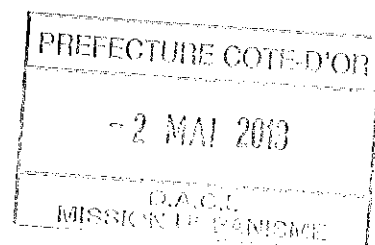


DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

VILLE DE DIJON

ZAC ECOCITE JARDINS DES MARAICHERS

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE**



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête du vendredi 1^{er} mars au mardi 2 avril 2013

Jacques SIMONNOT Commissaire-Enquêteur

Sommaire

1/ OBJET :	2
2/ MAITRISE DU PROJET :	2
3/ PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET :	2
4/ DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :	3
5/ REUNIONS PREPARATOIRES :	3
6/ VISITE DES LIEUX :	5
7/ PUBLICITE :	5
7.1 PUBLICATIONS :	5
7.2 AFFICHAGES :	6
8/ DOSSIER :	6
8.1/ COMPOSITION :	6
8.2/ OBSERVATIONS SUR LE DOSSIER :	7
9/ DEROULEMENT DE L'ENQUETE :	7
9.1/ DEROULEMENT DES PERMANENCES ET AMBIANCE :	8
9.2/ JOURNEES D'OUVERTURE DES SECRETARIATS DE MAIRIES :	9
10/ RECEPTION DES REGISTRES :	10
11/ PERSONNES ENTENDUES AU COURS DE L'ENQUETE :	10
12/ PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS :	10
13/ OBSERVATIONS ET REMARQUES DU PUBLIC :	11
13.1/ OBSERVATIONS SUR REGISTRES :	11
13.2/ COURRIERS - CONTRIBUTIONS :	16
13.3/ OBSERVATIONS ORALES – AUDITION :	23
13.3.1/ AUDITION :	23
13.3.2/ OBSERVATIONS ORALES :	24
13.4/ NOMBRE TOTAL :	25
13.4.1/ OBSERVATIONS :	25
13.4.2/ CONTRIBUTIONS OU COURRIERS :	25
13.5/ SENS DES OBSERVATIONS :	25
14/ REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :	26
14.1/ CRITIQUES SUR LE DOSSIER :	26
14.2/ PROCEDURE :	32
14.3/ CONTESTATION DE L'UTILITE PUBLIQUE :	36
14.4/ OCCUPATION DES TERRAINS ET BATIMENTS - LEGALITE, LOCATION - FICHES DE RENSEIGNEMENTS DES PROPRIETAIRES :	37
14.5 – ASPECT SOCIAL ET PEDAGOGIQUE DE L'OCCUPATION PAR LE COLLECTIF :	37
14.6 - SURFACE DES JARDINS PROJETES, CONDITIONS DE MISE EN ETAT :	37
14.7 - LOGEMENTS VACANTS SUR DIJON ET L'AGGLOMERATION DIJONNAISE :	38
14.8 – CIRCULATION SATURATION RUE E. PETIT :	40
14.9 - MAINTIEN DES PROPRIETES BATIES, LOCAL PROPOSE AUX SQUATTERS :	40
14.10 – MAINTIEN D'UN ARRET DE BUS - CIRCULATION, SATURATION RUE E. PETIT :	40

RAPPORT

1/ OBJET:

Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative au projet d'aménagement de la ZAC Ecocité Jardins des maraichers sur le territoire de la commune de DIJON, sollicitée par la SPLAAD 8 rue Marcel Dassault 21079 DIJON CEDEX

2/ MAITRISE DU PROJET :

La SPLAAD (Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise) a été mandatée par la ville de DIJON par délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2009, pour l'aménagement du secteur de la ZAC ECOCITE Jardins des Maraîchers, dans le cadre d'une convention de prestations intégrées (concession d'aménagement). Cette convention a été notifiée à la SPLAAD le 1^{er} janvier 2010.

La SPLAAD a réalisé le dossier d'enquête et les démarches concernant l'enquête désignée en objet.

3/ PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET :

Le projet de la ZAC ECOCITE Jardins des Maraîchers s'intègre dans le projet de développement du « territoire GRAND-EST » d'une surface d'environ 164 ha comprise entre la voie ferrée Dijon-Is-sur-Tille et l'entrée Est de la ville.

Les documents d'urbanisme de la ville ont traduit cette volonté dès les années 2000 avec classement en zones NA puis AUG de tous les terrains concernés.

Les études préalables ont fait apparaître le bien fondé de débiter la reconversion du secteur en déshérence composé en grande partie de friches, ruines industrielles (anciens abattoirs) et d'une ancienne zone maraîchère.

L'Eco PLU approuvé en 2010 a classé le secteur en zone AUG zone à urbaniser opérationnelle générale. Le règlement de cette zone indique qu'il s'agit d'une zone actuellement non équipée qui est destinée à l'extension de la ville à vocation générale (en cohérence avec la zone UG) à condition qu'elle fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et que l'aménageur prenne en charge le coût de cet aménagement.

Le projet de ZAC prévoit l'aménagement de la zone comprise entre le boulevard de Chicago, la rue E Champeaux, la rue de l'Amiral Pierre et la voie ferrée Dijon-Is-sur-Tille sur une surface de 19.6 ha, permettant la création d'un éco quartier de 1500 logements et de 20 000 m² de bureaux commerces et services de proximité. Cette mixité permettra de qualifier un quartier de ville sur un secteur actuellement en marge du tissu urbain.

35% des logements seront des logements à loyer modéré (locatif social). Le projet est conforme à l'objectif du SCoT du dijonnais, de l'Eco PLU et des PADD, dont celui du SCoT qui préconise de favoriser l'attractivité du territoire en préservant le cadre de vie en minimisant l'étalement urbain et en favorisant les déplacements alternatifs à l'automobile (transports en commun).

Le projet établi après un concours d'architectes est conforme aux objectifs de développement durable respectueux de l'environnement, notamment par la trame d'espaces publics paysagers permettant une requalification de l'entrée de ville, une gestion naturelle des eaux pluviales et

une diversité paysagère, biologique et architecturale ainsi que des circulations automobiles apaisées (mixité, réduction des vitesses...). Des potagers et des vergers sont projetés sur une surface d'environ un hectare afin de créer un lieu d'échange et de partages autour de la culture. Les logements seront construits afin de respecter à minima le label BBC (Bâtiments à Basse Consommation).

Le projet a été élaboré en tenant compte de deux servitudes d'utilité publique engendrées par la voie ferrée Dijon- Is-sur-Tille (bruit sur un périmètre restreint) et par la future ligne LGV (servitude de tréfonds) branche Ouest envisagée à l'horizon 2025. Pour tenir compte de celle-ci, la plupart des bâtiments situés sur l'emprise seront de faible hauteur et construits avec des fondations superficielles et absence de parkings souterrains.

La ville de Dijon et l'EPFL (Etablissement Public Foncier Local) possèdent environ 14.8 ha sur une surface totale de 19.6 ha. La SPLAAD a entamé des tractations amiables en vue d'acquérir ou trouver des solutions de transfert des propriétés occupées situées entre les rues Amiral Pierre, Philippe GUIGNARD, Commandant Abrioux et Docteur Bertillon. Huit maisons sont actuellement occupées, certaines pouvant s'intégrer dans le projet. Deux bâtiments d'activité générant des emplois font l'objet d'une démarche d'accompagnement en vue d'un transfert. Quelques petites parcelles sont utilisées par leur propriétaire comme potager. Un « collectif » s'est approprié illégalement un, puis plusieurs terrains afin de développer une activité de jardin partagé. Une partie des anciens bâtiments des abattoirs et une ancienne maison située en rive de la rue Amiral Pierre sont squattées.

La demande préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet est sollicitée au profit de la SPLAAD en vue de réaliser les acquisitions et les travaux du projet d'aménagement de la ZAC Eco Cité Jardin des Maraichers.

4/ DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

- Par ordonnance n° E12000235/21 Monsieur le Président du Tribunal Administratif de DIJON a désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire Monsieur Jacques SIMONNOT. Mme Anne-Marie FRANCOIS est désignée en qualité de commissaire-enquêteur suppléant
- Par arrêté n°34 en date du 30 janvier 2013, Monsieur le Préfet de la Région Bourgogne Préfet de la Côte d'Or a désigné Monsieur Jacques SIMONNOT en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et Mme Anne-Marie FRANCOIS en qualité de commissaire-enquêteur suppléant, pour conduire l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative au projet d'aménagement de la ZAC Ecocité Jardins des maraichers sur le territoire de la commune de DIJON et l'enquête parcellaire conjointe.

5/ REUNIONS PREPARATOIRES :

5.1/ Le 24 janvier 2013 à 10h a eu lieu une réunion à la préfecture de Dijon. Au cours de celle-ci M. Thierry GERARD du Bureau de l'urbanisme et des expropriations a remis un exemplaire du dossier aux deux commissaires enquêteurs présents (J. SIMONNOT titulaire et Mme Anne-Marie FRANCOIS suppléante).

En concertation (cf article R123-9 du code de l'Environnement), il a été convenu que l'enquête se déroulerait du vendredi 1^{er} mars au mardi 2 avril 2013 inclus soit pendant 33 jours. Cinq permanences de 3h00 ont été retenues, dont deux à la mairie annexe Mansart proche du projet, afin de faciliter l'accès des personnes du quartier.

Le projet d'arrêté communiqué par courriel dès l'après midi aux Commissaires enquêteurs, a appelé quelques remarques (dont notamment à l'article 1^{er} ajouter les caractéristiques du projet), celles-ci ont été prises en compte (mail de confirmation le 28/01/2013) dans l'arrêté n° 34 du 30/01/2013.

5.2/ Le 5 février 2013, réunion de présentation du projet à l'EPLAAD (copie du CR en annexe) à laquelle participaient M. SIMONNOT Jacques commissaire enquêteur, M. PETIT Guillaume chef de projet à l' EPLAAD et Mme VACHER Véronique Directeur de l'Urbanisme du Grand Dijon :

Dossier : M. PETIT commente le dossier mis à l'enquête.

Observations sur le dossier :

M. SIMONNOT demande les rectifications suivantes :

Document 1 : Page 4 § 24 rectifier le délai de 6 mois en référence à l'article L11-1 du code de l'Expropriation dont la rédaction a été modifiée.

Document 2 notice explicative : mettre en cohérence la surface de bureaux pages 10 et 17 (20 000 m²)

Organisation de l'enquête :

Déroulement :

Après concertation avec la Préfecture (article R123-9 du code de l'Environnement), l'AP en date du 31/01/2013 prévoit que l'enquête se déroulera du vendredi 1^{er} mars au mardi 2 avril 2013 inclus soit pendant 33 jours. Cinq permanences sont programmées :

- Vendredi 1^{er} mars 2013 de 9.00 à 12.00 heures à la mairie de DIJON
- Mercredi 13 mars 2013 de 15.00 à 18.00 heures à la mairie annexe Mansart
- Vendredi 22 mars 2013 de 15.00 à 18.00 heures à la mairie de DIJON
- Jeudi 28 mars 2013 de 9.00 à 12.00 heures à la mairie annexe Mansart
- Mardi 2 avril 2013 de 15.00 à 18.00 heures à la mairie de DIJON

Mme Vacher prendra contact avec les services de la mairie pour organiser le déroulement des permanences (salles, accueil, fléchages, pour le CE possibilité d'accès en voiture à la cour de la mairie ...).

Publicité :

M. PETIT adressera aux CE par courrier électronique les copies des parutions des journaux dès réception. La publicité in situ sera réalisée conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté préfectoral. L'EPLAAD implantera 4 panneaux

format A2 sur les voies aux abords du projet et fera contrôler cette disposition par huissier.

Documents supplémentaires :

DUP :

Afin de permettre une bonne compréhension du public, M. SIMONNOT demande que le Maître d'ouvrage lui fournisse avant l'ouverture de l'enquête un plan cadastral et un plan masse à plus grande échelle (format A3 minimum) sur lesquels sera localisée la servitude de tréfonds de la LGV. Une coupe de la hauteur de servitude sera jointe également. Ces documents ne feront pas partie du dossier d'enquête.

5.3/ Le 25 février 2013 envoi d'une lettre au Maire de Dijon (a l'attention de Mme VACHER) donnant les instructions pour réception du courrier, l'envoi des copies des observations reçues à la mairie annexe Mansart pour consultation à la mairie centrale, consommation des registres (copie en annexe)

6/ VISITE DES LIEUX :

Lors des quatre visites des lieux effectuées les 12, 13, 18 et 28 mars 2013, j'ai parcouru la totalité du périmètre de la ZAC projetée ainsi que les voies publiques. J'ai effectué une visite détaillée de la partie située à l'ouest de la rue Docteur Bertillon (secteur concerné par les expropriations), en portant mon attention sur les propriétés bâties actuellement occupées des parcelles CL 449, 467, 476, 446 situées rue Bertillon, CL 430, 431, 409 situées rue Amiral Pierre et CL 97, 98, 99 situées dans une impasse aboutissant rue Amiral Pierre.

Ces visites m'ont permis de relever que les parcelles utilisées illégalement, notamment par le collectif Jardin des Lentillères sont visibles à partir des voiries publiques existantes (rue Philippe Guignard et rue Amiral Pierre), par exemple, le centre de la parcelle CL 112 se trouve à environ 30 mètres de la rue P. Guignard. Cette visibilité permet de constater :

- le jardinage en cours (bêchage, ...) par le collectif (?) sur la parcelle CL 112 d'une surface de 2847 m² appartenant à l'indivision MILOT (18 propriétaires indivis)
- L'utilisation pour compostage par le collectif (un panneau est apposé) d'une partie de la parcelle CL 113 d'une surface de 1890 m², appartenant à l'indivision MONICHON (7 propriétaires indivis)
- L'utilisation partielle de la parcelle CL 111 acquise par l'EPLF en 2012 (extension récente du collectif ?)
- L'utilisation du terrain de la parcelle CL 114 et l'occupation de la maison attenante appartenant à l'indivision DENIER (6 propriétaires indivis qui ont manifesté leur désaccord par dépôt de plainte)

7/ PUBLICITE :

7.1 Publications :

L'avis au public a été inséré dans deux journaux locaux conformément à l'article 4 de l'arrêté Préfectoral visé ci-dessus :

Une première fois :

- Le Bien Public dans son édition du vendredi 8 février 2013
- Le Journal du Palais dans son édition du 4 au 10 février 2013

Une deuxième fois :

- Le Bien Public dans son édition du mardi 5 mars 2013
- Le Journal du Palais dans son édition du 4 au 10 mars 2013

7.2 Affichages :

Les avis préalables devaient être également affichés au plus tard le 14 février 2013 :

- Par la mairie par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés en usage dans la commune de Dijon
- Par la SPLAAD sur les lieux ou en lieu situé au voisinage des travaux projetés et visible de la voie publique à l'aide d'affiches conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 (format A2 sur fond jaune)
- Par la préfecture de la Côte d'Or sur son site internet <http://bourgogne.gouv.fr> à la rubrique environnement / urbanisme - DUP

L'avis préalable a été affiché à partir du 11 février 2013 en mairie centrale ainsi qu'à la mairie annexe Mansart, ce pendant toute la durée de l'enquête.

Le certificat d'affichage, signé le 3 avril 2013 par Monsieur Alain MILLOT premier Maire adjoint de DIJON attestant que les formalités d'affichage ont bien été exécutées dans les conditions fixées par l'arrêté est joint aux registres d'enquête de DUP.

