrite en risque naturel de retrait-gonflement des argiles et de glissement de terrain, ce qui n'est pas le cas du site de la Creusille.
- Tout le site de la butte de Corniot (jusqu'aux abords du bourg) est également inscrit au sein de la ZNIEFF de type I.
- Le site de la Creusille est concerné par des prairies mésophiles alors que la butte de Corniot est une pelouse sèche présentant un intérêt écologique majeur au titre du SCOT, jouant notamment un rôle au titre des corridors écologiques.
- Globalement le diagnostic environnemental attribut un intérêt écologique fort au site de la Butte de Corniot (et aux abords du bourg), alors que le site de la Creusille est classé en intérêt écologique faible.
- Seules les sensibilités paysagères sont plus présentes sur le site de la Creusille que sur celui de la Butte de Corniot, mais les orientations imposées à l'opération permettent d'assurer son intégration dans le paysage.

L'aménagement du site de la Creusille en matière de besoin économique s'inscrit pleinement dans la continuité de la zone existante, cela n'est pas remis en cause. Le point contesté lors de l'enquête porte sur le développement de l'habitat. Cependant, le parti pris par les élus est celui d'allier développement économique et habitat de sorte à répondre aux besoins des actifs susceptibles de s'implanter sur la Commune. Cela permet également de renforcer l'attractivité de cette zone AUE en donnant la possibilité aux futurs porteurs de projet de s'implanter à proximité de leur site (ce qui permet de réduire les besoins de déplacement).

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur approuve les arguments du maître d'ouvrage qui souhaite allier développement économique et habitat et qui essaie d'attirer les actifs travaillant sur Darois tout en habitant à l'extérieur limitant ainsi les déplacements automobiles. Le site est dans l'enveloppe urbaine de la commune et dans la continuité d'autres habitations

3.2.1.4 Constructibilité de la zone AU dite du Village

Observations de M MORNAND, de M LAURENCIN, de M DE CARPENTIER, de M DURIEUX, de Mme SANZEY, de M RACINE, de M et Mme ZIMMERMANN, de M HERAMBOURG, de M RENAUT, de M et Mme CHARLEMAGNE, de M et Mme COURIVAUX, de M et Mme SIMON-VALLET, de M et Mme LEGRAND, de Mme RUSSO, de Mme BODIN, de l'association des Vieilles Maisons Françaises et de l'Association pour la sauvegarde des Édifices Ruraux de la Côte d'Or, de M TRIPIER, de M et Mme LEBRUN, de M GAGNEUR, de Mme PETIT, de M ESTIVAL, de M RONDEY, de M et Mme PAWLAK, de M NEVERS, de FRANCK, de Mme JORLAND, de ANONYME, de M STAAL, de Mme FREQUELIN, de FRANCE NATURE ENVIRONNEMENT, de Mme ROBIN, de M et Mme FERNANDES, de M et Mme VIGNERON, de la famille GRAILLOT, de Mme DABULEWICZ, de M et Mme MATHIEU, de M LAMAIN, de M HERBIN et de Mme BERNARDIN

Classé « Espace boisé à conserver » dans le POS de 1979, le château, son parc boisé ainsi que son mur d'enceinte en pierres sèches, le tout datant de plusieurs siècles, est

le seul témoin de la réorganisation du village à la fin du XVII^e siècle au même titre que l'église et le cimetière qui leur sont contigus. Cet ensemble représente un réel cœur historique au centre du village. La création de 10 pavillons induirait inévitablement la destruction d'une partie du mur d'enceinte ainsi que l'abattage d'arbres remarquables et centenaires

Cet ensemble historique, parc et château, recèle une biodiversité, oiseaux, faune, arbres à protéger. Il représente pour la commune un poumon vert absorbant de CO₂ ; un arbre absorbe entre 10 et 40 kg de CO₂ par an en moyenne. Il doit être considéré au même titre que d'autres sites historiques, architecturaux et naturels du territoire du ScoT au risque de faire définitivement perdre son caractère rural au village.

La construction du lotissement entraînera des nuisances avec l'augmentation de la circulation automobile dans des rues étroites et inadaptées.

La commune devrait racheter ce parc pour en faire un espace public avec des aires de jeux.

Réponse du maître d'ouvrage

Pour mémoire, la position des élus a été mise en avant dans le cadre du bilan de la concertation :

Au regard des prescriptions graphiques proposées dans le projet de PLU, M. le Maire estime que le maintien de l'intégralité du parc en tant que poumon vert apparaît démesuré compte tenu de sa valeur écologique (pas de corridor, quelques arbres tous globalement préservés). Le projet de PLU prévoit également le maintien d'autres espaces tampons au sein du bourg, sur le surplus du parc et au sein même du futur lotissement (prévu au sein de la partie constructible du parc). Cela permet de justifier que la solution alternative proposée par les habitants dans le cadre de la concertation n'est pas totalement écartée puisque la partie du parc maintenue en zone N constitue en soi un de ces espaces tampons identifiés au titre du SCOT.

Le parc constitue un élément préservé dans son ensemble par les élus, puisque des emplacements réservés et les OAP de la zone permettent de conserver sa fonction « paysagère ». Les orientations imposent à ce titre le maintien des arbres existants sur les pourtours du parc, la mise en valeur de ce dernier via la préservation et l'aménagement de l'allée cavalière et du mur de pierres sèches. Elles imposent également la création d'un « cœur végétalisé » qui doit pouvoir contribuer au cadre de vie des habitants. Cet espace constitue une zone tampon comme identifiée au titre du SCOT et permet de créer un espace public de qualité, bénéfique à tous et créateur de lien social, qui rappelle le parc. M. le Maire attire également l'attention sur le fait que la moitié du clos reste maintenue en zone naturelle permettant de conserver en partie le « poumon vert » du bourg.

La suppression de l'espace boisé classé (EBC) initialement institué au titre du POS répond à des enjeux écologiques et environnementaux et est liée à l'objectif de modération de la consommation des terres agricoles et naturelles. N'oublions pas

qu'à l'heure actuelle, le POS est caduc et l'aménagement du parc est donc soumis aux dispositions du RNU (autrement dit, les prescriptions de l'EBC ne s'appliquent plus). En outre, l'outil EBC présente une contrainte à prendre en compte et n'apparaît pas justifié au regard des éléments contextuels, la partie maintenue en zone N ne présente pas un taux de boisement plus important que certains espaces du bourg. Ce maintien n'est également plus nécessaire au sein de la zone AU, dans le sens où le règlement du PLU impose la préservation des éléments arborés existants (obligation de maintien ou de remplacement), ainsi que la préservation de l'allée cavalière via son classement en emplacement réservé. Seuls quelques arbres peuvent être supprimés dans le bosquet présent au centre de la zone et cela au regard de leur état de santé général, par contre ils devront impérativement être remplacés.

À noter qu'une seconde réunion publique a permis de faire le point sur le secteur du parc. Orientée sur les points soulevés lors de la concertation, elle a mobilisé en grande partie l'ensemble des riverains immédiats du site, les autres habitants étant globalement favorables au développement de ce secteur. Afin de répondre aux craintes mises en avant, à savoir la disparition d'un poumon vert et des éléments paysagers, M. le Maire souligne que les élus ont fait appel à un paysagiste.

Ainsi, en lien avec les éléments mis en avant dans le cadre du bilan de la concertation, le maintien de l'outil EBC (très largement utilisé dans le cadre des POS) est de plus en plus limité et encadré dans les PLU. Les prescriptions réglementaires instituées au titre du règlement et des OAP permettent d'atteindre les mêmes objectifs.

