

DIJON MÉTROPOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HABITAT DÉPLACEMENTS

1.2

RAPPORT DE PRÉSENTATION TOME B EXPLICATION DES CHOIX



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil métropolitain
en date du 19 décembre 2019

Le Président,
Pour le Président, le 1^{er} vice-Président,
Pierre PRIBETICH



L'EXPLICATION DES CHOIX

Le rapport de présentation Tome B « Explication des choix » permet d'apprécier les méthodologies d'élaboration ainsi que les dispositions retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le volet réglementaire et programmatique du PLUi-HD.

Il permet, au travers de fiches explicatives, de comprendre les stratégies réglementaires mises en place.

Il comporte en annexe les études « Entrées de ville » relatives à la réduction des marges de recul applicables au regard de la loi Barnier.

La lecture du Tome C du rapport de présentation « Évaluation environnementale » fournit également des clés d'analyse complémentaires au regard des objectifs de développement durable.

FICHE EXPLICATIVE 1 LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	4
FICHE EXPLICATIVE 2 DES SCÉNARIOS DÉMOGRAPHIQUES AUX OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	10
FICHE EXPLICATIVE 3 LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBAINS EXISTANTS	13
FICHE EXPLICATIVE 4 LA TERRITORIALISATION DE L'HABITAT ET LES SITES DE PROJET	16
FICHE EXPLICATIVE 5 LES SITES DE PROJET ÉCONOMIQUES ET MÉTROPOLITAINS	28
FICHE EXPLICATIVE 6 L'ARMATURE DU VOLET RÉGLEMENTAIRE ET PROGRAMMATIQUE	30
FICHE EXPLICATIVE 7 LE ZONAGE	32
FICHE EXPLICATIVE 8 LES ZONES À URBANISER ET LA CONSOMMATION D'ESPACE	34
FICHE EXPLICATIVE 9 LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	40
FICHE EXPLICATIVE 10 LES FONCTIONS URBAINES	43
FICHE EXPLICATIVE 11 LA MIXITÉ DE L'HABITAT	47
FICHE EXPLICATIVE 12 LE STATIONNEMENT	50
FICHE EXPLICATIVE 13 LES ESPACES VERTS	52
FICHE EXPLICATIVE 14 LES IMPLANTATIONS	58
FICHE EXPLICATIVE 15 LES HAUTEURS	60
FICHE EXPLICATIVE 16 LA QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	62
FICHE EXPLICATIVE 17 LES SITES DE PROJET ET LES OAP AMÉNAGEMENT	63
FICHE EXPLICATIVE 18 LE PATRIMOINE D'INTÉRÊT LOCAL	65
FICHE EXPLICATIVE 19 LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RELATIVES AUX PAYSAGES ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	66
FICHE EXPLICATIVE 20 LES AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT	67
FICHE EXPLICATIVE 21 LE POA HABITAT	68
FICHE EXPLICATIVE 22 LE POA DÉPLACEMENTS	69
ANNEXE LES ETUDES «ENTRÉES DE VILLE»	71

LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit une vision partagée et stratégique du développement de la Métropole en définissant les grandes orientations des politiques publiques pour les années à venir, validées en Conseil métropolitain du 30 mars 2018.

Le PADD s'inscrit dans la continuité des grandes actions menées jusqu'alors en matière de déplacements, d'habitat, d'environnement et d'innovation urbaine, tout en proposant de nouveaux objectifs à atteindre à l'horizon 2030 mais également au-delà : quel modèle de développement pour Dijon Métropole ?

**IMAGINER LA VILLE DE
DEMAIN À PARTIR DES
ATOUTS EXISTANTS**

**ÉTABLIR UN NOUVEL
ÉQUILIBRE ENTRE L'HOMME,
LA VILLE ET LA NATURE**

**CONSTRUIRE LA MÉTROPOLÉ DES
PROXIMITÉS ET DES SOLIDARITÉS**

Trois socles interdépendants sont proposés, venant constituer des « fils conducteurs », déclinés dans l'ensemble des orientations thématiques du PADD :

• **Imaginer la ville de demain à partir des atouts existants** : Innover, en ancrant le projet dans l'histoire du territoire et son économie du présent, tout en accompagnant les révolutions technologiques et les évolutions de la société vers de nouveaux modes de consommer, de travailler, de se déplacer ou d'habiter.

• **Établir un nouvel équilibre entre l'homme, la ville et la nature** : Inscrire le développement du territoire dans une démarche environnementale ambitieuse, soucieuse de la gestion des ressources naturelles, de la qualité du cadre de vie et de la santé de ses habitants.

• **Construire la métropole des proximités et des solidarités** : Conforter la ville des courtes distances et des circuits courts pour répondre aux défis environnementaux mais aussi pour mieux organiser le vivre ensemble à l'échelle de la Métropole, de ses communes et de ses quartiers, dans un souci d'équité et de bien-être de la population au quotidien. Ce fil conducteur conduit à la définition d'une armature urbaine permettant d'assurer les équilibres territoriaux, support de certaines déclinaisons réglementaires et de l'élaboration de la territorialisation de l'habitat :

Niveau	Communes	Couronnes
Coeur de métropole	Dijon	
Pôles urbains	Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur, Fontaine-lès-Dijon, Longvic, Quetigny, Saint-Apollinaire, Talant	1 ^{ère} couronne
Centralités de proximité	Marsannay-la-Côte, Plombières-lès-Dijon	1 ^{ère} couronne
	Ahuy, Bressy-sur-Tille, Bretenière, Corcelles-les-Monts, Daix, Fény, Flavignerot, Hauteville-lès-Dijon, Magny-sur-Tille, Neuilly-Crimolois, Ouges, Perrigny-lès-Dijon, Sennecey-lès-Dijon	2 ^{ème} couronne

Cette armature territoriale se fonde sur des constats géographiques en termes de continuité urbaine et de desserte par le tramway ou les lianes (couronnes) mais également au regard du poids en population et en emplois s'agissant de la définition des pôles urbains.

	Population 2014	Emplois 2014	Total Population + Emplois
Chenôve	14 165	8 280	22 445
Chevigny-Saint-Sauveur	11 097	4 785	15 882
Fontaine-lès-Dijon	8 978	3 186	12 164
Longvic	8 959	8 979	17 938
Quetigny	9 675	6 444	16 119
Saint-Apollinaire	7 353	4 386	11 739
Talant	11 346	2 278	13 624

Les objectifs retenus par le PADD s'apprécient ainsi au regard de ces fils conducteurs mais également au travers :

- des synthèses et enjeux établis dans le diagnostic territorial et environnemental (Rapport de présentation Tome A) reportés de manière synthétique dans les pages suivantes ;
- des propos introductifs à chacune des 9 grandes orientations du PADD mettant en perspective les enjeux thématiques ;
- des travaux complémentaires réalisés concomitamment à l'élaboration du PADD, expliqués dans les fiches 2 à 5 du présent document.

Le PADD s'organise autour de 3 axes et 9 orientations thématiques déclinées en objectifs.

AXE 1 / METROPOLE ATTRACTIVE

ORIENTATION 1

RELATIVE AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET AU RAYONNEMENT MÉTROPOLITAIN

- A** Activer les supports du rayonnement métropolitain : accessibilité, grands équipements, valorisation du territoire
- B** Conforter les locomotives économiques et les filières d'excellence
- C** Renforcer l'offre tertiaire et de services au sein des espaces urbains
- D** Optimiser le foncier des zones d'activités
- E** Satisfaire aux besoins des activités artisanales
- F** Faire évoluer l'urbanisme commercial
- G** Améliorer les conditions d'accueil des entreprises, la fonctionnalité et la qualité des zones d'activités

Ces objectifs visent à affirmer le rôle moteur et le rayonnement de Dijon Métropole sur l'espace régional et au-delà. Ils s'appuient sur les supports d'attractivité et les leviers économiques du territoire et apportent des réponses aux besoins identifiés en termes d'accueil d'entreprises et de développement de l'emploi, articulées avec les équilibres urbains recherchés et les défis du développement durable. Ils répondent notamment aux constats et enjeux identifiés dans le chapitre 1, partie 1 du diagnostic territorial et environnemental.

DIAGNOSTIC

1. LES DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT

• Des supports de développement et d'attractivité identifiés, composés d'acquis à valoriser et de perspectives à concrétiser :

- Un bassin d'emploi conséquent (429 240 hab.) et une polarisation de l'espace régional.
- Une localisation stratégique, au centre d'un triangle Paris-Lyon-Stasbourg, à l'articulation de grands axes d'échanges à l'échelle nationale et européenne.
- Un bon niveau des indicateurs économiques, sociaux et environnementaux comparé aux autres agglomérations de taille similaire.
- Des équipements et établissements de rang métropolitain (enseignement supérieur, santé, culture, sports et loisirs).
- Le classement Unesco des Climats du vignoble de Bourgogne et la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin : des retombées attendues sur le tourisme et la visibilité du territoire à l'international.
- De nouvelles synergies autour des filières d'excellence, santé et alimentation notamment.
- Une offre foncière significative dédiée aux activités avec des opérations récentes et en développement.

• Des points de vigilance et des enjeux :

- Un mouvement en périphérie des lieux d'activités en projet qui pose questions vis-à-vis des enjeux urbains et environnementaux (déplacements, consommation d'espace) et du devenir des zones d'activités moins attractives, notamment le long de l'entrée Sud.
- Une présence commerciale très affirmée, au travers de grands formats périphériques et d'un mitage des moyennes surfaces dans les parcs d'activités les plus anciens. Une sur-offre entrant en conflit avec les nouveaux comportements des consommateurs, pouvant déstabiliser les polarités commerciales existantes et nuire au maintien du commerce de proximité.
- Des filières émergentes et innovantes à accompagner dans leur développement.
- Des besoins en foncier adaptés pour les petites industries artisanales.
- Le maintien et le développement des activités «en ville», notamment le renforcement de l'offre tertiaire.

ORIENTATION 2

RELATIVE À LA DÉMOGRAPHIE, L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE ET L'HABITAT

- A** Produire et mobiliser plus de 15 000 logements sur la période 2020-2030
- B** Mettre en cohérence la production de logements avec l'armature urbaine
- C** Renforcer la mixité d'habitat
- D** Diversifier la production de logements
- E** Accompagner la qualité résidentielle et l'innovation

Les objectifs de production de logements sont établis sur la base d'un scénario démographique «Effet Métropole» d'une croissance annuelle moyenne minimum de +0,5% sur la période 2020/2030. Ils impliquent la mise en oeuvre d'une politique volontariste de production de logements, notamment en direction des familles, des jeunes ménages et des actifs, pour limiter les mouvements vers les périphéries, fidéliser et attirer sur le territoire ces populations. Les questions des typologies, des formes urbaines et du développement d'une offre en logement abordable et adapté aux âges de la vie sont également au coeur d'une politique d'habitat attractive et satisfaisant les besoins diversifiés des ménages. Les objectifs du PADD préfigurent la territorialisation des logements du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat au travers de la recherche d'une cohérence avec l'armature urbaine et des déplacements et de la lutte contre l'étalement urbain et les fragmentations sociales de l'espace. Ils répondent notamment aux constats et enjeux identifiés dans le chapitre 1, partie 2 du diagnostic territorial et environnemental.

2. LES DYNAMIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES ET RÉSIDENTIELLES

- Une dynamique démographique positive, permise par un rythme soutenu et volontariste de production de logements, qui repose sur un solde naturel et un solde migratoire positifs. Elle est en progression constante : un taux de croissance annuel de 0,1% pour la période 2007-2012 ; 0,3% entre 2008 et 2013 et 0,55% entre 2010 et 2015.
- La poursuite d'un phénomène de migrations résidentielles de jeunes ménages primo-accédants et, plus globalement, de familles d'actifs vers les territoires limitrophes qui s'explique notamment par une inadéquation des produits proposés sur le marché en termes de formes d'habitat (typologies) et de prix par rapport aux capacités financières.
- Les actions volontaristes sur le développement du logement à loyer modéré qui ont porté leurs fruits mais un rééquilibrage territorial de l'offre reste à poursuivre, avec une exigence particulière dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, pour être en capacité d'atteindre le taux de 20% à fin 2025.
- Différentes actions / interventions ont permis d'apporter des réponses diversifiées aux publics ayant des besoins « spécifiques » (jeunes, seniors, ménages défavorisés, gens du voyage...) avec une diversification des solutions et des expérimentations à poursuivre.
- Une rénovation du parc de logements existants, privés et publics, notamment pour accompagner la transition énergétique du territoire.
- Une production de logements montrant des contrastes importants selon les localisations avec :

- une offre exclusivement en renouvellement urbain sur Dijon et concentrée majoritairement «en diffus» par des programmes collectifs dans les tissus de faubourgs alors que plusieurs opérations publiques de type «écoquartiers» sont à finaliser.

- des formes urbaines qui évoluent dans les autres communes avec une plus grande recherche de compacité au travers de formats intermédiaires et individuels denses mais une production essentiellement en extension urbaine au travers de grandes opérations.

ORIENTATION 3

RELATIVE À LA CONSOMMATION D'ESPACE

- A** Limiter les extensions urbaines aux besoins identifiés et à la finalisation des opérations en cours
- B** Assurer la cohérence des extensions urbaines au regard des enjeux environnementaux, agricoles, paysagers et urbains

Un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain de l'ordre de 30% par rapport à la période 2010-2020 (soit -100 ha environ) est établi, sur la base des travaux menés

dans le cadre de la définition des besoins en foncier économique et des capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants s'agissant de l'habitat. Les nouvelles extensions résidentielles sont ainsi limitées à une enveloppe d'environ 20 ha, la priorité étant donnée au renouvellement urbain.

Pour mémoire, le diagnostic territorial et environnemental dressait le constat suivant :

DIAGNOSTIC

- Une consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers évaluée à 381 ha pour la période 2010-2020, dont 155 ha pour les activités, 168 ha pour les extensions résidentielles et 55 ha «autres», notamment liés aux travaux d'équipements et d'infrastructures (LiNO). Cette consommation d'espace, importante en volume, connaît néanmoins un rythme inférieur à la période précédente. Ainsi, entre 2006 et 2010 (4 ans), la consommation d'espace était de 190 ha, soit 47,5 ha/an, contre 38,1 ha/an entre 2010 et 2020.

Par ailleurs, l'objectif B vise à assurer une cohérence des localisations et des aménagements au regard des enjeux environnementaux, agricoles, paysagers et urbains, identifiés dans le diagnostic et relatifs à la préservation et à la mise en oeuvre de la trame verte et bleue, à la valorisation des paysages du territoire, ainsi qu'aux enjeux issus du diagnostic agricole.

AXE 2 / TRANSITIONS URBAINES

ORIENTATION 4

RELATIVE À L'ARMATURE URBAINE ET AUX PROJETS URBAINS

- A** Favoriser l'intensification urbaine autour des transports en commun et des axes urbains
- B** Renforcer les centralités au travers d'un urbanisme adapté à leurs caractéristiques
- C** Amorcer une recomposition urbaine sur le long terme autour des portes urbaines et des axes stratégiques
- D** Adapter l'existant / s'adapter à l'existant pour concilier densité, qualité urbaine et environnementale

Ces objectifs visent à orienter la stratégie de renouvellement urbain de la Métropole en cohérence avec l'armature urbaine et des déplacements et la proximité aux services et équipements (centralités). Ils s'appuient sur la finalisation des grandes opérations en cours, la mise en oeuvre de nouveaux sites de projet, l'adaptation des constructions existantes et la mutation de certains secteurs d'activités. L'évolutivité de la ville doit permettre de réduire les coupures et fragmentations de l'espace et valoriser l'identité des quartiers dans leur diversité. Elle est ainsi l'occasion d'améliorer le fonctionnement et les paysages urbains et d'engager le territoire vers sa transition énergétique et écologique. Ces objectifs répondent à la fois :

- aux constats et enjeux identifiés dans le chapitre 2, partie 4 du diagnostic territorial et environnemental ;

- mais également aux enjeux d'articulation entre urbanisme et mobilités, identifiés au sein du chapitre 3, partie 5, relative aux déplacements ;
- ainsi qu'aux enjeux liés à l'intégration des démarches environnementales et énergétiques dans l'urbanisme, identifiés dans les sections relatives à la nature en ville et à la transition énergétique du territoire.

DIAGNOSTIC

4. LES FRAGMENTS URBAINS

- Une diversité des formes urbaines qui témoigne de la richesse des espaces urbains, avec davantage d'imbrication des tissus urbains à Dijon (tissus des faubourgs), de juxtaposition dans les autres communes, marquées par la forte présence d'opérations de lotissement.
- Au sein de la mosaïque urbaine, des tissus plus ou moins réceptifs à l'évolution (renouvellement urbain, densification).
- Un enjeu d'affirmation des centralités des communes et des quartiers avec des projets de recomposition en cours.
- Des segmentations urbaines à réduire, notamment au droit des entrées de ville.

ORIENTATION 5

RELATIVE AUX DÉPLACEMENTS

- A** Maintenir des réseaux de transports collectifs attractifs et accompagner les transformations urbaines sur le long terme
- B** Renforcer les mobilités actives et inciter à l'essor des mobilités partagées
- C** Structurer le réseau routier au profit de déplacements plus durables
- D** Coordonner la politique de stationnement pour accompagner un usage raisonné de la voiture individuelle

Ces objectifs permettent de réaffirmer les ambitions de la Métropole en terme d'amélioration de l'offre en mobilités. Ils insistent sur les enjeux du report modal et de la maîtrise de la circulation automobile qui reposent sur un système de transports collectifs efficace et concurrentiel, une coordination de la politique des déplacements au niveau de l'aire urbaine et la consolidation d'espaces publics solidaires et durables, favorables aux modes doux. Ils s'appuient notamment sur les constats et enjeux identifiés dans le chapitre 3, partie 5 du diagnostic territorial et environnemental, ainsi que sur les enjeux relatifs à la diminution des émissions de gaz à effet de serre et des polluants.

DIAGNOSTIC

5. LES DÉPLACEMENTS

- Une politique des transports volontariste engagée

depuis les années 2000 (mise en services du tramway, aménagements pour les modes doux, LiNO,...) avec une bonne desserte du territoire par les transports collectifs.

- Des répartitions modales (53% pour la voiture individuelle ; 13% pour les transports collectifs ; 33% pour les modes actifs, dont 30% pour la marche et 3% pour le vélo) à orienter vers d'autres usages que la voiture individuelle, avec des marges de progression s'agissant des transports collectifs et du vélo.
- Environ 130 000 déplacements par jour entre Dijon Métropole et l'extérieur, principalement effectués en automobile, avec un enjeu du report modal en entrée du territoire métropolitain.
- Une diversification des comportements en termes de mobilité à accompagner (services partagés, mobilités émergentes...).
- Un réseau ferré structurant pour la desserte de la Métropole à grande échelle mais une desserte locale qui reste à affirmer.

ORIENTATION 6

RELATIVE À LA VILLE RÉSILIENTE ET POST-CARBONE

- A** Accentuer la transition énergétique
- B** Articuler les choix d'urbanisation et la lutte contre les nuisances et les pollutions
- C** Poursuivre la politique de vigilance face aux risques
- D** Ménager la ressource en eau et lutter contre l'imperméabilisation des sols
- E** Développer une stratégie intégrée vis-à-vis de l'approvisionnement du territoire et de ses rejets

Ces objectifs s'inscrivent dans la poursuite des démarches de transition énergétique et écologique du territoire et contribuent à la lutte contre le réchauffement climatique. Ils doivent être également considérés comme des leviers d'amélioration de la qualité de vie, en positionnant la question de la santé des habitants au coeur des politiques urbaines. Ils s'inscrivent en réponse aux constats et enjeux identifiés dans le chapitre 3, partie 6 du diagnostic territorial et environnemental.

DIAGNOSTIC

6. LE MÉTABOLISME DU TERRITOIRE

- Un territoire engagé vers la transition énergétique et écologique, avec des actions à poursuivre et de bons indicateurs à préserver (qualité de l'air, gestion des espaces verts,...).
- Une ressource en eau disponible et une gestion raisonnée de l'eau à poursuivre (aménagements, imperméabilisation, consommations,...).

- Des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (GES) à réduire pour répondre aux objectifs de la COP21.
- Une précarité énergétique principalement liée au parc bâti ancien.
 - Un enjeu de réduction de la vulnérabilité face aux risques naturels dans un contexte de changement climatique.
- Des sources de nuisances et de pollutions à réduire, notamment en lien avec les flux routiers.

AXE 3 / PAYSAGES ACTIFS

ORIENTATION 7 RELATIVE À LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

- A** Poursuivre, compléter et adapter les démarches en cours de protection du paysage et des patrimoines
- B** Considérer les patrimoines dans leur diversité
- C** Conforter les éléments remarquables de la géographie du territoire : les buttes, les coteaux et les combes, les fils de l'eau
- D** Mettre en valeur les lisières urbaines
- E** Requalifier les entrées de ville et assurer la qualité des transitions au sein des espaces urbains

Ces objectifs visent à l'intégration des enjeux paysagers et patrimoniaux dans les processus d'urbanisation, à la fois par une considération étendue et évolutive de la notion de patrimoine, la prise en compte du socle physique du territoire et de la qualité des paysages dans l'aménagement, notamment à l'appui du végétal en lien avec la trame verte et bleue. Ces objectifs répondent à la fois aux constats et enjeux identifiés dans le chapitre 2, parties 3 et 4 du diagnostic territorial et environnemental.

DIAGNOSTIC

3. LE SOCLE PAYSAGER

- Un socle physique qui assure une diversité des paysages et des terroirs agricoles (plateaux cultivés en clairière, côte viticole et arboricole, plaine ouverte, vallée jardinée de l'Ouche,...).
- Une trame bleue à valoriser.
- Une valorisation du terroir et de nouvelles approches agricoles, avec un enjeu fort de développement de l'agriculture de proximité, en lien avec la question du devenir des espaces agricoles interurbains, de la gestion et de la qualité des lisières entre espaces urbanisés et agricoles.
- Une biodiversité au sein des espaces agricoles et urbains à associer à la valorisation des paysages et à la qualité de vie (végétalisation et renaturation de la ville, accès aux espaces de nature).

4. LES FRAGMENTS URBAINS

- Des outils de protection et de valorisation du patrimoine qui évoluent (mise en place du site patrimonial remarquable intercommunal -SPR- en lien avec le classement UNESCO) et un petit patrimoine local diversifié à préserver.
- Une diversité des formes urbaines qui témoigne de la richesse des espaces urbains

ORIENTATION 8 RELATIVE À L'AGRICULTURE

- A** Poursuivre la valorisation des cultures contribuant à l'identité du territoire
- B** Assurer la pérennité des espaces, veiller à la fonctionnalité des activités agricoles
- C** Développer l'agriculture nourricière dans le cadre d'une stratégie d'autosuffisance alimentaire et de développement des circuits courts
- D** Concilier activités agricoles, préservation des ressources et de la biodiversité

Les objectifs participent de la stratégie métropolitaine pour tendre vers l'autosuffisance alimentaire, valoriser l'identité viticole et gastronomique du territoire et renforcer la filière d'excellence dédiée à l'alimentation de demain. Ils s'incrivent à la fois en complémentarité des objectifs économiques et touristiques (Cf. orientation 1), paysagers (Cf. orientation 7) et environnementaux (Cf. orientation 9).

Ils s'appuient d'une part sur les constats et enjeux identifiés dans le chapitre 2, partie 3 du diagnostic territorial et environnemental mais également sur le diagnostic agricole et les enjeux identifiés pour assurer la pérennité et le bon fonctionnement des exploitations (Cf. annexe au rapport de présentation tome A).

DIAGNOSTIC

3. LE SOCLE PAYSAGER

- Un socle physique qui assure une diversité des paysages et des terroirs agricoles (plateaux cultivés en clairière, côte viticole et arboricole, plaine ouverte, vallée jardinée de l'Ouche,...).
- Une valorisation du terroir et de nouvelles approches agricoles, avec un enjeu fort de développement de l'agriculture de proximité, en lien avec la question du devenir des espaces agricoles interurbains, de la gestion et de la qualité des lisières entre espaces urbanisés et agricoles.
- Une biodiversité au sein des espaces agricoles et urbains à associer à la valorisation des paysages et à la qualité de vie (végétalisation et renaturation de la ville, accès aux espaces de nature).

- A** Préserver les réservoirs et les corridors écologiques
- B** Assurer les fonctionnalités écologiques et hydrologiques des cours d'eau et milieux humides
- C** Reconstituer une trame verte et bleue dans la plaine agricole
- D** Développer la nature en ville et l'accès aux espaces naturels

Les objectifs répondent à l'enjeu de la mise en œuvre de la trame verte et bleue pour assurer un réseau écologique fonctionnel sur le territoire par la préservation des réservoirs et corridors écologiques identifiés. Il s'agit également de réduire les ruptures des continuités écologiques, notamment en ville et au sein de la plaine agricole. Ces objectifs s'articulent avec la trame paysagère et la qualité de vie des habitants (nature en ville, accès aux espaces de nature...). Ils apportent une réponse aux constats et enjeux identifiés dans le chapitre 2, partie 3 du diagnostic territorial et environnemental.

DIAGNOSTIC

3. LE SOCLE PAYSAGER

- Un territoire qui présente une trame verte et bleue riche, venant s'appuyer sur le poumon vert que sont les contreforts boisés sur toute la partie Ouest, auxquels répondent des bosquets de taille moindre mais non négligeable, sur tout le territoire et en particulier dans la plaine agricole à l'Est. La trame bleue est principalement organisée autour de l'Ouche mais également de son affluent le Suzon et des zones humides du territoire à l'Est, en proximité de la vallée de la Tille.
- Des continuités de la trame verte et bleue parfois altérées par des éléments de fragmentation des habitats, correspondant à des phénomènes artificiels de morcellement de l'espace (infrastructures, trame urbaine) ou la faible présence d'espaces relais et de continuités au sein de la plaine agricole.
- Une biodiversité au sein des espaces agricoles et urbains à associer à la valorisation des paysages et à la qualité de vie (végétalisation et renaturation de la ville, accès aux espaces de nature).

Les fiches suivantes, relatives aux méthodologies d'élaboration et aux choix retenus volet réglementaire et programmatique du PLUi-HD, font état des objectifs du PADD desquels ils sont issus au travers des encarts « LIENS VERS LES OBJECTIFS DU PADD ».

DES SCÉNARIOS DÉMOGRAPHIQUES AUX OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les enjeux : un double défi à relever au travers du choix d'un scénario démographique

Deux défis sont à relever :

• **Le défi de la « métropolisation ».** La tendance actuelle au niveau national est celle d'un renforcement de l'attractivité économique et résidentielle des Métropoles. Dans ce jeu concurrentiel, Dijon démontre une capacité à attirer davantage que les autres grands centres urbains de l'Est de la France, exception faite de Strasbourg.

• **Le défi de la « périurbanisation ».** Le renforcement de l'attractivité métropolitaine bénéficie du point de vue résidentiel et démographique davantage aux territoires voisins périurbains, du fait d'un desserrement résidentiel de profils de ménages familiaux à la recherche de logements financièrement abordables.

Méthodologie d'estimation des besoins en logement

La définition d'un objectif de production de logements à l'échelle métropolitaine repose sur le croisement de plusieurs ambitions et paramètres :

- Les ambitions socio-démographiques portées par les élus de la Métropole.
- Les besoins en logement liés aux évolutions sociétales (réduction de la taille moyenne des ménages) et aux transformations du parc de logements (démolitions, remise sur le marché de logements vacants, restructurations des typologies).
- Les potentialités immobilières et foncières mobilisables sur le territoire.

L'estimation des besoins en logement au titre du seuil d'équilibre (« point mort » = nombre de logements nouveaux à produire pour répondre aux besoins de la population actuelle)

L'évolution observée depuis 1999 est celle d'une diminution des besoins en logement au titre du seuil d'équilibre, liée principalement à un ralentissement de la diminution de la taille des ménages.

L'évolution du seuil d'équilibre :

1990 → 1999	1999 → 2007	2008 → 2013
1 300 logements/an	1 021 logements/an	930 logements/an

L'estimation des besoins prospectifs au titre du seuil d'équilibre pour la période 2020-2030 repose sur les hypothèses et principes suivants :

- Des besoins liés à la réduction de la taille moyenne des ménages moins importants, dans la continuité des tendances constatées depuis 1999.

En 2007, l'Insee prévoyait une poursuite de la diminution de la taille des ménages pour atteindre 1,88 à l'horizon 2030. Ces projections se révèlent peu réalistes au regard des évolutions récentes et notamment du ralentissement de la réduction de la taille moyenne des ménages constatée ces dernières années. L'asymptotisation de la courbe de la taille des ménages devrait se faire plutôt autour d'une taille des ménages de 2 personnes, d'autant plus que l'ambition de la Métropole est de fidéliser les familles sur le territoire, au travers d'une offre de logements financièrement abordables et adaptés.

- Un accroissement des besoins liés au renouvellement du parc.

L'hypothèse retenue pour la période 2020-2030 est celle d'une poursuite de la diminution des besoins en logement au titre du seuil d'équilibre. **Le besoin estimé au titre du seuil d'équilibre (pour maintenir la population actuelle) peut être estimé à 800 logements par an sur la période 2020-2030.**

Ce seuil d'équilibre est différencié selon les secteurs du territoire, soit environ :

- 400 logements par an pour la commune de Dijon.
- 375 logements par an pour les communes de première couronne.
- 25 logements par an pour les communes de seconde couronne en moyenne.

Le choix d'un scénario démographique

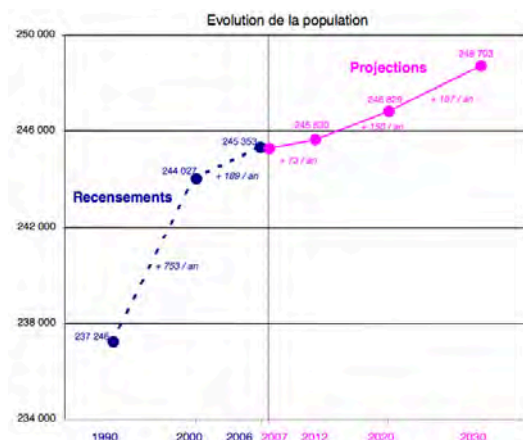
Le choix d'un scénario démographique ambitieux et réaliste implique de porter un double regard, rétrospectif et prospectif (projections démographiques).

Les projections démographiques réalisées par l'Insee en 2007 à l'échelle de Dijon Métropole prévoyaient une croissance :

- Forte jusqu'au début des années 2000.
- Ralentie entre 2000 et 2012 (effet du vieillissement et d'une diminution du solde naturel).
- Reprenant de la vigueur à partir de 2012.

Les projections démographiques de l'Insee de 2007 s'agissant du nombre d'habitants s'avèrent dépassées. En effet, l'Insee prévoyait une population de 247 000 habitants en 2020. Or, ce volume est déjà largement dépassé, la Métropole comptant 251 650 habitants en 2015.

