Approbation de la révision du PLU de Saint-Apolinaire
Annexe à la délibération du conseil communautaire – Grand Dijon
Avis formulés par les personnes publiques associées (PPA) sur le projet de PLU

Auteur de l'avis	Résumé de l'avis	Réponses apportées à l'avis
Commune de Ruffey-lès-Echirey Avis du 25/01/16, réceptionné le 29/01/16	La commune émet un avis favorable sur le Projet.	La Communauté urbaine prend note de cet avis favorable.
Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) Avis du 21/12/16, réceptionné le 24/12/16	La commission mentionne "des possibilités très limitées de construire dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités" et donne un avis favorable sur le projet de PLU sans remarque particulière.	La Communauté urbaine prend note de cet avis favorable.
Syndicat mixte du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Dijonnais Avis du 11/02/2016 réceptionné le 12/02/2016	Le SCOT émet un avis favorable sur le projet.	La Communauté urbaine prend note de cet avis favorable.

Etat (DDT) Avis du 18/01/16, réceptionné le 22/02/16	L'Etat émet un avis favorable sous réserve de prendre davantage en compte la prévention des risques naturels et technologiques présents sur la commune. Pour ce faire il est demandé : - d'adopter des dispositions plus contraignantes dans les secteurs concernés par des zones de danger liés au gaz, si la Communauté urbaine l'estime nécessaire, comme cela a été fait pour le secteur UBg où un recul de 20 m est imposé par rapport à la canalisation de gaz.	En plus des servitudes d'utilités publiques, qui imposent une zone non aedificandi de 2 m de part et d'autre de la canalisation de gaz Dijon - Montbard, le projet de PLU de Saint-Apollinaire comporte déjà les dispositions réglementaires préconisées par GRTGaz à savoir : - une bande non constructible pour les habitations de 20 m de part et d'autre de la canalisation en zone UBg, terrain non construit destiné à une opération de logements adaptés à la sédentarisation des gens du voyage ; - la matérialisation d'un secteur de protection lié à la canalisation de gaz correspondant à la zone de dangers significatifs de 40 mètres de part et d'autre de la canalisation sur le plan de zonage ; - l'inscription de dispositions réglementaires relatives aux trois zones de dangers significatifs, graves, très graves (20, 30 et 40 m le long de la canalisation Dijon – Montbart). En zone de dangers très grave, les établissements recevant du public (ERP) > 100 personnes, les immeubles de grande hauteur (IGH) et les installation nucléaires sont interdits. En zone de dangers graves les ERP de la 1ère à la 3e catégorie (>300 personnes), les IGH sont interdits. En zone de dangers significatifs GRTGaz doit être consulté en amont des permis de construire ou d'aménager. Pour donner suite à la remarque de l'Etat portant sur l'amélioration de la prise en compte des risques liés à la canalisation de gaz dans le PLU et dans un souci d'harmonisation du règlement du PLU, il est proposé de : - proscrire les constructions nouvelles et les extensions à usage d'habitation dans les zones de dangers très graves dans l'ensemble des zones concernées (UB, UE, UZ, A, N). Cette disposition vise principalement le quartier du Val Sully, traversé par la canalisation de gaz ; - ne pas imposer de mesures supplémentaires pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements publics. En effet l'avis de GRTgaz sera systématiquement sollicité pour tout permis concerné par la servitude d'utilité publique de la canalisation de gaz ce qui garantit que toutes les mesures de précaution et de protection seront respectées. <u>Ainsi, afin de ne pas accroître l'exposition des habitants au danger lié au gaz, notamment au sein des quartiers résidentiels</u>, il est proposé : - de supprimer les « plages d'implantation des façades » qui obligent les constructions à s'implanter à proximité de la canalisation de gaz, située sous les rues Philippe Le Hardi et Charles Le Téméraire et au Nord des terrains de la rue Gustave Eiffel ; - de faire apparaître les trois zones de dangers liées à la proximité d'une canalisation de gaz (significatifs, graves, très graves) sur les documents graphiques du PLU (pièces 4.1 et 4.2) ; - d'interdire les constructions nouvelles à usage d'habitation et l'extension des habitations dans une bande de 20 mètres par rapport à la canalisation de gaz, correspondant à la zone de dangers très graves dans les dispositions communes à toutes les zones et dans les articles 2 des zones concernées (UB, UE, UZ, A, N) du règlement (pièce n°3).

Avis de l'Etat (DDT) (Suite)	- préciser de quelle manière le risque lié au gaz, décrit à la page 53 du rapport de présentation, est pris en compte dans le PLU.	De plus, le rapport de présentation (tome 2) justifiera davantage la prise en compte de ce risque par le PLU dans le chapitre consacré aux incidences sur l'environnement.
	- dans les en-têtes du règlement des zones concernées par ce risque, il est demandé de rappeler la présence de la canalisation de gaz et de ses zones de dangers pour une meilleure information du public ;	La remarque sera prise en compte et les en-têtes du règlement seront complétées en ce sens.
	- d'insérer dans le rapport de présentation la carte du risque sismique.	La carte relative au risque sismique sera ajoutée dans le diagnostic, dans la partie « Les risques naturels ».
	En outre, quatre mises au point ou améliorations sont proposées par les services de l'Etat : - dans le tome 2 du rapport de présentation, à la page 25, et dans le règlement page 16, il y a une inversion concernant les ERP entre les zones de dangers graves et la zone de dangers très graves.	Dans le tome 2 du rapport de présentation ainsi que dans le règlement, il sera désormais indiqué : « - dans la zone des dangers significatifs (effets irréversibles) pour la vie humaine de respectivement 40 et 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation : le transporteur (GRT GAZ) doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant projet sommaire. - dans la zone de dangers graves (premiers effets létaux) pour la vie humaine de respectivement 30 et 10 mètres de part et d'autres de l'axe de la canalisation : interdire, en outre, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, d'installations nucléaires de base et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie. - dans la zone de dangers très graves (effets létaux significatifs) pour la vie humaine de respectivement 20 et 5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation : interdire, en outre, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes. ».
	Les données relatives à l'archéologie ne sont plus à jour.	Dans les dispositions générales du règlement, le paragraphe suivant sera intégré : « Les ZAC, les lotissements et les permis de construire portant sur un terrain d'assiette d'une surface égale ou supérieure à 1000 m² doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R. 523-4 du code du patrimoine et de l'arrêté préfectoral du 30 décembre 2015 annexé au PLU (pièce 6.2 – informations archéologiques). Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha. (article R. 523-5 du code du patrimoine) » Dans les dispositions générales du règlement, la mention de l'article L. 531-4 sera remplacée par la mention des articles L. 531-14 et R. 531-8 du code du Patrimoine. Dans le tome 1 du rapport de présentation et dans la pièce 6.2 du PLU, la liste des sites archéologiques et leur report sur fond cadastral seront modifiés conformément aux documents transmis par la DDT.

Avis de l'Etat (DDT) (Suite)	Apporter dans le tome 2 du rapport de présentation une justification au sujet de la recommandation de la récupération des eaux pluviales dans le règlement. Le gestionnaire des servitudes T4, T5 et T7 est uniquement le Service National d'Ingénierie Aéroportuaire de Lyon - Département Centre et Est - 210, rue d'Allemagne - BP 606 - 69125 LYON Saint-Exupéry. En conséquence, vous voudrez bien retirer l'unité de soutien de l'infrastructure de la défense de Dijon pour ces trois servitudes.	Dans le tome 2, il sera ajouté la justification suivante : « Le règlement du PLU, en application des lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, dites Grenelle 1 et 2, recommande la récupération des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques. L'utilisation de cette eau sera effectuée dans le cadre de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. » La mention de « l'unité de soutien de l'infrastructure de la défense de Dijon » sera retirée pour ces trois servitudes.
Département de la Côte d'Or Avis du 07/03/16, réceptionné le 07/03/16	Avis favorable assorti des remarques suivantes : - il n'existe aucun projet de « by-pass » au droit du giratoire de connexion entre la RD 700 et la voie Georges Pompidou à l'initiative du Département. - le CD conseille de réaliser une étude d'impact portant sur le trafic afin de définir les aménagements à réaliser en lien avec l'urbanisation nouvelle du secteur « Portes des Longènes ». - la zone AUE2 « Bois Guillaume » est représentée sur les plans de zonage sans respecter les limites du domaine public. Pour cette zone hors agglomération, aucun accès nouveau sur la RD 70 ne sera accepté.	A la page 95 du tome 1 du rapport de présentation, la référence au Conseil Départemental sera supprimée et des termes plus prudents seront utilisés pour évoquer l'hypothèse du « by-pass ». Compte tenues des problématiques de circulation automobile sur le secteur des Longènes, le Conseil Départemental sera consulté sur la question des accès et des déplacements au sein de l'opération lorsqu'un avant-projet aura été déterminé pour le secteur AUE1. Il n'y a pas de nécessité de modifier le zonage pour le secteur AUE2. Le milieu de la voie, le cours de Gray (RD 70) forme la limite de zone. Cela n'a pas de conséquence direct sur l'aménagement de la zone à urbaniser (AUE2) adjacente. En dehors d'une agglomération, la création ou la modification d'un accès à une voie départementale nécessite l'autorisation du Conseil Départemental, sans qu'il y ait besoin de le stipuler dans un PLU. Par ailleurs, la partie restante à aménager, à l'Est de la zone AUE2 dispose d'un accès suffisant à la route départementale par le lotissement artisanal « Extension Bois Guillaume » et le rond-point Bois Guillaume existant.

Chambre d'agriculture de Côte d'Or Avis du 29/02/16, réceptionné le 07/03/16	Avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes : - la chambre d'agriculture salue l'absence de consommation d'espace agricole pour l'habitat - les projets d'Ecoparc et d'extension de la ZAE de Bois Guillaume, déjà identifiés dans le PLU précédent ont été repris dans le présent dossier. Ainsi, les besoins en développement économiques et le développement des équipements communaux aboutissent à une consommation de 127 hectares d'espaces agricoles, ce qui est considérable. - Les terres agricoles ne sont pas une ressource naturelle sans limite : les surfaces retirées à l'agriculture doivent être utilisées le plus efficacement possible. - L'activité agricole, largement impactée par l'urbanisation, au sein de l'agglomération dijonnaise notamment, nécessite que soient mises en place des mesures de compensation globales de ces pertes définitives de capital productif. - la chambre d'agriculture note avec satisfaction la volonté de pérenniser l'activité agricole et la prise en compte de celle-ci dans le projet de PLU.	La Communauté urbaine conduit une politique active de préservation des terres agricoles et de gestion économe de l'espace. Preuves en sont les différentes actions menées en partenariat avec la Chambre d'agriculture depuis plusieurs années, les plus récentes concernent le plateau de la Cras. Soucieuse des enjeux environnementaux et alimentaires, la Communauté urbaine s'emploie à respecter un certain équilibre entre la préservation des ressources naturelles et un développement urbain. C'est pourquoi, elle a souhaité poursuivre les projets initiés dans le cadre du PLU de 2005 - l'Ecoparc Dijon-Bourgogne, projet d'intérêt communautaire faisant l'objet d'un dossier de création de ZAC approuvé en 2007 et la ZAE de Bois Guillaume- afin de favoriser l'attractivité de son territoire pour les entreprises et ainsi de contribuer à la création de nouveaux emplois au bénéfice des habitants de l'agglomération.

Dijon, le - 4 JUIL. 2016

Madame Martine CUZEAU
Commissaire enquêteur
25 bd des Bourroches
21000 DIJON

Service Planification et Réglementation
Nos réf. : AB/JJ N° 1714
Objet : Révision du PLU de Saint-Apollinaire et modification du périmètre de protection de la Redoute – enquête publique unique

Madame,

L'enquête publique unique portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Apollinaire et la modification du périmètre de protection de la Redoute s'est achevée le 17 juin dernier.

A l'issue de cette enquête, vous m'avez communiqué le procès-verbal de synthèse des 163 observations recueillies au cours de celle-ci. Dans votre procès-verbal remis en date du 20 juin 2016, vous demandez des éléments de réponse à apporter aux divers points soulevés par ces observations, regroupées par thème compte tenu du nombre conséquent d'observations.

