PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ENQUÊTE PUBLIQUE

ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT DE DIJON MÉTROPOLE DU 16 AVRIL 2019

Consultation du public du mardi 14 mai au vendredi 14 juin 2019

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Commission d'enquête présidée par Monsieur Jean-Michel OLIVIER
Membres: Mme Anne-Marie FRANÇOIS, M. Jean-François DURAND,
M. Jean-Marie FERREUX et M. Daniel MARTIN

Table des matières

1 - COMMUNICATION DES OBSERVATIONS....4
2 - CLIMAT DE L'ENQUÊTE ET BILAN GÉNÉRAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC 4
3 - MÉTHODOLOGIE D'EXAMEN DES OBSERVATIONS....4
4 - LES THÈMES ABORDÈS PAR LE PUBLIC....5
4.1 Généralités....5
4.2 La Procédure....5
4.2.1 Déroulement de l'enquête publique....5
4.2.2 Le dossier....6
4.3 - Habitât....6
4.3.1 La densification....6
4.3.2 La bétonisation....7
4.3.3 La mixité sociale....7
4.3.4 Architecture....7
4.3.5 Logements inoccupés et rénovation....7
4.3.6 Qualité de vie....7
4.4 Mobilités....8
4.4.1 Transports en commun....8
4.4.2 La circulation....8
4.4.3 Le stationnement....9
4.4.4 Modes doux....10
4.4.5 Voiries....10
4.4.6 Personnes à mobilité réduite....10
4.5 Environnement....11
4.5.1 Changement climatique....11
4.5.2 L'air....11
4.5.3 Le bruit....11
4.6 La nature en ville....12
4.6.1 Parcs et jardins....12
4.6.2 Coefficient de biotope....12
4.7 Le zonage....12
4.8 Le règlement....13
4.8.1 Les hauteurs....13
4.8.2 L'implantation....14
4.8.3 Les servitudes....14
4.8.4 Le stationnement lié à la construction....15
4.9 Les activités....15
4.9.1 Économiques....15
4.9.2 Commerces....15
4.9.3 Agricoles....15
4.9.4 Emplois....15
4.10 Divers....16
4.10.1 L'évolution démographique....16
4.10.2 Le droit de préemption....16
5 LES OBSERVATIONS PORTANT SUR DES LIEUX PRECIS....16
5.1 Généralités....16
5.2 Le Pré aux chevaux à Bretenière....17
5.3 Montagne Sainte Anne à Dijon....17
5.4 Ancienne clinique à Fontaine les Dijon....17
5.5 Les lentillères à Dijon....18

5.6 Quartier rue Claude Rossignol....18
5.7 Quartier Montchapet à Dijon....19
5.8 Le Bois du Roy à Chevigny_Saint-Sauveur....19
5.9 Les Allées du Parc à Dijon....20
5.10 Les quartiers Mirande-Monmuzard-Université à Dijon....20
5.11 Quartier Larrey à Dijon....21
5.12 Ancien site Amora à Dijon....21
5.13 Saint Apollinaire....22
5.14 Avenue des Marronniers à Talant....22
5.15 Copropriété Bellerive à Dijon....22
5.16 Les hauts de Dijon....23
5.17 Projet N° 12 à Fontaine-lès-Dijon....24
5.18 Quartier des Bourroches à Dijon....25
6 LES DEMANDES INDIVIDUELLES....25
7 QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE....40

1 - COMMUNICATION DES OBSERVATIONS

En exécution de l'article R123-18 du Code de l'Environnement fixant les modalités de clôture de l'enquête publique, je soussigné M. Jean-Michel OLIVIER, président de la commission d'enquête, déclare :

- avoir rencontré Mme Berthommier représentant du président de DIJON METROPOLE convoqués par mes soins, le lundi 1 juillet 2019 à 11 heures 00;
- lui avoir présenté et commenté une synthèse des observations du public accompagnée des questions de la commission d'enquête.
- l'avoir invité à produire ses éventuelles réponses dans un délai de quinze jours, soit au plus tard le mardi 16 juillet 2019.