Projection INSEE 2007



Néanmoins, les tendances établies par les projections démographiques se confirment. En effet, les dernières données disponibles indiquent une nette reprise de la croissance démographique avec un taux de croissance annuel de +0,55% sur la période 2010-2015, contre +0,1% pour la période 2007-2012 et +0,3% entre 2008 et 2013.

La vitalité démographique est le résultat d'une activité soutenue de production de logements alimentée non seulement par la Ville de Dijon mais aussi par d'autres communes telles que Chevigny-Saint-Sauveur et Saint-Apollinaire pour les communes de première couronne, Bressy-sur-Tille ou Perrigny-lès-Dijon pour celles de deuxième couronne.

Deux scénarios d'ambition démographique, s'appuyant sur les dernières données Insee disponibles à cette date (2013), ont été proposés et mis en débat auprès des élus au 1^{er} trimestre 2017 :

- Un scénario « fil de l'eau » dans le prolongement des tendances constatées sur la période 2008-2013 (+0,3% de croissance annuelle) et correspondant à l'ambition démographique du PLH en vigueur.
- Une hypothèse plus vigoureuse, soit un scénario « effet Métropole », correspondant à un taux de croissance annuel de +0,5%. Ce taux de croissance correspond à la tendance observée entre 2010 et 2015 - ces données ont été publiées par l'Insee postérieurement au choix du scénario par les élus.

Présentations des scénarios étudiés

SCÉNARIO 1 / PLH PROLONGÉ

0,3% de croissance annuelle de la population - prolongation des tendances constatées sur la période 2008-2013

Ce scénario correspond aux ambitions démographiques visées dans le PLH 2013-2020.

Avec une croissance moyenne annuelle de +0,3% par an, Dijon Métropole compterait environ 269 000 habitants à horizon 2030.

Dans ce scénario, les besoins en logements nouveaux seraient d'environ 1 200 logements par an (800 logements au titre du seuil d'équilibre et 400 logements pour la croissance de la population).

A noter que le volume de nouveaux logements à produire serait inférieur à l'objectif fixé dans le PLH (1 800 logements par an), du fait d'une diminution des besoins au titre du seuil d'équilibre (objectif de maintien d'une taille moyenne de 2 personnes par ménage).

SCÉNARIO 2 / EFFET MÉTROPOLE

0,5% de croissance annuelle de la population

Ce taux de croissance annuel est souhaitable et réaliste, au regard :

- Des tendances constatées par l'Insee entre 2010 et 2015 (0,55% par an).
- Des retombées et bénéfices actuels et prévisibles en termes de dynamisme économique et d'attractivité résidentielle liés au nouveau statut de capitale d'une « nouvelle grande région » et du passage en Métropole.

Avec une croissance annuelle moyenne de +0,5%, la Métropole atteindrait environ 270 000 habitants à horizon 2030.

Pour être mis en œuvre, ce scénario implique de produire au moins 14 500 logements nouveaux sur la période 2020-2030, soit 1 450 logements par an (800 logements au titre du seuil d'équilibre et 650 pour la croissance de la population).

Les élus de Dijon Métropole ont retenu le scénario 2 « Effet Métropole ».

seuil d'équilibre : 800 logements/an	
scénario 1 PLH PROLONGÉ	scénario 2 EFFET MÉTROPOLE
POP municipale 2030 262 000 hab.	POP municipale 2030 270 000 hab.
POP totale 2030 269 000 hab.	POP totale 2030 277 000 hab.
effets démographiques : 385 logements/an	effets démographiques : 650 logements/an
TOTAL : 1 185 logements/an	TOTAL : 1 446 logements/an
LOGEMENTS 2020 /2030 + 11 850	LOGEMENTS 2020 /2030 + 14 500

Précision méthodologique

Si le PLH 2013-2020 fixait un objectif de 1800 logements/an, il s'appréciait au regard des logements autorisés. Les objectifs établis dans le PLUi-HD concernent les logements livrés. Pour mémoire, la moyenne annuelle des livraisons de logements pour la période 2012-2015 est évaluée autour de 1300 logements. Les objectifs du PLUi-HD s'ancrent ainsi dans une accentuation du rythme de la production de logements.

Du scénario retenu aux objectifs du PADD

Le scénario retenu par les élus a été ensuite mis en perspective avec un premier recensement des potentialités foncières et immobilières de production de logements :

- Les projets en cours de mise en œuvre et les livraisons de logements prévues entre janvier 2017 et décembre 2019.
- Le « potentiel connu » pour la période 2020-2030.

Cette analyse a permis de dresser les constats suivants ;

- Un volume conséquent de logements devrait être livré sur les 3 années précédant l'approbation du PLUi-HD (2017-2019), bien qu'un certain « glissement » des opérations attendues soit à prévoir : près de 8 800 logements à l'échelle de Dijon Métropole, dont 5 200 à Dijon.
- Un potentiel d'environ 11 900 logements à partir de 2020, calculé en tenant compte des opérations en cours, des faisabilités sur des sites d'ores et déjà identifiés et sur le potentiel existant dans les documents d'urbanisme communaux (OAP en renouvellement urbain et zones à urbaniser).

Pour compléter la quantification du potentiel foncier et immobilier susceptible d'être mobilisé pour la production d'une offre nouvelle de logements, une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants a été réalisée, en étroite concertation avec les communes.

Le potentiel identifié dans ce cadre (18 400 logements) a confirmé la faisabilité du scénario démographique retenu.

Les élus ont fait le choix d'inscrire dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables un objectif de production d'au moins 15 000 logements nouveaux sur la période 2020-2030. Ce volume correspond ainsi à la mise en œuvre du scénario « Effet Métropole » (croissance démographique d'au moins 0,5% par an).

Au-delà de la dimension quantitative de la réponse aux besoins en logement, les élus de Dijon Métropole ont l'ambition, au travers du PLUi-HD, de mieux fidéliser et attirer sur leur territoire les familles, les jeunes ménages et les actifs. Cette volonté se traduit dans les orientations stratégiques et volontaristes du PADD de développement d'une offre de logements abordables et de typologies et formes d'habitat attractives pour ces profils de ménages.

Par la suite, un principe fondateur a été acté lors de l'élaboration du POA Habitat au travers d'un objectif de 50% de logements abordables au sein de la production de logements nouveaux : 25% en logement à loyer modéré, 25% en accession abordable à la propriété.

La territorialisation des objectifs de production de logements par commune et les perspectives en termes de croissance démographique

La territorialisation de l'objectif de production de logements par commune, élaborée par la suite, aboutit à un total d'environ 16 200 logements à l'échelle de Dijon Métropole, après sélection des sites de projet à mettre en place dans le volet réglementaire et estimation de la production « en diffus ».

Ce total est un « volume capable » souhaité. Il est toutefois à considérer avec prudence s'agissant de la mise en œuvre opérationnelle de l'ensemble des sites de projet et des échéances de livraison estimées. Cet exercice de planification sera, par essence, confronté aux aléas de l'urbanisme opérationnel.

La territorialisation des objectifs de production de logement devrait permettre d'atteindre les objectifs du PADD, soit une croissance minimum de + 0,5% par an, correspondant à environ 20 000 habitants supplémentaires par rapport à 2015.

En fonction de différents paramètres, dont :

- la réalisation complète et à échéance de l'ensemble des projets de logements, ceux prévus pour être livrés sur la période 2017-2019 et les objectifs territorialisés sur la période du PLUi-HD (2020-2030),
- l'évolution des besoins au titre du seuil d'équilibre (évolution de la taille moyenne des ménages, besoins liés au renouvellement du parc existant),

la population de Dijon Métropole est évaluée à horizon 2030 dans une fourchette comprise entre 270 000 et 276 000 habitants.

Cette estimation à horizon 2030 est à considérer avec prudence, comme un ordre de grandeur, dans la mesure où elle repose sur des hypothèses prospectives, s'agissant notamment des besoins au titre du seuil d'équilibre.

LIENS VERS LES OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATION 2

A B C D E

ORIENTATION 3

A

LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBAINS EXISTANTS

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants a fait l'objet d'une démarche collaborative avec les communes qui s'est déroulée du printemps 2017 à fin janvier 2018. Elle a consisté en l'élaboration de «fiches communales» conçues comme un support de discussion avec les communes pour identifier l'ensemble des terrains susceptibles d'accueillir de nouveaux logements, en lien avec le scénario démographique retenu et vis-à-vis de la définition des objectifs de modération de la consommation d'espace.

Cet exercice a ainsi été l'occasion de réinterroger les zones à urbaniser encore présentes dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur au regard des capacités de renouvellement urbain.

L'objectif de cette analyse étant, dans un premier temps, d'alimenter la réflexion autour des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, puis, de manière plus précise, de contribuer à la territorialisation de la programmation globale en logement du POA Habitat. Enfin, elle a permis de préfigurer les outils réglementaires à mettre en place pour favoriser la réalisation des projets.

Les fiches communales sont composées d'une cartographie et des tableaux correspondants qui recensent :

- **les opérations en cours en renouvellement urbain** et les terrains d'ores et déjà identifiés par des études préalables qui présentent une capacité réelle de mise en oeuvre ;
- **les projets en cours en extension urbaine**
- **les périmètres d'OAP** dans les documents d'urbanisme en vigueur qui n'ont pas encore été mis en oeuvre, pour lesquels les capacités d'accueil ont été réanalysées.

Sur ce «potentiel connu», un travail a été mené avec les communes, les opérateurs et les services de la Métropole en charge du suivi des projets pour déterminer le volume de logements qui serait livré entre janvier 2017 et décembre 2019 afin d'estimer la part restante qui contribuera à la territorialisation des logements pour la période 2020-2030 du PLUi-HD.

A ce «potentiel connu» se sont ajoutées des propositions de localisations supplémentaires identifiées par une analyse précise du tissu urbain et sur lesquelles a été évalué un nombre de logements potentiellement réalisables. Ce potentiel a été réparti au travers des catégories suivantes :

- **les terrains non bâtis**, principalement composés des coeurs d'îlots, grands jardins et des espaces libres résiduels, situés sur des terrains publics autant

que privés. Les capacités en logement recensées prennent en compte les configurations parcellaires et les caractéristiques morphologiques du tissu urbain environnant.

Ces espaces présentent un potentiel d'urbanisation «sous réserve», car ils sont généralement constitués d'espaces verts, d'espaces de respiration, qui participent à la qualité paysagère et urbaine des communes. Les échanges avec les communes ont à ce titre permis de cibler des espaces libres dont la forte qualité paysagère et végétale est à préserver.

- **les parcelles d'activités insérées dans le tissu résidentiel qui présentent un potentiel de mutation** à moyen/long terme. Elles sont majoritairement composées d'activités artisanales mais peuvent également concerner un potentiel de restructuration d'unités commerciales, incluant une mixité activités/habitat et ponctuellement des équipements publics dont le foncier pourrait être optimisé. Le nombre de logements estimés s'appuie généralement sur des formes urbaines plus denses que la maison individuelle ou groupée : plots intermédiaires, collectifs, etc...

- **Le bâti existant présentant un potentiel de réinvestissement par réhabilitation ou restructuration**, principalement composé du bâti ancien des bourgs, garages, granges, hangars, y compris par mutation du bâti agricole. Les capacités estimées s'appuient sur la création de logements au sein de l'enveloppe bâtie existante, parfois assortie d'unités en extension/nouvelle construction lorsque les espaces libres sur la parcelle le permettent.

- **Le potentiel de densification des tissus pavillonnaires** permettant de créer un logement supplémentaire par recomposition parcellaire ou construction d'un deuxième logement à la parcelle.

- **Le potentiel de restructuration des tissus urbains présents autour des grands axes** (entrées de ville, faubourgs, etc..) par recomposition du tissu d'activités ou évolution progressive des typologies d'habitat les moins denses, autant en démolition/reconstruction, qu'en recomposition autour de l'existant (densification à la parcelle). Est notamment identifié dans cette catégorie, le potentiel de mutation le long de l'axe Dijon-Beaune à Chenôve et Marsannay-la-Côte pour lequel l'estimation en logement prend en compte le processus à long terme sur cet axe dépassant l'horizon 2030. Le nombre de logement correspondant n'est donc pas une potentialité globale mais une estimation plus resserrée sur la capacité de transformation de cet axe entre 2020 et 2030.

- du volume conséquent de logements d'ores et déjà identifiés dans les opérations en cours et dans les études de faisabilité déjà réalisées. A ces potentiels connus, sont venus s'ajouter les secteurs de mutation proposés sur les parcs tertiaires et technologiques à l'entrée Nord de la ville, ainsi que l'identification de sites de projet supplémentaires par mobilisation envisageable de fonciers institutionnels publics ou parapublics ;
- du constat d'une prépondérance de l'urbanisation dans le diffus, notamment dans les faubourgs, par des petites opérations de logements collectifs en

démolition-reconstruction au sein de la trame des maisons de ville. Soit un potentiel «d'opportunité» difficilement localisable. Ce potentiel à prendre en compte a été évalué par extrapolation des projets de petits collectifs (< 30 logements) venant densifier le tissu urbain en dehors des périmètres opérationnels et qui seront livrés sur la période 2017- fin 2019.

Ces «fiches communales», partagées avec les communes et retravaillées à la suite des échanges et observations, aboutissent à **l'identification de 18 400 logements potentiels pour la période 2020-2030** dont :

- 1 550 logements dans les extensions urbaines en cours,
- 10 381 dans les opérations en cours et les sites d'ores et déjà identifiés au sein du tissu urbain,
- un potentiel de densification et de mutation supplémentaire théorique de 6 469 logements.

Par ailleurs, cet exercice collaboratif a été l'occasion d'acter auprès des communes la suppression de zones à urbaniser existantes et de recueillir, parfois, des souhaits d'extensions nouvelles qui ont été par la suite étudiés au regard des enjeux et objectifs de la territorialisation des logements et de la qualité environnementale, agricole et paysagère des sites.

Exemples de fiches communales

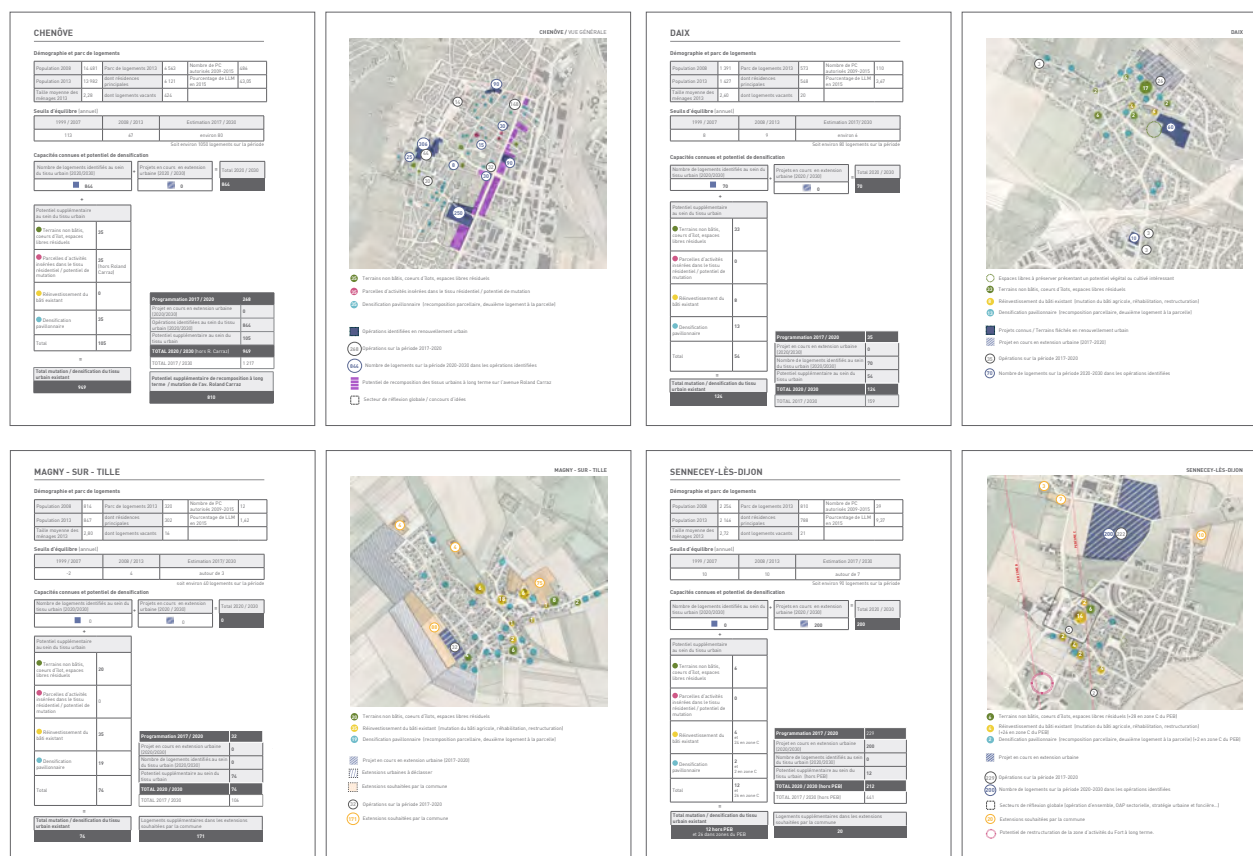


Tableau de synthèse des capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants

COMMUNE	PROGRAM- MATION CONNUE EN EXTENSION URBAINE 2020-2030	OPÉRATIONS EN COURS ET CONNUES AU SEIN DU TISSU URBAIN 2020-2030	TOTAL OPERATIONS EN COURS ET IDENTIFIÉES 2020-2030	Terrains non bâtis, cœurs d'îlots, espaces résiduels	Potentiel de mutation des tissus d'activités et résidentiels	Réinvestis- sment du bâti existant	Densification pavillonnaire	Densification / mutation autour des axes	TOTAL POTENTIEL SUPPLÉ- MENTAIRE AU SEIN DU TISSU URBAIN 2020-2030	TOTAL 2020-2030
AHUY	470		470	50	8	26	20		104	574
BRESSEY-SUR- TILLE							5		5	5
BRETENIERE				25			9		34	34
CHENÔVE		706	706	35	35		35	390	495	1201
CHEVIGNY- SAINT-SAUVEUR		353	353	175	60		20		255	608
CORCELLES- LES-MONTS	10		10	7		7	9		23	33
CRIMOLOIS				14			14		28	28
DAIX	60	10	70	33		8	13		54	124
DIJON		7 425	7 425	3 360					3 360	10 785
FÉNAY	63	80	143	52		2	49		103	246
FLAVIGNEROT				5		6	7		18	18
FONTAINE-LÈS- DIJON		437	437	87	80	10	28	250	455	892
HAUTEVILLE- LÈS-DIJON				20	4	4	29		57	57
LONGVIC	230	410	640	10	155		10		175	815
MAGNY-SUR- TILLE				20		29	19		68	68
MARSANNAY-LA- CÔTE		100	100	67	55		20	150	292	392
NEUILLY-LÈS- DIJON	52	40	92		22		3		25	117
OUGES				41		22	11		74	74
PERRIGNY-LÈS- DIJON	315		315	40	12	0	16		68	383
PLOMBIERES- LÈS- DIJON		200	200	70	60	0	14		144	344
QUETIGNY		350	350	8	210	10	7		235	585
SAINT- APOLLINAIRE		150	150		80		15		95	245
SENNECEY-LÈS- DIJON	350		350	21	30	19	2		72	422
TALANT		120	120	88	65	50	27		230	350
TOTAL	1 550	10 381	11 931	868	876	193	382	790	6 469	18 400

LIENS VERS LES OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATION 2

A B

ORIENTATION 4

A B C D

ORIENTATION 3

A B

LA TERRITORIALISATION DE L'HABITAT ET LES SITES DE PROJET

Après la définition des grandes orientations du PADD, la démarche d'élaboration de PLUi-HD a consisté à préfigurer l'armature du volet réglementaire et programmatique et de définir des outils permettant à la Métropole d'atteindre ses objectifs.

S'agissant des développements urbains et de l'équilibre de l'habitat, il a été proposé :

- d'une part, la réalisation du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA). A la différence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement, le POA Habitat n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Il s'agit d'un document programmatique, dans la lignée des PLH, qui affirme les ambitions et actions à poursuivre. A noter que le code de l'urbanisme offre la possibilité pour les PLU intercommunaux comportant un volet habitat de décliner les orientations thématiques au travers d'un POA Habitat (non opposable) ou d'une OAP Habitat (opposable).

- d'autre part, de renforcer ce volet programmatique au travers d'outils réglementaires permettant d'encadrer la production de logements sur les secteurs opérationnels pertinents et stratégiques, à l'échelle métropolitaine autant qu'à l'échelle communale. Cela a conduit à la délimitation de «sites de projet» renvoyant à des obligations en matière de mixité de l'habitat, d'OAP aménagement ou de dispositions spécifiques relatives à la constructibilité (hauteurs, % d'espaces verts) permettant d'assouplir la règle générale et de favoriser la mise en œuvre opérationnelle des projets.

Les sites de projet figureront à la fois dans les documents graphiques du règlement et dans le volet territorial du POA Habitat. Ce dernier est composé de fiches communales, déclinaisons par commune des objectifs pour la production de logements sur la période 2020/2030. Leur élaboration s'inscrit ainsi dans la suite logique de l'analyse des capacités de densification et de mutation et dans une démarche collaborative avec les communes du premier trimestre 2018 jusqu'à leur retranscription dans le volet réglementaire et les OAP. Elles ont permis d'acter la territorialisation des logements, soit la déclinaison par commune des objectifs.

Si les « fiches densification » étaient un exercice de recensement de l'ensemble des potentialités au sein du tissu urbain, les « fiches POA » ont pour vocation de calibrer en volume les objectifs en logement par commune et d'identifier les sites les plus à même à être mis en œuvre.

Les sites de projet proposés au sein des fiches communales du POA Habitat sont ainsi :

- soit des opérations en cours ou engagées pour lesquelles des logements seront livrés post-2020,
- soit des propositions établies à partir des sites identifiés dans les fiches communales de l'étude du potentiel de densification et de mutation des tissus urbains existants.

Cette sélection s'est déroulée en articulant 2 logiques :

• **Une logique «descendante»**, celle des grands équilibres métropolitains actés dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui s'applique autant au territoire métropolitain dans son ensemble qu'à l'échelle des communes en fonction de leurs caractéristiques.

A savoir :

- Produire au moins 15 000 logements, dont 1000 par mobilisation du parc existant (réhabilitation, diminution de la vacance, changement de destination, surélévation, etc....).
- Conforter le rôle de la ville centre avec environ 60% de l'offre nouvelle en logement.
- Répartir l'offre en logement de manière équilibrée entre les communes au regard de leur position dans l'armature urbaine, de leur niveau d'équipements et de desserte par les transports collectifs, avec un objectif renforcé pour les communes de Chenôve et Longvic.
- Limiter les nouvelles extensions urbaines à vocation résidentielle à 20 ha environ (en dehors des projets déjà engagés).
- Développer l'offre abordable pour attirer et fidéliser les familles, les jeunes ménages et les actifs sur le territoire.
- Poursuivre le rééquilibrage territorial de l'offre en logement à loyer modéré (LLM), avec une priorité pour les communes déficitaires au titre de la loi SRU.

Cette logique «descendante» a notamment conduit :

- à ne pas considérer comme stratégique l'ensemble des potentiels identifiés en renouvellement urbain dans les communes de seconde couronne dans lesquelles des grandes opérations en extension urbaine étaient en cours et dont les volumes conséquents des livraisons attendues pour 2020-2030, non remis en cause dans le cadre du PLUi, dépassent le principe d'équilibre de l'armature territoriale (par exemple à Ahuy ou Perrigny-lès-Dijon).

- à intégrer la grande majorité des potentialités de Longvic et Chenôve comme sites de projet au titre des objectifs de regain démographique et de requalification urbaine.

- à considérer, que le poids dans l'armature urbaine de Fontaine-lès-Dijon, Marsannay-la-Côte et Saint-Apollinaire ainsi que leurs besoins en rattrapage en logement à loyer modéré (LLM) au titre des obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU nécessitaient une prise en considération et une traduction réglementaire de la grande majorité des potentiels identifiés.

- à considérer que les potentiels de densification limités de certaines communes ne leur permettaient pas de maintenir un équilibre de leur population ou de participer au développement du territoire. Dans ces communes, de nouveaux projets en extension urbaine ont ainsi été proposés. Il s'agit de Bressey-sur-Tille, Chevigny-Saint-Sauveur, Hauteville-lès-Dijon, Magny-sur-Tille, Neuilly-Crimolois, Ouges et Saint-Apollinaire.

- **Une logique « ascendante »**, à partir du terrain et de la pertinence des sites au regard :

- de leur faisabilité opérationnelle, par exemple certains sites présentant des complexités parcellaires et des risques importants de rétention foncière ont été écartés.

- de leur intérêt par rapport à la mise en valeur des espaces urbains, par exemple certains sites ont été retirés lorsque l'insertion de nouveaux projets dans les tissus urbains environnants n'était pas particulièrement souhaitable.

- du nombre de logements réalisables, les plus petits potentiels identifiés (densification pavillonnaire, réinvestissement du bâti existant...), étant intégrés pour partie à un volume de production théorique dans le « diffus ».

- du souhait de maintenir certains sites d'activités lorsqu'une mutation avait été envisagée.

- de la proximité des sites avec les points d'arrêts des transports collectifs existants.

- de la pertinence et la capacité des sites à accueillir une production renforcée en termes de produits abordables (LLM et accession).

Les fiches du POA Habitat ont en effet une deuxième vocation : au-delà de l'objectif en volume, il s'agit de répartir et de programmer l'offre en logement abordable sur le potentiel foncier sélectionné.

Les fiches communales du POA Habitat sont ainsi conçues sur le modèle suivant :

- Des éléments de cadrage, les chiffres-clés relatifs à la démographie et à la production de logements.

- Un tableau d'objectif de production de l'offre nouvelle en logement, avec une déclinaison en termes de typologies (LLM, accession abordable)

- Un tableau récapitulatif de la programmation envisagée sur les sites opérationnels proposés, ainsi que le nombre de logements estimés en « diffus ». Ces tableaux détaillés font également apparaître par site des objectifs de production abordable (LLM, accession abordable...) et les outils PLUi proposés.

- Une cartographie qui localise et délimite les sites de projet, faisant apparaître des données complémentaires (localisation des logements livrés entre janvier 2017 et janvier 2020 issus des fiches densification, localisation des LLM et des transports collectifs).

Les résultats de la territorialisation

Le travail « commune par commune » a été mené de manière à répondre aux grands objectifs précédemment énoncés et a abouti aux résultats suivants :

- Un total de 16 200 logements pour la période 2020/2030, dont 9 765 à Dijon.

- Une production de logements qui se concentre sur des sites opérationnels, notamment à Dijon pour répondre à la volonté de finaliser les opérations engagées et de mieux encadrer la production dans le « diffus ».

- Un objectif de 1000 logements en mobilisation de l'existant, principalement au sein de certains sites opérationnels dijonnais mais aussi dans le diffus (logements vacants, changements de destination...).

- 18,5 ha d'artificialisation supplémentaire aux projets engagés, dans les communes peu dotées en capacité de renouvellement urbain, au travers d'opérations de taille raisonnable (entre 15 et 45 logements), à l'exception du site plus conséquent de Saint-Apollinaire (250 logements).

- Un objectif renforcé en offre abordable (LLM et accession) avec la proposition d'un principe fondateur : tendre vers 50% des nouveaux logements en offre libre et en logement abordable, avec au global 25% en LLM et 25% en accession abordable.

- S'agissant des objectifs en logement en accession abordable, il est fait état de la nécessité d'une définition locale à mettre en place dans le cadre du PLUi-HD, notamment en raison des incertitudes et évolutions attendues des dispositifs nationaux. Il s'agit ainsi d'intégrer des produits (appartements, maisons, terrains à bâtir) pouvant être considérés comme abordables au regard des capacités financières des acquéreurs.

LIENS VERS LES OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATION 2	ORIENTATION 5
A B C D	A
ORIENTATION 3	ORIENTATION 6
A B	C
ORIENTATION 4	ORIENTATION 7
A B C D	B

COMMUNE	SITES OPÉRATIONNELS	DIFFUS	TOTAL	DONT MOBILISATION DE L'EXISTANT	DONT LLM	DONT AA
AHUY	480	10	490	5	65	75
BRESSEY-SUR-TILLE	30	0	30	0	0	10
BRETENIERE	5	5	10	2	0	5
CHENOVE	856	99	955	15	115	382
CHEVIGNY-SAINT- SAUVEUR	433	27	460	5	102	107
CORCELLES-LES- MONTS	10	5	15	3	0	0
DAIX	90	10	100	5	20	20
DIJON	7 318	2 447	9765	872	2 694	2 438
FENAY	113	12	125	5	40	37
FLAVIGNEROT	0	5	5	3	0	0
FONTAINE LES DIJON	535	75	610	5	411	0
HAUTEVILLE-LES- DIJON	62	8	70	2	10	16
LONGVIC	795	15	810	5	115	330
MAGNY-SUR-TILLE	53	17	70	5	7	20
MARSANNAY-LA- COTE	160	30	200	5	100	30
NEUILLY - CRIMOLOIS	91	24	115	4	16	30
OUGES	75	10	85	4	18	30
PERRIGNY LES DIJON	315	10	325	5	65	65
PLOMBIERES LES DIJON	315	10	325	15	35	100
QUETIGNY	515	15	530	5	80	143
SAINT APOLLINAIRE	375	20	395	5	100	100
SENNECEY LES DIJON	410	10	420	5	57	40
TALANT	235	55	290	20	20	70
TOTAL	13 271	2 919	16 200	1 000	4 070 25%	4 048 25%

LA SÉLECTION DES SITES PAR COMMUNE

AHUY

L'Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA) du Clos des Aiges vise, dans sa programmation initiale, à la réalisation de 624 logements sur une superficie totale de 20,4 ha en extension urbaine. Ce projet est complété par l'opération attenante «Place Centrale» en cours de finalisation qui entend recréer une centralité en entrée de bourg autour d'espaces publics et de plots de logements collectifs.

Les premières phases de ces 2 opérations ont permis d'augmenter sensiblement le parc à loyer modéré sur la commune (+120 logements à loyer modéré environ). Le taux de LLM au sein des résidences principales passerait ainsi de 2,5% en 2016 à 12% à l'horizon 2020.

Environ 470 logements sont attendus dans la programmation 2020-2030 du PLUi-HD.

L'opération du Clos des Aiges représentant à elle seule un volume très important, il est proposé dans le cadre de la territorialisation du PLUi-HD de ne retenir qu'un site complémentaire : le site Caron / Grands Clos qui d'une part, permet de réaliser une dizaine de logements dans l'épaisseur du centre ancien et d'autre part, organise une transition vers les nouveaux quartiers.

Les autres potentiels identifiés en coeurs d'îlots et dents creuses sont ainsi jugés non nécessaires.

BRESSEY-SUR-TILLE

La commune a connu une forte croissance de son parc de logements avec la réalisation de la ZAC du Clair Bois dont les dernières opérations seront livrées sur la période 2017-2020. La zone AUd du PLU communal, d'une superficie de 6,9 ha sur laquelle était prévue une extension de la ZAC, est amenée à être restituée à l'espace agricole dans le cadre du PLUi-HD étant classée en zone rouge du PPRI.