Vous trouverez dans le rapport ci-joint les réponses que le Grand Dijon peut apporter.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,

François Rebsamen

François REBSAMEN

COMMUNAUTE URBAINE - GRAND DIJON
40, avenue du Drapeau – BP 17510 – 21075 Dijon Cedex – Téléphone : 03.80.50.35.35 – Télécopie : 03.80.50.13.36
Mél : contact@grand-dijon.fr – Site Internet : www.grand-dijon.fr

Enquête publique unique - Révision du PLU de Saint-Apollinaire et modification du périmètre de protection de la Redoute

Pièce jointe au courrier de réponse du Grand Dijon au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur

1- Mesures de protection en limite de propriété : 17 observations

1.1. Questions et observations du public :

Il existe des craintes quant à la mutation progressive du Cours de Gray en collectifs, d'autant qu'un futur bâti pourrait théoriquement être construit sur la limite séparative jouxtant le secteur UBr, sans que ne soit édictée une mesure protectrice du pavillonnaire existant à l'instar de ce qui est prévu UBr1 et UBr2.
Sur ces secteurs, lorsque le terrain a une limite séparative correspondant à une limite de zone UB ou UBr, l'implantation sur cette limite n'est pas admise. La construction nouvelle doit se tenir à une distance supérieure ou égale à sa hauteur.

Est-il possible de laisser un recul de construction de 4 m au moins ?

Des immeubles pourraient-ils être construits entre des pavillons ?

En zone UBr, la construction devra s'implanter à une distance supérieure ou égale à sa hauteur et non en limite séparative à une zone UB.

1.2. Réponses proposées :

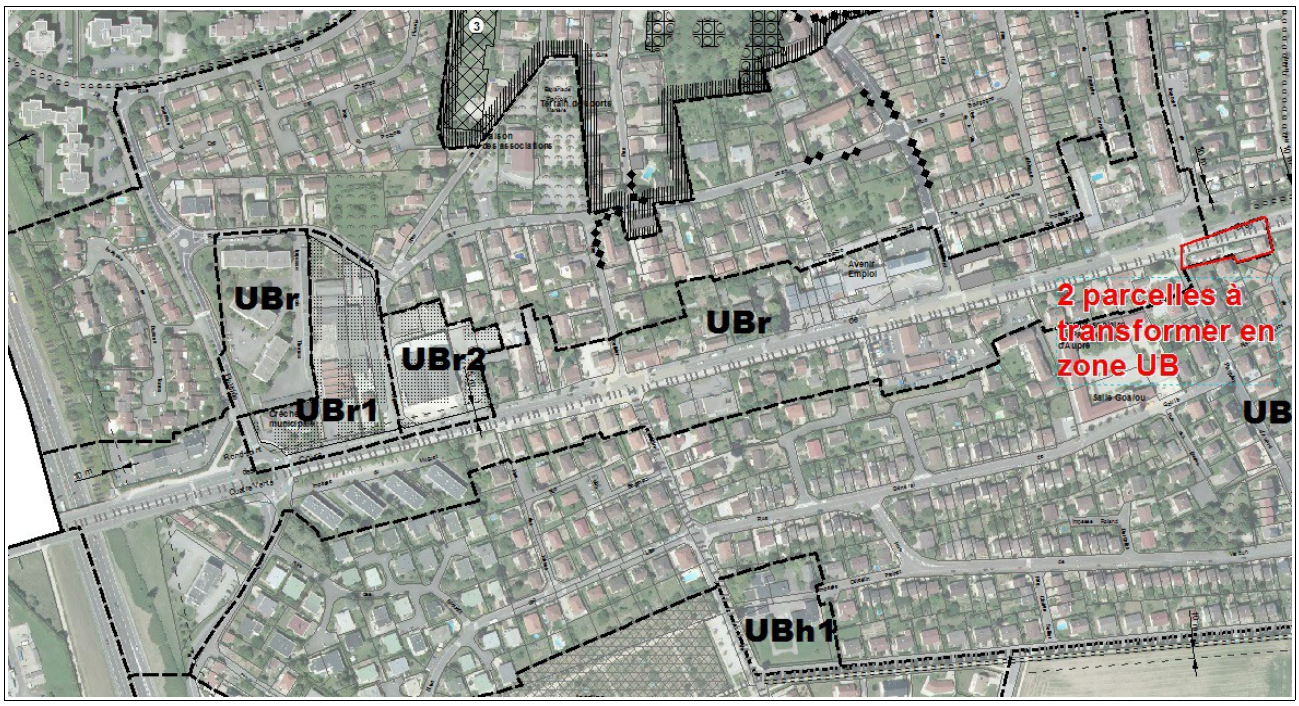
Le premier thème abordé porte sur les mesures de protection des riverains situés en zone UB mais dont une limite séparative correspond au secteur UBr, qui couvre les rives du cours de Gray.

Mesures de protection existantes dans le projet de PLU
Dans le secteur UBr, le règlement admet des constructions d'un niveau supplémentaire par rapport au reste de la zone UB (9 mètres au lieu de 7). Cette possibilité supplémentaire, déjà admise dans le PLU approuvé en 2005, découle notamment de la volonté du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de conforter l'axe structurant de Saint-Apollinaire par la rénovation du bâti ancien. Néanmoins, ce niveau additionnel n'est admis que dans une bande de 20 mètres de profondeur par rapport au cours de Gray. Au delà de 20 mètres, la hauteur est limitée à 7 mètres comme dans la zone UB. Cela constitue une mesure de protection pour éviter que des constructions trop élevées soient édifiées en fond de parcelle. Il est à noter que tous les terrains situés le long du cours de Gray mesurent plus de 20 mètres de profondeur à deux exceptions près.

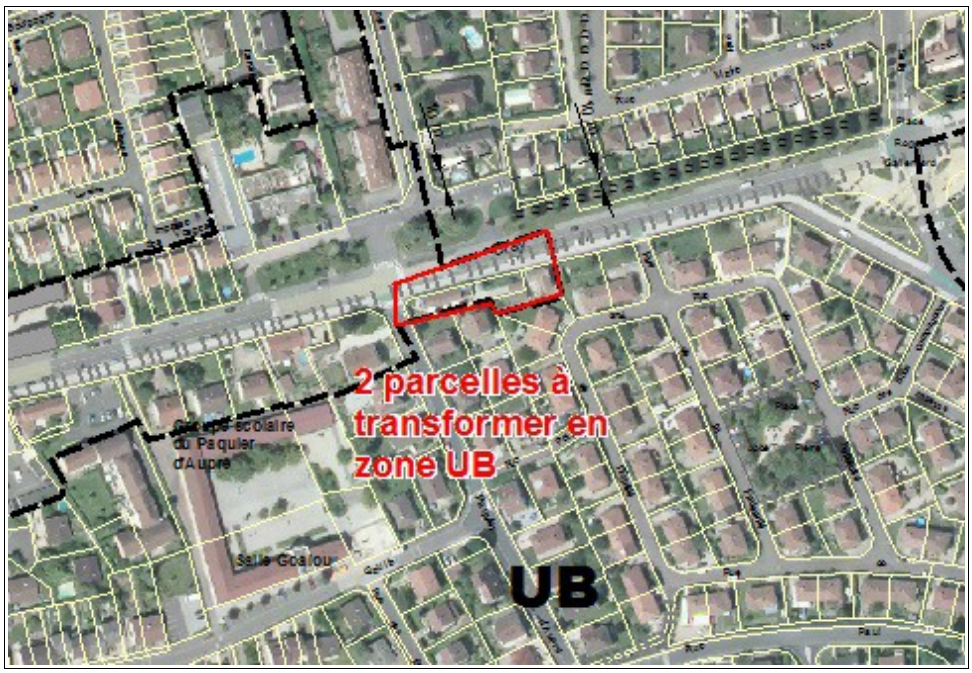
Proposition d'amélioration de la protection des riverains
Afin d'améliorer l'insertion des futures constructions du secteur UBr dans leur environnement urbain, il est proposé de modifier l'article 7 de ce secteur : lorsqu'une limite séparative correspond à une limite de la zone UB, la construction devra respecter un recul minimum de 3 mètres. Il est également proposé de réduire le secteur UBr à son extrémité Est en classant deux parcelles d'une profondeur inférieure à 15 mètres en zone UB afin de ne pas obérer leur possibilité d'évoluer.

Par ailleurs, il est proposé de limiter la hauteur des bâtiments édifiés en limite séparative à 3,20 m en zone UB afin de favoriser une évolution maîtrisée du tissu pavillonnaire. Cette précision de l'article 10 du règlement de la zone UB permettra également de maintenir l'ensoleillement des

constructions riveraines des nouvelles opérations.
Cette nouvelle disposition ne s'appliquera pas aux abords du cours de Gray, correspondant aux secteurs UBr, UBr1 et UBr2, dans la mesure où il s'agit de sites privilégiés de renouvellement urbain identifiés comme tels par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui détermine le projet de territoire de la Commune.
En effet, le PADD précise que "*la commune souhaite engager un développement urbain respectueux de l'environnement en limitant la consommation des espaces naturels et agricoles. Le développement de l'habitat et des équipements sur la commune doit donc s'opérer à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante. Cela implique de :*
• *favoriser la réhabilitation et la mutation du bâti ancien inoccupé à vocation d'habitat ou d'équipements dans le bourg,*
• *réaliser de nouveaux programmes de logements sur des espaces à reconvertir à l'intérieur du bourg, notamment aux abords du cours de Gray et à l'emplacement d'un ancien hangar agricole dans le centre ancien."*
En cohérence avec ces intentions d'aménagement et de développement durables, il convient de maintenir les capacités de reconversion des abords du cours de Gray en ne réduisant pas drastiquement la constructibilité des terrains.



Proposition de transformation de deux parcelles classées en secteur UBr en zone UB



Proposition de transformation de deux parcelles classées en secteur UBr en zone UB – zoom

Possibilité de construire des immeubles entre les maisons
Par ailleurs, concernant la question suivante, il sera effectivement possible de construire des petits immeubles entre des logements individuels existants ou à venir, comme c'est déjà le cas dans le PLU approuvé en 2006. En effet, le règlement limite la hauteur à 9 mètres et n'autorise que les destinations compatibles avec un environnement résidentiel. Par ailleurs, il n'est pas prévu de réaliser une opération d'ensemble sur l'intégralité du secteur UBr. De ce fait, les nouvelles constructions se feront au coup par coup, entre les maisons ou les immeubles existants.

Demande d'amélioration des protections pour les riverains du secteur UBr
La dernière proposition du thème n°1, visant à conditionner la constructibilité en secteur UBr à un recul par rapport à la zone UB au moins égal à la hauteur du bâtiment à construire, n'apparaît pas pertinente. En effet, contrairement aux secteurs UBr1 et UBr2, la hauteur maximale admise reste modérée, avec un maximum de 9 mètres. En effet, une telle disposition aurait pour résultat de réduire la constructibilité des terrains du secteur UBr d'une profondeur inférieure à 40 mètres. De plus, cette hauteur est limitée à 7 mètres au delà de 20 mètres de profondeur par rapport au cours de Gray.

2 - Covisibilité : 45 observations

2.1. Questions et observations du public :
Les habitants (rue de Dijon, rue Saint-Jean, rue Lechenet …) redoutent la construction d'immeubles de plusieurs étages sur le Cours de Gray venant occulter la vue de leur maison et permettant aux futurs habitants d'avoir une vue plongeante sur leur domicile.
Est-il possible de limiter à 2 étages la hauteur potentielle des immeubles (de 7 à 9 mètres sans compter le toit) ?
Peut-on éviter la construction en limite de propriétés (trop grandes contraintes de vis-à-vis) ?

Les projets immobiliers initiaux sont-ils réellement respectés : nombre d'étages annoncé, nombre d'étages réalisé (Cours de Gray, Pré Thomas) ?

La pétition, émanant du blog WordPress, (382 signatures), demande que la hauteur maximale soit fixée à 6 mètres et que la hauteur maximale au faîtage n'excède pas 11 m.
Des immeubles de 5 à 6 étages couperaient la vue et la luminosité des habitations environnantes.

2.2. Question du commissaire enquêteur :

une étude d'ombre portée sera-t-elle réalisée lorsque les projets immobiliers verront le jour ?

2.3. Réponses proposées :

Le second thème abordé dans le procès-verbal porte sur les problèmes de covisibilité et de perte d'ensoleillement des riverains des secteurs UBr1 et UBr2 vis-à-vis des nouvelles constructions qui pourraient être édifiées dans le secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la Rue de Dijon.

Demande de réduire la hauteur maximale des constructions

La hauteur autorisée en secteur UBr1 et UBr2 ne peut pas être limitée à 6, 7 ou 9 mètres à la sablière ou 11 mètres au faîtage comme proposé car cela remettrait en cause le parti d'aménagement défini dans le cadre du projet de PLU. En effet, la réduction de la hauteur entre 6 et 9 mètres dans ce secteur conduirait à construire de manière plus « horizontale » y compris en limite immédiate des pavillons existants au Nord du secteur UBr2 pour maintenir la programmation de 150 à 170 logements. A contrario, une hauteur plus élevée, notamment au bord du cours de Gray, nécessite moins d'emprise au sol pour construire ce qui permet de limiter les besoins de constructions en cœur de parcelle, et ainsi de préserver l'intimité des riverains.
Par ailleurs, la construction en limite de propriété est interdite en zone UBr1 et UBr2 lorsque cette limite correspond à la zone UBr ou UB. Dans ce cas un recul minimum égal à la hauteur du bâtiment à édifier doit être respecté. En complément, l'OAP de la rue de Dijon prévoit des cœurs d'îlots végétalisés, en pleine terre ou en toiture terrasse végétalisée sur dalle en rez-de-chaussée, ainsi qu'une localisation préférentielle de parkings aériens en arrière de parcelle afin de soigner l'insertion vis-à-vis du tissu urbain existant.