La SPLAAD a procédé à l'affichage in situ à partir du 12 février 2013. Un constat d'huissier effectué les 13 février, 22 février et 2 avril 2013 atteste de la conformité, de l'implantation, de la visibilité et de la lisibilité des quatre panneaux d'affichage installés sur les lieux (constat joint en annexe).

Lors de mes permanences et visites des lieux effectuées les 12, 13, 18 et 28 mars 2013, j'ai constaté que l'affichage réglementaire était apposé.

8/ DOSSIER :

8.1/ Composition :

Le dossier soumis à l'enquête comprend :

- L'arrêté préfectoral n° 34 en date du 30 janvier 2013.

- Pièce n° 1 - document mentionnant les textes régissant l'enquête publique et ses annexes (bilan de la concertation du public)
- Pièce n° 2 - notice explicative et ses annexes
- Pièce n° 3 - Plans de situation
- Pièce n° 4 - Plan périmétral
- Pièce n° 5 - Plan général des travaux
- Pièce n° 6 - Caractéristiques générales des ouvrages
- Pièce n° 7 - Appréciation sommaire des dépenses
- Pièce n° 8 - Etude d'impact et son annexe (avis de l'Autorité Environnementale)

Les pièces du dossier ont été paraphées par le commissaire enquêteur lors de la permanence du :

- vendredi 1^{er} mars 2013 à la mairie de DIJON.
- Mercredi 13 mars 2013 à la mairie annexe Mansart

8.2/ Observations sur le dossier :

Le dossier est conforme à la réglementation. La version initiale de juin 2011 qui a fait l'objet de l'Avis de l'Autorité Environnementale en date du 30 août 2011 a été mise à jour en avril 2012 afin d'intégrer les compléments d'études obtenus entre temps, les résultats de la concertation et les demandes de précision de l'Autorité Environnementale. L'Agence Régionale de la Santé (ARS) a rendu un avis favorable sur le dossier d'enquête préalable à la DUP le 29 août 2012 suite à l'envoi par l'EPAAD de l'ensemble des éléments de diagnostics et de l'étude qualitative des risques sanitaires.

Les divers plans, cartes et montages photographiques auraient été plus lisibles en format A3. Le résumé non technique composé de 10 pages, ainsi que l'avis de l'Autorité Environnementale sont « noyés » dans l'étude d'impact. Ces deux documents auraient été plus repérables par le public s'ils avaient fait l'objet d'une page de garde spécifique ou bien d'onglets de repérages.

9/ DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

Les registres d'enquête ont été ouverts le vendredi 1^{er} mars 2013.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté préfectoral n° 34 du Préfet de Côte d'Or en date du 30 janvier 2013, pour se dérouler du vendredi 1^{er} mars 2013 au mardi 2 avril 2013 inclus, soit pendant une durée de 33 jours.

Le dossier ainsi que les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairies du vendredi 1^{er} mars au mardi 2 avril 2013 inclus aux jours et heures ouvrables des secrétariats des mairies, à savoir :

- Mairie centrale (Place de la Libération) du lundi au vendredi de 8.30 à 12.00 et de 13.30 à 18.00 heures
- Mairie annexe Mansart (2 Bd Mansart) du lundi au vendredi de 9.00 à 12.00 et de 13.30 à 18.00 heures

Le Commissaire-Enquêteur s'est tenu à la disposition du public conformément à l'article 6 de l'arrêté désigné ci-dessus qui prévoyait 5 permanences :

A savoir :

- Le vendredi 1^{er} mars 2013 de 9.00 à 12.00 heures à la mairie centrale
- Le mercredi 13 mars 2013 de 15.00 à 18.00 heures à la mairie annexe Mansart
- Le vendredi 22 mars 2013 de 15.00 à 18.00 heures à la mairie centrale
- Le jeudi 28 mars 2013 de 9.00 à 12.00 heures à la mairie annexe Mansart
- Le mardi 2 avril 2013 de 15.00 à 18.00 heures à la mairie centrale :

9.1/ déroulement des permanences et ambiance :

- Le vendredi 1^{er} mars 2013 de 9.00 à 12.00 heures à la mairie centrale :
 - une seule personne concernée par l'enquête parcellaire
- Le mercredi 13 mars 2013 de 15.00 à 18.00 heures à la mairie annexe Mansart :
 - 14 personnes sont venues dont cinq pour l'enquête parcellaire, soit 9 personnes. 5 personnes ont inscrit une observation sur le registre d'enquête MM Roland DIDIER, Luc THIBAUT, Mme Jeanine POTOT, M. et Mme SARAUTE, M. B.C.
 - Une demande d'audition a été déposée par M. DIDIER, accompagnée d'une demande au commissaire enquêteur sous forme de pétition de saisir *« le président du tribunal administratif pour solliciter la nomination d'un expert chargé d'un complément d'étude pédologique de nature à faire ressortir la qualité du sol de la zone maraîchère et de nature à pallier l'insuffisance de l'étude d'impact »*
- Le vendredi 22 mars 2013 de 15.00 à 18.00 heures à la mairie centrale :
 - La permanence a été précédée par l'audition de 5 représentants d'associations de 14h15 à 15h00. Celle-ci s'est déroulée avec une certaine agressivité envers le commissaire enquêteur de la part de M. VAUDREY principal intervenant.
 - Lors de la permanence 1 personne (fils d'une propriétaire) est venue pour l'enquête parcellaire. Après explications, elle n'a pas souhaité inscrire d'observation sur le registre d'enquête. Mme MONTENOISE est revenue après avoir assisté à l'audition pour consulter le dossier de DUP.

- Le jeudi 28 mars 2013 de 9.00 à 12.00 heures à la mairie annexe Mansart :
 - deux personnes sont venues pour l'enquête parcellaire. Pour l'enquête de DUP, M Roland DIDIER a inscrit une observation sur le registre d'enquête et a déposé deux mémoires à annexer au registre.
 - Au cours d'une manifestation organisée à l'extérieur de la mairie par le collectif du jardin des Lentillères, une délégation hostile à l'enquête composée de 15 à 20 personnes est venue dans le local de la permanence du commissaire enquêteur déposer différents objets, produits ou détritux (graviers, terre, pommes de terre, engrais, vieux outils, portique de détection, affiches etc.). quelque uns ont proféré des paroles diffamatoires à l'encontre du commissaire enquêteur (*acheté par la ville ou la SPLAAD, pas de neutralité etc.*). 12 membres du groupe ont inscrit une observation. Après la sortie de cette délégation il a été constaté la disparition du document n° 1 du dossier d'enquête parcellaire (plan parcellaire) et du document n° 8 (étude d'impact et son annexe Evaluation Environnementale) du dossier d'enquête préalable à la DUP. Ces deux documents ont été remplacés le 28 mars 2013 dès 14h00.
- Le mardi 2 avril 2013 de 15.00 à 18.00 heures à la mairie centrale :
 - Trois personnes sont venues. M. VAUDREY a déposé un dossier accompagné d'une pétition (7 feuillets) et a mentionné ce dépôt sur le registre d'enquête, une autre personne a inscrit une observation.

Au total 38 personnes sont venues lors des permanences, trois personnes sont venues deux fois.

40 observations ont été inscrites sur quatre registres (dont plusieurs par les mêmes personnes) auxquelles s'ajoutent 6 observations inscrites par erreur sur le registre enquête parcellaire de la mairie annexe Mansart ainsi que 8 courriers ou contributions (comportant 70 pages).

9.2/ Journées d'ouverture des secrétariats de mairies :

Mairie centrale :

- Le mercredi 27 mars 2013 : 1 observation de P. PAGNIEZ
- Le jeudi 28 mars 2013 : 1 observation de M. CHAPELET
- Le vendredi 29 mars 2013 : 2 observations de S. DUPAS et de R.TERRAZ
- Le mardi 2 avril 2013 (matin) : 2 observations de H. MARTIN et de P. PAGNIEZ

Mansart :

- Le vendredi 1^{er} mars 2013 après midi : 2 observations sur le registre par MM Roland DIDIER et Gabriel VAUDREY
- Le lundi 4 mars 2013 : 2 observations sur le registre par M. Gabriel VAUDREY et Roland DIDIER

- Le vendredi 8 mars 2013 : 1 observation sur le registre par M. X (adhérent Nature et Progrès)
- Le mardi 12 mars 2013 : 1 observation sur le registre par Mme. C S (dijonnaise)
- Le 7 mars 2013 : 1 observation sur le registre par M. X
- Le lundi 18 mars 2013 : 1 observation sur le registre par M. Gabriel VAUDREY
- Le vendredi 22 mars 2013 : 1 observation sur le registre par Mme Danielle PERREAU
- Le lundi 25 mars 2013 : 1 observation sur le registre par M. Gabriel VAUDREY
- Le mardi 26 mars 2013 : 2 observations sur le registre TR (Dijonnaise) usager du potager collectif des Lentillères, M.G. (dijonnais) membre du potager collectif des Lentillères
- Le mercredi 27 mars 2013 : 1 observation sur le registre par Mme Annie VOISIN
- Le vendredi 29 mars 2013 : 1 observation de N. et C. COMETTI (concerne l'enquête parcellaire)
- Le mardi 2 avril 2013 : 3 observations de J. GONZALEZ, Y. SENCEBE et M ; KALA (contributions de 8 pages)

23 observations ont été consignées sur les registres d'enquête lors des jours d'ouverture des secrétariats de mairie

10/ RECEPTION DES REGISTRES :

Les quatre registres clôturés par mes soins, m'ont été adressés par envoi recommandé avec AR. Ils ont été reçus à mon domicile le jeudi 4 avril 2013

11/ PERSONNES ENTENDUES AU COURS DE L'ENQUETE :

- Monsieur Guillaume PETIT chef de projet à l'EPLAAD société mandatée par la ville de DIJON dans le cadre d'une convention de prestations intégrées (concession d'aménagement).
- Madame Véronique VACHER Directeur de l'Urbanisme Règlementaire du Grand DIJON

12/ PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis à Monsieur Guillaume PETIT chef de projet à l'EPLAAD le mardi 9 avril 2013 à 10.00 heures dans les locaux de l'EPLAAD. Les photocopies des observations sont jointes en annexe.

La réponse éventuelle du maître d'ouvrage devait m'être adressée pour le 25 avril 2013.

Le 26 avril 2013, une réponse m'a été adressée par courrier électronique, puis la version papier a été déposée dans ma boîte aux lettres dans l'après midi. Ces documents figurent en annexe.

13/ OBSERVATIONS ET REMARQUES DU PUBLIC :

13.1/ observations sur registres :

Observations émises sur les registres d'enquête. Celles de la mairie centrale sont repérées par OM (exemple 1.OM), celles de la mairie annexe Mansart sont repérées par OA (exemple 1.OA) :

Mairie centrale : deux registres ont été ouverts. Le registre n° 1 comporte 6 observations très longues. Le registre n° 2 comporte la suite de l'observation 6 ainsi que 2 autres observations. Soit au total 8 observations (dont plusieurs très longues) :

1.OM/ P. PAGNIEZ longue observation de page 3 à page 10 :

- sur la concertation : étonné de découvrir une note relative au bilan de la concertation conduite de septembre à octobre 2011 limitée à 1/ une note de synthèse, 2/ un plan de situation, 3/ un relevé d'interventions en réunion publique du 5 octobre 2011. Il ne trouve pas sa longue observation ainsi que celles d'autres personnes.
- Sur le dossier d'enquête : 1 : le dossier ne répond pas aux textes relatifs à l'urbanisme, il n'aborde pas les enjeux de trame verte et bleue en zone urbaine, 2/ ne répond pas aux objectifs du SCoT et du PADD de la commune ; «a/sont proposé seulement 10 000 m² de jardins familiaux sur un espace d'aménagement de 140 000 m² Moins de 1% (un pour cent) du projet au total dons (précisément 0.71%). les ressources naturelles paraissent donc très insuffisamment conservées en regard des vastes espaces en friches actuels issus de terres maraichères abandonnées....b/....contrairement page 12 du dossier 8 (étude d'impact) le projet optimise très peu le patrimoine naturel en réduisant nettement les surfaces naturelles actuelles. c/.... La figure 2 du dossier 8 (page 11) pointe une trame verte non fonctionnelle réduite à de simples alignements d'arbres..... d/ Une véritable trame verte était possible.... e/ ces remarques de fond ne remettent toutefois pas en cause l'esprit et la qualité du projet dès lors qu'il s'agit de restaurer un cadre urbain et industriel dégradé (moitié sud du projet)et de promouvoir un bâti dense pour réduire l'étalement urbain ceci dans le meilleur respect du SCoT et du PLU. f/ ... il est évoqué un impact positif de l'éco-quartier sans aucune démonstration probante....g/ La notion de conservation des sols naturels est totalement manquante.....la consommation de terres agricoles ... devrait normalement conduire à un examen en commission départementale.....g/ les espèces protégées règlementairement sont notées dans l'étude d'impact mais partiellement reprises dans l'analyse des impacts .. lézard des murailles.... Pas de garantie pour la préservation réelle de cette espèce à l'écologie particulière.....Le rouge queue... les mesures évoquées au chapitre 6222 pour compenser le projet paraissent correctes mais restent imprécises... absence de démonstration de réduction des impacts sur les espèces protégées...irrespect manifeste de l'esprit de la loi de 1976 sur la protection de la nature... le dossier comprend un faiblesse règlementaire importante... décalage entre le diagnostic initial et les choix d'aménagement qui ne tiennent pas compte de l'existant, ceci est d'autant plus regrettable que j'avais pu mentionner ceci en 2011dans un esprit de concertation, non respecté semble t'il (démontré par la stricte similitude du dossier 2013 avec celui de 2011)... en espérant un progrès significatif du projet et un meilleur respect de SCoT et des textes règlementaires. »

2.OM/ M. CHAPELET : « je regrette qu'un espace de terres maraîchères fertiles à proximité du centre urbain soit sacrifié Je ne suis pas certaine qu'un projet immobilier de plus soit indispensable, à l'heure d'une surproduction de logements sur Dijon. »

3.OM/ S. DUPAS : pourquoi détruire ce qui nous nourrit ? ... Il y en a marre de ces « responsables » bétonneurs qui n'assumeront jamais leur irresponsabilité. »

4.OM/ R. TERRAZ : « il convient d'encourager toutes mesures susceptibles pour que les habitants de l'agglomération puissent trouver des maraîchers à leur porte.... Il faut garder cette zone maraîchère et lui donner un statut pour préserver l'avenir..... »

5.OM/ H. MARTIN : « les aspects « environnementaux » « éco » quartier me paraissent loin d'être justifiés. Cette zone maraîchère me paraît importante et Dijon a encore plus besoin d'une « ceinture verte » que d'une surface supplémentaire de béton. »

6.OM/ P. PAGNIEZ : longue observation de page 13 à page 16 (sur registre n° 1) et de page 2 à 6 (sur registre n° 2) :

