

***Enquête publique relative au projet de
révision du plan local d'urbanisme de Notre
Dame des Millières***

**Conclusions motivées du commissaire
enquêteur**

Le 30 juin 2017

Conclusions motivées du commissaire enquêteur en ce qui concerne l'Enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de Notre Dame des Millières

Au regard de la concertation durant un mois avec les habitants de Notre Dame des Millières et la collectivité, des doléances, de l'analyse attentive du dossier suivie d'une visite détaillée sur le terrain pour comprendre les objectifs visés par le projet et les avantages attendus, je formule les conclusions suivantes :

Ce PLU est de qualité. Si le document fourni est dense, exhaustif sur l'analyse de l'Etat initial, jusqu'à perdre le lecteur non attentif, il demeure que la commune de Notre Dame des Millières a réalisé un projet cohérent et équilibré.

L'intérêt général est défendu par une politique d'aménagement exposée dans le PPAD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

Plusieurs points à éclairer ont été demandés au Maitre d'ouvrage. Sa réponse en date du 21 juin 2017 a répondu aux questions posées. Les réponses expriment sa vision et prend en compte certaines remarques.

Le bilan général issu de l'étude du document, des concertations avec les élus et les citoyens montre que ce PLU répond aux besoins d'aménagement de la commune. Pour l'essentiel des demandes des citoyens, lorsque la logique et la politique générale d'aménagement n'est pas en jeu, la réponse communale est positive aux changements ponctuels. La volonté est donc de servir les besoins. Et cela est visible dans l'ensemble des documents.

Aussi, la motivation de mon avis sera dressée au regard des points suivants

➤ **Considérant les points forts** suivants :

- La structuration de l'habitat et son développement reste cantonnée à l'enveloppe urbanisée actuelle, ou très modérément sur le versant,
- Les surfaces naturelles et agricoles ont profitées du diagnostic agricole et les recommandations proposées par la chambre d'agriculture ont été respectées.
- La prise en compte des réflexions du SCOT notamment par le respect de la densification de l'habitat et du maintien des corridors écologiques ont guidé les choix proposés
- La prise en compte de l'ensemble des contraintes naturelles, environnementales, écologiques, risques naturels et leur traduction sans concession dans le zonage est observée,
- Le règlement, tout en insufflant une densification de l'habitat, permet néanmoins une capacité d'extension de l'habitat diffus existant, même en zone agricole. Cette approche tout en maîtrisant complètement l'extension de l'urbanisme laisse une marge d'amélioration de l'habitat pour les propriétaires. Ces mesures s'appliquent en zone A et N

- La maîtrise de l'espace agricole est assurée par un indiçage de chaque bâtisse dont le changement de destination ne porte pas préjudice aux exploitations agricoles et lorsque les équipements et dessertes sont suffisante.
 - Le renforcement de l'identité du Bourg Centre est affirmé et le projet traduit dans le zonage l'exprime correctement,
 - les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse,
 - la qualité du dossier mis à l'enquête et les bonnes conditions de consultation, sa composition, tout comme son contenu étaient conformes à la législation,
 - la concertation préalable a été de qualité, les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions, et que la fréquentation a été assez importante,
- Et considérant cependant les **faiblesses suivantes**,
- l'espace pavillonnaire est un peu trop dominant au regard des enjeux de maîtrise de l'espace, et est de nouveau proposé dans nombre d'OAP. De l'habitat intermédiaire serait plus adaptés pour atteindre les objectifs futurs de densification, d'économie de construction, de limitation de l'imperméabilisation des sols, de préservation de surfaces arables...
 - L'incitation à la densification doit impérativement se traduire par des incitations fortes à des constructions de type petit collectif, plus adapté que les lotissements,
 - L'indiçage des bâtisses à valeur patrimoniale (p et d) mérite d'être étudié avec plus d'attention afin que des bâtiments dont l'usage premier n'existe plus, puissent être rénovés.

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de plan local d'urbanisme de **Notre Dame des Millières** avec les recommandations suivantes :

- Un effort encore plus soutenu de développement du logement intermédiaire soit réétudié dans les OAP en vue d'économiser l'espace et d'innover dans les nouvelles formes d'habitat,
- L'indiçage des bâtisses à valeur patrimoniale soit réétudié avec soin afin de ne pas offrir à la décrépitude des bâtiments de valeur historique, du moment que l'impact d'un changement de destination n'impacte pas les exploitations agricoles

Fait à Yenne, le 30 juin 2017

Le Commissaire Enquêteur, Jean Marc PONCET