Mesures de protection existantes dans le projet de PLU

Concernant la question de la covisibilité des nouveaux immeubles vis à vis des pavillons existants et de leur impact sur l'ensoleillement, l'OAP et le règlement ont été réfléchis afin de limiter au maximum ces désagréments.
En effet l'OAP impose que les immeubles les plus hauts (4 ou 5 étages) soient édifiés le long du cours de Gray, donc relativement éloignés des maisons existantes au Nord du secteur. Par ailleurs, la hauteur du reste du secteur n'excédera pas 2 ou 3 étages. De plus, des marges de recul sont ménagées vis à vis des constructions existantes grâce à des cœurs d'îlots végétalisés, des voies de circulation internes ou des parkings. Enfin, l'OAP impose que le traitement des façades donnant sur le cours de Gray soit discontinu, ce qui permettra de préserver des percées visuelles vers et depuis les cœurs d'îlots.
En complément, le règlement impose une marge de recul au moins égal à la hauteur des bâtiments à édifier en limite de la zone UB et du secteur UBr. Cela permet également d'inciter les opérateurs à positionner leurs immeubles en front de rue, notamment le long du cours de Gray.

Proposition d'amélioration des mesures de protection

Néanmoins, afin de prendre en compte les préoccupations légitimes des riverains, il est proposé d'apporter des modifications à l'OAP et au règlement sur les hauteurs et les percées visuelles.

Concernant la hauteur, il est proposé de procéder aux adaptations suivantes dans le règlement (article 10 des secteurs UBr1 et UBr2) et les OAP :

- réduire la hauteur maximale de 18 mètres (R+4+attique) à 15 mètres (R+4 ou R+3+attique) pour les constructions édifiées à l'angle entre le cours de Gray et la rue de Dijon ;
- réduire la hauteur maximale pour les constructions à venir au Nord de la voie à créer à l'Est de la rue de Dijon de 9 mètres (R+2) à 7 mètres (R+1) ;
- maintenir la hauteur du reste du secteur à 12 mètres maximum (R+3 ou R+2+attique).

Il est également proposé de préciser l'OAP en préconisant que les éventuels immeubles de 4 étages soient localisées à l'angle du cours de Gray et de la rue de Dijon afin de limiter un peu plus les impacts sur le voisinage en termes de luminosité et de covisibilité.
Ces ajustements permettront de respecter la programmation de 150 à 170 logements accompagnés de commerces et de services. De plus, cela limitera les effets de covisibilité entre les pavillons existants et les immeubles à construire et améliorera l'intégration de l'opération dans son environnement urbain. Cela aboutira cependant à une silouette urbaine moins élancée et donc moins à même de jouer son rôle de signal en entrée de ville.

Concernant les percées visuelles, il est proposé de scinder la prescription de l'OAP suivante en deux afin de la rendre plus efficiente : « magnifier les fronts de rue par un traitement bâti discontinu ou végétal approprié le long du cours de Gray et le long de la partie Sud de la rue de Dijon. ». Les deux prescriptions suivantes remplaceraient la prescription précédente :

- magnifier les fronts de rue par un traitement architectural ou végétal approprié le long du cours de Gray et le long de la partie Sud de la rue de Dijon ;
- privilégier un front bâti discontinu, notamment le long du cours de Gray, afin de préserver l'ensoleillement des cœurs d'îlots et de ménager des percées visuelles depuis les rues en direction des cœurs végétalisés.

Etude ombre portée
Enfin, aucune analyse spécifique relative à l'ombre portée n'a été réalisée lors des études qui ont abouti à la rédaction de l'OAP de la rue de Dijon. Néanmoins, l'impact en termes d'ensoleillement sera minime compte tenu de l'éloignement des constructions les plus élevées, qui seront édifiées sur le cours de Gray, par rapport aux pavillons existants au Nord du secteur.
Par ailleurs, comme évoqué précédemment, la préservation de percées visuelles entre le cours de Gray et les coeurs d'îlots permettra de réduire les ombres portées sur le voisinage du futur quartier.

3 - Maîtrise des flux de circulation : 22 observations

3.1. Questions et observations du public

"Les habitants de St Apollinaire inquiets" dénoncent l'intensité de la circulation actuelle notamment Cours de Gray (la Rue de Gray est devenue la route de déviation de l'Arc), rue du Colonel Prat, rue des Longères et au carrefour des Quatre vents.
L'aménagement des voies d'accès à ces futurs immeubles a-t-il été étudié en prenant en compte l'augmentation du trafic ?

Une limitation de vitesse (« zone 30 ») dans ces futurs quartiers est-elle envisagée ?

Les parkings des futurs immeubles seront-ils suffisants et correctement localisés ? (Il conviendrait de prévoir une place par tranche de 40 m2 et au minimum 1 parking par logement).

3.2. Réponses proposées

Le troisième thème abordé porte sur la gestion des flux de circulation et de stationnement au sein du secteur de la rue de Dijon correspondant aux secteurs UBr1 et UBr2.

Capacité des voies existantes à absorber les flux de circulation du nouveau quartier

Les voies existantes sont en mesure d'absorber le flux de véhicules généré par la création de 160 logements, y compris après réaménagement. En effet il s'agit d'un trafic supplémentaire minime au regard du trafic existant. Par ailleurs il n'est pas possible de modéliser de manière précise une augmentation de trafic au stade de l'orientation d'aménagement et de programmation. En effet, l'OAP est un outil juridique d'encadrement de la constructibilité qui ne fournit pas de renseignements précis sur le projet comme le fait un permis de construire ou d'aménager.

Limitation de la vitesse des voies du quartier à 30 km / h

En ce qui concerne la possibilité de limiter ce futur quartier en zone 30, l'OAP va au delà en prescrivant la transformation de la rue de Dijon en zone de rencontre dans sa moitié Nord et en allée piétonne végétalisée dans sa moitié Sud. Pour mémoire, une zone de rencontre est une voie où les piétons ont la priorité absolue et sont autorisés à circuler sur la chaussée. Ce type de voie est limité à 20 km / h.

Concernant le traitement des rues adjacentes à la future opération d'aménagement, le PLU ne prévoit pas de réaménagement spécifique. Néanmoins, dans une logique d'apaisement de la circulation favorisant la sécurité des piétons et des cyclistes, il pourrait être envisagé d'étendre la zone 30, qui s'arrête actuellement à la rue au Maire, aux voies de desserte interne du quartier. Les rues Saint-Jean, Gauthier, Lechenet voire la rue de la Fleuriée pourraient donc éventuellement bénéficier d'un aménagement en zone 30. Il n'est en revanche pas possible d'envisager un tel traitement pour les voies structurantes telles que le cours de Gray.

Normes de stationnement du futur quartier

L'OAP et l'article 12 du règlement de la zone UB encadrent le nombre de places de stationnement exigibles et les conditionss de leur réalisation.

Il est notamment prévu une norme minimale de stationnement d'une place par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place par logement. Cette norme minimale est très largement suffisante compte tenu du taux de motorisation moyen de Saint-Apollinaire, évalué à 1,5 voitures par ménage par l'INSEE. Par ailleurs, la localisation du projet à proximité d'un arrêt de bus du réseau Divia et de la piste cyclable du cours de Gray permet d'envisager une utilisation moindre de la voiture particulière pour les déplacements quotidiens.

Concernant la localisation des parkings, l'OAP et le règlement privilégient leur construction en souterrain. Ainsi, un minimum de 30 % des places de stationnement nécessaires devront être aménagés en sous-sol. L'OAP a localisé des emprises à privilégier en cas de réalisation d'une partie des places de stationnement en rez-de-chaussée en arrière des secteurs UBr1 et UBr2.

Proposition d'amélioration des flux de circulation

Afin d'améliorer la fluidité du trafic dans le futur quartier et dans ses alentours, il est proposé qu'une part de la circulation puisse déboucher sur le cours de Gray depuis la rue de Dijon, contraire à ce qui était prévu dans l'OAP, qui traitait la partie Sud de la rue de Dijon en espace piéton.

4 – Suppression des commerces et de la crèche : 11 remarques

4.1. Questions et observations du public :

"Les habitants de St Apollinaire inquiets" considèrent que la construction de 160 à 180 logements Rue de Dijon va entraîner la suppression de plusieurs commerces, d'entreprises et même de la halte-garderie. La présence de ces commerces de proximité, maintes fois soulignée, est considérée comme particulièrement importante. Qu'en est-il ?

L'entreprise EBV Résine signale que son entreprise ne peut envisager de supporter des coûts de relocalisation très supérieurs aux offres de rachat qui lui ont été faites.
La société VITAME a réalisé en 2010 un lourd investissement pour s'implanter 267 Cours de Gray, situation parfaitement adaptée à son métier et ses clients. Elle ne pourra retrouver une localisation présentant les mêmes avantages avec des coûts supportables.
Si la réalisation de l'aménagement du secteur « rue de Dijon » se fait comme il est prévu, la SARL « FC » 267 Cours de Gray (restauration de cuisine traditionnelle) souligne que les modifications envisagées auront une forte incidence économique et financière si elles conduisaient à un arrêt temporaire de l'activité (chômage technique, pertes d'exploitation).

4.2. Question du commissaire enquêteur

En cas de refus de déménagement des entreprises occupant les terrains de la Route de Gray, que deviennent les projets d'aménagement du quartier ?

4.3. Réponses proposées :

Le quatrième thème porte sur la crainte des habitants et des commerçants que l'aménagement du secteur de la rue de Dijon vienne supprimer les commerces, les services et la crèche.

Relocalisation de la crèche

Concernant la crèche, le parti d'aménagement acté par la Commune de Saint-Apollinaire vise à profiter d'un éventuel réaménagement du quartier pour déconstruire la crèche située sur le rond-point des Quatre Vents. Elle serait relocalisée en pied d'immeuble du nouveau quartier de la rue de Dijon ou au sein de l'emplacement réservé n°3 destiné à accueillir un équipement public, rue au Maire. En effet, la localisation actuelle de la crèche sur le rond-point des Quatre Vents est peu adaptée compte tenu de la pollution automobile des axes environnants et d'un accès difficile.

Maintien de la diversité commerciale

Concernant les commerces et les services existants, l'intention de la Commune exprimée dans l'OAP est de promouvoir la mixité fonctionnelle au sein du futur quartier d'habitat en conservant une certaine diversité de l'offre commerciale. Il est à préciser qu'aucun promoteur ne s'est positionné pour aménager le secteur ce qui signifie qu'il n'y aura donc pas de changement à court terme. Il est également bon de rappeler qu'une orientation d'aménagement et de programmation ne constitue pas une obligation d'aménager. C'est avant tout un outil pour encadrer la constructibilité au cas où le secteur venait à être réaménagé.

Avenir du réaménagement en cas de refus des entreprises de déménager

La dernière question interroge sur le devenir du projet de réaménagement du secteur de la rue de Dijon si les entreprises occupant le site refusaient de déménager. En lien avec le point précédent, il est à noter que ce projet de réaménagement ne comprend pas d'obligation de faire. Le refus de déménager exprimé dans le cadre de l'enquête publique par plusieurs entreprises installées sur place ne remet pas en cause l'orientation d'aménagement et de programmation qui vise avant tout à

encadrer l'évolution du secteur si celle-ci était envisagée. Pour qu'une opération puisse se faire il serait nécessaire qu'un aménageur ou un promoteur achète la totalité des parcelles du secteur UBr1 et / ou UBr2.

5 - Augmentation des nuisances : 15 observations

5.1. Questions et observations du public

La pollution de l'air dans cette partie de Saint-Apollinaire est déjà au maximum en raison de la rocade. La construction de 160 logements supplémentaires va augmenter considérablement cette nuisance, d'autant plus que les moyens de transport en commun ne semblent pas assez performants.

Pourquoi le tramway n'arrive-t'il pas jusqu'au Rond-Point du 8 mai 1945 ? Une extension de la ligne est-elle envisageable ?

Le groupement de constructions prévu augmentera notablement la circulation, donc les nuisances sonores et la pollution.

Les bruits nocturnes et diurnes seront augmentés du fait d'une circulation plus importante.

Les risques pour la circulation à pied ou en vélo seront augmentés.

5.2. Question du commissaire enquêteur

Un suivi par Atmosf'air est-il prévu, avec information des riverains ?

