

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

9

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 24 juin 2013



MAIRIE DE DIJON

Président : M. REBSAMEN

Secrétaire : Mme MASLOUHI

Membres présents : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - M. DESEILLE - Mme DILLENSEGER - M. MARTIN - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. EL HASSOUNI - Mme METGE - M. DUPIRE - Mme REVEL-LÉFEVRE - M. BERTELOOT - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme MARTIN - Mme KOENDERS - M. PRIBETICH - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET-RICHARD - Mme BLETTERY - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - M. IZIMER - Mme ROY - Mme TRUCHOT-DESSOLE - Mme HERVIEU - Mme FAVIER - M. LOUIS - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mme MODDE - Mme CHEVALIER - Mme JUBAN - Mme GAUTHIE - M. BOURGUIGNAT - M. BROCHERIEUX - M. HELIE - M. DUGOURD - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE - M. OUAZANA

Membres excusés : Mme TENENBAUM (pouvoir M. MILLOT) - M. MASSON (pouvoir Mme MODDE) - M. GRANDGUILLAUME (pouvoir M. PRIBETICH)

Membres absents : Mme BIOT - M. ALLAERT - M. BORDAT - Mme MILLE

OBJET

DE LA DELIBERATION

Zone d'Aménagement Concerté Ecocité Jardin des maraîchers - Déclaration de projet

Monsieur Pribetich, au nom de la commission de l'écologie urbaine, expose :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 28 septembre 2009, le Conseil Municipal a confié à la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD) l'aménagement du territoire Grand Est compris entre la voie ferrée d'Is-sur-Tille et l'entrée Est de la ville depuis l'avenue du Mont-Blanc.

Depuis lors, le Conseil Municipal a entériné l'engagement d'une première opération sur un tènement autour des anciens abattoirs de la Ville en décidant la création de la ZAC "Ecocité Jardin des maraîchers" le 22 décembre 2011 et en approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics lors de sa séance du 28 juin 2012.

Cette opération, d'une surface de 19,6 hectares, délimitée par le boulevard de Chicago au Sud, les rues Amiral Pierre et Champeaux à l'Est et la voie ferrée Dijon - Is-sur-Tille à l'Ouest, va concourir à la réalisation d'un écoquartier mêlant une variété programmatique (logements locatifs à loyer modéré, en accession abordable et en accession libre), typologique (collectif, intermédiaire et individuel groupé) en matière d'habitat conformément au Programme Local de l'Habitat et proposant une mixité fonctionnelle (1 500 logements environ, accompagnés d'une offre en bureaux, commerces et services).

Le projet de programme des équipements publics prévoit une programmation d'espaces publics déclinés sous forme de lieux singuliers qui animent l'écoquartier (place en entrée est du quartier, mail à dominante végétale, jardins potagers en frange Ouest, square côté boulevard de Chicago) et la création d'une structure viaire et ses réseaux divers maillant le quartier, qui comprend tous les espaces dédiés à la circulation (voies du mail, voies mixtes, venelles, etc.).

L'aménagement de ce nouveau quartier va débuter par le site des anciens abattoirs propriété de la Ville.

En parallèle, il a été souhaité de poursuivre la maîtrise foncière du restant des terrains compris entre les rues Docteur Bertillon, Commandant Abrioux, Philippe Guignard et Amiral Pierre en ayant le cas échéant recours à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ainsi, par délibération du 28 juin 2012, le Conseil Municipal m'a autorisé à solliciter de Monsieur le Préfet de la Région Bourgogne, Préfet de la Côte d'Or, l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe, étant précisé que la Déclaration d'Utilité Publique a été demandée au profit de la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise.

Par arrêté préfectoral du 30 janvier 2013, Monsieur le Préfet a ordonné l'ouverture d'une enquête publique conjointe relative à :

- l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, au profit de la SPLAAD, du projet d'aménagement de la ZAC Ecocité Jardin des maraîchers,
- l'enquête parcellaire destinée à déterminer avec précision les biens à acquérir en vue de la réalisation du projet ainsi que la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés.

Ces enquêtes publiques conjointes se sont déroulées du vendredi 1er mars au mardi 2 avril 2013 inclus en mairie centrale et à la mairie de quartier Mansart.

Par courrier en date du 7 mai 2013, Monsieur le Préfet a transmis à la Ville le rapport et les conclusions de Monsieur le commissaire-enquêteur et a demandé à cette dernière de se prononcer sur l'intérêt général du projet conformément à l'article L. 11-1-1 du code de l'expropriation.

En application de l'article L. 126-3 du code de l'environnement, il est fait mention dans la présente déclaration de projet des éléments suivants.

