

DEPARTEMENT DE LA CÔTE D'OR

COMMUNE DE GEMEAUX

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

DU PROJET DE CREATION D'UNE VOIRIE DESSERVANT LES LIEUX-DITS
« MEGELTIN » ET « LE VILLAGE » SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE
GEMEAUX.

ARRETE DU 20 JUIN 2016

*(Application du code de
l'Expropriation)*



RAPPORT

Table des matières

1	<u>CADR E DE L'ENQUÊT E</u>	4
1.1	<u>ORGANISATION</u>	4
1.1.1	<u>Désignation du commissaire-enquêteur</u>	4
1.1.2	<u>Concertation avec l'autorité organisatrice</u>	4
1.1.3	<u>Cadre juridique de l'enquête</u>	4
1.1.4	<u>Information du public</u>	4
1.1.4.1	<u>Information par annonces réglementaires</u>	4
1.1.4.2	<u>Information par affichage</u>	4
1.1.4.3	<u>Autres moyens d'information</u>	5
1.2	<u>DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</u>	5
1.2.1	<u>Réunion avec le maître d'ouvrage</u>	5
1.2.2	<u>Visites de site</u>	5
1.2.3	<u>Dossier d'enquête</u>	5
1.2.4	<u>Permanences</u>	5
1.2.5	<u>Clôture de l'enquête</u>	5
1.2.6	<u>Audition du maire de Gemeaux</u>	5
1.2.7	<u>Audition du lotisseur privé Nexity</u>	6
1.2.8	<u>Transmission du dossier</u>	6
2	<u>PRESENTATION DU DOS SIER D'ENQU ET E</u>	6
2.1	<u>COMPOSITION DU DOSSIER</u>	6
2.2	<u>OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</u>	7
2.3	<u>DESCRIPTION DU PROJET</u>	7
2.3.1	<u>Localisation du projet</u>	7
2.3.2	<u>Contenu du projet</u>	7
2.3.2.1	<u>Présentation des voies existantes concern</u> <u>ées parle projet</u>	7
2.3.2.2	<u>La voirie a créer</u>	8
2.3.2.3	<u>La répartition des travaux entre les maître</u> <u>sd'ouvrage</u>	9
2.3.2.4	<u>Les caractéristiques essentielles de la voirie</u> <u>.....</u>	9
2.3.3	<u>Les autres traces envisagés et les motifs de leu</u> <u>r rejet</u>	10
2.4	<u>MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIA</u> <u>NT L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET</u> <u>.....</u>	10
2.4.1	<u>Les bénéfices démographiques et sociaux</u>	10
2.4.2	<u>L'amélioration du cadre de vie</u>	10
3	<u>RECE UIL DE S OBS ERVATI ONS</u>	10
3.1	<u>ELEMENTS GENERAUX</u>	10
3.2	<u>PRESENTATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS</u> ..	11

<u>4 CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....</u>	<u>14</u>
<u>4.1 INTERET PUBLIQUE DU PROJET.....</u>	<u>14</u>
<u>4.2 NECESSITE DE PROCEDER A L'EXPROPRIATION.....</u>	<u>14</u>
<u>4.3 BILAN AVANTAGES/INCONVENIENTS.....</u>	<u>15</u>
<u>4.3.1 Atteintes à la propriété.....</u>	<u>15</u>
<u>4.3.2 Coût financier.....</u>	<u>15</u>
<u>4.3.3 Impact d'ordre social.....</u>	<u>15</u>
<u>4.3.4 Nécessite du choix des terrains.....</u>	<u>16</u>
<u>4.3.5 Compatibilité avec le PLU.....</u>	<u>16</u>
<u>4.3.6 Impact sur l'environnement.....</u>	<u>16</u>
<u>4.3.7 Bilan général.....</u>	<u>17</u>
<u>5 AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.....</u>	<u>18</u>
<u>6 PIECES- JOINTES (Préfet de la Côte d'Or uniquement)</u>	<u>19</u>
<u>6.1 Certificat d'affichage.....</u>	<u>19</u>
<u>6.2 DOSSIER D'ENQUÊTE.....</u>	<u>19</u>
<u>6.3 REGISTRE D'ENQUÊTE.....</u>	<u>19</u>

1 CADRE DE L'ENQUÊTE

1.1 ORGANISATION

1.1.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision n° E16000081 du 14/06/2016, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Dijon a désigné M. Georges Leclercq en qualité de commissaire-enquêteur et M. Hubert Denudt en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

1.1.2 Concertation avec l'autorité organisatrice

Afin de prendre rapidement connaissance du dossier, je me suis rapproché le 07 juin 2016 de l'autorité organisatrice : préfecture de la Côte d'Or, Bureau de l'environnement, de l'urbanisme et des expropriations, afin d'organiser le déroulement de l'enquête.