5.3. Réponses proposées

Le cinquième thème mis en exergue porte sur les nuisances liées au trafic routier que pourrait générer la construction d'un nouveau quartier d'habitat sur le secteur de la rue de Dijon.

Performance du réseau de bus et extension du tramway

Le secteur concerné par le projet est situé dans la zone d'influence des arrêts Longènes (lignes B11 d'une fréquence de 10 minutes en heure de pointe et B19) et Gauthier (B11). Ces deux lignes sont en relation avec la ligne de tramway T1. Des évolutions seront étudiées au regard de l'urbanisation future et de la fréquentation induite.

Concernant le tracé du tramway T1, il n'est pas envisagé de l'étendre. Cette ligne dessert le quartier des Grésilles pour ensuite rejoindre l'université, ce qui constitue déjà un détour par rapport à la ligne 1 "d'avant tram", qui n'effectuait pas ce détour et desservait donc l'Est dijonnais plus rapidement.

Augmentation de la pollution et du bruit

Le programme de logements envisagé correspond à une opération de faible ampleur au regard du nombre de logements existants à Saint-Apollinaire estimé à plus de 3500 et sans aucun impact à ce titre. Par ailleurs, la construction du nouveau quartier pourra se faire en deux opérations distinctes portant sur l'ensemble des secteurs UBr1 et UBr2, ce qui échelonnerait les constructions dans le temps.

Un comptage effectué du 19 décembre 2013 au 4 janvier 2014 sur le Cours de Gray a donné une moyenne journalière de 6970 véhicules/jours. A titre de comparaison, la rocade accueille quant à elle plus de 60.000 véhicules / jour.

La construction de 160 logements représentera certes un surcroît de circulation de l'ordre de 2 à 300 véhicules / jours, mais celle-ci se répartira pour une grande partie sur des plages horaires plus étendues que les plages horaires de transit Domicile / Travail et pas nécessairement en direction de la Rocade. L'opération ne bouleversera en aucun cas la circulation dans le secteur.

De plus, il est à noter que le cours de Gray fait actuellement l'objet d'une modification de son classement sonore au titre des infrastructures terrestres de transports (ITT).
Dans son courrier du 3 février 2016, joint à la présente réponse au procès-verbal de synthèse, Mme la Préfète sollicite l'avis de la Commune de Saint-Apollinaire afin de réduire le classement sonore du niveau 3 au niveau 4 du fait de la réduction des nuisances sonores liées au trafic automobile sur le cours de Gray. Cette modification du classement de cette voie par rapport à 2012 s'explique par le réaménagement du cours de Gray (passage de 2x2 voies à 1x1 voie, revêtement plus performant en terme acoustique), l'interdiction du trafic des poids lourds et la pose d'un radar pédagogique.

Enfin, la constitution d'un front bâti plus ou moins continu le long du cours de Gray formera une protection pour les habitants du Nord du secteur de la rue de Dijon contre les nuisances sonores liées au trafic de cet axe de transit.

Suivi de la qualité de l'air
Un éventuel suivi de la qualité de l'air n'est pas pertinent dans le cadre de cette opération d'aménagement. En effet, il s'agit d'un projet situé au milieu d'une zone urbaine. Il serait malaisé de distinguer la pollution en provenance du quartier de celle émanant des autres quartiers. La pollution de l'air plus importante observée dans l'Est de l'agglomération dijonnaise s'explique en premier lieu par la concentration des grandes infrastructures routières dans cette partie du territoire, notamment l'Arc, la rocade Est, l'A31, l'A39 et d'autres axes importants tels que le cours de Gray qui accueille toujours une part du trafic de transit en provenance de la vallée de la Saône.

Du fait du caractère essentiellement résidentiel du quartier envisagé sur le secteur de la rue de Dijon, il n'y aura que peu d'augmentation de la circulation nocturne. Celle-ci sera essentiellement diurne. Néanmoins, l'augmentation sera de faible ampleur compte tenu de la diversité d'habitat souhaitée. Cela se traduira donc par des rythmes de vie différents selon les profils sociaux des habitants et donc des flux de circulation ne correspondant pas forcément aux heures de pointe.

Il est à souligner que l'OAP de la rue de Dijon permet d'engager une réflexion opportune de déplacement de la crèche vers un secteur moins exposé à la pollution.

Accidentologie des piétons et des cyclistes
Enfin, il existe effectivement une corrélation entre une augmentation du trafic automobile et les risques d'accidents pour les piétons et les cyclistes. Cependant, la construction de 160 logements, éventuellement réalisée en deux phases, n'entraînera qu'une augmentation modérée de la circulation. Par ailleurs, l'aménagement du secteur de la rue de Dijon accorde une place importante aux déplacements alternatifs à l'automobile. Ainsi, l'OAP transforme la rue de Dijon en zone de rencontre dans sa partie Nord et en cheminement piéton au Sud. Par ailleurs, il n'est pas exclu que la zone 30 du centre-bourg soit étendue aux rues adjacentes à la rue de Dijon.

6 – Problématique des logements sociaux : 7 observations

6.1. Questions et observations du public
Il a été signalé que plusieurs immeubles sont en cours de construction Route de Gray, qui pourront

accueillir de nombreuses familles, et que la recherche de terrains à bâtir dans les lotissements déjà totalement aménagés manque de réalisme.
Une crainte certaine a été exprimée concernant le fait que la construction de 160 logements (majoritairement sociaux) pourrait transformer rapidement les quartiers concernés qui deviendraient une extension des Grésilles de Dijon.
N'existe-t-il pas un risque de ghettoïsation pour le secteur Rue de Dijon ?
La concentration de la population pourrait générer des problèmes de voisinage dans les zones publiques de détente. Aussi, l'aménagement des nouveaux complexes immobiliers devra t'il prévoir de nouvelles zones de détente conviviales.
Ne pourrait-on pas envisager de limiter la création à 80 nouveaux logements et non 160, avec une capacité d'accueil de 6 000 m² ?
Des immeubles d'une certaine hauteur et rapprochés ne vont-ils pas donner à ces quartiers une allure de ZUP ?

6.2. Réponses proposées

Le sixième thème abordé par les habitants de Saint-Apollinaire concerne la construction de logements à loyer modéré dans le cadre du réaménagement du secteur de la rue de Dijon.

Crainte que le secteur de la rue de Dijon devienne une annexe des Grésilles

La crainte relative à l'éventuelle transformation du secteur de la rue de Dijon en une annexe du quartier des Grésilles n'est pas fondée. A l'inverse des grands ensembles construits dans les années 60-70, l'OAP de ce secteur vise au contraire à privilégier une programmation de logements mixtes avec seulement un tiers de logements à loyer modéré. Cela ne représente qu'une cinquantaine de logements. Le reste des logements à construire pourrait donc s'orienter vers une offre en accession libre ou en accession abordable à la propriété.
A titre d'exemple, sur le quartier Pré Thomas, les immeubles Orvitis implantés rue Albert Schweitzer, mis en location en 2012, représentent un nombre équivalent de 50 logements à loyer modéré parfaitement intégrés dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Risque de ghettoïsation du futur quartier

Il n'existe pas de risque de ghettoïsation pour la rue de Dijon. Au contraire, en cas de réalisation d'une ou deux opérations d'aménagement dans le secteur, la qualité paysagère du quartier sera améliorée grâce au remplacement d'entrepôts disgracieux par des immeubles contemporains, une végétalisation partielle des cœurs d'îlots et une transformation de la rue de Dijon en une voie apaisée. Il convient par ailleurs de rappeler que plus de 70 % de la population peut être éligible à un logement à loyer modéré.

Création d'espaces de convivialité

Compte tenu des contraintes d'aménagement du secteur de la rue de Dijon, il a été décidé de ne pas imposer de placettes ou d'aires de jeux au sein des secteurs UBr1 et UBr2. Néanmoins, la partie Sud de la rue de Dijon sera un espace intégralement piéton et elle sera végétalisée. Elle pourra donc jouer le rôle d'espace public de proximité. Par ailleurs, l'article 13 du règlement de la zone UB impose de réaliser au moins 30 % d'espaces verts au sein du secteur de la rue de Dijon. Ce pourcentage minimum d'espaces verts pourra être affecté à la réalisation d'un espace de convivialité ouvert ou non au public.

Effet « ZUP » lié à une hauteur importante

La réalisation de ce programme n'a rien à voir avec l'image qu'ont pu donner les « ZUP ». En effet, les zones d'urbanisation prioritaires des années 1960-1970 proposaient plusieurs milliers de logements (très appréciés à l'époque du fait de leur confort moderne) d'une architecture souvent très

standardisée, constituée d'un mélange de tours et de barres de grande hauteur. Ces ZUP étaient aménagées le plus souvent en extension urbaine et sans réflexion sur l'intégration dans l'environnement urbain ou naturel. Elles avaient la particularité de concentrer une offre de logements presque exclusivement sociale.

A contrario, dans le cas du secteur de la rue de Dijon, il s'agira d'un quartier proposant une diversité d'offre de logements, des services et des commerces de proximité et une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain. Les hauteurs resteront en moyenne modérées (R+3) sur le secteur et très inférieures à celles des ZUP. Par ailleurs, les hauteurs ponctuellement un peu plus importantes le long du cours de Gray (R+5) serviront de signal dans l'espace urbain contribuant ainsi à conforter cet axe majeur de centralité pour la commune.

Demande de diviser par deux le nombre de logements du secteur de la rue de Dijon
Cette proposition irait à l'encontre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU. Cette programmation de logements actée dans le PADD vise à maintenir la population à son niveau actuel afin de conserver le niveau de services de la commune (écoles, bus, etc.) et à rattraper le retard de la commune en matière de production de logements à loyer modéré. En effet, la loi impose à la Commune de respecter un taux de 20 % de logements à loyer modéré (LLM) à l'horizon 2020 et 25 % à l'horizon 2025.

De plus, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Dijonnais, que le projet de PLU est tenu de respecter, impose une densité brute de 50 logements à l'hectare pour toute urbanisation supérieure à un hectare. Une réduction du nombre de logements par deux dans le secteur de la rue de Dijon irait donc à l'encontre du SCoT.

7 – Authenticité de Saint-Apollinaire : cité 33 fois

7.1. Questions et observations du public
De nombreuses personnes, habitant rue Gauthier, Cours de Gray, rue des Bleuets, rue Saint-Jean, rue des Champs Fleuris, rue du Maire, rue Lecchenet, rue A. Fournier …ont toutes signalé leur attachement au caractère actuel de Saint-Apollinaire, où se partagent zones pavillonnaires, espaces verts, zones d'activités commerciales, logements sociaux, .. qui contribuent à donner un « esprit village » qu'ils craignent de voir disparaître.
La pétition, émanant du blog WordPress, a recueilli 382 signatures et fait part de la même remarque.

7.2. Question du commissaire enquêteur
Les constructions potentielles ont-elles été modélisées par un architecte sur un document consultable par le public ? Des maquettes sont-elles envisagées ?

7.3. Réponses proposées
Le réaménagement du secteur de la rue de Dijon, encadré par l'OAP et la recomposition progressive des rives du cours de Gray classées en zone UBr ne va pas entacher la qualité de vie et l'authenticité de la commune.

Perte d'authenticité de Saint-Apollinaire
En effet, le secteur de la rue de Dijon est actuellement occupé par des constructions hétérogènes et sans le moindre espace vert. La requalification de ce quartier permettra d'apporter un front bâti plus qualitatif, améliorant ainsi la perception visuelle de cette entrée majeure de la commune. De plus,

les cœurs d'îlots seront partiellement végétalisés. Enfin, le traitement de la rue de Dijon en zone de rencontre et en allée piétonne végétalisée permettra également de rendre le secteur plus attractif.

Le classement en zone UBr du reste du cours de Gray permet également de favoriser une requalification afin de tendre progressivement vers un front bâti plus ou moins continu, à l'image de ceux que l'on trouve au sein des villages traditionnels de Côte d'Or. Ce changement étalé dans le temps ne remettra pas en cause l'équilibre actuel de Saint-Apollinaire puisque la zone UBr n'occupe qu'une surface réduite sur la commune. Ainsi, elle ne représente que 3 % de la zone urbaine et 1 % de la surface totale de la commune.

Études préalables à la définition de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
Les abords du cours de Gray et surtout le secteur de la rue de Dijon ont fait l'objet d'études visant à tester la constructibilité des secteurs UBr, UBr1 et UBr2 et à selectionner un scénario d'aménagement. Ce travail préalable a guidé la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la rue de Dijon et du règlement des secteurs UBr, UBr1 et UBr2.
Bien entendu, comme le code de l'urbanisme l'impose, la représentation graphique des projets fera partie intégrante des éventuels permis de construire à venir.