La mobilisation d'une partie du parc n'est pas de nature à remettre en cause les enjeux historiques mis en avant, à noter toutefois que ces derniers sont très limités, le parc et le château (qui n'est en fait qu'une maison bourgeoise) ne font l'objet d'aucune identification ou protection spécifique supra communale. A ce titre, le qualificatif de « château » employé dans le PLU fait référence principalement à la dénomination de la rue. Pour lever toute ambiguïté, ce terme de « château » pourrait être remplacé par celui de « maison bourgeoise ».

En outre l'aménagement proposé permet de conserver les éléments patrimoniaux évoqués, le mur, l'allée cavalière, la maison bourgeoise.

La biodiversité est semblable à celle présente dans les jardins alentour, d'autant que le mur de pierres sèches constitue à ce jour une barrière infranchissable pour une grande partie de la faune terrestre. Les enjeux de biodiversité ne seront pas remis en cause puisque les espaces verts et arbres existants seront préservés, la commune s'inscrit ainsi dans une logique de préservation. Le SCOT lui-même n'attribue pas à ce secteur un caractère patrimonial comme cela est soulevé sur d'autres sites du territoire.

Les nouvelles constructions vont effectivement augmenter la circulation, mais tout ceci a été étudié dans le cadre du projet. Contrairement à ce qui est évoqué les voiries sont suffisamment adaptées pour prendre en compte ce flux de circulation. Il s'agit en outre d'un flux qui sera mêlé aux véhicules actuels du village et qui n'aura pas un impact aussi conséquent que celui mis en avant par les propriétaires riverains. N'oublions pas

qu'eux même ont contribué à l'augmentation de la circulation lors de l'aménagement de cette partie de la rue.

Enfin, M. le Maire rappelle que la commune dispose déjà d'aire de jeux dans le clos de l'église, il n'est donc pas jugé nécessaire de doubler cette dernière.

Est-ce que l'évacuation des eaux pluviales a été bien étudiée ?

Réponse du maître d'ouvrage

Oui, la gestion des eaux pluviales s'appuie sur un raisonnement applicable à l'ensemble du bourg. Conformément au SAGE les eaux pluviales doivent préalablement être recueillies avant d'être infiltrées, et l'infiltration doit se faire sur le terrain via des ouvrages adaptés et suffisamment dimensionnés.

Pour mémoire les OAP prévoient les dispositions suivantes :

- *Altimétrie des aménagements adaptés à la gestion des eaux pluviales ;*
- *Les eaux pluviales du domaine public seront redirigées vers le point bas de la zone (ilot central constitué par le point d'eau actuel). Des mesures devront être mises en place pour assurer la sécurité et la salubrité de ce plan ;*
- *Les eaux pluviales privatives seront traitées à la parcelle conformément au règlement, lequel impose une infiltration après recueil, la mise en œuvre d'un dispositif de rétention (d'une capacité minimale de 8m³), et une épuration des eaux pluviales souillées pour toute surface imperméabilisée supérieure ou égale à 100m².*

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note des arguments développés par la municipalité pour la création de la zone AU dite du village. Ce projet particulièrement sensible a entraîné de nombreuses observations défavorables tant au niveau historique qu'environnemental et de nuisance automobile. Néanmoins, le règlement et l'OAP permettront de réaliser ce projet dans des conditions optimales en préservant le patrimoine et les enjeux de biodiversité.

3.2.1.5 Demande de constructibilité du terrain communal de la butte Corniot

Observations de M LAURENCIN, de M DE CARPENTIER, de M DURIEUX, de Mme SANZEY, de M et Mme ZIMMERMANN, de M HERAMBOURG, de M RENAUT de M et Mme SIMON-VILLET, de M et Mme LEGRAND, de M et Mme LEBRUN, de M GAGNEUR, de M NEVERS, de Mme JORLAND, de la famille GRAILLOT, de Mme DABULEWICZ

La commune est propriétaire d'un terrain de 5.5 ha sur la butte Corniot, route d'Etaules dans le prolongement des habitations existantes, dont l'acquisition a été réalisée dans la perspective du développement de Darois. De zone constructible dans le POS, il a été reclassé zone naturelle dans le projet de PLU.

Ce terrain est particulièrement bien situé (vue, ensoleillement, éloignement du bruit de la RD 971. De plus, il est proche du centre village

Réponse du maître d'ouvrage

Les enjeux de préservation de la butte de Corniot ont été largement détaillés dans le bilan de la concertation. Ce n'est pas parce que la commune a acquis des terrains qu'elle doit les viser prioritairement pour une constructibilité (d'autant que le principe de non acquisition des droits à bâtir est mis en avant pour certains porteurs de projet qui voient une partie de leur terrain déclassée).

Ainsi, il a été indiqué dans le cadre du bilan de la concertation que :

M. le Maire souligne que dans les grandes lignes, ce que retiennent les administrés c'est que la Commune ne veut pas construire sur la butte de Corniot (sur laquelle elle détient des parcelles communales) parce que le SCOT l'interdit. Certes les contraintes de préservation des réservoirs naturels sont très présentes dans le SCOT et fondent une nécessaire préservation de la butte de Corniot. Par contre il a bien été rappelé, notamment lors de la seconde réunion publique, que le PLU devait s'inscrire en compatibilité avec le SCOT et que l'aménagement d'un premier rang de construction pourrait ne pas être interdit en soi. Par contre, là où les choix retenus par les élus trouvent leur importance c'est sur la prise en compte de toutes les autres contraintes qui justifient que soit écartée la solution alternative proposée par les administrés (à savoir le maintien du parc et la constructibilité d'une partie de la butte de Corniot).

M. le Maire rappelle que le choix de localisation des zones de développement tient compte des contraintes naturelles et paysagères présentes sur le territoire et de la volonté de préserver le patrimoine agricole, naturel et paysager de DAROIS. Un recensement environnemental a permis de mettre en évidence la présence et l'intérêt de préserver les continuités écologiques, ainsi que les réservoirs de biodiversité dont la butte de Corniot fait partie (elle présente un intérêt écologique fort mis en avant au titre de l'état initial de l'environnement).

Ainsi, le choix de localisation du parc du château répond à l'objectif de renouvellement urbain prioritaire (pourquoi aller étendre le bourg sur la butte de Corniot alors qu'il est possible et même indispensable de mobiliser en priorité les gisements fonciers). Cet objectif est d'ordre public et répond à la nécessaire modération de la consommation des terres agricoles et naturelles.

En toute logique étendre les limites du bourg sur la butte de Corniot (quand bien même cela puisse être accepté par le SCOT) ne permet pas de prendre en compte cet objectif. De plus, aller étendre l'urbanisation sur la butte de Corniot, tout en prévoyant une consommation des terres dans le parc pour pouvoir y aménager des équipements publics (comme cela est proposé par les riverains) est tout aussi consommateur de foncier que la création de pavillons.

Le seul fait que le foncier disponible sur la Butte de Corniot soit communal ne justifie pas son maintien en zone constructible, le développement peut tout aussi bien se faire sur des terrains privés lorsque les conditions de raccordements, d'intégration (et autres) sont optimales, ce qui est le cas ici. Les administrés entendent vouloir conserver les droits à bâtir sur leurs propres terrains, tout en demandant que les gisements fonciers identifiés sur des terrains privés soient supprimés au profit d'une mobilisation des terrains communaux. Ceci n'est pas un argument en soit en urbanisme car comme exposé tout au long de la procédure, le maintien du caractère constructible d'un terrain n'est pas un droit acquis.

Globalement il ressort qu'aménager le parc n'est pas le fond du problème puisque des équipements publics (telle qu'une mairie) y sont proposés. Les arguments se fondent principalement sur le maintien du poumon vert et sur la préservation des arbres.