Les dates et heures de permanences ont été arrêtées conjointement avec l'autorité organisatrice et le commissaire-enquêteur suppléant en fonction de l'ouverture au public de la mairie de Gemeaux.

J'ai participé à la rédaction de l'arrêté d'ouverture de l'enquête du 20 juin 2016 ainsi qu'à l'avis d'enquêtes publiques.

J'ai coté et paraphé le registre d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

1.1.3 Cadre juridique de l'enquête

L'arrêté du 20 juin 2016 du préfet de la région Bourgogne, préfet de la Côte d'Or a prescrit l'enquête publique.

La présente enquête est réalisée en application :

- du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L 110-1 et R 111-1 à R 123-5 ;
- du code de l'environnement, notamment l'article R123-5

1.1.4 Information du public

1.1.4.1 Information par annonces réglementaires

Des avis d'enquête ont été publiés dans la presse :

- le journal du palais n° 4504 du 27 juin 2016 au 3 juillet 2016 et n° 4506 du 11 au 17 juillet 2016.
- le Bien Public du 27 juin 2016 et le Bien Public du 12 juillet 2016.

1.1.4.2 Information par affichage

L'affichage réglementaire a été effectué sur les panneaux d'affichages municipaux en mairie de Gemeaux.

J'ai moi-même vérifié les conditions d'affichage de l'enquête à l'occasion de mes permanences.

1.1.4.3 Autres moyens d'information.

La mairie de Gemeaux a également informé ses abonnés par courriel et a inséré une annonce sur son site internet.

1.2 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1.2.1 Réunion avec le maître d'ouvrage.

Afin de prendre connaissance du projet de création d'une voirie desservant les lieux-dits « Megeltin » et « le village » sur le territoire de la commune de Gemeaux, objet de l'enquête, j'ai organisé une réunion le 22 juin 2016 à la mairie de Gemeaux avec M. Chautemps maire de Gemeaux et M. Renaud employé communal, rédacteur du projet.

Au cours de cette réunion, les dossiers de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire m'ont été présentés.

J'ai demandé que les dossiers qui m'ont été remis soient complétés et corrigés en raison notamment d'erreur et d'imprécision sur la désignation des parcelles et la superficie de la parcelle à exproprier.

Les dossiers complétés m'ont été transmis par la préfecture le 6 juillet 2016.

1.2.2 Visites de site

Afin de me rendre compte de la géographie des lieux et des différents éléments du projet, j'ai effectué une visite sur site le 22 juin 2016 en présence du maire de Gemeaux.

1.2.3 Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public à la mairie de Gemeaux du 8 juillet 2016 au 23 juillet 2016 à 11h, soit 16 jours consécutifs.

1.2.4 Permanences

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Gemeaux le :

- vendredi 8 juillet 2016 de 9h à 12h ;
- mercredi 20 juillet 2016 de 14h à 17h ;
- samedi 23 juillet 2016 de 9h à 11h.

1.2.5 Clôture de l'enquête.

Le délai d'enquête expirant, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête le 23 juillet 2016.

A la clôture de l'enquête, les contributions du public étaient les suivantes :

- 12 personnes ont porté des observations sur le registre d'enquête ;
- 2 lettres m'ont été remises ;
- une personne s'est présentée mais n'a pas porté d'observation.

1.2.6 Audition du maire de Gemeaux.

J'ai procédé à l'audition du maire de Gemeaux le 26 juillet 2016 afin de recueillir ses réponses aux observations formulées par le public.

1.2.7 Audition du lotisseur privé Nexity.

J'ai auditionné le 29 juillet 2016, Madame Amandine Perrin et Monsieur Franck Arnoud représentant la société Nexity (2 impasse aux charmes d'Asnières, Dijon) afin d'obtenir des précisions sur le projet de tronçon de la voirie qui sera réalisé par Nexity.

1.2.8 Transmission du dossier.

Le mardi 9 août 2016, j'ai déposé :

- à la préfecture de la Côte d'Or/Bureau de l'environnement, de l'urbanisme et des expropriations le dossier d'enquête, le présent rapport, comprenant mes conclusions motivées et mon avis ainsi que les documents joints au présent rapport.
- au Tribunal Administratif de Dijon le présent rapport comprenant mes conclusions motivées et mon avis.