8 - Valeur des biens immobiliers : 3 observations

8.1. Questions et observations du public
Plusieurs remarques (courriers, pétitions) ont porté sur l'impact des constructions d'immeubles à toute proximité des zones pavillonnaires, défigurant le quartier et dévalorisant les pavillons actuels. La crainte de la pression des promoteurs sur les habitants des quartiers où la construction d'immeubles est prévue est forte.

8.2. Question du commissaire enquêteur
Le maître d'ouvrage a-t-il des éléments sur l'évolution des prix du foncier dans les quartiers où de récents immeubles ont été construits ?

8.3. Réponses proposées
Les craintes exprimées par les propriétaires des maisons riveraines du secteur de la rue de Dijon ne sont pas fondées.

Perte de valeur des biens immobiliers
Les biens adjacents au secteur de la rue de Dijon pourraient au contraire voir leur valeur augmenter du fait de la réqualification dont le quartier bénéficiera et de la dynamique immobilière que cela pourra susciter.

En effet, le secteur continuera à accueillir des commerces et des équipements participant à la qualité de vie du quartier. Par ailleurs, le réaménagement du secteur de la rue de Dijon apportera certains bénéfices tels que le remplacement d'entrepôts disgracieux par des constructions contemporaines et soignées et une végétalisation partielle des coeurs d'îlot et de la rue de Dijon.

Observatoire des prix de l'immobilier
Il n'existe pas d'études spécifiques sur l'éventuelle évolution des prix de l'immobilier ancien dans des secteurs faisant l'objet d'opérations d'aménagement ou de constructions.
En effet, l'évolution des prix de l'immobilier répond à une logique multifactorielle. Ainsi la qualité propre des constructions, l'environnement proche ou plus lointain, le niveau d'équipements,

l'évolution générale du marché de l'immobilier et la perception mentale des acheteurs sont à prendre en compte lorsqu'on analyse le prix d'un bien.

Par ailleurs, il convient de rappeller que Saint-Apollinaire dispose d'un marché immobilier dynamique, notamment du fait de sa situation idéale aux portes de l'agglomération dijonnaise et proche de ses principales zones d'emplois. Il s'agit là d'une donnée géographique qui n'est pas susceptible d'évoluer dans les années à venir.

9 – Risque liés à l'eau : 2 observations

9.1. Questions et observations du public

Toutes ces constructions prévues risquent de favoriser les inondations, l'eau ne pouvant pas s'infiltrer naturellement par la terre.
Une observation dans le registre fait état « d'inconvénients de nappes phréatiques qui n'auraient pas été pris en compte ».

9.2.Réponses proposées

Le sous-sol majoritairement argileux de Saint-Apollinaire complique l'infiltration des eaux pluviales mais ne la rend pas complètement impossible.

Dispositions du projet de PLU relatives à la gestion de l'eau

L'article 4 du règlement de toutes les zones urbaines (UA, UB, UE, UZ) et à urbaniser (AUE, AUZ) impose une infiltration des eaux pluviales dans les terrains à l'occasion de nouvelles constructions ou d'extensions de constructions existantes sous réserve d'une impossibilité technique. Ce même article impose également que les eaux pluviales infiltrées fassent l'objet d'un pré-traitement afin d'éviter tout risque de pollution des nappes phréatiques.
Enfin lorsque l'infiltration n'est pas possible pour des raisons techniques, la rétention des eaux pluviales sur les parcelles est imposée avant rejet dans le réseau. Cette rétention permet de limiter les risques d'inondation par ruissellement en zone urbanisée.
En complément, l'article 13 du règlement des zones urbaines et à urbaniser impose également qu'un pourcentage minimum d'espaces verts soit maintenu sur les terrains. Cette disposition réglementaire permet de favoriser l'infiltration sur les parcelles et une rétention de l'eau par la végétation.

Zoom sur le secteur de la rue de Dijon

Pour ce qui concerne le secteur de la rue de Dijon, un réaménagement éventuel serait bénéfique pour le cycle de l'eau. En effet, les terrains de ce secteur sont actuellement entièrement imperméabilisés par des nappes de parking aérien et des hangars. Cela favorise un écoulement rapide et abondant en cas de forte pluie, accentuant les risques d'inondation par ruissellement. De plus, cela favorise les risques de pollutions diffuses des terrains adjacents du fait des résidus d'hydrocarbure charriés par les eaux de ruissellement depuis les surfaces de parking.
Dans le cadre du réaménagement du secteur, l'article 13 du règlement des secteurs UBr1 et UBr2 impose qu'au moins 30 % de l'emprise des terrains soient affectés à des espaces verts. Par ailleurs l'OAP impose des coeurs d'îlots végétalisés et l'infiltration ou la rétention des eaux doit être privilégiée du fait de l'article 4 du règlement.

10 - Rénovation des HLM de La Fleuriée : 1 remarque

10.1. Question du public
"Les habitants de St Apollinaire inquiets" demandent si les HLM de La Fleuriée seront rénovés.

10.2. Réponses proposées :
Cette observation n'est pas en relation directe avec la révision du PLU de Saint-Apollinaire. Néanmoins, La Communauté urbaine, au titre de son Programme Local de l'Habitat, s'est engagée en concertation avec les bailleurs sociaux, dans la mise en œuvre d'une programmation pluriannuelle en matière de réhabilitation thermique du parc conventionné, parallèlement au développement d'une offre nouvelle éco-performante.
Cette programmation de rénovation thermique s'inscrit dans un triple objectif : environnemental (réduction des consommations d'énergie et des gaz à effet de serre avec un objectif de Bâtiments Basse Consommation) ; social (maîtrise de la facture des locataires) et économique (plan de charges des entreprises et artisans).

Cette programmation porte en priorité sur les immeubles locatifs énergivores situés, en articulation avec les projets de rénovation urbaine, dans les quartiers relevant de la Politique de la Ville.
La programmation en cours concerne la période 2015-2020. Son contenu, en termes d'opérations de rénovation dont thermique réalisables, sera défini par les enveloppes budgétaires susceptibles d'être mobilisées, tant par les bailleurs maîtres d'ouvrage que par la Communauté urbaine mais aussi les niveaux de soutien financier de leurs partenaires (Région Bourgogne-Franche Comté, FEDER, Conseil Départemental de Côte d'Or ...).

11 - Construction d'un village pour personnes âgées : 1 proposition

11.1. Question du public
La construction d'un village pour personnes âgées sur le terrain de plusieurs hectares appartenant apparemment au SDIS ne pourrait-elle pas être étudiée ?

11.2. Réponses proposées
L'un des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est de développer une offre diversifiée de logements sur la commune, en lien avec les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) du Grand Dijon. Les logements adaptés aux personnes âgées dépendantes ou autonomes constituent l'un des aspects de cette nouvelle offre.

Satisfaction des besoins en termes de logements seniors
Plusieurs programmes de logements ont été développés récemment à Saint-Apollinaire afin d'apporter une solution adaptée au vieillissement de la population, notamment la résidence "Atout'âge".
Néanmoins, une offre complémentaire pourrait être construite sous la forme d'un "Vill'âge bleu" ou sous une autre forme, par exemple dans le cadre du réaménagement du secteur de la rue de Dijon.

Particularité du terrain du SDIS
Le terrain du SDIS est concerné par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Dijon – Longvic qui interdit d'y construire des logements. S'il était envisagé par l'Etat de réviser le PEB pour faire suite à la fermeture de la base aérienne 102, ceci pourrait conduire à une réduction de l'emprise impactée. Dans cette hypothèse, la construction de logements pourrait y être autorisée après révision du PLU.

C'est pourquoi, le PADD du projet de PLU identifie le secteur des Courbes Royes comme un site préférentiel de développement de l'habitat au delà de l'échéance du PLU en cas de levée partielle ou totale du PEB. Cette orientation générale a été traduite réglementairement par le classement du terrain du SDIS en zone Ax. Cela correspond à une zone agricole non pérenne où l'activité agricole est protégée mais où la construction de bâtiments agricoles n'est pas autorisée afin d'éviter que des investissements soient réalisés par les exploitants sur un site qui risquerait d'être urbanisé à moyen terme.

12 – Observations diverses du public : 6

12.1. Observations du public

La prolongation de la « durée de consultation du public » a été faite de nombreuses fois oralement, peu de personnes ayant compris que le projet était déjà si avancé. La pétition, émanant du blog WordPress, qui a recueilli 382 signatures, fait part de la même demande.
Il est proposé que les projets des promoteurs soient soumis aux habitants pour avis, afin de privilégier un aménagement harmonieux avec espaces verts
Sur les registres et dans les courriers, il est fait état de plusieurs mentions de « désaccord » pur et simple sur le projet.

12.2. Réponses proposées

Il n'est pas possible juridiquement d'intégrer une disposition dans le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation soumettant les permis de construire ou d'aménager à l'avis préalable des habitants.

Néanmoins, la Commune de Saint-Apollinaire a un principe constant de présentation des projets d'urbanisme aux habitants proches des secteurs concernés et ce, en fonction de leur importance, soit lors des rencontres annuelles de quartier soit lors de réunions organisées spécifiquement avec les aménageurs.
En matière d'espaces verts, et plus globalement dans la recherche de solutions durables et écoresponsables, le recours à un paysagiste est un prérequis sur les opérations d'aménagement d'importance réalisées au cours de ces dernières années sur la commune (quartiers Val Sully et Pré Thomas).
Sur le périmètre de l'OAP de la rue de Dijon, une hauteur limitée à proximité du pavillonnaire existant et un recul minimal imposé permettront de faire une transition la plus mesurée possible avec les secteurs plus anciens.

Le Grand Dijon prend bonne note des désaccords purs et simples au projet de PLU.

13 – Pétitions : 424 signatures

13.1. Questions et observation du public

Compte-tenu du nombre de signataires, le commissaire enquêteur a choisi de traiter les pétitions et lettres-modèle au nombre de 3 ayant reçu un total de 424 signatures dans un paragraphe séparé, bien que s'y retrouvent les différents thèmes traités ci-dessus.

A/ Lettre ouverte (référence SA 33 – 13 signatures) : afin de limiter les nuisances, les signataires demandent de diviser par 2 le nombre de logements, de restreindre le nombre d'habitants à 180, d'intégrer des aires de jeux / détente sur les parcelles UBr1 et UBr2, de prévoir l'aménagement de la place de la Maison des associations.

B/ Pétition distribuée dans les boites aux lettres, lancée par des habitants de la rue Saint-Jean (référence SA 4 – 29 signatures) : sur 19 d'entre elles, il n'existe aucun commentaire venant compléter le texte pré-rédigé. Concernant les 10 autres, il est fait mention du refus de constructions en limite de propriété, de la gêne occasionnée par l'effet de surplomb (co-visibilité), de la nécessité d'espace verts, de la présence de commerces de proximité, des problèmes de stationnement et de circulation, de la limitation à 2 étages des futurs immeubles, du devenir de la crèche.

Une contre-proposition est à signaler : la construction de maisons individuelles R + 1 en lieu et place de collectifs.

C/ Lettre-type de contestation du PLU (référence SA 18 – 382 signatures) : les lettres qui m'ont été remises (signatures originales) sont toutes identiques, émanent du blog créé par les habitants du Bourg et présentent les revendications suivantes :

- Demande de prolongation de l'enquête publique,
- Limitation en zones UA et UB d'une hauteur maximale de 6 mètres (11 m au faîtage),
- Absence de construction en limite séparative : retrait de 4 m imposé, en particulier entre les zones UB et UBr,
- Aménagement du secteur rue de Dijon :
    - 80 logements, 6 000 m^2 au maximum,
    - Flux de circulation uniquement vers le Cours de Gray,
    - Intégration de zones conviviales,
    - Hauteur des bâtiments limitée à R + 3, voire moins, en proximité de pavillons,
    - Une place de parking par tranche de 40 m^2 et 1 au moins par logement,
- Le maintien des commerces de proximité.

13.2. Réponses sur la pétition de type "lettre ouverte"

- Concernant la réduction du nombre de logements par deux dans le secteur de la rue de Dijon, la réponse figure dans le dernier paragraphe du thème 6 relatif aux logements à loyer modéré. La réduction du nombre d'habitants d'un quartier à un chiffre précis n'est pas possible ni souhaitable car cela irait à l'encontre des libertés fondamentales des citoyens.
- Concernant les aires de jeux et de détente en secteurs UBr1 et UBr2, la réponse figure dans le paragraphe n°3 du thème 6.
- En ce qui concerne le point évoqué du parking de la Maison des Associations , cet espace de stationnement situé en entrée sur la rue Saint-Jean qui offre une possibilité de sortie sur la rue au Maire est fréquemment utilisé par des véhicules en transit. Ceux-ci ont parfois une vitesse excessive. Cette situation, si elle perdure, amènera à étudier des solutions propres à limiter la vitesse sur ce secteur.

