

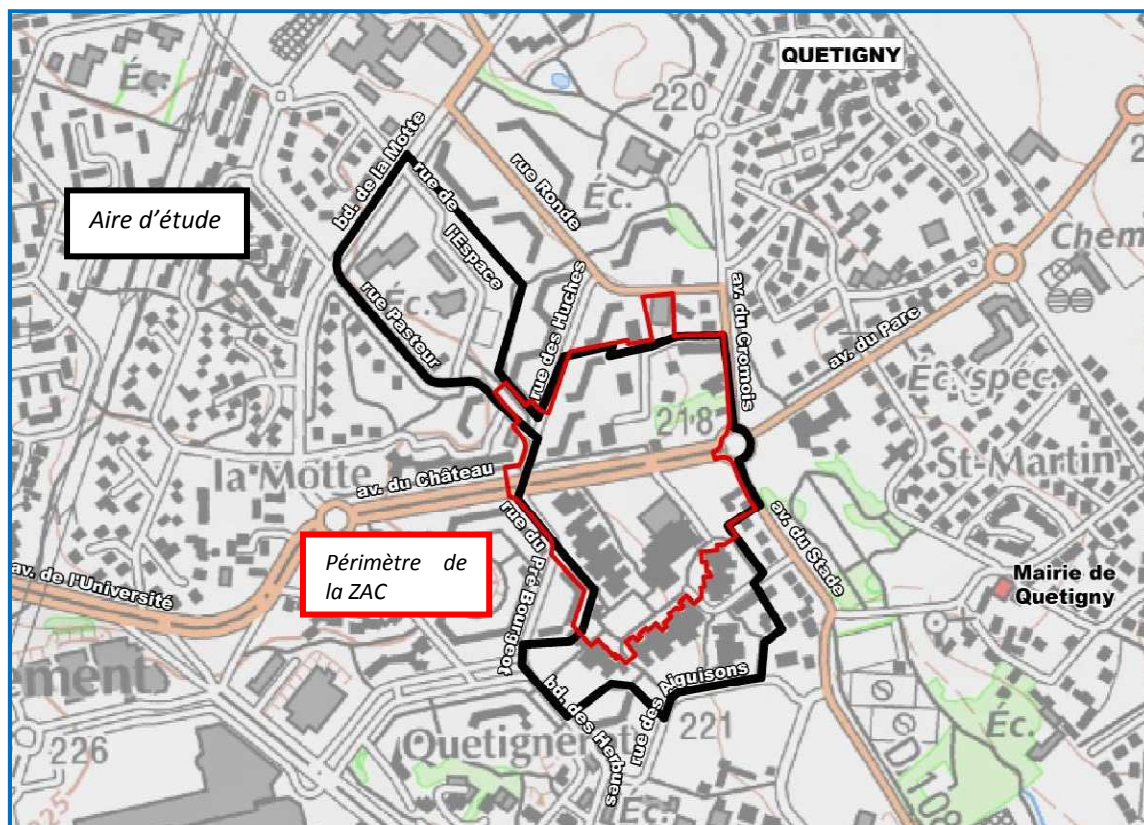
Josette Chouet-Lefranc
Commissaire-enquêteur

COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND DIJON
COMMUNE DE QUETIGNY
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

portant sur

- la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Cœur de Ville »
- la détermination des parcelles constituant l'emprise de l'opération (enquête parcellaire)

RAPPORT SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE



SOMMAIRE

I – GENERALITES	
I – 1. Objet de l'enquête	page 3
I – 2. Identité du demandeur	
I – 3. Contexte et nature de la demande	
I – 4. Présentation sommaire du projet	page 5
I – 5. L'enquête parcellaire	page 12
I – 6. Références réglementaires	page 13
I – 7. Portée de la déclaration d'utilité publique de la ZAC	page 14
I – 8. Avis de l'Autorité environnementale	
I – 9. Concertation préalable	page 15
I – 10. Observations générales sur le dossier présenté	page 16
II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
II – 1. Désignation du commissaire enquêteur	page 17
II – 2. Modalités de l'enquête	
II – 3. Mesures de publicité pour l'information du public	page 19
II – 4. Composition du dossier à disposition du public	page 20
II – 5. Présentation du projet et visite des lieux	page 22
III – OBSERVATIONS DU PUBLIC	
III - 1. Tenue des permanences et consultation du public	page 25
III – 2. Clôture de l'enquête	page 29
III – 3. Procès verbal de synthèse des observations du public	
III – 4. Mémoire en réponse	
III - 5. Climat de l'enquête	
III - 6. Personnes entendues au cours de l'enquête	page 30
III - 7. Remise du rapport et des conclusions motivées	
IV - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES REPONSES DU MAITRE D OUVRAGE ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	page 31
IV - 1. Observations du public	page 32
IV - 2. Contre-propositions du public	page 51
IV - 3. Observations du commissaire enquêteur	page 53
V - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	page 60
VI – L'ENQUETE PARCELLAIRE – PROCES-VERBAL DE L'OPERATION	page 73
VI – 1. Exposé du projet soumis à l'enquête	page 74
VI - 2. Références juridiques et administratives	
VI – 3. Désignation et missions du commissaire enquêteur	page 75
VI – 4. Maîtrise d'ouvrage – Etablissement du dossier	
VI – 5. Affichage et publicité	
VI – 6. Notifications	page 76
VI – 7. Déroulement administratif de l'enquête	
VI - 8. Clôture de l'enquête	
VI – 9. Observations du public	page 77
VI – 10. Personnes entendues au cours de l'enquête	
VI – 11. Avis sur l'emprise de l'ouvrage projeté	
VI – 12. Conclusions du commissaire enquêteur	page 78
ANNEXES	
Annexe 1. Procès-verbal de synthèse des observations du public	
Annexe 2. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	

I – Généralités

I – 1. Objet de l'enquête

Il s'agit d'une enquête unique ayant pour objet de déclarer d'utilité publique, au profit de la Société publique locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD), les travaux nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Cœur de Ville » sur le territoire de la commune de QUETIGNY, et pour objet la détermination des biens à acquérir en vue de la réalisation du projet ainsi que la recherche des propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

Un rapport unique sera produit avec des conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques requises.

I – 2. Identité du demandeur

La Société publique locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) située 40 avenue du Drapeau – CS 77418, 21074 Dijon Cedex, dont la direction est assurée par MADAME MARION JOYEUX, Directrice Générale et Financière.

La responsable du projet est MADAME ELODIE BONNOTE, chargée d'opérations.

I – 3. Contexte et Nature de la demande

La commune de Quetigny, telle qu'imaginée par Roger Rémond (ancien maire de Quetigny), comme une « ville à la campagne », a été créée en 1960, sans centralité propre, la mairie, l'église et les équipements publics étant disséminés sur le territoire.

En 1970, un projet consistait à relier la place centrale à la zone commerciale du Grand Marché. Sans réalisation de cette connection, la place a été isolée du reste de la ville, la proximité et la forte attractivité du Grand Marché l'affaiblissant encore. Elle semble à l'heure actuelle ni attractive ni identifiable.

L'apparition de premiers signes de faiblesse dans le fonctionnement des commerces de la Place Centrale Roger Rémond, l'arrivée du tramway, le terminal de la ligne T1 au droit de la place et les transformations de l'espace public ont porté et accéléré cette volonté de faire émerger un lieu plus lisible, identifiable et porteur de sens.

Par ailleurs, la commune doit faire face au risque de vieillissement de la population et par là même, soutenir son seuil démographique et enfin, répondre aux objectifs de mixité sociale dans les zones d'habitation.

Trois thèmes principaux considérés comme d'intérêt général constituent les objectifs de la ZAC « Cœur de Ville » :

- Identifier, réhabiliter, densifier le centre de la ville pour créer une centralité urbaine et commerciale,
- diversifier les activités, les usages et les logements pour créer une mixité urbaine et sociale,
- structurer l'espace public pour créer du lien urbain, social et économique.

Par délibération du 18 novembre 2014, le conseil municipal a confié à la Société publique locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) l'opération, dans le cadre d'une concession d'aménagement, au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, concession qui prévoit la possibilité pour la SPLAAD, ne possédant pas la maîtrise totale foncière, de procéder à l'acquisition de terrains privés situés dans l'emprise du projet.

La SPLAAD sollicite donc la mise en œuvre de la procédure d'expropriation en vue de l'acquisition de ces terrains

Préalablement, et conformément aux dispositions prévues par l'article L 11-1 du code de l'expropriation, l'opération doit être déclarée d'utilité publique.

Conformément aux articles R 11-3 et R 11-19 du code de l'expropriation et aux articles R 123-1 et suivants du code de l'environnement, la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) doit être précédée d'une enquête publique.

Tous ces éléments constituent bien une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique. Dans ce cas, la décision d'organiser l'enquête est prise par le représentant de l'Etat en application de l'article L123-3 du Code de l'Environnement.

C'est en application de ces dispositions que Madame la Préfète de Bourgogne-Franche Comté, Préfète de Côte-d'Or, a prescrit, par arrêté n° 1283 du 26 octobre 2016, l'ouverture d'une enquête publique unique relative :

- à la déclaration d'utilité publique préalable aux travaux de réalisation de la zone d'aménagement concerté « Cœur de Ville » de QUETIGNY ;
- à la détermination des parcelles constituant l'emprise de l'opération, la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés (enquête parcellaire).

Conformément à l'article L 300-2, L 311-1 et suivants du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement lié à cette enquête préalable à une Déclaration d'Utilité Publique a été précédé d'une concertation qui s'est déroulée du 17 mai au 17 juin 2016 dont le bilan figure, à ma demande, dans le présent dossier.

I – 4. Présentation sommaire du projet



Il est repris ci-dessous les éléments principaux du dossier et notamment de **l'étude d'impact**.

4-1. Raisons du choix du projet

En développant de nouveaux logements dans les espaces urbanisés du centre-ville de Quetigny, le projet d'étalement urbain initialement envisagé dans le PLU en vigueur. Cette stratégie permet de préserver les activités agricoles de la commune tout en valorisant le coeur de ville.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable [PADD] du PLU en cours de révision a conforté ce choix d'urbanisation.

La trame viaire retenue s'approche au plus près possible du réseau existant et renforce les circulations piétonnes, notamment en lien avec la place centrale et la station de tramway, mais également pour les dessertes entre les immeubles.

Pour ce qui concerne les circulations automobiles et les stationnements, les voies tertiaires privilégient des espaces partagés (piétons, cycles, usagers...) autour des immeubles en ralentissant les vitesses des circulations automobiles et en rallongeant certains parcours pour cibler une utilisation des voies par les résidents, notamment pour l'impasse du Cromois.

4.2. Localisation du projet

Localisée sur le territoire communal de Quetigny, actuellement en phase « création », préalablement à la phase « réalisation », la ZAC « Cœur de Ville » s'étend sur 7,7 hectares d'un seul tenant.



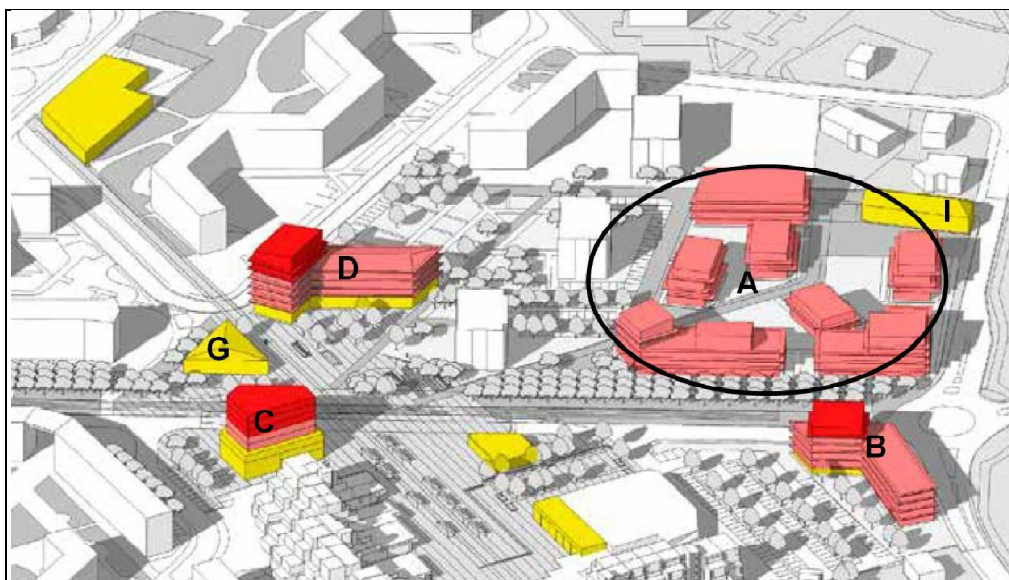
Ainsi que le dossier le mentionne, il s'agit de « *Composer un espace public ouvert par points et par fonctions, comme une scénographie urbaine associée à l'image de la mobilité et développer cet espace public autour des arrêts de transports en commun, et de manière à créer un lien entre les espaces Nord et Sud, à travers une chambre paysagère contemporaine* »

Elle est délimitée

- à l'est par l'avenue du Cromois et l'Avenue du Stade,
- au sud par les immeubles de la place Sud,
- à l'ouest par la rue du Pré Bourgeot, la rue Pasteur et la rue des Huches,
- au nord par l'impasse du Cromois et la rue Ronde.

4.3. Description du projet

Selon le dossier, le projet s'organise autour de trois strates :



■ Strate basse RDC à R+1 (équipements et commerces) ■ Strate moyenne R+2 à R+4 ■ Strate haute R+5 à R+7 (Totems)

La ville basse (bâtiments de 1 à 2 niveaux) réservée à l'animation, aux écoles et aux commerces,

La ville moyenne (bâtiments de 5 niveaux maximum) réservée aux nouveaux bâtiments qui assureront la transition avec les logements existants les hauteurs sont proches des nouveaux :

le long de l'avenue du Château, les immeubles collectifs sont en R + 4,
à proximité de la ferme du Bruley, les logements intermédiaires sont en R + 2 à R + 3

La ville haute composée de trois « totems » (en R + 7) qui structureront le Cœur de Ville :
l'îlot C - l'îlot D - l'îlot B

Le projet concerne une recomposition urbaine en créant ou réhabilitant 21 556 m² de surface de plancher dans 9 îlots qui ont chacun une typologie, comprenant :

- l'îlot A est redécoupé en 5 sous-îlots et a une vocation exclusive de logements en accession libre et aidés. Il s'étend sur une superficie totale de 8 550 m² ;
- l'îlot B comprendra un bâtiment de 3 et 5 étages. Le rez-de-chaussée du bâtiment recevra un poste de police. Des logements sociaux aménagés permettront de compenser la perte des logements de l'immeuble « Manivelle » qui sera démoli. L'îlot s'étend sur une superficie de 1 749 m² ;
- l'îlot C a une vocation mixte. Ce bâtiment de 7 étages accueillera des commerces en rez de chaussée, un pôle santé au premier étage et environ 20 logements entre le 2^{ème} et le dernier étage. L'îlot s'étend sur une superficie de 498 m² ;
- l'îlot D a une vocation mixte. Un bâtiment de 4 à 7 étages accueillera un équipement socio-culturel en rez-de-chaussée et environ 40 logements au-dessus. Il s'étend sur une superficie de 936 m² ;
- l'îlot E a une vocation commerciale. Il s'étend sur une superficie de 257 m² ;
- l'îlot F a une vocation commerciale et intègre la réhabilitation du bâtiment existant (U Express), sans construction neuve ni extension. Il s'étend sur une superficie de 1 367 m² ;
- l'îlot G a une vocation d'équipement, et accueillera un pôle de mobilité sur une superficie de 335 m² ;
- l'îlot H a une vocation d'équipement et accueillera une crèche (en remplacement de l'actuelle crèche de l'avenue du Château qui sera démolie). Il s'étend sur 4 546 m². Cet îlot est localisé à l'extérieur du périmètre de la ZAC et la nouvelle crèche sera réalisée en régie par la ville de Quetigny ;
- l'îlot I a une vocation mixte. Il pourra recevoir soit des activités en lien avec le monde agricole (AMAP...), soit des activités commerciales ou de services (restauration, gîtes...), ou encore des logements. Les études ultérieures envisageront la faisabilité économique de la réhabilitation complète du bâtiment (la ferme de Bruley) et statueront entre sa conservation ou sa démolition. L'îlot I s'étend sur 1 399 m².

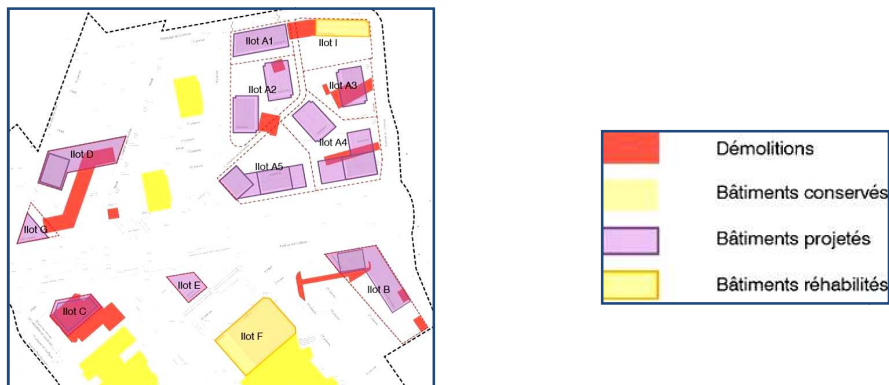
Une grande partie des espaces verts sera préservée et servira à la gestion des eaux pluviales sous forme de noues.

4.4. Déroulement des travaux

S'agissant d'une ZAC en milieu urbanisé, le chantier s'effectuera en plusieurs étapes :

- démolitions
- espaces publics et réseaux viaires
- constructions de nouveaux bâtiments

Le phasage des travaux comportera une étroite imbrication des démolitions, constructions, et aménagements de voies. Le phasage détaillé n'est pas connu à ce jour.



Le démarrage des travaux d'aménagement du Cœur de Ville à Quetigny est prévu pour le **premier semestre 2017**. En première estimation, l'ensemble des travaux devrait s'étendre sur une durée de 4 à 5 ans, soit jusqu'en 2022 environ.

4.5. La pièce 7 sur l'Evaluation sommaire globale des dépenses mentionne que le montant du coût prend en compte l'aménagement de l'ensemble des espaces publics prévus dans le périmètre de la ZAC (voieries et réseaux, parkings et gestion des eaux pluviales, espaces verts, démolition des bâtiments). La construction des nouveaux bâtiments sera à la charge des opérateurs immobiliers.

CHARGES	Montant en € HT	Montant en € TTC
Etudes générales	600 000	720 000
Foncier - acquisition	1 650 000	1 650 000
Travaux VRD- Aménagement des sols	7 000 000	8 400 000
Honoraires techniques	170 000	204 000
Frais divers (financiers, commercialisation, annexes, etc...)	1 700 000	1 700 000
PRIX DE REVIENT TOTAL	11 120 000	12 674 000

Détails de la partie Foncier :

- . Indemnité principale : 1 095 000 €
- . Indemnités de emploi et diverses : 380 000 €
- . Frais d'acquisition : 175 000 €

4.6. Documents d'urbanisme

L'étude d'impact mentionne que « *Le projet s'étend uniquement sur des zones urbaines, sur les secteurs UB et UC de l'actuel PLU en vigueur à Quetigny* » (actuellement en révision, la dernière modification datant de novembre 2013) ; il **est compatible avec l'occupation et l'utilisation du sol prévues au PLU de Quetigny pour la zone UB et la zone UC.**

Le projet de création de la ZAC Cœur de Ville de Quetigny répond aux deux objectifs du PADD de PLU en vigueur « aménagement durable et développement durable » :

-
- redéfinir une centralité de ville
- permettre le développement résidentiel durable

4.7. *Les impacts positifs* du projet correspondent aux objectifs poursuivis par la création de la ZAC :

- 🏡 création de nouveaux logements et accueil de nouveaux habitants dans le Cœur de Ville (Au total, 220 logements sont créés et 40 logements sociaux existants sont relocalisés (immeuble Manivelle-îlot B) – 60 logements Datar sont conservés ; le nombre de nouveaux habitants a été estimé à 500 au 1er janvier 2016 (ratio de 2,4 habitants par logement)
- 🏡 dynamisation des activités économiques de proximité du Cœur de Ville
- 🏡 renforcement des déplacements nord-sud au sein de la commune
- 🏡 intégration des nouveaux bâtiments dans l'environnement patrimonial

4.8. Au chapitre des impacts sur l'environnement, est ajouté « *Effets cumulés avec d'autres projets connus* ».

Le maître d'ouvrage indique « *souhaiter volontairement présenter au public une appréciation des impacts du projet « Avenue »* car selon lui, ce projet « *possède un lien urbain avec le secteur centralité par son potentiel de mise en valeur de l'avenue du Château* ».