Dans la poursuite des propositions faites par les riverains, étendre l'urbanisation de l'autre côté de la Route d'Etaules ou sur les terres agricoles n'a pas de logique compte-tenu des besoins en extension (0.8 hectares). Le long de la Route d'Etaules reviendrait à permettre la création d'une première ligne de construction (l'aménagement de construction en arrière du lotissement n'étant pas permise faute d'accès) et impacterait l'alignement d'arbres existants qui contribuent aux continuités écologiques sur le territoire. La suppression de ces arbres serait elle aussi incompatible avec les objectifs de préservation des arbres mis en avant par les riverains. Il apparaît également plus difficile de maintenir dans son ensemble un alignement plutôt qu'un petit boqueteau, les enjeux écologiques n'étant pas les mêmes.

Certains riverains se sont penchés sur les possibilités de développement de la butte de Corniot en proposant 8 à 10 maisons (qui viendraient compenser celles prévues au sein du parc du château). Or le schéma d'intention proposé, bien qu'il ait le mérite de s'inscrire au sein de la trame urbaine, ne permet pas de répondre à tous les enjeux du PLU, notamment ceux liés aux besoins d'interconnexions entre les lotissements. Globalement, le développement proposé le long de la butte de Corniot porte sur une emprise de 1.24 hectares, soit sur un potentiel de 14 logements (avec une densité brute de 12 logements à l'hectare), ce qui représente dans les grandes lignes le besoin en logements prévu au titre du PLU.

Il est vrai que la localisation du site de la Creusille se trouve éloignée du centre du village, toutefois les avantages liés à son développement permettent de compenser son éloignement. Les enjeux écologiques, paysagers et environnementaux sont plus favorables sur ce secteur que sur celui de la butte de Corniot, car une partie de la butte de Corniot est inscrite en risques naturels de retrait-gonflement des argiles et de glissements de terrain. Tout le site de la butte de Corniot (jusqu'aux abords du bourg) est également inscrit au sein de la ZNIEFF de type I. Enfin, globalement le diagnostic environnemental attribue un intérêt écologique fort au site de la Butte de Corniot.

Outre les enjeux de préservation de l'environnement affichés à travers le PLU, et ceux liés à la cohérence en matière de projections démographiques, il est souligné que les objectifs de limitation de l'artificialisation et de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sont mis en avant et renforcés à travers la loi Climat et Résilience d'août 2021. Le développement des villages en extension constitue une démarche de dernier recours quand toutes les possibilités d'aménagement au sein des trames urbaines ont été mobilisées.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur approuve les arguments de la municipalité de ne pas construire sur la butte Corniot qui présente un intérêt écologique fort et qui est conforme aux objectifs de la loi Climat et Résilience. Elle est de plus soumise aux risques naturels de retrait gonflement des argiles et de glissement de terrain et située dans une ZNIEFF de type I

3.2.1.6 Constructibilité prioritaire des espaces interstitiels

Observation de M RACINE

Les espaces interstitiels recensés à Darois en 2016 sont au nombre de 28 mais qu'en est il aujourd'hui ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'analyse des capacités de mobilisation au sein de la trame urbaine a été effectuée en 2019. A noter que l'évolution des espaces n'a pas d'incidence sur les projections du PLU puisque leur mobilisation était déjà actée dans le cadre du projet.

Depuis l'analyse effectuée quelques constructions d'habitat ont été réalisées, elles sont toutes identifiées au sein des espaces initialement mis en avant comme potentiellement mobilisables. La carte ci-dessous permet de reprendre l'emprise des espaces interstitiels et de comparer les couches cadastrales de 2019 (en orange) et novembre 2022 (en rouge). Ces couches cadastrales sont issues des données GEOJSON. La vue aérienne utilisée est la dernière à jour en date de 2020.



En conclusion les constructions nouvelles ont déjà été prises en compte et intégrées dans les projections du PLU.

Le PLU met également en évidence des parcelles entre des espaces urbanisés à vocation d'habitat et des espaces urbanisés à vocation autre qu'habitat, hors des limites d'urbanisation, mais pourtant proche de routes. L'étude de la constructibilité de ces terrains pourrait être intéressante vis à vis du maintien du parc du château et de l'histoire de Darois. La fixation et l'étude des limites de l'urbanisation de Darois ont-elles été réalisées?

Réponse du maître d'ouvrage

L'étude de densification effectuée se base sur les limites de l'urbanisation de la commune contrairement à ce qui est mis en avant. Aucun potentiel à vocation d'habitat n'est identifié en dehors des anciennes zones urbaines du POS (qui servent d'appui aux limites de l'urbanisation). Les espaces à urbaniser à vocation autre que l'habitat tels qu'identifiés portent sur des vocations à maintenir (équipements collectifs et activités économiques). S'agissant de l'activité économique il est rappelé qu'il n'est pas dans l'intention des élus de permettre une mixité de destination au sein de la zone d'activité existante qui pourrait à terme bloquer son développement. En effet, beaucoup de communes font face petit à petit à un changement de destination progressif de leur zone d'activité parce que l'habitat y établit petit à petit ses droits. En outre, la valorisation et la préservation de la zone d'activité sont des enjeux identifiés et mis en avant à travers le SCOT, il n'est donc pas envisageable d'identifier des possibilités d'habitat au sein de cette zone. D'ailleurs il serait incohérent de vouloir prétendre préserver le cadre de vie des villageois et imposer aux nouveaux d'aller s'installer au milieu des activités existantes source de nuisances.

Toutes les capacités de densification ont été mises en avant en fonction de l'emprise des zones identifiées et de leurs possibilités d'aménagement (raccordement aux réseaux, accessibilité viaire). Certains espaces ont été identifiés en tant qu'espaces verts/ jardins qui font l'objet de mesure de protection dans le PLU (réglementairement et au niveau des OAP pour certains secteurs).

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas de remarque à ajouter sur la constructibilité des espaces interstitiels.

3.2.1.7 Alimentation en eau potable

Observations de M DE CARPENTIER, de M HERAMBOURG, de M TRIPIER, de M et Mme PAWLAK, de la famille GRAILLOT

Les études à l'époque avaient prévu l'assainissement et l'alimentation en eau pour 500/512 personnes. Au delà n'y aurait t-il pas des problèmes d'alimentation en eau ou des travaux importants à prévoir pour le village de Darois ?

Darois semble donc déjà aux limites qui étaient prévues en termes d'habitants.

Réponse du maître d'ouvrage

Les capacités d'alimentation mobilisables sur le territoire sont au cœur des réflexions engagées à travers les différents documents d'urbanisme des communes. Les projections estimées au regard de chacun des documents permettent de répondre aux besoins des futurs habitants.

Comme exposé dans l'analyse aux avis des personnes publiques associées, les capacités d'alimentation en eau potable sont jugées suffisantes pour répondre aux besoins des nouveaux habitants. En effet, le captage des Varennes Blanches, qui

alimente en eau potable la Commune, dispose d'une capacité de production de 400m³ par jour, soit 12 156 m³ / mois (146 000 m³/ annuel) actée par arrêté préfectoral en date du 11/08/1977.

Ce captage alimente les communes de Darois, Prenois et Etaules, dont la population totale en vigueur au 01/01/2020 (source INSEE) est de 1 265 habitants.

Partant du postulat d'un ratio de 6m³/mois/hab (ratio sur lequel se base habituellement la DDT), le volume prélevé (au regard des données INSEE) serait de 7 590m³/mois (91 080m³/an) sur les 12 156 m³ autorisés mensuellement.