13.3. Réponses sur les pétitions distribuées dans les boites aux lettres

- Dans le cadre du projet de PLU, il a été souhaité autoriser l'implantation en limite de propriété en zone UA comme en zone UB afin de favoriser l'évolution des constructions existantes et de permettre ainsi aux habitants de rester dans leur logement en les adaptant aux différents âges de la vie. A titre d'exemple cet assouplissement des règles d'implantation facilitera la construction d'une

véranda ou d'une pièce supplémentaire pour un nouvel enfant.
- Concernant la gêne occasionnée par l'effet de surplomb (covisibilité), des éléments de réponse figurent dans le thème 2.
- Concernant la question des espaces verts en secteurs UBr1 et UBr2, la réponse figure dans le paragraphe n°3 du thème 6.
- Concernant la question des commerces de proximité et de la crèche des éléments de réponse figurent dans le thème 4 de la présente note.
- Concernant la circulation et le stationnement des éléments de réponse figurent dans les thèmes 3 et 5.
- Des éléments de réponse concernant la limitation de la hauteur des logements à deux étages et la contre-proposition de construire uniquement des maisons individuelles en R+1 figurent au début du thème n°2.

13.4. Réponses aux pétitions de type "lettre-type de contestation du PLU"
- Concernant la demande de prolongation de l'enquête publique, cette possibilité est effectivement prévue par le code de l'environnement. En effet, l'article L. 123-9 stipule que "*par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de trente jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête*". Il s'agit néanmoins d'une procédure exceptionnelle que le commissaire enquêteur n'a pas estimé nécessaire au regard des enjeux et du déroulement de l'enquête publique.

- La proposition de la limitation de la hauteur à 6 mètres à la sablière et à 11 mètres au faitage en zone UA et UB comme c'est le cas dans le PLU de 2005 n'est pas souhaitable. En effet, l'augmentation de la hauteur à la sablière à 7 mètres dans le projet de PLU vise en premier lieu à favoriser l'évolution du bâti existant. Dans certains cas cette hauteur supplémentaire permettra de surélever une toiture afin d'aménager un comble plus confortable qu'avec une hauteur à la sablière de 6 mètres.

- La même logique de souplesse du règlement a prévalu lors de l'écriture du règlement qui supprime le retrait obligatoire de 4 mètres par rapport aux limites séparatives que pour l'augmentation de la hauteur à 7 mètres. Ce nouveau cadre réglementaire permettra d'adapter plus facilement le bâti au confort moderne et à l'évolution des besoins des ménages au cours de leur vie.

- Concernant la réduction du nombre de logements par deux dans le secteur de la rue de Dijon, la réponse figure dans le dernier paragraphe du thème 6 relatif aux logements à loyer modéré.

- Concernant les flux de circulation en direction du cours de Gray des éléments de réponse figurent dans le thème 5.

- Concernant la question de zones de convivialité en secteurs UBr1 et UBr2, la réponse figure dans le paragraphe n°3 du thème 6.

- Des éléments de réponse concernant la limitation de la hauteur des logements à R+3 voire moins figurent au début du thème n°2.

- Concernant la proposition de porter la norme de stationnement en zone UB à 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement des éléments de réponse figurent dans le thème 3.

Synthèse longue du dossier de révision du PLU de Saint-Apollinaire
Phase approbation

1. **Caractéristiques de la commune** (données issues de l'INSEE, annexes sanitaires et rapport de présentation)

1.1. Territoire :

- Canton de Saint-Apollinaire (nouveau découpage issu du décret n°2014-175 du 18/02/2014)
- Communauté urbaine – Grand Dijon
- commune du SCoT du Dijonnais – 1ère couronne du pôle métropolitain

1.2. Population :

- en 2012 : 7012 habitants (taux de croissance annuel 2007 – 2012 : + 2,7 %)
- en 2007 : 6134 habitants (taux de croissance annuel 1999 – 2007 : + 2,5 %)
- en 1999 : 5025 habitants (taux de croissance annuel 1990 – 1999 : - 1,2 %)
- en 1990 : 5577 habitants (taux de croissance annuel 1982 – 1990 : + 2,4 %)

Évolution démographique :

- croissance soutenue et régulière depuis 1975, à l'exception d'une baisse entre 1990 et 1999
- évolutions (positives et négatives) très nettement portées par le solde migratoire
- solde naturel positif même s'il a tendance à diminuer peu à peu

Structure de la population

- taux de rotation de la population faible (7,7 % entre 2003 et 2008). Parc de logement en cours de diversification (plus de logements collectifs de taille petite à moyenne) sur la période 2007 - 2012
- population plus agée que la moyenne du Grand Dijon et phénomène de vieillissement en cours

1.3. Habitat :

- en 2012 : 3258 logements
- en 2007 : 2738 logements
- en 1999 : 2077 logements
- en 1990 : 2027 logements
- 96 % de résidences principales en 2012 (3127)
- 0,6 % de résidences secondaires en 2012 (20)
- 3,4 % de logements vacants en 2012 (111)
- logements vacants en augmentation (71 en 2007)
- résidences principales en augmentation (2645 en 2007)
- résidences secondaires en légère baisse (22 en 2007)

Typologie des logements :

- 56,9 % du parc est constitué de maisons 2012 (contre 63,2 % en 2007)
- 42,8 % du parc est constitué d'appartements (contre 36,6 %)
- parc récent (31 % des logements datent d'après 1999 et 97 % datent d'après 1947)
- majorité de logements moyens (T3, T4 – 44,4 % du parc en 2012 contre 45,8 % en 2007) et grands (T5 et plus : 41,2 % du parc en 2012 contre 43,5 % en 2007)

Statut d'occupation :

- 68,3 % des occupants sont propriétaires en 2012 (contre 75,1 % en 2007)
- 30,8 % de locataires en 2012 (24 % en 2007)
- La diversification du parc par statut d'occupation au cours des dernières années est donc très

marquée, avec un augmentation importante de la part des locataires
- 522 logements à loyer modéré en 2013 (16 % des résidences principales), contre 10,25 % (242) en 2001
- Depuis 2013 241 logements à loyer modérés ont été autorisés. Cela devrait porter la part de logements à loyer modéré à 21,5 % à l'horizon 2016

Taille moyenne des ménages : en légère baisse sur les 5 dernières années : 2,24 en 2012 (2,32 en 2007)
Rythme de construction : 73 logements entre 1999 et 2009. 375 logements autorisés récemment

1.4.Emplois (2012) :
- Population de 15 à 64 ans : 4464 personnes
- Population active : 76 % soit 3410 personnes
- Population active occupée : 92,1 % soit 3142 personnes
- Population active au chômage : 8,1 % soit 279 personnes
- 407 sociétés pour 2910 salariés
- 4432 emplois sur la commune (4145 en 2007)
- création de nombreux emplois à prévoir avec l'aménagement de l'écoparc Dijon-Bourgogne
- indicateur de concentration de l'emploi : 139,9 % (150 % en 2007)
- principalement des professions intermédiaires (30 %) et des ouvriers (30 %). Les employés (19 %) ainsi que cadres et les professions intellectuelles supérieures (15%) sont également bien représentés
- Sur les 255 entreprises, la majorité est orientée vers le commerce, les services et le transport (255, soit 62,7 %)
- 17,5 % des actifs résident sur la commune (15,3 % en 2007)
- nombreuses migrations journalières, principalement effectuées en voiture particulière (79,4 %). La part des déplacements effectués en bus (10 %)
- présence de 3 zones d'activités existantes (Longènes, CapNord, Bois Guillaume) et d'une zone d'activités en cours de développement entre les communes de Quetigny et Saint-Apollinaire (écoparc Dijon-Bourgogne – 95 ha du côté Saint-Apollinaire)
- Les zones d'activités existantes disposent de potentialités foncières de développement en extension urbaine et / ou en renouvellement

1.5. Agriculture :
- 4 sièges d'exploitation sur la commune, qui exploitent aussi des terres à l'extérieur de la commune, dont 3 sont orientés vers les grandes cultures (céréales et oléagineux) et 1 est polyculteur - éleveur
- 12 exploitants dont le siège est à l'extérieur de la commune exploitent des terres sur la commune
- un diagnostic a été réalisé par la Chambre d'Agriculture dans le cadre de la révision du PLU

1.6. Réseaux et équipements :
Équipements :
- mairie, poste, police municipale, 9 médecins généralistes, plusieurs spécialistes, opticiens et orthophonistes, médialude (médiathèque et bibliothèque), espace Tabourot des Accords comprenant une salle de spectacle de 450 places. Un centre des loisirs récemment construit dans le secteur Pré Thomas. Nombreux équipements sportifs

Équipements scolaires et petite enfance :
- 3 groupes scolaires disposant d'une capacité de 9 classes de maternelle et de 16 classes élémentaires. Les élèves du secondaire dépendent des collèges et lycées des communes

voisines de Quetigny et Dijon. La capacité d'accueil en crèche et halte garderie sur la commune est d'environ 60 places réparties dans deux établissements

Commerces et services :

- pôles de commerces et de services dans les quartiers de la Fleuriée et de Pré Thomas et sur le cours de Gray

1.7. Réseaux :

alimentation en eau potable :

- compétence du Grand Dijon
- service d'alimentation en eau délégué à la Lyonnaise des Eaux jusqu'en avril 2021
- eau en provenance de la ressource alluviale de Poncey-lès-Athée, de la ressource de Morcueuil, du champs captant des Gorget et des sources du Suzon. Parmis ces ressources les trois dernières sont soumises à une zone de répartition de l'eau (ZRE) du fait d'un constat récurent de tensions existantes sur la ressource en eau et sur le milieu naturel
- Consommation en eau en 2013 : 369.977 m^3
- Stockage assuré par le réservoir de la rocade, d'une capacité de 300 m^3

assainissement :

- compétence Grand Dijon
- eaux traitées par le SOGEDO jusqu'en décembre 2018, avec deux stations d'épuration d'une capacité de 480.000 équivalent habitant au total (Eau vitale à Dijon-Longvic et à Chevigny-Saint-Sauveur)
- zonage d'assainissement approuvé en 2007
- réseau de type unitaire et séparatif
- quelques fermes et habitations (lieux-dits Arbrecey et Champ Levé) ainsi que le cimetière classés assainissement autonome

eaux pluviales :

- compétence Grand Dijon
- le règlement favorise l'infiltration et / ou la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- La récupération des eaux pour des usages non domestiques est recommandée

déchets :

- compétence Grand Dijon
- gestion concédée à Diveo (Véolia Propreté)
- volume de déchet supérieur à la moyenne du Grand Dijon : 300,46 Kg / an / habitant contre 244 Kg / an / habitant
- collecte 3 fois par semaine
- traitement des déchets assurés au centre de Dijon-Valmy (recyclage et incinération)
- déchetterie la plus proche à Quetigny (70.000 véhicules / an)

principales infrastructures de transport :

- RD700 (Arc), RD 70 (cours de Gray), RN274 (Rocade), RD 107b / 125d (relie Saint-Apollinaire à Quetigny), RD 104 (Varois - Ruffey)
- nuisances sonores : RN 274 (catégorie 1), Arc (catégorie 2), A31 (catégorie 2), RD70 (catégories 3 et 4), RD 125b (catégorie 4), rue du Dr Schmitt (catégories 3 et 4), rues de Cracovie, d'Yser, de Malines et du Brot (catégorie 3)
- plan d'exposition au bruit (PEB) – l'essentiel de la moitié Sud du territoire est classé en zone B. Cette zone concerne une zone pavillonnaire construite avant l'adoption du PEB (quartiers Abbé Pierre et Champs Prieur)

déplacement et transports :

- desserte par le réseau Divia (Lignes B11 et B19 – 20 arrêts)
- 3 sentiers de randonnée du Grand Dijon (PR n°32, 33, 34)
- présence d'un maillage relativement complet de pistes cyclables et de chemins piétonniers au sein des quartiers ou le long des principaux axes routiers

desserte numérique :

- réseau ADSL
- Il est prévu que l'ensemble des foyers de Saint-Apollinaire soient desservis par la fibre optique France Telecom d'ici 2018.

1.8. Environnement :

Topographie :

- relief peu marqué (de 216 m à 287 m)
- le point haut se trouve au Fort de la Redoute

Géologie, pédologie :

- territoire très largement marqué par le "complexe saumon du Dijonnais", de nature argileuse et imperméable
- absence de carrière

Hydrographie :

présence de deux cours d'eau : le Bas-Mont au Nord et le Cromois au Sud en limite avec Quetigny. Les deux cours d'eau ne traversent le territoire que ponctuellement. Nombreux cours d'eau temporaires à l'Est.