La commune dispose d'un faible potentiel de densification et de mutation au sein de son tissu urbain existant, majoritairement constitué de lotissements récents au parcellaire resserré.

La programmation 2020/2030 du PLUi-HD propose la réalisation d'environ 30 logements en extension sur le secteur Remilly / Centre Bourg (1,1 ha) en entrée de ville, face à la mairie.

La commune dispose par ailleurs d'un taux de LLM élevé compte tenu de sa taille et de sa localisation et n'a pas vocation à faire l'objet d'une politique de renforcement significative en raison du niveau de desserte en TC et de services de proximité présents sur la commune.

BRETENIÈRE

De nombreuses opérations ont vu le jour sur la période récente au travers d'extensions urbaines à vocation résidentielle : le «Vill'âge Bleu» à l'entrée Ouest de la commune et le lotissement «Les Rives du Canal», avec 66 logements supplémentaires attendus sur la période 2017-2020.

Si un potentiel de construction «en diffus» est identifié au sein du tissu urbain, en densification pavillonnaire, peu d'emprises permettent la délimitation de sites opérationnels en renouvellement à l'exception des terrains situés à l'arrière de la médiathèque (environ 5 logements).

CHENÔVE

La commune dispose de nombreuses capacités pour la programmation de logements à l'horizon 2030, à la fois :

- par l'achèvement de la Zac Centre-Ville, en corolaire du programme de rénovation urbaine du quartier du Mail et des sites Changenet et Kennedy pour lesquels une restructuration est en cours d'étude.
- par la mise en oeuvre opérationnelle de sites mutables identifiés autour de l'entrée Sud qui poursuivent une dynamique déjà engagée (ex : site de la Clinique) et dans la continuité de réflexions menées sur des sites d'envergure (ex : Vergers du Sud sur l'ex site Divia).
- par un potentiel supplémentaire «en diffus» avec l'évolution des activités présentes le long de l'avenue Roland Carraz vers un tissu urbain mixte et dans une moindre mesure par un réinvestissement du bâti existant (le taux de vacance est légèrement supérieur aux autres communes «hors Dijon»).

S'agissant du potentiel initial de transformation urbaine de l'entrée Sud, celui-ci se place dans la définition de secteur de mutation au sein du règlement du PLUi et s'étend dans une logique de long terme au-delà de l'horizon 2030. Le site Carraz délimité a été sélectionné sur une partie des terrains municipaux de l'aire de stationnement Limburgerhof, mobilisables et sur les parcelles d'activités lui faisant face afin de constituer un périmètre opérationnel d'ensemble amorçant la transition urbaine.

Compte tenu du niveau élevé de logements à loyer modéré sur la commune, les objectifs sont davantage tournés vers l'accession abordable, en corrélation avec le profil des ménages et le marché immobilier de la commune.

Les objectifs de production LLM d'environ 10% de l'offre nouvelle s'inscrivent dans une logique de rééquilibrage

à la fois à l'échelle métropolitaine mais également infracommunale, avec des objectifs différenciés en fonction des sites de projet au regard de la localisation du parc social existant.

CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR

La vaste extension urbaine des quartiers Ouest, réalisée sous la forme de lotissements et de plan d'aménagement d'ensemble, a contribué à l'essor démographique de la commune. L'avant-dernière phase (Allée des Troubadours) est programmée sur la période 2017-2020 avec 465 logements livrés. Ces nouveaux quartiers sont complétés par l'opération de la ZAC des Poètes dont les 193 logements sont intégrés à la programmation 2020/2030 du PLUi-HD.

Parallèlement plusieurs réflexions sont en cours sur des projets en renouvellement urbain en centre-ville, de part et d'autre de la rue de la République, avec notamment une opération «centre ancien» associant réhabilitation et programme de démolition-construction sur du foncier essentiellement public et une opération de démolition-reconstruction au droit de l'hôtel sur la rue de la République. Des programmes à destination des seniors en centralité sont notamment envisagés.

Les réflexions de l'AFPA pour libérer une partie de ses installations sur son grand site au Nord du centre-ville constituent également un potentiel foncier à prendre en compte. Le site présentant de grandes qualités paysagères et patrimoniales et la localisation précise des terrains libérés n'étant pas connue, ce secteur ne fait pas l'objet d'un «site de projet» reporté aux documents graphiques. Il fait néanmoins l'objet d'un secteur de mixité sociale et d'une OAP.

Au Sud de la commune, le terrain municipal jouxtant le cimetière représente un potentiel de construction sur un espace cultivé mais voué à être enclavé par l'extension de la zone Excellence 2000. La fonctionnalité agricole n'étant plus assurée, ce terrain est proposé pour compléter les objectifs en volume de la commune avec une trentaine de logements. Il constitue une extension urbaine d'1,5 ha environ.

Il est proposé un objectif de 25% de LLM au sein de la production globale, dont la programmation initiale prévue sur la ZAC des Poètes. En revanche, celle-ci est assortie d'objectifs complémentaires en termes d'accession abordable. La commune fait l'objet d'un objectif renforcé s'agissant de la production abordable, notamment au regard de son attractivité pour les jeunes ménages et les familles compte tenu de son bon niveau d'équipements et de services.

CORCELLES-LES-MONTS

L'opération Derrière les Jardins, d'une surface totale de 4,5 ha en extension urbaine vise à la réalisation de 63 logements, dont 12 logements à loyer modéré. Il est prévu la livraison d'une cinquantaine de logements à l'horizon 2020 et d'environ 10 logements au-delà, intégrés à la programmation du PLUi-HD.

Compte tenu de cette extension récente représentant une augmentation de plus de 3% des résidences principales de la commune, il n'est pas proposé de nouveaux sites de projet. En revanche, un potentiel «diffus» en densification pavillonnaire autant qu'en réinvestissement de l'existant sur le bâti ancien du centre du village pourra venir compléter l'offre nouvelle en logements.

DAIX

Avec l'achèvement de la ZAC des Clos, dont les dernières livraisons sont attendues sur la période 2017/2020, la commune connaît un essor de son parc de logements. La création de la ZAC «Le Parc» en novembre 2017 constitue le principal levier pour la production de logements avec 60 unités programmées en extension urbaine sur 2 ha pour la période 2020/2030 du PLUi-HD.

La commune dispose d'un potentiel de densification relativement élevé, notamment en densification pavillonnaire, construction en coeur d'îlot, réinvestissement du bâti ancien ou mutation d'activités. La programmation du PLUi-HD propose ainsi 2 sites opérationnels supplémentaires :

- en coeur d'îlot dans l'épaisseur du bourg (Clos/Fontaine) constitué de parcelles privées, mais disposant d'un accès place du Marronnier et d'un potentiel de raccordement vers la ZAC des Clos.
- sur une parcelle d'activité, rue de Dijon intégrant également la poche de stationnement en front de rue sur une parcelle communale, qui se place dans le cadre de la revalorisation de l'entrée métropolitaine du secteur de la route de Troyes, en lien avec la mutation de la zone d'activités En Nachey sur la commune de Talant.

L'attractivité de la commune suppose également une part de création de logements dans le «diffus», notamment en réhabilitation/reconversion du bâti ancien de centre-bourg.

Le développement d'une offre de logements abordables ou à loyer modéré est également un enjeu dans la production nouvelle, à la fois pour répondre aux besoins

de la population communale mais également dans une perspective de rééquilibrage à l'échelle de la Métropole.

Si le programme prévisionnel de la ZAC Le Parc compte 12 LLM, un objectif plus volontariste est proposé dans le POA-H (20 LLM) compte tenu du faible taux de logements à vocation sociale dans le parc de logements de la commune.

La commune mène également une réflexion pour l'accueil d'une structure à destination des seniors sur l'un des sites de projet.

DIJON

Les grandes opérations en cours et des nouveaux sites opérationnels identifiés représentent un potentiel d'environ 7 317 logements réalisables entre 2020 et 2030, dont 3 216 au sein des grandes opérations publiques engagées (Écocité Jardins des Maraîchers, Arsenal, Carrières Blanches, Hyacinthe Vincent, Via Romana, Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin).

En dehors des opérations en cours, les sites complémentaires inclus dans la territorialisation de l'habitat sont globalement répartis en 2 catégories :

- soit des secteurs de restructuration urbaine d'ores et déjà identifiés et ayant fait l'objet d'études de faisabilité : Langres/Garden State, route d'Ahuy, les sites du quartier des Grésilles, Voltaire-tennis, Daubenton, Longvic-parc, Pointe Mont Blanc, Pont des Tanneries/Bruges 2, Jaurès, Machureau, Trémolois, Corvée, centre commercial de la Fontaine d'Ouche, Baudinet, Marbotte, Pointe Drapeau, Marguerites.
- soit des sites de mutation d'activités industrielles ou institutionnelles : Voltaire/Dréal, Kennedy/ERDF, SGAP 1 et 2, Parvex/Parker, Ex-Amora, Caserne Vaillant, CPAM/Maret.

Un autre secteur contribue à la réponse des objectifs en logement : la mutation des parcs tertiaires de l'entrée Nord (Technoparc, parc de l'Europe). Une estimation du nombre de logements réalisables à l'horizon 2030 est incluse dans la territorialisation. Cette mutation «diffuse» non ciblée à la parcelle ne fait pas l'objet d'un site de projet délimité au document graphique.

Au cours des dernières années, la production au sein du diffus a été importante, parfois au détriment de la finalisation de ces grandes opérations. Par extrapolation des projets de petits collectifs (< 30 logements) venant densifier le tissu urbain en dehors des périmètres opérationnels sur la période 2017-2019, environ 3 360 logements pourraient être réalisés en diffus entre 2020 et 2030. Il apparaît souhaitable d'atténuer ce volume, non nécessaire dans

sa globalité pour atteindre un objectif d'environ 10 000 logements, notamment dans certains quartiers où le tissu faubourien de maisons de ville serait à préserver. Dans la territorialisation proposée, la part du diffus « fil de l'eau » est ainsi réduite d'environ 25%.

Compte tenu de l'objectif de 1000 logements en mobilisation de l'existant à l'échelle métropolitaine et des 400 logements identifiés au sein des sites opérationnels dijonnais, il est fixé un objectif de 472 logements en mobilisation de l'existant au sein du diffus (soit 20% du diffus).

S'agissant des LLM, la répartition proposée s'appuie sur les programmations connues au sein des projets en cours ou à venir, des propositions sur les nouveaux sites de projet, ainsi que par une prise en compte de la production de LLM dans le «diffus» compte tenu de son poids relatif dans la production de logement du cœur de Métropole et de l'application des secteurs de mixité de l'habitat du règlement.

Ainsi, les LLM représenteraient environ 27% de la production globale communale. Compte tenu du taux de LLM au 1^{er} janvier 2018 (19,99%) et du volume programmé dans les projets en cours, la commune devrait avoir atteint le seuil de 20% au 1^{er} janvier 2020. Le parc LLM devrait représenter 21 à 22% du parc des résidences principales en 2030.

S'agissant de l'accession abordable à la propriété, des objectifs ont été fixés sur les nouveaux sites de projet et les objectifs des grandes opérations en cours ont été renforcés.

FÉNAY

La principale opération en cours est le lotissement en extension urbaine de Chassagne à la Petite Tuilerie dont les logements seront livrés post-2020.

Si la commune dispose d'un potentiel théorique en densification pavillonnaire sur les différents hameaux qui la composent, avec un tissu pavillonnaire caractérisé par de grandes parcelles, les sites opérationnels sont limités à :

- des terrains libres aux abords de la mairie, avec une grande parcelle d'angle au centre du hameau (l'exploitation agricole attenante a cessé son activité, entraînant la suppression du périmètre sanitaire affectant le site).
- sur la route de Dijon, face au site précédent, sur une parcelle libre et non cultivée, intercalée entre deux parcelles bâties.

Ces sites permettent la reconstitution d'une centralité de proximité sur le hameau de Chevigny, en lien avec

la mairie et la salle de la Fédinoise par un programme comprenant espaces publics et commerces éventuels. Une résidence seniors est également envisagée.

- sur des terrains agricoles cultivés enserrés dans le tissu urbain au nord du hameau, représentant une consommation d'espace potentiel d'environ 2 ha, et déjà fléchée dans le PLU communal.

Aucun site opérationnel n'est proposé sur le hameau de Domois.

FLAVIGNEROT

Le projet en extension urbaine de la commune est en cours d'achèvement avec la livraison de 16 logements.

Compte tenu de la réalisation de cette opération conséquente à l'échelle de la commune et des objectifs de modération de la consommation d'espace du PADD, il n'est pas identifié de nouveaux sites opérationnels sur la commune dans le cadre du PLUi-HD.

L'offre nouvelle en logement s'inscrit dans le tissu diffus en densification pavillonnaire et réinvestissement du parc existant (10% de logements vacants en 2014, soit 7 logements).

FONTAINE-LÈS-DIJON

L'enjeu principal est d'articuler la production de logements à l'horizon 2030 en fonction de l'étape intermédiaire de 2025 pour laquelle la commune doit avoir engagé un rattrapage au titre de l'article 55 de la loi SRU pour atteindre un taux de 20% de LLM. Au regard des projets 2017-2019 (170 logements livrés, dont 112 LLM), le déficit prévisionnel en LLM devrait être de 286 logements en 2020. Ils sont à intégrer dans la programmation à l'horizon 2025 auxquels s'ajoute une part de 20% supplémentaire de la production «libre» complémentaire. Au sein de l'objectif de production proposé de 610 logements, 411 LLM sont à réaliser dont 401 à l'horizon fin 2025. L'objectif proposé de 610 logements est conséquent, mais permet de préserver une part d'au moins 30% du volume total pour la production «libre» à l'horizon 2030.

Le potentiel foncier pour atteindre ces objectifs est le suivant :

- tout d'abord au travers des nombreuses opérations de LLM engagées en «diffus» qui font pour la plupart l'objet d'un dépôt de permis de construire et qui seront livrés à partir de 2020.
- au sein du centre bourg et de ses faubourgs proches, déjà fléchés dans le cadre du PLU communal et faisant l'objet d'OAP (faubourg Saint-Martin, Presbytère) pour lesquels une programmation exclusivement LLM est envisagée.

- sur le site de la Clinique, nouvellement libéré et qui constitue un gisement important pour renforcer l'offre en logement à proximité immédiate du centre bourg.

- dans le secteur Grande Fin à l'entrée Nord de la ville pour lequel la mutation d'une partie de la zone d'activités est engagée. Ce secteur représente un potentiel de logements conséquent qui pourra contribuer aux volumes importants à produire sur la commune. Une relocalisation d'une partie des entreprises artisanales peut être par ailleurs envisagée sur le secteur des Cortots. Si ce site est stratégique pour répondre aux objectifs, la part de LLM proposée est limitée à 50% des logements pour privilégier un équilibre de la répartition LLM entre les différents quartiers de la commune.

- une production complémentaire «en diffus», portée par l'application de servitudes de mixité sociale au sein du règlement.

HAUTEVILLE-LÈS-DIJON

Au-delà du potentiel théorique en densification pavillonnaire, la commune dispose d'un nombre limité de sites en réinvestissement urbain. Les sites identifiés sont constitués de 2 dents creuses en entrée de bourg et d'un potentiel de mutation d'une parcelle d'activité à l'Est. Ces sites, dont la mobilisation est conditionnelle, ne permettent la réalisation que d'un nombre limité de logements.

Il est ainsi proposé un site de projet en extension urbaine sur des terres agricoles sur 2,36 ha à l'Ouest du bourg rue du Fort permettant la réalisation d'environ 45 logements au travers de formats individuels compacts et d'un développement de l'offre abordable (en location et en accession).

Un autre secteur route de Changey à l'entrée Sud de la commune, déjà fléché et classé en zone urbaine dans le PLU communal est intégré dans la programmation du PLUi. Il représente une consommation d'espace de 0,29 ha.

LONGVIC

La commune dispose de plusieurs sites sur lesquels des opérations sont engagées :

- la reconfiguration du centre-ville avec des opérations en cours d'achèvement qui vont se poursuivre à l'échelle du PLUi-HD (rue des Prévôts).
- l'écoquartier des Valentins (ancienne Cité de l'Air) pour lequel un projet d'ensemble est en cours d'élaboration, venant renforcer la centralité de la commune.

- le secteur Guynemer, avec un programme de démolition-reconstruction de cet ensemble de logements à loyer modéré permettant de reconstituer une offre abordable orientée vers l'accession.

- la première tranche de la zone à urbaniser de Pommerets-Poussots, extension urbaine d'environ 6 ha dont les travaux de viabilisation devraient démarrer fin 2018. Ce secteur inscrit dans le PLU communal représentait au total environ 40 ha. Compte tenu des objectifs de modération de la consommation d'espace et du potentiel suffisant en renouvellement urbain, les tranches opérationnelles suivantes envisagées sont déclassées pour être restituées à la zone agricole. Il en va de même pour la zone à urbaniser route de Seurre à l'entrée Sud de la commune.

Par ailleurs, le tissu urbain en continuité de Dijon dispose d'un potentiel de requalification et de mutation important, notamment le long du boulevard de Chicago, qui fait face à l'écocité Jardins des Maraîchers et permettrait de revaloriser les 2 côtés de cet axe en lien avec son aménagement en boulevard urbain.

Un autre site est identifié sur un espace libre résiduel inséré dans la trame des lotissements, classé en zone à urbaniser dans le PLU communal. La proximité avec la rocade implique de réduire la programmation initiale pour préserver une bande tampon.

Compte tenu du nombre important de LLM sur la commune, la production d'une offre abordable est davantage tournée vers l'accession. La répartition et la localisation des LLM s'organisent dans une logique de reconstitution du parc démolit et d'un rééquilibrage entre les quartiers (Chicago et Pommerets-Poussots).

MAGNY-SUR-TILLE

La commune dispose d'un potentiel en renouvellement urbain limité au sein de quelques dents creuses ainsi que sur un site de recomposition autour du bâti ancien du coeur de village, avec un projet en cours d'élaboration à l'arrière de la mairie proposant une programmation en logement libre et abordable assortie de locaux professionnels (ex : professions médicales).

Une extension urbaine complémentaire permettant de produire un nombre de logements nécessaires au maintien de la population et des effectifs scolaires a dans un premier temps été envisagée en surépaisseur du centre bourg, en lien avec un bâti agricole dont l'exploitation devrait cesser dans les années à venir. La publication de nouvelles cartes d'aléa inondation a cependant remis en question ce choix. Il est alors proposé 2 sites d'extension sur des terrains classés

en zone à urbaniser dans le PLU communal : un site dans le prolongement de l'extension en cours de la Corvée Verte, un site au Nord de la commune venant reconstituer une lisière urbaine cohérente. Les sites d'extension urbaine proposés représentent une surface cumulée de 1,14 ha. Certaines dents creuses sont actuellement cultivées et représentent une enveloppe de 0,6 ha à intégrer au calcul de la consommation d'espace.

Dans tous les cas, les surfaces restantes de la grande zone AUD du PLU communal sont restituées à la zone agricole, étant surdimensionnées par rapport aux besoins communaux et situées sur des terres à potentiel maraîcher.

Il est proposé d'intégrer une part de production de logements à loyer modéré, notamment sur les sites de la mairie et de l'extension de la zone de la Corvée Verte, ainsi qu'un objectif de production en accession abordable sur les autres sites.

MARSANNAY-LA-CÔTE

Il manquait 143 logements en 2016 à la commune pour atteindre le taux de 20% de LLM au titre de l'article 55 de la loi SRU. La livraison de 115 LLM entre 2017 et fin 2019 réduirait le déficit à 38 LLM au 1^{er} janvier 2020. Compte tenu de l'objectif ici proposé de 200 logements supplémentaires à l'horizon 2030, 100 LLM sont à produire sur la commune dont 85 à fin 2025.

De nombreux sites de projet ont été identifiés, notamment par un réinvestissement des sites d'équipements existants dans une logique de relocalisation et de mutualisation à l'échelle intercommunale, notamment :

- l'actuel centre technique municipal, à l'entrée du bourg.
- dans le quartier de la Champagne Haute par la reconfiguration de l'école Langevin.

Les autres sites de projet correspondent à la stratégie de mutation autour de l'axe Dijon-Beaune, sur des parcelles estimées mutables à court terme. La requalification du secteur de la Rente Logerot permettra par ailleurs d'organiser des continuités urbaines depuis le quartier de la Champagne Haute en direction des équipements sportifs.

Un potentiel «diffus» de mutation à plus long terme autour de cet axe est également identifié et intégré à l'objectif de production de logements de la commune. La production de logements dans le diffus comporte aussi un potentiel de mobilisation du parc ancien du centre-bourg.

Il est proposé une production intégralement dédiée aux LLM sur les sites Pièce Cornue, Langevin et centre technique, ainsi que l'amorce des projets de recomposition urbaine autour de la route de Beaune, pour permettre un rattrapage du déficit à l'horizon 2025. Le développement d'une offre en accession abordable apparaît également pertinent sur ces sites en mutation d'un foncier économique vers l'habitat.

NEUILLY-CRIMOLOIS

CRIMOLOIS

Le projet Combe 2 en extension urbaine d'une superficie de 2,8 ha et accueillant plus de 80 logements livrés à l'horizon 2020, constitue le principal développement récent de la commune.

Par ailleurs, Crimolois dispose de nombreuses possibilités en densification pavillonnaire avec de grandes parcelles privées disséminées au sein du tissu urbain existant mais dont la mobilisation est complexe et aléatoire. Hormis ce potentiel «diffus», peu de sites permettent la réalisation d'une opération d'ensemble. Il est ainsi proposé l'identification d'un site de projet sur de grandes parcelles en lanière situées le long de la rue Nationale. Cette extension urbaine d'un peu plus d'1 ha pourrait permettre la réalisation d'une vingtaine de logements, en privilégiant des formats individuels denses en accession abordable à la propriété.

NEUILLY-LÈS-DIJON

La production de logements sur la période 2017-2019 est assez élevée avec l'opération du Clos des Genêts et la recomposition de parcelles d'activités en entrée de ville.

L'objectif de production de logements pour la période 2020-2030 correspond :

- aux dernières livraisons attendues sur les opérations en extension urbaine Clos des Genêts 1 et 2.
- à la mise en oeuvre d'un projet en renouvellement urbain sur l'emprise d'activités vacante rue Corneille.
- à une part de diffus, intégrant un potentiel de densification pavillonnaire et de mobilisation du parc ancien existant, notamment dans la perspective d'une réduction du champ d'application du Plan d'Exposition au Bruit affectant aujourd'hui une part importante du tissu urbain constitué.

Compte tenu de la part importante de LLM sur la commune, il n'est pas proposé de développer une nouvelle offre de ce type dans la programmation 2020-2030 en dehors des logements déjà envisagés dans les opérations Clos des Genêts 1 et 2.

OUGES

La commune, sous le régime du POS, dispose dans son document d'urbanisme communal de nombreuses extensions urbaines qui n'ont pas été mises en oeuvre. Elle a par ailleurs connu un déclin démographique ces dernières années.

Les sites potentiels identifiés en renouvellement urbain sont constitués de petites dents creuses et terrains privés non bâtis permettant des opérations de logements de taille limitée. Sont également identifiés 2 sites en reconfiguration du bâti ancien situé au centre du bourg.

L'ensemble de ces sites est potentiellement soumis à une certaine rétention foncière, à l'exception du site «Centre 1» pour lequel des réflexions sont déjà en cours, permettant la réalisation d'un peu moins de 10 logements.

Ainsi, un site d'extension urbaine de 0,94 ha sur un foncier parapublic (CHU) est proposé en surépaisseur de l'urbanisation existante et en lien avec le Canal de Bourgogne pour la réalisation d'une opération d'environ 25 logements. Les zones à urbaniser du POS communal sont ainsi restituées aux zones agricoles.

La nouvelle zone à urbaniser est la plus à même à répondre aux besoins en logement, notamment vis-à-vis d'un rééquilibrage du parc communal vers le logement abordable.

PERRIGNY-LÈS-DIJON

L'AFUA des Charmes du Petit Bois constitue une opération importante en extension urbaine de 800 logements sur 28 ha dont 315 seront livrés au cours de la programmation 2020-2030 du PLUi-HD.

Compte tenu de ce volume conséquent, il n'est pas proposé d'autres sites opérationnels sur la commune. Un potentiel d'évolution en diffus est néanmoins ciblé par évolution et mobilisation du parc existant ancien du centre bourg.

La programmation initiale des Charmes du Petit Bois intègre 20% de logements à loyer modéré et 15% d'accession sociale. Cette dernière catégorie, étendue à la définition du PLUi-HD (produits «réglementés» et produits privés vendus à des ménages sous les plafonds de ressources du locatif intermédiaire accession en vigueur), pourrait être renforcée dans les phases à venir du projet pour atteindre 20% de la production attendue.

PLOMBIÈRES-LÈS-DIJON

Les sites de projet proposés totalisent une programmation potentielle de 315 logements auxquels s'ajoutent 10 logements «en diffus» notamment en mobilisation du parc ancien de centre-bourg.

Les sites proposés font pour la plupart l'objet d'études en cours :

- sur l'emprise de l'ancien Maximarché, qui pourrait éventuellement comporter une part de réhabilitation du bâti existant et de constitution d'une offre abordable en centre-bourg.
- sur les bords de l'Ouche et du Canal de Bourgogne, par la mutation envisagée du site Sodipal ainsi que du terrain «Entre-deux-rives», permettant de constituer une opération d'ensemble au travers de typologies bâties diversifiées et la valorisation des parcours urbains de proximité le long de l'eau.
- une mutation du site de la Poste en entrée de bourg permettant le renforcement de l'offre abordable.

3 sites complémentaires sont proposés : 2 sur la route de Dijon, en mutation d'emprises d'activités, dont l'auberge du lac, ainsi que le terrain appartenant à Voie Navigable de France «en friche» au bord du canal. Sur ce dernier, il s'agit davantage de développer une offre « libre » à proximité des ensembles existants de logements à loyer modéré.

Par ailleurs, il est proposé un objectif renforcé sur la commune s'agissant de l'offre en accession abordable (environ 35%) à destination des jeunes ménages et des familles.

QUETIGNY

La commune est engagée dans la restructuration de son centre-ville avec 260 logements programmés entre 2020 et 2030 au sein de la ZAC Coeur de Ville.

Les autres sites de projet proposés s'inscrivent :

- dans une logique de recomposition complémentaire au projet Coeur de Ville, par mutation d'une école privée et la construction d'un ensemble sur un terrain libre marquant l'entrée de ville à proximité de la station de tramway. Les programmations estimées pourront néanmoins évoluer vers un projet mixte ou tertiaire. Aussi, un terrain rue des Prairies viendrait renforcer l'offre en centralité.
- dans une logique de mutation de parcelles publiques sur la grande emprise de l'ENITA qui permettrait une valorisation de l'entrée de ville depuis Chevigny-Saint-Sauveur, ainsi que par recomposition du site des ateliers municipaux.

La commune disposant déjà d'une part de logements à loyer modéré significative, il est proposé un objectif davantage orienté vers la production de logements en accession abordable (environ 30%).

Par ailleurs, si l'étude des capacités de densification avait dans un premier temps ciblé une partie des grands îlots verts de la commune, ceux-ci ne sont pas retenus dans la présente programmation, afin de préserver l'identité particulière de «cité jardin» de la commune.

SAINT-APOLLINAIRE

La commune dispose de capacités de densification limitées en raison de la prépondérance d'un tissu pavillonnaire relativement récent et resserré. Par ailleurs, les dernières «dents creuses» présentent au sein de la trame bâtie sont en cours d'urbanisation avec l'achèvement des programmes du secteur Sully à l'horizon 2020. Par ailleurs, la commune a connu depuis le milieu des années 2010 une augmentation significative de son parc de logements avec la réalisation de la Zac du Pré Thomas. Cet effort de construction a permis de réduire le déficit en LLM de la commune au titre de l'article 55 de la loi SRU. Ainsi, sur les 295 logements prévus entre 2017 et 2019, 161 seraient à vocation sociale, avec un déficit estimé au 1^{er} janvier 2020 de 10 logements.

Néanmoins, la commune, pôle urbain de première couronne, doit poursuivre cette activité de construction pour accompagner les objectifs de production métropolitains sur la période 2020-2030.

Le seul potentiel foncier opérationnel identifié en renouvellement est le site «Cours de Gray/rue de Dijon», déjà fléché par une OAP dans le PLU communal et permettant la réalisation d'environ 125 logements en entrée de ville. Ce seul site opérationnel ne suffisant pas au maintien du seuil d'équilibre et au développement démographique, un site en extension urbaine est proposé à l'entrée Est de la commune, sur les terrains SDIS/SAFER, malgré la canalisation gaz (périmètre de protection). La réalisation d'une opération d'aménagement sur ce site de 5,3 ha est conditionnée à la réduction de l'actuel champ d'application du Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Il permet la réalisation de 250 logements supplémentaires.

Un potentiel diffus de recomposition/mutation aux abords de l'axe structurant du Cours de Gray qui traverse la commune, est également pris en compte dans les objectifs de production communaux.

Compte tenu du rattrapage et de l'augmentation du parc total de logements, 92 LLM seraient à produire à l'horizon 2030 dont 60 à l'échéance fin 2025.

Cette production est répartie sur les 2 sites de projet identifiés.

Par ailleurs, un objectif de développement de l'offre abordable en accession est établi de façon équivalente aux objectifs de production LLM. L'offre abordable représente ainsi un objectif de 50% du total des logements.

SENNECEY-LÈS-DIJON

La ZAC des Fontaines permet une forte croissance du parc de logements sur la commune avec plus de 400 logements, dont 350 livrés dans la période 2020-2030 du PLUi.

Ce volume conséquent n'implique pas de renforcer les objectifs de production sur la commune, compte tenu de sa localisation, son niveau d'équipements et de desserte par les transports collectifs.

Néanmoins, 2 sites complémentaires sont proposés en raison de leur potentiel de requalification et de valorisation de l'espace urbain :

- Autour du Fort de Sennecey, élément patrimonial et îlot boisé majeur, aujourd'hui inaccessible et entouré d'activités artisanales potentiellement mutables.
- Sur les sites des anciennes fermes qui entourent le hameau historique, sur lequel un projet pourrait venir conforter la centralité de la commune et la couture urbaine avec la trame des lotissements.

La délimitation de ces 2 sites est liée aux évolutions attendues de la révision du PEB qui pourrait libérer leur constructibilité. L'objectif est ainsi de venir encadrer l'urbanisation potentielle par des objectifs en logements et des orientations d'aménagement conformes aux objectifs de la collectivité.

A noter que l'objectif de production sur le site du Fort est calé sur l'horizon 2030. La mutation étant envisagée sur le long terme, le nombre de logements total possible sur ce site est plus important.

Si une programmation en LLM est prévue au sein de la ZAC des Fontaines, l'équilibre budgétaire actuel de la ZAC ne permet pas d'y définir une partie complémentaire en accession abordable. Ce segment est ainsi reporté sur les autres sites de projet.