2 - CLIMAT DE L'ENQUÊTE ET BILAN GÉNÉRAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux règles et dans de bonnes conditions. La proximité des élections municipales s'est faite ressentir mais sans excès. Au cours de leurs entretiens avec le public, les membres de la commission d'enquête ont souvent dû rappeler qu'ils n'étaient pas les porteurs de projet et que la commission donnait un avis général sur le projet et les règles projetées et non pas sur son application à une parcelle particulière.

Durant l'enquête, toutes les observations produites par le public conformément aux modalités prévues par l'arrêté du président de Dijon Métropole en date du 16 avril 2019 ont déposé sur le site du registre dématérialisé. A la clôture de la consultation du public, la commission d'enquête a constaté que le public avait déposé 1382 observations tous moyens d'expression confondus soit un taux de participation de 0,54 % et une observation pour 186 habitants. Le taux de participation atteint se situe dans la moyenne supérieure des résultats des enquêtes de PLUi de collectivités de même type.

3 - MÉTHODOLOGIE D'EXAMEN DES OBSERVATIONS

La commission d'enquête a constaté à la lecture des premières interventions du public que celles-ci se répartissaient en trois groupes :

- celles qui concernent les thématiques générales du projet sans viser un lieu précis ;
- celles qui concernent des lieux précis souvent abordés par le public, généralement des OAP ou des projets ;

- et des observations plus individuelles qui concernent principalement des demandes relatives au classement de parcelles et/ou de modification locale du règlement.

4 - LES THÈMES ABORDÈS PAR LE PUBLIC

4.1 Généralités

Compte tenu du grand nombre de contributions, dans cette partie du procès-verbal de synthèse, la commission d'enquête regroupe les remarques du public selon les thèmes et sous thèmes évoqués par le public qu'elle a retenu. Elle synthétise les arguments présentés par le public sur chacun de ces thèmes et sous-thèmes. De la lecture des observations du public, la commission d'enquête a dégagé 9 thèmes dans lesquelles elle a réparti ces observations :

La procédure ;

L'habitat

La mobilité

L'environnement

La nature en ville

Le zonage

Le règlement

Les activités

Les divers

Pour répondre aux observations du public résumées et synthétisées dans ce document, le maître d'ouvrage est invité à consulter également les originaux dont il a une copie.

4.2 La Procédure

Une cinquantaine d'observations traite de ce thème directement ou non. Elles concernent le déroulement de l'enquête, le dossier et notamment son accessibilité.

4.2.1 Déroulement de l'enquête publique

Quelques personnes se sont plaintes de l'absence de permanence à Talant, à Longvic et à Dijon ville. La durée de l'enquête a été jugée trop courte surtout pour un dossier volumineux. La publicité de l'enquête fait également l'objet de critiques ainsi on estime que si on ne lit pas le Bien le Public et on ne passe pas devant la mairie on ignore qu'il y a une enquête. Le maire de Talant, plusieurs élus du conseil métropolitain et quelques particuliers ont demandé une prolongation de l'enquête publique notamment en vue de l'implantation d'un parc photovoltaïque et également compte tenu de la complexité du dossier. Une personne signale un dysfonctionnement du registre dématérialisé le 12

juin à 7 h 04. Des personnes estiment qu'il n'y avait pas assez de permanences et d'autres sont satisfaites de leurs contacts avec les membres de la commission

4.2.2 Le dossier

Le public se plaint du dossier et lui reproche d'être volumineux, abstrait, complexe et d'avoir un caractère trop technique et trop technocratique. Pour d'autres, c'est un exemple d'une société de normes. Des personnes font état de difficultés d'accès aux prescriptions applicables sur une parcelle précise, « c'est un vrai jeu de piste ». Il était difficile voire impossible pour certains de se localiser sur les plans. Au cours des permanences, il s'est révélé que le choix de certaines couleurs de la carte des hauteurs entraînait parfois des confusions comme pour les projets et la hauteur de 21 m principalement pour les petites surfaces.