Le secteur « Avenue » crée environ 160 nouveaux logements pouvant accueillir 400 habitants au total. Un zonage UCr est prévu lors de la révision du PLU pour ce sous-secteur.

Observations du commissaire enquêteur :

En application des dispositions de l'article R122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact doit comporter une analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus.

Il est patent que le projet « Avenue » va impacter le projet Cœur de Ville puisque l'apport de 400 habitants générera des déplacements supplémentaires en voiture, induisant des incidences sur la qualité de l'air et l'ambiance acoustique .

4.9. Les impacts négatifs sont estimés faibles, compte tenu des mesures d'évitement et/ou de réduction envisagés :

- ✚ remblais de terre et/ou matériaux géologiques pour les besoins du chantier
- ✚ consommation supplémentaire en eau potable, électricité, chauffage, et augmentation de déchets
- ✚ qualité de l'air aggravée et surcroît de bruits du fait de déplacements supplémentaires causés par les nouveaux habitants ; ce dernier impact jugé faible dans le dossier du fait des possibilités de report vers des transports collectifs mais il a été conclu dans le rapport des mesures acoustiques (Annexe 2 de l'étude d'impact), bien que « Ces habitations (secteur Centralité et secteur Avenue du Château) » soient ... « aujourd'hui situées en zone d'ambiance sonore modérée », « Seules les habitations les plus exposées aux voies les plus circulées (Avenue du Cromois, Avenue du Château et Avenue du Stade) peuvent présenter des niveaux de bruit supérieurs à 65 dB(A) pour la période diurne (67,6 dB(A) »
- ✚ destruction d'un immeuble en pâte de verre
- ✚ Le projet n'aura pas d'effet dommageable sur les sites Natura 2000 proches, notamment ceux présents à 9 km au Sud-Ouest du site
- ✚ L'impact attendu du projet « Avenue » sera principalement l'augmentation du nombre de logements et donc d'habitants, de voitures de consommations et de rejets....

4.10. Impacts sur les documents d'urbanisme

Selon le dossier, le projet sera intégré dans le PLU en révision. Il est mentionné que « le zonage zone urbaine dans le périmètre de ZAC ne devrait pas être modifié par le projet. »

Par ailleurs, la Notice explicative indique :

« Ce projet d'aménagement a été intégré à la révision du PLU actuellement en cours. Une fois approuvé, le projet « Cœur de ville » sera parfaitement compatible avec le PLU en vigueur. »

Remarque du commissaire enquêteur :

Alors que la hauteur des nouveaux immeubles est bien mentionnée dans l'étude d'impact (R + 7 dans les îlots C-D et B), je note que, dans le PLU de novembre 2012, la hauteur des constructions est limitée à 18 m pour la zone UC et à 17 m pour la zone UB.

Or, R + 7 correspond plutôt à une hauteur supérieure (environ 21 m).

Par ailleurs, j'ai relevé dans le projet de révision du PLU de QUETIGNY qui m'a été communiqué, au Chapitre 3 du Règlement intitulé « Dispositions applicables à la zone UC » à l'article UC10 – « HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS » - Point 3 : **« L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas : - au secteur UCr ... »**

L'étude d'impact ne dit rien sur la construction des immeubles en limite séparative, alors que l'article UC6 du projet révision du PLU, « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES », précise au point 4. « *L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :*

. au secteur UCr où les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou à un recul minimal de 1 m. Des décrochements ponctuels et/ou des pans obliques sont autorisés ; »

De même, à l'article UC7 – « IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES », point 3, « *Les dispositions de l'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas : « au secteur UCr ; »*

Ainsi qu'il a été précisé plus haut, ce n'est qu'en signalant le projet « Avenue » que l'étude d'impact mentionne qu'« Un zonage UCr est prévu lors de la révision du PLU pour ce sous-secteur. »

Ces remarques feront l'objet d'une question dans le procès-verbal de synthèse des observations.

4.11. Des mesures complémentaires d'accompagnement favorables à l'environnement visant à réduire l'impact du projet seront prises.

Leur coût est difficilement dissociable de celui des installations de la ZAC. Il est cité notamment :

- les aménagements paysagers des espaces publics (plantations, espaces enherbés...) pour un budget global prévisionnel qui sera de l'ordre de 900 000 €HT
- les équipements de gestion hydraulique (noues, bassins enterrés...) pour un budget prévisionnel de l'ordre de 150 000 € HT
- les mesures associées au chantier et à son suivi environnemental dans une enveloppe prévisionnelle de 15 000 €HT.

Ces montants seront précisés et affinés avec la définition du projet (AVant-Projet [AVP] et PROjet [PRO]).

Le périmètre de la ZAC «Cœur de Ville » de Quetigny, qui s'insère dans un espace urbain, n'est pas directement concerné par des sites du *réseau Natura 2000* au titre de la directive « Habitats » et de la directive « Oiseaux ». L'évaluation fait ressortir qu'aucun effet dommageable n'a été relevé sur ces sites.

4.12. *Compatibilité avec les documents d'urbanisme*

Selon le dossier, le projet de création de la ZAC Cœur de Ville est compatible avec le PLU en vigueur à Quetigny. Il est signalé que ce plan est en cours de révision et prendra en compte le projet d'aménagement de la ZAC.

Le projet de création de ZAC « Cœur de Ville » à Quetigny est compatible avec les documents d'urbanisme, plans, programmes et schémas qui lui sont opposables et contribue à l'atteinte de certains objectifs de ces documents tels que :

- ✚ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Dijon,
- ✚ Le Plan de Déplacements urbains (PDU) du Grand Dijon,
- ✚ Le Plan de protection de l'Atmosphère (PPA)
- ✚ le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée,
- ✚ le Schéma Régional de Cohérence Ecologique – Trames vertes et bleues (SRCE-TVb).

I – 5. L'enquête parcellaire

La Ville de Quetigny maîtrise plus de 94 % de la surface de la ZAC à aménager. L'opération porte principalement sur de l'espace public communal, le domaine privé communal (ancienne ferme Bruley) étant destiné à accueillir de nouvelles constructions de logement.

Trois parcelles restent à acquérir (AP 12 et AP 13, propriétés de M. Grégoire AUBIN à Nuits Saint Georges, ainsi que AP 156, propriété de la Société Civile Immobilière BP Mixte à Paris) pour une surface totale de 4060 m².

Fondement juridique

L'enquête parcellaire a pour objet de délimiter l'emprise d'un projet devant être déclaré d'utilité publique (DUP) et d'identifier les propriétaires des parcelles concernées.

Elle revêt un caractère contradictoire en ce sens que les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier en mairie et qu'ils ont la possibilité de discuter de la localisation et la surface de l'emprise, ceci obligatoirement par écrit.

A la suite de l'enquête parcellaire, il appartiendra à la Préfète de Côte d'Or, de déclarer cessibles, par arrêté, les immeubles concernés.

Dispositions administratives

L'enquête parcellaire s'est déroulée conjointement à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique. Un plan parcellaire et un état parcellaire ont été réalisés et insérés dans un dossier appelé « Dossier d'enquête parcellaire ».

Conformément à l'article R 11-22 du code de l'expropriation, la SPLAAD adresse, sous pli recommandé avec accusé de réception, aux deux propriétaires concernés, la notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête publique à la mairie de Quetigny.

Ce courrier a été envoyé le 27 octobre 2016 et comprenait :

- un questionnaire à compléter et à retourner
- un état parcellaire
- une note d'information signalant l'ouverture de l'enquête publique

Les accusés de réception datent, respectivement, du 31 octobre 2016 pour M. Grégoire AUBIN, et du 5 décembre 2016 pour la SCI BP Mixte.

En ce qui concerne les parcelles AP12 et AP 13, l'extrait de la délibération du conseil municipal de Quetigny du 24 mai 2016 mentionne :

Pour des motifs d'ordre privés liés à la succession dont il a bénéficié, le propriétaire de ces parcelles ne peut céder son bien à l'amiable.

Dès lors, il est nécessaire d'engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et d'autoriser la SPLAAD à conduire cette procédure. Il est précisé que la convention de concession signée avec l'Aménageur prévoit cette possibilité.

La valeur des emprises foncières est estimée à 368 000 € (hors indemnité de emploi) pour les parcelles précitées.

Selon la responsable du projet, Mme Elodie Bonnnotte, les négociations amiables sont en cours depuis cette date.

Sans accord amiable, la prise d'une ordonnance d'expropriation rendra possible l'acquisition de ces parcelles par la SPLAAD.

I – 6. Références réglementaires

- Code de l'expropriation, article L 110-1 et R 111-1 à R 132-4 pour cause d'utilité publique,
- Code de l'environnement, Titre II, Chapitre III,
 - . articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants, régissent l'enquête publique préalable à la DUP
 - . article R 123-9 stipule les modalités d'organisation de l'enquête publique
 - . article R 123-8 donne la composition du dossier d'enquête
- Arrêté ministériel du 24 avril 2015 fixe les caractéristiques de l'affichage de l'avis d'enquête mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement,
- Délibération du 18 novembre 2014 du conseil municipal décide de mettre en œuvre le projet d'aménagement « Cœur de Ville » et désigne la SPLAAD en qualité d'aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement
- Délibération du 15 mars 2016 du conseil municipal décide d'aménager le site sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), décide des modalités de la concertation préalable conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme,
- Délibération du 28 juin 2016 du conseil municipal
 - prend acte du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC sur les terrains de l'ancienne ferme Bruley, la place centrale Roger Rémond et l'avenue du Château,
 - arrête le projet d'aménagement dans sa nature et ses orientations essentielles soumis à la concertation du public,
- Délibération du 28 juin 2016 du conseil municipal, entre autres,
 - décide de créer une Zone d'Aménagement Concerté conformément au dossier,
 - décide que le programme global des constructions comportera 25000 m² de surface plancher en majorité à destination d'habitation et pour partie à destination d'équipement, services et commerces,
 - décide de faire application de l'article L 331-7,5° du code de l'urbanisme qui permet de mettre le coût des équipements publics à la charge des aménageurs,
- Décision du Tribunal administratif de Dijon en date du 17 octobre 2016 de désigner un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique

ayant pour objet : « *Projet d'aménagement « Cœur de Ville » sur le territoire de la commune de Quétigny, accompagné d'une enquête parcellaire.* »

- Arrêté préfectoral n° 1283 du 26 octobre 2016 portant ouverture conjointe de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, au profit de la SPLAAD, du projet d'aménagement de la ZAC « Cœur de Ville » sur le territoire de la commune de Quétigny, et de l'enquête parcellaire.

1.7. Portée de la déclaration d'utilité publique de la ZAC

La déclaration d'utilité publique (DUP) de l'opération interviendra après la clôture de l'enquête sous forme d'un arrêté préfectoral.

Les acquisitions foncières pourront alors être réalisées à l'amiable ou par voie d'expropriation.

1.8. Avis de l'Autorité environnementale (Ae)

Le projet de création de la ZAC « cœur de Ville » sur la commune de QUETIGNY a fait l'objet d'une étude d'impact et conformément aux dispositions de l'article R 122-7 du code de l'environnement, la préfète de la région Bourgogne Franche-Comté a été saisie en tant qu'autorité environnementale (Ae).

Cet avis, rendu le 16 mai 2016, élaboré par les services de la DREAL Bourgogne Franche-Comté avec notamment la contribution des services de l'agence régionale de santé-unité de Côte-d'Or, constitue, avec l'étude d'impact, un des éléments pris en compte dans la décision de réalisation de la ZAC.

Ce document de 8 pages comporte une synthèse de l'avis et un avis détaillé étayé par l'analyse du contexte du projet, la prise en compte de l'environnement et la pertinence des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts.

L'Ae a identifié les principaux enjeux du projet sur l'eau, le cadre de vie et les déplacements engendrés et les nuisances sonores et considère que la construction de 220 logements entraînera des impacts sur la consommation supplémentaire d'eau potable, les déplacements et le bruit.

Il est souligné la qualité de l'étude d'impact dont elle juge la rédaction « *claire et lisible* » et « *proportionnée aux enjeux du projet et à la sensibilité du site* ». L'argument environnemental de l'étude sur l'emplacement des nouveaux logements, permettant d'éviter l'étalement urbain et de préserver les activités agricoles, conforme en cela au PADD du PLU de la commune, est partagé par l'Ae.

Selon l'AE, les effets du projet, les effets cumulés avec le projet, la justification du choix du parti retenu, l'articulation avec les plans et programmes concernés, l'état initial des transports et déplacements, l'étude d'incidences Natura 2000 ont été analysés de manière pertinente.

Cependant, si les mesures annoncées par le maître d'ouvrage pour respecter la démarche Eviter, Réduire, Compenser, celles relatives à la ressource en eau et à la gestion des eaux usées sont insuffisantes, puisque « *sans quantification, ni localisation* ».

En outre, l'Ae estime que la conclusion sur l'absence d'impact du bruit sur la population vulnérable n'est pas assez étoffée.

Enfin, l'Ae relève que le résumé non technique de 3 pages n'est pas complet puisque plusieurs éléments d'analyse ne sont pas repris.

Remarque du commissaire enquêteur :

Je partage l'avis de l'Autorité environnementale sur les points positifs et négatifs relevés. Mais j'estime que les observations de l'Ae méritaient une réponse qui ne figure pas dans le dossier.

J'ajoute l'absence du bilan de la concertation préalable. Effectivement, elle n'était pas encore menée au moment où la DREAL a examiné le dossier (13 mai 2016). Mais le bilan de la concertation ayant été tiré par délibération du conseil municipal le 28 juin 2016, la SPLAAD aurait pu l'intégrer au dossier à tout moment. Or, ce n'est qu'à ma demande que le bilan de la concertation, obligatoire, a été inséré dans le dossier à l'ouverture de l'enquête.

En revanche, en ce qui concerne les emplacements des noues et les volumes approximatifs de ces dispositifs dont l'Ae signale l'absence, la carte 9, page 21 de l'étude d'impact indique les « Principes de gestion des eaux dans le projet de ZAC Cœur de Ville » avec les implantations des bassins de rétention, les noues et leurs volumes respectifs.

De plus, page 124 de l'étude d'impact, au chapitre 4.6.2. « Mesures d'accompagnement favorables à l'environnement », au sous-chapitre « Coût des mesures », il est noté :

Les équipements de gestion hydraulique (noues, bassins enterrés...) : budget prévisionnel de 450 €HT/m³ stocké pour les bassins enterrés (275 m³) et 60 € par mètre linéaire de noue (225 m³), soit un budget de l'ordre de 150 000 €HT pour la gestion hydraulique ;

1.9. Concertation préalable

Les modalités de la concertation, définies lors de la délibération du conseil municipal de Quetigny, du 15 mars 2016, consistaient en :

- affichage de la délibération du 15 mars 2016
- articles spécifiques dans la presse locale
- information régulière dans le bulletin municipal
- information sur le site internet de la commune
- exposition présentant les principaux enjeux et principes d'aménagements avec mise à disposition du public d'un registre destiné à recueillir les observations, questions ou suggestions
- organisation d'une réunion publique d'information

- dossier disponible en mairie

Le bilan de la concertation a été tiré par délibérations du conseil municipal de Quetigny le 28 juin 2016.

La Ville souhaite, par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), s'appuyer sur la dynamique engendrée par l'arrivée du tramway (terminus sur l'avenue du Château, au droit de la Place centrale) pour renforcer, développer et animer la place existante afin d'offrir une centralité attractive à la ville.

Aujourd'hui la municipalité doit répondre à la fois au risque de vieillissement de la population, soutenir son seuil démographique et amplifier la démarche de mixité sociale dans les zones d'habitation.

L'objectif de la Z.A.C. est la requalification de la place centrale pour créer une véritable centralité à l'échelle de la commune. Cette Z.A.C. créera de nouveaux logements et s'attachera à redynamiser les activités commerciales (commerces de proximité) et les services (services et équipements publics).

Une note de synthèse énumère le bilan des actions mises en œuvre (affichage en mairie et par panneaux lumineux, site internet de la commune et sa page Facebook, une "vidéo-parcours" au cœur de la future centralité, « une façon ludique de comprendre les objectifs majeurs du projet », flyers distribués dans la ville, 3 articles dans le Bien Public, 1 dans le Journal du Palais, 1 de 4 pages dans le n° 187 de « Vivre à Quetigny » et divers articles – 300 personnes ont assisté à la réunion publique d'information du 9 juin 2016 qui a donné lieu à un relevé de 12 interventions – 3 ateliers et 2 autres réunions publiques).

La note de synthèse analyse les contributions du public à travers 13 thématiques (l'habitat et les nouveaux logements – la densité des logements – la hauteur des nouveaux bâtiments – le stationnement – l'animation de la place – les commerces – le pôle d'animation culturelle – le pôle médical – la ferme « Bruley » - l'aménagement de la place sud – le calendrier de l'opération – la gestion des eaux pluviales – la sécurisation des espaces).

En annexe 2 figure le relevé des interventions lors de la réunion du 9 juin 2016 tandis que l'annexe 3 dresse le tableau des remarques et observations recueillies dans le registre mis à disposition du public.

1.10. Observations générales sur le dossier présenté

Le dossier « Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement « ZAC Cœur de Ville » à Quetigny, soumis à enquête publique, comportait 8 sous-dossiers et 3 annexes. Quelques imprécisions ont généré des questions ou observations avant l'ouverture de l'enquête publique, lors de la présentation du dossier et de la visite des lieux.

Des documents complémentaires ont été demandés, notamment les plans de la Notice explicative en format A3 (le plan guide, la programmation en logements, la programmation en places de stationnement, les espaces publics, le réseau viaire, le plan des différents usages, le plan des ambiances paysagères), ceux du dossier original étant

peu lisibles. Je n'ai trouvé aucune valeur ajoutée par rapport à ceux au format A4, ces nouveaux plans étaient légèrement agrandis, mais sur une feuille A3.

Le bilan de la concertation, document ajouté à ma demande, aurait dû être inséré dans le dossier original.

Le concept de « cadran », de « chambres vertes », de « chambres paysagères », de « totems », d'« immeubles signaux », pour expliciter le projet, pouvait désorienter le public lambda mais fait partie d'un vocabulaire volontiers adopté par les urbanistes.

Nonobstant ce bémol, les pièces du dossier, par ailleurs quasi complet, étaient claires et apportaient au public des informations utiles pour la compréhension du projet. Il faut noter que l'enquête publique sur la révision du PLU de la commune de Quetigny avait procuré des informations se rapportant déjà au projet « Cœur de Ville » et suscité de nombreuses interrogations.

II – Organisation et déroulement de l'enquête

II - 1. Désignation du commissaire-enquêteur

- Lettre de Madame la Préfète de la Côte d'Or, enregistrée le 6 octobre 2016, demandant la désignation d'une commission d'enquête.
- Décision n° E160000144/21 du 17 octobre 2016, Monsieur Philippe LOINTIER, vice président du Tribunal Administratif de DIJON, désigne Mme Josette CHOUET LEFRANC, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Mme Chantal DUBREUIL, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

II – 2. Modalités de l'enquête

II - 2.1 -Présentation du dossier et préparation de l'arrêté préfectoral :

Du 20 au 25 octobre 2016, par échanges téléphoniques et envois de courriels, l'enquête a été organisée en concertation avec M. Thierry GERARD, responsable du Bureau de l'environnement, de l'urbanisme et des expropriations à la Préfecture de la Côte d'Or, Mme Elodie BONNOTTE, chargée d'opérations à la SPLAAD, et Mme Chantal DUBREUIL, commissaire enquêteur suppléante.

Le dossier complet n'étant pas encore complet, il a été apporté par la SPLAAD le 28 octobre 2016 et je suis allée le récupérer ainsi que celui de Mme Dubreuil. Ce même jour, j'ai coté et paraphé les pièces du dossier préalable à la déclaration d'utilité publique et son registre d'enquête, ainsi que les pièces du dossier d'enquête parcellaire, le registre d'enquête dédié devant être coté et paraphé par le maire de Quetigny.