2 PRESENTATION DU DOSSIER D'ENQUETE

2.1 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier mis à la disposition du public était composé des éléments suivants :

- une étude réalisée par la mairie de Gemeaux décrivant le projet de création d'une voirie desservant les lieux-dits MEGELTIN et LE VILLAGE comprenant :
 - l'objet de l'enquête ;
 - les acquisitions nécessaires ;
 - les motifs et considérations justifiant l'utilité publique du projet ;
 - les autres projets envisagés ;
 - les annexes comprenant :
 - la localisation du site ;
 - le plan général des travaux ;
 - l'estimation sommaire des dépenses ;
 - les caractéristiques des ouvrages principaux ;
 - le périmètre du terrain que la commune souhaite exproprier ;
 - la délibération 38/2015 du 6 mai 2015 autorisant le maire à solliciter le préfet pour lancer la procédure ;
 - l'arrêté préfectoral du 8 avril 2016 portant décision d'examen au cas pas cas en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement (décision de dispense de l'étude d'impact).
- l'arrêté préfectoral du 20 juin 2016 organisant l'enquête publique ;
- un extrait du journal « Le Bien Public » du 27 juin 2016 annonçant l'enquête publique ;
- un avis de la direction générale des finances publiques sur la valeur vénale des parcelles concernées.

Ce dossier complet est resté à disposition du public à la mairie de Gemeaux du premier au dernier jour de l'enquête.

2.2 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les propriétaires concernés par la réalisation de la voirie ont donné leur accord pour une vente à l'amiable des emprises nécessaires, à l'exception du propriétaire de la parcelle H 1509.

Par sa délibération du 6 mai 2015, le conseil municipal de Gemeaux a autorisé le recours à la procédure d'expropriation pour l'acquisition partielle (4,1% de la surface totale) de la parcelle H 1509.

Cette expropriation nécessite la déclaration d'utilité publique du projet de voirie.

L'objet de l'enquête publique est la déclaration d'utilité publique du projet de création d'une voirie desservant les lieux-dits « Megeltin » et « Le Village » sur le territoire de la commune de Gemeaux.

Par arrêté du 8 avril 2016, la préfète de la région Bourgogne-Franche Comté a décidé que le projet de création d'une voie communale à Gemeaux n'est pas soumis à étude d'impact.

L'enquête publique sera donc conduite selon le code de l'expropriation.

2.3 DESCRIPTION DU PROJET

La Commune de Gemeaux s'est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par une délibération de son conseil municipal du 25 mai 2011. Le PLU vise à encourager la croissance démographique de la Commune en fixant pour objectif le seuil de 1100 habitants à l'horizon 2018.

Ce seuil est aujourd'hui loin d'être atteint puisque la commune compte actuellement 893 habitants. Depuis 2011, la population n'a augmenté que de 25 habitants.

Gemeaux possède des atouts : proximité de Dijon et d'Is-sur-Tille, équipements existants (transports publics : gare et bus transco ; école municipale ; un commerce de proximité au centre du village ; une bibliothèque municipale d'une surface de 100m² ; une salle des fêtes, un terrain multisports), du patrimoine historique (église médiévale entourée d'un cimetière, château inscrit en totalité à l'Inventaire des Monuments Historique, Halles datant du XV^{ème} siècle, maison à colombage, quatre lavoirs...).

La faiblesse de la croissance démographique semble liée à un manque de parcelles constructives.

Le PLU rend possible la construction de nouveaux logements dans la dent creuse existant à proximité du centre du village, sur les lieux-dits MEGELTIN et LE VILLAGE dans les zones 1AUa et 1AU.

2.3.1 Localisation du projet.

Le site desservi par la future voirie est situé en limite ouest de l'urbanisation existante, à proximité des équipements de la commune (mairie, école) accessibles par le Cul de Sac du Bas des Granges. Il est également situé à proximité immédiate de la gare de Gemeaux fréquentée par de nombreux habitants.

Il fait partie d'un terrain agricole qui ne présente pas de structure paysagère particulière. Cependant, des éléments intéressants s'y trouvent (chemin rural de Meix Geltin, vieux arbres, murs en pierre) qui doivent être préservés.

2.3.2 Contenu du projet

2.3.2.1 Présentation des voies existantes concernées par le projet.

Ce projet de voirie s'articule autour de trois voies existantes, relevant du domaine public de la commune et qui y resteront affectées.

Il s'agit de :

- la rue des Charrière : elle assure la desserte (piétons et véhicules à moteurs) de la gare sans être équipée de trottoirs ;
- la rue Charles Bombonnel : cette rue a été créée en 2008 pour assurer la desserte de nouvelles habitations. Elle a vocation à être prolongée par l'emplacement réservé n°6, ce qui permettra l'urbanisation de la zone 1AUa sur laquelle cet emplacement est situé. Les différents propriétaires ont donné leur accord verbal pour une vente à l'amiable ;
- la rue du Meix Geltin : il s'agit d'un chemin arboré ouvert à la seule circulation des piétons, et comportant des murs en pierres sèches. Dans un souci esthétique et écologique, la configuration de ce chemin ne sera pas changée.