Certains apprécient l'accès aux pièces du dossier par internet et la possibilité de s'exprimer sur un registre dématérialisé.

4.3 - Habitât

4.3.1 La densification

Ce sous-thème est celui qui a été le plus souvent évoqué par des habitants exprimant leur mécontentement, voire leur indignation à propos de la densification et de ses conséquences.

Quelques-uns admettent qu'il faille densifier l'habitat afin de protéger les terres agricoles et les espaces naturels, mais que cela devait se faire de manière « raisonnable ».

Le public estime que les densités prévues sont trop élevées, jusqu'à 280 logements à l'hectare.

Les opérations en cours (site des anciens abattoirs, programme immobilier de la cité de la gastronomie,...) sont cités comme des exemples de ce qu'il ne faudrait pas faire, rappelant les ZUP des années 1960-1970 dont de nombreuses ont été démolies et les problèmes qui en découleront plus tard.

Ce refus de la densification s'exprime également avec force sur les points suivants :

- interdire la construction d'immeubles hauts jouxtant des pavillons,
- interdire la construction d'immeubles dans les zones pavillonnaires, (ou limiter leur hauteur à 2 étages),
- l'absence d'équipements collectifs consécutifs à l'augmentation de population (aires de jeux pour les enfants, stationnement, écoles, desserte par les transports en commun,...),
- le manque d'espaces verts,

- le refus des bonus et dérogations alibis permettant de construire plusieurs étages supplémentaires,
- la pression outrancière des professionnels de l'immobilier.

De nombreuses personnes citent des exemples de réalisations actuelles comme la transformation récente de la rue Victor Hugo, exemple malheureux de ce que les dijonnais ne veulent plus subir.

Une conclusion revient : Dijon est encore une ville agréable à vivre, avec un centre historique préservé remarquable, mais les quartiers périphériques ne doivent pas être livrés aux promoteurs pour les détruire.

4.3.2 La bétonisation

Ce terme est exprimé, le plus souvent en complément à la densification ; en général, il ne s'appuie pas sur des faits précis mais relève plus de l'aspect massif de certaines réalisations et de la qualité des matériaux utilisés, en opposition au maintien des espaces verts. Il semble visé également les grandes surfaces de béton unies et la minéralisation des abords des bâtiments.

4.3.3 La mixité sociale

Ce thème est très largement abordé, expression d'un « ras le bol » de nombreux habitants face aux incivilités et aux difficultés de cohabitation

Forte mobilisation des habitants de Talant pour refuser la construction de nouveaux logements sociaux et réduire à 20% leur part dans la commune. Cette proposition apparaît dans de nombreuses autres observations ; certains demandent simplement de diminuer ce pourcentage dans les zones où il est élevé, donc une meilleure répartition sur la Métropole. De nombreuses interventions proposent de limiter le taux de mixité sociales dans les nouveaux programmes d'OPA soit à 20 % pour une partie et à 25 % pour d'autres.

4.3.4 Architecture

L'architecture et la qualité architecturale apparaissent dans de très nombreuses d'observations, sous deux aspects :

- la protection des pavillons du XIXème siècle, synonymes d'harmonie et de qualité de vie grâce à leur qualité architecturale,
- le rejet des immeubles récents pour cause de piètre qualité architecturale et parce qu'ils ne respectent pas l'harmonie des constructions voisines.

Il s'agit également d'une marque d'attachement au patrimoine local.

4.3.5 Logements inoccupés et rénovation

Ce thème est très largement repris par le public qui fait état de 6 000 à 7 000 logements inoccupés dont il estime qu'ils devraient être réhabilités en priorité pour

réduire d'autant les besoins de nouveaux logements. L'évaluation de ces besoins dans le dossier est jugée irréaliste.