II - 2.2 – Modalités d'expression du public :

Les modalités de l'enquête publique pour dossier préalable à la déclaration d'utilité publique ont été fixées, après concertation avec le maître d'ouvrage et le commissaire-enquête suppléant, et stipulées dans l'arrêté n° 1283 du 26 octobre 2016 par Mme la Préfète de la Région Bourgogne, Préfète de la Côte d'Or, notamment :

- les deux enquêtes publiques se dérouleront du mercredi 16 novembre 2016 au vendredi 16 décembre 2016 inclus, soit 31 jours consécutifs, à la mairie de Quetigny (article 1^{er}) ;
- le dossier relatif à la déclaration d'utilité publique comprenant une étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale, et le dossier d'enquête parcellaire seront déposés en mairie de Quetigny, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie (du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30, le samedi de 9 h à 12 h) ; les deux registres, destinés à recevoir les éventuelles observations du public, sont déposés en mairie de Quetigny ; elles peuvent être adressés par courrier avant la clôture des enquêtes au commissaire enquêteur, à l'adresse postale de la mairie de Quetigny (article 3) ;
- l'avis d'enquête sur l'ouverture et les modalités d'organisation des enquêtes publiques sera publié, par voie d'affiches, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant la durée de celle-ci ; dans les mêmes conditions de délai et de durée, il sera procédé à l'affichage, visible et lisible depuis la voie publique, par le maître d'ouvrage, du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet ; cet avis sera publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de Côte d'Or, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci ; l'avis d'enquête sera publié sur le site internet de la préfecture de Côte d'Or (www.cote-dor.gouv.fr), rubrique Publication/Déclaration d'utilité publique(DUP) (article 4) ;
- le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Quetigny aux permanences suivantes (article 5) :
 - le mercredi 16 novembre 2016, de 9 h à 12 h
 - le vendredi 25 novembre 2016, de 13 h 30 à 17 h 30
 - le samedi 3 décembre 2016, de 9 h à 12 h
 - le vendredi 16 décembre 2016, de 13 h 30 à 17 h 30

- les dispositions spécifiques à l'enquête parcellaire mentionnent la publication de l'avis d'enquête et la notification de l'enquête parcellaire par lettre recommandée avec accusé de réception par l'expropriant aux propriétaires cités dans l'état parcellaire figurant dans le dossier d'enquête (article 9) ;
- le rapport et les conclusions motivées sur l'utilité publique du projet, ainsi que le dossier d'enquête mis à disposition du public, le registre et ses annexes seront transmis par le commissaire enquêteur à la préfète de la Côte d'Or, dans les 30 jours après la fin de l'enquête. Dans les mêmes conditions, le rapport et les conclusions motivées sur le périmètre des biens à acquérir sera transmis à préfète de la Côte d'Or (article 10) ;
- une copie du rapport et des conclusions motivées relatifs à l'utilité publique du projet seront tenus à la disposition du public à la mairie de Quetigny, ainsi qu'à la préfecture de la Côte d'Or (bureau de l'environnement, de l'urbanisme et des expropriations) pendant un an à compter de la date de clôture ; ces documents seront consultables sur le site internet de la préfecture de Côte d'Or (www.cote-dor.gouv.fr), rubrique Publication/Déclaration d'utilité publique(DUP) (article 11) ;
- la préfète de Côte d'Or est compétente pour prendre l'arrêté déclarant d'utilité publique le projet, ainsi que l'arrêté déclarant cessibles les biens à acquérir en vue de la réalisation du projet (article 12).

II – 3. Mesures de publicité pour l'information du public

L'avis d'enquête publique reprend le texte des annonces légales publiées dans la presse.

Parution dans les journaux

L'avis d'enquête a fait l'objet de

- deux insertions dans le quotidien Le Bien public : le vendredi 28 octobre 2016 et le vendredi 28 novembre 2016
- de deux insertions dans Le Journal du Palais de Bourgogne : n° 4522 - semaine du 21 au 27 novembre 2016 et n° 4525 – semaine du 21 au 27 novembre 2016

Affichages légaux

Selon les prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 26 octobre 2016 de Mme la Préfète de Côte d'Or, j'ai constaté que le 2 novembre 2016 et à chacune de mes permanences ou de visite des lieux, l'affichage de l'avis d'enquête unique était bien réalisé sur le panneau d'affichage extérieur destiné à cet effet. L'avis d'enquête était également apposé sur la banque destinée à accueillir le public.

De même, ce même jour, j'ai constaté que trois panonceaux faisant connaître la tenue de l'enquête publique unique étaient apposés à différents endroits du site de la future ZAC plus précisément sur le côté sud dont deux sur la Place Centrale.



REPUBLIQUE FRANCAISE
POLICE MUNICIPALE
Place Théodore Monod 21800 QUETIGNY
☎ : 03.80.48.28.40 / Fax :03.80.48.28.52

RAPPORT DE CONSTATATION

--- L'an deux mille seize, le quatorze novembre à quatorze heures et quinze minutes ---

--- Nous soussignés, EVRARD Joël, Chef de service de police municipale ---
--- Agent de police judiciaire adjoint, agréé & assermenté, ---

--- En résidence administrative à Quetigny, ---
--- Vu les articles 21/2°, 21-2 et D 15 du Code de Procédure Pénale, ---
--- Avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants : ---

CONSTATATIONS ET FAITS

Ce jour en date et heures j'ai constaté que l'affichage réglementaire pour avis d'enquête publique était en place sur trois sites :

- 9-11 place centrale Roger Rémond
- 17 place centrale Roger Rémond.
- 12 Avenue du Cronois

Le contenu de l'affichage est parfaitement visible et lisible de la voie publique.
Pour illustrer ce qui vient d'être constaté j'ai annexé au présent rapport six clichés photographiques.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES
NEANT

TRANSMISSION

Fait à QUETIGNY, le 14 novembre 2016

--- Pour Transmission : ---

- Monsieur le Directeur des services techniques
- Archives Police Municipale

L'agent de Police Municipale
Chef de service de Police municipale

Un certificat de la Police Municipale de Quetigny avec photographies en témoigne et m'a été transmis.

Afin de parfaire la bonne information du public et compte tenu du fait que la place Centrale possède des entrées sur la rue du Stade et sur la rue du Pré Bourgeot, j'ai demandé qu'un autre panneau soit apposé sur cette partie. Trois autres panneaux ont ainsi été apposés, ajoutés aux trois initiaux, comme le spécifie le rapport de constatation de la Police Municipale de Quetigny. Le 25 novembre 2016 lors d'une de mes permanences, j'ai constaté leur présence.

Information des propriétaires et usagers intéressés

Conformément aux prescriptions de l'article 9 de l'arrêté de la préfète de la Côte-d'Or précité, l'avis d'ouverture de l'enquête est notifié, individuellement, aux ayants-droits figurant à l'état parcellaire des terrains situés au sein du périmètre retenu, par lettre recommandée avec accusé de réception datée du 27 octobre 2016. Les avis de réception datent, respectivement, du 31 octobre 2016 pour M. Grégoire AUBIN, et du 5 décembre 2016 pour la SCI BP Mixte.

II – 4. Composition du dossier mis à disposition du public

Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique :

Pièce n° 1 – Document mentionnant les textes régissant l'enquête publique et indiquant les modalités d'insertion de cette enquête dans la procédure administrative, et bilan de la concertation

Pièce n° 2 – Notice explicative

Pièce n° 3 : Plans de situation

Pièce n° 4 : 4.1 Plan périmétral au 1/1000^{ème}
4 Plan du périmètre (sans échelle)

Pièce n° 5 : Plan général des travaux (sans échelle)

Pièce n° 6 : Caractéristiques des ouvrages (plans sans échelle)

Pièce n° 7 : Appréciation sommaire des dépenses

Pièce n° 8 : Etude d'impact (23 février 2016) - (143 pages) – réalisée par INGEROP Conseil et Ingénierie Région Nord-Est - Agence de Besançon – 45 venue Clémenceau 25000 Besançon Cedex

Avis de l'autorité environnementale (B-2016-253-13 mai 2016) – (8 pages) – réalisé par la DREAL Bourgogne Franche-Comté – 17 E rue Alain-Savary 25005 Besançon

Annexe 1 – Evaluation d'incidence du projet sur les sites du réseau Natura 2000 (Janvier 2016 – 34 pages) réalisée par INGEROP Conseil et Ingénierie à Besançon

Annexe 2 – Rapport de mesures acoustiques (Décembre 2015 – 41 pages) réalisé par INGEROP Conseil et Ingénierie à Besançon

Annexe 3 – Etude de stationnement (Novembre 2013 – 33 pages) réalisée par ASCODE

Enquête parcellaire

Pièce n° 1 – Etat parcellaire

Pièce n° 2 – Plan parcellaire

Pièces complémentaires insérées le 16 novembre 2016 par le commissaire enquêteur, à ma demande, à l'ouverture de l'enquête publique, dans le dossier d'enquête détenu en mairie de QUETIGNY :

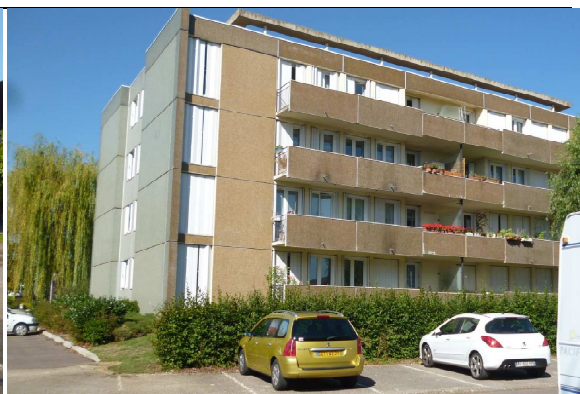
- Délibération du conseil municipal du 28 juin 2016 tirant le bilan de la concertation publique et sa note de synthèse
- Délibération du conseil municipal du 28 juin 2016 approuvant le dossier de création de la ZAC « Cœur de Ville »
- Plans de la Notice explicative du dossier de DUP **en format A3** :
 - . le plan guide
 - . la programmation en logements
 - . la programmation en places de stationnement
 - . les espaces publics, le réseau viaire
 - . le plan des différents usages
 - . le plan des ambiances paysagères

II – 5. Présentation du projet et visite des lieux

Le lundi 7 novembre 2016, à 15 heures 30, en présence de Mme Elodie Bonnotte, chargée d'opérations, M. Nicolas Plasson, Géomètre foncier au G.I.E. Novea, pour le compte de la SPLAAD et Mme Dubreuil, commissaire enquêteur suppléante, nous avons parcouru une partie de Place Centrale, côté sud.

Les commerces sont situés au rez-de-chaussée de certains immeubles. Je relève la présence de 3 banques, 2 pharmacies, 1 boucherie, 1 boulangerie, 1 auto-école, 1 laverie ; plusieurs boutiques sont fermées. Cependant, le lundi est un jour de fermeture habituel pour certaines d'entre elles. Mais visiblement, selon l'état de certains « rideaux » abaissés, ces magasins ne fonctionnent plus.

La place est traversée d'escaliers montrant des niveaux différents. Les revêtements ont vieilli. Des jets d'eau agrémentent la partie centrale. Des haies très larges et compactes, témoignant le caractère historique de la « ville-paysage », empêchent la vision des magasins et de la place elle-même, de quelque côté que l'on soit.



Immeubles d'habitations en terrasses en fond sud
place centrale

Immeuble en pâte de verre Secteur nord de la Place

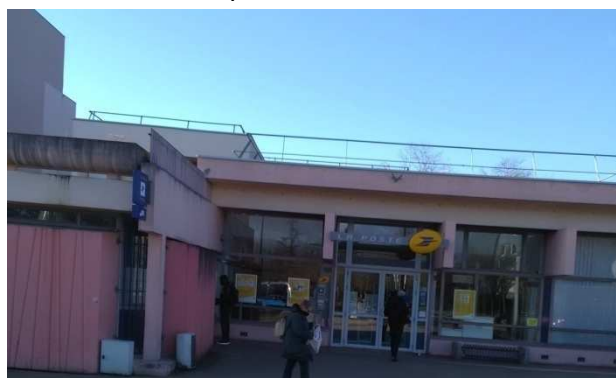
Une des façades du magasin Super U est aveugle
et rend cet endroit sinistre.





A l'est de la zone projetée, en bordure du parking du Super U et de l'avenue du Stade, Mme Bonnotte nous signale une propriété privée appartenant à M. Grégoire Aubin .Cette propriété, d'une surface totale de 2 666 m², est sise sur les parcelles AP 13 et AP 14.

Par ailleurs, Mme Bonnotte indique que la parcelle AP156 est la propriété de La Poste, destinée à la démolition pour être remplacé par un immeuble R + 7.



Ces parcelles ne sont pas encore acquises par la SPLAAD, les accords amiables étant en pourparlers.

Mme Bonnotte montre de loin, dans le sous-secteur des Huches, un immeuble revêtu de pâte de verre qui sera démoli du fait de sa vétusté.

Compte tenu de l'heure et de l'obscurité, nous n'avons pu procéder à la visite des lieux côté nord. J'y suis retournée à deux reprises afin de visualiser le projet envisagé.

L'immeuble situé au n° 2 à 10 rue des Huches paraît peu habité.





La Ferme Bruley dont la réhabilitation ou la démolition ne sont pas encore décidées.



Je constate que la façade de l'immeuble privé situé aux numéros 22 à 30 rue des Huches est en réfection

En mairie, le projet a été présenté en présence de Mme Marie-Pierre Lavoillotte, responsable « Service juridique-Patrimoine » à la Ville de Quetigny.

Il est commenté par Mme Bonnotte et Mme Lavoillotte qui connaît parfaitement le sujet.

III – Observations du public

III – 1. Tenue des permanences et consultation du public

Les permanences ont été tenues conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2016.

Mercredi 16 novembre 2016 (9 h – 12 h)

Aucune visite – Aucune observation consignée – aucun document annexé

Vendredi 25 novembre 2016 (13 h 30 – 17 h30)

Aucune visite – Aucune observation consignée – aucun document annexé

Samedi 3 décembre 2016 (9 h – 12 h)

Aucune visite – Aucune observation consignée – aucun document annexé

Hors permanence

↳ Le 13 décembre 2016 (par courrier collé directement sur le registre aux pages 4 et 5)

- **M. Yves Galli domicilié 3 impasse du Clos de la Motte à Quetigny**, regrette que le dossier ne soit pas mis en ligne sur le site de la préfecture alors que les articles L 123-10 et R 123-9 2° du code de l'environnement le permettent ; il souhaite qu'à l'issue de l'enquête, le rapport du commissaire enquêteur soit mis en ligne. En outre, il déplore les conditions de consultation du dossier, sans confidentialité, dans le hall d'accueil de la mairie « *sur un bord de table* » ;

- M. Yves Galli, « en référence au SCoT », demande communication des chiffres sur la densité brute de logements par Ha dans le périmètre de la ZAC, avant et après l'opération.
- Il considère « qu'au moins l'immeuble R + 2 placé au centre de l'îlot A, le long du chemin de la ferme, devrait être radié du projet », cette « métropolisation » lui semble régressive par rapport aux options antérieures d'urbanisme de la ville.
- Il souhaite connaître :
 - le pourcentage prévisionnel sur les postes inscrits au budget à la charge de la commune de Quetigny et des autres collectivités
 - le budget prévisionnel en investissement pour le pôle mobilité
 - le budget prévisionnel en investissement pour le pôle socio-culturel
 - le budget prévisionnel en investissement pour le pôle santé
 - le budget prévisionnel en fonctionnement pour chacun de ces trois pôles
 - la part et l'identité des financeurs
- Enfin, il craint de voir annuler le projet d'animation culturelle compte tenu des restrictions budgétaires futures.

↳ Le 14 décembre 2016 (par courrier collé directement sur le registre aux pages 6-7-8)

- **Raymond et Régine Maguet, domiciliés 46 rue Jack London à Quetigny**, estiment le « projet démesuré au regard des besoins actuels » et reprennent des chiffres émanant de l'Association « Quetigny Environnement », « à partir des données de l'INSEE » sur l'évolution de la population, les logements et l'emploi entre 2008 et 2013 qui contredisent ceux apportés au diagnostic ayant présidé au projet.
- Ils ont calculé que « si les 260 logements prévus sont construits, le périmètre de la ZAC englobera près de 800 logements, soit plus de 100 logements à l'ha. »
Ils s'interrogent : « Suffit-il de construire des logements pour créer de l'activité et attirer des populations nouvelles ? »
- Enfin, s'ils approuvent la construction de nouveaux logements dans le périmètre de la ZAC, ils estiment « mais pas dans de telles proportions » considérant que « la Ville de Quetigny, entre 2008 et 2013 a largement contribué à l'accueil des nouveaux habitants de l'agglomération ou extérieurs. »
- M. et Mme Maguet observent que le îlot A avec 150 ou 160 logements sur 6 points d'implantation, sera un « espace étouffoir pour les futurs habitants. »
- Ils déclarent que « l'axe piéton est un non-sens et risque d'être très anxiogène si l'on ne ferme pas l'avenue du Château, au moins entre le carrefour Pré Bourgeot/Av. du Château et le rond-point du 18 juin, en laissant la voie montante ouverte jusqu'à l'entrée du parking du Super U »
- M. et Mme Maguet signalent qu'il s'agit d' « Un projet imposé, loin d'être partagé et qui ne respecte pas l'avis des citoyens » exprimés lors des ateliers et lors du questionnaire lancé par la municipalité en 2012.

- Ils désapprouvent le projet tel que présenté, « *sans véritable animation* », ne répondant pas aux nombreuses propositions énoncées lors des 3 ateliers tenus en 2013 et 2014, « *projet imposé, loin d'être partagé et qui ne respecte pas l'avis des citoyens* » et propose le transfert du centre social Léo Lagrange et la maison des associations dans l'îlot A.
- M. et Mme Maguet signalent qu'un refus a été opposé aux demandes réitérées de plusieurs habitants de Quetigny et de l'Association Quetigny-Environnement sur la production d'une maquette du projet, subodorant une forte opposition au projet.
- M. et Mme Maguet déplorent les conditions de consultation du dossier, sans confidentialité, dans le hall d'accueil de la mairie « *sur un bord de table* ».
- Ils estiment que le temps d'enquête est insuffisant pour « *connaître correctement le dossier* » et ne comprennent pas pourquoi le dossier n'était pas mis en ligne sur le site du Grand Dijon.

↪ Le 15 décembre 2016

M. Christian Thieblemont, Président du Conseil syndical 1-3-5 (D-E-F) Place Centrale

à Quetigny, se préoccupe de la hauteur des futurs immeubles « *alors que l'objectif est la visibilité et l'accès à la Place* » ; de même, il craint que l'immeuble futur implanté à l'angle de la rue du Château et de la rue du Stade ne gêne la visibilité au rond-point.

- Il craint que « *la future densité de population aux abords de la Place Centrale* » ne soit un « *regain d'insécurité (sinon d'incivilités) actuellement tangible et nettement ressentie par les résidents de la Place* ».
- M. Christian Thieblemont s'interroge sur la pertinence de la suppression des places de stationnement en épis le long de la rue du Château qui pénalisera l'accès aux commerces
- Il attire l'attention sur la substitution d'un environnement « *minéralisé* » à la verdure actuelle.
- Il craint que la durée de travaux pénalise les commerces de la Place Centrale.
- Il se réjouit de la prévision d'un pôle médical en ajoutant « *Si les professions libérales médicales existantes veulent bien s'y déplacer* ».
- **M. Jean Michot, 7 allée du Suchot à Quetigny**, considère que « *Quetigny, ville verte à taille humaine dans l'est dijonnais, aujourd'hui phagocyté par le Grand Dijon, doit résister à cette sur-urbanisation perverse* ». Il estime que « *le SCoT, le PLU n'ont pas été fondés sur une étude de la démocratie locale pour que les habitants, dans la perspective du développement durable* » puissent réfléchir avec sérénité à leur avenir et à la transition écologique. »
- Il s'inquiète des « *règles plus souples d'implantation des constructions, avec l'absence de règles de hauteur des constructions qui facilite l'opération de renouvellement urbain en zone UCr* », qui « *va réduire le rapport entre surface*

bâtie et surface libre, le rapport entre béton et verdure » et « que la moindre parcelle libre risque désormais d'être exploitée et de voir les dents creuses se boucher une à une. »

- M. Jean Michot considère que l'apport de 400 logements correspondra à « *autant de voitures en centre-ville* » et en conséquence la construction de parkings à la place d'espaces verts
- Il s'alarme sur la disparition de zones végétalisées ou arborées pour laisser la place à des parkings et mentionne que « *la problématique de la pollution de l'air et de ses effets sanitaires liés à un trafic routier déjà saturé* » est sous-estimée.
- En conséquence, il présume une dégradation du cadre de vie, « *constitutif de l'identité de Quetigny', ... où la nature trouve toute sa place, où la qualité de vie est maintenue grâce aux espaces verts* ».