Objet de l'opération

L'opération, d'environ une vingtaine d'hectares, limitée au Sud par le Boulevard de Chicago, les rues Amiral Pierre et Champeaux à l'Est et la voie ferrée Dijon - Is-sur-Tille à l'Ouest consiste en l'aménagement d'un écoquartier pour partie sur une ancienne friche industrielle - les anciens abattoirs - et pour l'autre sur des terrains maraîchers depuis plus d'une décennie abandonnés ; sont également présents des pavillons habités rue Amiral Pierre ainsi qu'une activité rue Ernest Champeaux.

Les objectifs principaux du projet d'aménagement de cet écoquartier visent, conformément au dossier de création de la ZAC à :

- créer un nouveau quartier d'habitat afin de contribuer au développement raisonné et durable de la ville,
- encourager la mixité urbaine, sociale et intergénérationnelle,
- procéder à la ré-agglomération du tissu urbain de l'entrée Est de Dijon,
- porter le projet dans le cadre d'une démarche environnementale exemplaire et ambitieuse.

En outre, les principaux enjeux du projet consistent à développer un quartier attractif en :

- garantissant une gamme diversifiée d'habitat,
- offrant des logements de qualité, peu consommateurs d'énergie et d'espace,
- accueillant une nouvelle centralité dont l'intérêt urbain portera aussi sur les quartiers voisins (proximité des services, baisse des déplacements),
- proposant une offre de bureaux complémentaire des autres sites dédiés à l'activité économique, propice à l'implantation de nouvelles entreprises,
- rattachant ce site peu valorisé aujourd'hui au reste de la ville.

Le secteur objet de l'opération est classé en zone d'urbanisation future dans l'EcoPLU (AUG). Il fait partie des tènements repérés au document d'urbanisme comme support d'un aménagement à

programmer pour répondre aux objectifs d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération

Le projet permet de répondre aux enjeux socio-démographiques retenus dans le Plan Local d'Urbanisme.

En effet, à l'appui du Programme Local de l'habitat (PLH) et du SCOT, le PLU a défini les secteurs supports d'une urbanisation nouvelle permettant d'atteindre les objectifs de production de 1 000 logements par an dont 850 neufs étant entendu que sont pris en compte dans ces objectifs quantitatifs, le renouvellement du parc de logements, les besoins liés à l'évolution de la composition des ménages et notamment la diminution de la taille moyenne des foyers liée au vieillissement ainsi qu'aux décohabitations, séparations et divorces, et la situation de la vacance immobilière.

Qualitativement, ces objectifs intègrent une diversité de l'offre nouvelle afin de répondre aux besoins exprimés et permettre à tous ceux qui le souhaitent de résider dans l'agglomération : habitat à loyer modéré (près de 9 000 demandes enregistrées en mars 2013 dont 5 700 demandeurs pour Dijon ; en moyenne, trois candidats pour un logement attribué), accession sociale et abordable sous plafonds de ressources, accession libre et investissement locatif.

Conformément à l'EcoPLU, le projet développera une offre locative à loyer modéré de l'ordre de 35% et en accession abordable à hauteur minima de 15%.

Motifs urbains et environnementaux

La majorité des secteurs identifiés au PLU pour répondre aux enjeux démographiques sont des sites de régénération de la ville sur elle-même ; le site retenu pour l'Ecocité Jardin des maraîchers, même s'il est classé en zone d'urbanisation future, relève davantage d'une approche de recomposition urbaine plus que d'étalement urbain. En cela, il est en cohérence avec les objectifs du SCOT, qui prône un développement maîtrisé et économe en espace ; pour mémoire la densité brute est de 70 logements / hectare.

En outre, le projet viendra requalifier deux espaces de part et d'autre de la rue Docteur Bertillon aujourd'hui en grande partie à l'état de friche urbaine.

La prise en compte d'une desserte évolutive en transports publics du futur quartier (voie en site propre réservée), la volonté de développer des commerces de proximité, le choix d'un plan de composition accordant une part importante aux liaisons douces articulées autour d'un mail vert central, au traitement des rues en zones de rencontre, la présence d'une trame végétale forte permettant d'assurer des continuités écologiques, la pluralité programmatique, la reconstitution de jardins potagers pour une superficie d'environ un hectare, la conception d'un quartier orienté vers l'infiltration systématique des eaux de pluies, la réversibilité des stationnements organisés en rez-de-chaussée, l'objectif de construction BBC a minima, sa desserte par le réseau de chaleur urbain font de ce quartier un projet exemplaire d'un point de vue environnemental.

Prise en considération de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale

Conformément à l'article R. 122-8 du code de l'environnement, le projet de l'Ecocité Jardin des maraîchers a fait l'objet d'une étude d'impact qui a été d'une part mise à la disposition du public lors de la concertation préalable à la création de la ZAC et d'autre part annexée au dossier de Déclaration d'Utilité Publique.