4.3.6 Qualité de vie

Ce thème constitue une synthèse des aspirations des habitants de la Métropole.

Elles expriment la dégradation (ou la forte crainte d'une dégradation) de la qualité de vie des dijonnais, notamment dans les quartiers pavillonnaires, avec l'application des dispositions du projet de PLUi.

Associée à la préservation de l'environnement, la qualité de vie s'oppose directement à la densification.

4.4 Mobilités

Remarques générales : les données spécifiques de la mobilité, contribuant à la qualité de vie, ont été prises en compte par le public. Des constats portent sur des manques . Des propositions sont faites pour contribuer à l'amélioration des déplacements, moyens indispensables avec le projet affiché de la suppression de l'usage de la voiture, dans le contexte du changement climatique.

4.4.1 Transports en commun

Du fait de la densification générale, et donc de l'augmentation des besoins en déplacements, des remarques ont été formulées ainsi :

- le nouveau réseau de TC n'a pas été fait dans l'intérêt des communes périphériques ;
- les dessertes n'offrent pas un bon niveau de service;
- le dispositif actuel n'est pas adapté aux divers publics (personnes âgées et ou fragiles) ;
- certains quartiers sont délaissés par le système « tram » créant des zones « sans transport en commun de proximité » pratiques.

Des recommandations sont également formulées :

- les TC doivent favoriser l'accessibilité des nouvelles constructions pour limiter l'usage de la voiture ;
- la restauration de lignes de bus existant avant la mise en place du tram dans différents points de la métropole (ex ; Chevigny, Sennecey..) ;
- l'extension des lignes de tram à l'est vers Chevigny et au sud vers Perrigny. ;
- des points particuliers ont à améliorer sur les communes suivantes : Ahuy, Chevigny-St-Sauveur, Daix, Fontaine-les-Dijon, Longvic, Marsannay-la-Côte et Talant ;
- l'usager doit être replacé au centre au centre de l'analyse des besoins en matière de transports collectifs, itinéraires, maillages et fréquences

Quelques personnes soulignent le volontarisme de la collectivité en la matière.

4.4.2 La circulation

Le public fait remarquer que :

- le PLUI-HD ne tient pas compte des problématiques déjà existantes de la circulation et du trafic ;
- il ne limite pas la circulation de transit dans les quartiers résidentiels ;
- Il ne traduit aucune volonté politique forte en faveur d'un apaisement généralisé, cohérent et méthodique ;
- la mise en place de l'observatoire de l'accidentologie est toujours en attente ;
- des « points noirs » sont signalés à Bressey-sur-Tille, Dijon pour certains boulevards à fort trafic., Fontaine-les-Dijon, Marsannay-la-Côte, St Apollinaire,Talant ;
- les nouvelles générations de voiture ne sont pas prises en compte (hybride, piles à hydrogène).

Des recommandations sont également formulées:

- Dans l'objectif d'une « mobilité-verte » il est demandé de mettre en place une « ville 30 km/h » comme à Grenoble et 50 km/h sur les autres axes pour accueillir les mobilités actives, le projet de PLUi-HD étant muet à ce sujet ;
- améliorer l'existant (études, aménagements) pour tenir compte de l'augmentation de la population et éviter une sur-pollution ;
- créer des commerces en centre-ville et dans les quartiers permettant d'éviter de se rendre dans les zones commerciales extérieures ;
- fluidifier la Rocade et ses carrefours ;
- réaménager la LINO à deux fois deux voies.

4.4.3 Le stationnement

Les remarques des habitants concernent la réduction drastique du nombre de places de stationnement par logement, ce qui augmentera le nombre de voitures stationnant alors dans les rues voisines ce qui engendre d'autres problèmes. Plusieurs secteurs en stationnement difficile sont signalés à Dijon, dans les quartiers suivants CHU, Université, Espace aquatique…par exemple.