TALANT

La commune dispose de capacités limitées en densification de son espace urbain existant, composé de nombreux lotissements pavillonnaires et soumis à des précautions patrimoniales et paysagères.

Le principal potentiel se situe autour de la zone d'activités En Nachey dont une partie pourrait évoluer vers des projets résidentiels à l'arrière de la zone. Si le PLU communal fléchait dans une OAP l'ensemble du secteur, le PLUi-HD ne retient que l'arrière de la zone. L'ouverture de la LiNO a en effet conforté les activités présentes le long du boulevard de Troyes par une plus grande accessibilité et un «effet vitrine». L'arrière de la zone, plus en lien avec le quartier du Belvédère, ses équipements et commerces, est davantage concerné par des grandes parcelles artisanales parfois mitées par les logements des artisans.

Si le PLU communal proposait une forte densification autour du Boulevard de Troyes, depuis le bourg historique jusqu'à la limite avec Dijon, celle-ci n'est pas apparue comme pertinente dans le cadre du PLUi-HD, les trames adjacentes étant essentiellement constituées d'un tissu pavillonnaire difficilement mobilisable et d'espaces libres contribuant à la qualité paysagère de cette entrée métropolitaine. Néanmoins, un site est toutefois maintenu par évolution du bâti ancien disparate à l'intersection de la rue de Bellevue.

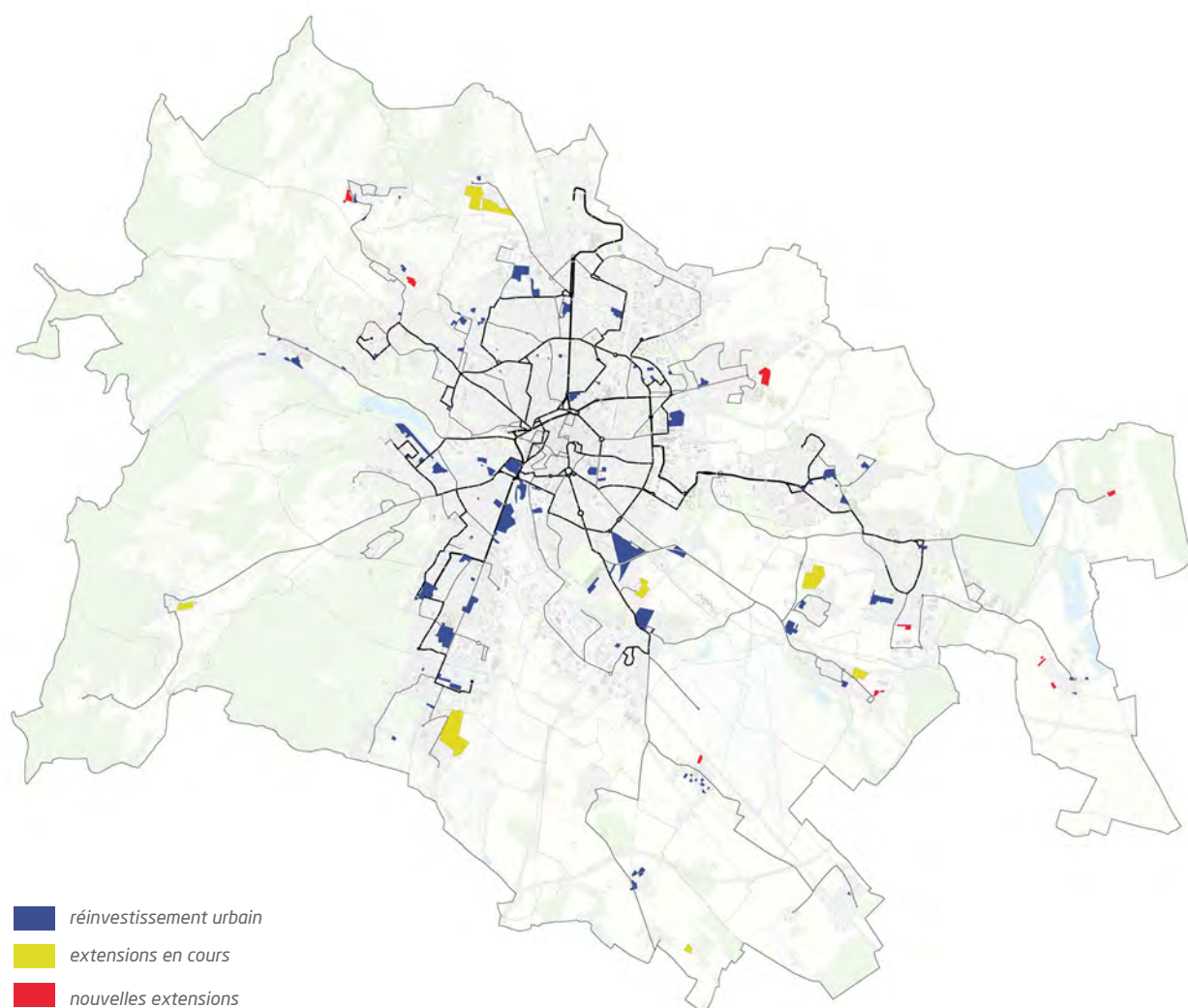
Les autres sites délimités sont constitués :

- de la restructuration du foyer Grandjean dans le quartier du Belvédère.
- de la mutation d'une emprise tertiaire (Arande).
- de grandes parcelles non bâties, le long du boulevard de Chèvre Morte.

Le potentiel de 235 logements recensés sur les sites de projet délimités est relativement faible compte tenu du poids démographique de la commune et de son rôle structurant dans l'armature métropolitaine. L'objectif est ainsi complété d'une hypothèse d'évolution du tissu urbain diffus. Par ailleurs, compte tenu de la forte présence de lotissements des années 1960-70, un renouvellement générationnel du parc de logements existant est à prévoir.

La commune disposant d'un taux important de logements à loyer modéré, les objectifs de production LLM sont ciblés sur une logique de rééquilibrage interquartier. L'accession abordable est plus particulièrement envisagée sur le secteur En Nachey.

Localisation des sites de projet du POA Habitat, extensions urbaines et articulation avec le réseau actuel de transports collectifs



LES SITES DE PROJET ÉCONOMIQUES ET MÉTROPOLITAINS

A la sélection des sites de projet destinés à la production de logements pour la période 2020-2030 s'est ajoutée une analyse des secteurs pertinents pour contribuer à la stratégie de développement économique, d'accueil des entreprises et de mise en oeuvre de projets à fort rayonnement métropolitain.

Cette démarche avait pour objectifs :

- de questionner, au regard de la définition d'un objectif de modération de la consommation d'espace, les zones à urbaniser à vocation économique présentes dans les documents d'urbanisme communaux, généralement conçues comme de grandes réserves foncières, sans faire l'objet de projets définis ;
- de prévoir d'éventuels nouveaux sites en extension, en fonction des besoins spécifiques liés aux secteurs d'activités ou de nouvelles localisations plus pertinentes par rapport aux documents en vigueur ;
- de préfigurer le zonage des fonctions urbaines, en corrélation avec les vocations principales des zones d'activités et des besoins répertoriés ;
- de mettre en place, par la suite, des outils réglementaires ou programmatiques adaptés aux opérations d'aménagement des zones économiques pour assurer leur mise en oeuvre.

Dans tous les cas, la mise en oeuvre des opérations engagées n'est pas remise en cause dans le cadre du PLUi-HD (Ecopôle Valmy, Ecoparc Dijon-Bourgogne, ZA Beauregard).

Il s'agit également de prendre en considération les potentiels de mutation des zones d'activités vers un tissu mixte habitat/activités et les éventuels besoins en relocalisation des entreprises, notamment artisanales.

Cette analyse s'est déroulée en 2 temps :

• **A partir des zonages existants, une analyse urbaine, paysagère et environnementale** à l'appui des contraintes liées aux risques naturels, du rôle des espaces dans l'armature de la trame verte du territoire, de la continuité urbaine ou des conflits d'usage avec la présence de tissus résidentiels, des vigilances paysagères en cas de mise en oeuvre des projets.

A la suite de cette analyse, certaines zones projetées sont apparues non pertinentes :

- L'extension de la zone artisanale d'Hauteville-lès-Dijon, en raison de la problématique d'accès pour les poids lourds depuis Ahuy et des faibles capacités d'accueil.

- La zone à urbaniser économique d'Ouges, au regard de sa localisation « concurrentielle » avec la redynamisation de la BA102 et la présence de terres agricoles à fort potentiel maraîcher.

- La grande réserve foncière de Magny-sur-Tille, partiellement inondable et occupée par un boisement réservoir de biodiversité, localisée sur des terres à potentiel maraîcher et ne bénéficiant pas d'un niveau de desserte par les transports collectifs adapté.

- L'extension au Sud de la ZA de Bressey-sur-Tille, inondable.

- L'extension au Nord de la ZA de Beauregard, enserrée dans l'échangeur routier.

- L'extension de la zone artisanale du Fort à Sennecey-lès-Dijon, en raison des potentiels conflits d'usage avec les riverains.

- Le secteur Europa, sur lequel il s'agit de passer d'un zonage « activités » classique vers un projet orienté sur le développement du maraîchage, des circuits courts et des démarches agro-environnementales.

• **A partir de l'analyse économique** menée parallèlement au diagnostic territorial du PLUi-HD et contribuant à la stratégie de développement du territoire défini dans le PADD.

Cette étude définit des pistes stratégiques au regard des enjeux et perspectives de chaque secteur d'activité et filières puis décline, site par site, les enjeux et pertinence de maintien ou de déclassement, intégrant les capacités foncières et l'analyse urbaine et paysagère.

La sélection des sites de projet économiques s'appuie ainsi sur des constats et enjeux d'ordre économique :

- **le confortement des filières d'excellence et de la spécialisation** qui doit s'appuyer sur des locomotives économiques, un développement de l'innovation, ainsi qu'une offre foncière et immobilière adaptée.

- **l'accompagnement de l'évolution des tissus économiques par une certaine agilité** permettant des relocalisations, notamment pour les petites et moyennes entreprises, l'extension ou un développement à proximité, pour les plus grandes entreprises. Cela concerne ainsi les filières industrielles, technologiques et productives de pointe autant que les besoins locaux pour le petit artisanat par exemple.

- **le renforcement des polarités « technopolitaines »** orientées vers le tertiaire en synergie avec les équipements métropolitains, les

filières d'excellence et de l'innovation, les activités productives structurantes. En résulte le choix d'une part, de maintenir l'extension au Nord de Valmy, du secteur «Nord Piscine», prolongement naturel du secteur Mazen-Sully et de la zone Agronov, d'autre part de proposer une nouvelle extension de la zone Excellence 2000 à Chevigny-Saint-Sauveur. Pour compenser l'ouverture à l'urbanisation de ce nouveau secteur, les extensions dijonnaises ont vu leurs périmètres fortement réduits (de 44 à 16 ha pour Valmy, de 25 à 12 ha pour Nord Piscine). Les sites du secteur des Longènes à Saint Apollinaire, enserrés entre le tissu urbain existant et la rocade sont maintenus.

- **une offre supplémentaire à destination des activités artisanales**, en réponse aux besoins locaux dans la logique de la «ville des proximité», pouvant par ailleurs répondre aux enjeux de relocalisation des secteurs de mutation urbaine. Sont ainsi sélectionnées l'extension des Cortots (Ahuy, Fontaine-lès-Dijon) et de la ZA de la Rente du Bassin (Sennecey-lès-Dijon). Ces 2 secteurs devront par ailleurs faire preuve d'une vigilance paysagère pour limiter leur impact visuel. Des possibilités d'implantations nouvelles pour l'artisanat et les petites industries sont également recensées « en dents creuses» dans le secteur de Bois Guillaume à Saint Apollinaire et dans la zone artisanale de Fenay, sans faire l'objet d'une délimitation au titre des sites de projet.

Ce dispositif établi en réponse aux choix des extensions urbaines à vocation économique est complété par l'identification de sites stratégiques à vocation métropolitaine au coeur de Dijon :

- autour du palais des congrès / Clemenceau.
- autour de la gare de Dijon ville dans l'hypothèse d'un projet de revalorisation de cette «porte métropolitaine» à moyen/long terme.
- autour du faisceau ferré Porte Neuve, disposant de grandes emprises potentiellement mutables et bénéficiant d'une localisation stratégique au regard de l'armature des déplacements.

LIENS VERS LES OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATION 1

A B C D E G

ORIENTATION 3

A B

ORIENTATION 4

A C

ORIENTATION 5

A

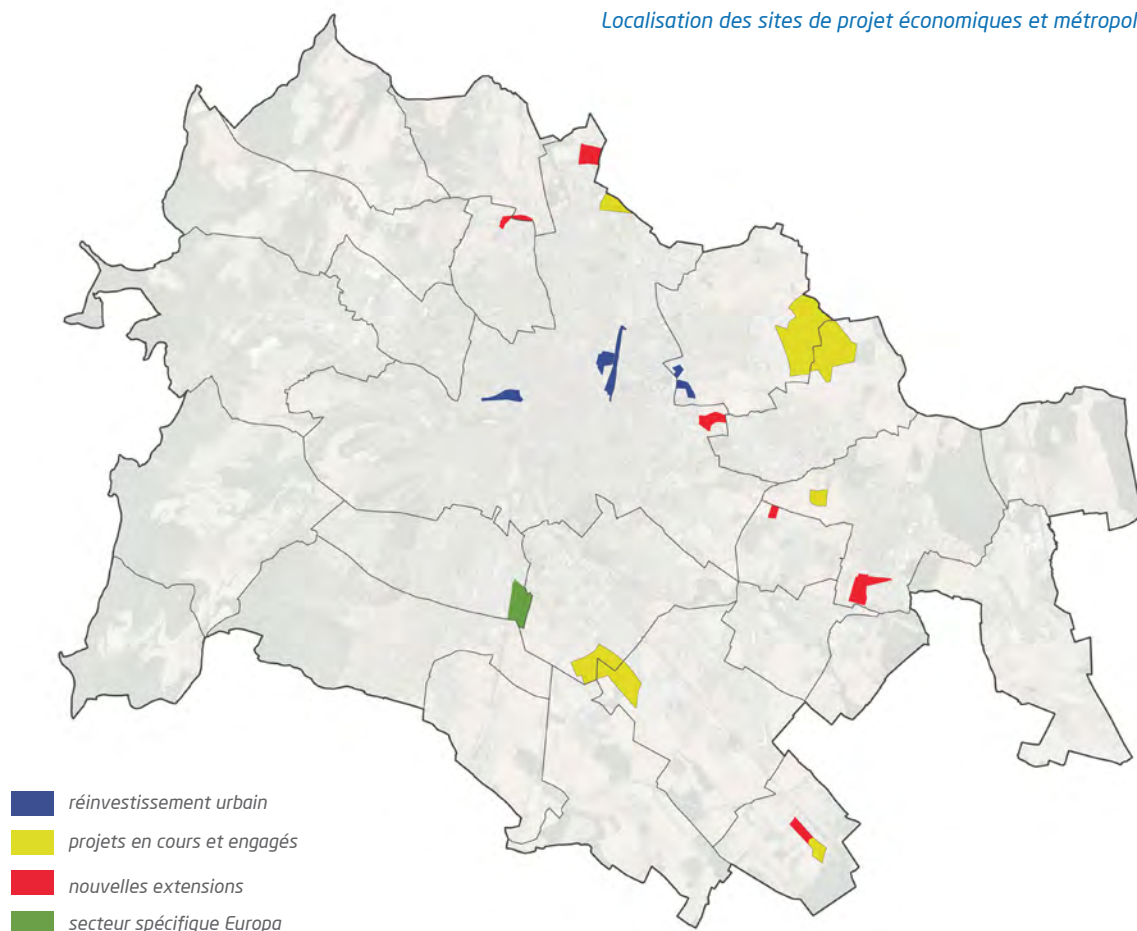
ORIENTATION 6

C

ORIENTATION 7

D

Localisation des sites de projet économiques et métropolitains



L'ARMATURE DU VOLET RÉGLEMENTAIRE ET PROGRAMMATIQUE

L'ensemble des travaux préalables expliqués dans les fiches 1 à 4 a permis d'affiner les objectifs du PADD et de préfigurer l'armature du volet réglementaire et programmatique. Celui-ci est composé des documents suivants :

- Un **Programme d'Orientations et d'Actions Habitat** (POA-H), déclinant la feuille de route des actions thématiques à mener pour répondre aux objectifs relatifs aux logements et comportant dans un second chapitre, les «fiches communales» de territorialisation de l'offre à produire.

- Un **Programme d'Orientations et d'Actions Déplacements** (POA-D), détaillant, à partir des orientations du PADD, les actions à poursuivre s'agissant de la politique des déplacements de la Métropole.

Ces 2 documents, non opposables aux autorisations d'urbanisme, développent les outils, les partenariats, le calendrier et les financements envisagés de ces politiques sectorielles, dans la poursuite de ce que comportaient les anciens Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Déplacements Urbains (PDU).

- Un document **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** comportant 2 volets :

- une OAP Environnement et paysage, affirmant les ambitions de la Métropole pour la mise en oeuvre de la trame verte et bleue, le respect des sensibilités écologiques et paysagères des espaces et les objectifs de valorisation des terres agricoles. Au-delà de la déclinaison des grandes orientations, ce document comporte des sections «compatibilité des projets» qui précisent les conditions d'aménagement apportées aux autorisations d'urbanisme. Cette OAP est ainsi conçue comme un outil complémentaire au règlement et aux prescriptions graphiques relatives à la préservation du cadre naturel et paysager, notamment s'agissant des zones agricoles et naturelles, pour traduire des principes de vigilance paysagère et environnementale.

- Des OAP Aménagement, principalement localisées au droit des sites de projet et regroupées, soit par commune ou ensemble géographique s'agissant des OAP «sectorielles», soit dans le cadre de 3 OAP Métropolitaines au droit d'axes stratégiques. Il s'agit de l'Entrée Sud, de l'Axe de l'Ouche dans sa traversée du coeur d'agglomération et du Corridor Est, le long du faisceau ferré Porte Neuve. Ces OAP Métropolitaines permettent d'établir de grandes orientations générales sur les axes concernés, d'assurer une cohérence urbaine entre les nombreux sites de projet et d'affirmer des orientations spécifiques pour l'urbanisation de ces secteurs, hors sites de projet.

- Un **règlement écrit commun** pour l'ensemble des communes structuré autour d'une zone urbaine (U) unique, de zones à urbaniser (AU), de zones agricoles (A) et naturelles (N) comportant une déclinaison entre zones classiques et zones « de proximité » à l'interface avec les espaces urbains.

La nouvelle nomenclature des articles du règlement proposée dans le cadre du PLUi-HD de Dijon Métropole (Cf. ci-contre), organisée selon les grandes thématiques régissant les autorisations d'urbanisme, renvoie à des plans thématiques par commune, regroupés dans des cahiers communaux. Ils permettent de spatialiser des règles différenciées au sein des zones U et AU, en fonction des tissus urbains et des enjeux. Ils apportent une nouvelle clé de lecture de la règle d'urbanisme, non segmentée en sous-secteurs et permettent de développer une interface interactive à l'heure des informations d'urbanisme numérisées.

Ces plans thématiques sont au nombre de 5 :

- le plan des fonctions urbaines (article 1) définit les zones d'habitat, d'activités, de centralité ou de mutation en encadrant les destinations autorisées, interdites ou soumises à conditions,
- le plan de la mixité de l'habitat (article 2) définit différents pourcentages de logements abordables à réaliser dans les projets,
- le plan des espaces verts (article 4) décline les surfaces imposées en pleine terre et aménagements favorables à la biodiversité, au regard des tissus bâtis et des enjeux environnementaux,
- Le plan des implantations (article 5) et le plan des hauteurs (article 6) permettent de moduler les gabarits constructibles en fonction des quartiers.

Ces plans complètent **les documents graphiques** sur lesquels sont reportés les zonages et prescriptions graphiques du règlement (patrimoine d'intérêt local, emplacements réservés, espaces boisés classés...). Dans un souci de lisibilité, un document graphique spécifique concerne les risques et secteurs de protection.

Au sein de cette armature, **les sites de projet** jouent un rôle pivot. Ils sont délimités aux documents graphiques à plusieurs titres :

- en tant que secteur spécifique de mixité de l'habitat, afin de poursuivre les objectifs établis dans la territorialisation du POA Habitat,
- en tant que secteurs disposant de règles alternatives au sein du règlement favorisant leur constructibilité et mise en oeuvre opérationnelle,

- ou en tant que délimitation d'une OAP Aménagement, afin d'établir des orientations permettant leur insertion urbaine dans le respect des objectifs de la collectivité.

Ils assurent ainsi une complémentarité entre les différentes pièces du PLUi-HD, mais au-delà, permettent de canaliser et orienter l'urbanisation future. Ainsi, le règlement, en dehors des nouveaux outils qu'il apporte pour répondre à des enjeux spécifiques, s'inscrit en dehors des sites de projet, davantage dans une logique de préservation et d'évolution douce des morphologies urbaines existantes.

Les enjeux du PLUi-HD dans un contexte d'évolution de l'urbanisme réglementaire

L'élaboration d'un document d'urbanisme intercommunal nécessite d'harmoniser les zonages et le règlement autour d'une armature, d'outils et d'un vocabulaire commun. Toutes les dispositions spécifiques des documents communaux ne peuvent se retrouver dans le PLUi qui utilise d'autres outils en complément. L'objectif est notamment de produire un document efficace et applicable. Les outils sont donc concentrés sur les enjeux, en évitant les doublons avec d'autres dispositions (par exemple les documents de norme supérieure). L'objectif est également une certaine souplesse pour favoriser le dialogue autour des projets. Par exemple, l'OAP Environnement et paysage, apporte des réponses complémentaires au règlement pour assurer la qualité des projets et leur adaptation en fonction des milieux concernés.

Le PLUi-HD de Dijon Métropole s'appuie ainsi sur les évolutions du code de l'urbanisme issues de l'application de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, qui répondent notamment aux objectifs suivants :

- Un équilibre entre la norme et la mise en oeuvre opérationnelle des projets afin d'apporter plus de souplesse et de privilégier le dialogue.
- Une évolutivité de la ville selon un principe de renouvellement urbain, de mixité des fonctions et de proximité.
- Une co-production de la ville avec la nature afin de mettre en oeuvre une politique de transition écologique.

Le règlement utilise ainsi de nouveaux outils et des dispositions sécurisées par l'évolution du code de l'urbanisme :

- la possibilité de recourir à des règles qualitatives et contextualisées
- la possibilité d'établir des règles différenciées pour les constructions nouvelles et existantes
- la publication d'une nouvelle liste des «destinations» et «sous-destinations» et la possibilité d'établir des règles différenciées entre rez-de-chaussée et étages
- la possibilité de définir des « secteurs de projet» avec des règles alternatives

- la possibilité de définir des règles minimales de hauteur

- un nouvel outil : le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) pour associer constructibilité et intégration des aménagements favorables à l'environnement (pleine terre, revêtements perméables, toitures végétalisées...)

- la possibilité d'établir des bonus de constructibilité en matière de performances énergétiques et environnementales.

La nomenclature des articles du règlement évolue également au travers de deux chapitres :

- Un premier chapitre «Programmation» qui encadre le contenu programmatique des projets, s'agissant des destinations des constructions, des obligations en matière de mixité sociale de l'habitat et de normes de stationnement.

- ARTICLE 1 : Fonctions urbaines
- ARTICLE 2 : Mixité de l'habitat
- ARTICLE 3 : Stationnement

- Ce second chapitre «Formes urbaines» encadre les morphologies, les qualités environnementales, paysagères et architecturales des projets

- ARTICLE 4 : Biodiversité et espaces partagés
- ARTICLE 5 : Implantation des constructions
- ARTICLE 6 : Hauteur des constructions
- ARTICLE 7 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions relatives à la desserte et aux réseaux figurent dans les dispositions générales.

FICHE EXPLICATIVE 7

LE ZONAGE

L'évolution des zonages entre les documents d'urbanisme communaux et le PLUi-HD montre :

- **Une hausse sensible des surfaces classées en zones urbaines.** Elle est principalement liée aux opérations en extensions achevées qui basculent d'un zonage «à urbaniser» à la zone U, principalement à Chevigny-Saint-Sauveur qui disposait d'un POS, alors que d'autres communes dont les PLU approuvés ou révisés plus récemment avaient d'ores et déjà intégré les zones AU à la zone urbaine. Plus minoritairement, l'augmentation des surfaces en U est liée à l'intégration des grands équipements qui ont été réalisés au sein d'un zonage agricole ou naturel (funérarium, centre d'incinération des déchets, station de traitement des eaux). Ces équipements sont désormais classés en zone urbaine («activités S»). En revanche, une restitution aux espaces naturels et agricoles a été effectuée pour les constructions ou groupements résidentiels en discontinuité avec les tissus urbains qui existaient dans les documents d'urbanisme communaux dans une logique de pastillage des zones N et A au travers de secteurs spécifiques. Les nouvelles dispositions réglementaires nationales permettent une évolution modérée de ces constructions (possibilité d'extension limitée à 30m² d'emprise au sol dans le PLUi-HD) pour permettre leur évolution tout en respectant les principes d'intégrité des zones naturelles.
- **Une hausse des surfaces classées en zone naturelle.** Cette extension du zonage N s'est principalement effectuée au droit des zones agricoles :

- pour assurer une continuité de la trame verte au droit des axes écologiques identifiés des cours d'eau majeurs (Le Suzon à Ahuy, continuités autour de l'Ouche et du canal à Ouges...);
- pour intégrer les boisements qui étaient classés en A dans la plaine agricole, après un travail de recensement par photo-interprétation ;
- plus ponctuellement, lorsque la zone N était entrecoupée d'étroites parcelles en lanières cultivées à l'Ouest du territoire. Elles ont été ici classées en N pour éviter leur constructibilité agricole selon un principe de maintien de la circulation de la grande faune ;

Mais aussi :

- par la création du zonage Npe, naturel équipé, sur certains espaces sportifs de loisirs en frange urbaine, lorsqu'ils participent aux interfaces vertes et continuités écologiques du territoire ;
- au travers des rétrozonages des zones à urbaniser, notamment la partie boisée du secteur d'urbanisation de la ZA de Magny-sur-Tille.

Il est à noter que cette hausse de la zone N est d'autant

plus importante que plus de 300 ha de terres cultivées étaient classés en N dans le POS d'Ouges (en lien avec le PEB). Ces surfaces sont restituées aux zones agricoles.

- **Une hausse des surfaces classées en zone agricole.**

Outre le cas d'Ouges évoqué précédemment, l'augmentation des zones agricoles, malgré une part significative basculée en N, est liée à l'abandon des zones à urbaniser des documents d'urbanisme communaux à la suite du travail de préfiguration des objectifs de modération de la consommation d'espace. Plus ponctuellement, la création de secteurs Apv, viticoles et inconstructibles, sur l'ensemble des parcelles AOC, a pu s'effectuer sur des zones N (à Talant notamment) en lien avec la stratégie de replantation du vignoble de la Métropole.

- **Une baisse significative des zones à urbaniser.**

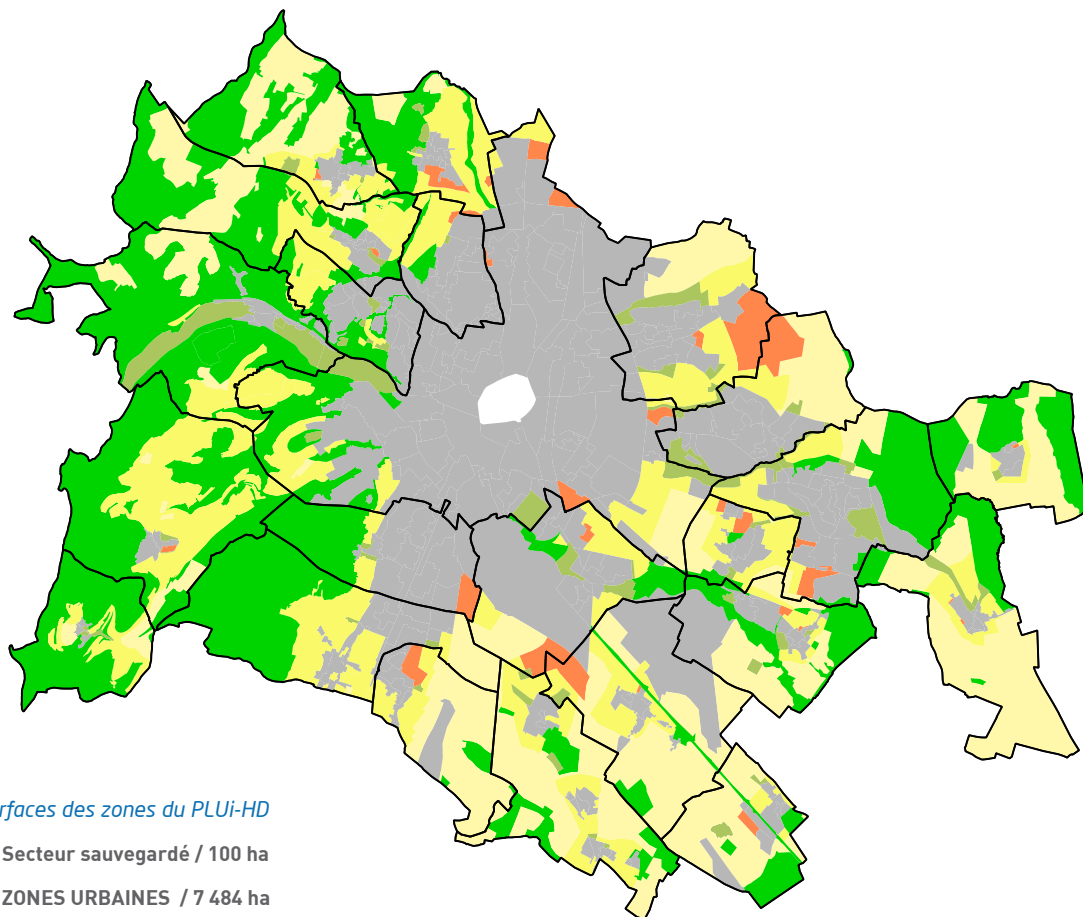
Elle correspond d'une part, à la restitution des extensions urbaines achevées à la zone U et d'autre part, à l'important «rétrozonage» vers les zones agricoles ou naturelles. Les rétrozonages des zones à urbaniser sont effectués sur les secteurs d'extension non retenus par le PLUi-HD et ponctuellement, sur les espaces verts et semi-naturels en lisière des opérations achevées et en cours au travers d'un zonage N ou Np (Chevigny-Saint-Sauveur).