Permanence du vendredi 16 décembre (13 h 30 – 17 h30)

Trois visiteurs – Trois observations consignées – Aucun document annexé

- **Mme Marie-Josée Voirin, 47 rue Ronde à Quetigny,** estime que le projet « *Cœur de Ville* » ... *annonce une série de constructions* ». Elle renvoie au livre « *La ville contre les grands ensembles* » d'Hervé Vouillot, page 49 : « *Concentration exclue* » - « *Les emplois et logement doivent être pensés ensemble* » - L'architecture doit « *permettre les rencontres et les lieux de vie* ».
- Elle s'inquiète sur le fait que sans maquette, le projet n'est pas « *facilement repéré* ».
- Si elle souscrit à l'intergénérationnel retrouvé dans le projet, elle considère que « *Les logements nouveaux doivent être occupés par des habitants aux professions simples (saliés-employés)* » et observe n'avoir pas « *vraiment entendu cet objectif ces temps-ci* ».
- Elle estime qu'il faudrait « *augmenter les rénovations* » et « *renforcer de beaucoup les déplacements doux qui existent déjà* »
- Elle considère que « *les moyens et les acteurs sont associatifs* » et juge que « *Quetigny Environnement doit être partenaire pour la suite* ».

- **M. Georges GACON, demeurant 16 avenue du 19 mars à Quetigny,** « *est entièrement favorable au projet de construction au cœur de la ville.* »

- **Mme Marguerite GACON,** indique qu'elle est « *entièrement favorable au projet* ».

III – 2. Clôture de l'enquête

Le vendredi 16 décembre 2016, à 17 h 30, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, mis à disposition du public. Aucun document n'y était annexé. Sept (7) observations étaient consignées soit des courriers collés directement sur les pages du registre, soit écrites par les contributeurs.

Le mardi 2 décembre 2016, j'ai récupéré le registre d'enquête relatif à l'enquête parcellaire, clos et signé par M. le maire de Quetigny. Aucune observation n'y était consignée.

III – 3. Procès-verbal de synthèse des observations du public

En application des dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal e synthèse des observations a été remis à Mme Elodie Bonnotte, chargée d'opérations à la SPLAAD, le mardi 20 décembre 2016 à 14 heures, en mairie de Quetigny (annexe 1).

La réponse éventuelle du maître d'ouvrage devait être adressée pour le 4 janvier 2016 au plus tard.

III – 4. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse a été reçu par courriel le 28 décembre 2016 à 12 h 54 (annexe 2). Ce document comprend :

- Mémoire reprenant les questions posées soit 18 pages apportant une réponse aux thèmes abordés par le public et aux questions posées par le commissaire enquêteur
- Annexes
 1. Logements et densités (5 pages)
 2. Plan projet du chauffage urbain (1 page)
 3. Courrier Communauté Urbaine du Grand Dijon sur les besoins en eau

Le courrier signé de la Directrice de la SPLAAD, accompagnant le mémoire en réponse, est parvenu à mon domicile, sous pli postal, le 11 janvier 2016.

III – 5. Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. L'accueil en mairie où se sont tenues les permanences a été cordial et coopératif et les locaux mis à ma disposition ont répondu à mes besoins en temps et en heures, y compris lors de la permanence du samedi. Je tiens à souligner la disponibilité de Mme Lavoillotte pour m'apporter un éclairage sur le projet, à plusieurs reprises.

III – 6. Personnes entendues au cours de l'enquête

MME ELODIE BONNOTE, chargée d'opérations à la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise,
MME MARIE-PIERRE LAVOILLOTTE, Responsable Service Juridique-Patrimoine à la Ville de Quetigny
M. NICOLAS PLASSON, Géomètre foncier au GIE Novea, pour le compte de la SPLAAD.

III – 7. Remise du rapport et des conclusions motivées

Le lundi 16 janvier 2017, je me suis rendue à la Préfecture de Côte-d'Or, Bureau de l'environnement, de l'urbanisme et des expropriations, où M. Thierry Gérard, responsable, m'a reçu.

Je lui ai remis les documents suivants :

- le présent rapport
- mes conclusions relatives à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement « Cœur de Ville » à Quetigny
- mes conclusions relatives à l'enquête parcellaire
- le procès-verbal de synthèse des observations du public et mes questions, du 2 décembre 2016
- le courrier du 10 janvier accompagnant le mémoire en réponse de la SPLAAD
- les deux registres d'enquête
- les deux dossiers d'enquêtes visés par mes soins

Le même jour, je me suis rendue au Tribunal administratif de Dijon où j'ai remis les copies des documents suivants :

- le présent rapport
- mes conclusions relatives à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement « Cœur de Ville » à Quetigny
- mes conclusions relatives à l'enquête parcellaire
- le procès-verbal de synthèse des observations du public et mes questions, du 2 décembre 2016
- le mémoire en réponse de la SPLAAD en date du 10 janvier 2017

IV – Analyse des observations du public, des réponses du maître d'ouvrage et appréciations du commissaire enquêteur

A la clôture de l'enquête publique, la situation est la suivante :

Enquête préalable à la DUP :

Visiteurs : 11 Observations : 7 Documents : 0

Enquête parcellaire :

Visiteur : 0 Observations : Document : 0

Onze (11) personnes se sont présentées durant la période de l'enquête, soit quatre (4) personnes lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur et sept (7) pendant les heures d'ouverture du secrétariat de mairie.

J'ai relevé que :

- **Quatre personnes (4)** ont porté une observation sur le registre de DUP
- **Trois (3) courriers** (dont un signé de 2 personnes), apportés par les signataires, ont été collés sur les pages du registre d'enquête de la DUP

Il ressort que la participation a été très faible compte tenu de l'enjeu de ce projet. Cependant, la lecture du rapport du commissaire-enquêteur désigné par le tribunal administratif de Dijon pour l'enquête publique « *Révision du PLU de Quetigny* », qui s'est déroulée du 27 septembre au 27 octobre 2016, montre que les observations sur ce dernier dossier, ont porté à maintes reprises sur le secteur UCr où se situe le projet « Cœur de Ville » (absence de limitation de hauteur, importance du nombre de nouveaux logements avec ses conséquences sur la circulation et le cadre de vie des riverains...).

Deux personnes (un couple) sont favorables au projet tandis que six contributeurs ont émis de grandes réserves voire un avis défavorable au projet.

J'ai établi une répartition par thème selon les observations du public. La densification est le point le plus largement évoqué. Huit idées majeures et 4 sous-thèmes ressortent de l'ensemble des courriers et remarques :

- . articulations du projet avec le SCoT du Dijonnais et le PLU
- . sur la densification du secteur
- . impacts du projet
 - sur la qualité de vie
 - sur la circulation et le stationnement
 - sur la santé
 - sur la sécurité
- . règles d'implantation des immeubles de la ZAC Cœur de Ville
- . financement du projet
- . équipement socio-culturel
- . concertation et information
- . consultation du dossier par le public

De la lecture des interventions lors de la concertation préalable, deux propositions n'ont pas été retenues par le maître d'ouvrage et ont fait l'objet d'une question.

Enfin, j'ai inséré mes interrogations.

Le maître d'ouvrage a répondu point par point aux questions posées.

IV - 1. Observations du public

➔ Articulations du projet avec le SCoT et le PLU

- M. Yves Galli, « *en référence au SCoT* », demande communication des chiffres sur la densité brute de logements par Ha dans le périmètre de la ZAC, avant et après l'opération.

Réponse du maître d'ouvrage :

Conformément au SCOT du Dijonnais, une densité moyenne de 50 logements/ha est respectée globalement sur l'ensemble des espaces accueillant les logements.

L'annexe n°1 au présent mémoire donne les densités brutes avant et après, sur l'aire urbaine concernée par le projet. Cette annexe montre que la densité existante en rive sud (place centrale) est de 98,5 logements/ha aujourd'hui et en rive nord de 42 logements/ha, soit sur l'ensemble de l'aire considérée une moyenne de 70 logements/ha. A l'aulne du projet la densité en rive sud sera de 114 logements/ha, en rive nord de 71 logements/ha, soit sur l'ensemble de l'aire considérée une moyenne de 92 logements/ha. Cette densité moyenne de 92 logements est à mettre en perspective avec celle du quartier « Albert CAMUS » qui fait apparaître une densité de 90 logements/ha.

Par ailleurs, il est à noter que la densification se fait en remplacement d'immeubles voués à la démolition : 1/3 en rive sud avec le bâtiment de La Poste et 1/4 en rive nord avec le bâtiment «Manivelle ».

Appréciations du commissaire enquêteur :

A l'aide de l'annexe n° 1, le maître d'ouvrage répond parfaitement à la question posée sur les densités brutes, avant et après l'opération, sur le projet de ZAC.

Toutefois, j'estime que le fait d'indiquer en préambule « *Conformément au SCOT du Dijonnais, une densité moyenne de 50 logements/ha est respectée globalement sur l'ensemble des espaces accueillant les logements.* » peut induire le public en erreur.

En effet, les espaces accueillant les logements sur Quetigny ne se limitent pas à la surface de la ZAC, Quetigny comportant des zones pavillonnaires où la densité est forcément moins dense que dans les zones d'habitat collectif. Il faut donc comprendre qu'il s'agit de 50 logements à l'hectare au moins sur l'ensemble des habitats de Quetigny.

En tout état de cause, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent des principes d'aménagement qui sont de nature différente des règles ou prescriptions. Elles sont opposables en terme de compatibilité. Ce qui signifie que les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme délivrées par la commune ne doivent pas remettre en cause ces orientations.

- M. Jean Michot considère que « *Quetigny, ville verte à taille humaine dans l'est dijonnais, aujourd'hui phagocyté par le Grand Dijon, doit résister à cette sur-urbanisation perverse* ». Il estime que « *le SCOT, le PLU n'ont pas été fondés sur une étude de la démocratie locale pour que les habitants, dans la perspective du développement durable* » puissent réfléchir avec sérénité à leur avenir et à la transition écologique. »

Réponse du maître d'ouvrage:

Même si cette remarque dépasse le cadre strict du projet, l'élaboration des PLU et SCOT ne relevant pas de la compétence de la SPLAAD, Maître d'Ouvrage de l'opération, mais d'autres maîtres d'ouvrage, voici la réponse de la collectivité à cette dernière :

L'identité de Quetigny repose sur des valeurs humanistes et solidaires, sur le principe d'une ville verte et aérée, selon le slogan « un logement, un emploi, un arbre » qui illustre bien la nécessaire mixité des fonctions.

Le niveau de population à 10 000 habitants était déjà inscrit dans le schéma directeur de la ville nouvelle mis en œuvre à partir des années 60.

C'est le respect de cette identité et sa nécessaire adaptation aux enjeux d'aujourd'hui – le tramway est arrivé à Quetigny en 2012 – qui ont guidé la réflexion et l'élaboration du nouveau PLU – à travers le PADD – et du projet Cœur de Ville ; l'objectif étant de conserver l'équilibre global qui fonde la qualité de vie à Quetigny.

La protection de l'environnement et des paysages est une des orientations majeures du projet de PLU actuel et futur de Quetigny qui prévoit notamment de préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue mais également les franges périurbaines, notamment par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (trames verte et bleu et énergie/climat).

Les classements retenus des différents espaces verts assurent par ailleurs leur protection et leur pérennité.

Depuis dix ans, plusieurs études ont été menées par des urbanistes, des architectes, des sociologues, des spécialistes du commerce, des déplacements et du développement durable. Elles ont permis de nourrir la réflexion technique et politique.

Les habitants de Quetigny ont été informés ou associés à la plupart de ces démarches par le biais d'ateliers, de réunions publiques, d'informations diffusées via le magazine municipal ou d'autres supports ; sans compter toute la concertation publique liée à la démarche réglementaire de révision du PLU qui a été conduite en parallèle.

Elle a donné lieu à une large concertation (plusieurs réunions publiques, communication régulière dans le magazine municipal, ...) et à une enquête publique lors de laquelle les habitants ont eu la possibilité de s'exprimer sur ces points.

En outre, des ateliers ont été organisés dans le cadre des études de définition du projet "Cœur de ville" :

- Un atelier réunissant environ 30 personnes a eu lieu en décembre 2013 pendant lequel le diagnostic réalisé par l'équipe de programmation urbaine et les orientations d'aménagement qui en découlaient ont été débattus ; les participants ont procédé à leur propre diagnostic de l'évolution de la ville en identifiant à la fois ses atouts et ses faiblesses.
- Un atelier réunissant entre 50 et 60 personnes s'est tenu le 30 juin 2014 dernier. Il a été consacré à un rappel du contenu du 1er atelier puis à un débat sur 2 questions majeures :
 - un examen de 2 schémas d'aménagement envisageables
 - une réflexion sur les aménagements envisageables de l'implantation d'équipements, du développement des commerces, de l'aménagement des espaces verts, de la maîtrise de la circulation automobile, de la construction de logements...
- Un dernier atelier réunissant environ 55 personnes s'est déroulé le 10 septembre 2014 en trois temps : un retour sur la démarche et sur les éléments développés lors de l'atelier 2, une présentation du projet de cahier des charges pour les concepteurs de la phase 2 et un travail d'ajustement du cahier des charges par les habitants (par groupes).

A noter que l'aménagement des zones d'habitat reste de la compétence exclusive de la commune. Ainsi, ce projet est porté depuis plusieurs années par les équipes municipales successives afin de redynamiser un centre-ville en perte d'attractivité.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Il est de fait que la remarque de M. Michot peut être considérée comme hors sujet s'agissant de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique sur le projet d'aménagement de la ZAC Cœur de Ville à Quetigny.

Je considère, en l'occurrence, que le maître d'ouvrage (par la voix de la commune) a toutefois réagi, à la fois en faisant appel à « l'esprit » qui a prévalu au projet, dans le respect de l'identité originelle de la commune, et en rappelant les informations diverses et nombreuses diffusées, les réunions publiques et ateliers auxquels ont répondu les habitants de Quetigny.

➔ Sur la densification du secteur

- M. Yves Galli considère qu'elle est excessive et que l'immeuble R+2 placé au centre de l'îlot A, le long du chemin de la ferme, devrait être radié du projet ; cette « métropolisation » lui semble régressive par rapport aux options antérieures d'urbanisme de la ville.

Réponse du maître d'ouvrage:

Le projet restreint de Cœur de Ville ne saurait porter à lui seul l'idée d'une « métropolisation » de la ville. Le projet défend l'idée que densifier la ville sur elle-même, c'est éviter l'étalement urbain au détriment d'espaces agricoles ou naturels. Il s'agit d'un enjeu environnemental important pour la collectivité et les générations à venir. Cette densification ne se fait pas au hasard. Elle prend place autour des derniers commerces de proximité existants de Quetigny. L'apport d'une nouvelle population est de nature à renforcer ces commerces de proximité et éviter leur disparition face à la concurrence accrue du secteur « Grand Marché ».

Par ailleurs cette densification profite de la présence du terminus du tramway, permettant de fait d'inciter le plus grand nombre à l'utilisation des transports en commun de manière à minimiser l'utilisation de la voiture.

La densification relative ne doit pas être vue comme une régression mais une opportunité de créer un véritable centre-ville à même de porter toutes les aménités de la ville. Le projet proposé se fonde sur l'identité de Quetigny. Il propose des perspectives, des ouvertures et des respirations qui font l'identité de Quetigny. Le projet se réapproprie de manière contemporaine ce qui a fait la genèse de Quetigny.

Il ne s'agit pas de copier le passé, cela n'aurait pas de sens, mais d'en tirer le meilleur parti afin d'intégrer au mieux les nouveaux logements.

Par ailleurs, la question de la construction de nouveaux logements a été abordée dans les ateliers tenus dans le cadre des études de programmation du projet « Cœur de Ville », et plus particulièrement dans l'atelier 3. Les îlots constructibles ont été identifiés avec des images de référence de logements collectifs. Les habitants n'ont pas émis de remarques, à cette occasion, sur la production de logements.

Appréciations du commissaire :

La réponse apportée comporte deux éléments aux observations émises :

1. la densification excessive :

Je considère que la justification apportée par le maître d'ouvrage est recevable sur ce point.

Densifier signifie aménager ou construire davantage sur un même espace. La densification permet notamment d'optimiser l'utilisation des réseaux, de réduire le coût des équipements publics, de réduire la consommation énergétique, de favoriser les modes de déplacement doux, etc...

Selon les lois récentes (Grenelle, Duflot, Alur, Macron), la densification apparaît comme un moyen efficace de lutte contre l'extension urbaine et la consommation foncière des espaces agricoles et naturels.

En ce sens, la construction de nouveaux logements sur le secteur nord, liée étroitement à la requalification de la place centrale, ne peut se considérer essentiellement comme une densification, mais constituer un sang neuf apportant, entre autres, dynamisme aux commerces existants ou futurs.

2. la suppression de l'immeuble R +2 au centre de l'îlot A :

Le maître d'ouvrage ne répond pas directement à la proposition du contributeur mais réfute son assertion pour signaler l'absence de remarques des habitants sur les nouveaux logements.

Or, contrairement à ce qu'avance le maître d'ouvrage, il ressort de la lecture du « *Relevé des remarques et observations recueillies dans le registre* » faisant l'objet de l'annexe 3 du Bilan de la concertation préalable, que M. Maguet, le 16 juin 2016, signale « *aucune discussion n'a eu lieu au cours de ces ateliers (3 tenus en 2013 et 2014) sur le nombre et l'emplacement des nouveaux logements prévus dans le projet* », ajoutant « *78 % des surfaces prévues à la construction seront occupées par des logements contre 7 % pour les commerces et 15 % pour les équipements* ».

Ces propos sont confirmés par M. Pierre Abecassis le 17 juin 2016, de même que les remarques de M. Michel Manvelian et de M. Hervé Salomon qui se rapportent également au nombre trop important de logements.

Toutefois, selon les informations données par la responsable du projet de la SPLAAD, et comme je me le suis fait confirmer à l'aide d'un kutsch sur une carte des aménagements futurs, une vingtaine de mètres à l'endroit le plus défavorable sépare l'immeuble du fond de l'îlot A de l'immeuble R + 2 évoqué par M. Galli. En outre, compte tenu de la distance des trois immeubles bordant la voie, ils ne formeront pas un « mur » devant les habitants de l'immeuble du fond.

Cependant, tenant compte du vécu des quetignois qui habitent et pratiquent ce secteur, je recommande d'étudier la suggestion de M. Galli concernant la suppression de l'immeuble R+2 de l'îlot A, rejoignant en cela la remarque de M. et Mme Maguet sur l'impression d'« espace étouffoir » de l'îlot A projeté.

- M. et Mme Maguet estiment le « *projet démesuré au regard des besoins actuels* » et apportent des chiffres donnés par l'Association « Quetigny Environnement », « *à partir des données de l'INSEE* » sur l'évolution de la population, les logements et l'emploi entre 2008 et 2013 qui contredisent ceux apportés au diagnostic ayant présidé au projet.
Ils ont calculé que « *si les 260 logements prévus sont construits, le périmètre de la ZAC englobera près de 800 logements, soit plus de 100 logements à l'ha.* »
Ils s'interrogent : « *Suffit-il de construire des logements pour créer de l'activité et attirer des populations nouvelles ?* »

Enfin, ils approuvent la construction de nouveaux logements dans le périmètre de la ZAC « *mais pas dans de telles proportions* » estimant que « *la Ville de Quetigny, entre 2008 et 2013 a largement contribué à l'accueil des nouveaux habitants de l'agglomération ou extérieurs.* »

Réponse du maître d'ouvrage:

Les chiffres de référence utilisés sont ceux qui ont servi de base de travail à l'élaboration du PLU révisé.

Les objectifs démographiques ainsi que les besoins en logements sont issus du recensement de 2009. S'ils apparaissent un peu anciens aujourd'hui, ce biais a été en partie corrigé en décomptant des besoins de logements initiaux, ceux réalisés ou produits entre 2009 et 2015.

Toutefois, le recensement de 2015 ne fait état que d'une population municipale de 9 699 habitants (population totale 10 083 habitants).

Les données INSEE montrent également une population qui vieillit à Quetigny. Ne rien faire expose la commune à une baisse significative à court ou moyen terme de sa population. La création de logements neufs est indispensable à l'attractivité et à la population endogène pour permettre les parcours résidentiels de celle-ci.

Afin de répondre à cet objectif démographique et au regard de la diminution de la taille et du desserrement des ménages, il est nécessaire d'envisager un développement de l'habitat comme rappelé dans les tableaux ci-dessous :

	Scenario de développement 2025
Objectif de population	10000
Evolution de la population 2009-2025	+ 316 hab
Nb de nouveaux ménages à loger	+ 147 logements
Point mort	+ 524 logements
Logements à produire de 2009 à 2025	671
Logements réalisés ou programmés sur la période 2009-2015	241
<i>Logements restants à produire d'ici 2025</i>	<i>+ 430 logements</i>

Logements restants à produire d'ici 2025	+ 430 logements
Nb de logements obtenus à partir de logements existants dont:	30
- par levée de vacance	15
- par réhabilitation, division, changement de destination	15
Nombre de logements nouveaux à produire	400

Ainsi, le nombre de logements nécessitant de nouveaux tènements, que ce soit dans le cadre de projets de renouvellement urbain ou bien d'utilisation d'espaces libres dans le tissu urbain, s'élève à 400 logements. La construction de ces 400 nouveaux logements permettra tout juste de maintenir la ville à 10 000 habitants dans les années à venir. La volonté communale est de produire ces 400 logements au sein de l'enveloppe urbaine de Quetigny, excluant ainsi toute consommation de terres agricoles et d'espaces naturels.