Le ratio d'une place de parking par logement, est généralement jugé insuffisant sur le critère de deux voitures ménage plus celles des enfants même en LLM, mais aussi du fait que l'usage de la voiture est pérenne pour un certain temps.

Il est proposé que :

- le nombre de places de parking par logement soit identique en résidentiel ou LLM, pour des raisons d'équité , car l'accès à la périphérie de Dijon n'est pas fonctionnel sans véhicule autonome ;
- le taux de places de stationnement ne doit pas être réduit à proximité des transports en commun,

- le parking soit indissociable du logement correspondant ;
- les entreprises et équipements aient leur propre stationnement (personnel, clientèle)
- la création de Parking-relais ;
- certains souhaitent que les places de stationnement liées immeubles soient enterrées ou intégrées dans l'immeuble.

4.4.4 Modes doux

Le public dont l'association EVAD s'interroge sur le réel caractère opérationnel de ces orientations car l'élaboration d'un schéma directeur cyclable n'est plus évoquée. L'objectif (2020- 2030) de 10% de part modale du vélo correspondant à l'objectif déjà fixé pour 2020 par le PDU en vigueur, il est nécessaire de revoir cet objectif à la hausse.

Il est précisé que seul l'aménagement d'un réseau continu, cohérent et sécurisé de pistes et non de bandes cyclables permettra de tendre vers cet objectif.

Des contributions d'associations d'usagers ont été déposées à la Métropole, en mai 2015, février 2017, avril 2017 et Mars 2019 mais sont restées sans réponse ; elles ont été jointes en annexe d'observations.

Le schéma cyclable métropolitain devrait assurer les continuités sur les courtes distances dans de bonnes conditions de sécurité.

La continuité des cheminements piétons et cyclables n'est pas abordée dans ce dossier aussi faudrait-il l'intégrer dans les opérations nouvelles.

L'accès-vélo à la gare est à améliorer.

Si les TER sont équipés pour le transport des vélos, il faudrait également que ceux-ci soient autorisés dans le réseau Divia.

Les usagers réclament la construction de vélos-stations et d'arceaux pour les vélos, près des arrêts de TRAM et de bus

4.4.5 Voiries

Ce thème n'a été abordé que par quelques personnes :

- l'impact de nouveaux logements sur les infrastructures doit être pris en compte ;
- la hiérarchisation du réseau viaire n'est toujours pas réalisée ;
- le projet de Pui est muet sur l'adaptation des caractéristiques des voies pour réduire la vitesse ;

Des Points particuliers sont signalés à Bressey-sur-Tille, Dijon, dans des OAP de Fontaine-les Dijon, Marsannay-la-Côte et Talant.

4.4.6 Personnes à mobilité réduite

Quelques observations constatent le peu de stationnement « PMR » de même que le manque de trottoirs surbaissés qui d'ailleurs sont souvent dans un état dégradé.

On met aussi en avant l'absence de moyens de transport pour les personnes âgées ou handicapées qui sont de plus en plus écartées du centre-ville.

4.5 Environnement

Si de nombreuses personnes ont évoqué la densification, la circulation, le stationnement, la réduction des espaces verts et des surfaces libres, beaucoup moins se sont manifestées sur leurs impacts sur l'environnement .

4.5.1 Changement climatique

Concernant plus particulièrement le changement climatique, les observations du public abordent les sujets suivants :

- les performances énergétiques des constructions,
- l'utilisation de matériaux biosourcés ;
- la protection et le développement des espaces verts, les plantations d'arbres pour réduire les îlots de chaleur ;
- l'encouragement des constructions « basse consommation »
- l'autorisation des implantations d'installation de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, solaire, géothermie…)

4.5.2 L'air

Le public s'est moyennement exprimé sur le sujet spécifique de la pollution de l'air et a souvent abordé comme une conséquence de la circulation automobile.