Par mail en date du 09/11/2022, le syndicat intercommunal des eaux et d'assainissement de la vallée du Suzon a transmis les éléments suivants :

Suite à notre échange, voici un retour sur les éléments demandés :

1/ L'arrêté de DUP en vigueur mentionne une autorisation de prélèvement de 400 m³/j, correspondant à 146 000 m³/an par extrapolation.

2/ Quantités actuellement prélevées et distribuées :

Secteur du captage des Varennes-Blanches		
Année	Volumes mis en distribution en m ³	Volumes consommés autorisés en m ³
2019	97 169	80 892
2020	97 863	72 485
2021	108 141	79 687

3/ La population concernée par ce secteur correspond aux habitants des communes d'Etaules, de Darois et de Prenois.

4/ Les quantités pouvant être mobilisées sont réglementairement celles situées dans la limite de ce que fixe l'arrêté.

Sur ce sujet, la Commission Locale de l'Eau (CLE) du bassin de l'Ouche a mené une étude avec des propositions de volumes prélevables par ressource. Pour le captage des Varennes-Blanches, la proposition était de 82 000 m³ annuels. Cette proposition n'a pas été pour le moment suivie d'un arrêté préfectoral. C'est cependant sur cette base que la CLE émet ses avis concernant les dossiers loi sur l'eau.

Le syndicat du bassin de l'Ouche, structure porteuse de la CLE, est par ailleurs en train de renouveler son Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE). Dans ce cadre, il est prévu de réétudier la question des volumes prélevables.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note des éléments nouveaux transmis par le syndicat intercommunal des eaux et d'assainissement de la vallée du Suzon. La municipalité doit rester très vigilante sur la mise à jour des volumes prélevables.

3.2.1.8 Aménagement de la zone du village

Observations de M et Mme CHARLEMAGNE, de M et Me LEBRUN, de M et Mme ZIMMERMANN

L'entrée de la maison de M et Mme Charlemagne se situe à un endroit où la rue de l'église est la plus étroite. Il y a le long de notre mur des places de stationnement, dont une place handicapée pour leur véhicule aménagé pour leur fils en situation de handicap.

Pour limiter la gêne, il paraîtrait logique de prévoir que l'entrée ou la sortie du lotissement se fasse plus haut vers la rue du puits, à l'endroit où la rue de l'église s'élargit et où il n'y a plus de place de stationnement. Il n'y a plus de vis-à-vis et la tranquillité et la sécurité des personnes sera préservée.

Réponse du maître d'ouvrage

Comme exposé dans le cadre du bilan de la concertation, les OAP mises en œuvre au sein de cette zone imposent la création d'un sens unique dont la sortie est prévue là où la rue de l'Église est la plus élargie. Matérialiser la sortie plus au nord (c'est-à-dire plus vers la rue du Puits) ferait perdre toute cohérence urbaine à la future zone et remettrait en cause les principes traduits en matière de préservation du mur de pierres, de préservation du chemin de grande randonnée. De plus, la sortie ne peut être matérialisée plus haut compte tenu de la présence des arbres à préserver.



Les OAP textuelles de la zone indiquent cependant que la matérialisation de la sortie devra tenir compte des places de stationnement et des contraintes de visibilité, en maintenant autant que faire se peut les places de stationnement rue de l'Église. Les OAP pourraient être renforcées sur ce point pour indiquer que les places de stationnement existantes le long de la rue de l'Église doivent être conservées (ce qui n'empêchera pas la possibilité d'en supprimer une par exemple du moment où elle sera restituée sur cette même voie. Il est ainsi clairement évoqué la possibilité

d'aménager les places de stationnement, ce qui ne remet pas en question leur pérennité).

Quoi qu'il en soit, la largeur de la rue de l'Église (emprise de voirie circulée hors place de stationnement et des accotements enherbés) permettent aisément la réalisation d'un accès sans gêne pour les places existantes.



Vue sur la rue de l'Église depuis le haut (vers le carrefour avec la rue du Puits)



Vue sur la rue de l'Église depuis le bas

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur estime que la réponse de la mairie devrait permettre de préserver la place de stationnement handicapée pour le fils de M et Mme Charlemagne.

La densité des constructions dans le parc devrait être la plus limitée possible pour des raisons de tranquillité, de circulation et de sécurité.

Une certaine uniformité de construction (couleur des enduits, hauteur des maisons, toiture) devra être respectée.

Réponse du maître d'ouvrage

La densité des constructions imposée dans le parc est de 12 logements à l'hectare, soit la densité minimale affichée par le SCOT.



Pour information, les quartiers voisins présentent une densité relativement proche avec 8 logements à l'hectare à l'Est du parc (10 logements sur 1.37 ha), 11 logements à l'hectare à l'Ouest du parc (8 logements sur 0.77 ha) et 12 logements à l'hectare (18 logements sur 1.5 hectare) sur le dernier lotissement présent au Sud.

Appréciation du commissaire enquêteur

La densité prévue correspond aux enjeux du SCoT du pays Seine et Tilles

Il est prévu compte tenu de la taille des parcelles de faire stationner les véhicules des visiteurs sur le domaine public ce qui n'est pas supportable pour la libre circulation des promeneurs, des vélos, des livreurs de plus en plus nombreux.

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant le stationnement, il est précisé que le stationnement visiteur des habitants de la rue de l'Église est également prévu sur le domaine public et cela n'est pas remis en cause. Comme sur l'ensemble du bourg d'ailleurs, le stationnement des visiteurs est toujours effectué sur le domaine public, parfois même quand le domaine n'est pas dimensionné pour ça. Cette problématique est anticipée et prise en compte, le parti d'aménagement devra prévoir des places de stationnement visiteur qui devront être matérialisées au moment du dépôt du permis d'aménager. Ces places seront effectivement matérialisées le long de la voie interne mais leur emplacement sera travaillé et réfléchi de sorte à limiter le stationnement sauvage le long des voies. Ce principe est plus respectueux des promeneurs car les places seront matérialisées et limitées (notamment dans un contexte où l'emprise de la voirie devra être restreinte pour accepter une circulation en sens unique).

Appréciation du commissaire enquêteur

Le problème du stationnement, crucial dans un centre bourg a été pris en compte et anticipé par la municipalité.

Si le projet de construction se réalise, il faudrait une concertation des habitants au préalable pour réaliser un ensemble esthétique.

Réponse du maître d'ouvrage

La concertation préalable des habitants n'est pas écartée au titre d'un projet, mais elle n'est en rien obligatoire. Tout porteur de projet peut décider de mettre en œuvre son projet si ce dernier répond aux orientations et prescriptions du PLU. Le caractère esthétique du projet a été anticipé autant que possible lors de la rédaction des OAP pour tenir compte et encadrer les dérives éventuelles (comme celles constatées sur le reste du territoire ou sur la rue du Puits). En effet l'incohérence des constructions, des clôtures constituent un tout inesthétique que les élus ont souhaité encadrer dans le PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur est satisfait de la réponse.

3.2.1.9 Divers

Observations de M TRIPIER, de M LAURENCIN, de la mairie de DAROIS

L'acquisition du grand corps de ferme avant la montagne par un promoteur pourrait permettre de construire

Réponse du maître d'ouvrage

Les capacités de mobilisation du parc urbain ont été questionnées dans le cadre de l'étude de densification. Au moment de cette étude, les capacités mobilisables au sein du parc de logement vacant étaient estimées à 0 car inférieures à 5% du parc de logements. Ce maintien d'un certain pourcentage permet de maintenir une certaine fluidité du parc de logement et le renouvellement et dynamisme de la population.