- SDAGE RM du 17 décembre 2009
- SAGE de la Tille en cours d'élaboration par l'établissement public territorial de bassin (EPTB) Saône et Doubs. Le délais d'élaboration du SAGE est fixée au plus tard au 31 décembre 2015 par l'arrêté interpréfectoral de délimitation du périmètre du SAGE en date du 2 décembre 2011
- classement en Zone de Répartition des Eaux, par arrêté préfectoral du 25 juin 2010

Occupation du sol :

- territoire essentiellement composé d'espaces agricoles et urbanisés
- présence de jardins familiaux (Coulée verte, Fort de la Redoute, Pré Thomas) et d'une vigne communale

Consommation foncière passée :

- 38,2 ha d'espaces consommés en 10 ans :
- Pré Thomas : 22 ha pour 600 logements (42 lgts / ha) dont 6,6 ha de parc et 1,4 ha de jardins familiaux
- Extension de Cap Nord : 14,1 ha
- Centre commercial Intermarché et Porte des Longènes (hôtel, restaurants) : 2,1 ha

Paysage :

- paysage de la plaine de l'Est dijonnais (espace ouvert de grandes cultures et urbanisation)
- larges ouvertures visuelles
- 2 entités principales : la zone urbaine et la zone agricole
- 2 coupures importantes : la RN274 (Rocade) et RD700 (Arc)
- présence de sites d'activités plus ou moins disgracieux : CapNord séparé du reste de la commune par le Fort de la Redoute et une bande agricole, Longènes à l'Ouest de la rocade, Bois Guillaume le long du cours de Gray et écoparc Dijon-Bourgogne
- plusieurs cônes de vue remarquables identifiés depuis le Fort de la Redoute, au sein du tissu urbanisé et dans la plaine agricole du Nord

Risques :

- surexposition des populations vivant à proximité de la rocade à la pollution athmosphérique néanmoins, les concentrations respectent les valeurs réglementaires
- risque sismique très faible (zone 1)
- 3 arrêtés de catastrophe naturelle pour des inondations et coulées de boues (1984, 1999 et 2013)
- risque d'inondation par remontée de nappe (sensibilité forte à très forte dans l'extension de CapNord, l'écoparc Dijon-Bourgogne et dans une moindre mesure au Sud de Pré Thomas)
- aléa retrait / gonflement des argiles moyen sur les secteurs d'habitation – 1 arrêté de catastrophe naturelle pour mouvement de terrain lié à la réhydratation des sols en 2004
- transport de matières dangereuses de surface (RD 70, RD 700, RN 274) et souterrain (gazoduc traversant la commune du Nord au Sud)
- lignes à haute tension traversant la commune du Nord au Sud, notamment au droit des zones d'activités de Bois Guillaume et de CapNord
- 8 ICPE soumises à déclaration ou à autorisation localisées dans l'extension de CapNord et à Bois Guillaume
- site et sols pollués : 3 sites BASIAS / BASOL dont 1 à CapNord et 2 à Bois Guillaume

Patrimoine naturel, biodiversité :

- absence de protection réglementaire

Trames verte et bleue :

- les cours d'eau permanent de Saint-Apollinaire constituent le seul enjeu cartographié par le SRCE, au titre de la sous-trame "eau". Néanmoins, ils ne sont pas qualifiés de réservoirs de biodiversité
- trames verte intraurbaine (coulée verte) et périurbaine (espaces naturels et agricoles allant du Fort de la Redoute à l'Ouest de la ZAC du Val Sully, parc du Pré Thomas). Trame bleue le long des cours d'eau permanent (Cromois et Bas Mont)

Patrimoine bâti, archéologique :

- l'église, le chateau accueillant la mairie et la Redoute sont inscrits au titre des monuments historiques
- le PLU inventorie et protège 27 éléments ou ensembles de patrimoine bâti sur la commune dont le centre ancien, des maisons de bourg, des anciens corps de ferme, des murs de pierre, ainsi qu'un exemple d'architecture contemporaine (Mille Club)
- 15 sites archéologiques, principalement localisés de part et d'autre de l'Arc et à l'Est de CapNord

1.9. Paysages urbains

Structure du bâti :

- développement principalement axé autour du village et du cours de Gray
- l'évolution des secteurs des Longènes et de CapNord est deconnectée du reste de Saint-Apollinaire et est directement reliée à la dynamique urbaine de Dijon
- développement de l'habitat par lotissements au Sud du cours de Gray et aux Longènes dans les années 60 à 80
- développement de l'habitat et d'équipements sous forme de ZAC des années 70 aux années 2000 (Fleuriée, Val Sully, Pré Thomas)
- développement des principales zones d'activités entre 1962 et 1984 (Ouest Bois Guillaume, CapNord, Longènes)
- extension des zones d'activités existantes (CapNord et Bois Guillaume) entre 2001 et 2013
- densité brute globalement faible (15 lgts / ha) dans les zones résidentielles du fait de nombreux espaces verts, parkings et équipements publics et de la prédominance de l'habitat

individuel
- la densité brute des zones résidentielles devrait connaitre une augmentation avec les opérations en cours presque exclusivement situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (à l'exception de l'opératuion d'habitat destinée aux gens du voyage)
- la structure du bâti sera modifiée principalement par l'écoparc Dijon-Bourgogne et par les extensions des zones d'activités de Bois Guillaume et des Longènes

Espaces publics :
- 5 places publiques majeures (place Alfred Grevin et place des Etats de Bourgogne à Val Sully, esplanade Emile Pigeon à l'Est de la mairie, place Aristide Briand, place de l'Eglise)
- autres places publiques : "le Kiosque" et place Roger Gallemard située à l'intersection entre la rue Mitterrand et le cours de Gray
- espaces publics naturels : parc de la Redoute, parc des 4 éléments, pelouse au Nord de la mairie, parc du pré Thomas, parc des Varennes, Square du Chanoine Kir, square du 19 mars
- le cours de Gray a fait l'objet d'un réaménagement sur presque toute sa longueur à Saint-Apollinaire

Entrées de ville :
- 3 axes routiers sont classés en tant que "voie à grande circulation" (RD70, RD 700) ou en tant que voie express (RN 274). A ce titre, elles font l'objet d'une étude "loi Barnier" (ou d'entrée de ville) conformément à l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme
- sept entrées principales globalement de bonne qualité
- 1 et 2 : entrées Est et Ouest constituées par le cours de Gray (RD 70)
- 3 : entrée Est par l'Arc (RD 700)
- 4 : entrée de ville "douce" depuis la route de Quetigny
- 5 : entrée Sud par la RD 125
- 6 et 7 : entrées de ville Ouest par la voie Georges Pompidou (rocade) et par la rue Kessel

Lisières d'urbanisation :
- lisières urbaines globalement rectilignes et dénuées de transition avec l'espace agricole
- ces lisières sont néanmoins adoucies par la présence de parcs et d'espaces verts (parc de la Redoute, parc du Pré Thomas, ...)

1.10. Potentialités :

150 logements dont 30 % de LLM envisagés par la reconversion du site "rue de Dijon", d'une surface d'1,7 ha (soit environ 90 lgts / ha) – localisation stratégique et très centrale (cours de Gray)
une dizaine de logements par la densification du tissu urbain diffus
environ 5 logements par changement de destination d'une ancienne grange

1.11. Perspectives d'évolution

Projet en cours :
- habitat adapté aux gens du voyage à CapNord : 15 logements sur 1,4 ha soit 11 lgts / ha
- projet de logements sur un ancien hangar agricole rue Tabourot des Accords : 20 LLM sur 0,15 ha soit 133 lgts / ha
- CLHS des Lilas : 52 logements dont 10 LLM sur 0,56 ha soit 93 lgts / ha
- Petites Longènes : 3 logements sur 0,17 ha soit 18 lgts / ha
- Projet sur ancien bâtiment sur le cours de Gray : 70 lgts dont 50 % de LLM sur 0,39 ha, soit 180 lgts / ha
- permis d'aménager pour une zone artisanale "Extension de Bois Guillaume"
- ZAC écoparc Dijon-Bourgogne

- projet de PLU portant sur la période 2016-2020
- taux d'occupation : 2,24 en 2012 et 2,15 en 2020
- 7012 habitants en 2012
- objectif : 8000 habitants en 2020, soit un taux de croissance annuel de 1,68 % et l'accueil de 988 habitants supplémentaires. La majeure partie de l'apport de population est engendrée par les opérations en cours. Le taux de croissance annuel entre 2016 et 2020 sera donc proche de 0 %

2. <u>Calcul présent dans le rapport de présentation :</u>

Estimation du nombre de logements :

- maintien de la population sur la période 2016-2020 : 165 logements
  - baisse du nombre de résidences secondaires et de logements vacants : 0 logement supplémentaire
  - renouvellement du parc : 0 logement supplémentaire
  - desserrement des ménages : besoin de 165 logements
- accueil de nouveaux habitants sur la période 2016-2020 : 0 logements
  - 0 nouveaux habitants avec un taux d'occupation de 2,15
- **besoin de 165 logements sur la période 2016-2020**
- 165 logements produits ou programmés depuis 2016 :
  - 150 logements par la requalification du secteur "rue de Dijon"
  - 15 logements par densification du tissu pavillonaire et par changement d'usage

- Extension : Aucune, le tissu urbain permettant de répondre au besoin

3. <u>Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)</u>

Les études et réflexions engagées par la Commune de Saint-Apollinaire ont permis d'élaborer un PADD qui repose sur 3 axes :

- protéger et mettre en valeur l'environnement, les paysages et l'espace agricole ;
- préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain ;
- favoriser le renouvellement urbain pour maintenir le niveau de population et poursuivre le développement économique.

La protection et la mise en valeur de l'environnement, des paysages et de l'espace agricole reposent sur quatre orientations générales :

- préserver l'espace agricole en limitant l'étalement urbain ;
- préserver la trame verte afin notamment de maintenir les continuités écologiques ;
- valoriser les franges périurbaines en confortant la coulée verte ceinturant la ville ;
- construire les futures zones urbaines en tenant compte des logiques paysagères.

Pour préserver le cadre de vie et améliorer le fonctionnement urbain, le PADD préconise de :

- conforter l'axe structurant de Saint-Apollinaire, le cours de Gray ;
- préserver l'identité patrimonial de la commune ;
- conforter les centralités de quartier et maintenir des espaces de respiration ;
- favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun ;
- mieux connecter le quartier des Longènes au reste de la ville.

Enfin, en vue de favoriser le renouvellement urbain pour maintenir le niveau de population et poursuivre le développement économique, il est prévu de :

- favoriser la mixité sociale et générationnelle de l'habitat ;
- favoriser le renouvellement urbain pour la réalisation de nouveaux logements ;
- envisager un développement urbain de qualité à plus long terme dans le secteur des Courbes Royes ;
- développer l'offre d'équipements, notamment dans les secteur Pré Thomas et Parc du Temps Libre ;
- améliorer la couverture numérique du territoire ;
- soutenir l'offre commerciale et de services le long du cours de Gray et au sein des quartiers ;
- aménager un nouveau parc d'activités économiques dans un souci de développement durable : l'écoparc Dijon-Bourgogne ;
- réhabiliter le site à vocation industrielle des Longènes et y développer de nouvelles activités ;
- engager une requalification de la zone d'activités de Bois Guillaume et y développer un parc tertiaire ;
- pérenniser l'activité agricole.

En matière d'accueil d'habitants, la volonté de la municipalité est de stabiliser la population à l'horizon du PLU, soit 8000 habitants. Par rapport au dernier recensement, de 2012 (7000 habitants), cela correspond à un accroissement annuel moyen soutenu d'1,68 %. Néanmoins, il a été calculé que l'objectif démographique de 8000 habitants sera atteint avec les opérations de logements actées entre 2012 et 2015 (375 logements).
Les 165 logements supplémentaires programmés par le PLU ont pour objectif de stabiliser la population pour la période de mise en application du document d'urbanisme (2016-2020). Ces logements n'apporteront donc pas de population supplémentaire. Ils seront construits exclusivement en renouvellement urbain, notamment au sein du secteur de la rue de Dijon (zones UBr1 et UBr2), faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
En ce qui concerne la mixité sociale, la commune de Saint-Apollinaire est soumise à l'article 55 de la loi SRU, qui lui impose que 20 % de son parc de résidences principales soit composé de logements à loyer modéré (LLM) à l'horizon 2020. De plus, la loi Duflot a remonté le seuil à 25 % de LLM à l'horizon 2025. Les opérations en cours et les opérations programmées dans le PLU devraient permettre à la commune d'approcher 22 % de LLM à l'horizon 2020.

Le nouveau PLU affiche une consommation foncière de 127 hectares (ha) de surfaces agricoles et naturelles, principalement pour les besoins en développement économique (112 ha – 88 %). Le reste est dédié à la réalisation d'équipements publics (14 ha – 11 %) et la construction de logements (1 ha – 1 %).
Néanmoins, 100 ha (79 %) de cette consommation foncière totale concernent des projets actés antérieurement au nouveau PLU : ZAC Ecoparc Dijon-Bourgogne (96 ha), permis d'aménager pour l'extension de la zone d'activités économiques Bois Guillaume (3 ha), opération d'habitat adaptée à la sédentarisation des gens du voyage (1 ha).
De plus, la surface totale des zones agricoles est augmentée de 10 hectares par rapport au PLU approuvé en 2005, au détriment principalement des zones d'extension à vocation de développement économique.