Il fait état du risque de dégradation de la qualité de l'air avec la densification urbaine induisant du trafic routier, de la pollution engendrée pour les habitants résidant près d'un axe de circulation desservant un projet.

Il est demandé comment la Métropole va garantir un air non pollué d'une part et d'autre part il est constaté que le projet ne comporte aucune disposition de lutte contre la pollution atmosphérique, et l'accélération de la transition écologique.

Il est suggéré d'améliorer la synchronisation des feux de circulation pour réduire la pollution.

4.5.3 Le bruit

De même que pour la qualité de l'air, le public s'est peu exprimé spécifiquement sur ce thème précis. Il est évoqué notamment en termes de nuisances existantes liées au trafic routier (boulevards, carrefours, passage de bus ..)

On évoque également les atteintes sonores au confort des résidents d'un quartier lors de la construction d'immeubles tant par les bruits propres aux travaux que ceux produits par l'augmentation et la perturbation du trafic qu'ils induisent.

On cible parfois le bruit insupportable des 2 roues.

4.6 La nature en ville

C'est un des thèmes le plus abordé par le public, ce qui montre tout l'attachement des habitants de la Métropole à :

- la préservation des sols, des arbres, jardins, espaces verts même très réduits,
- au remplacement systématique des arbres abattus et à la création de haies, pelouses entre bâtiments et rues,
- au bon entretien des végétaux et petits coins de verdure sur domaine public,
- la préservation des jardins particuliers dans les quartiers pavillonnaires.

  Il s'agit d'un point majeur de la qualité de vie.

Par contre, le refus des façades, toitures végétalisées et autres dispositifs « artificiels » est unanime car ces aménagements demandent beaucoup d'eau, ne sont en général pas entretenus et tombent en désuétude.

4.6.1 Parcs et jardins

Le sujet des parcs et jardins a été moyennement évoqué par le public qui :

- insiste sur la conservation et l'entretien des grands parcs réputés (la Colombière, l'Arquebuse,...) ;
- souhaite la création de nouveaux parcs et d'aires de jeux pour les enfants ;
- juge que l'hyper centre de Dijon est beaucoup trop minéralisé ;
- estime que les murs et toitures végétalisées ne remplaceront jamais, les espaces verts des zones pavillonnaires actuelles ;
- et demande que les chemins ne soient pas comptés comme des espaces verts.

4.6.2 Coefficient de biotope

Cette nouveauté dans le PLUi a suscité très nombreuses remarques. Il est fréquemment demandé de l'augmenter, mais il est surtout exigé qu'il ne permette pas l'octroi de bonus ou autre dérogation pour autoriser les promoteurs à construire plus haut.

Le public a perçu et mal ressenti que les modalités d'évaluation de ce coefficient permettaient d'augmenter la hauteur limite des bâtiments et la densité bâtie au sol. C'est même parfois ressenti comme une duperie.

4.7 Le zonage

En dehors des demandes de classement ou déclassement de parcelles appartenant à l'auteur de l'observation, le zonage a été principalement évoqué par le public pour la préservation des quartiers pavillonnaires.

Il s'élève contre la suppression des zones pavillonnaires alors que 75 % des français souhaitent vivre en maison individuelle.

D'autres demandent de cesser de construire des immeubles dans les zones pavillonnaires.

Il existe une opposition assez largement affirmée à l'extension des zones urbaines à Talantpmpmoiip

4.8 Le règlement

Tel qu'il est rédigé ,la majorité des habitants qui se sont exprimés considèrent que le règlement dans son application actuelle densifie les zones urbaines. Ces personnes pensent qu'il va affecter, par le biais d'OAP localisées, leur vie quotidienne dans de nombreux quartiers tant dans le centre-ville de Dijon que dans les communes situées en périphérie. A l'inverse, certaines parcelles constructibles dans le document d'urbanisme en vigueur, ne le seront plus avec le PLUi en projet. 90 % des personnes qui se sont exprimée sur ce sujet demandent la modification du règlement sur tous les paramètres évoqués dans les sous thèmes ci-après

4.8.1 Les hauteurs

C'est le sous-thème avec celui de la densification qui a été le plus souvent évoqué par le public car en fait ils sont très liés.