En l'état, oui, l'acquisition de constructions par toute personne, promoteur ou porteur individuel, peut être source d'accueil de nouvelle population.

Le camping va amener de la circulation supplémentaire qui s'ajoutera à celle du lotissement du « village »

Réponse du maître d'ouvrage

Le camping n'apportera pas plus de circulation que celle qui existait déjà au moment de son activité. Il n'est pas dans les prérogatives du PLU de permettre son développement outre mesure (volonté de limiter le mitage du territoire et de conserver l'emprise actuelle) mais de garantir à minima sa pérennité.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les réponses données satisfont le commissaire enquêteur

Les orientations 25, 26 et 27 du PADD laissent perplexes

-Miser sur l'offre économique au sein de la zone d'activité existante pose question. En effet, l'implantation d'une entreprise importante de travaux publics a déjà fortement empiété sur les possibilités d'installations futures de TPE et PME. Elle a surtout complètement dénaturé cette zone d'activité qui a perdu son originalité, berceau de l'aviation de tourisme. Elle a mis à mal l'aspect environnemental du lieu, en particulier aux abords de la salle des fêtes. Elle est l'exemple même à ne pas suivre dans d'autres projets d'aménagement (cf. le projet de lotissement dans le parc du château) pour lesquels des préoccupations de court terme ou autres seraient privilégiées aux dépens d'une vision à long terme s'inscrivant dans une réflexion menée de longue date.

Réponse du maître d'ouvrage

Tout l'intérêt du PLU vise justement l'encadrement des prescriptions réglementaires en vue d'éviter les erreurs du passé et permettre une meilleure intégration et valorisation du territoire. N'oublions pas qu'à l'heure actuelle la commune est couverte par le Règlement National d'Urbanisme (les POS étant caducs), les constructions autorisées récemment l'ont donc été sans contrôle des engagements du PLU.

L'offre économique de la commune ne se limite pas à la seule zone d'activité, une mixité de fonctions est autorisée au sein du bourg (même si celle-ci est encadrée pour éviter les conflits de voisinage). Les contours du PLU et notamment du PADD ont été validés et esquissés avant le développement de l'entreprise en question.

Les enjeux de valorisation et de préservation des différents pôles de la commune sont ainsi traduits au sein du PLU, n'oublions pas que la zone d'activité est scindée en deux pour valoriser d'une part la vocation aéronautique (zone UA) et le reste des activités existantes (zone UE).

S'agissant du projet du parc du « château » (maison bourgeoise), ce dernier est relativement bien encadré, tant au niveau des OAP que du règlement textuel. Les enjeux sur le long terme sont pris en compte et permettent de prendre en compte les problématiques actuellement constatées sur le territoire (en termes d'harmonie des constructions, des clôtures). Donc les enjeux sont anticipés tant sur le court terme que sur le long terme.

Enfin il est rappelé que la vision à long terme doit prendre en compte les contraintes et enjeux propres au territoire, mais notamment les enjeux et prescriptions imposées à travers le contexte supra-communal, tant en matière de préservation des terres agricoles, de renforcement des continuités écologiques, de nécessaire réduction de la consommation et de densification. Tous ces enjeux ont été pris en compte et traduits de sorte à permettre la mise en œuvre d'un projet cohérent et adapté à la taille et aux ambitions de développement du territoire.

Appréciation du commissaire enquêteur

La mise en œuvre du PLU devrait permettre d'éviter les dérives précédentes

- développer des commerces et services de proximité paraît un vœu pieux puisque l'accueil pérenne de deux infirmières, d'une ostéopathe, d'une kinésithérapeute et d'un médecin sur la commune de Darois n'est pas cité, alors qu'il devrait être un sujet prioritaire et devrait faire l'objet de propositions opérationnelles.

Réponse du maître d'ouvrage

Les orientations du PLU se veulent générales et évolutives (le PLU étant établi pour une durée de vie de 15 ans). Il est en effet rappelé que toutes les évolutions apportées au PLU devront respecter les orientations du PADD faute d'imposer une révision générale. Il est dans l'intérêt de la commune de chercher à traduire ces dites orientations et ce en évitant de contraindre (voire en encourageant) les projets de développement éventuel (ce qui passe par un règlement assez ouvert pour permettre le changement de destination des constructions existantes ou la création de nouvelles activités au sein de la trame urbaine). La mise en œuvre de ces orientations se traduit donc au niveau des projets privés, mais s'appuie également sur les projets publics en réflexion par les élus. Ces projets s'esquissent et se mettent en œuvre au regard des capacités dont dispose la commune pour mobiliser les terrains nécessaires. Cette dernière ne cache pas sa volonté de permettre l'accueil de telles activités sur le territoire. S'agissant des propositions opérationnelles, les élus ont matérialisé des zones d'activité au sein desquelles ces constructions peuvent trouver place (plus facilement qu'au sein de la zone urbaine stricte où les intérêts des propriétaires fonciers s'orientent plus vers une division de terrain en vue de construire de l'habitat).

Enfin, l'implantation des services évoqués n'est pas seulement conditionnée par l'offre de s'implanter, mais plus pour des questions de pérennité. Beaucoup de territoires font aujourd'hui face à des problèmes de déserts médicaux faute de clientèle et de spécialistes disponibles). En conclusion, le PLU s'efforce de prendre en compte ces éléments et de les traduire pour permettre leur mise en œuvre lorsque de telles opportunités se présenteront.

M. le Maire rappelle que des professionnels se sont implantés sur la commune, dans les locaux communaux. Ces informations ne figurent pas dans le rapport de présentation du PLU compte-tenu du fait qu'ils se sont implantés après l'arrêt du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a rien à ajouter aux réponses du maître d'ouvrage

- compter sur le camping pour étoffer l'offre d'hébergement touristique en lien avec les événements de l'aérodrome paraît assez illusoire, et traduit une profonde méconnaissance du public qui fréquente l'aérodrome.

Réponse du maître d'ouvrage

Le problème est pris à l'envers, le camping n'est pas la réponse à l'offre d'hébergement touristique, mais c'est plus l'offre touristique qui est en mesure de répondre aux besoins du camping. N'oublions pas que ce camping a été créé pour répondre justement aux besoins liés au développement du potentiel touristique du village. En d'autres termes il ne s'agit pas d'asseoir le potentiel touristique en prônant le développement du camping, mais de profiter de ce potentiel pour permettre une revalorisation du camping (qui constitue aujourd'hui un site en désuétude qu'il convient de conforter). En outre il est assez restreint d'envisager la pérennité du camping en se basant seulement sur le potentiel touristique lié à l'aéronautique. Le bourg (et le territoire de manière plus vaste) présente des enjeux touristiques de qualités qui peuvent être valorisés et qui pourraient ainsi répondre à une population de touristes (qui recherche de plus en plus des possibilités d'implantation sur le territoire).

En résumé, cette partie du dossier de PLU consacrée à l'économie de la commune, sujet pourtant vital à Darois, aurait mérité de déboucher sur des pistes de développement et d'aménagement plus précises, cohérentes et élaborées en concertation avec la population, au moins en ce qui concerne les services de proximité.

Réponse du maître d'ouvrage

Confère réponse précédente. L'approbation du PLU n'empêche pas qu'une concertation plus élargie soit menée sur cette thématique. Le PLU n'est qu'un outil parmi d'autres. Il n'assure pas à lui seul l'attractivité nécessaire pour le développement d'une offre de services de proximité. Au contraire, il permet une certaine ouverture réglementaire de nature à permettre la mise en œuvre de projets le cas échéant (que

ce soit via l'accueil d'activités de services et/ou de possibilité d'implantation résidentiel des praticiens).