4. Traduction réglementaire du PADD dans les OAP, le règlement et le zonage

Le projet de PLU de Saint Apollinaire est concerné par trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- l'OAP de la « Rue de Dijon » qui vise à favoriser et à encadrer la réalisation d'une opération de renouvellement urbain mixte (habitat / équipements / activités) à dominante habitat. La programmation définie pour ce site intègre notamment la production de 150 logements dont au moins 30 % de LLM. L'orientation encadre également l'insertion de l'opération dans son environnement urbain, les accès au site et les circulations internes ;
- l'OAP de la Porte des Longènes a pour objectif de favoriser la réalisation d'un parc d'activités économiques à vocation principalement médicale et hospitalière. L'orientation définit notamment l'insertion de l'opération vis-à-vis de son environnement (écoquartier Hyacinthe Vincent, Rocade, etc.) et les accès au site ;
- l'OAP du Parc du Temps Libre a pour objectif d'encadrer l'extension au Sud du complexe sportif et d'équipements Parc du Temps Libre / Espace Tabourot. Il s'agit principalement de limiter l'impact visuel des nouvelles installations sportives et de loisirs depuis la voie rapide de l'Arc et les autres axes de circulation adjacents.

Le règlement et le zonage, comme les OAP, permettent de décliner les orientations générales du PADD, notamment :

- la préservation des fonctionnalités écologiques, des paysages et des espaces naturels remarquables par le classement des espaces identifiés en zone agricole protégée (Ap), en zone naturelle, en espaces d'intérêt paysager, en secteur de parc ou en espaces boisés classés;
- la protection des bâtiments présentant un intérêt architectural par leur identification au plan de zonage en tant qu'éléments du patrimoine d'intérêt local et par la réalisation de fiches descriptives annexées au règlement;
- l'amélioration des déplacements des piétons et des vélos dans la commune par la réalisation des liaisons prévues par deux emplacements réservés dans le secteur agricole du Cromois et à l'Ouest de la zone d'activités Bois Guillaume;
- le maintien et le développement des zones d'emplois de la commune par un règlement de secteurs adaptés à l'évolution maîtrisée des zones d'activités existantes (CapNord, Bois Guillaume, Longènes) ainsi qu'au développement des zones d'extension, notamment la ZAC Ecoparc Dijon-Bourgogne;
- la préservation de la mixité fonctionnelle des quartiers de Saint-Apollinaire en autorisant les activités économiques compatibles avec l'habitat en zone UA et UB et en interdisant les commerces en zone d'activités,
- la préservation d'une activité agricole forte par le classement de plus de 40 % du territoire en zone agricole (A), par la limitation du développement des ensembles bâtis isolés existants dans l'espace agricole et par la limitation des surfaces vouées à l'urbanisation (U et AU).

Partition du territoire communal par zone

Zones	Caractère de la zone	Surfaces (ha)
U	**Zone urbaine**	**372,8**
UA	***Centre ancien***	***7,7***
UB	***Zone urbaine mixte à dominante résidentielle***	***190***
dont : UB		*127,9*

Zones	Caractère de la zone	Surfaces (ha)
UB1	*opérations récentes des secteurs Longènes et Pré Thomas*	*24,6*
UB2	*Centre du quartier Pré Thomas*	*4,3*
UBg	*Habitat adapté à la sédentarisation des gens du voyage de CapNord*	*1,4*
UBh1	*Secteur d'habitat collectif de la rue de Mirande*	*0,7*
UBh2	*Secteur d'habitat collectif de la Fleuriée*	*15,1*
UBp	*Ferme du hameau de Sully*	*3,4*
UBr	*Secteur de renouvellement du cours de Gray*	*10,8*
UBr1	*OAP Rue de Dijon secteur Ouest*	*1,2*
UBr2	*OAP Rue de Dijon secteur Est*	*0,7*
UE	***Zone d'activités***	***143,5***
dont :		
UE	*CapNord*	*76,1*
UE1	*Bois Guillaume*	*8,5*
UE2	*APRR*	*4,6*
UE3	*Bois Guillaume*	*24*
UE4	*TPC AVX*	*9,6*
UE5	*Secteur de renouvellement de l'Ouest de Bois Guillaume*	*8,4*
UE6	*Secteur de nouvellement du Nord de la Porte des Longènes*	*7,2*
UE7	*Secteur Courbes Royes*	*5,2*
UZ	***Zone d'équipements publics***	***31,6***
dont :		
UZ1	*Pré Thomas*	*4,7*
UZ2	*Espace Tabourot / Parc du Temps Libre*	*26,9*
AU	**Zone à urbaniser**	**127,5**
dont :		
AUE1a	*Porte des Longènes – secteur Nord*	*7,5*
AUE1b	*Porte des Longènes – secteur Sud*	*3,4*
AUE2	*Extension Bois Guillaume*	*5,6*
1AUE	*Ecoparc Dijon-Bourgogne*	*111*
A	**Zone agricole**	**449,4**
dont :		
A		*362,6*
Ah	*Secteur où l'évolution de l'habitat est encadrée – Courbes Royes*	*0,3*
Al	*Secteur où l'évolution vers des activités de loisirs est autorisée – Arbressey*	*2,2*
Ap	*Secteur agricole inconstructible pour la protection du paysage*	*78,9*
Ax	*Secteur inconstructible d'agriculture non pérenne – Courbes Royes*	*5,3*
N	**Zone naturelle**	**72**
dont :		
N		*58,4*
Nj	*Secteur de jardins familiaux*	*3,3*
Nℓ	*Secteurs de loisirs – extension du Parc du Temps Libre*	*4,9*
Np	*Secteur inconstructible – protection des vues depuis la Redoute*	*5,3*
Total		**1024,6**

5. <u>Autres</u>

- révision du POS emportant élaboration du PLU approuvée en 2005
- espaces boisés classés
- éléments patrimoniaux (L.151-19)
- secteurs de parc, espaces d'intérêt paysager et alignements d'arbre à conserver (L.151-23, alinéa 1)
- chemins à préserver (L.151-38)
- terrains cultivés en milieu urbain à protéger (L.151-23, alinéa 2)
- mise en place de secteurs de protection (R. 123-11, b en vigueur au 31 décembre 2015) dans les zones de danger autour des canalisations de transport de gaz
- emplacements réservés pour la création de deux aménagements cyclables et d'un équipement public

Communauté urbaine – Grand Dijon

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Apollinaire

Synthèse courte

Éléments de diagnostic

Superficie de 1024,6 ha

7012 habitants en 2012
3258 logements en 2012 dont :

3127 résidences principales (96 %)	20 résidences secondaires (0,6 %)	111 logements vacants (3,4 %)
56,9 % de logements individuels	42,8 % de logements collectifs	
68,3 % de propriétaires	30,8 % de locataires	

- 522 LLM - 16 % du parc de logements en 2013 (données Grand Dijon)
- Création de 241 LLM prévus dans les opérations en cours, ce qui devrait porter la part de LLM à 21,5 % à l'horizon 2016
- Taille des ménages : 2,24 en 2012

Population active totale : 3410
Nombre d'emplois sur la commune : 4432

Indicateur de concentration d'emploi : 139,9 %

- Ecoparc Dijon-Bourgogne (111 ha sur la commune dont 15,3 ha concernés par l'Arc et les autres axes routiers) : bureaux, artisanat, industrie
- CapNord (76,1 ha sur la commune) : zone d'activités mixte à dominante industrielle et artisanale
- Bois Guillaume (46,5 ha) : zone d'activités mixte à dominante industrielle et artisanale
- Longènes (32,3 ha) : zone d'activités mixte à dominante industrielle et artisanale
- Courbe Royes (5,2 ha) : zone accueillant des commerces et des bureaux
- 4 sièges d'exploitations agricoles dont 1 en polyculture-élevage. 12 agriculteurs extérieurs à la commune exploitent des terres à Saint-Apollinaire

- Équipements : gamme de service relativement complète (à l'exception des établissements d'enseignement secondaire).
- AEP : compétence du Grand Dijon déléguée à la Lyonnaise des Eaux. Eau principalement en provenance de Poncey-lès-Athée
- Eaux usées : compétence du Grand Dijon déléguée à la SOGEDO. Zonage d'assainissement approuvé en 2007. Assainissement collectif séparatif et unitaire. STEP Eau Vitale (Dijon-Longvic) et Chevigny-Saint-Sauveur (480.000 équivalent-habitants au total)
- Eaux pluviales : compétence Grand Dijon. Infiltration et / ou rétention à la parcelle (article 4 du règlement du PLU)
- Transports, axes et déplacements : desserte par le réseau Divia (lignes B11 et B19)
- Relief peu prononcé et paysage de plaine agricole offrant des vues dégagées, notamment depuis la Redoute
- Commune située dans le périmètre de la ZRE et du SAGE du bassin de la Norges et de la Tille. Deux cours d'eau permanents, le Cromois et le Bas Mont et plusieurs cours d'eau temporaires

- Risque d'inondation par remontée de nappe dans les zones d'activités
- Aléa retrait-gonflement des argiles moyen dans les secteurs résidentiels
- Nuisances sonores routière (RN 274, RD 700, RD 70) et aéronautique (PEB)
- Trames verte intra-urbaine et périurbaine (coulée verte) et bleue le long des cours d'eau
- 38,2 ha consommés au cours des 10 dernières années (22 ha pour l'habitat et 16,2 ha pour l'activité)

Perspective d'évolution

- Stabilisation de la population à 8000 habitants à horizon 2020
- 375 logements actés et prévus à court terme (indépendamment du projet de PLU)
- Besoin de 165 logements sur la période du PLU (2016-2020) pour répondre au desserrement des ménages
- 165 logements programmés sur la période 2016-2020 dans le projet de PLU

165 logements en renouvellement	renouvellement du secteur « Rue de Dijon » : 150 changement de destination : 5 logements levée de vacance : 0 logement densification du tissu urbain : 10 logements
0 logement produit par extension	Aucune extension pour l'habitat n'est prévue

3 OAP portant sur les secteurs UBr1 et UBr2 (Rue de Dijon), AUE1 (Porte des Longènes) et Nl (Extension du Parc du Temps Libre) ont été définies afin de veiller à la qualité de l'aménagement de ces espaces et d'encadrer leur programmation. Ces OAP visent à favoriser la qualité paysagère et environnementale (intégration paysagère du site, valorisation architecturale et environnementale des constructions) et à assurer le bon fonctionnement urbain (accès et desserte de la zone pour tous les modes de déplacement). L'OAP de renouvellement urbain « Rue de Dijon » définit une programmation en matière d'habitat (densité, mixité sociale, ...) et de mixité fonctionnelle (le bâti à vocation d'habitat intégrera du commerce et / ou des équipements publics)

Autres éléments

- protections d'espaces verts remarquables : espaces boisés classés (L. 113-1), secteurs de parc, espaces d'intérêt paysager et alignements d'arbre à conserver (L. 151-23, 1er alinéa), terrains cultivés en milieu urbain à protéger (L.151-23, 2e alinéa)
- éléments patrimoniaux (L. 151-19)
- chemins à préserver (L. 151-38)
- mise en place de secteurs de protection (R123-11 b du code d'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015) dans les zones de danger autour des canalisations de transport de gaz
- emplacements réservés pour la création de deux aménagements cyclables et d'un équipement public

Zonage

Zone	U				AU		A	N
	UA	UB	UE	UZ	AUE	1AUE		
Surf (ha)	7,7	190	143,5	31,6	16,5	111	449,4	72
	372,8				**127,5**		**449,4**	**72**

Commune de Saint-Apollinaire
Révision PLU
Approbation

Plan de synthèse non exhaustif

VAROIS ET CHAIGNOT

RUFFEY-LES-ECHIREY

DIJON

QUETIGNY

Al
A
Ap
UE1
AUE2
UE3
UE1
UE5
1AUE
Ah
UE7
Ax
UBg
UE
Nj
Nj
N
Np
N
Nj
UB
UBp
UBh2
UA
UBr
UBr1
UBr2
UBh1
UZ1
UZ2
UE4
UE6
UB2
UB1
Ap
Nl
AUE1a
UE2
AUE1b
UB
UB1
A
N

OAP :
1. Rue de Dijon
2. Porte des Longènes
3. Extension Parc du Temps Libre

Secteurs de mixité sociale
Secteurs de protection liés aux canalisations de gaz
Chemins à conserver
Linéaire végétal à conserver
Espaces d'intérêt paysager

0 500 1 000M

septembre 2016 - Planification et Réglementation