L'avis de l'autorité environnementale a été rendu le 30 août 2011. Dans ses conclusions, il est mentionné que : "*L'étude d'impact est globalement de bonne qualité ; elle aborde tous les thèmes de l'environnement et de la santé. L'étude écologique est particulièrement opportune.*"

Il est également rappelé que l'inventaire faunistique et floristique a été qualifié de "*bonne qualité*" par l'autorité environnementale, qui a aussi confirmé que les enjeux avaient été "*bien vus*" et que les mesures visant à préserver "*la fonctionnalité écologique et favorisant le maintien des espèces présentes sur le site étaient prévues*".

Néanmoins des précisions ont été demandées sur :

- *les possibilités d'affectation des terrains en fonction des sols pollués et de la sensibilité des eaux souterraines* : il est précisé que sur la qualité des sols et la gestion de leur éventuelle pollution, la validation de l'Agence Régionale de Santé a été demandée ; à la suite de l'envoi de l'ensemble des éléments de diagnostic et de l'Étude Qualitative des Risques Sanitaires à l'ARS en mai 2012, un avis favorable a pu être rendu le 29 août 2012 sur le dossier de Déclaration d'Utilité Publique de ce projet ;

- *les principes de desserte en tous modes du site depuis le centre-ville, les quartiers riverains et les équipements* : il est indiqué que le plan de circulation automobile du quartier limite la perméabilité vers le centre-ville pour inciter aux modes doux pour les petits trajets ; la continuité des flux en modes doux sera prévue par un aménagement le long du boulevard de Chicago, vers le Parc de la Colombière, ainsi que le long du mail central ; la liaison vers le centre-ville sera ensuite assurée par les allées du Parc ; pour les transports en commun, la desserte du quartier sera assurée par un arrêt sur la place

centrale ; celui-ci pourra être complété par un arrêt complémentaire sur le boulevard de Chicago ; de même, le projet est conçu afin de permettre à terme l'accueil d'un transport en commun en site propre ;

- *le fonctionnement écologique du site en lien avec le Parc de la Colombière et le cimetière* : il est rappelé que le projet de l'Ecocité Jardin des Maraîchers s'inscrit dans la dynamique du territoire Grand Est ; ainsi, la réflexion portée sur ce périmètre de 19,6 hectares dépasse les enjeux internes au site et s'inscrit dans une démarche urbaine à plus grande échelle ; le projet s'organise, en particulier avec le mail central, pour permettre la connexion urbaine et écologique de sites aujourd'hui indépendants ; cet objectif sera défini plus précisément lors de la conception des espaces publics, par le biais de choix d'espèces végétales favorables à la création de trames vertes, véritables corridors de biodiversité ; le cheminement jusqu'à la rue d'Auxonne et le cimetière, ainsi que le mail à créer le long de l'avenue Kennedy, sur la commune de Longvic pour rejoindre le parc de la Colombière, devront recueillir l'accord de tous les partenaires concernés ;

- *la prise en compte des nuisances sonores existantes* : la bonne prise en compte des niveaux sonores préexistants a été faite par le biais d'une étude acoustique précise et concrète au regard du plan d'aménagement du site ; l'ensemble des dispositifs permettant de minimiser les nuisances sonores liées aux infrastructures existantes a été intégré au projet (recul, organisation des masses bâties...) ; l'objet de l'étude acoustique a été de préciser les principes techniques à imposer aux constructeurs pour garantir une qualité de vie supérieure à celle prévue par les normes actuelles pour les futurs habitants et actifs du site ;

- *les contraintes d'emprise du projet LGV* : le parti d'aménagement s'est basé sur les règles d'urbanisme en vigueur au sein de l'EcoPLU vis-à-vis du projet de tunnel ferroviaire de la LGV ; la servitude liée au passage en souterrain de la branche ouest de la LGV Rhin-Rhône est reportée sur les documents graphiques. Dans les secteurs concernés par cette servitude, les fondations, ainsi que tout ouvrage ou équipement technique permettant leur réalisation, de toute construction ou installation, à l'exception de celles nécessaires à la réalisation de la branche ouest de la LGV Rhin-Rhône doivent se situer à plus de 13 m au-dessus du toit du tunnel. Les dispositions de l'EcoPLU n'entraînent pas d'inconstructibilité sur cette zone, mais laisse la possibilité de bâtir sur des fondations légères.

L'ensemble de ces précisions ont été intégrées à l'étude d'impact du dossier de Déclaration d'Utilité Publique du projet par mise à jour en avril 2012.