Rétrozonage des zones à urbaniser des documents d'urbanisme communaux en A et N

BRESSEY-SUR-TILLE	22,65 ha
CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	28 ha
CORCELLES-LES-MONTS	0,8 ha
DIJON	52,7 ha
FENAY	1,8 ha
FONTAINE-LÈS-DIJON	1,1 ha
LONGVIC	55,7 ha
MAGNY-SUR-TILLE	104,8 ha
MARSANNAY-LA-CÔTE	7,7 ha
OUGES	66,7 ha
PERRIGNY-LÈS-DIJON	4,65 ha
SENNECEY-LÈS-DIJON	1,35 ha
TOTAL	347,8 ha

LIENS VERS LES OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATION 1	ORIENTATION 7
A	C D
ORIENTATION 3	ORIENTATION 8
A B	A B C D
ORIENTATION 6	ORIENTATION 9
C	A B C D



Les surfaces des zones du PLUi-HD

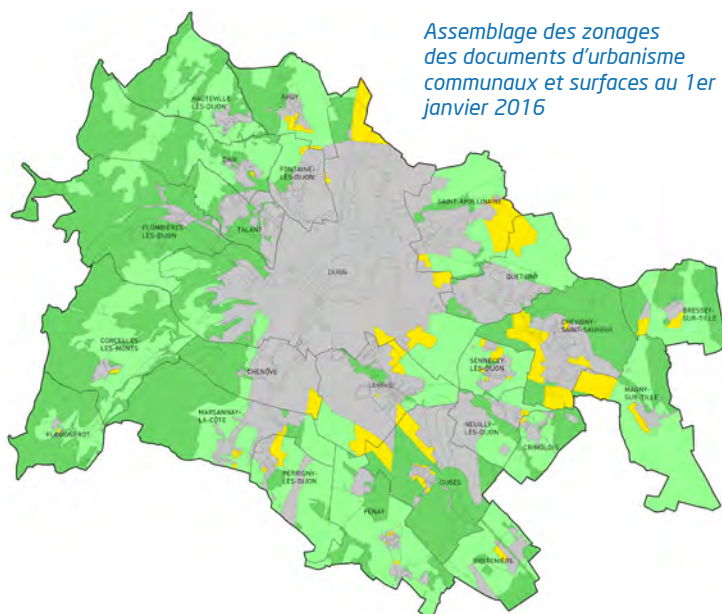
- Secteur sauvegardé / 100 ha
- ZONES URBAINES / 7 484 ha
- ZONES À URBANISER / 531 ha

- | | |
|---|---------------|
| A / 4 947 ha | |
| Ap / 3 210 ha | Ap / 3 791 ha |
| Apv / 571 ha | |
| N / 6 380 ha | |
| Nc / 47 ha | |
| Np / 203 ha | Np / 776 ha |
| Npe / 382 ha | |
| Npj / 191 ha | |

**ZONES
AGRICOLLES**
8 728 ha

**ZONES
NATURELLES**
7 203 ha

- zones urbaines (U)
7 291 ha
- zones à urbaniser (AU +NA)
1 131 ha
- zones agricoles (A)
8 622 ha
- zones naturelles (N)
7 003 ha



*Assemblage des zonages
des documents d'urbanisme
communaux et surfaces au 1er
janvier 2016*

LES ZONES À URBANISER ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

RAPPEL : L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 2010-2020

L'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, dans les 10 ans précédant l'approbation du PLUi-HD, a été effectuée au travers de 2 méthodologies :

- pour la période 2010-2014, l'analyse se fonde sur les indicateurs de suivi mis en place dans le cadre de l'évaluation du SCOT du Dijonnais, par analyse et photo-interprétation de l'occupation du sol.
- pour la période 2015-2020, le recensement des surfaces est apprécié au travers des évolutions constatées sur le territoire jusqu'à mi-2018 par photo-interprétation, complétée par l'estimation des

surfaces perdant leur vocation agricole ou naturelle au regard des projets en cours (permis délivrés, acquisitions foncières, travaux de viabilisation...). Sont ainsi intégrées dans la consommation d'espace 2010/2020, les grandes opérations à vocation économique en cours (Ecopôle Valmy et les premières phases des projets de l'Ecoparc Dijon Bourgogne et de la zone d'activités de Beauregard) ainsi que les extensions résidentielles amorcées, non-réinterrogées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD.

Au total, la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur la période 2010-2020 est évaluée à 381 ha.

La délimitation des zones à urbaniser a suivi 4 logiques différentes :

- Le classement de nouvelles zones à urbaniser ou de maintien des zones à urbaniser non commencées à la suite des travaux de territorialisation de l'offre en logement, de la définition de la stratégie économique métropolitaine et de la poursuite du développement des infrastructures environnementales.
- Le maintien en zones à urbaniser des grandes opérations résidentielles ou économiques en cours de réalisation. Cela concerne, les AFUA de Perrigny-lès-Dijon et Ahuy, l'Ecocité Jardins des Maraîchers à Dijon, la ZAC des Fontaines à Sennecey-lès-Dijon, l'opération Derrière les Jardins à Corcelles-les-Monts, l'écoquartier Pommerets-Poussots à Longvic, le Clos des Genêts à Neuilly-Crimolois pour les zones «habitat». Les grandes opérations en cours Ecopôle Valmy, Ecoparc Dijon Bourgogne et Beauregard pour les zones d'activités.

Ces espaces, comptabilisés, partiellement ou en totalité dans la consommation d'espace 2010-2020, sont maintenus en AU sans découpage interne entre les parcelles déjà bâties et à bâtir : d'une part, en raison de l'impossibilité matérielle d'une délimitation prévisionnelle précise à l'horizon fin 2020 et d'autre part, pour maintenir une unité des conditions opérationnelles à l'ensemble des secteurs, notamment vis-à-vis de la fiscalité de l'aménagement.

- Le classement en AU de 2 «dents creuses» non cultivées : le site de projet de la route d'Ahuy à Dijon pour imposer une opération d'ensemble maîtrisée ou concertée et le site de la ZAC des Poètes à Chevigny-Saint-Sauveur.
- Le classement en AU du secteur Europa, pour permettre à la collectivité de maintenir une priorité

de son droit de préemption afin de mettre en place un projet métropolitain orienté vers l'agriculture durable et de proximité. En ce sens, ce secteur spécifique n'est pas à considérer comme une extension urbaine à réaliser au détriment de sa vocation agricole initiale. Comme le précise le règlement, seuls y sont autorisés les constructions à destination agricole, les équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec l'exercice d'une activité agricole et ne portant pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages, ainsi que les ensembles de jardins familiaux.

Les 531 ha de zones à urbaniser (AU) du PLUi-HD sont ainsi répartis de la manière suivante :

- 127,09 ha pour les zones à urbaniser «habitat».
- 366,6 ha pour les zones à urbaniser «activités».
- 3 ha pour le secteur spécifique en cas d'implantation de l'unité de méthanisation à Ahuy.
- 34,3 ha pour le secteur spécifique Europa.

Il s'agit bien de distinguer :

- d'une part, le classement en zone à urbaniser AU, qui relève d'une stratégie opérationnelle et qui concerne l'ensemble des extensions urbaines mais également des projets en cours et des terrains enserrés dans l'espace urbain non cultivé ainsi que le secteur Europa ;
- d'autre part, la consommation d'espace 2020-2030, correspondant à une artificialisation au droit des secteurs à urbaniser sur les espaces agricoles et naturels, de laquelle doit être déduit les espaces déjà artificialisés (emprises bâties et aménagées existantes, notamment au droit des infrastructures routières) ainsi que les opérations engagées, déjà comptabilisées dans l'analyse de la consommation

LIENS VERS LES OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATION 1

B E G

ORIENTATION 2

B

ORIENTATION 3

A B

ORIENTATION 6

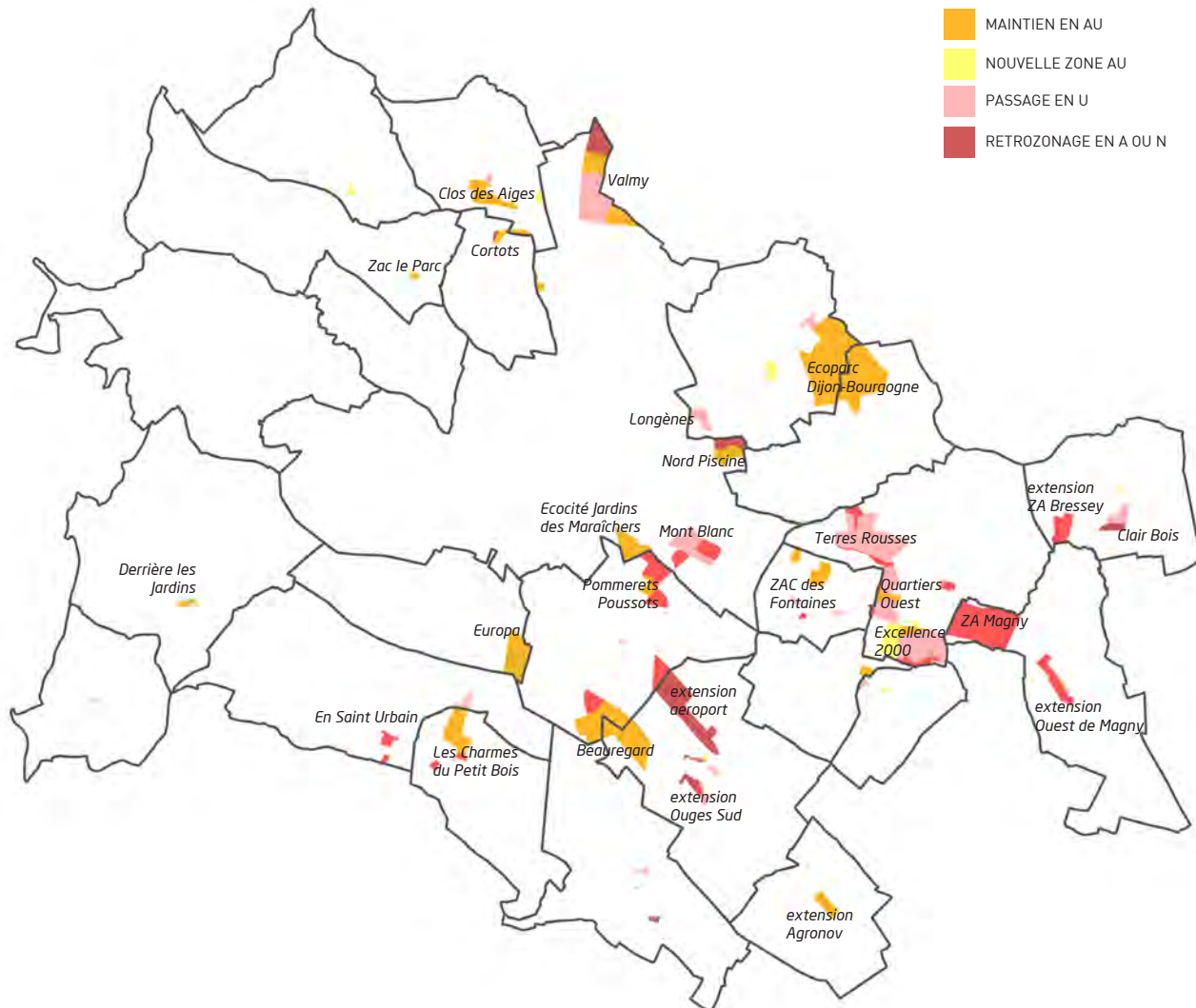
A

ORIENTATION 8

B C

ORIENTATION 9

A



d'espace 2010-2020. S'ajoute ponctuellement au calcul de la consommation d'espace 2020-2030, des espaces en dents creuses, cultivés et classés en zone urbaine.

L'estimation brute de la consommation d'espace potentielle au regard des surfaces à urbaniser est ainsi la suivante :

- Sur les 127,09 ha de zones à urbaniser «habitat» sont déduits de la consommation d'espace 2020-2030 :

- 88,37 ha de surfaces d'ores et déjà comptabilisées dans la consommation d'espace 2010-2020, aménagées ou en cours d'aménagement,
- 5,93 ha sont des dents creuses non cultivées au sein de l'espace urbain,
- 17,33 ha de surfaces déjà artificialisées ou occupées par des infrastructures routières existantes.

En revanche, 3,23 ha de terres agricoles cultivées sont classés en U (Fénay, Magny-sur-Tille, Hauteville-lès-Dijon) et sont comptabilisées dans la consommation d'espace 2020-2030.

Il en résulte une nouvelle consommation potentielle «habitat» de 18,46 ha, conforme à l'objectif établi au PADD s'agissant des extensions résidentielles.

- Sur les 404 ha de zones à urbaniser «activités», sont déduits de la consommation d'espace 2020-2030 :

- 96 ha de surfaces d'ores et déjà comptabilisées dans la consommation d'espace 2010-2020, aménagées ou en cours d'aménagement,
- 20,82 ha occupés par des infrastructures routières existantes (principalement l'Arc au droit de l'EcoParc),
- les 34,35 ha de la zone Europa dédiée au maraîchage.

En revanche, 3,2 ha de terres cultivées sont classés en U (Bois Guillaume à Saint-Apollinaire, ZA de Fénay) et sont comptabilisés dans la consommation d'espace 2020-2030.

Il en résulte une nouvelle consommation potentielle «économie» de 256,09 ha, comprenant également le projet d'usine de méthanisation, éventuellement localisé à Ahuy (surface de la zone à urbaniser d'environ 3 ha).

Au total, la consommation potentielle estimée représente 274,55 ha, soit une baisse de l'ordre de 105 ha comparée à la période précédente 2010-2020, conforme à l'objectif établi au PADD s'agissant de la modération de la consommation d'espace globale sur le territoire.

La cartographie et les tableaux récapitulatifs des surfaces sont présentés sur les pages suivantes.

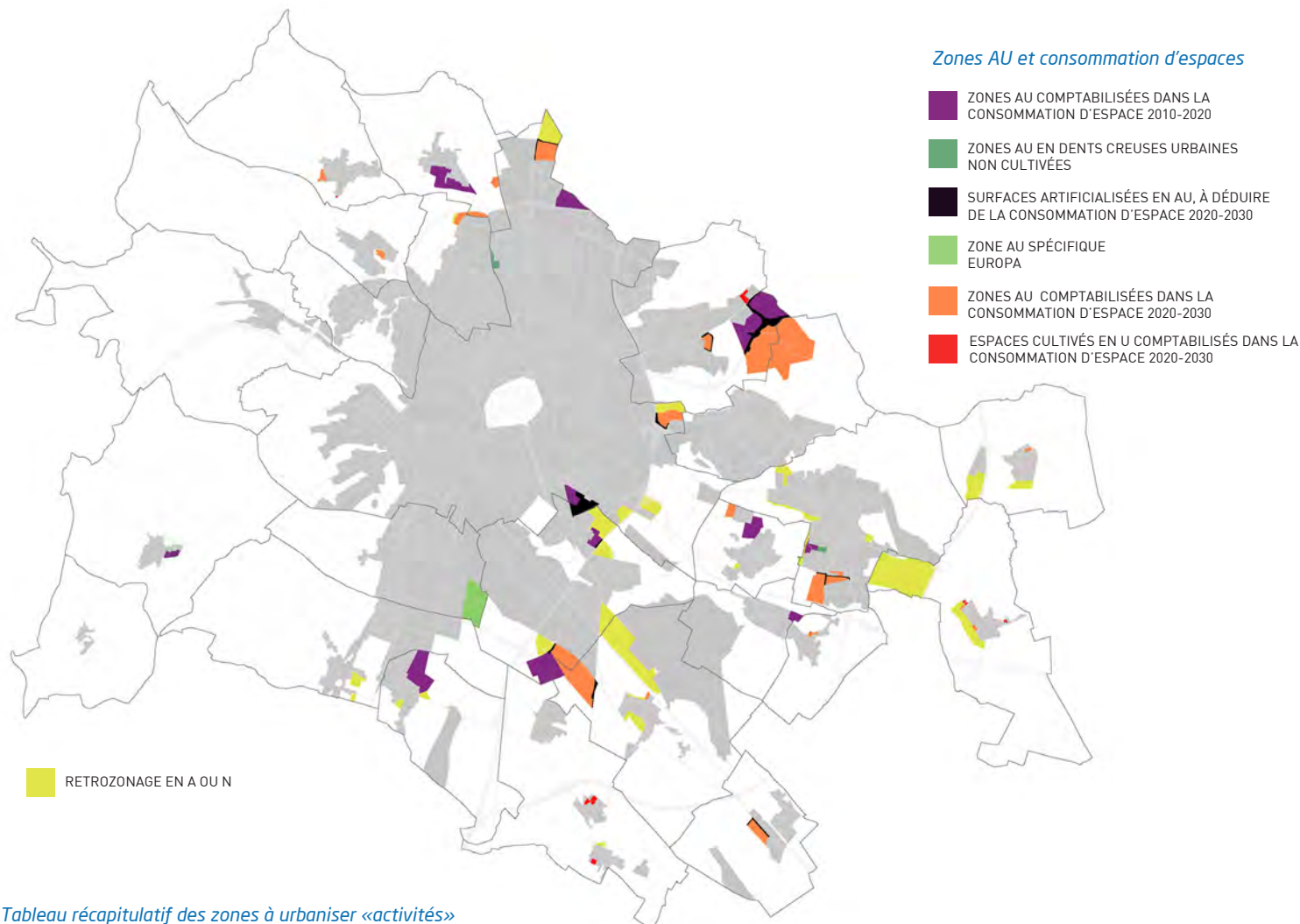


Tableau récapitulatif des zones à urbaniser «activités»
et calcul de la consommation d'espace correspondante 2020-2030 (en ha)

COMMUNES Zones	ZONE AU Activités	Zone AU Spécifique	TOTAL ZONES AU	Soustraction 1 : surfaces comptabilisées dans la consommation d'espace 2010-2020	Soustraction 2 : zones Spécifiques EUROPA	Soustraction 3 : surfaces déjà artificialisées	SOUS TOTAL consommation activités 2020-2030 en AU	Espaces cultivés en U	TOTAL CONSOMMATION ACTIVITÉS 2020-2030 (AU+U)
AHUY/FONTAINE Ext.Cortots	7,75		7,75				7,75		7,75
AHUY Methanisation		3,02	3,02				3,02		3,02
BRETENIÈRE Ext. Agronov	10,05		10,05			0,5	9,55		9,55
CHENÔVE Europa		34,35	34,35		34,35		0		0
CHEVIGNY-SAINT -SAUVEUR Ext. Excellence 2000	25,61		25,61			0,98	24,63		24,63
DIJON Ecopole Valmy	15,95		15,95	15,95			0		0
DIJON Valmy 4	17,43		17,43			0,58	16,85		16,85
DIJON Nord Piscine	13,87		13,87			1,86	12,01		12,01
FÉNAY ZA artisanale (U)								1,23	1,23
LONGVIC/UGES Beauregard	85,39		85,39	31,55		2,4	51,44		51,44
QUETIGNY/ ST-APOLLINAIRE Ecoparc	186,04		186,04	48,47		14,5	123,07		123,07
ST-APOLLINAIRE Bois Guillaume (U)								2	2
SENNECEY- LES-DIJON Ext Rente du Bassin	4,54		4,54				4,54		4,54
TOTAL	366,63	37,37	404	95,97	34,35	20,82	252,86	3,23	256,09

Tableau récapitulatif des zones à urbaniser «habitat»
et calcul de la consommation d'espace correspondante 2020-2030 (en ha)

ZONES / COMMUNES	ZONE AU Habitat	Soustraction 1 : surfaces comptabilisées dans la consommation d'espace 2010-2020	Soustraction 2 : surfaces en dents creuses enserrées dans l'espace urbain	Soustraction 3 : surfaces déjà artificialisées	SOUS TOTAL consommation 2020-2030 en AU	Espaces cultivés en U	TOTAL CONSOMMATION HABITAT 2020-2030 (AU+U)
AHUY Clos des Aiges	22,27	22,27			0,00		0,00
BRESSEY-SUR-TILLE Remilly Centre Bourg	1,12				1,12		1,12
CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR Zac des Poètes	5,68	3,48	2,2		0,00		0,00
CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR Cimetière	1,59				1,59		1,59
CORCELLES-LES-MONTS Derrière les Jardins	3,72	3,72			0,00		0,00
DAIX Zac le Parc	2,06				2,06		2,06
DIJON Route d'Ahuy	3,73		3,73		0,00		0,00
DIJON Ecocité Jardin des Maraîchers	21,93	6,64		15,29	0,00		0,00
FENAY Rue Basse Lavoir					0,00	2,10	2,10
HAUTEVILLE-LES-DIJON Rue du Fort	2,36				2,36		2,36
HAUTEVILLE-LES-DIJON Route de Changey					0,00	0,29	0,29
LONGVIC Pommerets-Poussots	6,54	5,57		0,97	0,00		0,00
MAGNY-SUR-TILLE Château					0,00	0,29	0,29
MAGNY-SUR-TILLE Corvée Verte Nord	0,67				0,67		0,67
MAGNY-SUR-TILLE Rue de Malte	0,47				0,47		0,47
MAGNY-SUR-TILLE Abbayotte					0,00	0,32	0,32
NEUILLY-CRIMOLOIS Clos des Genêts	4,44	4,44			0,00		0,00
NEUILLY-CRIMOLOIS Rue Nationale	1,04			0,09	0,95		0,95
OUGES Cornouiller Canal	0,95				0,95		0,95
PERRIGNY-LES-DIJON Les Charmes du Petit Bois	28,58	28,58			0,00		0,00
SAINT-APOLLINAIRE SDIS SAFER	6,27			0,98	5,29		5,29
SENNECEY-LES-DIJON ZAC des Fontaines	13,67	13,67			0,00		0,00
TOTAL	127,09	88,37	5,93	17,33	15,46	3,00	18,46

Note : les surfaces des zones à urbaniser sont parfois plus vastes que les surfaces des «sites de projet» reportées dans le POA-H, les zones à urbaniser étant généralement délimitées en milieu de voie, alors que la délimitation des sites de projet suit le parcellaire.

FOCUS / ARTICULATION AVEC LE SCOT DU DIJONNAIS : DÉLIMITATION DES ENVELOPPES URBAINES

Dans l'objectif 1 de l'orientation 3 du SCoT « Donner priorité au développement au sein de l'enveloppe urbaine » il est demandé aux auteurs des PLU de mobiliser en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins de foncier pour les nouveaux aménagements.

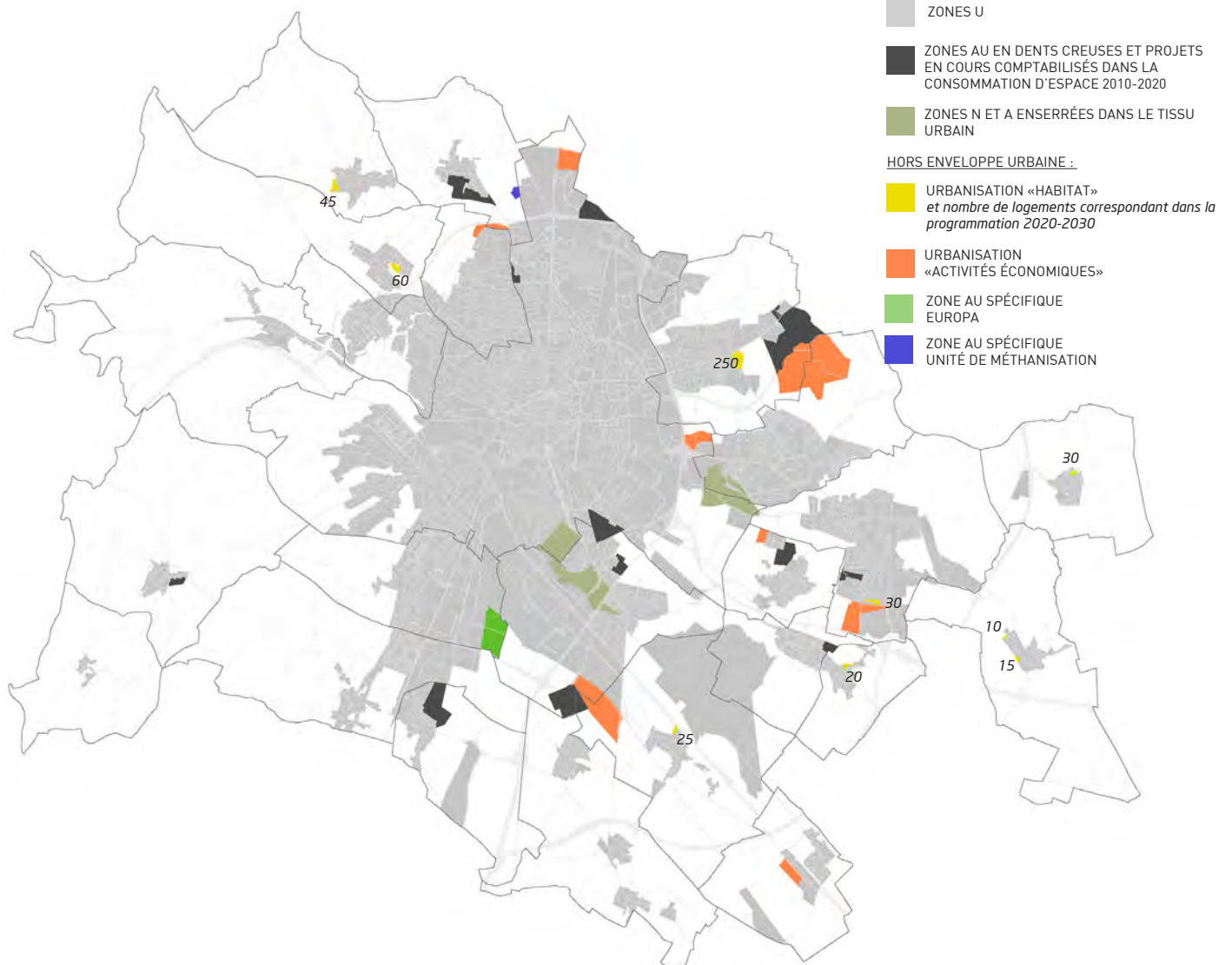
Dans l'objectif 3 de l'orientation 2 du SCoT il est demandé aux auteurs de PLU de délimiter les enveloppes urbaines et de mobiliser en priorité les capacités foncières dans le tissu urbain existant pour atteindre les objectifs de logements.

Il est ainsi proposé de délimiter l'enveloppe urbaine du PLUi-HD par l'ensemble des zones U, complétées par les zones AU en dents creuses et des terrains en cours d'aménagement comptabilisés dans la consommation d'espace 2010-2020. Il est à noter que l'enveloppe urbaine du SCoT n'intègre

pas les opérations en cours d'aménagement, actées préalablement à l'élaboration du PLUi-HD. En revanche les enveloppes urbaines du SCoT et du PLUi-HD intègrent des zones naturelles et agricoles enserrées dans le tissu urbain (golf de Mirande, abords de l'Ouche entre Dijon et Longvic).

Le PLUi-HD ayant développé des outils favorisant le renouvellement urbain (sites de projet) sur la base du travail d'identification des capacités de densification et de mutation des espaces urbains existants, il limite fortement les extensions urbaines en dehors de l'enveloppe urbaine. Ainsi, sur les 16 200 logements intégrés à la territorialisation de l'habitat, 485 sont localisés au sein des nouvelles extensions hors enveloppe urbaine (soit près de 3% du total des logements programmés). Il est à noter que les zones AU en cours d'aménagement en extension, intégrées dans l'enveloppe urbaine, représentent 1 599 logements au sein de la programmation 2020-2030.

Délimitation de l'enveloppe urbaine du PLUi-HD



FOCUS / ARTICULATION AVEC LE SCOT DU DIJONNAIS : DÉLIMITATION DES ENVELOPPES URBAINES

Dans sa partie 3 «Soutenir l'excellence et la diversité économiques pour affirmer la place du territoire», l'objectif 3 de l'orientation 1 «Offrir un foncier à vocation économique opérant selon les spécificités des territoires et favorisant le développement de l'emploi» limite les nouveaux espaces économiques à aménager en extension pour la période 2020-2030 à 250 ha pour le territoire de la Métropole.

Si le PLUi-HD délimite 366 ha des zones AU «activités», il convient d'en déduire :

- le secteur Europa, zone à urbaniser dont la vocation restera agricole ;
- la réserve foncière pour une unité de méthanisation à Ahuy, projet d'équipement d'intérêt général, qui ne peut être considérée comme une extension à usage d'activités économiques ;

- les zones concernées par des projets engagés, comptabilisées dans la consommation d'espace 2010-2020 (Ecopôle Valmy, premières phases de l'Ecoparc Dijon-Bourgogne et de la zone d'activités de Beauragard)

- les terrains au sein des zones à urbaniser aujourd'hui occupés par des infrastructures routières et ferrées existantes.

L'urbanisation hors enveloppe urbaine destinée aux activités économiques figure sur la carte de la page précédente et le tableau ci-dessous récapitule les surfaces dédiées au développement économique hors enveloppe urbaine du PLUi-HD pour la période 2020-2030. Ces dernières représentent un total de 249,84 ha, s'inscrivant dans l'objectif maximum de 250 ha du SCOT.

Il est à noter que les dents creuses cultivées de la zone artisanale de Fénay et du secteur Bois Guillaume à Saint-Apollinaire sont comprises dans l'enveloppe urbaine du PLUi-HD.

COMMUNES Zones	PLUi-HD Consommation activités 2020-2030 (AU+U), en ha	SCOT Secteurs comptabilisés dans les extensions hors enveloppe urbaine, en ha	TOTAL des zones du PLUi-HD dédiées au développement économique hors enveloppe urbaine, en ha
AHUY/FONTAINE Ext. Cortots	7,75	8	7,75
AHUY Methanisation	3,02	NON : équipement d'intérêt général	
BRETENIÈRE Ext. Agronov	9,55	9	9,55
CHENÔVE Europa		NON : projet agricole	
CHEVIGNY-SAINT -SAUVEUR Ext. Excellence 2000	24,63	24	24,63
DIJON Ecopole Valmy		NON : projet en cours, comptabilisé pour la période 2010-2020	
DIJON Valmy 4	16,85	16	16,85
DIJON Nord Piscine	12,01	12	12,01
FÉNAY ZA artisanale (U)	1,23	NON : dent creuse dans l'enveloppe urbaine	
LONGVIC/OUGES Beauragard	51,44	51	51,44
QUETIGNY/ST-APOLLINAIRE Ecoparc	123,07	121	123,07
ST-APOLLINAIRE Bois Guillaume (U)	2	NON : dent creuse dans l'enveloppe urbaine	
SENNECEY- LES-DIJON Ext Rente du Bassin	4,54	5	4,54
TOTAL	256,09	246 arrondie à une enveloppe maximum de 250 ha	249,84

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les limites apportées à la consommation d'espace s'inscrivent dans un projet global de valorisation de l'agriculture et de préservation de la trame écologique du territoire. Pour poursuivre cette dynamique sur le long terme, le PLUi-HD propose d'une part, une délimitation de zones agricoles et naturelles «générales», pour lesquelles les occupations du sol autorisées répondent strictement aux objectifs de protection du potentiel agronomique (A) ou de la biodiversité (N), d'autre part, la délimitation de zones paysagère et de proximité, qui participent au développement des interactions entre usages urbains et nature, au travers de l'agriculture vivrière, des activités de plein air et à la qualité et la découverte des sites.