2.3.2.2 La voirie à créer.

La voirie à créer et à aménager comporte plusieurs tronçons :

- tronçons sous maîtrise d'ouvrage de la commune situés sur des terrains privés ;
 - emplacement réservé N°7, constituant l'entrée de la voirie par la rue des Charrière ;
 - emplacement réservé N°6, constituant la sortie de la voirie par la rue des Charrière et desservant la partie Nord de la zone à aménager ;
- tronçon sous maîtrise d'ouvrage de la commune, situé sur des terrains communaux : desservant la partie centrale de la zone à aménager ainsi que le parking à créer et empruntant la rue Charles Bombonnel ;
- tronçon sous maîtrise d'ouvrage privée (Nexity) : desservant la partie Sud de la zone à aménager.

L'emplacement réservé n°7 :

L'emplacement réservé numéro 7 est situé sur la parcelle H 1509 qui appartient à Monsieur TAILLANDIER.

Cet emplacement permet de réaliser un sens unique de circulation de la voirie en séparant l'entrée de la sortie, à partir et vers de la rue des Charrières.

Cette voirie à sens unique comprend un cheminement séparé et sécurisé pour les piétons et les cyclistes.

Monsieur Taillandier s'opposant à une vente amiable, la commune souhaite recourir à une expropriation partielle pour cause d'utilité publique.

La partie de la parcelle H 1509 dont la Commune a besoin pour réaliser son projet d'aménagement urbain est estimée à 210m² (soit 4,1% de la surface totale de la parcelle H1509).

La partie à exproprier :

- est située sur une bordure de la parcelle si bien que l'expropriation n'a pas pour effet de scinder cette parcelle ;
- ne comprend pas de construction ;
- est comprise dans une parcelle non cultivée, à usage de stockage dans des hangars ;
- n'empêche pas l'accès au reste de la parcelle, éventuellement sous réserve d'aménagement complémentaires.

2.3.2.3 La répartition des travaux entre les maîtres d'ouvrage.

La création de cette voirie fait intervenir deux maîtres d'ouvrage qui se répartiront les travaux comme suit :

Maître d'ouvrage	Parcelles
Commune de Gemeaux	H624, H625, H1779, H1784, H1780, H652, H653, H654, H643, H1509
Nexity (personne morale de droit privé)	H634, H635, H636, H637, H638

Situation des parcelles nécessaires pour la voirie :

- la Commune de Gemeaux est déjà propriétaire des parcelles H624, H625, H1779 et de la rue Charles Bombonnel ;
- le lotisseur privé (Nexity) a déjà signé les promesses de vente avec les propriétaires des parcelles qu'il aménagera ; un permis d'aménager lui a été délivré en septembre 2015 ;
- la partie de voirie à créer par le lotisseur privé sera, selon la pratique habituelle, rétrocédée à la commune de Gemeaux à l'euro symbolique.

2.3.2.4 Les caractéristiques essentielles de la voirie.

La voirie projetée présente la forme d'une boucle ayant ses deux extrémités sur la rue des Charrières ce qui permet la réalisation de trois objectifs :

- *L'accès aux parcelles à urbaniser :*

Le P.L.U. a créé deux emplacements réservés : l'emplacement réservé n°7 située sur la parcelle H1509, et l'emplacement réservé n°6 situé sur les parcelles H643, H652, H653, H654, H1780 et H1784. Ces emplacements ont été choisis pour assurer à la commune la possibilité de devenir propriétaire des parties de parcelles permettant l'ouverture au domaine public des parcelles enclavées ;

- *La sécurisation des piétons :*

Pour se rendre à la gare, les piétons empruntent la rue des Charrières. Cette rue sert à la circulation (à double sens) des véhicules à moteur, et notamment des bus. La voie n'étant pas suffisamment large, il n'est pas possible d'installer des trottoirs. Cette voie ne présente donc pas les garanties nécessaires à la sécurité des piétons alors même qu'elle est quotidiennement utilisée par eux.

La création de la voirie permettrait aux piétons et aux cyclistes de se rendre la gare par le chemin du Meix Geltin, raccordé aux cheminements piéton et cyclistes qui seront créés le long de la nouvelle voirie ;

- *L'amélioration de la desserte du centre du village:*

La Commune de Gemeaux souffre d'un manque de places de stationnement.

Le projet de voirie comprend la création d'une aire de stationnement de 700m² desservant le centre du village qui sera située sur la surface vacante dédiée à l'ancienne école.

Par ailleurs, le sens unique de la voirie permettra de limiter la circulation des véhicules sur cette voie en évitant de créer un lien direct entre le centre du village et la D112 ou la D105.

2.3.3 Les autres tracés envisagés et les motifs de leur rejet.

Deux autres tracés ont été envisagés, mais écartés.