- « corrige par la présente un calcul erroné dans ma contribution du 24 mars (1. OM) je notais que le projet concernait seulement 140 000m² soit 7.1% et non 0.71%... mon erreur était double... la superficie conservée en jardins maraîchers (dit familiaux) est de 1ha (10 000m²) sur un projet de 20ha soit seulement 5% de la surface totale du projet. Ici le site comprenait près de 6ha de terres non urbanisées et une visite de terrain révèle qu'elles sont encore nettement entretenues en jardins maraîchers, prés et vergers et ce bien au delà du seul terrain actuellement animé par le collectif des Lentillères. Beaucoup de propriétaires et locataires cultivent donc ce lieu en toute légalité, qu'il ne faut pas opposer ou associer au collectif précité.
- Propos illustrés par des photographies des lieux faisant ressortir notamment la qualité du sol « de 30% d'espaces non urbanisés, le site va donc évoluer vers moins de 5%, qui ne sauraient être compensés par le verdissement entre logements et le long des voies de circulation. L'opportunité de conserver une réelle trame verte se trouve donc totalement remise en cause... la dernière « pénétrante verte de Dijon » va donc être annulée par un projet pourtant dénommé éco quartier.
- « L'évaluation des impacts particulièrement sur la biodiversité paraît sous évaluée. Evoque l'avis de l'autorité environnementale qui regrettait que ne soit pas reporté un plan permettant de vérifier la compatibilité des mesures de protection des espèces protégées.
- L'étude d'impact est jugée très lacunaire § 5 sur la prise en compte des espèces protégées « et à peine plus précis que le dossier examiné par l'autorité environnementale. Le dossier est donc incomplet »
- « ce projet ne respecte pas le SCoT qui oriente vers la préservation des milieux naturels Ne respecte pas l'esprit et les termes des lois Grenelle I et II sur les trames verte et bleue appelant les collectivités à prendre en compte les continuités écologiques.
- Sur le sol : relevés effectués sur des secteurs actuellement en friches industrielles ou près d'habitations ou d'entreprises. « Ceci est logique car ils ciblaient les points noirs de ce territoire. Ceci pour déterminer le devenir des terres qui devront être déblayées dans les territoires déjà très eutropisés (?) mais qu'en est-il des terres agricoles en place ?... De là il paraît important de conduire des relevés pédologiques dans les secteurs non urbanisés et de qualifier les terres en question pour les préserver de

l'urbanisation passer de 5% à 15% au moins. Remplacer les horizons superficiels qui seraient décapés par l'agriculture ou tout projet de restauration de jardins familiaux. En conclusion l'utilité publique de ce projet relève avant tout d'une volonté d'accroître l'accueil en logements à Dijon... une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux liée à la coulée verte pré existante aurait révélé une volonté moderne de prise en compte de tous les enjeux, mêlant enjeux de démographie et enjeux d'une ville dotée d'une trame verte dans son quart sud-est. »

7. OM/ G. VAUDREY : mentionne le dépôt d'un dossier (n°3) avec une annexe et 7 pages de pétition

8.OM/ JN. KUNDRAT : *« une partie des terres très fertiles disparaîtrait sous les habitations et aménagements annexes, alors que l'enjeu alimentaire (« ceinture verte », productions locales...) apparaît comme de plus en plus vital. D'autre part pour un quartier qui va se dire écologique, les matériaux utilisés sont-ils durables sains, bon marché... tels que bois, paille, terre. »*

Mansart : deux registres ont été ouverts. Les registres n° 1 et 2 comportent 33 observations. Le registre n° 1 comporte l'observation 30.OA qui concerne l'enquête parcellaire ; celle-ci sera reprise sur le rapport adéquat. A ces 32 observations, s'ajoutent 6 observations inscrites par erreur sur le registre enquête parcellaire de la mairie annexe Mansart, soit 38 observations :

1.OA/ R. DIDIER : émet toute réserve en ce qui concerne l'affectation de la partie la plus fertile qui devrait être préservée (8 ha) pour constituer des jardins maraîchers utiles économiquement (exemple resto du cœur)

2.OA/ G. VAUDREY : Quel intérêt de bétonner 10 Ha de très bonne terre maraîchère, celle-ci pouvant produire en périphérie de la grande ville des légumes et fruits de qualité en limitant les intermédiaires et les transports

3.OA/ R. DIDIER : visite et étude du dossier, étude d'impact en particulier du point de vue agronomique

4.OA/ M. B. ? : Il est choquant et contradictoire de vouloir bétonner une terre maraîchère favorisant le développement de l'agriculture hors sol et de communiquer sur des politiques publiques tendant à préserver les terres agricoles périurbaines ou les corridors écologiques. Avec des engagements écrits (adhésion Terres en ville du Grand Dijon en 2012 et convention du 1/03/2013 sur la préservation des terres agricoles périurbaines conclue avec la chambre d'agriculture. Les mesures compensatoires étant ridicules et élitistes (1 Ha) le long de la voie ferrée, idem pour les îlots de verdure prévus entre les tranches de logements

5.OA/ C. S. : *« notre ville se doit d'être écologique et solidaire... pas besoin de tout bétonner.. le projet ne semble pas juste..... nous ne pouvons pas permettre la destruction de plusieurs hectares de terres agricoles si proches de nous »*

6.OA/ R. DIDIER : souhaite conserver 10 Ha (selon l'observation le chiffre est variable ! : 8 observation 1.OA) de terres de haute valeur agricole (sur 19.6 Ha), communiquera un mémoire dans ce sens

7.OA/ L. THEBAUT : les enjeux du projet semble avoir été insuffisamment exposés aux dijonnais. L'étude d'impact comporte beaucoup trop d'info inutiles et des conclusions hâtives

8.OA/ J. POTOT : souhaite le maintien d'un arrêt de bus. Un éco quartier sans voiture risque de saturer encore plus la rue Ernest Petit.

Projet écologique extrêmement laid

9.OA/ M. et Mme SARAUTE : pour leur maison et entrepôt ayant obtenu un PC en juillet 2000, le prix proposé par l'EPLAAD ne permet pas de se reloger à l'équivalent. Souhaitent que cet ensemble soit intégré dans le projet (dont les plans ne sont pas encore définis) car leur propriété est non enclavée et accessible directement par la rue Amiral Pierre. Opposés à la construction d'immeubles de 3 étages notamment autour de leur propriété, évoquent un local proposé aux squatters (1.7 M €), s'étonnent que les maisons (voisines) des années 30 puissent être conservées et pas la leur qui a 10 ans.

10.OA/ B.C. : manifeste son indignation... destruction environnementale et d'un espace d'expérimentation, bétonnage inacceptable.... disparition impensable de cet espace de vie terres d'excellente qualité... travail collectif scientifiquement intéressant et exploitable car ouvert aux écoles, lycées et universités, susceptibles de venir y pratiquer des expérimentations végétales à objectif pédagogique, novateur quant à son caractère écologique et économique. Propose d'aller construire des bâtiments et bureaux à 10/20 km (par ex Savigny le Sec ou d'immenses friches peuvent être utilisées ...pourquoi poursuivre la densification urbaine à coté de nuisances générées par la voie ferrée

11.OA/ M. X : ne voit pas l'utilité de conserver des jardins, *« vu de la façon qu'ils sont faits par une bande de rigolos qui ne connaissent rien et qui perturbent le quartier avec leurs innombrables allers et retours... ; des espaces verts seraient beaucoup mieux... le quartier est vraiment lamentable pour une ville qui se dit propre. »*

12.OA/ G. VAUDREY : repassé ce jour...une argumentation sera remise au commissaire enquêteur

13.OA/ D. PERREAU : s'insurge contre le bétonnage et soutien les jardiniers du « potcolle »

14.OA/ G. VAUDREY : *« dans le dossier de l'étude d'impact ... il n'y a aucun chiffre des comptages réalisés par espèces.... Visites de terrain ...Nulle part ne figure les dates de ses visites. Il est impossible aux asso protectrices de l'environnement d'évaluer la justesse des comptages et la pertinence des conclusions et commentaires de ses inventaires non aboutis ».*

15.OA/ T.R. usager du potager collectif des Lentillères : ne croit pas à cette enquête publique *« projet déjà ficelé...décidé et imposé par des élus de mèche avec les promoteurs immobiliers...je ne fais guère d'illusions sur votre liberté d'expression et de jugement en tant que commissaire enquêteur Je viens écrire sur ce registre UNIQUEMENT pour empêcher que la mairie de Dijon ne puisse pas communiquer sur le fait que personne n'est opposé au projet. ». Je suis donc totalement opposé à ce projet..... ».*

16.OA/ M.G (Dijonnaise) membre du collectif des Lentillères : Même expression que l'observation n° 15.

17.OA/ A. VOISIN : « tout à fait d'accord pour la réhabilitation du site des abattoirs... opposée au bétonnage massif d'un lieu tout à fait propice à la culture...nombreuses personnes intéressées par les jardins familiaux..... ».

18.OA/ R. DIDIER : dépose deux mémoires (analyse centrée sur l'étude d'impact) 1/ considère que : « le bureau d'étude n'a pas correctement rempli les obligations imposées par le codes de l'urbanisme et de l'environnement d'étudier la réhabilitation ou la reconstitution de cet espace agricole fertile, sans avoir à considérer si cette reconstitution a pour conséquence (ou non) de réduire la superficie livrée à la promotion immobilière. Ce faisant le bureau d'étude a méconnu l'une de ses obligations. ». 2/ l'étude des lieux.. établie par les services ont bien mis en évidence...en procédant à un inventaire de la faune et de la flore méritant préservation en engageant en plus un espace maraîcher alimentaire et pédagogique pour les élèves des écoles. »

19.OA/ Stella potager des Lentillères : demande « que l'on préserve la terre de la zone du marché des Lentillères »

20.OA/ M. COURTIS ? « Resent (!) le besoin de préserver la dernière partie de terre cultivable à Dijon. »

21.OA/ Gérard jardinier : « c'est beau la démocratie..... »

22.OA/ Morganne Parcelle 22 : a trouvé la seule possibilité de s'exprimer comme graphiste

23.OA/ X « on ne lâchera rien face aux bétonneurs. »

24.OA/ Martine : nous ne laisserons pas détruire cette terre riche parce que c'est la vie et le bonheur

25.OA/ X : « un éco quartier qui bétonne des terres maraîchères quel paradoxe. »

26.OA/ J. BIGER : « les jardins potagers mis en place aux Lentillères participent à un vrai projet humainement bénéfique. Prière de mettre votre béton à sa place : dans la poubelle. »

27.OA/ V. DELARCHE animateur quartier Greuze : « on amène régulièrement des enfants visiter les jardins, des ateliers sont organisés très régulièrement... nous nous opposons à la construction d'un nouveau quartier sur la friche des Lentillères. »

28.OA/ R. MAGUET Quétigny environnement : « Les terres maraîchères aux abords des grandes agglomérations sont trop précieuses pour être bétonnées. L'avenir de l'agglomération dijonnaise ne nécessite pas de construire des habitations en aussi grand nombre. 10 000 logements sont vacants dans l'agglomération. Les projections démographiques de l'INSEE prévoient une stagnation de la population d'ici 2020. Les PLU en cours prévoient tous une densification urbaine surdimensionnée... Il faut savoir s'arrêter... en préservant en premier chef les zones maraîchères et les espaces verts. ».

29.OA/ F. ROBERT jardinier : « impensable de détruire cet espace restant Ecolo à l'entrée de Dijon au bénéfice de constructions bétonnées.... »

Observations ajoutées à partir du 29/03/2013 (jours d'ouverture du secrétariat) sur les pages 18 et 19 :

30.OA/ N et C COMETTI : cette observation concerne l'enquête parcellaire et sera reprise dans le rapport adéquat.

31.OA/ J. GONZALES : opposé au projet, bien que favorable à la construction de logements souhaite que 6 Ha de terres cultivables des Lentillères soient séparées de ce projet. Demande qu'une étude pédologique soit réalisée afin de démontrer l'intérêt de conserver la zone maraîchère.

32.OA/ Y. SENCEBE : Adhérent d'Attac 21 a déposé un rapport au nom de cette association

33.OA/ Mme KALA : a déposé une contribution au nom des amis de la terre

NOTA : Les observations ci-après ont été inscrites par erreur sur le registre enquête parcellaire de la mairie annexe Mansart, leur numérotation est celle de ce registre affectée des lettres PA :

7.PA/ C. LAURENT : exploite une terre maraîchère depuis 2 ans *« nous sommes 150 familles à venir sur les jardins des Lentillères... un lieu RESPONSABLE ETHIQUE qui assure le DEVELOPPEMENT DURABLE des termes employés pour cet éco-quartier mais c'est du marketing mensonger pour la construction à venir. »*

8.PA/ G. SCHARWITZMANN : *« ... la mairie devrait soutenir et se réapproprier l'initiative... S'investir dans l'immobilier est synonyme de fausse création d'emploi et une fausse relance économique. »*

9.PA/ C. MOTIKA : *« ...cette enquête publique qui ne concerne que les personnes intéressées...(en passant les éco quartiers, quel bluff)....comme dit justement l'intitulé, c'est une enquête parcellaire. »*

10.PA/ E. CLEMENT : *« Eco quartier en quoi ? Où est l'écologie réelle ? Est ce le terme actuel pour dire bétonnage ?...sans ces parcelles naturelles nous perdons notre identité. »*

11.PA/ A. BOUSQUET : *«encore des immeubles et toujours des immeubles.... Ce serait dommageable, pour le quartier de transformer ces terres cultivables en autre chose que ce pourquoi elles sont destinées : des jardins...il me semble que les besoins en logements voire de bureaux, pourraient être largement satisfaits en limitant le projet du bien mal nommé « Ecocité jardins des maraîchers » à la friche industrielles des anciennes tanneries.... »*

12.PA/ : H. ? : *« J'ai l'impression que le dossier est faux car la zone n'est actuellement pas inoccupée, il y a plus qu'une centaine de gens de tous âges cultivant la terre.... Observer la nature et faire des fêtes de quartier. »*

13.2/ courriers - contributions :

Les courriers ou contributions très denses (70 pages) déposés à la mairie centrale sont repérés par CM (exemple 1.CM), ceux de la mairie annexe Mansart sont repérés par CA (exemple 1.CA) :

Mairie centrale : 3 contributions ou courriers ont été déposés :

1.CM/ lettre de deux pages déposée lors de la permanence du 22 mars 2013 au nom d'un collectif d'associations en cours de constitution (collectif de défense de la zone maraîchère des Lentillères ou de défense de la ZAC, zone à cultiver. Amis de la terre, Dijon-écologie, nature et progrès) pour défendre la zone maraîchère (aucune adresse ne figure sur ce document), demande :

- *« Une prolongation de 15 jours de la durée de l'enquête du fait des conditions d'organisation à minima de l'enquête (aucune permanence le samedi, une feuille A4 collée sur une vitre sur le côté de la mairie Mansart... absence de version électronique du dossier... (les avis d'enquête mis sur le lieu objet de l'enquête sont visibles mais non lisibles de la voie publique*
- *Communication au public d'une étude des risques sanitaires sur les modalités de réutilisation des sols auprès du maître d'ouvrage. Cette étude ne figure pas au dossier elle doit être validée par l'agence régionale de santé...elle mettrait en évidence la différence de nature pédologique entre zone maraîchère et zone des abattoirs (ainsi que sur les modalités prévisibles d'occupation des sols) et serait ainsi de nature à pallier les insuffisances de l'étude d'impact qui est par ailleurs obsolète du fait des modifications substantielles intervenues sur le plan social et paysager de la zone maraîchère depuis mai 2012. C'est d'ailleurs pourquoi nous maintenons la demande d'expertise complémentaire que nous vous avons soumise le mercredi 13 mars 2013...*
- *Enfin nous maintenons la demande de visite de la zone maraîchère que nous vous avons soumise le 13 mars 2013 et que nous vous demandons de faire personnellement (après information 48h avant la visite des propriétaires indivis des lieux, l'EPFL et les occupants de fait du 43 et 45 rue Philippe Guignard). »*

2.CM/ dossier de trois pages déposé au secrétariat le 2/04/2013 par le Cellier Dijonnais (sans coordonnées ni signature) :

- Concernant le déroulement de l'enquête : mentionne in extenso l'article R123-10 du code de l'environnement. Puis commente : *« les heures d'ouverture de la mairie correspondent à des heures de travail et les dates retenues pour les permanences du commissaire enquêteur, ne comportent pas de samedi ni d'heures allant au moins jusqu'à 19h pour permettre, comme l'indique l'article R123-10, à tous les travailleurs, sans exception, de pouvoir venir s'informer et s'exprimer.*
- Concernant le défaut d'informations délivrées par le dossier :
 - A/ Etat initial : La présence des cultures initiées par le collectif des Lentillères n'est pas développée *« quoiqu'on puisse dire sur la légalité de cette occupation, l'existence de ce jardin est un fait bien réel qui a une signification sociale à ne pas négliger dans le cadre de cette enquête sur le caractère « d'utilité publique » du projet.. reconnaître l'historique et le fonctionnement du jardin des Lentillères aurait éclairé sur les raisons sociales de leur présence.*
 - B/ Etude d'impact : *« la même observation peut être relevée sur l'étude d'impact... ne comporte pas de volet social prenant en compte l'impact.. sur*

ces terres remise en cultures et sur ceux qui les cultivent, les entretiennent depuis plusieurs années.