Aux dispositions normatives du règlement s'ajoutent des orientations dans l'OAP Environnement et paysage pour lesquelles une compatibilité des projets est requise. Comparativement aux documents d'urbanisme antérieurs, la constructibilité des zones Np et Ap peut s'avérer légèrement augmentée, l'OAP Environnement et Paysage vient ainsi apporter des dispositions complémentaires afin de garantir la préservation des paysages, l'insertion des constructions et le développement de la trame végétale.

• **Les zones agricoles (A)** regroupent les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans la zone agricole «générale», il est recherché une fonctionnalité permettant aux exploitants d'assurer leur activité et de se développer :

- les constructions nécessaires aux exploitations sont autorisées sans limitation de surface.
- les activités de diversification sont également autorisées, à condition d'être accessoires et dans le prolongement de l'acte de production, afin de limiter les possibilités de contournement entraînant l'installation de petites industries agroalimentaires ou de commerce sans relation direct avec l'exploitation sur lesquelles elles seraient situées.
- la réalisation d'un logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire est autorisée, sous conditions de distance et de surface.
- les gabarits possibles sont adaptés aux évolutions en cours des conditions d'exercice des activités agricoles.

La zone agricole comporte un secteur Ap, paysager et de proximité, localisé aux interfaces avec les zones urbaines et à urbaniser ou sur les secteurs particuliers de vigilance paysagère (plateaux cultivés en clairière et coteaux jardinés de l'Ouest du territoire), pour lesquels il s'agit à la fois :

- de favoriser le développement du maraîchage et de

l'agriculture de proximité. Les installations de serres sont autorisées ainsi que les ensembles de jardins familiaux et partagés.

- d'encadrer la constructibilité pour maintenir des interfaces paysagères qualitatives et limiter les conflits d'usages à proximité des zones urbaines. Les constructions agricoles sont limitées à 500m² d'emprise au sol et 7m de hauteur. Elles doivent par ailleurs respecter un recul minimal vis-à-vis des zones urbaines (25m). L'OAP Environnement et paysage précise également que les nouvelles implantations seront adaptées, par leur emprise et leur gabarit, au strict besoin nécessaire à la gestion des espaces exploités à proximité ou aux activités de diversification. Une occupation raisonnée du sol est ainsi requise. Les constructions doivent limiter, par leur implantation, leur empreinte visuelle sur le grand paysage et les lisières urbaines en entrée de ville et contribuer, dans leurs aménagements associés, au développement des structures végétales au sein de l'espace agricole.

Un secteur Ap viticole (Apv) vise à préserver les qualités paysagères, économiques et agronomiques des coteaux viticoles. Les constructions y sont interdites. Ce secteur est délimité au droit des parcelles AOC, qu'elles soient actuellement occupées par la vigne ou non, dans une stratégie de développement et de replantation du vignoble. Suite aux entretiens réalisés avec les viticulteurs dans le cadre du diagnostic agricole, certains terrains AOC en lisière de Marsannay-la-Côte, ont été classés en A et Ap pour permettre l'implantation d'installations nécessaires à l'exploitation.

Dans l'ensemble de la zone A, des dispositions permettent une évolution mesurée des constructions existantes (possibilité d'extension pour l'habitat, changement de destination lorsque le bâti revêt un caractère patrimonial).

• **La zone naturelle (N)** regroupe les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

L'ensemble des zones naturelles est à considérer comme participant à la qualité de vie et au développement de la trame verte et bleue sur le territoire en poursuivant des objectifs :

- de préservation des réservoirs de biodiversité,
- de maintien ou de restauration des continuités écologiques,
- d'accès à la nature de la population et de découverte des sites et paysages.

La constructibilité de la zone N générale, correspondant aux réservoirs et corridors majeurs de la trame verte du territoire, est ainsi fortement limitée.

LIENS VERS LES
OBJECTIFS DU
PADD

ORIENTATION 3

A B

ORIENTATION 7

B C D

ORIENTATION 8

A B C D

ORIENTATION 9

A B C D

A noter que le secteur spécifique **Nc**, situé à Plombières-lès-Dijon et relatif à l'exploitation de carrières, a été réduit d'environ 30 ha par rapport au PLU communal.

La zone naturelle dispose d'un **secteur naturel de proximité Np**, localisé aux interfaces avec l'espace urbain sur lequel un développement des ensembles de jardins familiaux et partagés est possible. Il comporte des sous-secteurs spécifiques délimités au droit d'espaces particuliers :

- **les secteurs Npj**, majoritairement situés dans la vallée jardinée de l'Ouche, sur lesquels des jardins privés cultivés sont installés et forment un paysage remarquable à préserver. Néanmoins, le mitage des parcelles par les abris de jardins est limité par le règlement.
- **les secteurs Npe**, dédiés principalement aux installations sportives et de loisirs de frange urbaine, qui permettent une constructibilité pour les équipements.

Ces secteurs concernent également :

- les grands parcs et espaces de loisirs, stratégiques dans l'armature de la trame verte et bleue urbaine (parc de la Colombière, lac Kir, parc urbain du Polygone à Chevigny-Saint-Sauveur) ;
- les forts qui entourent l'agglomération, afin de permettre d'éventuels projets de reconversion et d'ouverture au public. A cet égard les changements de destination (hébergement hôtelier, restauration, équipement) sont autorisés pour les constructions existantes dans le secteur Npe.

FOCUS / CONSTRUCTIBILITÉ EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

La stratégie opérationnelle du PLUi-HD fait le choix de ne pas recourir aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant d'autoriser des constructions nouvelles ou des extensions significatives de constructions existantes au sein des espaces agricoles et naturels. Il convient par ailleurs de préciser que le territoire de Dijon Métropole est peu caractérisé par un habitat diffus, dispersé au sein des espaces agricoles et naturels. Le classement en zone A ou N des habitations existantes localisées en discontinuité des tissus urbains permet de limiter les développements périphériques et isolés, par exemple avec la construction d'un logement supplémentaire sur la parcelle, pouvant impacter les milieux naturels et les activités agricoles. En revanche, le règlement permet aux constructions existantes d'évoluer et d'effectuer des travaux améliorant leur confort.

Ainsi seuls sont autorisés :

- les annexes, travaux de rénovation et les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 30m² d'emprise au sol et sans augmentation significative du nombre de logements. Cette disposition n'est applicable qu'une fois à compter de la date d'approbation du PLUi-HD.

Cette restriction, d'une emprise au sol supplémentaire de 30m² maximum, quelle que soit la surface initiale des constructions et réduit le potentiel impact écologique, paysager ou sur l'activité agricole des travaux

portant sur les constructions existantes. La zone d'implantation des extensions se trouve automatiquement définie sur un périmètre réduit en continuité des logements existants et les annexes doivent être situées à moins de 20m de l'habitation existante et ce, dans le respect des conditions imposées par les règles d'implantation. Les 30m² supplémentaires seront de fait localisés au droit des jardins d'agrément existants. De plus, le règlement précise que ces travaux devront respecter la qualité paysagère et environnementale des sites.

- les changements de destination, à condition d'être destinés à l'hébergement hôtelier, la restauration ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces changements de destination sont limités aux constructions existantes protégées au titre du patrimoine d'intérêt local, des monuments historiques ou des sites patrimoniaux remarquables (SPR), dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère et la fonctionnalité écologique des sites. Ils offrent ainsi aux constructions remarquables, la possibilité d'une «seconde vie» et leur mise en valeur au travers de destinations favorisant la valorisation touristique du territoire.

Tableau de synthèse des travaux et occupations du sol autorisés en zone A et N

	Naturelle	Naturelle de proximité	Agricole	Agricole de proximité
Activités agricoles			→ Constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole, au stockage et aux activités de diversification (accessoires et dans le prolongement de l'acte de production).	→ Constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole, au stockage et aux activités de diversification (accessoires et dans le prolongement de l'acte de production), dans la limite de 500m ² d'emprise au sol (hors serres, non limitées en surface) En Apv → Inconstructible
Equipements	→ Aménagements et installations légères liés à la valorisation des sites → Constructions compatibles avec la préservation et la fonctionnalité écologique des sites et limités à 50 m ² d'emprise au sol	→ Projet d'ensemble de jardins familiaux ou partagés + En Npe → Les extensions et constructions nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif → Toute installation nécessaire aux loisirs, à la pratique sportive et à la découverte des sites → Camping et habitations légères de loisirs à condition d'être situés sur des terrains spécifiquement aménagés à cet effet	→ Aménagements et installations légères liés à la valorisation des sites → Constructions compatibles avec l'exercice d'une activité agricole à proximité et limitées à 50 m ² d'emprise au sol	→ Projet d'ensemble de jardins familiaux ou partagés → Équipements compatibles avec l'exercice d'une activité agricole à proximité et limités à 150 m ² d'emprise au sol En Apv → Uniquement aménagements et installations légères nécessaires à la découverte des sites
Habitation	→ Annexes, travaux de rénovation et extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 30 m ² d'emprise au sol et sans augmentation significative du nombre de logements	→ Annexes, travaux de rénovation et extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 30 m ² d'emprise au sol et sans augmentation significative du nombre de logements.	→ Annexes, travaux de rénovation et extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 30 m ² d'emprise au sol et sans augmentation significative du nombre de logements. → Un logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire dans la limite de 150m ² et situé à moins de 50m d'un bâtiment d'exploitation	→ Annexes, travaux de rénovation et extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 30m ² d'emprise au sol et sans augmentation significative du nombre de logements. En Apv → Uniquement travaux de rénovation et surélévation à emprise au sol constante
Autres	→ Exploitations forestières, à condition d'être localisées en dehors des zones humides et réservoirs de pelouses sèches identifiés sur le plan des protections → Changement de destination (hébergement hôtelier, restauration, équipement) des constructions existantes disposant d'un intérêt patrimonial En Nc → Exploitation de carrières en Nc	+ En Npj → Abris de jardins (hors aménagement d'ensemble) dans la limite d'un abri par tènement. + En Npe → Changement de destination (hébergement hôtelier, restauration, équipement) des constructions existantes	→ Changement de destination (hébergement hôtelier, restauration, équipement) des constructions existantes disposant d'un intérêt patrimonial	→ Changement de destination (hébergement hôtelier, restauration, équipement) des constructions existantes disposant d'un intérêt patrimonial

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 1 « Fonctions urbaines » vise à réglementer les occupations du sol et les destinations des constructions au travers de la délimitation de secteurs spécifiques au plan des fonctions urbaines :

- **les secteurs de mixité** correspondent aux tissus urbains à dominante résidentielle sur lesquels une mixité des fonctions est possible dans l'optique de rapprocher emplois, habitat et services de proximité. Certaines activités y sont toutefois admises sous conditions pour limiter les conflits d'usages et assurer un cadre de vie agréable aux riverains.

- **les secteurs de centralité** sur lesquels une mixité des fonctions, un développement des services de proximité et une animation commerciale sont recherchés. Ils correspondent aux centres-villes et centres-bourgs, aux quartiers de grands ensembles équipés et aux faubourgs animés de Dijon.

- **les secteurs de mutation**, correspondent aux tissus d'entrées de villes orientés principalement vers l'activité et pour lesquels une évolution vers un tissu mixte, comprenant de l'habitat, est souhaitée. Afin d'assurer des transitions qualitatives, les opérations d'ensemble sont privilégiées et l'urbanisation individuelle diffuse limitée. La création de grands formats commerciaux y est limitée.

- **les secteurs d'activités** correspondent aux zones d'activités et de grands équipements. Le règlement prévoit des dispositions spécifiques au regard de la vocation principale des secteurs :

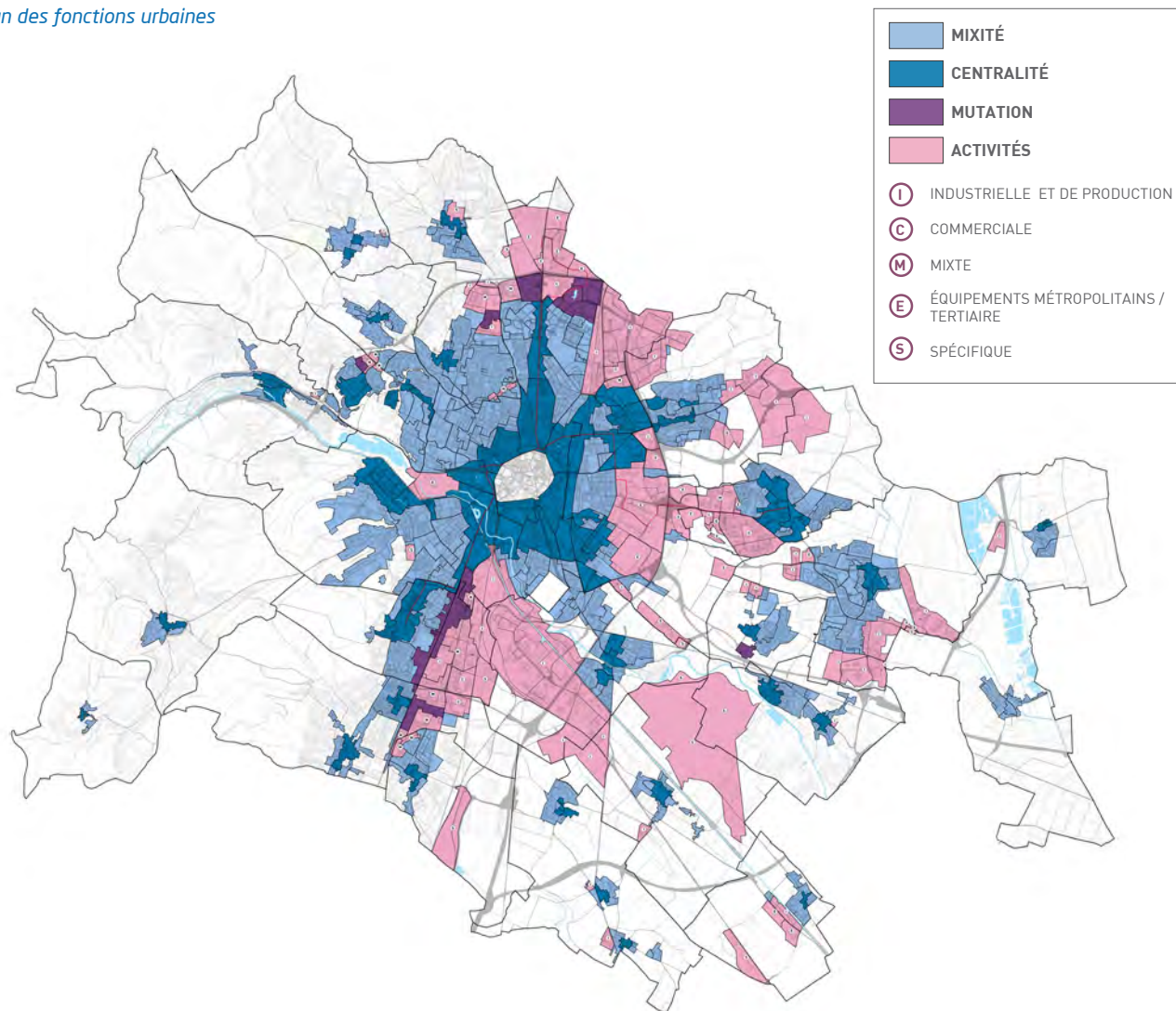
- d'équipements métropolitains, tertiaires et technologiques indicés **E**, pour lesquels des synergies entre activités et équipements sont recherchées, notamment autour des filières d'excellence.
- à vocation mixte, indicés **M**, regroupant moyennes surfaces commerciales, artisanat, petites industries, bureaux et services.
- à dominante industrielle et de production, indicés **I**, ou commerciale indicés **C**, pour lesquels les spécificités des zones sont à préserver en évitant le mitage et les conflits d'usages entre les différents secteurs d'activités.
- spécifiques, indicés **S**, regroupant les équipements et installations nécessaires aux grandes infrastructures de transport ou au fonctionnement urbain (gestion des déchets, des eaux, de l'énergie...).

L'article 1 « Fonctions urbaines » encadre les autorisations d'urbanisme au sein des zones U et AU au regard de la nouvelle nomenclature des destinations et sous-destinations. Le plan thématique « Fonctions urbaines » organise le territoire en 4 grands secteurs (Cf. ci-contre) délimités à partir des zonages existants des documents d'urbanisme communaux, généralement découpés en zones fonctionnelles « habitat » (UA, UB, UC) ou à vocation économique ou d'équipements (UE, UZ) qui respectaient les occupations du sol constatées. Le PLUi-HD propose néanmoins de nouveaux outils et délimitations au travers :

- des secteurs de mutation, nouvelle sectorisation établie par le PLUi-HD pour répondre aux enjeux de transformation urbaine,
- d'une définition plus précise des vocations des zones économiques au regard de la nouvelle liste des destinations et afin de conforter les vocations des zones existantes,
- des secteurs de centralité, qui regroupent à la fois des bourgs anciens et grands quartiers équipés. A la notion de polarité urbaine, en termes d'équipements et services s'ajoutent dès lors des caractéristiques morphologiques particulières (tissus historique ou dense). Les secteurs de centralité du plan des fonctions urbaines renvoient ainsi à d'autres articles du règlement :
 - > des normes de stationnement spécifiques pour Dijon et les communes de première couronne, avec des ratios atténués correspondant aux normes des secteurs de desserte par le tramway, en raison de la présence de services de proximité et le bon niveau de desserte par les bus urbains,
 - > une souplesse dans l'application des normes de stationnement pour l'adaptation des constructions existantes,
 - > une souplesse dans l'application des surfaces d'espaces verts imposées sur les parcelles comportant des constructions existantes, afin de s'adapter aux configurations et parcellaires contraints des secteurs denses ou anciens.

De manière générale, **une mixité des fonctions est recherchée.**

La délimitation des secteurs évite par exemple les « micro-zonages » fonctionnels au sein de la trame urbaine constituée (secteurs mixité et centralité), par exemple le classement en secteur « activité » de parcelles qui seraient aujourd'hui occupées par des activités au sein du tissu urbain. Cela répond à un principe d'évolutivité de la ville (possibilité de mutation



à la parcelle) autant que de proximité entre lieux de travail et espaces résidentiels.

Une cohabitation entre logements et activités compatibles avec la présence d'habitations est ainsi possible. Cela concerne notamment les bureaux, commerces et services qui ont de fait leur place en ville mais également les activités industrielles, artisanales ou agricoles dès lors qu'elles n'entraînent pas de nuisances et conflits d'usages avérés sur le voisinage (bruit lié à l'activité de production, circulation de poids lourds...). S'agissant des activités agricoles, leur autorisation au sein des tissus résidentiels répond aux évolutions en cours d'un développement de l'agriculture urbaine ou innovante (exemple : cultures hors-sol).

En revanche, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux et les hébergements hôteliers et touristiques sont admis, sans condition particulière, dans l'ensemble des secteurs.

Néanmoins, des dispositions limitatives sont édictées :

1/ Pour éviter les conflits d'usages et risques et nuisances. Ainsi, il est fait exception aux principes de mixité des fonctions pour les installations portant périmètres de recul (sanitaire ou de protection).

2/ Pour conforter les polarités existantes. Outre les

dispositions liées au commerce (Cf. ci-après), le règlement n'autorise les centres de congrès et les établissements cinématographiques (commerciaux) qu'à Dijon. Il s'agit notamment pour cette dernière catégorie de conforter l'offre culturelle de centre-ville et limiter les développements périphériques au sein des zones commerciales. Une distinction est également effectuée au sein des secteurs résidentiels mixité et centralité, s'agissant des surfaces commerciales autorisées pour limiter les grandes surfaces en dehors des polarités urbaines (interdiction des commerces de plus de 600m² ou de 1200m² à Dijon en dehors des centralités).

3/ Pour assurer un urbanisme qualitatif dans les secteurs de mutation. Les secteurs concernés sont

aujourd'hui à vocation économique : les abords de l'axe Dijon-Beaune, les parcs tertiaires et technologiques du Nord de Dijon, la zone artisanale de la Grande Fin à Fontaine-lès-Dijon, la zone artisanale du fort de Sennecey-lès-Dijon et la zone mixte En Nache à Talant. Demain, l'ouverture à l'habitat ne doit pas entraîner un mitage individuel et pavillonnaire. Il s'agit de répondre aux objectifs métropolitains de production de logements et de permettre une requalification urbaine. Les constructions d'habitation sont ainsi autorisées à partir du seuil de 5 logements et de 150 m² (seuil de recours obligatoire à un architecte). Il s'agit notamment d'éviter des transformations de locaux d'activité

en habitation qui ne permettraient pas des conditions d'habitat de qualité.

De même, afin de ne pas reproduire les typologies bâties commerciales d'entrée de ville peu qualitatives (de type «boîte à chaussure»), les commerces sont autorisés à condition de s'insérer dans un projet mixte (habitat ou bureau), avec une implantation en rez-de-chaussée à privilégier.

4/ Pour éviter le mitage des zones d'activités, tant par l'habitat (seul le gardiennage est autorisé sous réserve), qu'entre certaines destinations économiques pour préserver la lisibilité et la cohérence des zones.

Les entrepôts, restaurants et implantations industrielles sont ainsi soumis à conditions dans les secteurs d'activités E, à dominante tertiaire ou orientés vers les filières d'excellence et équipements métropolitains. Ces secteurs sont majoritairement composés de grandes emprises institutionnelles (université, recherche, santé) ou d'opérations récentes venant conforter l'offre tertiaire et technologique (Valmy, Mazen-Sully, Agronov...). Plus ponctuellement, ils sont localisés sur de petits secteurs intercalés entre tissus résidentiels et zones d'activités artisanales ou industrielles, afin de maintenir une interface limitant les conflits d'usage.

Ces secteurs bénéficient par ailleurs d'une souplesse pour l'implantation des hébergements à destination de publics spécifiques en lien avec les équipements présents à proximité (par exemple, une résidence médicalisée autour d'un pôle santé, des résidences étudiantes ou pour chercheurs à proximité du campus). Les commerces sont limités aux petites surfaces en pieds d'immeuble pour répondre aux besoins de fonctionnement et aux services de proximité.

Les secteurs indicés I, à vocation industrielle et de production, incluant les grandes zones industrielles, et petites zones artisanales existantes ainsi que les grandes opérations de zones d'activités en cours de réalisation (Beauregard, Ecoparc Dijon-Bourgogne...) permettent une plus grande mixité des tissus économiques. Seul le commerce y est fortement limité, avec des implantations nouvelles conditionnées par le caractère accessoire du commerce en lien avec une activité productive et des extensions autorisées sous condition de seuil. Le secteur des Terres Rousses, en cours d'urbanisation et pour lequel un développement des cellules commerciales n'est pas souhaité est ainsi classé en secteur I afin de renforcer l'appareil productif métropolitain.

5/ Pour encadrer le développement de l'offre commerciale

La stratégie portée par la Métropole en matière de développement commercial consiste à :

- orienter le commerce vers les centralités (pas de conditions relatives à la surface commerciale) conformément à l'objectif d'une «ville des courtes distances» et qui correspond aux évolutions en cours des stratégies de localisation des grands opérateurs commerciaux,

- freiner les développements périphériques et conforter les grandes polarités commerciales existantes pour limiter les risques de développement de friches commerciales.

À cet effet, 4 polarités commerciales métropolitaines ont ainsi été définies, autour des centres commerciaux et hypermarchés stratégiques au regard de leur envergure et localisation :

- L'entrée Nord de Dijon, autour du centre commercial de la Toison d'or.
- Les équipements commerciaux au Nord de la rue de Cracovie à Dijon.
- Les secteurs commerciaux de Quetigny autour de la zone du Grand Marché;
- Les grandes surfaces présentes autour de la D122A à Chenôve et Marsannay-la-Côte.

Ces polarités sont classées en secteurs d'activités commerciales, indicés C. Aucune nouvelle zone strictement commerciale n'est prévue dans le PLUi-HD.

Des surfaces commerciales sont aujourd'hui également présentes dans les zones mixtes, indicées M qui regroupent les zones d'activités dans lesquels s'entremêle une diversité d'activités (moyennes surfaces commerciales, petites industries artisanales, bureaux et services), ainsi que des polarités commerciales secondaires jugées non stratégiques à l'échelle métropolitaine, composées de locomotives commerciales de moindre ampleur ou isolées (Cortots, Allobroges, Perrigny-lès-Dijon).

Dans tous les cas, en secteur d'activités M ou C, les nouvelles implantations sont limitées :

- dans leur localisation, avec une implantation permise exclusivement sur les tènements actuellement occupés par des surfaces commerciales (en démolition reconstruction, avec regroupement parcellaire possible). Par exemple, une parcelle occupée par des services ou de l'artisanat productif ne peut pas muter vers du commerce.
- dans leur surface, avec une implantation conditionnée à une surface maximale équivalente à la surface commerciale précédemment présente sur le tènement, à laquelle s'ajoute un seuil maximal de 1200m² dans les secteurs d'activités à vocation mixte. Ce seuil, exprimé en surface de plancher correspond au seuil de surface de vente de 1000m² imposant un passage en CDAC, augmenté de 20% pour être exprimé en surface de plancher et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ce seuil limitatif s'applique également aux secteurs de mutation.

Le PLUi-HD entend ainsi limiter l'augmentation des surfaces commerciales périphériques. Néanmoins, pour répondre aux besoins d'adaptations des locaux existants (mise aux normes, diversification, stockage...) une possibilité d'extension est autorisée dans la limite de 20% de la surface plancher existante et de 300m² pour les secteurs M, de 500m² dans les secteurs C.

6/ Pour assurer la fonctionnalité et le développement des infrastructures, équipements et activités spécifiques

localisés en périphérie urbaine ou au sein des espaces agricoles. De nombreux équipements métropolitains étaient en effet présents au sein de la zone agricole ou de zones naturelles spécifiques dans les documents d'urbanisme communaux (stations de traitement des eaux, usine d'incinération des déchets, funérarium...). Ils sont désormais intégrés dans les secteurs d'activités indicés S du plan des fonctions urbaines. Ces secteurs incluent également les aires de fonctionnement liées aux réseaux ferroviaires, ainsi que deux secteurs spécifiques :

- les anciens terrains de la BA102, correspondant à la plateforme aéroportuaire, à l'école de gendarmerie et sur lesquels un contrat de revitalisation est en cours pour organiser la reconversion du site par l'accueil d'entreprises.
- la zone à urbaniser du secteur Europa à Chenôve pour lequel un projet spécifique de développement aux nouvelles pratiques agricoles est envisagé.

LIENS VERS LES OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATION 1

A B C D E F

ORIENTATION 2

A B

ORIENTATION 4

A B C D

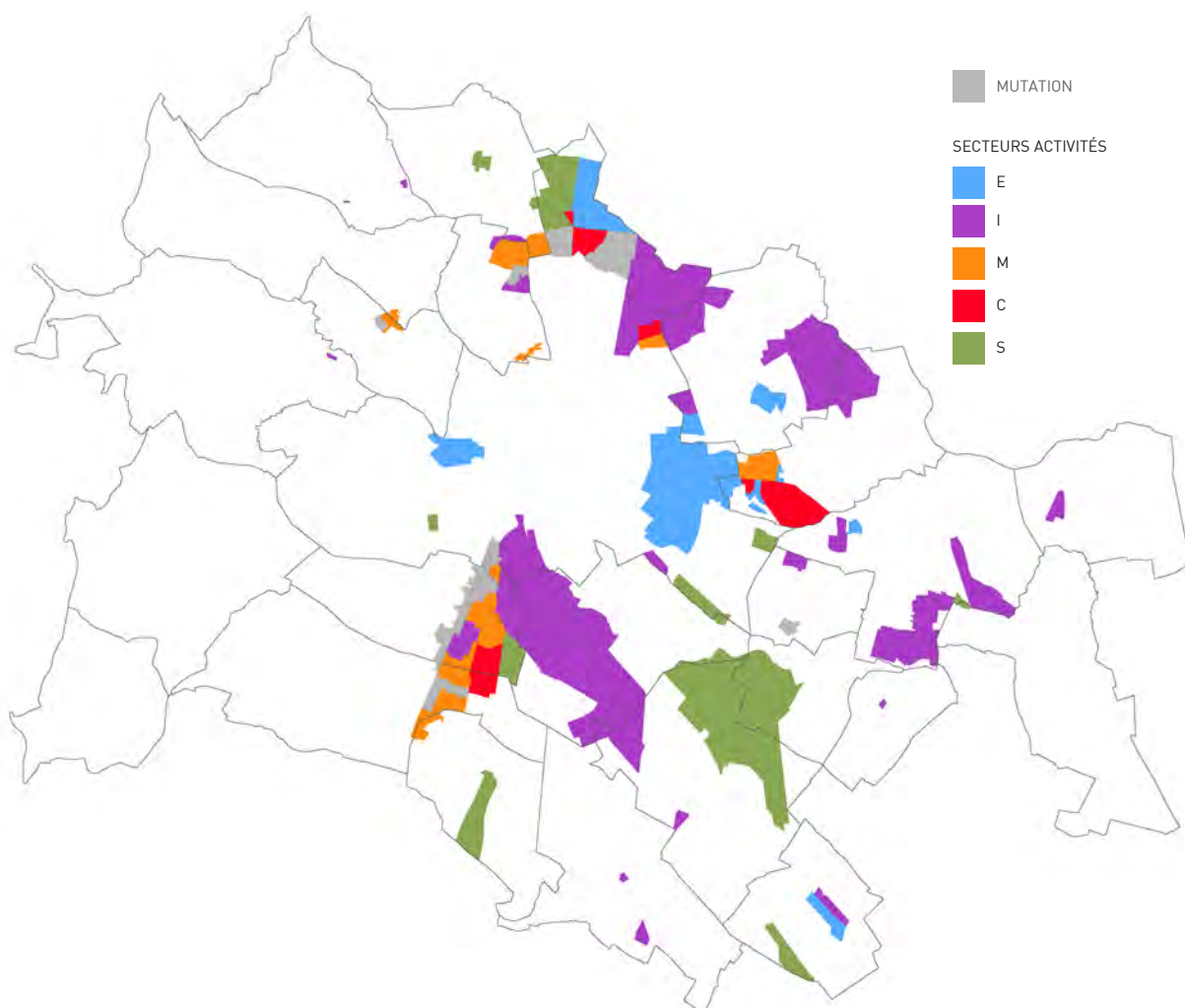
ORIENTATION 7

E

ORIENTATION 8

C

La répartition des secteurs «activités» sur le territoire



L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 2 « Mixité de l'habitat » institue des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, soit un pourcentage de logements financièrement abordables, en location et en accession, à respecter au sein des opérations résidentielles afin de poursuivre les objectifs suivants :

- Répondre à la pluralité des besoins des ménages, au travers du développement de l'offre en logements à loyer modéré (LLM) et en accession abordable à la propriété (AA).
- Développer l'accession abordable à la propriété pour maintenir et attirer les jeunes ménages et les familles afin de limiter les mouvements de périurbanisation vers l'extérieur du territoire.
- Lutter contre les ségrégations sociales et spatiales, au travers d'un rééquilibrage du parc à loyer modéré entre les communes et les quartiers de la Métropole. Cela implique des ratios différenciés selon les caractéristiques du parc de logements, mais aussi en fonction de la proximité aux équipements et services de proximité et aux transports collectifs. Ainsi, les secteurs disposant d'un parc à loyer modéré élevé ne sont pas concernés par les secteurs de mixité sociale. En revanche, les communes ou quartiers déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU font l'objet d'une servitude renforcée.