Le premier consistait à passer sur les parcelles H1532, H1180 et H1530.

Cette solution a été écartée car ces parcelles sont détenues par un artisan couvreur.

Il doit pouvoir stocker son matériel et circuler autour de son hangar pour y accéder, ce qui, compte tenu de la configuration des lieux et de la taille de ces parcelles, aurait été compromis par le projet.

Le deuxième tracé consistait à ouvrir le chemin du Meix Geltin aux véhicules à moteur.

Cette solution présentait de nombreux inconvénients, car :

- elle ne permettait pas de résoudre le problème de sécurité des piétons utilisant le service ferroviaire, puisqu'elle avait pour effet de supprimer la voie piétonne ;
- en supprimant le sens unique de circulation prévu dans le projet, elle conduisait à créer une voirie qui autorisait une liaison directe entre les rues Jean-Philippe Rameau et Montmeroux, et donc présentait le lourd inconvénient de susciter un trafic non désiré ;
- elle était contraire aux dispositions du PLU « *Tout accès routier sur le chemin du Megeltin qui borne la zone Est est interdit. Ce chemin constitue en effet un chemin vert utilisé pour la promenade et restera en l'état.* » (p.90) ; le chemin du Meix Geltin est pour partie un chemin rural ombragé comportant des murs en pierres sèches.

24 MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET.

2.4.1 Les bénéfices démographiques et sociaux.

Le P.L.U prévoit que la création de la voirie permettrait de desservir des zones à urbaniser susceptibles d'accueillir 40 logements (maisons bénéficiant d'un terrain) ce qui laisse envisager un gain démographique d'environ 130 habitants.

L'accroissement de population qu'il vise à favoriser permettra de renforcer l'attractivité économique du commerce aujourd'hui géré par une association et des trois commerces ambulants.

Il permettra également de conforter l'activité des services publics : agence postale, bibliothèque municipale, école.

2.4.2 L'amélioration du cadre de vie.

La nouvelle voirie permettra :

- de sécuriser le cheminement des piétons et cyclistes se rendant à la gare ;
- de fluidifier la circulation automobile dans le centre du village ;
- de combler le manque de places de parking.

3 RECEUIL DES OBSERVATIONS

3.1 ELEMENTS GENERAUX

A la clôture de l'enquête, douze personnes ont consigné des observations sur le registre d'enquête publique.

Deux documents annexés au registre m'ont été remis.

Onze personnes ont déclaré être opposées au projet, notamment Monsieur Taillandier, propriétaire de la parcelle H 1509, visé par la procédure d'expropriation partielle.

Une personne sans être opposée au projet, souhaite avoir une garantie d'accès à la voirie depuis sa parcelle.

Une personne s'est présentée mais n'a pas consigné d'observations.

3.2 PRESENTATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les observations du public ont été regroupées par thème.

Thème 1 : maintien du terrain de foot-bal et préservation d'une zone verte inclus dans le périmètre de la zone constructible (huit personnes).

Réponse du maire :

Comme le montre le plan général des travaux, une zone verte (classé en zone N et qui sera affectée en aire de jeu) jouxte la zone construite. Le maire étudie de plus la possibilité d'acquérir tout ou partie de la parcelle 1289 « les berbis » située à côté de l'actuelle zone de loisir pour y implanter des cages de foot de taille réglementaire. Par ailleurs, le maire insiste sur le fait que ce terrain de foot n'est plus utilisé depuis des années, que les jeunes aujourd'hui sont particulièrement nombreux à se retrouver sur le terrain multisport et n'ont jamais réclamé un autre terrain. Enfin, prétendre qu'il pourrait y avoir une équipe de foot à Gemeaux quand on sait que des clubs existent déjà aux alentours (Is-sur-Tille, Til-Chatel, Selongey...) ne paraît guère crédible aux yeux du maire.

Analyse du commissaire enquêteur :

La suppression du terrain de foot-bal est lié au classement en zone constructible dans le PLU, de la parcelle ou il est implanté.

La solution évoquée par le maire me semble répondre de manière raisonnable aux attentes des personnes qui ont émis cette observation.

Cependant, cette observation n'entre pas dans le champ de l'enquête publique dont l'objet ne porte pas sur le PLU, mais sur le projet de construction de la voirie.

Thème 2 : nuisances et risque de propagation d'un incendie à partir du hangar contenant de la paille, situé sur la parcelle H 1509 (trois personnes).

Réponse du maire : le permis d'aménager de la zone connexe à la parcelle H 1509 a été délivré en septembre 2015, conformément aux procédures en vigueur.