- Aspect économique : aucune analyse pédologique
- Aspect pédagogique : *« à proximité d'établissements scolaires de centre sociaux, des facultés et des écoles supérieures d'agronomie en fait un lieu privilégié d'expérimentation... notamment dans une perspective de sensibilisation.... Tant pour les jeunes...qui y auront un accès libre.*
- Aspect environnement et urbanisation : *« la préservation d'un vaste espace aéré et sain consacré à une production alimentaire localedécélération de la tendance à la construction urbaine...*
- Conclusion : l'enquête publique n'a pas donné toute la possibilité de s'informer et absence d'objectivité des informations contenues dans le dossier : demande un complément de dossier et d'enquête.

3.CM/ Dossier déposé par G. VAUDREY le 2 avril 2013 comprenant 13 pages et 14 pages d'annexes, accompagné de 7 feuillets de pétition signée par 59 personnes identique à celle déposée par M. DIDIER (1.CA) lors de la permanence du 13 mars 2013 à la mairie annexe MANSART :

- Qui est Nature et Progrès (page 2)
- Un peu d'histoire (pages 2 et 3)
- Argumentation générale et conjoncturelle (pages 3 et 5)
- Argumentation sur le fond du dossier présenté de projet d'urbanisme présenté à la population (pages 5 à 10)
 - Axe de la convention entre le Grand Dijon et la Chambre d'Agriculture de la Côte d'Or
- Procédure et méthode de gestion de l'enquête publique par Monsieur le commissaire enquêteur (page 11)
- Conclusions (pages 11 à 13)
 - Annexes (14 pages) :
 - Annexe 1 considération générale de la problématique de la mobilité au niveau de l'agglomération et élargie au SCoT (3 pages)
 - Annexe 2 évacuation des eaux pluviales par des noues d'infiltration (1 page)
 - Annexe 3 complément à l'annexe 2 schémas
 - Annexe 4 valorisation des déchets fermentescibles sur le quartier-lombricompostage - lombriculture (4 pages)
 - Annexe 5 communiqué de presse : appel à signature de pétition – appel au public à prendre connaissance du dossier et inscrire des observations sur les registres d'enquête (1 page)
 - Annexe 6 copie d'une lettre au commissaire enquêteur (1 page),
 - Annexe 7 compte rendu de l'audition par le commissaire enquêteur (2 page)
 - Annexe 8 demande de réponses suite aux lettres adressées au commissaire enquêteur - demande de rendez vous à l'EPLAAD (1 page)
 - Pétition signée par 59 personnes (7 feuillets)

Mairie annexe Mansart : 5 contributions ou courriers ont été déposés :

1.CA/ Lettre déposée par R. DIDIER lors de la permanence du 13 mars 2013 au nom d'un collectif d'associations en cours de constitution (collectif de défense de la zone maraîchère des Lentillères ou de défense de la ZAC, zone à cultiver. Amis de la terre, Dijon-écologie, nature et progrès) pour défendre la zone maraîchère (aucune adresse ne figure sur ce document), seul un Post-It joint indique deux adresses électroniques. Document signé par R. DIDIER et G. VAUDREY) :

- Sollicite une audition dont l'objet serait le suivant :
 - Demande des précisions sur les conditions de déroulement de l'enquête
 - Attirer l'attention du commissaire enquêteur sur certaines modalités de constitution du dossier
 - Discuter de l'intérêt qu'il y a d'organiser en compagnie du commissaire enquêteur une visite de la tranche « maraîchère »
 - Avoir des informations sur la méthode de travail du commissaire enquêteur
- *« nous sommes bien conscients que notre demande est gracieuse et que vous appréciez souverainement l'opportunité d'y donner suite. Sachez que vous êtes notre seul interlocuteur compte tenu du silence qui a été opposé par la mairie à notre demande de rencontre proposée lors de la concertation organisée par le maître d'ouvrage en 2011. »*

Une « pétition » est jointe revêtue de deux signatures (R. DIDIER ET G. VAUDREY) les signataires se manifestent à titre d'habitants du quartier, de voisins, de jardiniers individuels ou professionnels et de sympathisants ou adhérents d'association pour la préservation de l'environnement et du lien social. Demande au commissaire enquêteur:

- Stipuler dans son rapport le fait qu'une activité de production maraîchère et apicole existe depuis 3 ans sur une ou plusieurs parcelles situées sur l'ancienne zone maraîchère du quartier
- Faire remarquer que l'étude d'impact n'est pas aboutie, nulle part n'est fait mention de l'intérêt social que peut apporter la possibilité de produire une partie de son alimentation par les habitants du quartier
- Demande qu'un nouveau projet soit étudié et présente une réserve foncière englobant les meilleurs sols (environ 6 Ha en rapport aux 7000 m² proposés)

Ajouté manuellement :

« nous demandons donc à ce que vous saisissiez le président du tribunal administratif pour solliciter la nomination d'un expert chargé d'un complément d'étude pédologique de nature à faire ressortir la qualité du sol de la zone maraîchère de nature à pallier l'insuffisance de l'étude d'impact. »

2.CA/ deux documents de 18 pages déposés lors de la permanence du jeudi 28 mars 2013 par R. DIDIER :

- 1/ analyse pour contribuer au débat :
 - Historique 2011-2013. Critiques du projet et de l'étude d'impact
 - Le projet lui-même, des exemples de sauvegarde
 - Historique du secteur. Intérêt social de cet ensemble de jardins
 - Une étude d'impact qui oublie l'essentiel : l'environnement, demande d'étude complémentaire
 - Une concertation manquée e ou tronquée

- Les obligations du commissaire enquêteur. Les textes du code de l'expropriation. La position du commissaire enquêteur
- Conclusions – propositions
- 2/ contribution au débat :
 - Une étude d'impact juridiquement pertinente sur plusieurs points soulevés par « l'Autorité Environnementale » :
 - Exposé préliminaire
 - La réalité
 - Qualité de l'étude SOGREAH
 - Enjeux environnementaux
 - Conclusion

3. CA/ Dossier de 4 pages déposé le 2/04/2013 par le collectif d'occupants potagistes (!):

- Qui sommes nous : *« Le potager collectif des Lentillères, c'est un demi hectare de terres fertiles occupées collectivement depuis le 26 mars 2010... »*
- En quoi ces terres sont-elles précieuses ? : *« les derniers potagers professionnels ont quitté leurs parcelles entre 2001 et 2004.... Les terres ont été divisées et redistribuées aux héritiers qui ne les ont pas cultivées...aujourd'hui ces terres sont menacées par un projet d'urbanisation.*
- Des terres condamnées par une politique verdoyante : *« la ville de Dijon ... affichent leur volonté de préserver des espaces dédiés à une agriculture de proximité Une convention a été signée avec le réseau national « terres en ville »... Alors pourquoi s'attaquer à ces terres plutôt que de réhabiliter d'autres espaces bétonnés et abandonnés ou d'investir les 5 000 logements laissés vides..... que penser de la construction d'un quartier « écolo » qui ne tient pas compte des initiatives existantes ou à venir...Nous questionnons sur le bien fondé de ces choix d'aménagement pour plusieurs raisons :*
 - *Ces surfaces ne correspondent pas aux espaces verts déjà existants. Les jardins seront sur l'emplacement d'actuelles maisons, lesquelles devront être détruites et remblayées par un apport de terre extérieure*
 - *Avantage écologique ...contestableun corridor de pelouse ne permet pas l'émergence de la biodiversité.... Les terres de friche présentent un atout écologique qu'il serait paradoxal de faire disparaître*
 - *Pour faciliter les liens sociaux, il nous semble plus approprié de partir d'activités déjà présentes.....*
- Un processus de concertation à minima : mise en cause de la concertation préalable
- Quelques idées de projets alternatifs au bétonnage

4. CA/ dossier de 6 pages déposé le 2/04/2013 par l'association ATTAC 21 :

- Considérations sur les jardins partagés, l'éco PLU de la ville. Demande la préservation de 6 ha de terres maraîchères : *« sur lesquelles se développent depuis trois ans de multiples projets et activités dont aucun ne peut sérieusement être attaqué quant à sa légitimité... »*
- Sur l'existant qui ne figure dans aucun des documents du projet d'Ecocité : *« depuis mars 2010, le potager collectif des Lentillères a semé et essaimé ; la parcelle collective dont s'occupe une soixantaine de personnes a gagné des voisins. 17 jardins individuels ont été ouvertsDes maisons abandonnées ont été restaurées et sont*

occupées par des personnes sans logement. La grange... a été, elle aussi, réinvestie et transformée en salle polyvalente.....

- *Le grand écart entre les objectifs affichés par la ville de Dijon à travers son Ecu PLU et les conditions de sa réalisation : « D'après le site officiel du Grand Dijon, 8000 logements sont vacants, dont 3000 à DijonEn effet la politique d'urbanisme du Grand Dijon qui bénéficie avant tout à Dijon s'appuie sur le diagnostic programmatique du PADD du Scot (dirigé également par Dijon) élaboré en 2009. Citation d'un extraitla densification de la ville-centre n'est pas une solution face aux enjeux de mixité et d'accessibilité aux logements pour les ménages les plus modestes.....*
- *Conclusions : sans remettre en cause la construction de logements, il s'agirait de laisser aux urbains dijonnais, y compris aux futurs habitants de l'éco-quartier :*
 - *Un espace de nature*
 - *Un espace de production*
 - *Un espace de convivialité*

Et de laisser aux autres communes de l'agglomération un peu de leur population et des possibilités de se développer.

5. CA/ dossier de 8 pages déposé le 2/04/2013 par l'association « les Amis de la terre » :

- mise en cause du commissaire enquêteur : « vous avez refusé les 3 propositions émanant d'un collectif d'associations sans d'ailleurs daigner répondre à aucune d'entre elles ce qui en dit malheureusement déjà long sur le respect que vous accordez à la parole citoyenne....

- *visite sur les lieux, avec le collectif d'associations prétextant devant de nombreux témoins que vous y aviez procédé seul ce qui est illégal puisque les différents propriétaires des lieux n'ont reçu aucun avis de passage comme l'exigent les textes.....pire nous pensons que vous n'y avez pas procédé....*
 - *l'autre tendant à ce que vous soumettiez au tribunal administratif une demande d'enquête complémentaire qui pallie les insuffisances de l'étude d'impact....*
 - *Nous vous demandions de solliciter du maître d'ouvrage la communication d'une étude des risques sanitaires sur les modalités de réutilisation des sols soumise à validation de l'ARS..... encore faut-il que vous ayez le courage de réunir les conditions d'un débat contradictoire de nature à vous éclairer et à fortiori à éclairer le citoyen; ...comment un citoyen peut-il se prononcer en toute connaissance de cause sur l'utilité publique d'un tel projet lorsque le commissaire adopte un posture partielle et « préjugeante » (?) qui n'a rien à voir avec l'obligation d'indépendance d'esprit que lui rappelle la charte de déontologie comme d'ailleurs les textes de jurisprudence.*
- *Quatre remarques après échange :*

1/ zone AUG classée en zone opérationnelle, questionnement sur le classement au regard du SCoT ou du PADD. Insuffisances de l'impact au regard de l'environnement écologique et social « et le cas échéant vous adjoindre un expert dans le cas où vous auriez le courage de reconnaître que vous n'avez pas toutes les compétences pour le faire.... Nous avons le droit d'obtenir une réponse, même négative.... Nous attendons toujours cette réponse.

2/ jugement sur l'occupation des sols : « en vous abritant derrière le principe du droit de propriété vous empruntez le costume du maître d'ouvrage et une posture partielle...il vous appartient de développer un point de vue critique concernant les modalités de constitution du dossier.... qui passe sous silence cette réalité préexistante, alors même que

l'utilité publique s'apprécie au regard de toutes sortes d'intérêts généraux, dont l'utilité sociale fait partie...

3/ inquiétude sur l'absence de prise de notes « pour consigner l'ensemble des observations orales, comme l'exige la déontologie applicable cette attitude est révélatrice d'une posture de condescendance car même en présence d'une excellente mémoire, elle peut être vécue comme un manque de considération pour les paroles de vos interlocuteurs posture... Le minimum que vous puissiez faire ... est que nous puissions retrouver la « lettre » de nos propos écrits et verbaux dans les annexes de votre rapport....

4/ « pourquoi refuser une prolongation d'enquête...comme cela est exposé dans le courrier du 22 mars (collectif de défense maraîchère)...(notamment violation de l'article R123-11 du décret 2011-2018)

- Absence d'utilité publique du projet lié çà l'insuffisance de mesures compensatoires « parce qu'il est absurde de créer 7000m² ou même 1ha (comme la collectivité le prétend) des jardins familiaux alors que d'une part ces jardins seront alignés le long de la voie ferrée sur la zone la moins fertile qui est destinée à recevoir des débris et autres gravats issus des démolitions , d'autre part , parce qu'il est irrationnel de vouloir renflouer ces jardins par de la terre arable déplacée du fond de la friche comme s'il s'agissait d'un « déchet de chantier »... enfin , parce que ces jardins familiaux sont des endroits compartimentés, individualistes , aseptisés et « priorisés » aux résidents propriétaires ou non des espaces ouverts....quant aux ilots de verdure qui sont prévus pour « égayer » un océan de béton.... Ne répondent en rien au besoin de terres cultivables en ville et ouverts à l'ensemble des citoyens... L'analyse de la fonctionnalité écologique de la zone (par rapport à l'existence de la trame verte) est également bâclée par l'étude d'impact notamment lorsqu'elle aborde l'étude de l'état initial du site.....absence d'intérêt public économique lié à la création d'une activité économique créatrice d'emplois.....peu de précisions sur le mode de financement du projet....si tant est que l'objectif de 35% de logements sociaux soit respecté..il y a un intérêt public majeur à la préservation des terres périurbaines comme la montrent les textes adoptés par le Grand Dijon ainsi que la nécessité économique et sociale qui s'est exprimée dans l'acte de défrichage croissant de ces terres depuis 2010... Les OPAD ... applicables à la zone litigieuse considèrent que le « développement de circuits alimentaires courts » doit être un objectif.... N'oublions que 180 ha de terres agricoles viennent d'être engloutis dans le parc d'activités de St Apollinaire.....Inconvénient d'ordre social choquant : les propriétaires expropriés sont en majorité des personnes âgées...on voit que le cynisme du maître d'ouvrage qui compte les mettre en liste prioritaire lors de la livraison des logements en 2020 n'a aucune limite....l'objectif de 30% de logements sociaux...est non seulement pas garanti...alors qu'existent des logements vacants ou des immeubles vides (ancienne école des greffes)... Il est enfin procédé par affirmation dans la notice explicative et non par démonstration en ce qui concerne l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le principe de nécessité publique de l'expropriation, alors que ce dernier a l'obligation, documents d'urbanisme à l'appui, de démontrer en quoi il n'est pas possible de réaliser ce projet sur d'autres espaces vacants dans l'agglomération dans des conditions comparables et à un moindre coût sur le plan environnemental et social alors que cela permettrait d'éviter l'expropriation et le sacrifice de la zone maraîchère ; encore une condition légale non respectée qui fait ressortir l'absence d'utilité publique du projet.