Ces dispositions réglementaires sont des seuils minimums à respecter. Elles viennent compléter des objectifs généraux établis dans les fiches communales du Programme d'Actions et d'Orientations Habitat, à l'échelle des communes et des sites de projet.

Les secteurs de mixité de l'habitat sont des outils et leviers réglementaires pour mettre en œuvre une programmation de logements répondant aux objectifs de la politique locale de l'habitat et contribuent à la régulation du marché immobilier et foncier.

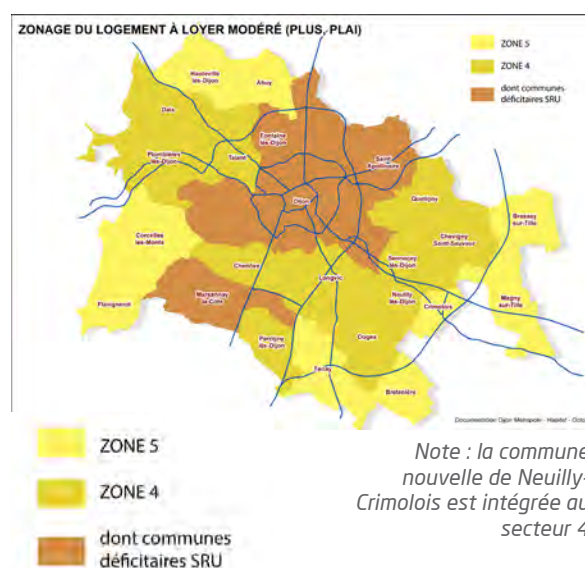
La mise en place de ces secteurs doit permettre d'encadrer la programmation de logements pour être en capacité d'atteindre les objectifs fixés (25% de LLM et 25% d'accession abordable à la propriété dans la production globale de logements).

Si des servitudes spécifiques sont établies au sein des sites de projet délimités aux documents graphiques, dans la poursuite de la déclinaison des objectifs, site par site, de la territorialisation du POA Habitat, les secteurs institués au plan de la mixité de l'habitat permettent de réguler la production de logements dans le «diffus». Ainsi, en cas de non mise en œuvre des sites de projet ou si la part du «diffus» se révélait supérieure

aux objectifs, une mixité dans les programmes serait assurée.

La déclinaison spatiale de la servitude contribue également à améliorer la mixité à des échelles territoriales infra-communales dans une logique de rééquilibrage interquartier. Elle est également adaptée, au travers des seuils d'application et des ratios imposés, aux différents contextes locaux du marché immobilier.

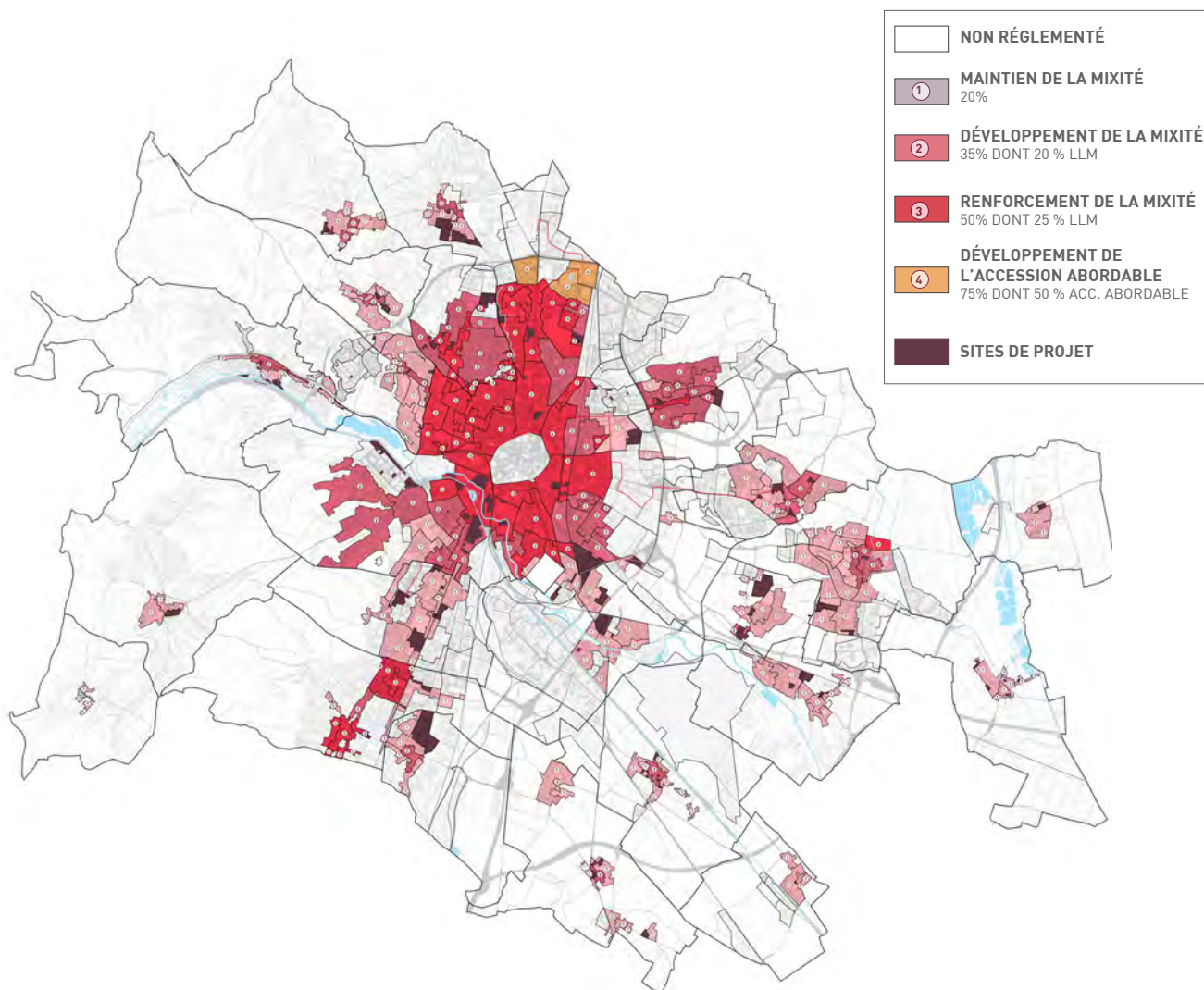
Les seuils d'application



Les seuils d'application sont ainsi différenciés en fonction des zones de financement du logement social (zones 4 et 5), du fait du resserrement des agréments et des financements délégués de l'Etat sur la zone 4, avec au sein de la zone 4, un abaissement du seuil d'application sur les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, soit :

- 12 logements ou 800 m² de surface de plancher consacrés à l'habitation pour les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, en s'appuyant sur le seuil s'appliquant pour les communes carencées, afin d'optimiser les possibilités de réalisation de logements abordables dans les opérations en diffus.
- 15 logements ou 1000 m² de surface de plancher consacrés à l'habitation dans les 10 autres communes du secteur 4.
- 20 logements ou 1300 m² de plancher consacrés à l'habitation dans les 9 communes du secteur 5, pour lesquels les tailles des opérations nécessitent d'être plus importantes au regard des agréments qui risquent d'être moins nombreux dans les années à venir.

Ces seuils d'application sont exprimés à la fois en nombre de logements, mais aussi en m² de surface de



plancher pour éviter un contournement possible de la règle par les opérateurs, en « jouant » sur la surface et / ou le nombre de logements.

Ces seuils de déclenchement ne s'appliquent pas aux sites de projet pour lesquels des dispositions spécifiques sont établies sur chacun des sites pour l'intégralité de leur périmètre.

L'intégration de l'accès abordable au dispositif

L'évolution attendue des conditions de financement et des dispositifs d'aides à l'accès implique d'établir une définition élargie de l'accès abordable à la propriété dans le PLUi-HD afin de lui donner un cadre réglementaire opposable aux autorisations d'urbanisme. L'accès abordable à la propriété intègre ainsi :

- Les produits « réglementés ». Il s'agit actuellement des produits suivants : Prêt Social Location Accession (PSLA), accession sécurisée réalisée par les bailleurs sociaux et les coopératives d'accès sociale, acquisitions bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ou d'un taux de TVA réduit dont celles éligibles au titre des dispositions de l'ANRU, vente de logements conventionnés des bailleurs sociaux.
- Les produits privés, promotion et lots de terrain à bâtir, vendus à des ménages sous les plafonds de ressources du locatif intermédiaire (LI) Accession en vigueur.

Les opérateurs devront attester que la commercialisation correspond à ces catégories pour obtenir le certificat de conformité.

Une définition étendue aux plafonds de ressources du LI Accession permet de s'appuyer sur une réglementation officielle (donc opposable), actualisée chaque année et tenant compte des réalités de marché, les plafonds de ressources étant déclinés selon le zonage ABC. Par ailleurs, les plafonds de ressources sont ceux de l'accès sécurisée du mouvement HLM dont les cibles à l'échelle du marché de la métropole dijonnaise ne constituent pas un frein pour la commercialisation des logements. Cette définition contribuera également à assurer une part de propriétaires occupants comparativement aux produits d'investissement locatifs.

Un cumul d'une servitude relative au logement à loyer modéré et d'une servitude relative à l'accès abordable s'avèrerait trop contraignant et risquerait de bloquer la sortie de certaines opérations. Il est ainsi proposé de combiner les deux dispositifs, avec une part incompressible de LLM au sein de la proportion de logements « abordables » à réaliser dans les secteurs où le LLM est à développer pour s'assurer qu'une part minimum sera produite dans les opérations.

La déclinaison spatiale des ratios de logements abordables à respecter

Le plan de la mixité de l'habitat répartit les ratios imposés en 4 secteurs :

- Secteur 1 / Maintien de la mixité : Il s'agit de consacrer au moins 20% du volume total de logements au logement abordable, «au choix» entre LLM et accession abordable. Ces secteurs concernent principalement les communes de 2^{nde} couronne, les tissus résidentiels des communes de 1^{ère} couronne dont la part actuelle du LLM à l'échelle communale est importante, ainsi que les secteurs plus éloignés des centralités dans les communes déficitaires SRU.
- Secteur 2 / Développement de la mixité : 35% de logements abordables, dont une part incompressible de 20% de LLM. Il concerne majoritairement les communes déficitaires au titre de la loi SRU au droit des quartiers plus résidentiels (hors centralité), les centralités des communes de 1^{ère} couronne, pour lesquels un rééquilibrage interquartier est souhaité, ainsi que les centralités des communes de 2^{nde} couronne qui disposent d'une part de LLM réduite à l'échelle communale.
- Secteur 3 / Renforcement de la mixité : 50% de logements abordables, dont une part incompressible de 25% de LLM. Il concerne les communes déficitaires au titre de la loi SRU au droit des centralités auxquelles s'ajoute, pour Dijon, une logique de rééquilibrage interquartiers.
- Secteur 4 / Secteur de développement de l'accession abordable à la propriété : 75% minimum de logements abordables, dont une part incompressible de 50% d'accession à la propriété. Il concerne les secteurs de mutation de l'entrée Nord de Dijon, sur lesquels l'ouverture du foncier à l'habitat doit être l'occasion de produire des typologies favorables aux jeunes ménages et à l'accession abordable.

Par ailleurs, il n'est pas mis en place des secteurs de mixité de l'habitat dans les quartiers où la part des LLM est importante ainsi qu'à leurs abords immédiats, et pour lesquels est avant tout recherchée une diversification des produits. L'offre en accession abordable sera amenée à se développer dans ces quartiers sans qu'une servitude réglementaire ne soit spécifiquement instaurée.

LIENS VERS LES OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATION 2



ORIENTATION 4



L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 3 « Stationnement » définit les normes et conditions de réalisation des places de stationnement des véhicules et des cycles.

Au travers des normes quantitatives, le règlement entend articuler les objectifs suivants :

- Ne pas encourager la motorisation des ménages en imposant un nombre de places de stationnement élevé ;
- Prendre en compte les caractéristiques des secteurs, la présence de services de proximité et leur desserte par les transports en commun structurants. A cet égard la règle est différenciée à proximité des transports en commun et dans les secteurs de centralité de Dijon et des communes de première couronne ;
- Ne pas entraîner une contrainte technique ou financière trop importante pour la mise en oeuvre des projets, notamment dans le cadre de travaux portant sur la mobilisation du bâti existant ;
- S'assurer de la réalisation du stationnement sur le domaine privé, afin d'une part, de préserver la fluidité et la sécurité de la circulation et d'autre part, de libérer l'espace public pour d'autres usages.

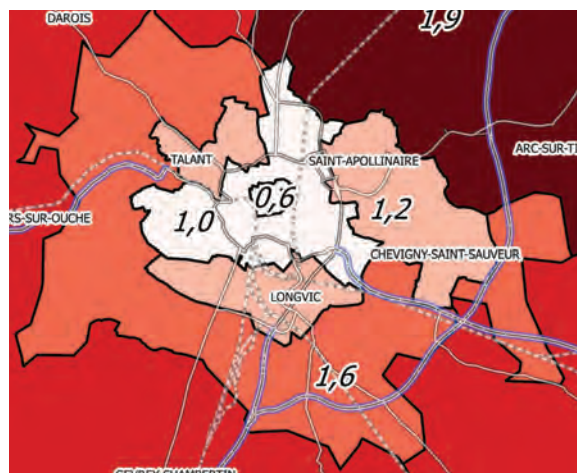
Une norme maximale est également établie pour les activités à proximité des transports en commun afin d'inciter au report modal. Elle est toutefois modulée sur les secteurs d'entrée de ville desservis par les grands axes routiers et comportant des enjeux importants en matière de stationnement.

A ces règles quantitatives, le règlement ajoute des règles qualitatives portant sur l'aménagement des aires de stationnement. Il s'agit d'en atténuer leurs impacts sur le fonctionnement et les paysages urbains et l'environnement. Le stationnement en surface est ainsi limité dans une logique d'optimisation des sols et de qualité visuelle pour les résidents et usagers ; les revêtements perméables sont amenés à être développés.

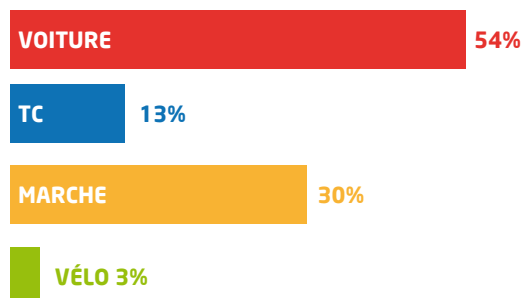
S'agissant des cycles, la règle a pour objectif d'assurer la réalisation d'aires de stationnement pour accompagner le développement de la pratique du vélo, mais aussi de garantir leurs fonctionnalités et leurs qualités d'usage.

Les nouvelles normes de stationnement des véhicules motorisés s'appuient d'une part, sur l'analyse des normes pratiquées dans les PLU communaux et des effets qu'elles pouvaient entraîner sur les projets de constructions et d'autre part, au regard de l'actuel taux de motorisation des ménages et des objectifs en terme de parts modales fixées dans le cadre du POA Déplacements.

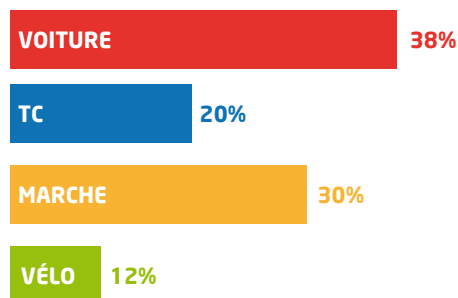
Nombre moyen de voitures par ménage



Parts modales 2016



OBJECTIF POA Déplacements



Au regard des taux de motorisation des ménages, il est fixé un principe fort : ne pas imposer plus de 2 places par logement. En revanche les besoins en terme de libération des espaces publics et l'anticipation des effets de l'absence de normes sur l'encombrement de la voirie aboutissent à un deuxième principe fondateur : un minimum d'1 place par logement (hors LLM et secteurs spécifiques de desserte par les transports collectifs structurants).

Il est donc imposé entre 1 et 2 places par logement en fonction de la surface de plancher et de la localisation du projet. Les taux de motorisation et les besoins différenciés selon la localisation des communes, leurs profils familiaux et le niveau de desserte par les transports collectifs entraînent des normes différentes entre Dijon, les communes de première couronne et les communes de seconde couronne. Dans tous les

cas, le règlement prend en compte la réglementation à l'échelle nationale s'agissant des secteurs desservis par les transports collectifs structurants, à savoir, un rayon de 500m autour des gares et des stations du tramway. La gare d'Ouges n'est pas concernée par ce secteur, compte tenu de son niveau de desserte.

Les normes minorées applicables aux secteurs de desserte par les TCSP sont étendues dans le cadre du PLUi-HD aux centralités de Dijon et des communes de première couronne délimitées au plan des fonctions urbaines en raison du bon niveau de desserte par les bus urbains, la présence de services de proximité et du profil des ménages.

Les seuils de déclenchement des places supplémentaires à réaliser, exprimées en surface de plancher complète, sont ainsi différenciés selon les localisations précédemment énoncées et par destination des constructions. Cela entraîne globalement, mais de manière raisonnée, une baisse des obligations par rapport aux documents d'urbanisme communaux, dans le respect des objectifs de report modal vers d'autres moyens de déplacement (ne pas encourager la motorisation des ménages). Par ailleurs, il est fait constat que le bon usage des places de stationnement résidentiel sur l'espace privé n'est pas garanti (ex : transformation des garages privés pour du stockage ou autre).

Le PLUi-HD diminue également les normes en matière de stationnement des véhicules lorsqu'ils peuvent constituer un frein :

- à l'implantation de commerces et services de proximité, ainsi le déclenchement des obligations est établi à partir du seuil de 300m² ;
- à l'amélioration et à la reconquête des constructions existantes, avec une norme assouplie pour le réinvestissement à destination de logement dans les centralités.
- à l'extension des entrepôts et industries, qui n'implique pas nécessairement un accroissement de la fréquentation des sites,
- à la création d'hébergement à vocation sociale et pour les équipements publics et d'intérêt collectif, pour lesquels le stationnement n'est pas réglementé, la réalisation de places étant dimensionnée et intégrée «de fait» dans les réflexions sur la programmation des projets.

Une minoration (foisonnement) des normes générales est également possible en cas de mixité des fonctions à l'échelle du programme pour prendre en compte la mutualisation possible des places en fonction des horaires d'utilisation.

Les normes maximales applicables aux activités dans les secteurs de transport en commun évoluent également par rapport aux documents d'urbanisme communaux, avec un abaissement des restrictions dans les secteurs fortement concurrencés par l'offre routière et identifiés comme comportant des enjeux

«stationnement» importants : autour de l'entrée Nord de Dijon et du secteur université, CHU, Mirande.

L'article 3 du PLUi-HD renvoie également, pour rappel, aux dispositions nationales relatives aux places en autopartage et au pré-équipement des places pour l'installation ultérieure de points de recharge des véhicules hybrides et électriques.

Aux normes quantitatives s'ajoutent des dispositions «qualitatives» :

- sur le dimensionnement et l'accessibilité des places réalisées ;
- sur l'insertion urbaine des aires de stationnement et la qualité écologique des aménagements. Ainsi, le stationnement en surface est limité pour les opérations conséquentes d'habitat et de bureaux, et une part obligatoire des stationnements en surface devra être aménagée avec des revêtements perméables ou semi-perméables. Ces dispositions s'articulent d'une part, avec les exigences fixées par l'instauration d'un Coefficient de Biotope par Surface, et d'autre part, dans une logique d'optimisation de l'occupation du sol et de réduction de la visibilité de l'automobile pour favoriser la qualité résidentielle.

S'agissant du stationnement des cycles

L'analyse de l'application des normes édictées dans l'Eco-PLU de Dijon, à l'époque très volontariste par rapport aux règlements d'autres grandes agglomérations, a confirmé que la présence d'emplacements sur les espaces privés contribuait au développement de la pratique du vélo. Néanmoins, des adaptations sont apportées :

- s'agissant des implantations et conditions d'accès afin de limiter les locaux vélos en sous-sol, permettre un stationnement extérieur abrité, plus facile à l'usage, ainsi qu'une segmentation des aires et locaux dédiés afin d'éviter les grands regroupements en un seul local ;
- un abaissement des normes pour les commerces et industries ;
- un resserrement des exigences pour les bureaux, logements ainsi que les résidences étudiantes.

Ces nouvelles dispositions s'intègrent dans la stratégie globale de la Métropole d'une augmentation significative de la part modale des déplacements à vélo.

LIENS VERS LES OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATION 2	ORIENTATION 6
A B	B D
ORIENTATION 4	ORIENTATION 7
A B	E
ORIENTATION 5	
A B C D	

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 4 « Biodiversité et espaces partagés » fixe des objectifs minimums d'espaces verts et de végétalisation des projets au travers de ratios différenciés reportés au plan des espaces verts en fonction des caractéristiques morphologiques des quartiers, des secteurs stratégiques pour la renaturation de l'espace urbain ou le maintien d'une trame jardinée au sein du tissu bâti.

La règle s'articule autour d'une surface en pleine terre imposée et d'un coefficient de biotope par surface (CBS) intégrant l'ensemble des dispositifs favorables à la végétalisation et à la perméabilité des sols avec pour objectifs :

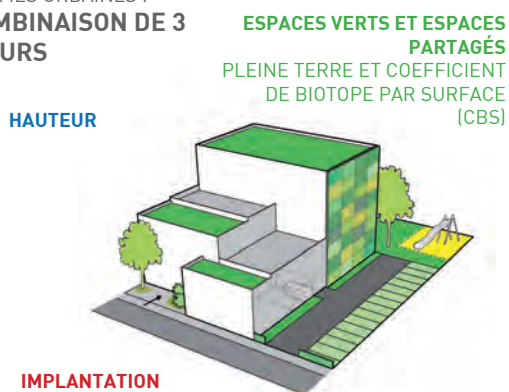
- le développement d'une trame verte urbaine, favorable à la biodiversité ;
- l'amélioration et le maintien de la qualité du cadre de vie ;
- la volonté d'associer intensité urbaine et innovation végétale dans la conception des projets ;
- la mise en valeur des services écosystémiques produits par la nature en ville et de ses impacts bénéfiques sur la santé (lutte contre les îlots de chaleur, diminution du ruissellement, captation des polluants,...).

Au-delà de la stricte valeur paysagère et écologique, la règle intègre également la notion d'espace partagé, afin de favoriser le lien social, le développement de nouveaux usages et de l'agriculture urbaine.

La constructibilité des parcelles s'apprécie au regard de l'ensemble des règles «morphologiques» applicables : implantation, hauteur, espaces verts.

LES FORMES URBAINES :

LA COMBINAISON DE 3 FACTEURS



Ce dernier point, faisant l'objet des dispositions de l'article 4 du règlement, est stratégique dans l'estimation de la réceptivité d'un terrain pour la construction. La notion d'emprise au sol n'est en effet pas appliquée pour les constructions nouvelles en zone U et s'apprécie donc «en négatif» par la part des espaces verts imposée. Les règles relatives aux espaces verts sont ainsi édictées en croisant d'une part, les enjeux de maintien et de développement de la nature en ville, et d'autre part, les caractéristiques morphologiques des tissus urbains existants et des objectifs de compacité des formes urbaines.

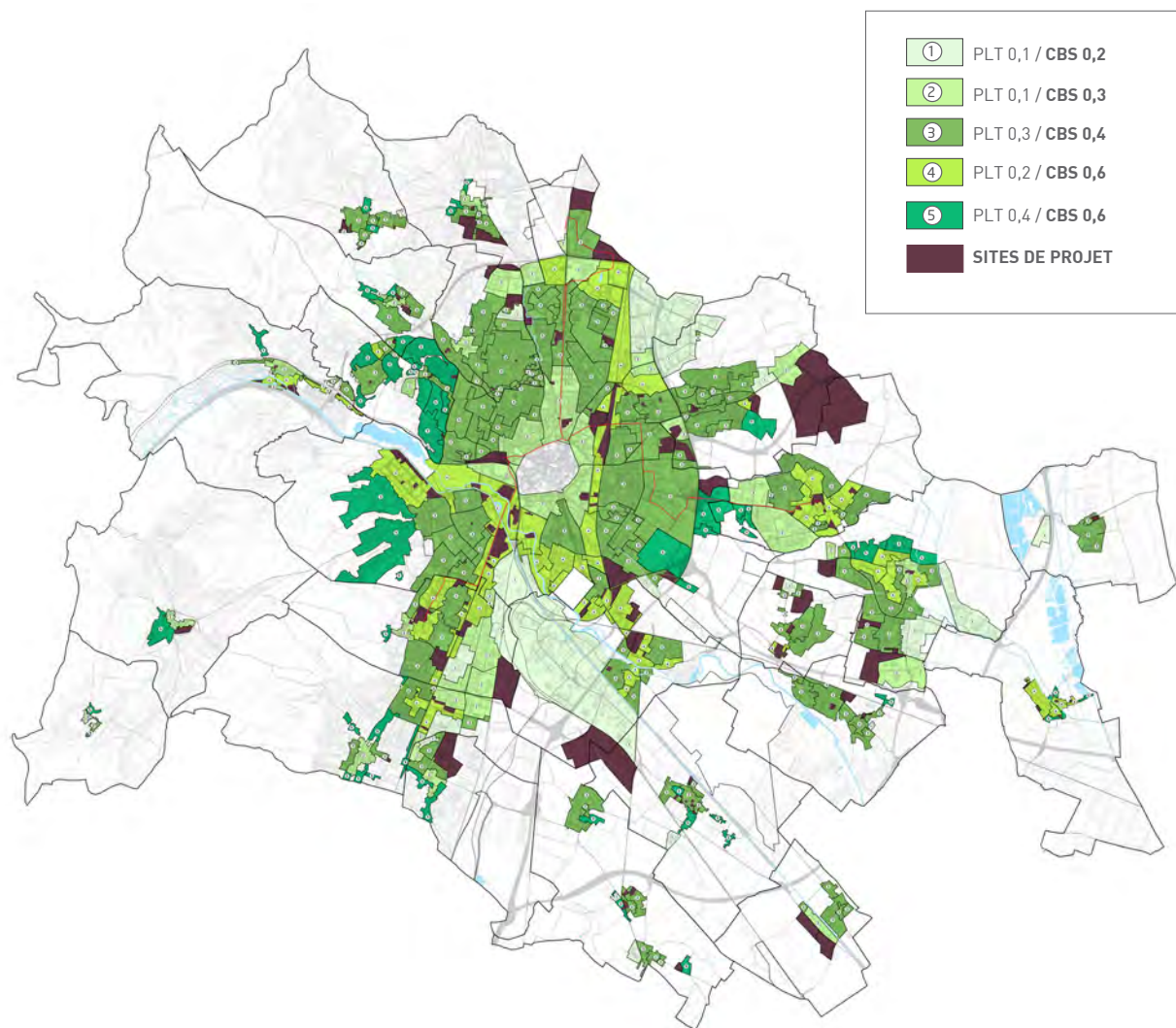
Le CBS : un nouvel outil

Les surfaces en espaces verts sont calculées à partir d'un nouvel outil, le coefficient de biotope par surface (CBS). Ce mode de calcul intègre l'ensemble des dispositifs favorables à la végétalisation et à la perméabilité des sols. En fonction de leur qualité et des services écosystémiques qu'ils procurent, les différents aménagements sont pondérés par un ratio appliqué aux surfaces concernées. La somme des surfaces «éco-aménagées» est ensuite rapportée à la surface du tènement pour obtenir le CBS du projet.

Les surfaces en pleine terre comptent pour l'intégralité de leur surface. Nécessairement non bâties, végétalisées et en lien direct avec les strates naturelles du sol, elles constituent le meilleur support pour le développement de la végétation. Ainsi, le règlement impose une part minimale à réaliser en pleine terre sur le tènement (PLT). Cette surface sera également comptabilisée dans le CBS global du projet. Plus les tissus urbains sont «aérés», plus la part à réaliser en pleine terre est élevée. Plus les morphologies et occupations existantes sont contraintes, moins la surface de pleine terre imposée est importante. Elle est toutefois complétée par le CBS à respecter, forcément supérieur. Cela permet d'envisager des alternatives en cas de configurations parcellaires réduites ou complexes ainsi que de permettre une optimisation du sol, tout en prenant en considération la végétalisation du projet par d'autres dispositifs.

Ces dispositifs sont les suivants :

- la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'espaces verts sur dalle pour lesquels des ratios différenciés sont appliqués au regard de la végétalisation possible en fonction de l'épaisseur du substrat nourricier. Par exemple, une toiture végétalisée «rase» de type «toundra» compte peu dans le dispositif alors que les épaisseurs de terre plus profondes, assurant des plantations plus hautes et diversifiées, permettent d'atteindre plus facilement le CBS imposé ;
- la végétalisation verticale des façades, avec une distinction dans les modes de réalisation entre les



techniques complexes, mais plus qualitatives à l'aide de substrat en façade ou par simple départ au sol à l'aide de dispositifs d'accompagnement ;

- l'aménagement des surfaces ouvertes non bâties avec des revêtements perméables ou semi-perméables et correspondant principalement aux revêtements employés pour les circulations, cheminements et stationnements.

- la plantation d'arbres au-delà du nombre d'arbres minimum imposé (un arbre pour 100m² de pleine terre), qui donne droit à une majoration du CBS de 0,02 par arbre planté (soit +0,1 pour 5 arbres). Ce «bonus» arbre ne peut être majoritaire dans le calcul du CBS ;

- la prise en compte des espaces extérieurs partagés. A la valeur environnementale est ainsi associée une valeur sociale et d'usage. Cette disposition aura principalement un effet sur les opérations d'ensemble ou nécessitant une certaine importance pour être mis en oeuvre. Les surfaces accessibles, végétalisées et communes pourront être prises en compte, par exemple la réalisation d'un coeur d'îlot partagé pouvant comprendre des surfaces minéralisées mais qui ont une valeur d'usage et sociale. Sont également pris en compte le potentiel développement de l'agriculture en toiture ainsi que les aires de jeux, dont la qualité des revêtements ne participe pas nécessairement à la qualité écologique

des projets, mais qui peut contribuer à la qualité résidentielle.

Par ailleurs, le règlement prévoit des dispositions spécifiques pour l'évolution des constructions existantes, par une prise en compte des aménagements existants sur les tenements avant projet dans les secteurs de centralité.

La déclinaison spatiale des surfaces d'espaces verts à réaliser

Les taux d'espaces verts à réaliser, déclinés d'une part, en surface de pleine terre et d'autre part, au travers du CBS sont fixés :

- après analyse des surfaces d'espaces verts imposés dans les PLU communaux, généralement associées à une morphologie ou à une occupation des sols particulière (exemple : zone d'activités),
- par la prise en compte des stratégies de renaturation de l'espace urbain ou de préservation des trames jardinées existantes contribuant à la trame verte et à la qualité paysagère des quartiers,
- au regard de test effectués sur des projets récents et en cours.