Analyse du commissaire-enquêteur :

A titre d'information :

- le SDIS de la Côte d'Or indique que la rubrique ICPE pour le stockage de la paille est la rubrique 1530. La réglementation ICPE pour cette rubrique est 10 mètres pour le régime de la déclaration et 20 mètres pour l'enregistrement et l'autorisation ;
- par ailleurs la note de doctrine n° 2012-264/GLB/GLB du 05/09/12 sur les conditions d'isolement ou d'éloignement applicables aux ICPE prévoit que « la distance d'implantation par rapport aux habitations des tiers, aux locaux habituellement occupés par des tiers, aux terrains **de** camping agréés ou aux zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers ne peut toutefois pas être inférieure à quinze mètres pour les créations et extensions d'ouvrages **de stockage de paille** et **de** fourrage et toute disposition doit être prise pour prévenir le risque d'incendie ».

Cependant, cette observation n'entre pas dans le champ de l'enquête publique dont l'objet ne porte pas sur le PLU, mais sur le projet de construction de la voirie.

Thème 3 : risque d'inondation de la zone constructible.

Réponse du maire :

Le risque d'inondation est très faible. Si on se réfère au PLU, on voit que celle-ci ne concerne qu'une petite zone située sur une parcelle qui n'entre pas dans le périmètre du projet.

Analyse du commissaire-enquêteur :

La réponse du maire me paraît satisfaisante.

Cependant, cette observation n'entre pas dans le champ de l'enquête publique dont l'objet ne porte pas sur le PLU, mais sur le projet de construction de la voirie.

Thème 4 : mise en double sens de la voirie et réalisation d'une aire de retournement ou autre tracé pour éviter l'expropriation partielle de la parcelle H 1509 (trois personnes).

Réponse du maire :

La largeur de la voirie à créer est dimensionnée par celle la rue Charles Bombonel qui ne peut être élargie. Le projet de voirie comporte deux trottoirs de 1.5m pour permettre la circulation en toute sécurité d'une part des piétons et d'autre part des cycliste. La largeur disponible pour la circulation des véhicules est de fait limitée à 4 m. Cette largeur ne permet pas une circulation en double sens.

Toutefois, la bretelle desservant le parking comportera une chaussée à double sens. En effet, cette bretelle sera empruntée par les automobilistes entrant et sortant du parking. La sortie du parking ne pourra s'effectuer qu'en direction de la rue Charles Bombonel.

Par ailleurs :

- deux autres tracés ont été étudiés et abandonnés car ils présentaient des inconvénients bien supérieurs ;
- la commune ne dispose pas de réserve foncière disponible pour un autre tracé répondant aux objectifs fixés pour ce projet.

Analyse du commissaire-enquêteur :

Après examen attentif du PLU, j'estime que le choix fait par la commune pour le tracé et l'organisation de la voirie à créer répond à l'intérêt général et qu'il n'existe pas d'autre tracé répondant aux objectifs recherchés par la commune.

Thème 5 : difficulté d'accès des engins agricoles aux hangars situés sur la parcelle H 1509 en raison de la création de la voirie (deux personnes).

Réponse du maire :

La commune pourra réaliser à ses frais les aménagements qui seront nécessaires pour permettre un accès aisé aux installations de la parcelle H 1509.

Analyse du commissaire-enquêteur :

Selon les dimensions des engins utilisés, il est possible que la voirie qui sera créée sur cette parcelle entraîne des difficultés d'accès qui n'existent pas aujourd'hui, aux hangars de la parcelle H 1509.

J'estime que la commune devra prendre, à ses frais, les dispositions pour conserver un accès aussi aisé qu'aujourd'hui, aux hangars de la parcelle H 1509.

Thème 6 : doute sur la soutenabilité financière du projet

Réponse du maire :

Le coût total de l'opération est estimé à 307 438 €. Son financement sera assuré par les fonds propres de la commune, en trois ans (2016-2018). Le coût sera atténué par la vente des lots communaux et les subventions qui pourront être obtenues auprès du conseil départemental (voir l'estimation sommaire des dépenses figurant dans le dossier soumis à enquête publique).

Analyse du commissaire-enquêteur :

Les données du budget 2016 de la commune de Gémeaux permettent d'apprécier la situation financière de la commune :

- Budget 2015 :
 - résultat global de clôture de l'exercice : Excédent de 0,62 M€
- Budget 2016
 - Recettes : 2 M€
 - Dépenses : 2 M€
 - Investissement : 0,958M€
 - En cours dette : 0,647M€
 - Échéance dette 2016 : 0,06M€.