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur partage l'avis de la mairie sur la pérennité du camping et sur l'accueil d'activités notamment médicales pour lequel l'attractivité est un élément primordial.

La commune rappelle sa volonté de pouvoir construire des équipements publics dans les zones constructibles du futur PLU y compris en zone UE dont la commune est propriétaire du foncier.

Réponse du maître d'ouvrage

Oui, les équipements publics bénéficient de prescriptions réglementaires moins contraignantes pour faciliter leur mise en œuvre. Encore une fois il s'agit de permettre leur concrétisation lorsque des opportunités ou des projets sont esquissés (la commune ne souhaitant pas se bloquer pour les années à venir).

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette demande a été formulée par monsieur le maire et reçoit un avis favorable.

3.2.2 OBSERVATIONS PARTICULIERES

3.2.2.1 Constructions rue Saint Germain

Observations de M et Mme PIERRON

Dans le PLU, certains propriétaires ont leurs terrains en zone devenue verte et d'autres restent en zone « mobilisable ».

Nos deux terrains rue Saint Germain d'une surface globale de 2900 m² sont classés en zone mobilisable, nous renouvelons notre demande du 5 septembre 2019 pour 4 habitations possibles et non 02 toujours notées sur le plan du 04/11/2019. Certains terrains de surface beaucoup plus petite ayant déjà cette possibilité de 02 constructions

Réponse du maître d'ouvrage

Le plan dont il est fait référence (zone verte, zone mobilisable) n'a aucune force réglementaire, il s'agit du plan joint à l'étude de densification du bourg. Cette étude vise à déterminer le nombre de logements potentiellement mobilisables au regard des possibilités d'aménagement et des enjeux de préservation écologique. Ainsi, pour les deux terrains dont il est question rue Saint Germain, ces terrains ont été classés potentiellement mobilisables compte-tenu de leur possibilité de viabilisation et d'accessibilité. Comme rappelé dans le cadre du bilan de la concertation, le nombre de logements indiqués constitue un potentiel et non une obligation de faire. Ce plan (s'il n'est pas traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation) n'a aucune force réglementaire et ne saurait limiter en tant que tel le nombre de logements. Le potentiel identifié part d'un principe équitablement appliqué à l'ensemble

des espaces identifiés, il s'agit de déterminer le nombre de logements au regard de critères de densité et de surface.

En l'état, aucune prescription du PLU n'empêche les propriétaires de donner suite à leur projet, des prescriptions liées aux capacités des réseaux pourront toutefois être imposées au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse est claire et précise

3.2.2.2 OAP rue de l'aviation

Observations de M et Mme PIERRON, de Madame PIERRON-THIEBAULT et de Mme PIERRON Justine

Ils souhaitent une modification de l'OAP situé en zone U au 6 rue de l'aviation. (Graphique ci dessous)

Sur le plan du 7 février 2020 reçu par mail de M Minard, nous faisons coïncider certains pointillés de la zone grise avec une partie des bords de la zone en vert afin qu'il y ait plus cette zone grise non légendée et ainsi éviter tout ambiguïté.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette possibilité de modifier l'OAP a été mise en avant avec les propriétaires, les élus et le bureau d'études dans le cadre d'une réunion. Le PLU ayant été arrêté il a été conseillé aux porteurs de projet de faire part de leur requête dans le cadre de l'enquête publique.

Un projet de modification de l'OAP leur a été transmis, la zone grise non légendée dont il est question est celle de l'emprise du secteur soumise aux orientations d'aménagement et de programmation (un point plus précis pourra être fait dans la légende).

La modification proposée aux propriétaires (qui ne semble pas avoir été contestée jusque-là) permet de prendre acte des enjeux identifiés sur le terrain, notamment au regard des contraintes topographiques et de la nécessité de protéger le couvert boisé.

L'emprise du secteur soumise à OAP est donc réduite de 0.39 à 0.28 hectares dont une surface potentiellement mobilisable pour 1 à 2 logements de 0.12 hectares. Il est indispensable que le nombre de constructions soit encadré à travers les OAP pour prendre en compte les contraintes du site, notamment en termes d'accessibilité.

La modification du tracé proposé par les propriétaires n'est pas très aisée à comprendre. Soit il s'agit de matérialiser la zone des OAP sur le couvert boisé, leur laissant ainsi l'aisance de leur propriété et la possibilité de construire sur le couvert boisé, soit il s'agit de conserver le couvert boisé, ce qui revient alors au même puisque l'emprise des OAP a été modifiée pour prendre en compte les contraintes topographiques que les porteurs de projet ont relevé lors de la visite de terrain.

Ainsi, la zone grise en question a pour objet, à juste titre, de limiter toute ambiguïté, matérialisant l'emprise au sein de laquelle pourront être réalisées les constructions projetées au titre des OAP.

Les photos ci-jointes ont été prises avec l'accord des propriétaires lors de la visite du 13/01/2020 et mettent en avant l'importance du couvert végétalisé à conserver (plantations anciennes et plus récentes) :



En d'autres termes, les OAP proposées à la modification peuvent être conservées, elles seront explicitées pour lever les ambiguïtés mises en avant par les propriétaires (zone grise = zone d'emprise de l'OAP, la zone verte représentant la zone d'emprise des plantations existantes qui doivent être conservées au titre du règlement). Il n'est toutefois pas prévu de modifier outre mesure les OAP sur leur fond.

- Rue de l'aviation, secteur de 0.28 hectares. L'accès au secteur sera à prévoir depuis la Rue de l'Aviation pour conserver le couvert boisé (la création de plusieurs accès depuis la parcelle 116 n'est pas écartée). La préservation de ce couvert boisé (en vert sur l'extrait graphique ci-dessous) passe également par l'encadrement de l'espace susceptible d'accueillir une à deux constructions d'habitat qui porte sur une emprise d'environ 0.12 hectare.



Les contraintes de limitation du nombre de constructions et les chiffres de superficie de 0.12 ha doivent être supprimés. En effet, au départ, était noté 02 constructions minimum, puis 02 constructions et au final 01 à 02 constructions.

Réponse du maître d'ouvrage

Les modifications textuelles demandées ne peuvent être validées en l'état car elles permettent d'encadrer les constructions au regard des contraintes du secteur, l'accessibilité et l'emprise ne permettant pas la multiplication de constructions

Appréciation du commissaire enquêteur

Des rencontres ont eu lieu entre Monsieur et Madame Pierron et la municipalité concernant la constructibilité de leur terrain. Il convient de clarifier la demande tout en conservant les enjeux de l'OAP

Passer d'un terrain constructible en totalité à un reclassement « vert » dans une grande proportion est un préjudice important pour nous et nos enfants.

Réponse du maître d'ouvrage

Il est rappelé que le droit à bâtir n'est pas un droit acquis et que la constructibilité des terrains peut être réévaluée à chaque évolution des documents d'urbanisme. Le PLU a été arrêté avant l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience, mais une refonte du document en l'état actuel de la réglementation conduirait vers une nécessaire baisse des surfaces constructibles, les orientations de la loi étant de réduire de 50% l'artificialisation et la consommation des terres tous les 10 ans pour un objectif de zéro artificialisation nette d'ici 2050.

En outre, les porteurs de projet bénéficient de possibilités de construire dénuées de contraintes réglementaires depuis de nombreuses années, possibilités qui restent mobilisables mais qui sont encadrées.

Appréciation du commissaire enquêteur

La constructibilité des terrains est un sujet délicat en raison de l'aspect financier que cela représente. Beaucoup de propriétaires ne comprennent pas ou ignorent l'évolution de la réglementation de plus en plus contraignante à laquelle le maire ne peut soustraire.