Ces constructions permettront en outre de combler le retard pris sur le PLH.

Ces nouveaux logements situés à proximité des transports publics et des services, offriront de nouvelles possibilités pour les Quetignois, notamment les plus jeunes et les plus âgés, de rester vivre à Quetigny dans de bonnes conditions, qui, en l'absence d'offre, déménagent sur les communes avoisinantes (Chevigny) qui construisent. Les nouveaux bâtiments, plus modernes et économes en énergie, seront accessibles, dotés d'ascenseurs et de logements adaptés en taille et en équipement. Ils permettront aussi d'accueillir de nouveaux habitants, ce qui est indispensable pour atténuer l'évolution démographique – le vieillissement de la population – et ainsi permettre le maintien des écoles et la vitalité de la vie locale.

Le projet « Cœur de Ville » prévoit la construction « stricto-sensu » de 220 nouveaux logements au centre-ville, auxquels il faut y ajouter le transfert suite à la démolition de 40 logements (SCIC Habitat). A travers ce projet, la proposition d'un parcours résidentiel le plus complet possible à sa population et à l'accueil de nouveaux habitants, passe par la maîtrise des prix de sortie. Pour ce faire, il est prévu la réalisation de logements abordables observant un plafonnement des prix de sortie afin de permettre à de jeunes couples de Quetigny de pouvoir avoir un parcours résidentiel conforme à leurs attentes. Enfin, ces logements (220 nouveaux) ne se construiront pas en quelques mois. Il faudra des années avant de voir le projet terminé, entre 5 et 7 années. Aussi, il est nécessaire d'anticiper le temps long des projets.

Appréciations du commissaire :

La réponse très complète du maître d'ouvrage apporte des arguments solides à l'édification de 220 logements nouveaux. Elle est satisfaisante.

J'ajoute qu'une commune se doit de satisfaire au projet d'aménagement et de développement durable de la commune (PADD) et notamment de maintenir sa vitalité démographique par la création d'habitats.

Par ailleurs, le seuil de 10 000 habitants pour la commune de Quetigny doit absolument être atteint, entretenu, dépassé et pérennisé afin, également, de conserver les dotations et subventions de fonctionnement (DGF). En effet, la dotation globale de fonctionnement (DGF) attribuée par l'Etat aux communes varie du simple au double suivant le nombre d'habitants.

En tout état de cause, ce projet, compatible avec les besoins en logements sur le territoire communal, constitue une offre équilibrée et adaptée. De cette manière, il est d'utilité publique.

- Mme Marie-Josée Voirin estime que le projet « Cœur de Ville » ... *annonce une série de constructions* ». Elle renvoie au livre « La ville contre les grands ensembles » d'Hervé Vouillot, page 49 : « *Concentration exclue* » - « *Les emplois et logement doivent être pensés ensemble* » - L'architecture doit « *permettre les rencontres et les lieux de vie* ».

Réponse du maître d'ouvrage :

A l'origine du projet de ville nouvelle établi dans les années 60, l'objectif démographique avait été fixé autour de 10 à 12 000 habitants. La volonté municipale est de maintenir un objectif de 10 000 habitants à l'horizon 2025.

Ce projet initial envisageait déjà des logements collectifs en centralité, à proximité des services et transports, contrairement à la pratique des autres villes.

Le projet actuel a été conçu dans le respect de ces principes : l'emploi et le logement sont effectivement « pensés ensemble » et l'objectif premier est que l'architecture « permette les rencontres et les lieux de vie ».

Il repose sur une pluralité et une mixité des fonctions : logements, services, commerces, équipements publics (crèche, équipement culturel, ...) qui viendront compléter et renforcer l'offre actuelle et renforcer l'attractivité d'une zone proche du bassin de 7000 emplois en zone commerciale.

Nous ne comprenons pas en quoi le projet est antinomique de ces principes. Le projet « Cœur de Ville » ne se limite pas à la construction de nouveaux logements, c'est un projet de revitalisation de centre-ville à travers une opération de requalification urbaine. L'ambition première de ce projet est de permettre à cet espace en cœur de ville, d'avoir une véritable vocation de centre-ville urbain et animé et devenant un lieu de partage et d'échanges entre habitants. Les interventions porteront à la fois sur l'espace public, avec le piéton au cœur du projet (création d'un sol continu de part et d'autre de l'avenue du Château, reliant les deux rives, repositionnant la place commerciale au plus près des flux et offrant un espace plus apaisé en fond de place). Les aménagements donneront plus de visibilité aux commerces et une meilleure lisibilité des espaces aux usagers. La voiture n'est pas exclue du projet, elle le traverse et reste à proximité des commerces ; son stationnement est, quant lui, réorganisé spatialement.

D'autre part, la construction des nouveaux bâtiments viendront dessiner cette place et offriront des services et commerces de proximité à la population. La hauteur de ces nouveaux bâtiments s'inscrit de façon contemporaine dans l'existant. Les 220 nouveaux logements sont une composante du projet, ils viennent offrir aux quetignois et aux nouveaux habitants, des logements neufs à prix maîtrisés profitant de tous les équipements structurants d'un centre-ville.

Rappelons qu'il est prévu un équipement d'animation culturelle au droit de la station de terminus tramway qui se veut un vecteur d'échanges et de rencontres : un 3^{ème} lieu (le premier étant la résidence principale et le second le lieu de travail). Par ailleurs des commerces de bouche sont envisagés afin de permettre là aussi échanges et partages (pavillon commercial avec une activité de brasserie - cafetier bénéficiant d'une terrasse sur la place).

Enfin, le projet comprend une vaste requalification de la place centrale qui a pour objectif de pouvoir accueillir un vrai marché forain et donner un nouveau souffle à cet espace et ses commerces.

Appréciations du commissaire

Le maître d'ouvrage oppose des arguments substantiels aux dires de la contributrice et y apporte une réponse satisfaisante.

Comme je l'ai dit précédemment, ce projet, compatible avec les besoins en logements et sa diversité dans l'offre de logements proposés, la mixité sociale et intergénérationnelle pouvant en découler, sur le territoire communal, constitue une offre équilibrée et adaptée. De cette manière, il est d'utilité publique.

➡ Impacts du projet : chacun des contributeurs a mis en lumière les effets d'une densification sur la population qui redoute une dégradation de leur qualité de vie liée à l'augmentation des nuisances qui en découlent :

⇒ sur la qualité de vie

- M. et Mme Maguet observent que le îlot A avec 150 ou 160 logements sur 6 points d'implantation, sera un « *espace étouffoir pour les futurs habitants.* »
- M. Christian Thieblemont attire l'attention sur la substitution d'un environnement « minéralisé » à la verdure actuelle.
- M. Jean Michot présume une dégradation du cadre de vie, « *constitutif de l'identité de Quetigny', ... où la nature trouve toute sa place, où la qualité de vie est maintenue grâce aux espaces verts* ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans les quartiers urbains, le sentiment d'étouffement peut provenir de vis-à-vis importants. Or, l'îlot A a fait l'objet d'une réflexion urbaine soignée à cet égard et a été conçu dans le respect de l'identité quetignoise telle qu'évoqué précédemment.

Les inter distances entre bâtiments sont confortables (une vingtaine de mètres au minimum) et les vis-à-vis se situent entre pignons de bâtiments et non entre façades principales.

L'îlot A est conçu à l'image des « chambres vertes » des immeubles des années 60/70 de Quetigny sous la forme d'un parc habité. La « particularité » de Quetigny sera conservée. En effet, il est prévu de ne céder aux opérateurs immobiliers que le terrain d'assiette des bâtiments. Ainsi, tous les espaces verts de l'îlot A seront publics, gage de pérennité puisque entretenus par les services municipaux. Ils seront également non clôturés évitant le repli sur soi de nombreuses résidences de logements. Il s'agit donc bien de s'inscrire dans l'identité fondatrice de Quetigny, de s'en nourrir et d'enrichir le projet au travers elle.

Concernant la verdure actuelle sur la place centrale, sa disparition est nécessaire pour redonner de la visibilité aux commerces. Le projet prévoit la plantation de :

- 150 arbres de hautes tiges
- 60 arbres en cépées
- 1 200 m² plantés de graminées et rosiers
- 10 000 m² engazonnés.

La place sud affiche une volonté de résidentialisation et s'étoffera en espaces verts. La place centrale, au travers de l'axe majeur recevra des arbres et de nombreux bacs plantés. Ces plantations compensent plus que de nécessaire la disparition de l'actuel îlot vert devant les commerces.

Appréciations du commissaire :

Je prends acte des doléances des contributeurs et je ne nie pas leur souci sur leur qualité de vie et leurs préoccupations écologiques.

La réponse du maître d'ouvrage confirme les éléments contenus dans le dossier et n'apporte pas d'arguments nouveaux.

Au demeurant, je considère que la réalisation de l'ensemble des espaces verts tels que décrits doit être de nature à rassurer leurs craintes.

Néanmoins, tenant compte du vécu des quetignois qui habitent et pratiquent ce secteur, je recommande d'étudier la suggestion de M. Galli concernant la suppression de l'immeuble R+2 de l'îlot A, rejoignant en cela la remarque de M. et Mme Maguet sur l'impression d' « espace étouffoir » de l'îlot A projeté.

⇒ sur la circulation et le stationnement

- M. et Mme Maguet déclarent que « *l'axe piéton est un non-sens et risque d'être très anxiogène si l'on ne ferme pas l'avenue du Château, au moins entre le carrefour Pré Bourgeot/Av. du Château et le rond-point du 18 juin, en laissant la voie montante ouverte jusqu'à l'entrée du parking du SuperU* »
- M. Christian Thieblemont s'interroge sur la pertinence de la suppression des places de stationnement en épis le long de la rue du Château qui pénalisera l'accès aux commerces.
- M. Jean Michot considère que l'apport de 400 logements correspondra à « *autant de voitures en centre-ville* » et en conséquence la construction de parkings à la place d'espaces verts.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'avenue du Château reste un axe majeur de Quetigny. Fermer cette portion reviendrait à condamner les commerces de la Place, alors privés d'un flux important à leur survie et serait contradictoire avec la notion « d'apaisement », idée phare du projet.

Il a été fait le choix, sur l'avenue du Château, de l'aménagement d'un plateau « zone 30 » devant favoriser avant tout les piétons plutôt que l'automobiliste. La suppression de ces places intervient donc dans cette logique de « piétonisation ».

Toutefois, le projet maintient des arrêts minutes le long et autour du futur bâtiment en remplacement de celui de la Poste, qui recevra des commerces en RDC. E

Enfin, la jauge de stationnement actuelle est maintenue à l'échelle du site et des commerces. Une enquête de stationnement montre qu'actuellement, le taux d'occupation des stationnements est de l'ordre de 50% avec de fortes disparités entre le stationnement gratuit et celui règlementé. Les stationnements devant le U-Express ne sont jamais occupés à 100%, 80% maximum, et le sont de façon pendulaire. Il s'agira d'avoir un stationnement correctement calibré aux besoins. La mutualisation des places entre les commerces et les logements sera organisée sur le parking à proximité du U Express afin d'optimiser l'espace et les coûts de construction.

Concernant les logements en accession, il est prévu des stationnements en parkings enterrés ou semi-enterrés, minimisant leur impacts sur les espaces verts.

Appréciations du commissaire :

La réponse du maître d'ouvrage est recevable, elle confirme les éléments contenus dans le dossier et notamment dans l'étude de stationnement réalisée par ASCODE en novembre 2013.

L'ancienneté relative de l'étude amènera le maître d'ouvrage à faire procéder à une analyse plus actuelle notamment au moment de la phase chantier et surtout lors de la première année d'exploitation du projet de ZAC. Cette mesure est d'ailleurs prévue dans l'étude d'impact.

⇒ sur la santé

- M. Jean Michot s'alarme sur la disparition de zones végétalisées ou arborées pour laisser la place à des parkings et mentionne que « *la problématique de la pollution de l'air et de ses effets sanitaires liés à un trafic routier déjà saturé* » est sous-estimée.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les réponses précédentes sur la plantation massive d'arbres et la création d'espaces verts viennent expliquer l'évolution du paysagement du site et celui-ci ne viendra pas à disparaître mais sera également réorganisé.

Par ailleurs, l'étude Loi sur l'Eau en cours montre que l'imperméabilisation du secteur en rive Nord du tram ne subit pas d'imperméabilisation supplémentaire ou marginale par rapport à l'existant. Les larges espaces verts prévus sur ce secteur inscrivent bien ce secteur dans la tradition d'espaces verts généreux de Quetigny.

Enfin, par rapport aux nuisances liées au trafic routier, le projet prend place autour du tramway permettant de par sa proximité une incitation très forte à l'utilisation de ce transport en commun. Ceci est également valable par la proximité des stations-vélos et son renforcement avec le pôle mobilité et celle des commerces et services. Cette structuration et densité urbaine limite le recours à la voiture.

Appréciations du commissaire :

La réponse du maître d'ouvrage tend à rassurer le contributeur. Cependant, elle n'est pas complète puisqu'en l'occurrence, elle ne reprend pas la conclusion du point 4.6.2. Chapitre « Qualité de l'air » de l'étude d'impact qui indique que :

« Le projet de ZAC Cœur de ville est susceptible de générer des émissions atmosphériques en lien avec les véhicules motorisés des nouveaux habitants et le chauffage des nouveaux bâtiments. »

Il en est de même d'ailleurs avec **« le chantier de la ZAC risquant d'altérer temporairement la qualité de l'air ambiant ».**

Lors de la rédaction du dossier, ces impacts n'étaient pas quantifiés. Mais, d'ores et déjà, je relève avec intérêt qu'il est prévu un ralentissement de la vitesse des véhicules ainsi que **« l'estimation des émissions de polluants au niveau du domaine d'étude au stade de la réalisation de la ZAC, avec une connaissance plus fine des trafics routiers attendus, ainsi que des modes de chauffage retenus (collectifs, gaz, électrique...) ».**

Enfin, j'observe avec attention qu'il est prévu également deux mesures : l'étude de faisabilité sur le développement des énergies renouvelables devant être réalisée dans le cadre du projet de développement du chauffage urbain et l'efficacité thermique de « l'opération tiroirs » des logements sociaux dont l'impact sur la qualité de l'air sera bénéfique.

⇒ sur l'insécurité

- M. Christian Thieblemont craint que « la future densité de population aux abords de la Place Centrale » ne soit un « regain d'insécurité (sinon d'incivilités) actuellement tangible et nettement ressentie par les résidents de la Place ».

Réponse du maître d'ouvrage :

Toute conjecture sur les incivilités futures est impossible.

Le projet prévoit l'accueil, en RDC d'un des nouveaux immeubles, de la police Municipale. La gendarmerie sera consultée dans la prochaine phase de définition du projet pour une étude sur le positionnement des caméras de vidéo protection présentes et à installer sur le site.

Appréciations du commissaire :

La réponse du maître d'ouvrage est recevable et n'appelle pas de commentaires de ma part.

➔ **Règles d'implantation des immeubles de la ZAC « Cœur de Ville »**

- M. Christian Thieblemont se préoccupe de la hauteur des futurs immeubles « *alors que l'objectif est la visibilité et l'accès à la Place* » ; de même, il craint que l'immeuble futur implanté à l'angle de la rue du Château et de la rue du Stade ne gêne la visibilité au rond-point.

Réponse du maître d'ouvrage :

A titre d'exemple, nombre de ronds-points à Dijon sont ceinturés de bâtiment (Cf. Rond-point de la Nation). Ce bâtiment ne pourra constituer une gêne à la visibilité, sachant que ce rond-point n'est pas à priorité à droite mais à cédez-le-passage.

Appréciations du commissaire :

Le maître d'ouvrage n'a pas répondu sur la question précise de la hauteur des futurs immeubles opposant cette hauteur à une absence de visibilité de la Place Centrale. Sa justification est apportée à la réflexion suivante de M. Michot.

Cependant, il est de fait qu'un immeuble de 8 niveaux serait particulièrement prégnant pour les passants (automobilistes et piétons) s'il est construit en limite de voie, même avec un recul réglementaire.

Je me suis fait confirmer par la responsable du projet, à l'aide d'un kutsch sur une carte, quelques distances :

- distance séparant l'immeuble (qui sera en définitive R + 5 au lieu de R + 7 prévus) du rond-point du Stade, 5 m au pignon le plus défavorable de l'immeuble ;
- distance séparant l'immeuble R + 5 de l'immeuble R + 2 de l'îlot A, environ une vingtaine de mètres, parfois 27 mètres,
- distance séparant l'immeuble R + 7 (à la place de la Poste, 7 m de l'avenue du Château et 10 0 15 m de rue du Pré-Bourgot.

L'observation du public sur la visibilité au rond-point est difficile à retenir et je partage la réponse du maître d'ouvrage, d'autant que du rond-point du Stade, partent 4 rues alors que, par exemple, 8 voies partent de la Place du 30 octobre à Dijon, sans que, apparemment, aucune gêne venant de la hauteur des immeubles en place, ne soit ressentie de la part des automobilistes.

- M. Jean Michot s'inquiète des « règles plus souples d'implantation des constructions, avec l'absence de règles de hauteur des constructions qui facilite l'opération de renouvellement urbain en zone UCr », qui « va réduire le rapport entre surface bâtie et surface libre, le rapport entre béton et verdure » et « que la moindre parcelle libre risque désormais d'être exploitée et de voir les dents creuses se boucher une à une. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet "Coeur de ville" s'intègre dans un environnement urbain qui accueille de nombreux immeubles collectifs à R+7, notamment à proximité de l'avenue du Château. Les hauteurs des nouvelles constructions varient de R+2 à R+7 ponctuellement sur les immeubles signaux. Les immeubles de la place Roger Rémond varient par ailleurs de R+5 à R+7, le projet est donc tout à fait cohérent avec le tissu existant et vient renforcer l'identité de ce lieu. De plus, les 3 "bâtiments signaux" auront pour but de créer des signaux identitaires afin de renforcer le caractère urbain et de centre-ville de ce secteur. Le projet est situé en zone Ucr du PLU en cours de révision (délibération d'adoption du Conseil communautaire prévue en mars 2017).

C'est un secteur de la zone Uc qui a pour vocation d'accueillir l'opération majeure de renouvellement urbain de Quetigny dite "Coeur de ville".

Au moment de la rédaction de la phase réglementaire du projet de PLU, les études du projet "Coeur de ville" étaient en cours. Aussi, dans une logique d'urbanisme de projet, qui vise à adapter les règles au projet, et non l'inverse, il a été décidé de donner une certaine souplesse au règlement du secteur Ucr, dont l'article 10 sur la hauteur maximale autorisée, afin de ne pas contraindre le projet urbain via des règles trop strictes ou inadaptées.

Cependant, les 2 OAP couvrant les secteurs Ucr indiquent un nombre de logements à produire sur le périmètre couvert par chacune d'elles : environ 240 logements dans l'OAP "Affirmer une nouvelle centralité" et environ 140 logements dans l'OAP "Restructurer la Porte Ouest du Centre-ville".

Les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme avec un degré de compatibilité. Ainsi le nombre de logements devra être globalement respecté.

En outre, l'absence de limite de hauteur en secteur UCr visait à privilégier l'urbanisme de projet comme l'encourage la récente évolution de la législation traduite dans le Code de l'urbanisme modernisé. Il s'agit en effet de ne pas contraindre le projet à des règles trop strictes pouvant pénaliser une création architecturale de qualité qui devra s'inscrire dans l'environnement urbain.

L'avancée du projet permettra de réintégrer des hauteurs maximales pour cette zone, soit R+7 (21 mètres maximum), avant l'approbation définitive du PLU révisé en mars 2017.

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (en cours d'élaboration), annexe au cahier des charges de cessions de terrains, obligatoire en ZAC, garantira le respect par les promoteurs et constructeurs de ces prescriptions.

Aucun permis de construire ne pourra être déposé sans l'accord de la SPLAAD et sans concertation avec la commune, le Maire restant l'autorité compétente pour délivrer un permis de construire.

Appréciations du commissaire :

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage qui s'est attaché à démontrer la cohérence du projet « Cœur de ville » vis-à-vis de l'existant (immeuble R + 7 implanté en effet sur la Place Centrale elle-même) ainsi que par « *une logique d'urbanisme qui vise à adapter les règles au projet et non l'inverse* ».