- Conclusions : « Il résulte de tout ce qui précède que les inconvénients globaux de ce projet de ZAC l'emportent sur les avantages d'autant que cette conclusion est manifeste en ce qui concerne la zone maraîchère de 7 ha ou la construction de

l'écocité... ne comportent que des inconvénients d'ordre social et environnemental...alors que les nuisances environnementales que de telles constructions de logements et de bureaux impliquent pour l'écosystème et la sauvegarde d'espèces protégées sont excessives par rapport à l'avantage tiré de la construction de logements ; soi-disant sociaux ;une autre solution d'implantation ou aux contours plus limités (sauvegarde de – ha de terres) ne doit-elle pas alors être envisagée ? »

- *« sachez que nous nous réservons le droit de porter nos critiques, nous collectif d'associations et de citoyens, devant la commission d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur et au président du tribunal administratif, d'abord à titre gracieux et s'il le faut devant la presse ? »*

13.3/ Observations orales – audition :

13.3.1/ Audition :

Par Lettre déposée par R. DIDIER (voir observation 1.C.A.) lors de la permanence du 13 mars 2013 au nom d'un collectif d'associations en cours de constitution (collectif de défense de la zone maraîchère des Lentillères ou de défense de la ZAC, zone à cultiver. Amis de la terre, Dijon-écolo, nature et progrès) pour défendre la zone maraîchère :

- Sollicite une audition dont l'objet serait le suivant :
 - Demande des précisions sur les conditions de déroulement de l'enquête
 - Attirer l'attention du commissaire enquêteur sur certaines modalités de constitution du dossier
 - Discuter de l'intérêt qu'il y a d'organiser en compagnie du commissaire enquêteur une visite de la tranche « maraîchère »
 - Avoir des informations sur la méthode de travail du commissaire enquêteur

Une « pétition » jointe revêtue de deux signatures (R. DIDIER et G. VAUDREY demande au commissaire enquêteur :

- Stipuler dans son rapport le fait qu'une activité de production maraîchère et apicole existe depuis 3 ans sur une ou plusieurs parcelles situées sur l'ancienne zone maraîchère du quartier
- Faire remarquer que l'étude d'impact n'est pas aboutie, nulle part n'est fait mention de l'intérêt social que peut apporter la possibilité de produire une partie de son alimentation par les habitants du quartier
- Demande qu'un nouveau projet soit étudié et présente une réserve foncière englobant les meilleurs sols (environ 6 Ha en rapport aux 7000 m² proposés)
- Ajouté manuellement, de saisir le président du tribunal administratif pour solliciter la nomination d'un expert chargé d'un complément d'étude pédologique de nature à faire ressortir la qualité du sol de la zone maraîchère de nature à pallier l'insuffisance de l'étude d'impact.

Cette lettre sans indication de coordonnées des associations, comportait un post-It indiquant deux adresses mail. Le mardi 19 mars après avoir demandé avant la permanence du 22 mars 2013 à disposer de la salle où se tiennent les permanences à la mairie centrale de Dijon, j'ai

adressé un mail aux deux adresses pour indiquer que je recevrai les représentants des associations concernées de 14h15 à 15h (copies des divers courriels en annexe)

Lors de l'audition, cinq personnes représentaient les associations ATTAC (Mme SENCEBE), Cellier Dijonnais (Mmes MONTENOISE et GIRARDOT), Nature et Progrès 21 (M. VAUDREY) et un jardinier du potager collectif (M. CADOT).

Au cours de celle-ci M. VAUDREY a rappelé et commenté les termes du courrier n° 1 déposé par M. DIDIER lors de la permanence du 13/03/2013.

Après avoir détaillé les différentes phases de la procédure de l'enquête publique, j'ai indiqué qu'une visite des terrains utilisés par le collectif, en compagnie des membres des associations n'est pas envisageable compte tenu des conditions fixées par l'article R123-15 du code de l'environnement qui imposent au commissaire enquêteur *« Lorsqu'il a l'intention de visiter les lieux concernés par le projet, plan ou programme, à l'exception des lieux d'habitation, le commissaire enquêteur en informe au moins quarante-huit heures à l'avance les propriétaires et les occupants concernés, en leur précisant la date et l'heure de la visite projetée. »*. Notamment la parcelle CL 112 (occupée par le collectif) appartient à 18 propriétaires indivis ne résidant pas sur place. En outre les terrains sont visibles des voies publiques sans avoir besoin d'y pénétrer. Plusieurs visites sur place m'ont permis de constater l'état des lieux.

En ce qui concerne la demande de désignation d'un expert, j'ai rappelé les termes de l'article L123-13 du code de l'Environnement *« A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise est à la charge du responsable du projet »*. J'ai indiqué que cette éventualité dépend de ma seule décision et que je m'en réservais celle-ci.

En ce qui concerne les demandes de réponses aux divers courriers, j'ai indiqué que le commissaire enquêteur répond aux observations et courriers dans le cadre de son rapport. Le rapport ainsi que les conclusions et avis du commissaire enquêteur sont mis à la disposition du public pendant un an conformément à l'article 9 de l'arrêté préfectoral n° 34 du 30 janvier 2013 et à l'article R123-21 du code de l'Environnement : *« L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet, plan ou programme.*

Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Lorsqu'elle a publié l'avis d'ouverture de l'enquête sur son site internet, l'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur ce même site et le tient à la disposition du public pendant un an. »

13.3.2/ Observations orales :

Au cours d'une manifestation organisée à l'extérieur de la mairie par le collectif du jardin des Lentillères, une délégation composé de 15 à 20 personnes est venue dans le local de la

permanence du commissaire enquêteur déposer différents objets ou produits (graviers, terre, pommes de terre, engrais, vieux outils, portique de détection, affiches etc.). Quelque uns ont proféré des paroles diffamatoires à l'encontre du commissaire enquêteur (*acheté par la ville ou la SPLAAD, pas de neutralité etc.*).

13.4/ Nombre total :

13.4.1/ Observations :

40 observations sur quatre registres auxquelles s'ajoutent 6 observations inscrites par erreur sur le registre enquête parcellaire de la mairie annexe Mansart ainsi que 8 courriers ou contributions (comportant 70 pages). Les observations majoritaires ne sont pas opposées intrinsèquement au projet, mais souhaitent le maintien d'une zone de 6 à 7 ha réservée au jardinage « autogéré ».

Une seule est totalement favorable au projet; elles émanent majoritairement des membres des collectifs ou associations de soutien au collectif des maraichers des Lentillères. Beaucoup de ces observations sont anonymes (initiales, absence de coordonnées).

Quelques personnes ont émis plusieurs observations M. PAGNEZ (2 longues observations), M. VAUDREY (3 observations ou mention de dépôt de dossier) et M. DIDIER (7 observations ou mention de dépôt de dossier)

13.4.2/ Contributions ou courriers :

8 contributions ou courriers constituant 70 pages ont été déposés par des associations membres ou apparentés au collectif des maraichers des Lentillères. Elles développent des thèmes et arguments **pro domo** semblables.

Les courriers ou contributions des associations ne comportent pas de coordonnées et les rédacteurs de cinq d'entre eux sont anonymes

13.5/ sens des observations :

- 13.5.1/ critiques sur le dossier :
 - Etude d'impact incomplète :
 - Méthodologie
 - Concertation
 - SCoT, PLU, PADD, Grenelle I et II
 - Etat initial, prise en compte de l'aspect social de l'occupation par le collectif, démarche sociale, pédagogique
 - Engagements ville de Dijon, cultures de proximité
 - Trame verte, espaces verts projetés
 - Protection Faune, flore
 - Mesures compensatoires
 - Financement du projet
 - Suppression zone maraichère
- 13.5.2/ procédure :
 - Mise en cause du commissaire enquêteur
 - Dates et heures des permanences, publicité
 - Visite des lieux
 - Prolongation de l'enquête

- Désignation d'un expert, étude pédologique
 - Avis de l'autorité Environnementale
- 13.5.3/ Contestation de l'utilité publique
- 13.5.4/ Occupation des terrains et bâtiments- légalité, location- fiches de renseignements des propriétaires
- 13.5.5/ Aspect social et pédagogique de l'occupation par le collectif
- 13.5.6 Surface des jardins projetés, conditions de mise en état
- 13.5.7/ Logements vacants sur Dijon et l'agglomération dijonnaise
- 13.5.8/ Circulation saturation rue E. Petit
- 13.5.9/ Maintien des propriétés bâties, local proposé aux squatters
- 13.5.10/ Maintien d'un arrêt de bus.
- 13.5.11/ Un éco quartier sans voiture risque de saturer encore plus la rue Ernest Petit.

14/ REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE - OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

Les observations sont redondantes, souvent sont des digressions (ex : annexes 3.CM, « théorie sur les noues d'infiltration, lombriliculture), voire même contradictoires (ex : 10.OA, ce disciple d'Alphonse ALLAIS propose de construire la ville à la campagne (Savigny le Sec !), mais habitant la campagne vient jardiner en ville au collectif des Lentillères).

14.1/ critiques sur le dossier :

Les critiques sur le dossier émanent des observations 1.OM, 6.OM, 4.OA, 7 OA, 18.OA et des courriers ou contributions 1. CM à 3.CM et 1.CA à 5.CA

▪ Contenu du dossier - Etude d'impact incomplète - Méthodologie

Réponse du maître d'ouvrage :

Créée par la loi du 10 Juillet 1976, l'étude d'impact est un document à la fois technique et scientifique. Son objectif consiste à analyser, au moment des études préalables, les conséquences de certains aménagements et ouvrages sur l'environnement.

La procédure relative à l'étude d'impact est rendue nécessaire par l'article R311-2 du code de l'urbanisme et est notamment codifiée aux articles R. 122-1 à R. 122-16 du Code de l'Environnement. L'étude d'impact de l'Ecocité Jardin des Maraîchers a été établie conformément à l'ensemble des textes réglementaires.

La version initiale de juin 2011 a fait l'objet d'une mise à jour en avril 2012, afin d'intégrer les compléments d'études obtenus entre temps, les résultats de la concertation publique et les demandes de précision de l'avis de l'autorité environnementale.

Il est important de préciser que l'étude d'impact s'est appuyée sur un inventaire faunistique et floristique réalisé par des spécialistes (Expertise Flore et milieux naturels, Faune), dont le rapport est annexé à l'étude d'impact.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'étude d'impact est conforme aux articles du code de l'Environnement. La version initiale de juin 2011 qui a fait l'objet de l'Avis de l'Autorité Environnementale en date du 30 août 2011 a été mise à jour en avril 2012 afin d'intégrer les compléments d'études obtenus entre temps, les résultats de la concertation et les demandes de précision de l'Autorité Environnementale. L'Agence Régionale de la Santé (ARS) a rendu un avis favorable sur le dossier d'enquête préalable à la DUP le 29 août 2012 suite à l'envoi par l'EPLAAD de l'ensemble des éléments de diagnostics et de l'étude qualitative des risques sanitaires.

■ Concertation

Réponse du maître d'ouvrage :

La concertation préalable à la création de la ZAC s'est déroulée du 5 septembre 2011 au 7 octobre 2011. Conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, cette concertation avait pour objectif de présenter aux habitants et aux associations les grands principes d'aménagement de ce secteur ainsi que de recueillir leurs remarques et observations.

Elle a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2011 qui consistaient en :

- *une exposition présentant les principaux enjeux et principes d'aménagement, avec la mise à disposition du public d'un cahier destiné à recueillir ses observations, questions ou suggestions,*
- *l'organisation d'une réunion publique d'information,*
- *la publication d'articles dans la presse.*

L'ensemble des actions conduites dans le cadre de la concertation ont été annoncées par voie de presse.

Le bilan de la concertation a été dressé et délibéré au Conseil Municipal du 22 décembre 2011. Ce bilan prend en compte l'ensemble des remarques du registre et des bulletins.

Le bilan présente une synthèse des réponses apportées à ces contributions. La délibération du 22 décembre 2011 présentait en annexe le tableau détaillé des remarques.

Une évolution concrète du projet a ainsi été intégrée; il s'agit de l'augmentation de la surface des terrains destinés à être dédiée au jardinage (de 0,7 à 1 hectare soit une hausse de 30%), et de la proposition d'un verger pédagogique qui ont été retenues.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La concertation préalable à la création de la ZAC a été réalisée conformément aux dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme. Le bilan est inclus dans le document numéro 1 du dossier d'enquête.

■ SCoT, PLU, PADD, Grenelle I et II

Réponse du maître d'ouvrage :

L'aménagement de cette Ecocité répond aux objectifs dictés par l'EcoPLU de la ville de Dijon et à son Programme Local de l'Habitat. En effet, compte tenu des besoins en logements, de la nécessité de produire un habitat accessible pour tous, la Ville dans le cadre

de l'élaboration de son document d'urbanisme a réitéré le classement de ce secteur en zone d'urbanisation future.

Ainsi, Ce projet d'aménagement ne fait que mettre en œuvre les objectifs fixés dans l'EcoPLU conformément aux orientations définies dans le PADD ainsi que dans les Orientations Particulières d'Aménagement de ce secteur.

Dans le cadre de la concertation relative à l'élaboration du document d'urbanisme adopté en juin 2010, il convient de noter qu'aucune remarque n'avait été formulée sur une opposition à cette urbanisation ; au contraire, des propriétaires fonciers représentés collectivement ou individuellement avaient précisément sollicité l'ouverture de ce secteur à l'urbanisation.

L'EcoPLU de la Ville de Dijon est pour sa part compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'aire Dijonnaise, approuvé le 4 octobre 2010. Enfin, l'élaboration du SCOT a été conduite conformément aux lois en vigueur au moment de son adoption.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Conformément aux dispositions de la loi SRU, l'encadrement normatif fait que le SCoT est tenu de se conformer aux directives de documents de rang supérieur tels que : Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), Projet d'Intérêt Général (PIG), Plan d'Exposition aux Bruits des aéroports (PEB), charte des Parcs Naturels Régionaux (PNR), Plan de Protection contre les Risques Naturels (PPRN), Plan de Protection contre les Risques Technologiques (PPRT), Plan d'Elimination Départemental des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA), Schéma Départemental des Carrières (SDCa) et autres cités à l'article R 122-17 du code de l'Environnement. En outre le SCoT doit prendre en compte les programmes d'équipement de l'Etat et des collectivités territoriales.