En raison de la sécheresse, un certain nombre d'arbres anciens et récents ont péri et devront être abattus. Nous ne pourrions les remplacer. Peut-on imposer à un particulier qu'il conserve un couvert boisé alors que nous avons entendu d'un projet de la municipalité de plantations sur le cordon de terre situé vers la salle des fêtes, côté Est et le long du chemin privé allant vers les locaux de Maître Mias ? Cela aurait permis d'avoir une agréable vue depuis la salle des fêtes d'une part et d'occulter les différents hangars. Une participation citoyenne était prévue.

Réponse du maître d'ouvrage

Le fait de ne pas remplacer les arbres est une position prise par les porteurs de projet, rien en l'état n'empêche la replantation d'éléments végétalisés. Le règlement prévoit en l'état la replantation des plantations en nombre équivalent lorsqu'elles ne sont pas maintenues (article 10 de la zone U). La préservation du couvert boisé n'avait pas été remise en cause lors de la visite du site avec les propriétaires, ces derniers affichaient même une volonté de le préserver pour garder un certain cadre de vie. Réglementairement, rien n'empêche un document d'urbanisme d'imposer le respect d'un couvert existant, surtout lorsque celui-ci comporte des enjeux liés à la préservation de la nature en ville, de lutte contre les effets climatiques (le couvert boisé contribuant aux effets du bio climatisme).

Le maintien de plantation au sein du bourg (contribuant entre autres à préserver le cadre de vie du village) n'a rien à voir avec le projet évoqué, lequel porte notamment sur la création de plantations (volonté de renforcer les objectifs affichés à travers le PLU).

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur approuve complètement la réponse donnée.

3.2.2.3 Observation de Mme Bodin

Elle souhaite que les parcelles cadastrées n° 129 et en partie 128 soient classées constructibles. Ses terrains sont grevés d'une zone tampon à l'ouest de la commune. Elle s'engage à obtenir personnellement une servitude de passage



2.

Réponse du maître d'ouvrage

Les parcelles en question sont classées au sein de la zone urbaine du PLU et frappée en partie par la bande tampon instituée sur toute la frange urbaine pour contribuer à la préservation et au renforcement de la valeur écologique de la butte de Corniot identifiée en tant que réserve de biodiversité. Cette bande tampon impose, sur une profondeur de 10m, un maintien des plantations existantes, une restriction de constructibilité (seuls les abris de jardin sont autorisés) et un principe d'imperméabilité minimum.

Il n'est pas possible de donner suite à cette demande sans remettre en cause le principe institué à travers la création de cette bande tampon, ni sans créer des situations inéquitables vis-à-vis des autres propriétaires fonciers concernés.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'objectif n°1 du SCoT du pays Seine et Tilles est de protéger durablement les réservoirs de biodiversité. Il recommande la mise en place d'une bande tampon

végétalisée entre l'enveloppe urbaine et les lisières de réservoirs de biodiversité forestiers qui permettra de limiter les pressions sur ces espaces. Pour Darois, des zones tampon sont instituées aux abords des réservoirs de biodiversité de la butte Corniot et de la combe Sauvageot. Cette bande comprend une restriction de constructibilité et n'admet qu'un seul abri de jardin ;

Cela entraine donc le rejet de la demande de Madame Bodin car la surface constructible restante semble insuffisante.

Fait à Quetigny, le 28 novembre 2022

Jean Claude CHARAVEL – Commissaire enquêteur

ANNEXES ET PIECES JOINTES

1 ANNEXES

Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse remis le 02 novembre 2022 au maire de la commune de Darois

Annexe 2 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage (maire de Darois) transmis le 17 novembre 2022

2 PIECES JOINTES

- 1. Registre d'enquête**
- 2. Dossier d'enquête publique**
- 3. Lettres, documents (9) et courriel insérés dans le registre d'enquête**
- 4. Flash information dans boîte aux lettres**

DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

COMMUNE de DAROIS (21121 Côte d'Or)

**Enquête publique du 27 septembre 2022 à 13 h 30 au 28 octobre 2022
à 18 h 30
relative à
la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de
DAROIS**



CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

M. Jean Claude CHARAVEL

1 PREAMBULE

L'objet de l'enquête est de soumettre au public, le projet de révision générale du POS valant élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Darois.

Il s'agit de réviser (en partie) les anciennes zones constructibles du POS et de créer deux zones à urbaniser d'une emprise globale de 1.34 ha, permettant de répondre à un objectif de 40 logements supplémentaires afin de compenser le desserrement des ménages, d'accueillir une population jeune avec enfants et de retenir les actifs travaillant sur Darois et habitant à l'extérieur

Le tribunal administratif a nommé Monsieur Jean Claude **Charavel** commissaire enquêteur par décision N°E22000042/21 du 20 juin 2022.

1.1 Bilan de l'enquête publique

Monsieur le Maire de Darois a prescrit, par arrêté 2022-4 du 06 septembre 2022, l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme du mardi 27 septembre 2022 à 13 h 30 au vendredi 28 octobre 2022 à 18 h 30, soit pendant 32 jours.

La publicité de l'enquête par voie dématérialisée, les avis dans la presse et l'affichage réglementaire ont été réalisés conformément à la réglementation. Des flyers ont été distribués dans les boîtes aux lettres. Les avis des personnes publiques associées et consultées et de l'Autorité environnementale ont été sollicités.

L'enquête s'est déroulée sans incident et dans les conditions réglementaires.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public durant 4 permanences, y compris en dehors des heures d'ouverture de la mairie, dans le bureau du maire.

Au cours de l'enquête publique, le commissaire enquêteur :

- A reçu 28 visiteurs pendant les quatre permanences,
- A relevé 18 observations sur le registre d'enquête,
- A relevé 28 contributions (2 doublons) sur le registre dématérialisé ;
- A annexé 04 courriers et 05 documents au registre.

Les observations portent sur :

- l'absence d'information et de concertation,
- les remises en cause des prévisions démographiques,
- le refus des zones AU du Village et de la Creusille,
- la demande de maintenir constructible le terrain communal de la butte Corniot,
- la construction prioritaire dans les espaces interstitiels,
- l'inquiétude sur la ressource en eau potable pour l'augmentation de population projetée
- la constructibilité dans l'OAp de la rue de l'aviation, la rue Saint Germain et la parcelle de Mme Bodin

Il est à noter que de nombreuses observations sont identiques à celles du registre de concertation.

Le procès-verbal de synthèse de toutes les observations recueillies lors de cette enquête publique a été remis et commenté le 02 novembre 2022 à Monsieur Minard accompagné de trois adjoints. Le 17 novembre 2022, Monsieur le maire de la commune de Darois m'a transmis le mémoire en réponse par courriel.

2 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après l'étude approfondie du dossier d'enquête et la visite effectuée sur le terrain, le commissaire enquêteur a analysé en détail les contributions du public et des associations ainsi que les réponses du maître d'ouvrage.

Il en retient ce qui suit :

Objectifs démographiques

Un quart des observations remettent en cause les objectifs démographiques fixés dans le dossier de l'enquête publique. Certains affirment que selon l'INSEE, le chiffre de 512 habitants a été atteint en 2019 et donc que les zones AU ne se justifient pas.

Le commissaire enquêteur estime que l'objectif de 512 habitants n'est pas un objectif à atteindre en soit mais un outil d'aide à la décision. Le maire de la commune n'aurait pas dû inscrire ce chiffre de 512 habitants dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique mais plutôt insister sur l'accroissement de logements nécessaires pour permettre de pérenniser les équipements publics notamment scolaires et lutter contre le desserrement des ménages. Il conviendra cependant d'actualiser les objectifs démographiques.