Prise en considération des résultats de l'enquête publique

Dans son rapport, Monsieur le commissaire-enquêteur fait état de 46 observations consignées sur les registres et 8 courriers ou contributions qui lui ont été adressés. Il relève que *"les observations majoritaires ne sont pas opposées intrinsèquement au projet mais souhaitent le maintien d'une zone de 6 ou 7 hectares réservée au jardinage "autogéré"."*

A la suite du procès-verbal de synthèse des observations établi par le commissaire-enquêteur et communiqué à l'aménageur le 9 avril 2013, un mémoire en réponse jugé *"complet et très détaillé"* lui a été transmis.

Dans les éléments de réponse apportés aux observations émises lors de l'enquête publique conjointe les éléments suivants peuvent être soulignés.

- *Remarques émises concernant l'état initial, la prise en compte de l'aspect social de l'occupation par le collectif, la démarche sociale, pédagogique* : l'état initial du site, que ce soit par le biais de l'étude d'impact ou de l'analyse du site menée par l'urbaniste du projet, constitue le socle de la conception de l'Ecocité Jardin des maraîchers. Le projet urbain s'appuie sur les caractéristiques du site pour en faire les forces du projet ; la conservation de bâtiments, en particulier du hall des anciens abattoirs, la réutilisation des matériaux (pierres de bourgogne, recyclage des bétons issus de la démolition, ...), l'aménagement de jardins potagers et vergers, la conservation de la pleine terre dans les cœurs d'îlots privatifs (absence de parking souterrain), sont autant d'éléments contextuels témoignant de la bonne prise en compte de l'état initial du site. S'agissant de *"l'aspect social"* mis en avant dans le cadre des jardins actuellement cultivés, il est rappelé qu'il s'agit d'une occupation sans titre de terrains privés : le contenu qualifié de "social" du projet de collectif des jardiniers, relevé par certaines personnes ayant émis des observations au cours de l'enquête publique, ne saurait modifier la nature illégale de cette occupation des terrains. Cet état de fait ne peut constituer un moyen de pression.

- *Remarques émises sur la trame verte, les espaces verts projetés* : la conception des espaces publics du projet s'est appuyée sur les principes édictés dans l'orientation d'aménagement de l'EcoPLU. L'objectif est d'offrir une porosité du quartier pour l'ensemble de la faune et de la flore. Comme indiqué dans le dossier, par le biais d'une présence végétale forte, de réelles continuités écologiques (le long du mail, le long de la voie ferrée, par le biais des noues) seront aménagées au sein du quartier. Le choix des espèces plantées, leur agencement, ainsi que leur mode de gestion future, permettront à la fois de conserver la biodiversité présente, mais aussi de la développer en restaurant la partie aujourd'hui occupée par les anciens abattoirs. Pour rappel, sur les 19,6 hectares aménagés, 7 hectares seront des espaces verts (4 hectares au sein des espaces publics, 3 hectares au sein des parcelles privées), soit environ 36% de la surface du projet.

- *Remarques émises sur le financement du projet* : le financement de cette opération d'aménagement, dont les dépenses globales représentent environ 37 millions d'euros, est assuré à 90% par la vente de terrains aux opérateurs immobiliers chargés de construire les logements. Une subvention d'équilibre est toutefois nécessaire de la part de la Ville pour compenser la réalisation d'équipements publics qui dépassent largement le simple usage par les habitants du quartier : coulée verte constituée par le mail central, jardins familiaux, aménagement d'une place centrale support d'animation dépassant le quartier, future école le cas échéant ; il s'agit aussi de garantir la mixité sociale souhaitée (50% en accession abordable et locatif à loyer modéré) et la qualité paysagère du projet.

Au vu de l'ensemble de ces éléments et après analyse du dossier, Monsieur le commissaire-enquêteur a constaté que :

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

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

En conséquence de quoi il a émis un avis favorable à la demande préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC Ecocité Jardin des maraîchers.

Considérant les avis et observations de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire et les réponses apportées par la Ville, au vu des conclusions et de l'avis favorable sans réserve ni recommandation de Monsieur le commissaire-enquêteur,

Compte tenu que l'attractivité résidentielle et la dynamique du territoire des années à venir se préparent aujourd'hui et que l'Ecocité Jardins des maraîchers est une composante, parmi plusieurs autres projets, de cette volonté de faire de l'agglomération un territoire d'avenir, il est proposé de confirmer l'intérêt général de l'opération d'aménagement Ecocité Jardin des maraîchers.

Si vous suivez l'avis favorable de votre commission de l'écologie urbaine, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- 1- déclarer le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté Ecocité Jardin des maraîchers d'intérêt général ;
- 2- solliciter de Monsieur le Préfet de la Région Bourgogne, Préfet de la Côte d'Or la Déclaration d'Utilité Publique de cette opération correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté, au profit de la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SPLAAD) bénéficiaire de la convention d'aménagement ;
- 3- m'autoriser à signer tout acte à intervenir pour l'application de ces décisions.

Rapport adopté à la majorité :

pour : 43

abstentions : 8