Par contre, la portée juridique du SCoT est importante car les documents de rang inférieur tels que : Programme Local de l'Habitat (PLH), Plan de Déplacements Urbains (PDU), Schéma de Développement Commercial (SDCo), Plan Local d'Urbanisme (PLU, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), et certaines opérations sur leur périmètre doivent être compatibles avec les prescriptions du Document d'Orientations Générales (DOG).

L'EcoPLU de la ville de Dijon approuvé en 2010 est compatible avec le SCoT du dijonnais et s'inscrit dans les objectifs des différents documents prescriptibles.

La ZAC ECOCITE est projetée sur une zone AUG de l'EcoPLU de la ville de Dijon dont le règlement précise que « *il s'agit d'une zone actuellement non équipée qui est destinée à l'extension de la ville, à vocation générale (en cohérence avec la zone UG), à condition qu'elle fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et que l'aménageur prenne en charge le coût de cet aménagement.* ». Le projet mis à l'enquête est donc cohérent avec les documents d'urbanisme.

- **Etat initial, prise en compte de l'aspect social de l'occupation par le collectif, démarche sociale, pédagogique**

Réponse du maître d'ouvrage :

L'état initial du site, que ce soit par le biais de l'étude d'impact ou de l'analyse du site menée par l'urbaniste du projet, constitue le socle de la conception de l'Ecocité jardin des

maraischers. Le projet urbain, s'appuie sur les caractéristiques du site pour en faire les forces du projet.

La conservation de bâtiments, en particulier du hall des anciens abattoirs, la réutilisation des matériaux (pierres de bourgogne, recyclage des bétons issus de la démolition, ...), l'aménagement de jardins potagers et vergers, la conservation de la pleine terre dans les cœurs d'îlots privatif (absence de parking souterrain), sont autant d'éléments contextuels témoignant de la bonne prise en compte de l'état initial du site.

S'agissant de l'aspect social mise en avant dans le cadre des jardins actuellement cultivées, plusieurs points doivent être relevés :

En tout premier lieu, il faut souligner qu'il s'agit d'une occupation sans titre de terrains privés : le contenu qualifié de "social" du projet de collectif des jardiniers, relevé par certaines personnes ayant émis des observations au cours de l'enquête publique, ne saurait obérer cette occupation illégale des terrains. Il faut rappeler ici l'Etat de Droit : cet état de fait ne peut constituer un moyen de pression.

Deuxièmement, les personnes concernées ont pu s'exprimer dans le cadre réglementaire de la concertation préalable à la création de la ZAC et plus en amont dans le cadre de l'élaboration de l'ECOPLU.

Enfin, la Ville a depuis le début du projet proposé d'implanter des jardins potagers dans ce futur quartier. La concertation a permis de faire évoluer sensiblement cet aspect en augmentant la surface des jardins et en proposant la création d'un verger expérimental.

Les terrains destinés à cet usage seront propriété de la ville, avec principalement des jardins familiaux, confiés en gestion à des associations spécialisées. La création de jardins dits partagés pourrait aussi être étudiée sur une partie pour autant qu'une proposition en ce sens soit formulée par des personnes intéressées.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les mots « *aspect social* » et surtout « *démarche pédagogique* » sont souvent utilisés dans les écrits des associations, ainsi que dans quelques observations, notamment celles d'un ancien enseignant (10.OA) et d'un animateur de quartier (27.OA) censés être ou avoir été des éducateurs.

La pédagogie par définition est la science de l'éducation des enfants, comment peut-on alors justifier l'aspect pédagogique d'une démarche illégale ?, quels modèles ou leçons inculquer aux enfants, élèves ou étudiants ?

■ Engagements ville de Dijon, cultures de proximité

Réponse du maître d'ouvrage :

La Ville de Dijon s'est clairement engagée, aux côtés des autres partenaires publics et privés, sur la voie des circuits courts et de la culture de proximité.

L'adhésion au réseau Terres en Ville en 2012, et plus récemment la signature d'une convention entre le Grand Dijon et la Chambre d'Agricultures sur la préservation des terres agricoles péri urbaines (1 mars 2013), démontrent la parfaite prise de conscience de cet enjeu majeur.

De même, dès 2010, dans le cadre de l'EcoPLU, plus de 7 hectares dédiés à des jardins familiaux ont été protégés et pérennisés (auparavant dans le POS aucun espace n'était

protégé); de plus, sur la ville de Dijon les terrains cultivés en zone urbaine, les espaces boisés classés, les secteurs de parc et les espaces d'intérêt paysagé en zone urbaine représentent 341 hectares au PLU contre 140 hectares dans l'ancien POS.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Dans le cadre de l'actuel EcoPLU, quatre jardins familiaux pour une surface de 82 242m², ainsi que huit terrains cultivés en milieu urbain pour une surface de 72 617 m² sont existants. Soit une surface totale de 154 859 m².

La zone de la ZAC projetée comportait entre 6 à 7 hectares de jardins et potagers privés et des terres exploitées par des maraichers il y a plusieurs décennies. La majorité des terrains a été abandonnée et laissée en friche pour des raisons diverses : pas de successeurs, indivisions, espoir de spéculation foncière Le projet prévoit une surface d'un hectare consacrée aux jardins familiaux incluse dans les 9.5 hectares consacrés aux espaces verts (publics et privés), ainsi que d'un verger pédagogique, soit une surface supérieure à celle de l'état initial.

■ Trame verte, espaces verts projetés

Réponse du maître d'ouvrage :

La conception des espaces publics du projet s'est appuyée sur les principes édictés dans l'Orientation d'Aménagement de l'EcoPLU. L'objectif est d'offrir une porosité du quartier pour l'ensemble de la faune et flore.

Comme indiqué dans le dossier, par le biais d'une présence végétale forte, de réelles continuités écologiques (le long du mail, le long de la voie ferrée, par le biais des noues) seront aménagées au sein du quartier.

Le choix des espèces plantées, leur agencement, ainsi que leur mode de gestion future, permettront à la fois de conserver la biodiversité présente, mais aussi de la développer en restaurant la partie aujourd'hui occupée par les anciens abattoirs.

Ce travail précis est actuellement en cours par l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet, en partenariat avec les services de la Ville de Dijon, gestionnaire future des espaces publics.

Pour rappel, sur les 19,6 Ha aménagés, 7 Ha seront des espaces verts (4 Ha au sein des espaces publics, 3 Ha au sein des parcelles privées), soit environ 36 % de la surface du projet.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Identique au commentaire ci-dessus

■ Protection Faune, flore

Réponse du maître d'ouvrage :

Contrairement à ce qui est avancé dans les remarques, l'inventaire faunistique et floristique, annexé à l'étude d'impact, présente le comptage des espèces animales remarquables (« Effectif observé ») et l'inventaire complet de la flore présente (Tableau de synthèse). De même, les dates de visites sont précisées pages 6 et 7 de cet inventaire.

Enfin, les conclusions de l'inventaire, pages 38 et 39, ont été reprises et précisées en page 135 de l'étude d'impact, et indiquent de manière concrète l'ensemble des mesures de protection de la Faune et de la Flore.

Il est important de rappeler que l'inventaire faunistique et floristique a été qualifié de « bonne qualité » par l'autorité environnementale (page 5), qui a aussi confirmé que les enjeux avaient été « bien vus » et que les mesures visant à préserver « la fonctionnalité écologique et favorisant le maintien des espèces présentes sur le site étaient prévus ».

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les éléments contenus dans le dossier d'enquête répondaient aux interrogations ou remarques émises par les observations.

■ Mesures compensatoires

Réponse du maître d'ouvrage :

L'ensemble des mesures prises pour la mise en œuvre du projet, ainsi que le présente l'étude d'impact en détail, assurent un bilan largement positif.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les éléments contenus dans le dossier d'enquête répondaient aux interrogations ou remarques émises par les observations.

■ Financement du projet

Réponse du maître d'ouvrage :

Le financement de cette opération d'aménagement, dont les dépenses globales représentent environ 37 millions d'euros, est assuré à 90 % par la vente de terrains aux opérateurs immobiliers chargés de construire les logements.

Une subvention d'équilibre est toutefois nécessaire de la part de la Ville pour compenser la réalisation d'équipements publics qui dépassent largement le simple usage par les habitants du quartier : coulée verte constituée par le mail central, les jardins familiaux, l'aménagement d'une place centrale support d'animation dépassant le quartier, futur école le cas échéant ; il s'agit aussi de garantir la mixité sociale souhaitée (50% en accession abordable et locatif à loyer modéré) et la qualité paysagère du projet.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Une ZAC pilotée par une collectivité locale, un établissement public ou un acteur privé ne peut faire aucun bénéfice. Le prix de vente des terrains viabilisés sera calculé en incluant les acquisitions, la charge foncière (VRD, les voiries et équipements publics....) et les charges diverses (fonctionnement, subvention ...).

■ Suppression zone maraîchère

Réponse du maître d'ouvrage :

La disparition de cette zone maraîchère s'est faite progressivement entre les années 60 et la fin des années 90. L'arrivée des anciens abattoirs de la ville a ainsi coupé une zone maraîchère s'étendant de l'actuel Boulevard Schuman, jusqu'au terrain situé de l'autre côté du Boulevard Chicago, sur la commune de Longvic. Puis, une zone industrielle et quelques pavillons ont poursuivi l'urbanisation le long des rues Bertillon et Amiral Pierre.

Depuis une dizaine d'années, seuls quelques jardins potagers privés subsistent (0,5 hectare environ).

En parallèle, la zone maraîchère qui s'étendait au Sud du Boulevard Chicago sur Longvic est progressivement elle aussi devenue une friche.

L'abandon progressif de ces terrains de plus en plus mités et isolés par l'urbanisation s'explique par le déclin de l'activité maraîchère qui s'est traduite par l'absence de repreneur lors du départ progressif des maraîchers professionnels. Il s'explique également par le souhait de leurs propriétaires de les voir muter, ainsi qu'en témoignent les remarques émises lors de l'enquête publique relative à l'EcoPLU.

Le projet ne prévoit pas la suppression d'une zone maraîchère mais elle entérine une disparition qui s'est opérée sur plusieurs décennies et propose de s'appuyer sur le passé du site pour développer une offre cohérente de jardins familiaux.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La ville de Dijon prévoit dans le plan d'aménagement de la ZAC un secteur de 1 ha destiné à l'implantation de jardins familiaux dont le mode de gestion n'est pas encore défini, dans la zone de servitude d'utilité publique de la voie ferrée Dijon- Is-sur-Tille. Ce secteur aurait pu être consacré à un espace public ouvert, le choix de projeter un espace consacré à des jardins familiaux a été opéré en tenant compte des observations recueillies lors de la phase de concertation préalable.

La ZAC projetée comportait environ 5 hectares de jardins et potagers privés et des terres exploitées par des maraîchers depuis plusieurs décennies. La majorité des terrains a été abandonnée (entre 1960 et 1980) et laissée en friche pour des raisons diverses (pas de successeurs, indivisions, espoir de spéculation foncière). Le projet prévoit une surface d'un hectare consacrée aux jardins familiaux. Les terrains occupés illégalement par le collectif des Lentillères soutenu par les associations ayant déposé des courriers ou contributions, représentent une surface cultivée de 3000 /4000 m² maximum, d'autres terrains sont plus ou moins cultivés, l'ensemble représentant une surface totale estimée à environ 1 ha (document 1 - page 16); le bilan est donc neutre.

Il convient néanmoins de noter que les amis de la Terre (Observation 5, OA) ne souhaitent pas de jardins familiaux « *parce que ces jardins familiaux sont des endroits compartimentés, individualistes, aseptisés et « priorités » aux résidents propriétaires ou non* » mais demandent « *des espaces ouverts* » autogérés, c'est-à-dire une sorte de statu quo.

14.2/ Procédure :

■ Mise en cause du commissaire enquêteur :

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les allégations mentionnées dans les courriers ou contributions des représentants des associations (collectif en cours de constitution) contiennent des erreurs, des approximations, des interprétations des articles du code de l'environnement ainsi que des contre vérités telles que phrases prétendument prononcées par le commissaire enquêteur, mises entre guillemets afin de leur donner un semblant de véracité. Notamment M. VAUDREY (dossier 3.CM, page 11) utilise le pluriel de majesté « *nous lui avons remis en main propre* » pour laisser supposer son passage lors de ma permanence du mercredi 13 mars 2013, alors que seul M. DIDIER a déposé un courrier au nom du collectif. De plus dans son annexe 7 qui se veut un Compte rendu de l'audition accordée aux associations, il tient à mon égard des propos injurieux et diffamatoires.

Il en est de même du dossier 5.CA de l'association des Amis de la Terre dont le rédacteur est inconnu (signature illisible) qui met ma parole en doute : « *visite sur les lieux, avec le collectif d'associations prétextant devant de nombreux témoins que vous y aviez procédé seul ce qui est illégal puisque les différents propriétaires des lieux n'ont reçu aucun avis de passage comme l'exigent les textes.....pire nous pensons que vous n'y avez pas procédé...* »

Puis mon indépendance et ma déontologie : « *encore faut-il que vous ayez le courage de réunir les conditions d'un débat contradictoire de nature à vous éclairer et à fortiori à éclairer le citoyen; ...comment un citoyen peut-il se prononcer en toute connaissance de cause sur l'utilité publique d'un tel projet lorsque le commissaire adopte une posture partielle et « préjugante » qui n'a rien à voir avec l'obligation d'indépendance d'esprit que lui rappelle la charte de déontologie comme d'ailleurs les textes de jurisprudence. en vous abritant derrière le principe du droit de propriété vous empruntez le costume du maître d'ouvrage et une posture partielle*

... inquiétude sur l'absence de prise de notes : « *pour consigner l'ensemble des observations orales, comme l'exige la déontologie applicable cette attitude est révélatrice d'une posture de condescendance car même en présence d'une excellente mémoire, elle peut être vécue comme un manque de considération pour les paroles de vos interlocuteurs posture... Le minimum que vous puissiez faire ... est que nous puissions retrouver la « lettre » de nos propos écrits et verbaux dans les annexes de votre rapport....* »

Enfin en vient aux menaces : « *sachez que nous nous réservons le droit de porter nos critiques, nous collectif d'associations et de citoyens, devant la commission d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur et au président du tribunal administratif, d'abord à titre gracieux et s'il le faut devant la presse ?* »

L'ensemble (édulcoré !) de ces écrits reflète l'état d'esprit des représentants de ces associations capables de donner des leçons de déontologie et de mettre en exergue le côté « pédagogique » de l'occupation illégale des terrains !

▪ Dates et heures des permanences - publicité - demande de prolongation de l'enquête :

Commentaires du commissaire enquêteur :

La demande de prolongation de 15 jours au prétexte que les dates retenues ne comportent pas de samedi ni d'heures allant au moins à 19h, n'est pas justifiée.

Le choix des jours et heures où le public pouvait consulter un exemplaire du dossier et présenter ses observations a été effectué par la préfecture après concertation avec le

commissaire enquêteur conformément aux dispositions de l'article R123-10 du code de l'Environnement.