Zone de la Creusille

Quelques observations sont contre la zone AU dite de Creusille aux motifs qu'elle se situe dans un lieu proche de la zone de décollage des avions de l'aérodrome et est excentrée par rapport au centre bourg.

Le commissaire enquêteur estime que la zone, certes excentrée ne se trouve pas dans le cône de décollage de l'aérodrome mais est proche de la zone économique. Elle se trouve dans l'enveloppe urbaine et bénéficie de l'ensemble des réseaux. La zone AUE accueillera des entreprises aux activités compatibles avec l'habitat voisin.

Zone du Village

La zone AU dite du village a cristallisé la majorité des observations (38/44) durant l'enquête comme durant la période de concertation. Trois associations ont exprimé leur opposition au projet. Les arguments reposent sur la préservation du patrimoine historique du village représenté par le cimetière, l'église, le château et son parc, sur le fait que le POS avait classé Espace Boisé Classé le parc considéré comme un poumon vert par certains habitants, sur la circulation automobile générée par un lotissement dans des rues étroites, sur l'achat par la commune de ce parc pour en faire un espace public.

Le commissaire enquêteur considère que le projet de PLU permettra l'accès du public au parc, ce qui n'est pas le cas actuellement, notamment au niveau de l'îlot central ainsi qu'à l'allée cavalière qui longe le mur de pierres sèches. Ce dernier sera d'ailleurs préservé avec la création d'un espace réservé. Il appartiendra à la commune de veiller à l'entretien de celui là. Au niveau historique, le parc ne fait l'objet d'aucun classement.

L'OAP et l'emplacement réservé permettront au parc de garder sa fonction paysagère (arbres autour maintenus, aménagement allée cavalière, mur de pierres sèches, cœur végétalisé)

Le choix de la municipalité de construire dans ce parc s'explique par la proximité des réseaux et par la volonté de rester dans l'enveloppe urbaine conformément aux enjeux du SCoT. La zone AU ne couvre qu'une partie du parc du château dont l'autre partie restera classé en zone naturelle et assurera le rôle de poumon vert. Concernant un éventuel achat par la mairie pour en faire un parc public, un tel espace doté de jeux se trouve déjà près de l'église donc tout proche du parc du château

Il faut noter que la MRAE, les PPA et PPC (Prenois) dans leurs avis de 2021 n'ont pas formulé d'opposition à la constructibilité de la zone dite du village.

Constructibilité de la butte de Corniot

Le commissaire enquêteur a noté que 16 observations estiment que la butte de Corniot était constructible dans le POS et notamment qu'un terrain communal financé avec l'argent des habitants devait servir à l'accueil de nouveaux logements qui se situeraient près de la route d'Etaules. Cette solution serait une alternative au parc du château.

Le commissaire enquêteur considère comme la MRAE que le projet de PLU apporte une évolution positive par rapport au POS en préservant les pelouses calcaires et fourrés de la butte Corniot et en la classant ZNIEFF de type I en zone N, A ou Anc

Depuis la création du POS, la réglementation a changé en imposant la construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine d'une part et en classant la butte Corniot comme une zone d'intérêt écologique fort.

Ressource en eau potable

Le commissaire enquêteur considère que le PADD est conforme aux enjeux du SCoT et du SDAGE. Ses orientations 1, 3, 15 et 23 prennent en compte les contraintes de l'alimentation en eau potable pour laquelle la vigilance est de mise avec le changement climatique et les longues périodes de sécheresse. Un phasage de l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation devra se faire afin de tenir compte de l'adéquation avec l'alimentation en eau potable. Le SIEA du Plateau de Darois affirme que le projet communal n'est pas de nature à remettre en cause la pérennité de la ressource d'alimentation en eau potable. Cependant, les volumes prélevables vont être revus par le SAGE de l'Ouche.

Conclusion

En conclusion, Darois, comme beaucoup de communes, souhaite développer son offre de logements pour attirer les couples avec enfants et rentabiliser ses équipements publics.

Afin de compenser le desserrement des ménages et favoriser l'accueil de nouvelles populations, la commune doit trouver des terrains constructibles. Les espaces interstitiels ne peuvent à eux seuls atteindre cet objectif car il s'agit souvent de fonds de jardin dont on ignore si les propriétaires sont vendeurs. Il faut donc obligatoirement créer des zones AU dans le respect de la réglementation actuelle très contraignante sur l'extension des communes.

Le parc du château auxquels les habitants sont attachés bien qu'il ne soit pas ouvert au public actuellement, semble une solution car situé près du centre bourg et des écoles et facilement accessible aux réseaux. Il est à noter que le pigeonnier, le « château », son allée d'accès et toute la partie nord du parc seront conservés en zone N

Le développement urbain et démographique est maîtrisé et encadré. La densité de 12 logements par hectare est celle minimale fixée par le SCoT. L'objectif de modération de l'espace et de préservation des terres agricoles est rempli avec la réduction de l'emprise des zones constructibles prévues au sein du POS. En effet, le projet de PLU réattribue 36.29 hectares de zones urbaines à la vocation agricole ou naturelle.

Les zones de développement s'inscrivent au sein de la morphologie urbaine actuelle du bourg et ne présentent pas de réel intérêt écologique. Ces zones n'ont aucune incidence significative sur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques nécessaires au maintien des espèces communautaires. Le projet n'impacte pas négativement les milieux naturels, leur fonctionnalité et l'état de conservation des espèces

Les équipements publics et les services sont suffisants pour permettre le développement prévu. L'assainissement collectif ne pose pas de problème avec une possibilité d'extension si la limite de 600 équivalents /habitant est dépassé avec les actifs non résidents de la commune. Les réseaux d'eau pluviale et d'électricité sont suffisants pour absorber les logements futurs. De même, les équipements scolaires permettent d'accueillir à un rythme progressif et modéré des élèves supplémentaires.

Cependant, la commune devra réfléchir à créer une aire de covoiturage pour les actifs rejoignant le grand Dijon ainsi qu'à l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques ou hybrides conformément à l'orientation n°4 du SCoT.

Hormis l'observation sur l'objectif démographique déjà atteint qui remet en cause le projet, le reste des observations du public n'affecte pas sa recevabilité.

En conséquence, le projet de révision du PLU me semble donc particulièrement équilibré pour assurer l'avenir de la commune.

3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le projet de PLU est compatible avec les orientations du SCoT du pays Seine et Tille en Bourgogne, avec le SDAGE Rhône Méditerranée, avec le SAGE de l'Ouche. Il est conforme aux objectifs du SCRE de Bourgogne et ne va pas à l'encontre des orientations du PGRI Rhône Méditerranée.

En conclusion, après avoir étudié et analysé le dossier, visité les lieux, interrogé le maire de la commune de Darois, analysé les observations notées sur les registres papier et dématérialisé, les courriers reçus et les réponses du maître d'ouvrage, étudié les remarques des personnes publiques associées et consultées, compte tenu de ce qui précède et notamment :

- Que la municipalité se donne les moyens de maîtriser l'urbanisation du village en restant vigilante sur l'alimentation en eau;
- Que l'attractivité économique est confortée par le statut de pôle aéronautique conféré par le SCoT via la création de zones économiques ;
- Que le projet protège contre tout risque de mitage et empêche l'étalement urbain ;
- Que le projet est compatible avec les documents supra-communaux,
- Que les équipements publics actuels de la commune permettent d'accueillir les nouveaux habitants prévus ;

J'émet un avis favorable au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Darois

Fait à Quetigny, le 28 novembre 2022

Jean Claude CHARAVEL – Commissaire enquêteur