Comme le souligne le maître d'ouvrage, ce raisonnement doit tenir compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation, opposables aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité et sa conséquence, le respect global du nombre de logements.

Par ailleurs, il cite le Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, obligatoire en ZAC, qui garantit le respect par les promoteurs et constructeurs de ces prescriptions.

Je m'associe à la réponse du maître d'ouvrage dans l'idée d'une création architecturale de qualité. Le rapport d'information sur le métier d'architecte (2014) confirme que « *pour créer et innover, il importe que l'architecte non seulement respecte les normes, mais être en mesure de proposer un aménagement durable du territoire, un urbanisme ambitieux, une ville intelligente.* » C'est apparemment le but que s'est fixée la commune de Quetigny.

Une précision importante est apportée dans sa réponse et qui ne figure pas dans le dossier de DUP : « *Il a été décidé de donner une certaine souplesse au règlement du secteur UCr, dont l'article 10 sur la hauteur maximale autorisée, afin de ne pas contraindre le projet urbain via des règles trop strictes ou inadaptées.* » (ce nouvel article ne retient aucune limite de hauteur pour ce nouveau secteur UCr).

Cette question sur la hauteur des bâtiments ou de manière générale, sur les règles de construction, a été largement soulevée et relayée lors de l'enquête publique sur la révision du PLU que le rapport du commissaire enquêteur relate (en date du 4 novembre 2016). Ce dernier a émis la Réserve qu'il convenait de fixer une hauteur maximale dans le Règlement du futur PLU.

Je partage entièrement ce point de vue auquel semble vouloir d'ailleurs se rallier l'aménageur puisqu'il mentionne dans sa réponse : « *L'avancée du projet permettra de réintégrer des hauteurs maximales pour cette zone, soit R+7 (21 mètres maximum), avant l'approbation définitive du PLU révisé en mars 2017.* »

Je prends note de son engagement sur ce point.

➔ Financement du projet

- M. Yves Galli souhaite connaître
 - le pourcentage prévisionnel sur les postes inscrits au budget à la charge de la commune de Quetigny et des autres collectivités
 - le budget prévisionnel en investissement pour le pôle mobilité
 - le budget prévisionnel en investissement pour le pôle socio-culturel
 - le budget prévisionnel en investissement pour le pôle santé

- le budget prévisionnel en fonctionnement pour chacun de ces trois pôles

- la part et l'identité des financeurs

Réponse du maître d'ouvrage :

Le pôle santé, le pôle socio-culturel et le pôle mobilité sont des constructions qui ne seront pas prises en charge par le bilan financier de l'opération d'aménagement. Elles seront financées par des opérateurs tiers ou par la Collectivité qui pour l'instant n'a pas suffisamment avancé ses études et ne dispose pas encore de budget prévisionnel.

Appréciations du commissaire :

La réponse du maître d'œuvre est recevable et n'appelle pas de commentaires de ma part.

Le coût global prévisionnel d'aménagement des espaces publics de la ZAC s'élève à un montant de 6 000 000 HT (voiries et réseaux, parkings et gestion des eaux pluviales, espaces verts, démolitions des bâtiments).

Les dispositions de l'article R 122-5 du code de l'environnement s'appliquent à l'estimation des dépenses relatives aux mesures prévues par le maître d'ouvrage pour réduire, éviter et/ou compenser les effets négatifs sur l'environnement ou la santé humaine.

➔ Equipement socio-culturel

- M. Yves Galli craint de voir annuler le projet d'animation culturelle compte tenu des restrictions budgétaires futures.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les prévisions budgétaires communales permettent de faire face à ces investissements. L'équipement culturel, en cours de définition, constitue une des pièces maîtresses du projet. Il ne saurait être remis en cause ou abandonné.

Novateur, il constituera précisément un point de rencontre et d'animation du nouveau cœur de ville.

Appréciations du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'œuvre est contradictoire avec la réponse précédente à la question sur le budget prévisionnel en investissement pour le pôle socio-culturel : soit la « *collectivité ne dispose pas encore de budget prévisionnel* » soit « *les prévisions budgétaires communales permettent de faire face à ces investissements* ».

On peut affirmer, malgré tout, sans crainte, que la collectivité a, en premier lieu, pris un engagement pour financer une partie de l'opération, et en second lieu, a prévu une enveloppe intégrant l'équipement.

Enfin, je prends acte du fait que cet équipement est essentiel pour la collectivité.

➔ Concertation et information

- M. et Mme Maguet signalent qu'un refus a été opposé aux demandes réitérées de plusieurs habitants de Quetigny et de l'Association Quetigny-Environnement sur la production d'une maquette du projet, subodorant une forte opposition au projet.
- Ils signalent qu'il s'agit d' « *Un projet imposé, loin d'être partagé et qui ne respecte pas l'avis des citoyens* » exprimés lors des ateliers et lors du questionnaire lancé par la municipalité en 2012.
- Ils désapprouvent le projet tel que présenté, « *sans véritable animation* », ne répondant pas aux nombreuses propositions énoncées lors des 3 ateliers tenus en 2013 et 2014.
- Mme Marie-Josée Voirin remarque que sans maquette, le projet n'est pas « *facilement repéré* ».
-

Réponse du maître d'ouvrage :

Outre le programme sur lequel la municipalité a été élue, les ateliers, les réunions publiques et de quartier, les articles de presse, les expositions... un film de 10mn, en 3D, présente le projet. Il est diffusé dans le hall de la mairie et sur le site internet de la ville. Pédagogique, il permet de situer clairement et précisément les futurs aménagements, et est plus adapté qu'une maquette par ailleurs coûteuse, qui en l'état actuel du projet ne serait pas adaptée.

Si la concertation concerne les habitants, elle vise également les professionnels. Ainsi, les commerçants (en collaboration avec la CCI) et les professionnels de santé (en collaboration avec l'ARS), ont été réunis plusieurs fois.

Concernant les animations, il est prévu dans le projet :

- Le redimensionnement de la place devant les commerces afin d'accueillir un véritable marché forain,

- La réorganisation de la coque du supermarché (U Express) pour créer de nouvelles cellules commerciales en vis-vis des commerces existants
- La création de nouvelles cellules commerciales au rdc du bâtiment en lieu et place de la Poste, à l'entrée de la place, le long de l'avenue du Château, avec l'installation de commerces d'appel du type boulangerie, fleuriste, etc...
- La création de locaux médicaux, au 1^{er} étage de ce même programme immobilier
- La création d'un pavillon commercial pour l'accueil d'un commerce de bouche, cette activité bénéficiera d'une terrasse sur la place
- La création d'un équipement d'animation culturelle
- La création d'un pôle mobilité qui reste à définir dans son contenu exact mais qui pourrait accueillir des activités en lien avec les mobilités douces.
- La résidentialisation de la place arrière avec la création d'espaces ludiques et de détente : jeux pour enfants, espaces verts calmes destinés à la détente de tous

Appréciations du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage réfute les protestations du public sur la production d'une maquette arguant du coût exagéré et inadapté de cette représentation en trois dimensions du projet. Il compense par la diffusion d'informations et de réunions diverses, déjà rappelées par ailleurs.

En tout état de cause, j'estime que l'article 7 de la convention d'Aarhus stipulant que la population doit être associée à tout projet ayant une incidence sur son environnement a été rempli, d'autant que la lecture du rapport relatif à la révision du PLU de Quetigny montre que le public a répondu aux sollicitations de la commune en faisant notamment allusion à plusieurs reprises au « Cœur de Ville ».

Je partage néanmoins l'avis de certains contributeurs sur la difficulté de se représenter exactement l'opération de ZAC Cœur de Ville dans son ensemble, à l'aide de la vidéo projetée à l'intérieur de la mairie.

Aussi, sans déprécier l'importance de l'information réalisée auprès de la population, je considère que la demande portant sur une maquette de la ZAC doit se comprendre comme le besoin de pouvoir se représenter le projet en trois dimensions et aurait mérité l'attention de l'aménageur.

➔ Consultation du dossier par le public

- M. Yves Galli, M. et Mme Maguet déplorent les conditions de consultation du dossier, sans confidentialité, dans le hall d'accueil de la mairie « *sur un bord de table* ».
- Il souhaite qu'à l'issue de l'enquête, le rapport du commissaire enquêteur soit mis en ligne.

- M. et Mme Maguet estiment que le temps d'enquête est insuffisant pour « connaître correctement le dossier » et ne comprennent pas pourquoi le dossier n'était pas mis en ligne sur le site du Grand Dijon (ou de Quetigny ? précision du commissaire enquêteur).

Réponse du maître d'ouvrage :

Aucune disposition législative ou réglementaire n'impose un lieu dédié à la consultation et en aucune façon une quelconque notion de confidentialité.

Le registre doit être accessible à toute personne intéressée, qui peut y déposer ses remarques, librement consultables par des tiers qui eux-mêmes consulteront le dossier ultérieurement.

La présence à proximité du lieu de consultation d'un agent permet d'opérer une certaine « surveillance » des documents afin qu'une personne les consultant ne les soustrait, les détériore,

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je considère que la réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante et répond en tous points à la réglementation en vigueur (article R 123-9 et R 123-11 du code de l'environnement).

En ce qui concerne le temps d'enquête, il est régi par les dispositions de l'article R 123-6 du code de l'environnement qui stipule : « *La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Cette durée ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois, sauf le cas où les dispositions des [articles R. 123-22 ou R. 123-23](#) sont mises en œuvre.* »

Quant à l'article 123-10 de ce même code, il mentionne :

« *Les jours et heures, ouvrables ou non, où le public pourra consulter un exemplaire du dossier et présenter ses observations sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés.* »

Ainsi, deux permanences ont eu lieu un vendredi de 13 h30 à 17 h 30, une le mercredi de 9 h à 12 h et une le samedi de 9 h à 12 h.

Enfin, « L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, lorsque celle-ci dispose d'un site » (article R 123-11 du code de l'environnement).

Tous ces éléments ont fait l'objet également de l'arrêté de Mme la Préfète de Côte d'Or du 26 octobre 2016 qui précise, pour répondre :

- à la critique des contributeurs sur les conditions de consultation du dossier mis à l'enquête, à l'article 3 – « Lieu des enquêtes et de consultation des dossiers » :

« Le dossier relatif à la déclaration d'utilité publique comprenant une étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale et le dossier d'enquête parcellaire seront tenus à la disposition du public à la mairie de QUETIGNY... » sans précision sur le lieu spécifique où ces documents pourront être consultés.

- à la demande de la mise en ligne du rapport du commissaire enquêteur, à l'article 11 :

« une copie du rapport et des conclusions motivées relatifs à l'utilité publique du projet seront tenus à la disposition du public à la mairie de Quetigny, ainsi qu'à la préfecture de la Côte d'Or (bureau de l'environnement, de l'urbanisme et des expropriations) pendant un an à compter de la date de clôture ; ces documents seront consultables sur le site internet de la préfecture de Côte d'Or (www.cote-dor.gouv.fr), rubrique Publication/Déclaration d'utilité publique(DUP) »

IV - 2. Contre-propositions du public

- ❖ De la lecture des interventions lors de la concertation préalable, il ressort que la majorité des propositions n'a pas été retenue, notamment en ce qui concerne la réhabilitation, la rénovation de l'habitat collectif en même temps qu'une réduction du projet de construction de 220 logements,
- ❖ l'affectation de l'immeuble n° 2 à 10 de la rue des Huches à une résidence estudiantine au lieu d'une démolition,
- ❖ le transfert du centre social Léo Lagrange et la maison des associations dans l'îlot A.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Cf. réponse sur les ateliers, la concertation et le tableau du nombre de logements.
- N° 2 à 10 rue des Huches :

Afin de tendre vers un équilibre socio-démographique, l'offre de logements doit être adaptée à chaque étape du parcours résidentiel. La commune entend répondre aux besoins en logements de l'ensemble de la population (jeunes ménages, familles avec enfants, seniors, familles monoparentales, revenus modestes). Ainsi, la volonté exprimée est de :

- Poursuivre la mixité sociale (logements publics à loyer modéré et logements en accession abordable à la propriété) dans les opérations à venir et dans la continuité des principes fondateurs de Quetigny. La part des logements aidés sera toujours importante dans le cadre de la production nouvelle de logements ;
- Favoriser la mixité intergénérationnelle, notamment en prévoyant des logements accessibles aux personnes âgées et des logements étudiants ;
- Soutenir la production de logements pour les primo-accédants ;

- Accroître la part des petits et moyens logements afin de permettre aux jeunes décohabitants, aux familles monoparentales, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement.

Afin de répondre à ces besoins, la commune travaille en concertation avec les bailleurs dont SCIC, principal bailleur social sur le territoire, notamment pour le bâtiment 2-10 rue des Huches voué à la démolition. Le coût de réhabilitation d'un tel bâtiment datant des années 60 est en effet trop conséquent.

Le bâtiment qui sera reconstruit sera aux normes, modernisé et adapté, particulièrement pour l'accueil de personnes handicapées.

SCIC a par ailleurs réhabilité environ 300 logements sur Quetigny ces derniers mois.

En ce qui concerne l'idée d'une résidence étudiante dans ce bâtiment, la ville avait pris l'attache du CROUS.

Les conclusions des échanges étaient les suivantes :

- bâtiment totalement inadapté aux besoins d'une telle population (petits logements avec peu de charges),
- constructions déjà en cours sur l'agglomération,
- avis défavorable sur l'installation d'une résidence exclusivement étudiante – recherche d'une certaine mixité

- Sur le transfert de Léo Lagrange et de la maison des associations

La réflexion est en cours.

Le travail de concertation entre la ville et Léo Lagrange afin de transférer le centre dans des locaux adaptés et plus modernes que l'actuel bâtiment est avancé. Il est envisagé de transférer le centre dans les locaux acquis par la commune, allées des jardins, adaptés aux besoins des activités, accessible, bénéficiant de stationnement, et ne posant pas de difficultés de cohabitation avec les riverains.

Léo Lagrange participera en outre à l'animation du futur équipement culturel municipal en y proposant des activités.

La réflexion sur la maison des associations suivra, dès lors que ce premier projet avec Léo aura abouti.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse fournie par le maître d'ouvrage et je note avec intérêt qu'une réflexion est en cours au sujet du transfert de Léo Lagrange puis de la maison des associations.

Par ailleurs, je constate qu'une attention a été portée à la proposition du public de transformer en résidence estudiantine l'immeuble voué à la démolition du 2 à 10 rue des Huches. Je ne peux pas critiquer l'attitude de la commune pour laquelle les dépenses importantes n'auraient pas compensé les avantages, d'autant que l'immeuble reconstruit aura toutes les qualités des immeubles économes en énergie et accessibles aux personnes handicapées à mobilité réduite.

Aussi, je qualifie cette gestion du budget de la commune de « raisonnable », remplaçant désormais l'expression désuète « en bon père de famille ».

IV - 3. Observations du commissaire enquêteur

- ❖ Au travers de l'étude d'impact, il est relevé que certains points sont encore à l'état d'étude, voire d'hypothèses sur
 - l'allotissement des 5 sous-îlots de l'îlot A
 - le programme complémentaire lié à la mobilité à définir
 - le programme et architecture innovants en relation avec les enjeux actuels de la mobilité
 - l'hypothèse pour la ferme Bruley

Pouvez-vous fournir l'état d'avancement de ces différents points ?

Réponse du maître d'ouvrage :

- L'allotissement dépendra de la commercialisation avec les opérateurs. Néanmoins, le projet d'implantation des bâtiments est à ce jour figé. L'îlot A sera alloti en 3 sous-îlots.
- Le programme lié à la mobilité reste en effet à définir. Il pourrait comprendre une vélostation, un local mis à disposition d'une association pour l'entretien et la réparation des cycles, une consigne destiné au e-commerce et qui profiterait du flux des usagers du tramway. Il pourrait également recevoir des commerces « ambulants » destinés aux producteurs locaux. Toutes ces propositions doivent encore faire l'objet d'étude de faisabilité.
- Concernant la ferme Bruley, son avenir dépend de la capacité du projet à attirer une activité ou un investisseur prêt à investir dans une réhabilitation lourde afin de la transformer en restaurant, chambres d'hôte ou autre. Cette piste est la feuille de route actuelle assignée au projet.

Appréciations du commissaire :

Je prends note des réponses complètes du maître d'ouvrage et conçois que, compte tenu du phasage des travaux à venir jusqu'à la réalisation de la ZAC Cœur de Ville, certains points ne soient pas encore parfaitement élaborés.

- ❖ L'étude d'impact mentionne, page 131, au Chapitre COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'AFFECTATION DES SOLS, « *Le projet s'étend uniquement sur des zones urbaines, sur les secteurs UB et UC de l'actuel PLU en vigueur à Quetigny. Le PLU de Quetigny est actuellement (février 2016) en cours de révision. Il tiendra compte du projet d'aménagement de la ZAC et y sera compatible.* »

Selon l'étude d'impact, la ZAC se situe de façon principale en zone UB (*Cette zone couvre les quartiers urbains à dominante d'habitat collectif de la commune. Elle comporte également des activités diverses, des commerces et des équipements*), la zone UC couvrant « les quartiers urbains à dominante d'habitat individuel de la commune ».

Or, le projet comporte trois immeubles « totem » de R + 7, c'est-à-dire plus haut que la hauteur maximale de 18 m imposée par le PLU en vigueur (art. UB10- PLU 2012) en zone UB.

Pouvez-vous apporter des précisions à ce propos ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet est en cohérence avec le futur PLU, qui sera approuvé avant le dossier de réalisation de la ZAC.

Appréciations du commissaire enquêteur :

Cette affirmation pour le moins laconique ne répond pas, à mon sens, à mon interrogation dans la mesure où l'approbation du futur PLU est subordonnée à la levée de la réserve émise par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique concernant cette révision. Cette réserve avait pour objet, notamment, la fixation d'une hauteur maximale des constructions.

En effet, la commune de Quetigny dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 janvier 2006, qui a fait l'objet de plusieurs modifications (la dernière date du 17 avril 2012) et de mises à jour, la dernière date du 29 novembre 2013.

Ainsi que le précisait ma question, les dispositions actuelles de l'article UB10 stipulent que la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 m alors que la modification, telle qu'elle a été proposée lors de l'enquête publique du 27 septembre au 27 octobre 2016, ne retient aucune limite de hauteur pour ce nouveau secteur UCr.

Je comprends fort bien le raisonnement du maître d'ouvrage qui, dans l'optique de l'approbation définitive du PLU révisé en mars prochain, mentionne que « le projet est en cohérence avec le futur PLU qui sera approuvé avant le dossier de la ZAC ».

En conclusion, nonobstant l'affirmation du maître d'ouvrage, je considère que **le projet n'est pas compatible avec le PLU, actuellement applicable** sur le territoire communal, bien que **la révision du PLU, proposée dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 septembre au 27 octobre 2016, tend à mettre en harmonie le projet avec les dispositions réglementaires.**

Je souligne, par ailleurs, qu'il eût été préférable, ainsi que le stipule l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, que la procédure de Déclaration d'Utilité Publique soit lancée avant la révision du PLU, ou concomitamment ou que, plus simplement, cette opération à caractère d'intérêt général aurait pu emporter mise en compatibilité en vertu des dispositions de l'article L 153-54 du code de l'urbanisme.

En tout état de cause, je m'en tiens à la lettre de la loi en vigueur à ce jour, et dans l'attente de l'achèvement d'une de ces procédures, j'émettrai une réserve sur ce point.

- ❖ Le Cahier des charges de la ZAC « Cœur de Ville » est-il défini ? J'en souhaiterais la communication.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales n'est pas encore défini, il est en cours d'élaboration. Nous nous sommes concentrés sur l'avant-projet des espaces publics et sa validation avant de rentrer dans la rédaction des cahiers des charges.

Appréciations du commissaire :

Je prends note de la réponse du maître d'ouvrage et n'apporte aucun commentaire.

- ❖ Réseaux : Qu'est-il prévu pour
 - « optimiser la gestion des eaux pluviales en lien avec le projet » ?
 - limiter le débit de fuite ?
 - l'évaluation du coût des rétentions enterrées sous les parkings ?
 - le développement pour les besoins d'alimentation de l'îlot A ?
 - le diagnostic pour tous les réseaux a-t-il été effectué ?

Réponse du maître d'ouvrage :

- Eaux pluviales : un dossier Loi sur l'Eau est en cours d'élaboration. Compte-tenu de la sensibilité de Quetigny aux questions relatives à la gestion des eaux pluviales, il a été décidé de créer des espaces de rétentions aériens et souterrains afin de limiter le débit de fuite à l'exutoire (Le Cromois). Des noues, des modelés de terrains ainsi que des ouvrages enterrés avec des collecteurs surdimensionnés et un bassin enterré viendront faire tampon avant un rejet dans le milieu naturel. L'ensemble de ces dispositifs est estimé à environ 250 000€ HT et seront pris en charge par le bilan de l'opération.