Les données contenues dans l'estimation sommaire des travaux, permettent d'apprécier l'impact de l'opération sur les finances de la commune :

- Coût de l'opération : 0,307M€
- Travaux de voirie : 0,267M€ :
 - chaussée : 0,227M€/ 400m = 567€/m
 - Trottoir : 0,04M€/ 250m = 173€/m
- Financement : sur fonds propres en trois ans (coût atténué par la vente des terrains communaux et les subventions qui seront obtenues)

Au vu de ces éléments, j'estime que :

- la commune est en mesure de financer l'opération sans mettre en péril l'équilibre de son budget ;
- le coût de l'opération n'est pas disproportionné vis à vis des buts à atteindre.

Thème 7 : absence de projet porté par la commune de Gemeaux visant à développer l'ensemble des quartiers desservis par la voirie (une personne).

Réponse du maire :

La zone à aménager comporte plusieurs tronçons :

- tronçon sous maîtrise d'ouvrage privée (Nexity) : le permis d'aménager a été délivré en septembre 2015 ; le lotisseur a signé des promesses de vente avec les propriétaires des parcelles desservies par la voirie ;
- tronçon sous maîtrise d'ouvrage de la commune, situé sur des terrains communaux : le permis d'aménager sera déposé en août 2016 ; un cabinet de géomètre expert a été retenu par la délibération n°81/2015 du 15 décembre 2015.

La délibération n°20/2016 du 21 janvier 2016 a retenu la somme de 64 115€ HT pour la création de la voirie. Cette somme a été fixée notamment au regard d'un devis fourni par la SARL Trans T.P. ACTIVITES. C'est cette entreprise qui devait être retenue mais elle a, depuis, cessé son activité de travaux publics.

- tronçons sous maîtrise d'ouvrage de la commune empruntant des terrains privés (emplacements réservés N°6 et N°7) : hors parcelle H 1509, le maire a obtenu une promesses orale de vente de tous les propriétaires ; il n'existe à sa connaissance aucun obstacle juridique à la vente amiable à la commune de ces parcelles.

Analyse du commissaire-enquêteur :

Je constate que :

- la volonté de développement par les deux maîtres d'ouvrage est manifeste ; le lotisseur Nexity m'a déclaré qu'il est en phase de réservation des lots et que le début des travaux est envisagé fin 2016 ou début 2017 ;
- tous les propriétaires ont été avertis du projet, dans les formes réglementaires, dans le cadre de l'enquête parcellaire ; hormis le propriétaire de la parcelle H 1509, aucun n'a manifesté son opposition au projet durant l'enquête publique.

J'estime que ces éléments sont suffisants pour matérialiser le projet porté par la commune de Gemeaux visant à développer l'ensemble des quartiers desservis par la voirie.

Thème 8 : garantie d'accès à la voirie depuis la parcelle H 1780.

Réponse du maire :

Toutes les parcelles desservies par la voirie auront accès à la voirie.

Analyse du commissaire-enquêteur :

J'estime que cette réponse apporte la garantie suffisante d'accès aux propriétaires des parcelles desservies par la future voirie.

4 CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

4.1 INTERET PUBLIQUE DU PROJET

Le projet de voirie contribue à l'intérêt public par le fait :

- qu'il rend possible l'urbanisation d'une zone classée constructible dans le PLU, en desservant les parcelles à urbaniser ;

Cette opération :

- offrira la possibilité de se loger à des personnes recherchant un cadre rural apaisant, doté des équipements nécessaires et proche de pôles d'emploi (Dijon, Is sur Tille) ;
 - favorisera par l'accroissement de population qu'il engendrera la pérennisation des commerces fixes et ambulants ainsi que celle des services publiques (agence postale, bibliothèque, école).
- qu'il permet de créer un cheminement sécurisé pour les piétons et les cyclistes qui se rendent à la gare ;
 - qu'il améliore et fluidifie la circulation automobile au centre du village par la création d'un parking et d'une nouvelle voie sécurisée à sens unique d'accès à la gare.

4.2 NECESSITE DE PROCEDER A L'EXPROPRIATION

Le tracé et l'organisation de la voirie résulte des objectifs retenus pour ce projet, notamment en ce qui concerne la sécurité des usagers et la limitation du trafic automobile ainsi que des contraintes dimensionnelles de la rue Charles Bombonel, ayant conduit à organiser une circulation en sens unique.

Deux autres tracés ont été étudiés mais écartés car présentant des inconvénients majeurs :

- mise en péril d'une exploitation ;
- incompatibilité avec le PLU.

La commune ne possède pas d'autre réserve foncière permettant d'atteindre les objectifs fixés pour cette voirie.

4.3 BILAN AVANTAGES/INCONVÉNIENTS.

4.3.1 Atteintes à la propriété.

L'expropriation envisagée prive le propriétaire de la parcelle H 1509 de la jouissance d'une surface de 210 m² représentant 4,1% de sa parcelle.