L'accès au dossier et la possibilité de présenter des observations sur les registres ou par courriers pendant 33 jours était facilité :

- Les secrétariats des mairies sont ouverts du lundi au vendredi de 8.30 à 12.00 et de 13.30 à 18.00 heures à la mairie centrale et de 9.00 à 12.00 et de 13.30 à 18.00 heures à la mairie annexe Mansart.
- Le nombre des permanences de 3h00 a été porté à cinq dont deux à la mairie annexe Mansart située à proximité du projet, afin de faciliter l'accès des personnes du quartier. Le nombre de visiteurs à cette annexe confirme l'opportunité de ce choix.

L'article R123-10 ne comporte pas d'obligation mais donne une possibilité « *ils peuvent* » de comprendre des heures en soirée ou les samedis, dimanches et jours fériés. En outre, l'usage voulait qu'en général, le commissaire enquêteur se tienne à la disposition du public pendant au moins trois permanences de deux / trois heures à répartir pendant la durée de la procédure, mais la pratique actuelle privilégie un système fonctionnant sur la base d'une permanence par semaine.

En ce qui concerne la demande de prolongation de l'enquête en raison d'une publicité insuffisante invoquée par le collectif (I.C.M.).

La publicité a été exécutée dans les formes réglementaires comme en atteste le certificat d'affichage établi par la mairie de Dijon, les constats d'huissier effectués à la demande de la SPLAAD ainsi que mes diverses vérifications (voir § 6 - Publicité).

Contrairement à l'affichage in situ à la charge du maître d'ouvrage (format A2), les affiches apposées par les mairies ne sont pas assujetties à un format. Le format A4 couramment utilisé par la mairie est de ce fait réglementaire.

■ Visite des lieux utilisés par le collectif maraichers des Lentillères :

Commentaires du commissaire enquêteur :

Lors des quatre visites des lieux effectuées (voir § 6), les parcelles utilisées sont parfaitement visibles à partir des voiries publiques existantes (rue Philippe Guignard et rue Amiral Pierre), cette visibilité permet de constater :

- le jardinage en cours (bêchage, ...) par le collectif sur la parcelle CL 112 d'une surface de 2847 m² appartenant à l'indivision MILOT (18 propriétaires indivis)
- L'utilisation pour compostage par le collectif d'une partie de la parcelle CL 113 d'une surface de 1890 m² appartenant à l'indivision MONICHON (7 propriétaires indivis)
- L'utilisation partielle de la parcelle CL 111 acquise par l'EPLF en 2012 (extension récente du collectif ?)
- L'utilisation du terrain de la parcelle CL 114 et le squat de la maison attenante appartenant à l'indivision DENIER (6 propriétaires indivis)

Le 22 mars 2013, lors de l'audition du collectif j'ai indiqué qu'une visite des terrains utilisés en compagnie des membres des associations n'est pas possible compte tenu des conditions fixées par l'article R123-15 du code de l'environnement qui imposent au commissaire enquêteur « *Lorsqu'il a l'intention de visiter les lieux concernés par le projet, plan ou programme, à l'exception des lieux d'habitation, le commissaire enquêteur en informe au*

moins quarante-huit heures à l'avance les propriétaires et les occupants concernés, en leur précisant la date et l'heure de la visite projetée. ». Notamment la parcelle CL 112 appartient à 18 propriétaires indivis ne résidant pas sur place. Enfin, contrairement à ce qu'affirme M. VAUDREY (annexe 7 du dossier 3.CM) les terrains acquis par la ville de Dijon ne sont pas publics mais appartiennent au domaine privé de la commune.

De plus, la présence illégale des membres du collectif sur les parcelles ne donne pas à ceux-ci le droit de m'imposer une visite des lieux qui pourrait être assimilée à une caution de leur action.

■ **Désignation d'un expert - étude pédologique :**

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le 22 mars 2013, lors de l'audition du collectif en cours de constitution, j'ai également indiqué que la demande de désignation d'un expert effectuée par courrier déposé le 13 mars 2013 par M. DIDIER au nom de ce collectif est codifiée par l'article L123-13 du code de l'Environnement *« A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise est à la charge du responsable du projet ».* J'ai indiqué que cette éventualité dépend de ma seule décision et que je m'en réservais celle-ci.

Après avoir averti le Tribunal Administratif de Dijon de cette demande, considérant que le contenu du dossier et les spécificités de l'enquête de déclaration préalable à l'utilité publique du projet de ZAC ECOCITE ne justifiaient pas une demande d'expertise pédologique en vue de démontrer la qualité des terres occupées par le collectif des jardiniers des Lentillères, j'ai décidé de ne pas donner suite à celle-ci.

Le 28 mars 2013, le rédacteur de l'observation 2.CA cite un article R II.14.13 (?) pour justifier sa demande. Cette personne, ancien expert, semble ignorer la codification du code de l'environnement régissant cette enquête de type environnemental.

■ **Avis de l'autorité Environnementale**

Réponse du maître d'ouvrage :

L'avis de l'autorité environnementale demandait qu'une conclusion soit apportée sur l'impact des aménagements sur certaines espèces et en particulier sur la remise en cause ou non du bon accomplissement de leur cycle biologique.

Cette réponse a été apportée par la mise à jour de l'étude d'impact (page 135), avec la présentation des mesures précises qui seront mises en œuvre et la conclusion suivante :

« Le respect de l'ensemble des mesures développées ci-dessus permettra de préserver le bon accomplissement des cycles biologiques des espèces présentes sur le site (35 espèces d'oiseaux recensées et lézards des murailles). »

La représentation graphique de ces principes apparaît page 111 de cette même étude d'impact.

A noter que ces démarches permettent de ne pas recourir à une demande de dérogation pour destruction des espèces auprès de la Préfecture.

De même, sur la qualité des sols et la gestion de leur éventuelle pollution, la validation de l'Agence Régionale de la Santé était demandée. Suite à l'envoi de l'ensemble des éléments de diagnostic et de l'Étude Qualitative des Risques Sanitaires à l'ARS en mai 2012, un avis favorable a pu être rendu sur le dossier de Déclaration d'Utilité Publique de ce projet.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'Avis de l'Autorité Environnementale en date du 30 août 2011 a été mise à jour en avril 2012 afin d'intégrer les compléments d'études obtenus entre temps, les résultats de la concertation et les demandes de précision de l'Autorité Environnementale. L'Agence Régionale de la Santé (ARS) a rendu un avis favorable sur le dossier d'enquête préalable à la DUP suite à l'envoi de l'EPLAAD de l'ensemble des éléments de diagnostics et de l'étude qualitative des risques sanitaires.

14.3/ Contestation de l'utilité publique :

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'observation 5.CA de l'association les Amis de la Terre conteste l'utilité publique du projet :

lié notamment à l'insuffisance de mesures compensatoires : « parce qu'il est absurde de créer 7000m² ou même 1ha (comme la collectivité le prétend) des jardins familiaux alors que d'une part ces jardins seront alignés le long de la voie ferrée sur la zone la moins fertile qui est destinée à recevoir des débris et autres gravats issus des démolitions , d'autre part , parce qu'il est irrationnel de vouloir renflouer ces jardins par de la terre arable déplacée du fond de la friche comme s'il s'agissait d'un « déchet de chantier »

Conteste la création de jardins familiaux en préférant des espaces ouverts à l'ensemble des citoyens : « parce que ces jardins familiaux sont des endroits compartimentés, individualistes, aseptisés et « priorités » aux résidents propriétaires ou non des espaces ouverts....quant aux ilots de verdure qui sont prévus pour « égayer » un océan de béton.... Ne répondent en rien au besoin de terres cultivables en ville et ouverts à l'ensemble des citoyens... »

Considère que le projet ne présente pas d'intérêt économique : « absence d'intérêt public économique lié à la création d'une activité économique créatrice d'emplois »

Considère que : « les inconvénients globaux de ce projet de ZAC l'emportent sur les avantages d'autant que cette conclusion est manifeste en ce qui concerne la zone maraîchère de 7 ha ou la construction de l'écocité... ne comportent que des inconvénients d'ordre social et environnemental...alors que les nuisances environnementales que de telles constructions de logements et de bureaux impliquent pour l'écosystème et la sauvegarde d'espèces protégées sont excessives par rapport à l'avantage tiré de la construction de logements »

Cette association pratique une théorie du bilan spéieuse et partisane, elle s'inscrit dans l'esprit des thèmes et arguments pro domo évoqués au début du chapitre.

14.4/ Occupation des terrains et bâtiments - légalité, location - fiches de renseignements des propriétaires :

L'observation 5.CA alinéa 2, tant à rappeler que le commissaire enquêteur « vous n'êtes pas juge pour juger de la régularité ou même de la légitimité de l'occupation... en vous abritant derrière le principe du droit à la propriété... »

Réponse du maître d'ouvrage :

Il est rappelé qu'aucun des propriétaires des parcelles CL 111, 112, 113 et 114 n'a donné d'accord à l'occupation de son terrain :

- Parcelle CL111 : cette parcelle a été acquise par l'Établissement Public Foncier en 2012. Ses anciens propriétaires ont indiqué à l'acte n'avoir jamais donné aucune autorisation d'occupation.

- Parcelle CL112 : la famille MILOT est composée d'une indivision complexe dont plusieurs membres n'habitent plus dans la région. Madame Lambry qui s'occupe des affaires de la famille a fait constater par huissier l'occupation illégale de son terrain (cf PV joint) et a déposé deux plaintes. Aucune action n'a été entreprise au grand désarroi des propriétaires. Les propriétaires qui ont répondu au questionnaire n'ont déclaré aucun locataire.

- Parcelle CL 113 : la famille MONICHON n'a jamais donné d'accord à l'occupation de son terrain. Cette situation leur est intolérable. Les propriétaires qui ont répondu au questionnaire n'ont déclaré aucun locataire.

- Parcelle CL114 : la famille DENIER fait l'objet d'un squat de sa maison et de son terrain depuis mars 2012 (cf courrier joint). M. François DENIER a fait appel à la Police Municipale pour déloger les occupants.

Il a déposé plainte (cf PV de dépôt de plainte ci-joint). Les meubles garnissant la maison ont été récupérés par les soins des propriétaires. Récemment, les riverains se sont plaints que le mur de la propriété se dégradait. Les propriétaires qui ont répondu au questionnaire n'ont déclaré aucun locataire.

Les copies des courriers de notification de l'enquête parcellaire avec questionnaires sont jointes au présent dossier, ainsi que les questionnaires complétés renvoyés.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur n'est effectivement pas juge pour apprécier la légitimité de l'occupation des terrains, néanmoins les éléments produits lui permettent de constater l'illégalité de l'occupation des terrains suite aux plaintes et constats effectués.

14.5 – Aspect social et pédagogique de l'occupation par le collectif

Cet aspect est traité au chapitre 14.1 ci-dessus

14.6 - Surface des jardins projetés, conditions de mise en état

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet prévoit l'aménagement de 10 000 m² de jardins potagers (5 % de la surface du projet), et d'un verger pédagogique. Sur les 10 000 m², environ 80% sont situés sur des terres déjà en place et ne nécessiteront qu'un aménagement sommaire de cheminement et de murets.

Une partie des jardins seront sur l'emprise d'anciens bâtiments le long de la voie ferrée. Une fois les bâtiments démolis et les pierres récupérées, un apport de terre végétale en provenance du site sera effectué le cas échéant.

De manière générale ; un tri systématique de la terre végétale sera fait sur la zone (décapage) afin de permettre sa réutilisation dans le cadre du projet.

En particulier, dans les cœurs d'îlot privatifs des programmes de logements, qui seront en pleine terre de par l'absence de parkings souterrains (les parkings seront intégrés en rez-de-chaussée et au premier étage des immeubles), des plantations et des jardins potager privatifs pourront être aussi envisagés.

Le projet prévoit ainsi 7 hectares d'espaces perméables (4 hectares publics dont le mail et les jardins et 3 hectares privés dans les cœurs d'îlots), qui permettent entre autre de ne rejeter aucune eau pluviale dans les réseaux extérieurs au projet, et d'infiltrer localement l'ensemble de la pluie.

Par rapport à l'état actuel, 80 % des 9 hectares d'espaces perméables actuels seront conservés, tout en permettant la construction de 1500 logements au sein du futur quartier.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le principe retenu dans le projet est la conservation sur le site de la totalité des terres végétales de bonne qualité, celles-ci devront être réutilisées en priorité pour l'aménagement des espaces publics dont les jardins familiaux ainsi que privés.

14.7 - Logements vacants sur Dijon et l'agglomération dijonnaise

Réponse du maître d'ouvrage :

L'agglomération dijonnaise constitue un territoire dynamique grâce aux politiques mises en œuvre dans les domaines du développement économique, de l'habitat, des déplacements et transports publics et de l'environnement. Ces éléments forment un tout indissociable.

Cette dynamique a porté ses fruits ces dernières années en témoignent :

La ville de Dijon a vu sa population augmenter de + 0,13%/an depuis 1999, dynamique non négligeable au regard des situations vécues par la majorité des villes de l'Est de la France, avec des pertes d'habitants.

Parallèlement, le contexte économique de crise a été moins impactant dans l'agglomération dijonnaise que dans d'autres grandes agglomérations françaises (source Insee Bourgogne Dimensions N°180- Décembre 2012). La structure de l'emploi, faite de nombreuses PME, PMI, de secteurs variés a atténué l'effet de la crise, contrairement à d'autres territoires.

Également, les efforts en matière d'incitation au développement d'emplois hautement qualifiés dans le domaine de la recherche, ont porté leurs fruits. Le secteur de la recherche-développement s'est fortement développé : + 60 % en 11 ans. Ce secteur considéré comme un moteur du développement économique, compte actuellement 1 250 emplois. En lien avec l'industrie pharmaceutique, il est très orienté vers la recherche médicale et les biotechnologies et relève pour l'essentiel de l'Inra et du Cnrs.

S'agissant plus spécifiquement de l'habitat, la feuille de route 2009-2014 a été adoptée à l'unanimité dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération dijonnaise. Cette feuille de route est claire et répond aux enjeux d'un bassin de vie ; elle est basée sur un diagnostic étayé et partagé avec l'ensemble des communes et des acteurs (institutionnels,

bailleurs, promoteurs, SEM, ...). Le dossier est consultable sur le site internet du Grand Dijon.

En synthèse, la dynamique, territorialisée par commune, repose sur 1700 logements neufs par an à l'échelle de l'agglomération dont 1000 pour Dijon étant entendu que sont pris en compte dans ces objectifs quantitatifs, le renouvellement du parc de logements, les besoins liés à l'évolution de la composition des ménages et notamment la diminution de la taille moyenne des foyers liée au vieillissement ainsi qu'aux décohabitations, séparations et divorces, la situation de la vacance immobilière.

Qualitativement, ces objectifs intègrent une diversité de l'offre nouvelle afin de répondre aux besoins exprimés et permettre à tous ceux qui le souhaitent de résider dans l'agglomération : habitat à loyer modéré (près de 9000 demandes enregistrées en mars 2013 dont 5700 demandeurs pour Dijon ; en moyenne, 3 candidats pour un logement attribué), accession sociale et abordable sous plafonds de ressources, accession libre et investissement locatif.

Concernant la vacance immobilière, il convient de souligner que le nombre de logements vacants à l'échelle de Dijon s'est réduit, passant de 9,2% du parc à 8% entre les recensements de 1999 et de 2009 ; ce sont ainsi plus de 400 logements réoccupés par des ménages. Ce recul est à souligner dans un contexte de hausse de la vacance sur l'ensemble du département de la Côte d'Or (+ 1,3% par an).