-

- Eau potable et eaux usées : le projet est compatible avec les infrastructures publiques d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées existantes et en adéquation avec les capacités d'exploitation actuelles et futures de la ressource en eau (Annexe 3 - courrier du Grand Dijon du 06/12/2016).

- Les réseaux sont sous la responsabilité des concessionnaires, qui ont la charge de les entretenir et les gérer. Toutefois, un diagnostic complet des réseaux humides du secteur (canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales) a été réalisé par la SPLAAD.

Appréciations du commissaire :

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage sont recevables.
Cependant, il aurait été souhaitable de connaître la conclusion apportée au diagnostic complet des réseaux humides réalisé par la SPLAAD.
D'ailleurs le courrier du Grand Dijon à la demande de la SPLAAD, du 10 décembre 2016, y fait allusion :

J'attire votre attention sur le fait que le service du grand Dijon compétent en matière d'Eau et d'Assainissement, ainsi que la SOGEDO, délégataire en eau et assainissement pour la commune de Quetigny, devront être associés tout au long de votre démarche, tant au stade des études, avec validation du projet, que durant les travaux de réalisation des réseaux et raccordements.

« J'attire votre attention sur le fait que le service du grand Dijon compétent en matière d'Eau et d'Assainissement, ainsi que la SOGEDO, délégataire en eau et assainissement pour la commune de Quetigny, devront être associés tout au long de votre démarche, tant au stade des études, avec validation du projet, que durant les travaux de réalisation des réseaux et raccordements. »

- ❖ Où en sont les échanges avec le concessionnaire pour le chauffage urbain ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le concessionnaire a remis un projet de desserte des futurs logements (cf annexe 2 – plan projet de la desserte) sur la base de l'avant-projet des espaces publics à créer. Il reste à finaliser la question de la prise en charge financière de ce nouveau réseau.

Appréciations du commissaire :

La réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante et je n'ai pas d'observation particulière à formuler.

- ❖ Qu'entendez-vous par « espace pacifié » dans le « salon résidentiel » ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le salon résidentiel se situe au carrefour entre les logements existants et le futur chemin de la ferme. Cet espace s'organisera autour d'inserts de plantations, ce sera un endroit calme, apaisé. On parle de « salon résidentiel » pour expliquer le passage d'un secteur résidentiel « le parc habité » - l'îlot A à celui de l'avenue du Château et de la place, plus animé par les flux (voitures, tram, vélos, piétons ...) secteur d'animation urbaine.

La structure paysagère créera une ambiance calme, pacifiée, loin de l'agitation urbaine, où détente et oisiveté seront possibles.

Appréciations du commissaire :

La réponse du maître est tout à fait recevable et intelligible.

En posant cette question, j'ai souhaité mettre l'accent sur le vocabulaire parfois abscons, mystérieux, utilisé par des urbanistes, termes pouvant dérouter le public lambda qui tient à lire le dossier et qui, en présence d'une terminologie qu'il ne connaît pas, peut imaginer que ce jargon cache des choses !

❖ Selon l'étude d'impact, il est indiqué :

au point 6.2, page 124, « Coût des mesures »

Ce coût est réparti entre plusieurs intervenants :

- *Le maître d'ouvrage ;*
- *La collectivité, dans le cadre des équipements publics ;*
- *Les entreprises de travaux ;*
- *Les habitants et actifs qui s'installeront sur la ZAC Cœur de ville.*

Oralement, vous avez précisé que la dernière phrase précisant que ce seraient « les habitants et actifs qui s'installeront sur la ZAC cœur de ville » sur qui retomberaient une partie des coûts des mesures était « mal dite ». Pouvez-vous me confirmer cette réponse et l'expliquer.

Qu'en est-il également des entreprises de travaux ?

Réponse du maître d'ouvrage :

C'est par l'acquisition ou la location d'un bien immobilier que l'habitant ou l'actif participera au coût du projet d'aménagement. La phrase est tournée de telle façon que cela peut laisser supposer que les habitants ou actifs participeront au projet à travers une éventuelle augmentation de la fiscalité locale.

Les entreprises de travaux ne participeront pas financièrement au projet, elles contribueront au projet par les tâches qui leur seront confiées suite aux appels d'offres lancés.

Appréciations du commissaire :

La réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante et en j'en conclus que le coût des mesures reposera de façon indirecte sur les achats des futurs propriétaires.

Quant aux entreprises, aucune participation financière ne leur sera demandée. La procédure de l'appel d'offres est tout à fait indépendante d'une contribution aux mesures prévues.

Il serait vivement souhaitable que des entreprises proches de la ZAC et à tout le moins, du département, dans le cadre légal de la procédure, puissent prendre part au chantier.

- ❖ Je souhaiterais connaître les modalités prévisionnelles de financement de l'opération, planifiées dans le temps (3 ans seraient souhaitables). De quelle manière va s'équilibrer cette opération ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le dossier de réalisation de la ZAC n'a pas encore été approuvé et les modalités prévisionnelles de financement n'ont donc pas encore été approuvées par la collectivité. Néanmoins, les dépenses seront en partie compensées par les recettes issues de la vente des droits à construire aux promoteurs. Le reste sera compensé par une subvention globale de la collectivité à l'équilibre de l'opération. Compte-tenu de l'état du marché de Quetigny il n'est pas possible, sur un programme de travaux très axé sur la requalification d'espaces publics, d'envisager un équilibre financier.

Appréciations du commissaire :

J'estime que les précisions apportées par le maître d'ouvrage sont satisfaisantes même si l'on peut raisonnablement supposer qu'avant de se lancer dans le projet, la commune a établi un budget prévisionnel et conjecturer la participation financière d'équilibre que devra nécessairement verser la collectivité.

En effet, sur la base de l'acte de création de la ZAC, un dossier de réalisation doit être établi avec le programme d'équipements publics à réaliser dans la ZAC, le programme de constructions et les modalités prévisionnelles de financement de l'aménagement.

D'ailleurs, l'étude d'impact effectuée pour le dossier de réalisation pourrait être modifiée, complétée par des éléments non connus au moment de la création.

- ❖ L'Autorité environnementale, dans son avis, émet les souhaits suivants sur des thèmes qu'elle juge insuffisamment étayés :
 - quantification et localisation des mesures
 - besoins en eau du site au regard des ressources disponibles,
 - gestion des eaux usées

Avez-vous des réponses ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Comme expliqué précédemment, les infrastructures publiques d'alimentation en eau potable et eaux usées ainsi que les capacités d'exploitation actuelles et futures de la ressource en eau sont adéquates avec le projet (Annexe 3 - courrier Grand Dijon du 06/12/2016).

Appréciations du commissaire :

La réponse du Grand Dijon est rassurante sur la compatibilité du projet avec les besoins définis par la SPLAAD pour l'eau potable et l'assainissement.

A Dijon, le lundi 16 janvier 2017

Le commissaire enquêteur,

Josette Chouet Lefranc

COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND DIJON

COMMUNE DE QUETIGNY

ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur

***la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires
à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
« Cœur de Ville »***

V - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

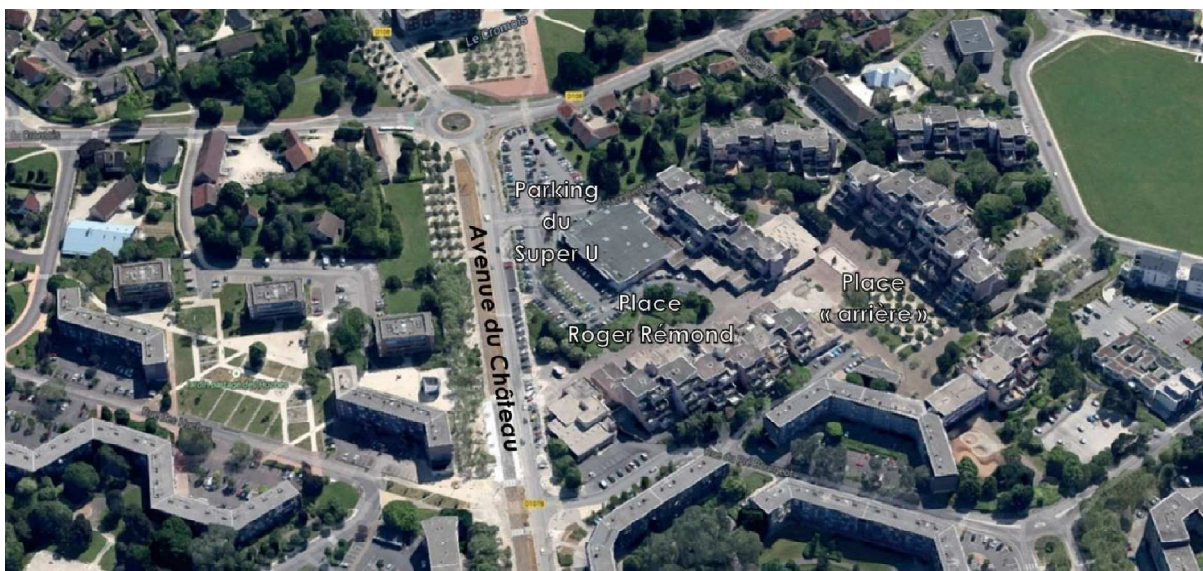


Photo issue du dossier d'enquête – JDM Paysagiste

Le présent document de 12 pages, rédigé dans un document séparé, est indissociable du rapport du commissaire enquêteur, relatif au déroulement de l'enquête et aux observations portées sur le projet.

Rappel du projet

L'enquête publique, objet du rapport, concerne la déclaration d'utilité publique, au profit de la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD), des travaux nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Cœur de Ville » sur le territoire de la commune de QUETIGNY (Côte d'Or).

La concession d'aménagement qui lie la SPLAAD et la commune de Quetigny est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions sous le contrôle de la collectivité dans le cadre du dispositif du contrôle analogue pluriglobal.

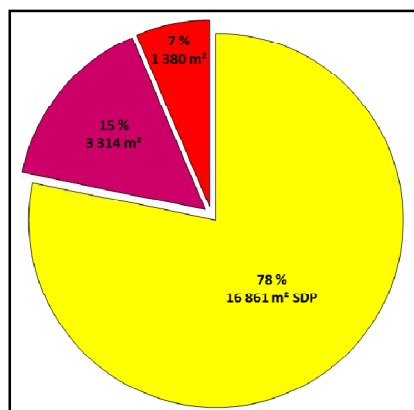
La place Roger Rémond, isolée du reste de la ville, ne possède pas le rôle de centralité, attractif et animé, d'échange et de partage pour les habitants de Quetigny, qui devait être le sien à l'origine, le vieillissement de la population, le desserrement des ménages, sont les motivations du projet.

Le projet de la ZAC « Cœur de Ville » ambitionne de créer une véritable centralité à l'échelle de la ville. Sa réalisation nécessite de créer des liens entre les différents sites stratégiques, que sont la place Roger-Rémond (place centrale), et le quartier des Huches. L'axe de l'avenue du Château avec le terminus du tramway sera au cœur de cette nouvelle centralité.

Le projet de renouvellement urbain s'inscrit dans une réflexion stratégique urbaine de développement d'ensemble de la ville.

Quatre thèmes principaux, considérés d'intérêt général, sous-tendent le projet :

- réhabiliter l'espace de la place actuelle pour une lecture claire de la centralité à Quetigny,
- renforcer, développer et mettre en scène les commerces existants visant la redynamisation de la place commerciale,
- créer un pôle d'équipements à la sortie du tramway afin de développer l'attractivité et l'animation culturelle de la place centrale,
- construire 220 nouveaux logements diversifiés visant des publics nouveaux afin de consolider la fréquentation de la place centrale



Le périmètre du projet porte sur une surface globale de 77 056 m² répartie sur 28 parcelles. 21 556 m² seront créés ou réhabilités selon le graphique.

La ville de Quetigny est propriétaire d'environ 94 % du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération. Cette maîtrise porte sur les espaces verts, les zones de stationnement et la place centrale actuelle et le domaine de l'ancienne ferme Bruley. L'ensemble des terrains restant à acquérir est en parti bâti. Ces bâtiments sont destinés à être démolis afin d'accueillir de nouvelles constructions de logements principalement.

L'enquête

Par décision n° E160000144/21 du 17 octobre 2016, pour diligenter l'enquête, Monsieur le vice-président du tribunal administratif de Dijon a désigné Mme Josette CHOJET LEFRANC en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Mme Chantal DUBREUIL, en qualité de commissaire enquêteur suppléante.

L'enquête s'est déroulée sans incident, pendant 31 jours consécutifs, du 16 novembre 2016 au 16 décembre 2016 inclus, dans les conditions réglementaires. Le public a disposé du dossier pendant toute la durée de l'enquête en mairie de Quetigny et a été en mesure de recevoir des informations sur le dossier et d'exprimer ses observations sur le registre d'enquête ou par courrier, au cours des 4 permanences (mercredi 16 novembre – vendredi 25 novembre – samedi 3 décembre – vendredi 16 décembre).

A la clôture de l'enquête publique, la situation est la suivante :

Visiteurs : 11 Observations : 7 Documents : 0

Onze (11) personnes se sont présentées durant la période de l'enquête, soit quatre (4) personnes lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur et sept (7) pendant les heures d'ouverture du secrétariat de mairie.

J'ai relevé que :

- Quatre personnes (4) ont porté une observation sur le registre de DUP
- Trois (3) courriers (dont un signé de 2 personnes), apportés par les signataires, ont été collés sur les pages du registre d'enquête de la DUP.

Il ressort que la participation a été très faible compte tenu de l'enjeu de ce projet. Cependant, la lecture du rapport du commissaire-enquêteur désigné par le tribunal administratif de Dijon pour l'enquête publique « Révision du PLU de Quetigny », qui s'est déroulée du 27 septembre au 27 octobre 2016, montre que les observations sur ce dernier dossier, ont porté à maintes reprises sur le secteur UCr où se situe le projet « Cœur de Ville » (absence de limitation de hauteur, importance du nombre de nouveaux logements avec ses conséquences sur la circulation et le cadre de vie des riverains...).

Les observations consignées sur le registre d'enquête de Déclaration d'Utilité Publique étaient cependant denses et reprenaient souvent les remarques faites à l'occasion de l'enquête sur la révision du PLU.

Les remarques du public dénoncent essentiellement la densification du secteur. Seules 2 personnes, sur les 11 qui se sont déplacées, sont favorables au projet.

J'ai réparti les observations du public en 12 thèmes. Ces observations ainsi que mes propres questions ont été consignées dans un procès-verbal de synthèse notifié au maître d'ouvrage le 2 décembre 2016.

Le 29 décembre 2016, le pétitionnaire m'a adressé par courriel son mémoire en réponse. L'exemplaire papier original et la lettre d'accompagnement, signée de Mme la directrice de la SPLAAD, sont parvenus à mon domicile par voie postale le 11 janvier 2017.

Dans ce document, le maître d'ouvrage a répondu point par point aux nombreuses observations recueillies au cours de l'enquête publique de manière détaillée et argumentée.

Après l'étude approfondie du dossier d'enquête et les constatations effectuées sur le terrain, j'ai analysé en détail les observations formulées par le public ainsi que les réponses du maître d'ouvrage.

J'en retiens ce qui suit :

1/ Observations du public

Sur l'articulation du projet avec le SCoT et le PLU (2 observations)

Le maître d'ouvrage s'est fondé dans sa réponse sur la réglementation : le nombre de logements est maîtrisé par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont opposables en terme de compatibilité. Elles sont établies dans le respect des orientations générales définies au PADD et ne peuvent être remises en cause par la commune lors d'opérations d'urbanisme.

Sur la densification du secteur (3 observations)

Je prends acte des réponses très détaillées du maître d'ouvrage et je constate, après avoir étudié le dossier et analysé les réponses du pétitionnaire, que le projet répond au souci de la commune qui est de maintenir sa vitalité démographique par la création d'habitats diversifiés, facteur de mixité sociale et intergénérationnelle.

Les logements iront du T1 au T4/T5 avec une gamme de prix assez large, allant de l'accession sociale à l'accession privée et au locatif privé et social. Je considère que la construction de nouveaux logements sur le secteur nord, liée étroitement à la requalification de la place centrale, n'est pas une densification.

J'estime que ce projet est compatible avec les besoins en logements et constitue une offre équilibrée et adaptée. Il est d'utilité publique.

Sur l'impact occasionné par le projet

- sur la qualité de vie (3 observations)

Je prends acte des réponses du pétitionnaire qui n'apportent pas d'éléments nouveaux par rapport au dossier.

Cependant, je constate que la volonté de l'aménageur réside dans le respect de l'identité quetignoise et est de nature à rassurer les inquiétudes du public.

- sur la circulation et le stationnement (3 observations)

Je prends note de la relative ancienneté de l'étude sur le stationnement et constate qu'une analyse plus actuelle est prévue par le pétitionnaire notamment au moment de la phase chantier et lors de la première année d'exploitation de la ZAC.

- sur la santé (1 observation)

J'ai relevé avec intérêt qu'une étude de faisabilité sur le développement des énergies renouvelables doit être réalisée dans le cadre du projet de développement urbain ainsi que sur l'efficacité thermique de l'opération tiroirs des logements sociaux.

Comme l'avait souhaité l'Autorité environnementale, je recommande qu'il soit procédé à une étude quantifiée sur la qualité de l'air afin de réduire, éventuellement, les effets négatifs, la mesure sur la diminution de la vitesse dès la première phase de réalisation du projet étant déjà prévue.

- sur l'insécurité (1 observation)

Je n'ai pas de commentaire à formuler sur ce point si ce n'est qu'un poste de police est prévu.

Sur les règles d'implantation des immeubles de la ZAC et notamment la hauteur des immeubles (2 observations)

Ce thème avait mobilisé la population lors de l'enquête « Révision du PLU ». Il a été naturellement repris.

Après analyse de la réponse fournie par le maître d'ouvrage, je considère qu'elle répond à la crainte du public en justifiant notamment l'absence de limite de hauteur sans dépasser R + 7 soit 21 mètres, hauteur existante sur la Place Centrale notamment. En tout état de cause, je retiens l'engagement pris par la SPLAAD, apporté dans son mémoire en réponse, « *l'avancée du projet permettra de réintégrer des hauteurs maximales pour cette zone, soit R+7 (21 mètres maximum), avant l'approbation définitive du PLU révisé en mars 2017.* »

Sur le financement du projet

Le maître d'ouvrage apporte une réponse recevable, la collectivité ne semblant pas encore disposer d'un budget prévisionnel.

Sur l'équipement socio-culturel

Je note avec intérêt que pour l'équipement culturel, même si selon la réponse du maître d'œuvre, « *la collectivité ne dispose pas encore de budget prévisionnel* », il est affirmé une volonté de créer cet équipement sur lequel la collectivité compte pour animer le nouveau cœur de ville.

Sur la concertation et l'information

Le maître d'ouvrage apporte une réponse précise notamment en ce qui concerne l'information donnée aux professionnels qui ne figure pas dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Je considère que la concertation et l'information du public sur la commune de Quetigny ont été conduites de manière très satisfaisante, répondant aux dispositions de l'article R 123-11 du code de l'environnement.

Toutefois, la demande d'une maquette, à de nombreuses reprises par le public, aurait mérité l'attention de l'aménageur.

Sur les conditions de consultation du dossier par le public

La réponse du maître d'ouvrage est satisfaisante et n'appelle pas d'observation particulière.

L'arrêté préfectoral n° 1283 du 26 octobre 2016 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Cœur de Ville sur le territoire de la commune de Quetigny se fonde sur la réglementation en vigueur et notamment sur l'article R 123-9 du code de l'environnement.

Sur les contre propositions du public

- *réhabilitation, rénovation de l'habitat collectif et réduction du projet de 220 logements*

Le maître d'ouvrage y a répondu aux points précédents.

- transformation de l'immeuble n° 2 à 10 rue des Huches au lieu d'une démolition

Je considère que la réflexion apportée à la proposition du public a été menée et que devant les avantages et les inconvénients de l'opération, la collectivité a fait montre d'une gestion raisonnable.

2/ Questions du commissaire enquêteur :

Sur l'avancement de certains points de l'aménagement du Cœur de Ville et sur la communication du Cahier des Charges

La réponse du maître d'ouvrage est recevable, justifiée par des études de faisabilité non encore réalisées.

Sur la compatibilité du projet avec le PLU

En l'état actuel du dossier et du PLU dont la dernière modification remonte au 29 novembre 2013, le projet n'est pas compatible avec l'article UB10 du Règlement de ce PLU : hauteur maximale des constructions à 18 m alors que le projet de révision du PLU de Quetigny exonère les bâtiments de toute hauteur.