Les personnes qui admettent les hauteurs maximales prévues dans le projet prècisent souvent « sans aucune dérogation » ni déréglementation.

Une grande partie des personnes qui se sont exprimées sur ce sujet ne comprennent pas que l'on autorise des constructions d'une hauteur maximale beaucoup plus importante que celles des bâtiments existants actuellement aux alentours du lieu d'implantation. Du fait d'écarts importants, la hauteur maximale autorisée allant de 7,00m à 21,00 m suivant les secteurs on peut trouver ce type d'immeubles de grande hauteur à coté de maisons individuelles. Ils souhaitent une meilleure uniformité par secteur, afin de favoriser l'intégration du nouvel habitât dans son environnement immédiat, sans dénaturer l'harmonie des formes pavillonnaires qui existent depuis plus de 30 à 40 ans, voire 100 ans.

Le public fait assez souvent référence à des réalisations actuelles ou en cours d'aménagement.

L'application du bonus écologique est formellement et quasi unanimement refusée qu'il soit accordé pour exemplarité énergétique, exemplarité environnementale ou pour

dépassement de plus de 0,2 % du coefficient de Biotope. Certains vont même jusqu'à parler de duperie de dispositions sournoises.

Les attiques sont également refusés mais dans une moindre mesure.

Pour certains les hauteurs maximales doivent s'appliquer au faîtage des constructions et parfois même aux équipements techniques de faible emprise.

Quelques personnes demandent la suppression des hauteurs minimales.

Une partie des personnes qui se sont exprimées à propos de la réglementation des hauteurs souhaitent que les règles communes s'imposent également au projet et qu'il n'y ait pas de projet avec des hauteurs non réglementées.

Des personnes estiment que certains sites sont désignés comme n'étant pas intégrés au PLU et elle trouvent que ceci est anormal ,injuste et laisse la porte libre à toute dérive...

4.8.2 L'implantation

Le public souhaite conserver des espaces de tous les cotés de son habitation, surtout si en complément, la hauteur des bâtiments voisins perturbent la diffusion de la lumière et empêche d'être « « chez soi »

Sans précision sur les secteurs concernés, le public manifeste une opposition aux dispositions du règlement qui autorise de construire :

- sur des parcelles qui peuvent être complètement occupée par le bâti.
- en limite de propriété sans marge de recul
- en limites séparatives
- et ne tiennent pas compte du voisinage et des vis à vis directs.

La presque totalité des interventions sur les règles d'implantation manifestent donc une opposition totale aux règles d'implantation applicables en secteurs urbains centraux et partielle à celles applicables aux secteurs urbains périphériques. Les autres règles d'implantation n'ont pas fait l'objet d'une telle critique.

Des personnes demandent que les marges de recul soient augmentées, parfois même jusqu'à 10 mètres.

4.8.3 Les servitudes

Trois personnes relatent dans leurs écrits des servitudes qui telles qu'appliquées handicapent certaines surfaces qui pourraient être urbanisables ou utilisables pour d'autres fonctions. C'est le cas notamment :

- Sur une grande partie du territoire de la métropole, pour une conduite d'eau désaffectée sur toute la longueur de son parcours.
- Le long d'une voie SNCF à Neuilly les Dijon.
- A Dijon pour éviter un danger représenté par des arbres dangereux.

Ils souhaitent que la Métropole regarde avec attention le bien fondé de maintenir cette servitude qui bloque l'urbanisation ou la jouissance de la surface concernée. Elles pourraient devenir des zones classées en U en tout ou partie Ces servitudes bloquent les parcelles concernées d'une évolution positive en terme de construction ou d'accès sécurisé pour les propriétaires

4.8.4 Le stationnement lié à la construction

Le Public qui s'est exprimé en nombre limité sur ce thème considère que le logement et son parking est un tout. Il doit juridiquement être accolé afin d'éviter qu'il soit détachable au moment de la vente de la partie logement.