Cependant la suppression de cette surface :

- ne scinde pas la parcelle restante ;
- ne porte pas atteinte à la culture de la parcelle, affectée au stockage dans des hangars ;
- n'empêche pas le libre accès à la parcelle restante sous réserve d'aménagement à réaliser par la commune.

4.3.2 Coût financier.

La situation de la commune est saine :

- l'endettement est faible ;
- le service de la dette représente 3,3% de la section de fonctionnement du budget 2016 ;
- le budget 2015 est en excédent de 0,62M€

L'estimation sommaire des dépenses se monte à 307 438€. Cette dépense sera atténuée par la vente des terrains communaux et les subvention que la commune pourra recevoir du conseil départemental.

Son financement, envisagé sur les fonds propres de la commune et étalé sur trois ans ne mettra pas en péril les finances de la commune.

Des nouveaux contribuables contribueront aux finances de la commune (toutes choses égales par ailleurs).

4.3.3 Impact d'ordre social

La suppression du terrain de foot-bal est regretté par plusieurs personnes. Le maire propose une solution de remplacement qui devrait répondre à leurs attentes.

A l'inverse les bénéfices attendus par le projet constituent des avantages d'ordre social en ce qui concerne :

- l'offre de logement ;
- la pérennisation des commerces et services publics ;
- l'amélioration de la sécurité et la fluidité des transports.

4.3.4 Nécessite du choix des terrains.

Les terrains choisis pour réaliser la voirie :

- répondent aux objectifs d'intérêt général fixés par la commune ;
- sont situés dans la zone à urbaniser ;
- seront cédés à l'amiable par leurs propriétaire à une exception près.

Il n'existe pas d'autre tracés répondant aux objectifs fixés et compatible avec le PLU.

4.3.5 Compatibilité avec le PLU.

La voirie :

- est située dans une zone classée à urbaniser dans le PLU ;
- emprunte les emplacements classés réservés à cet effet, N° 6 et N°7 dans le PLU

4.3.6 Impact sur l'environnement.

Le projet de voirie :

- n'a pas été soumis à étude d'impact par le préfète de la Côte d'Or ;
- est situé dans une zone classée à urbaniser dans le PLU
- préserve les éléments remarquables du paysage (murs en pierre, arbres remarquables ainsi que la typicité du chemin du Meix Geltin).

4.3.7 Bilan général.

Au débit du projet peuvent être portés :

- la perte de jouissance minime (210 m²) du propriétaire de la parcelle H1509 ;
- le coût de l'opération (307 438€) supportable par le budget de la

commune. Au crédit du projet peuvent être portés :

- l'offre de logement ;
- la pérennisation des commerces et services publiques ;
- l'amélioration de la sécurité et la fluidification des transports ;
- l'apport de nouveaux contribuables aux finances de la commune (toutes choses égales par ailleurs)

5 AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR.

Après étude du dossier, visite des lieux, audition du maire et du maître d'ouvrage privé, après avoir examiné les avantages et les inconvénients du projet, compte tenu de ce qui précède et notamment pour les raisons suivantes :

- le dossier d'enquête mis à la disposition du public contient tous les éléments d'appréciation sur la nature du projet ;
- la publicité et l'information du public ont été correctement effectués ;
- le déroulement de l'enquête a eu lieu conformément aux dispositions réglementaires ;
- le projet de voirie sert l'intérêt général en :
 - améliorant l'offre de logement ;
 - pérennisant les commerces et les services publiques ;
 - améliorant la sécurité et la fluidité des transports.
- le coût de l'opération n'est pas disproportionné aux objectifs à atteindre. Il est compatible avec les finances de la commune ;
- il apportera de nouveaux contributeurs aux finances de la commune (toutes choses, égales par ailleurs)
- les terrains choisis pour réaliser la voirie sont nécessaires et suffisants ;
- le projet de voirie est compatible avec le PLU ;
- le projet de voirie ne porte pas atteinte à l'environnement ;
- le recours à l'expropriation est justifié par le fait qu'il n'existe pas d'autre tracé pour atteindre les objectifs fixés par la commune répondants à l'intérêt général et par le refus de vente à l'amiable du propriétaire de la parcelle H1509 ;

J'émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet de création d'une voirie desservant les lieux-dits « Megeltin » et « Le Village » sur le territoire de la commune de Gemeaux. sous réserve que la commune de Gemeaux prenne, à ses frais, les dispositions pour conserver un accès aussi aisé qu'aujourd'hui aux hangars de la parcelle H 1509.

A Lantenay, le 8 août 2016

Georges Leclercq

Commissaire-enquêteur

6 PIECES-JOINTES (Préfet de la Côte d'Or uniquement)

6.1 Certificat d'affichage

6.2 DOSSIER D'ENQUÊTE

6.3 REGISTRE D'ENQUÊTE