Selon la réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire, il semble qu'en accord avec la Réserve émise par le commissaire enquêteur qui a réalisé l'enquête publique de révision du PLU, il se rallie à l'idée de limiter la hauteur des constructions à 21 m dans la ZAC Cœur de Ville.

Dans ces conditions, il reviendra à la collectivité de fixer une hauteur maximale des bâtiments pour cette zone lorsqu'elle approuvera le PLU révisé.

Cependant, en l'état actuel du dossier et du document d'urbanisme en vigueur, et malgré la procédure de révision du PLU en cours, il n'est pas possible, réglementairement, de déclarer d'utilité publique l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation d'un nouveau centre-ville sur le site de la Zone d'Aménagement Concertée « Cœur de Ville ».

La compatibilité du projet avec un document d'urbanisme tel que le PLU est un des critères à examiner dans les enquêtes publique préalables à une déclaration d'Utilité Publique.

En l'espèce, le projet ne remplit pas ce critère. En conséquence, je ne peux que **conclure à l'incompatibilité du projet avec ce document.**

Sur les besoins en eau

Le courrier du Grand Dijon répond que le projet est compatible avec la problématique des eaux pluviales, de l'eau potable et des eaux usées, mais attire l'attention du pétitionnaire sur la nécessité d'associer son service tout au long des études et des travaux.

Sur le chauffage urbain

Je constate avec intérêt l'évolution du projet au regard de la desserte des nouveaux logements.

Sur les modalités prévisionnelles de financement de l'opération

J'estime recevables les précisions du maître d'ouvrage sur le financement global de l'opération en indiquant que les dépenses seront en partie compensées par les recettes issues de la vente des droits à construire aux promoteurs.

3/ Le projet mis à l'enquête présente-t-il un caractère d'intérêt général ?

Pour répondre à cette question fondamentale, en fonction des éléments du dossier, des observations déposées et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, j'ai examiné successivement les points suivants :

- **Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?**
 - si la négociation amiable entreprise auprès des deux propriétaires concernés ne permettait pas d'acquérir les terrains et propriétés bâties nécessaires à la réalisation de l'opération, le recours à la procédure d'expropriation constituera une garantie de cette opération,
 - la Ville de Quetigny est propriétaire d'environ 94 % du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération,
 - cependant, pour mener à bien et jusqu'à son terme l'aménagement de la ZAC, la totalité de l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté, telle qu'elle figure dans le projet, est nécessaire à la réalisation de l'opération pour les cinq années à venir,

➤ **Les atteintes à la propriété privée sont-elles totalement justifiées ?**

- les atteintes à la propriété privée ne sont pas disproportionnées par rapport au projet mis à l'enquête (parcelle AP 13 et AP 14 pour une surface de 2666 m² - Parcelle AP 156 pour une surface de 1394 m²) soit une surface totale de 4060 m² pour une Surface De Plancher (SDP) créée ou réhabilitée de 21 556 m² au regard de la surface totale de la ZAC de 7,7 ha,
- elles ne remettent pas en cause l'opération de requalification de la Place Centrale de Quetigny.

➤ **Le coût financier de l'opération poursuivie est-il supportable ?**

- le coût financier paraît compatible avec les moyens dont disposent la SPLAAD et la commune ; le budget prévisionnel du projet sera assuré grâce à un emprunt de la SPLAAD, avec la garantie de la commune de Quetigny. Cette dernière participera, au final, à l'équilibre financier de l'opération par le biais d'une subvention.

➤ **Les inconvénients d'ordre social**

- les inconvénients d'ordre social dénoncés par la population comme les impacts sur la santé, la qualité de l'air, la circulation et le stationnement sont faibles et certains seront limités par les mesures prévues, et notamment la réduction de la vitesse sur la voie principale.

➤ **Les contraintes environnementales**

- le site Natura 2000 le plus proche est localisé à 9 km au Sud-Ouest de Quetigny,
- l'aire d'étude n'est pas caractérisée par des enjeux naturels importants. Elle accueille une nature ordinaire des villes,
- le projet modifie la pédologie du site et est susceptible de nécessiter des consommations de matériaux géologiques et des exports de déblais de sol,
- le projet n'impacte pas directement les eaux souterraines mais les consommations supplémentaires d'eau potable sont induites par le projet.

➤ **La compatibilité avec le PLU en vigueur**

Je constate :

- que le dossier qui ne retient aucune hauteur maximale pour les futures constructions mentionne que le projet est compatible avec le PLU en vigueur,
- cependant, les dispositions actuelles de l'article UB10 stipulent que la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 m.

L'incompatibilité d'un projet avec un document d'urbanisme tel que le PLU rend impossible de déclarer d'utilité publique les expropriations nécessaires à la réalisation du projet.

Par conséquent, je considère que **le projet n'est pas compatible avec le PLU**, actuellement applicable sur le territoire communal, bien que **la révision du PLU, proposée dans le cadre de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 septembre au 27 octobre 2016, tende à mettre en harmonie le projet avec les dispositions réglementaires.**

Or, en achèvement de ladite enquête publique, le commissaire enquêteur a émis la réserve suivante : « *Fixer une limite de hauteur maximale qui pourrait être celle de la zone UC plus 3 m pour autoriser un niveau supplémentaire car les deux secteurs sont en centre ville* ».

De tous les éléments précédents examinés, je considère que deux choix s'offrent à la collectivité :

- ✚ soit elle entend ne pas fixer de hauteur maximale dans le secteur UCr, mais elle devra se justifier notamment en raison de la réserve émise,
- ✚ soit elle lève cette réserve et approuve par conséquent une limitation de hauteur pour les bâtiments, et la SPLAAD devra alors, de son côté, modifier en conséquence son projet.

Dans son mémoire en réponse, l'aménageur, sensibilisé sur ce point, se rallie à l'idée de limiter la hauteur maximale de bâtiments.

Ainsi, dans un cas comme dans l'autre, la compatibilité entre le projet et les documents d'urbanisme existants sera établie.

Néanmoins, **par sécurité juridique, je conditionne la déclaration d'utilité publique à l'achèvement de la procédure de révision du PLU en cours.**

➤ **Les avantages de l'opération**

Créer une véritable centralité à l'échelle de la ville nécessite de créer des liens entre la place Roger-Rémond (place Centrale) et le quartier des Huches, l'axe de l'avenue du Château avec le terminus du tramway étant au cœur de cette centralité.

Pour y parvenir, le projet prévoit de

- requalifier le secteur en créant un pôle médical, un pôle socio-culturel, un pôle de mobilité,
- construire des logements dont la consommation énergétique est notoirement diminuée par rapport aux habitations standards et par là même, celles existantes sur le secteur,
- concevoir des logements adaptés aux personnes handicapées à mobilité réduite,
- diversifier l'offre de logements proposés : accession à la propriété, locatifs privés, locatifs sociaux, logements allant du T1 au T5,
- favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle compte tenu de la diversité des logements proposés,
- prévoir des plantations dans le secteur de la ZAC compensant en proportion plus importante, la destruction des haies existantes,

- pour toutes ces raisons, le projet d'aménagement de la ZAC «Cœur de Ville » de Quetigny constitue une offre équilibrée et adaptée à la commune et, en ce sens, il est d'utilité publique,
- la création de 220 logements et l'arrivée de 500 habitants permettra à la commune de Quetigny de maintenir sa vitalité démographique et par là même de conserver et sauvegarder ses dotations de subventions de fonctionnement,
- le projet créera un nouveau cœur de vie pour les habitants avec une redynamisation du centre ville, source de développement économique et d'emplois,
- le projet préserve les activités agricoles
- le projet améliore l'intégration paysagère du centre ville de Quetigny et respecte son identité de ville-verte
- le projet permet les déplacements de la petite faune au coeur des espaces publics.

Après avoir procédé au bilan des avantages et des inconvénients de l'opération envisagée pour la commune de QUETIGNY, **je considère que, mise à part l'incompatibilité du projet avec le PLU en vigueur, les avantages, à l'issue de la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Cœur de Ville l'emportent sur les inconvénients, en faveur de la Déclaration d'Utilité Publique.**

V – Conclusions

Le commissaire enquêteur après avoir :

- visité les lieux à plusieurs reprises, étudié et analysé le dossier, rencontré le pétitionnaire, pris connaissance de l'avis de l'autorité environnementale, analysé en détail les observations formulées par le public et les réponses du maître d'ouvrage,
- pesé les avantages et les inconvénients du projet,

Constatant que :

- le déroulement de l'enquête a eu lieu conformément aux dispositions réglementaires,
- la tenue régulière de quatre permanences en mairie de Quetigny, programmée 3 jours différents de la semaine dont un samedi, a donné au public la possibilité de s'exprimer sur le projet et de rencontrer le commissaire enquêteur,
- le dossier relatif à la Déclaration d'Utilité Publique contenait, à l'ouverture de l'enquête, toutes les pièces exigées par la réglementation en vigueur,
- les observations consignées par le public sur le registre ont été portées à la connaissance du maître d'ouvrage qui y a répondu point par point,
- le projet d'aménagement proposé présente bien un caractère d'intérêt général,
- les atteintes à la propriété privée ne sont pas excessives et ne remettent pas en cause l'opération de requalification de la place centrale de Quetigny,
- le coût de la réalisation de l'opération paraît compatible avec les ressources financières de l'aménageur et de la commune,

- l'analyse bilancielle fait ressortir que la majorité des avantages de l'opération l'emportent sur les inconvénients induits,

Observant cependant que :

- quant à la compatibilité du projet avec le PLU :
 - soit la collectivité entend ne pas fixer de hauteur maximale dans le secteur UCr, mais elle devra se justifier notamment en raison de la réserve émise par le commissaire enquêteur qui a mené l'enquête relative à la révision du PLU,
 - soit elle lève cette réserve et approuve par conséquent une limitation de hauteur pour les bâtiments. La SPLAAD devra alors, de son côté, modifier en conséquence son projet.
- en l'état actuel de la procédure, tout est mis en œuvre afin que la compatibilité entre le projet et le document d'urbanisme soit respectée,
- Cependant, à l'heure actuelle, le projet ne répond pas au critère de compatibilité exigé.

En conséquence, émet un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC « Cœur de Ville » sur le territoire de la commune de QUETIGNY, au profit de la SPLAAD,

sous la Réserve suivante :

-  **Mettre en compatibilité le projet d'aménagement de la ZAC « Cœur de Ville » avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de QUETIGNY.**

Dijon, le 16 janvier 2017

Le commissaire enquêteur,

Josette Chouet Lefranc

COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND DIJON

COMMUNE DE QUETIGNY

ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur

***la détermination des parcelles constituant l'emprise
de la
Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Cœur de Ville »
(enquête parcellaire)***

VI - PROCES VERBAL DE L'OPERATION



I - Exposé du projet soumis à l'enquête

La présente enquête parcellaire a pour objet de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, titulaires de droits réels et autres intéressés.

L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, au profit de la Société publique locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD), s'est déroulée parallèlement à l'enquête parcellaire, du 16 novembre 2016 au 16 décembre 2016 inclus.

Le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Cœur de Ville » sur le territoire de Quetigny, d'une surface de 7,7 ha, dont les objectifs sont la requalification de la Place Roger-Rémond (Place Centrale) en créant un nouveau centre ville, comportant la création d'environ 220 logements, un pôle d'équipements et un pavillon commercial.

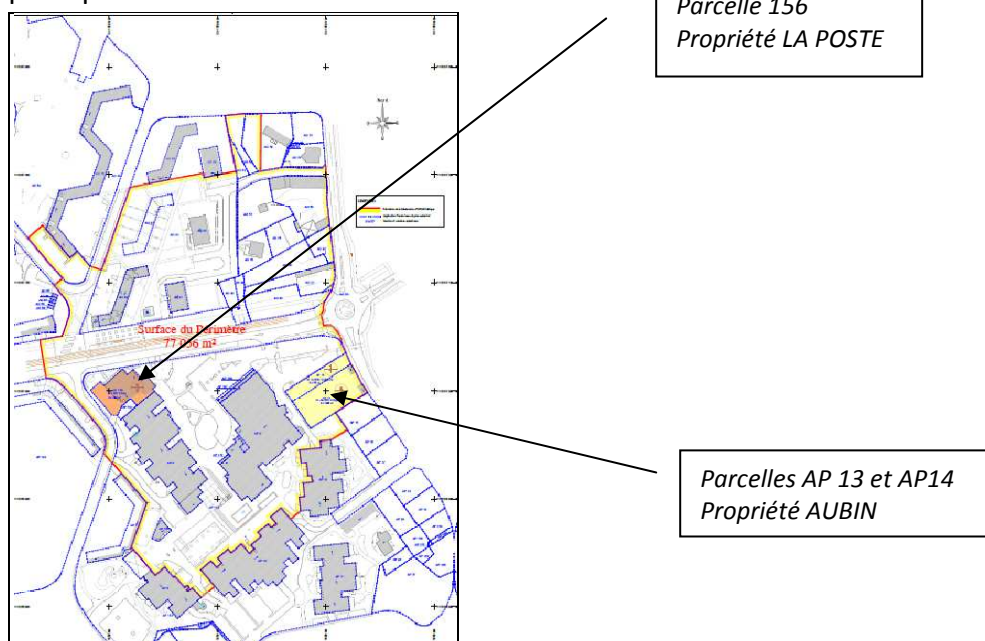
La réalisation de cette ZAC nécessite de déclarer d'utilité publique les travaux nécessaires, dont le maître d'ouvrage est la SPLAAD en tant qu'aménageur et les acquisitions foncières nécessaires à sa réalisation.

Cette opération a pour objet d'engager la procédure administrative en vue d'une expropriation, portant sur

le terrier n° 1 représentant les parcelles AP 13 et AP 14 (Avenue du Stade)

le terrier n° 3.2 représentant la parcelle AP 156 (2 La Place Centrale Roger Rémond)

L'ensemble des terrains restant à acquérir est en parti bâti. Ces bâtiments sont destinés à être démolis afin d'accueillir de nouvelles constructions de logements principalement.



II – Références juridiques et administratives

Composition du dossier soumis à enquête

En application des articles L 110-1 et R 111-1 à R 132-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier comporte :

- Une notice explicative
- Un plan parcellaire des terrains et bâtiments à exproprier
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux et/ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques au vu du fichier immobilier.

Un arrêté permettra de déclarer cessibles les parcelles dont l'acquisition a été nécessaire, sur la base de la présente enquête parcellaire. Les parcelles concernées peuvent donc être acquises par accord amiable entre les parties ou par voie judiciaire selon une procédure d'expropriation

III - Désignation et mission du commissaire-enquêteur

Par arrêté en date du 26 octobre 2016, Madame la Préfète de Côte-d'Or a désigné Mme Josette Chouet-Lefranc, pour conduire l'enquête parcellaire, conformément au code de l'expropriation.

Par cet arrêté, Madame la Préfète de Côte-d'Or

- a ordonné l'ouverture de l'enquête publique du 16 novembre 2016 au 16 décembre 2016 inclus
- a confié au commissaire-enquêteur, la mission suivante :
 - recevoir les observations éventuelles du propriétaire en cause
 - examiner les observations recueillies
 - adresser un rapport et ses conclusions motivées sur le périmètre des biens à acquérir à Mme la Préfète de Côte-d'Or

IV – Maîtrise d'ouvrage – Etablissement du dossier

La Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD), est maître d'ouvrage.

Le dossier d'enquête ainsi que les démarches concernant l'enquête parcellaire, relatives aux acquisitions des terrains nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC « Cœur de Ville » sur le territoire de la commune de Quetigny ont été réalisés par la SPLAAD.

V - Affichage et publicité

Conformément à l'article 9 de l'arrêté de Mme la Préfète de Côte-d'Or du 26 octobre 2016,

- publication de l'avis est faite en vue de l'application de l'article R 311-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- notification individuelle d'ouverture de l'enquête est faite sous pli recommandé avec demande d'accusé de réception, au propriétaire concerné, avant l'ouverture de l'enquête

VI - Notifications

La notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête publique à la mairie de Quetigny, par lettre recommandée avec accusé de réception, prévue en application de l'article R. 131-6 du code de l'expropriation, a été effectuée par la SPLAAD, dans les délais impartis, aux ayants-droits figurant à l'état parcellaire, le 27 octobre 2016 et comprenait :

- un questionnaire à compléter et à retourner
- un état parcellaire
- une note d'information signalant l'ouverture de l'enquête publique

Les accusés de réception datent, respectivement, du 31 octobre 2016 pour M. Grégoire AUBIN (parcelles AP 13 et AP 14) et du 5 décembre 2016 pour la SCI BP Mixte (parcelle AP 156).

En ce qui concerne les parcelles AP12 et AP 13, l'extrait de la délibération du conseil municipal de Quetigny du 24 mai 2016 mentionne :

VII - Déroulement administratif de l'enquête

L'enquête parcellaire s'est déroulée conjointement à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique. Un plan parcellaire et un état parcellaire ont été réalisés et insérés dans un dossier appelé « Dossier d'enquête parcellaire ».

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2016, le commissaire enquêteur a siégé en mairie de Quetigny :

le mercredi 16 novembre 2016, de 9 h à 12 h

le vendredi 25 novembre 2016, de 13 h 30 à 17 h 30

le samedi 3 décembre 2016, de 9 h à 12 h

le vendredi 16 décembre 2016, de 13 h 30 à 17 h 30

VIII – Clôture de l'enquête

Le 16 décembre 2016 marque la fin de l'enquête publique, conformément à l'article 1^{er} de l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2016. J'ai pris possession du registre d'enquête clôturé par M. le maire de Quetigny le 2 décembre 2016, au cours d'un entretien avec Mme Bonnotte.

IX - Observations du public

Pendant les 4 permanences prévues par l'arrêté préfectoral précité, et hors permanences, parmi les 11 personnes qui se sont présentées, les observations faites étaient sans lien avec le dossier « enquête parcellaire », l'enquête sur la Déclaration d'Utilité Publique étant conduite simultanément.

Aucune observation n'a été consignée sur le registre et aucun document n'y a été annexé.

X - Personnes entendues au cours de l'enquête

MADAME ELODIE BONNOTTE, chargée d'opérations à la SPLAAD.

MME MARIE-PIERRE LAVOILLOTTE, responsable service JURIDIQUE-PATRIMOINE MAIRIE DE QUETIGNY

XI – Avis sur l'emprise du projet

Cette enquête a pour objectif de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet devant être déclaré d'utilité publique mais aussi d'identifier les propriétaires de ces parcelles ainsi que les titulaires de droits réels.

Cette opération a pour objet d'engager la procédure administrative en vue d'une expropriation, portant sur

le terrier n° 1 représentant **les parcelles AP 13 et AP 14** (Avenue du Stade)
le terrier n° 3.2 représentant **la parcelle AP 156** (2 La Place Centrale Roger Rémond)

L'ensemble des terrains restant à acquérir est en parti bâti. Ces bâtiments sont destinés à être démolis afin d'accueillir de nouvelles constructions de logements principalement

Cette opération trouve sa justification à travers les points suivants :

- . réhabiliter l'espace de la place actuelle pour une lecture claire de la centralité à Quetigny,
- renforcer, développer et mettre en scène les commerces existants visant la redynamisation de la place commerciale,
- créer un pôle d'équipements à la sortie du tramway afin de développer l'attractivité et l'animation culturelle de la place centrale,
- construire, en cœur de ville, 260 logements diversifiés, accessibles à tous, dont 40 démolis seront reconstruits, avec des publics nouveaux, afin de consolider la fréquentation de la place centrale
- un foncier maîtrisé à 94 %
- les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête,

Pour toutes ces raisons, l'enquête parcellaire est parfaitement légitime.

La superficie totale des parties des 3 parcelles à acquérir sur le territoire de la commune de QUETIGNY est de 4060 m².

Ces parcelles seront acquises par accord amiable ou par expropriation.

XII - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur s'est assuré des points suivants :

- ❖ l'emprise expropriable a été délimitée avec précision,
- ❖ l'emprise indiquée dans le projet est bien conforme à l'objet présenté dans le projet de déclaration d'utilité publique figurant dans l'arrêté préfectoral du 26 octobre 2016
- ❖ les titulaires de droit sur les parcelles concernées par le projet sont clairement identifiés et ont bien fait l'objet d'une mesure d'information individuelle sur l'enquête en cours par lettre recommandée du 27 octobre 2016

En conséquence, le commissaire-enquêteur émet un **avis favorable** sur l'enquête parcellaire relative à l'acquisition, par la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD), des biens nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC « Cœur de Ville » sur le territoire de la commune de QUETIGNY,

SOUS RESERVE que lesdits travaux soient déclarés d'utilité publique.

Le 16 janvier 2017

Le commissaire enquêteur,

Josette Chouet Lefranc