4.9 Les activités

Ce thème n'a pas fait l'objet de beaucoup d'observations pendant l'enquête au nombre d'une vingtaine, n'est pas majoritaire. Le public en parle sans s'attarder sur les différents lieux choisis pour implanter ou conforter le tissu industriel et commercial programmé dans le projet de PLUi-HD.

Il pense qu'il faut concilier des créations d'entreprises sur le territoire métropolitain, en rapport avec l'augmentation de la population souhaitée par les élus, à implanter le plus proche du domicile

4.9.1 Économiques

Certains écrits s'intéressent à la situation économique de leur lieu de résidence. Ils évoquent une situation générale à améliorer dans les 10 ans à venir afin de satisfaire les besoins des nouveaux arrivants sur le marché du travail. C'est le point fort de leurs propos

4.9.2 Commerces

On a pu lire que certains quartiers manquent de commerces (Montchapet,entrée de Chevigny ancienne usine Terrot boulevard voltaire,) ce dernier plutôt réservé aux métiers de bouche. D'autres considèrent que les grandes surfaces situées dans des zones extérieures aux lieux de vie obligent à se déplacer avec les inconvénients que cela comporte. Souvent on peut deviner que cette demande provient de personnes seniors.

4.9.3 Agricoles

Quelques personnes, une dizaine, évoquent ce thème. Il est relaté de deux façons. Soit il faut préserver ces surfaces, pour qu'elles nourrissent la population. Soit les surfaces réservées à ces activités sont bien fournies et nombreuses en Côte d'Or. D'une manière générale, c'est un sujet qui n'a pas enclenché de grandes réactions

On manifeste des craintes pour la préservation de la dernière zone maraîchère.

La préservation des terres agricoles alentours par la densification de l'habitat est sujette à caution.

4.9.4 Emplois

Par contre l'emploi revient souvent dans les écrits en couple avec la construction d'un logement. Les citoyens s'inquiètent particulièrement de l'augmentation de la population sur 10 ans Il faut donc créer des emplois pour les nouveaux arrivants. C'est un binôme qui semble intéresser les personnes qui se sont exprimés. On peut deviner dans ces propos que cette action permettrait d'éviter des zones de mixité incontrôlables et permettre le mieux vivre dans certains secteurs de la métropole.

4.10 Divers

4.10.1 L'évolution démographique

L'évolution démographique envisagée interroge beaucoup:

« Cet n'est-il pas simplement lié à la volonté de faire de Dijon une Métropole, mais à quel prix .

Les évolutions démographiques prises en considération sont sur estimées

La population de 30 000 habitants en plus est peu probable, en l'absence d'un bassin d'emploi conséquent.

L'argumentation de 0,5 % de la population est-elle raisonnable alors que Dijon à un cursus démographique le plus bas de France dans sa catégorie.

4.10.2 Le droit de préemption

Des observations sont parfois complétés par le thème de l'exercice du droit de préemption. On déclare :

- Acquérir un bien pour que demain il soit la proie de promoteurs, marchands de biens sans scrupules, avec l'aval de la Métropole qui exerce sans compter son droit de préemption urbain.
- Nous sommes opposés à votre politique systématique de préemption sur les ventes de maisons individuelles au profit de promoteurs immobiliers, et ceci afin d'augmenter la population de Dijon métropole au détriment de l'habitat individuel de qualité…
- Certains comparent l'exercice du droit de préemption à une expropriation.

On s'étonne que les propriétaires des terrains sur lesquels sont envisagés des projet n'aient reçues aucune notification de ce projet et du droit de préemption.

Manifestement, il paraît utile d'informer les habitants sur le droit de préemption.