La vacance observée sur les autres communes du Grand Dijon reste stable, de l'ordre de 4%, correspondant au taux de fluidité du marché.

La vacance longue, supérieure à 5 ans (rétention immobilière, problème d'indivision, ...), a chuté de 60% entre 2007 et 2011 pour s'établir à 500 logements à l'échelle de l'agglomération et à 350 logements pour Dijon (Source DGI). Ces évolutions traduisent la pression sur l'offre de logements.

S'agissant en particulier du logement à loyer modéré, au 1^{er} janvier 2010, la vacance supérieure à 3 mois du parc du Grand Dijon s'établit à 1,5 %, contre 2,5% à l'échelle de la Bourgogne. Ce taux est en réduction sur depuis plusieurs années (2,5% au 1^{er} janvier 2005) (source : DDT21 ; Enquête sur le Parc Locatif Social - EPLS).

Parallèlement à la dynamique de construction, il importe de rappeler que le PLH du Grand Dijon repose sur des objectifs de requalification des logements existants. Des dispositifs d'intervention et des moyens financiers sont mobilisés pour soutenir les travaux, notamment thermiques, tant du parc des bailleurs sociaux que des logements des particuliers. Dans le parc privé ancien par exemple, depuis 2006, près de 250 logements inoccupés ont fait l'objet de travaux et ont été remis sur le marché locatif à des loyers encadrés en contrepartie des subventions accordées.

L'attractivité résidentielle et la dynamique du territoire des années à venir se préparent aujourd'hui ; l'Ecocité Jardins des Maraîchers est une composante, parmi plusieurs autres projets, de cette volonté de faire de l'agglomération un territoire d'avenir.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette réponse infirme les arguments développés dans les observations 28.OA, 3.CM, 3.CA, 4.CA, 5.CA. Le projet de ZAC et son phasage sont en cohérence avec les objectifs de construction de logements nouveaux fixés par le Scot du dijonnais et par l'Eco PLU de la ville.

14.8 – Circulation saturation rue E. Petit

Traité au chapitre 14.10

14.9 - Maintien des propriétés bâties, local proposé aux squatters

Réponse du maître d'ouvrage :

La trame urbaine du projet permet le maintien de 3 propriétés bâties le long de la rue Amiral Pierre, tout en rachetant leur voie d'accès et pour certaines leur terrain.

Des discussions ont été entamées avec d'autres propriétaires pour étudier la conservation d'une partie de leur propriété, dans le respect de l'intérêt général du projet. Ce travail a été fait afin de prendre en compte en considération au cas par cas les différentes situations familiales.

Cependant, il n'est malheureusement pas possible, au regard de la densité du projet et de l'organisation urbaine justifiant son intérêt général, de conserver l'intégralité des parcelles en l'état.

En ce qui concerne l'Espace des Tanneries, qualifié de « squatters » dans une remarque du registre, cette association occupe depuis plus de 10 ans un bâtiment boulevard Chicago. Cette occupation est encadrée par une convention avec ville de Dijon. En vue de la démolition de ce bâtiment, une solution de relogement a été proposée dans un local rue des Ateliers à Dijon. L'occupation de ce futur lieu sera encadrée par un bail, le bâtiment restant propriété de la collectivité.

Commentaires du commissaire enquêteur :

M. et Mme SARAUTE (9.OA) souhaitent conserver dans son intégralité leur propriété (maison et entrepôt) ayant obtenu un PC en juillet 2000 et de construction récente (2002) desservies et raccordées directement par la rue Amiral Pierre, mais que celle-ci soit intégrée dans une zone pavillonnaire, plutôt qu'être indemnisés.

Le maintien de la maison et de l'entrepôt attenant à leur propriété (mais ne constituant pas un complément de leur activité professionnelle) n'est pas prévu sur le plan général des travaux (pièce n° 5 du dossier DUP) dont la trame urbaine projetée ne permet pas leur intégration. On peut comprendre l'amertume des propriétaires en considérant que ce plan prévoit le maintien de trois maisons anciennes construites dans les années 1930, dont les volumes et l'architecture ne seront pas en harmonie avec l'ensemble projeté.

En ce qui concerne la parcelle CL 497 que souhaite conserver l'indivision COMETTI (30.OA), le maintien de celle-ci n'est pas prévu sur le plan général des travaux (pièce n° 5 du dossier DUP) dont la trame urbaine projetée ne permet pas l'intégration. L'observation 30.OA est également prise en compte dans le rapport enquête parcellaire.

14.10 – Maintien d'un arrêt de bus - Circulation, saturation rue E. Petit

Réponse du maître d'ouvrage :

La desserte en transport en communs sera bien entendu conservée et renforcée au fur et à mesure du développement du projet. L'arrêt actuel du terminus « Chicago-Bertillon » sera conservé.

De plus, la conception des espaces publics permettrait à terme sur la tranche I la mise en place d'un Transport en Commun en Site Propre qui viendra améliorer la fréquence de desserte du site.

Le quartier ne sera pas sans voiture, et offrira du parking public sur les voies, du parking privé au plus près de chaque logement (en rez-de-chaussée des immeubles), ainsi que du stationnement spécifique dédié aux commerces.

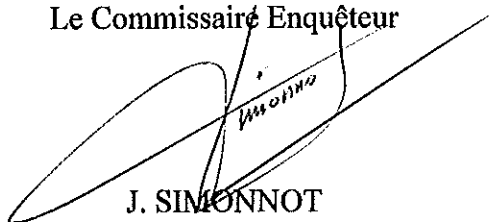
L'ensemble de la conception du projet prévoit de connecter prioritairement les nouvelles voies du projet au Boulevard Chicago afin d'éviter de renforcer le trafic sur la rue Ernest Petit, qui doit rester une rue résidentielle. En particulier, des dispositifs (zone 30, priorité à droite, plateaux...) sont mis en place pour éviter le trafic de transit entre l'avenue de l'Europe et la rue Ernest Petit.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Cette réponse correspond à l'observation 8.OA. Les dispositions projetées devraient permettre une meilleure desserte du quartier et de ses environs par les transports en commun, ainsi que la prise en compte du trafic généré par le nouveau quartier.

Fait à Saint Apollinaire le 1^{er} mai 2013

Le Commissaire Enquêteur



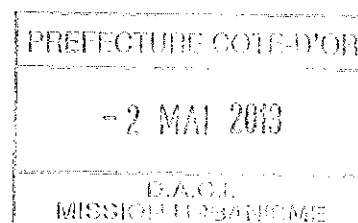
J. SIMONNOT

DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

VILLE DE DIJON

ZAC ECOCITE JARDINS DES MARAICHERS

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE**



**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

Enquête du vendredi 1^{er} mars au mardi 2 avril 2013

Jacques SIMONNOT Commissaire-Enquêteur

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête publique concerne la demande préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC ECOCITE jardin des Maraichers sur le territoire de la commune de Dijon, sollicitée par la SPLAAD 8 rue Marcel Dassault 21079 DIJON CEDEX

La SPLAAD (Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise) a été mandatée par la ville de DIJON par délibération du conseil municipal en date du 28 septembre 2009, pour l'aménagement du secteur de la ZAC ECOCITE Jardins des Maraichers, dans le cadre d'une convention de prestations intégrées (concession d'aménagement). Cette convention a été notifiée à la SPLAAD le 1^{er} janvier 2010.

La SPLAAD a réalisé le dossier d'enquête et les démarches concernant l'enquête désignée en objet.

Le projet de ZAC prévoit l'aménagement de la zone comprise entre le boulevard de Chicago, la rue E Champeaux, la rue de l'Amiral Pierre et la voie ferrée Dijon-Is-sur-Tille sur une surface de 19.6 ha, permettant la création d'un éco quartier de 1500 logements et de 20 000 m² de bureaux commerces et services de proximité. Cette mixité permettra de qualifier un quartier de ville sur un secteur actuellement en marge du tissu urbain. Les parcelles concernées par le projet sont classées en zone AUG dans l'EcoPLU de la ville de Dijon approuvé en juin 2010.

La présente enquête publique est conjointe à l'enquête parcellaire réalisée en vue de permettre l'expropriation des parcelles restant à acquérir, à défaut d'accord amiable. Soit 48 086 m² représentant vingt neuf parcelles appartenant à cinquante cinq propriétaires

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté n° 34 de Monsieur le Préfet de la Côte d'Or en date du 30 janvier 2013, conformément au :

- Code de l'Environnement et notamment articles L 123-3 à L123-19 , R 123-1 à R123-27
- Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique articles L 11.1 et suivants, et R 11-3, R 11-19 à R11-27., R 11-14-15

L'enquête s'est déroulée dans les conditions réglementaires. Les annonces et publicités légales détaillées dans le rapport, ont été effectuées dans les conditions définies par l'article 4 de l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Côte d'Or en date du 30 janvier 2013.

L'avis de l'Autorité Environnementale en date du 12 août 2011 a estimé l'étude d'impact globalement de bonne qualité et a fait quelques observations prises en compte par le maître d'ouvrage dans le dossier mis à l'enquête.

Le dossier est conforme à la réglementation. La version initiale de juin 2011 ayant fait l'objet de l'Avis de l'Autorité Environnementale en date du 30 août 2011 a été mise à jour en avril 2012 afin d'intégrer les compléments d'études obtenus entre temps, les résultats de la concertation et les demandes de précision de l'Autorité Environnementale. L'Agence Régionale de la Santé (ARS) a rendu un avis favorable sur le dossier d'enquête préalable à la DUP le 29 août 2012, suite à l'envoi de l'ensemble des éléments de diagnostics et de l'étude qualitative des risques sanitaires

Lors du déroulement de l'enquête :

- une demande d'audition a été déposée
- la permanence du 22 mars 2013 à la mairie centrale a été précédée par l'audition de 5 représentants du collectif des jardiniers des Lentillères en cours de constitution. Elle s'est déroulée avec une certaine agressivité envers le commissaire enquêteur notamment de la part du principal intervenant.
- Le 28 mars 2013, lors de la permanence à la mairie annexe Mansart, au cours d'une manifestation organisée à l'extérieur de la mairie par le collectif du jardin des Lentillères, une délégation hostile à l'enquête composée de 15 à 20 personnes est venue dans le local de la permanence du commissaire enquêteur déposer différents objets, produits ou détritiques (graviers, terre, pommes de terre, engrais, vieux outils, portique de détection, affiches etc.). Quelques uns ont proféré des paroles diffamatoires à l'encontre du commissaire enquêteur. Après la sortie de cette délégation, il a été constaté la disparition du document n° 1 du dossier d'enquête parcellaire (plan parcellaire) et du document n° 8 (étude d'impact et son annexe Evaluation Environnementale) du dossier d'enquête préalable à la DUP. Ces deux documents ont été remplacés le 28 mars 2013 dès 14h00.
- Une pétition « *pour la défense du potager collectif des Lentillères et le droit de cultiver près de son habitat une partie de nos besoins alimentaires (Dijon)* » signée par 2 personnes a été déposée le 13 mars 2013
- La même pétition signée par 59 personnes a été déposée le 2 avril 2013

Au total 38 personnes sont venues lors des permanences, trois personnes sont venues deux fois.

40 observations ont été inscrites sur quatre registres (dont plusieurs par les mêmes personnes) auxquelles s'ajoutent 6 observations inscrites par erreur sur le registre enquête parcellaire de la mairie annexe Mansart ainsi que 8 courriers ou contributions (comportant 70 pages).

Les observations majoritaires ne sont pas opposées intrinsèquement au projet, mais souhaitent le maintien d'une zone de 6 à 7 ha réservée au jardinage « autogéré », une seule observation est favorable.

Elles émanent principalement des membres des collectifs ou associations de soutien au collectif des maraîchers des Lentillères. Douze observations sont anonymes (initiales, absence de coordonnées).

Les courriers ou contributions des associations ne comportent pas de coordonnées et les rédacteurs de cinq d'entre eux sont anonymes.

Les observations ou courriers développent des thèmes et arguments pro domo similaires et redondants. Elles comportent souvent des digressions, voire même des contradictions. Certaines contiennent des contre vérités et des diffamations envers le commissaire enquêteur.

Les observations ont fait l'objet d'un procès verbal de synthèse communiqué le mardi 9 avril 2013 à l'EPLAAD.

Un mémoire en réponse complet et très détaillé a été reçu le 26 avril 2013.

Les thèmes suivants ont été évoqués par le public :

- critiques sur le dossier :
 - Etude d'impact incomplète :
 - Méthodologie
 - Concertation
 - SCoT, PLU, PADD, Grenelle I et II
 - Etat initial, prise en compte de l'aspect social de l'occupation par le collectif, démarche sociale, pédagogique
 - Engagements ville de Dijon, cultures de proximité
 - Trame verte, espaces verts projetés
 - Protection Faune, flore
 - Mesures compensatoires
 - Financement du projet
 - Suppression zone maraichère
- procédure :
 - Mise en cause du commissaire enquêteur
 - Dates et heures des permanences, publicité
 - Visite des lieux
 - Prolongation de l'enquête
 - Désignation d'un expert, étude pédologique
 - Avis de l'autorité Environnementale
- Contestation de l'utilité publique
- Occupation des terrains et bâtiments- légalité, location- fiches de renseignements des propriétaires
- Aspect social et pédagogique de l'occupation par le collectif
- Surface des jardins projetés, conditions de mise en état
- Logements vacants sur Dijon et l'agglomération dijonnaise
- Maintien des propriétés bâties, local proposé aux squatters
- Maintien d'un arrêt de bus.
- Un éco quartier sans voiture risque de saturer encore plus la rue Ernest Petit.

Le commissaire enquêteur, après avoir :

- étudié le dossier mis à la disposition du public,
- visité les lieux quatre fois,
- examiné et commenté l'ensemble des observations écrites ou orales,
- procédé à l'audition des représentants de l'EPLAAD et du service urbanisme du Grand Dijon,
- pris connaissance du mémoire en réponse de l'EPLAAD et obtenu des explications complémentaires lors d'une réunion,

Constate que :

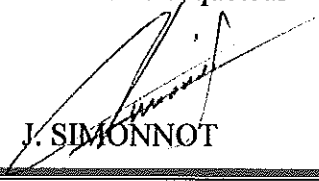
- Les objectifs fixés par le Scot du dijonnais et par l'EcoPLU de la ville de Dijon sont respectés (densité, nombre de logements, mixité urbaine ...)
- 35% de logements sociaux sont projetés, permettant de tendre vers le critère de 20% de logements locatifs fixé par la loi SRU
- Le choix de la procédure de ZAC permet de ne pas obérer le budget communal
- La situation de la ZAC permet de qualifier en quartier de ville une zone en déshérence
- Les expropriations sont nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération
- les impacts et leurs mesures compensatoires réglementaires ont été pris en compte.
- Les observations exprimées lors de la phase de concertation ont été prises en compte, notamment le projet de 1 ha de jardins familiaux dont une gestion partagée pourrait être étudiée

La comparaison des avantages et des inconvénients, compte tenu des arguments présentés ci-dessus permet de constater que le bilan de l'ensemble du projet est largement positif et **qu'il correspond à un caractère d'utilité publique.**

Le commissaire enquêteur émet en conséquence un **AVIS FAVORABLE** à la demande préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC ECOCITE jardin des Maraichers sur le territoire de la commune de Dijon, sollicitée par la SPLAAD.

Saint Apollinaire, le 1^{er} mai 2013

Le commissaire enquêteur


J. SIMONNOT