5 secteurs sont ainsi délimités au plan des espaces verts.

• Secteur 1: PLT 0,1 / CBS 0,2

Il concerne les zones d'activités industrielles et anciennes, parfois non soumises à des surfaces d'espaces verts dans les PLU communaux et pour lesquels une stratégie végétale est plus difficilement applicable. Néanmoins l'instauration du CBS devrait contribuer à renforcer progressivement la qualité écologique des aménagements.

• Secteur 2 : PLT 0,1 / CBS 0,3

Il concerne d'une part, les tissus anciens et les faubourgs denses au parcellaire resserré et pour lesquels le développement de la pleine terre et de supports pérennes de végétalisation du bâti peut être complexe, et d'autre part, les zones d'activités récentes, disposant généralement d'espaces verts qualitatifs sur les espaces publics et à leur interface sur les parcelles privées.

• Secteur 3 : PLT 0,3 / CBS 0,4

Il concerne majoritairement les tissus pavillonnaires constitués des faubourgs «jardinés» de maisons de ville ou les lotissements. Pour ces secteurs composés principalement d'habitat individuel, les espaces de jardins en pleine terre sont à privilégier, le CBS ne venant qu'en complément.

• Secteur 4 : PLT 0,2 / CBS 0,6

Il concerne principalement les secteurs stratégiques conciliant densité, générosité de la trame végétale et objectifs de renaturation avec un CBS élevé de 0,6. Sa délimitation organise de grandes continuités de la trame verte traversant l'espace urbain : le long de l'axe de l'Ouche, aux abords de l'entrée Sud et du faisceau ferroviaire «Porte Neuve» jusqu'aux secteurs de mutation de l'entrée Nord de Dijon.

• Secteur 4 : PLT 0,4 / CBS 0,6

Il concerne les secteurs de frange urbaine et tissus «aérés», généralement composés de grandes parcelles

et pour lesquels une articulation de la trame végétale avec les espaces naturels limitrophes est recherchée.

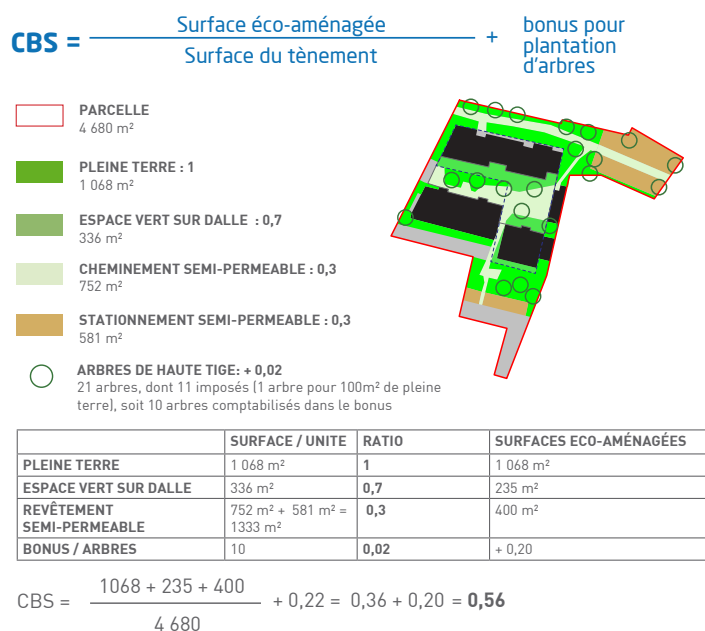
L'application de l'article 4 comporte des dispositions spécifiques :

- s'agissant des constructions relevant des services publics ou d'intérêt collectif, non soumis à la règle en raison de la diversité des équipements et de leurs besoins de fonctionnement ;

- s'agissant des travaux portant sur les constructions existantes, non soumise au CBS et à la pleine terre pour les extensions, les annexes et les travaux sur espaces extérieurs (terrasse, piscine...) inférieurs à 30 m². Il s'agit de permettre l'évolution et l'adaptation du parc existant au travers d'une constructibilité limitée préservant néanmoins les trames jardinées. Au-delà du seuil de 30 m², les projets d'adaptation devront respecter les taux imposés sur le tènement, sauf lorsque la part initiale des espaces verts est inférieure aux taux imposés. Les projets devront dans ce cas améliorer la végétalisation de la parcelle en préservant les surfaces de pleine terre initiale et en augmentant le CBS, par exemple, par des travaux de désimperméabilisation. Dans tous les cas, les constructions nouvelles (hors extensions et annexes) devront respecter la règle du secteur, avec néanmoins une disposition spécifique aux secteurs de centralité pour lesquels l'emprise au sol des bâtiments existants préservés pourra être déduite du CBS.

Par ailleurs, les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales viennent renforcer les dispositions favorables aux espaces verts et à la perméabilité des sols au travers d'un principe d'infiltration à la parcelle et de prise en compte des surfaces imperméabilisées.

Exemple de test du CBS sur une opération récente et «qualitative» (Chenôve)



LIENS VERS LES
OBJECTIFS DU
PADD

ORIENTATION 2

E

ORIENTATION 4

B C D

ORIENTATION 6

B D

ORIENTATION 7

B E

ORIENTATION 8

C

ORIENTATION 9

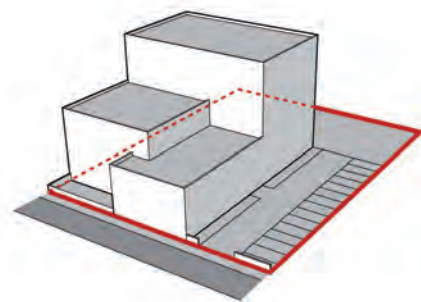
D

A/ Le tènement : dénominateur du calcul du CBS et de la PLT

Comme précisé dans le règlement, la surface imposée en pleine terre (PLT) et le coefficient de biotope par surface (CBS) sont calculés selon les formules suivantes :

$$PLT = \frac{\text{Surface en pleine terre}}{\text{Surface du tènement}}$$

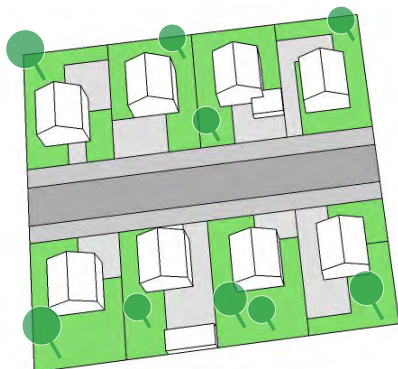
$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface du tènement}} + \text{bonus pour plantation d'arbres}$$



La surface du tènement, de l'assiette foncière du projet, est le dénominateur qui permet de calculer le CBS et la PLT.

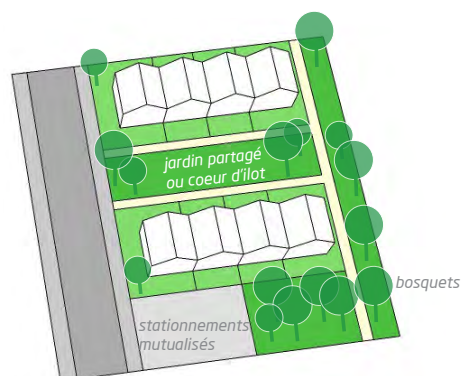
A1/ La règle peut être mutualisée dans le cadre d'opération d'ensemble. La PLT et le CBS s'apprécient alors au travers de deux dénominateurs :

- le périmètre de l'opération d'ensemble, en cumulant les surfaces en pleine terre et éco-aménagées des espaces publics ou collectifs avec les espaces verts ou éco-aménagés des lots constructibles.
- à l'échelle du lot constructible, par exemple lors du dépôt de permis de construire sur une parcelle intégrée à une opération d'ensemble, au regard de la part résiduelle en espaces verts à aménager sur le lot compte tenu des espaces verts aménagés au sein des autres lots et sur les espaces publics ou collectifs.



Exemple 1 : application de la règle des espaces verts à la parcelle, sans mutualisation à l'échelle de l'opération d'ensemble

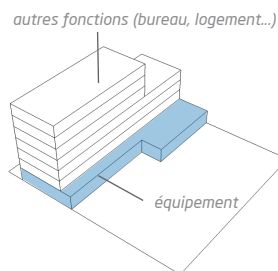
La possibilité de mutualiser la règle des espaces verts dans le cadre d'opération d'ensemble vise à permettre la création d'espaces verts collectifs généreux au sein des périmètres d'aménagement favorisant d'une part, la fonction «sociale» de la nature en ville et évitant d'autre part, une trop grande fragmentation des espaces végétalisés au sein des projets. Par exemple, au sein d'un permis d'aménager, les lots constructibles peuvent être de taille réduite avec peu d'espaces verts privés (dépôt de PC sur les lots post-permis d'aménager) si en contrepartie des espaces verts collectifs généreux sont aménagés.



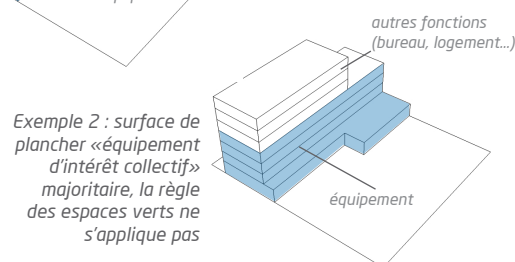
Exemple 2 : application de la règle des espaces verts mutualisée à l'échelle de l'opération d'ensemble avec parcellaire plus compact et espaces verts collectifs

A2/ La règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics afin de répondre à leurs besoins fonctionnels spécifiques et à leur diversité. Néanmoins le règlement précise le calcul du CBS et de la PLT en cas d'opération mixte comportant d'une part, des équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autre part, d'autres fonctions.

Ainsi, en cas de mixité fonctionnelle «verticale» au sein d'un même immeuble ou ensemble bâti, le taux d'espaces verts du secteur doit être respecté si la surface de plancher affectée à d'autres destinations est majoritaire. Inversement, si la surface de plancher à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics est majoritaire, le projet n'est pas soumis à la règle.

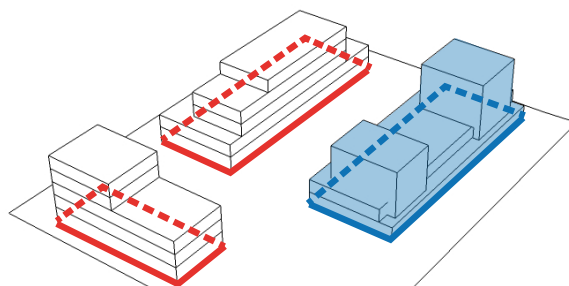


Exemple 1 : surface de plancher «équipement d'intérêt collectif» minoritaire, la règle des espaces verts s'applique



Exemple 2 : surface de plancher «équipement d'intérêt collectif» majoritaire, la règle des espaces verts ne s'applique pas

En cas d'opération mixte comportant des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que des constructions ayant d'autres destinations, la PLT et le CBS sont appliqués en tenant compte du prorata de leurs emprises au sol respectives sur le tènement de l'opération.



Exemple : Ici, les emprises au sol dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics représentent 40% du total des emprises au sol de l'ensemble des constructions sur le tènement. Le CBS et la PLT du projet s'apprécient alors au prorata, soit avec un dénominateur égal à 60% de la surface du terrain.

emprise au sol dédiée d'autres fonctions = 60% du total des emprises au sol des constructions sur l'ensemble du projet

emprise au sol dédiée aux «équipements» = 40% du total des emprises au sol des constructions sur l'ensemble du projet

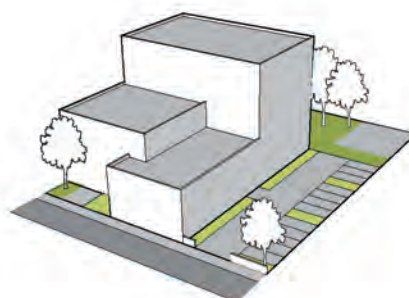
B/ Calcul de la pleine terre (PLT)

Les surfaces en pleine terre sont en relation directe avec les strates du sol naturel et sont végétalisées. Elles intègrent également les espaces en eau (hors piscine) ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Les espaces végétalisés au sol sur dalle (par exemple au-dessus d'un parking souterrain) ne sont pas comptabilisés dans la PLT.

Dans l'exemple ci-contre, le tènement a une surface de 1500m², dont 400m² est aménagée en pleine terre. La PLT du projet est la suivante :

$$PLT = \frac{400}{1500} = 0,26$$



espace vert en pleine terre = 400m²

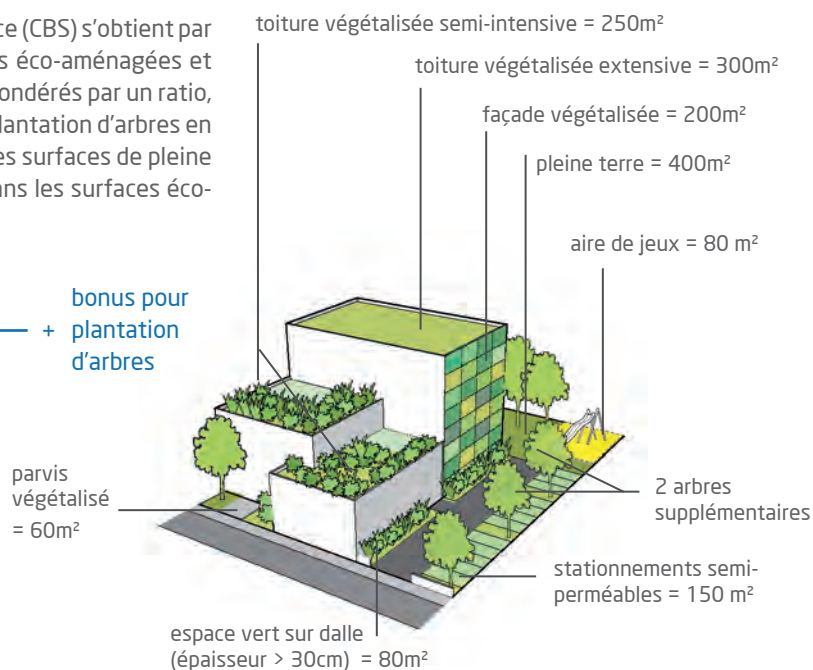
espace vert sur dalle : non comptabilisé dans la PLT

Le règlement précise que les espaces de pleine terre devront obligatoirement comporter une partie plantée d'essences de la strate arbustive (bosquet ou massif d'arbustes, haie...). Par ailleurs, 1 arbre pour 100 m² de pleine terre est imposé. Soit ici 4 arbres minimum, plantés au droit des espaces de pleine terre ou non.

C/ Calcul du coefficient de biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) s'obtient par le calcul de la somme des surfaces éco-aménagées et des éventuels espaces partagés, pondérés par un ratio, à laquelle s'ajoute un bonus pour plantation d'arbres en supplément des arbres imposés. Les surfaces de pleine terre sont également intégrées dans les surfaces éco-aménagées.

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface du tènement}} + \text{bonus pour plantation d'arbres}$$



Dans l'exemple présenté ci-avant, la somme des surfaces éco-aménagées et le CBS sont les suivants :

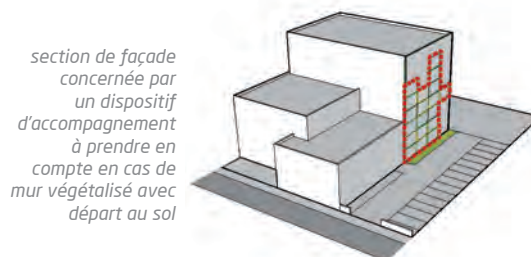
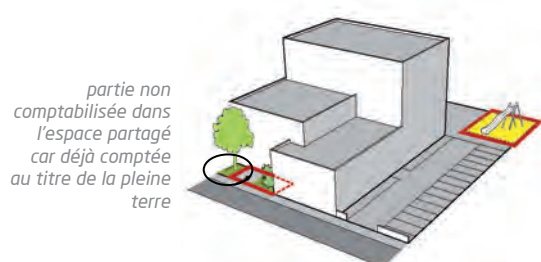
	SURFACE / UNITÉ	RATIO	SURFACES ECO-AMÉNAGÉES
PLEINE TERRE	400 m ²	1	400 m ²
ESPACE VERT SUR DALLE (épaisseur de terre > 30 cm)	80 m ²	0,7	56 m ²
FAÇADE VÉGÉTALISÉE avec substrat en façade	200 m ²	0,5	100 m ²
TOITURE VÉGÉTALISÉE SEMI-INTENSIVE	250 m ²	0,5	125 m ²
TOITURE VÉGÉTALISÉE EXTENSIVE	300 m ²	0,3	100 m ²
STATIONNEMENT SEMI-PERMÉABLE	150 m ²	0,3	45 m ²
AIRE DE JEUX	80 m ²	0,5	40 m ²
PARVIS VÉGÉTALISÉ	60 m ²	0,5	30 m ²
TOTAL SURFACES ÉCO-AMÉNAGÉES			896 m²
SURFACE DU TÈNEMENT			1 500 m ²
CBS AVANT BONUS ARBRES			0,597
BONUS / ARBRES	2	+0,02	+ 0,04
CBS TOTAL			0,637

Cet exemple amène à 3 précisions :

- s'agissant des espaces partagés, ce calcul intègre une aire de jeux ainsi qu'un parvis piéton végétalisé ouvert et non clos en lien direct avec l'espace public, comme l'y autorise le règlement. Sur l'exemple présenté, ce parvis est aménagé pour partie en pleine terre. Cette surface est intégrée par ailleurs au total des surfaces aménagées en pleine terre et ne peut à ce titre, être comptabilisée une deuxième fois dans la surface dédiée au parvis ;

- s'agissant de la façade végétalisée, il s'agit ici d'une végétalisation bénéficiant d'un substrat en façade avec un ratio de 0,5. En cas de végétalisation avec un départ au sol complété par un dispositif d'accompagnement (treille, filins...), les surfaces à prendre en compte sont uniquement les sections de façades concernées par le dispositif d'accompagnement, avec un ratio de 0,3 ;

- sur les 6 arbres que comporte le projet, 4 sont imposés. Seuls 2 arbres sont ainsi intégrés au bonus pour plantation d'arbres.



Par ailleurs il est précisé dans l'OAP Environnement et paysage que les projets devront s'appuyer sur un projet de végétalisation cohérent pour répondre aux surfaces en pleine terre et au CBS à respecter sur l'unité foncière en motivant dans la notice explicative du projet :

- la localisation des espaces verts au regard de la qualité résidentielle souhaitée, de l'insertion paysagère des projets dans leur contexte urbain environnant ou des continuités de la trame végétale créée au sein du projet ou vis-à-vis des parcelles avoisinantes ;
- le choix des dispositifs et procédés employés au regard de leurs bénéfices écosystémiques (gestion des eaux, performances énergétiques, îlots de fraîcheur, espaces partagés,...) et de leur pertinence vis-à-vis de leur entretien, du développement et de la pérennité des végétaux, de leur articulation avec les choix architecturaux et le fonctionnement interne de la construction ou du projet.

Ainsi, si le pétitionnaire propose, par exemple, une façade végétalisée dont les conditions d'un bon développement des végétaux ne sont pas assurées, par un substrat jugé non suffisant ou une implantation défavorable, celle-ci ne sera pas acceptée dans le calcul des surfaces éco-aménagées.

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 5 « Implantation » traite conjointement des règles applicables aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Il s'agit de favoriser une certaine souplesse dans la norme imposée afin de promouvoir une diversité des formes urbaines et des architectures, tout en veillant à préserver les caractéristiques et les qualités des tissus urbains existants. La règle est ainsi modulée au travers de 3 secteurs reportés au plan des implantations :

- Les tissus urbains centraux, denses et structurés, pour lesquels est recherchée une implantation en front de rue, avec des possibilités étendues en mitoyenneté ;
- Les tissus urbains périphériques, principalement composés des tissus résidentiels de maisons de ville ou de lotissements, sur lesquels un retrait minimum des constructions par rapport à la voie est imposé afin de favoriser des fronts de rue jardinés tout en permettant une certaine compacité de la trame bâtie ;
- Les tissus urbains aérés, regroupant les tissus résidentiels de franges urbaines et des zones d'activités périphériques. Il s'agit d'y maintenir des reculs sur l'ensemble des limites et une porosité de la trame bâtie, à la fois pour maintenir des transitions entre espaces urbains, naturels et agricoles dans les quartiers résidentiels et pour assurer un paysage qualitatif dans les zones d'activités, attractif pour les entreprises et limitant les conflits d'usages.

Les règles d'implantations poursuivent également les objectifs suivants :

- une adaptation au contexte urbain environnant,
- une qualité des interfaces entre le bâti et la rue,
- une constructibilité limitée sur les coeurs d'îlots et fonds de parcelle,
- une souplesse pour l'adaptation des constructions existantes, à la fois au regard des objectifs de «densification douce» et de transition énergétique.

Le plan des implantations délimite les espaces urbains en 3 secteurs selon les enjeux et caractéristiques expliquées ci-dessus.

Les cotes édictées dans le règlement, autorisant ou limitant les implantations possibles en front de rue, limites séparatives et fonds de parcelles ont été définis comme suit.

- L'instauration d'une bande de constructibilité principale, de 21 mètres à compter de la voie, pour

favoriser les implantations en front de rue et limiter les constructibilités en fond de parcelle et coeur d'îlots. Elle correspond au recul de 6 mètres possible autorisé dans les tissus urbains centraux et périphériques et la réalisation d'une épaisseur bâtie de 15 mètres au-delà.

- La bande d'implantation permet un recul des constructions de 6 mètres dans les tissus urbains centraux et périphériques. Elle permet d'une part, le stationnement d'un véhicule sur la parcelle devant la construction, généralement recherché dans le cas des constructions individuelles, et d'autre part, la constitution d'une interface végétalisée plus généreuse et plantée d'arbres.

Cette bande d'implantation est réduite dans les tissus urbains périphériques, avec un recul obligatoire de 2m. Ces secteurs étant principalement délimités au droit des tissus pavillonnaires, cette disposition permet une évolution des constructions existantes, selon un principe de densification douce, avec des extensions possibles en façade principale, sans toutefois aller jusqu'à l'alignement. Les lotissements où un recul de 5 mètres était parfois imposé par rapport aux voies, disposent ainsi d'une capacité d'évolution. A l'inverse, l'apport de cette disposition par rapport à l'EcoPlu de Dijon constitue une limite à la densification dans les quartiers majoritairement composés de maisons de ville, au sein desquels une implantation à l'alignement était possible. Il s'agit notamment de préserver des frontages végétalisés à l'interface entre la rue et les constructions.

- Les implantations possibles en limites séparatives latérales sont limitées à une épaisseur bâtie de 15m dans les tissus urbains centraux, ce qui permet d'organiser la trame interne des logements dans les programmes collectifs et de répondre aux normes d'accessibilité en vigueur. Dans les tissus urbains périphériques, cette possibilité est réduite à 12m pour favoriser les formats intermédiaires ou individuels denses. La trame de 12m y favorise les logements traversants ou «superposés».

- Les reculs imposés en fond de parcelles au-delà de la bande de constructibilité principale de 21m (r=H) reprennent les règles de prospect généralement édictées dans les documents d'urbanisme communaux et qui permettent de limiter les vis-à-vis et préserver l'ensoleillement des jardins en coeur d'îlots.

- Dans les tissus urbains aérés composés des espaces résidentiels de frange urbaine qui ne présentent pas d'enjeux au regard de l'évolution de la ville, les reculs imposés permettent de maintenir les morphologies existantes et des porosités de la trame bâtie au contact avec les espaces naturels et agricoles.

Les tissus urbains aérés au droit des zones d'activités poursuivent la logique de recul recherchée par les entreprises et la possibilité de constituer des interfaces végétalisées qualitatives au droit des axes traversant les zones. Contrairement aux tissus résidentiels, les implantations en limite séparative y sont possibles.

A ces normes métriques et quantitatives, le règlement du PLUi-HD intègre une souplesse pour l'adaptation à l'évolution des constructions existantes ou au contexte environnant :

- pour permettre une évolution des constructions existantes dont l'implantation initiale ne respecte pas les nouvelles dispositions du PLUi-HD ;
- dans le cadre de l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des constructions existantes, par la réalisation d'une isolation par l'extérieur ou l'installation d'un dispositif de végétalisation verticale ;
- lorsqu'un mur pignon voisin est implanté sur la limite séparative.

Un principe d'exception est également apposé à la règle générale pour les configurations urbaines et paysagères particulières. Les exceptions à la règle générale ne pourront être autorisées que lorsqu'une implantation différente s'avère nécessaire pour garantir la qualité du paysage urbain, contribuer aux objectifs de développement durable ou à la mise aux normes des constructions existantes.

Par ailleurs, la volonté de préserver des interfaces végétalisées et qualitatives entre les constructions et la rue est traduite par un CBS minimal de 0,5 appliqué aux espaces libres de construction dans une bande de 0 à 6 mètres à compter de la voie. Il s'agit également de limiter la visibilité des stationnements en surface en pied d'immeuble et au contact direct de l'espace public.

LIENS VERS LES OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATION 2

A D E

ORIENTATION 7

B D E

ORIENTATION 4

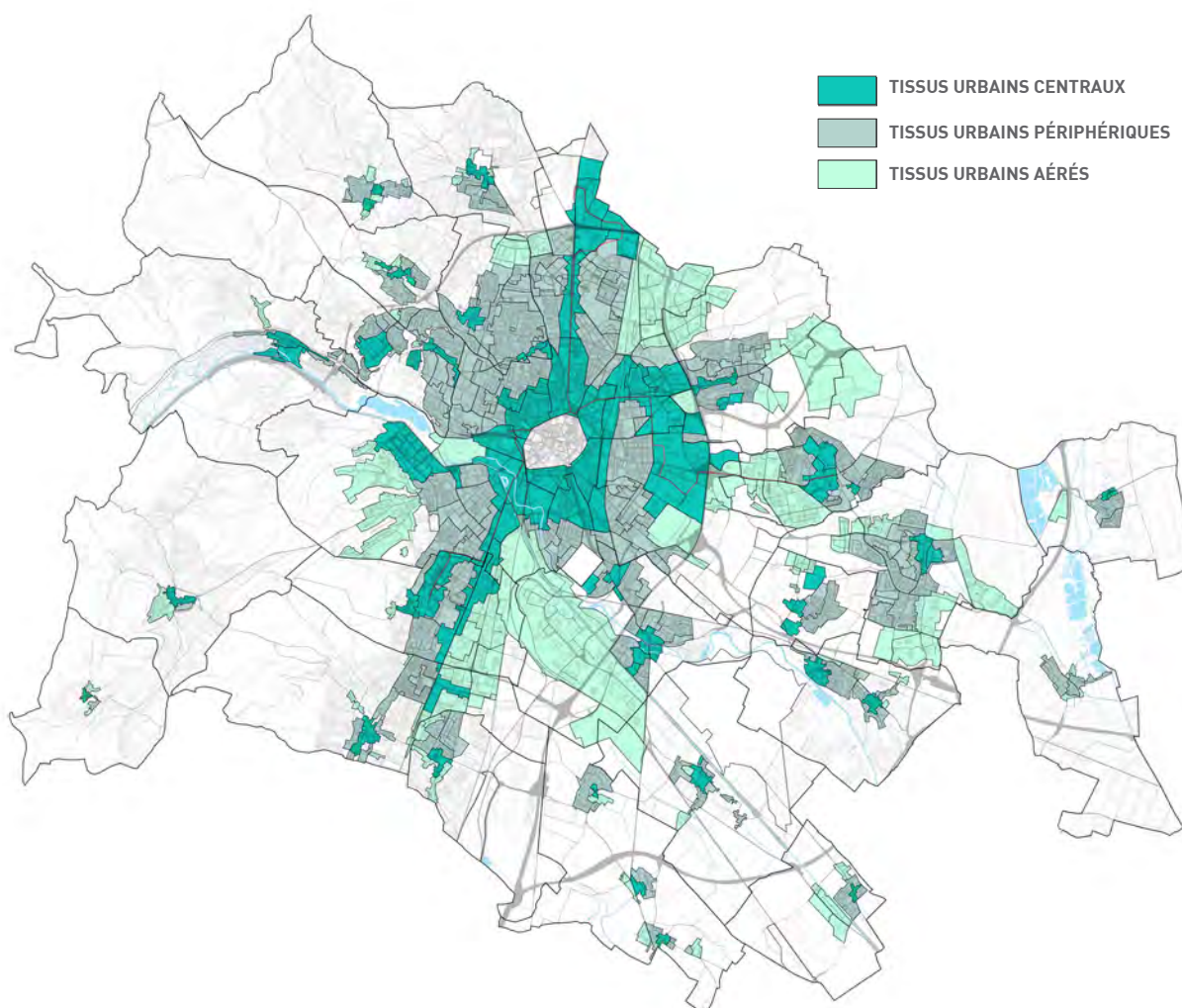
A B D

ORIENTATION 9

D

ORIENTATION 6

A B



L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 6 « Hauteur » établit les hauteurs des constructions autorisées sur la base des objectifs suivants :

- Le maintien de profil urbain adapté au contexte, en conditionnant la hauteur autorisée au gabarit des voies et au travers de hauteurs atténuées en cœur d'îlot ;
- Une réponse adaptée aux enjeux d'intensification urbaine ou de préservation des caractéristiques des tissus urbains existants, en déclinant des hauteurs maximales différenciées selon les secteurs, reportées au plan des hauteurs ;
- Une articulation entre intensité urbaine et transition écologique, en accordant un bonus dans les tissus denses au regard de critères environnementaux et de performances énergétiques mais aussi en encourageant la réhabilitation énergétique des constructions existantes au travers de possibilités de surélévation ;
- Une diversité des architectures, permettant des jeux de volumes et le développement de « toiture habitée » (maisons sur le toit, espaces extérieurs privatifs en attique, nouveaux usages liés au développement de la biodiversité ou de l'agriculture urbaine, de la gestion de l'eau ou de l'énergie...) ;
- Une optimisation de l'occupation du sol dans les secteurs stratégiques d'activités ou de mutation au travers de hauteurs minimales.

Le plan des hauteurs traduit la volonté de maintenir les profils urbains existants sur le territoire métropolitain. Les hauteurs s'inscrivent globalement dans la poursuite des règles précédemment instituées dans les documents d'urbanisme communaux, excepté lorsque la nécessité d'harmoniser des différents paliers à l'échelle intercommunale a pu ponctuellement conduire à augmenter légèrement (1 m) les hauteurs maximales autorisées.

Le maintien des profils urbains se traduit notamment :

- par des hauteurs limitées à la largeur des voies,
- par des possibilités de construction atténuées en fond de parcelle pour orienter les constructions vers le front de rue et préserver l'intimité des cœurs d'îlots. Il est à préciser que la règle différenciée de hauteur au sein de la bande de constructibilité principale (21m) et au-delà, ne s'applique pas aux sites de projet ainsi que dans les secteurs activités du plan des fonctions urbaines.

Le PLUi-HD apporte néanmoins des évolutions significatives qui s'inscrivent dans 2 logiques complémentaires :

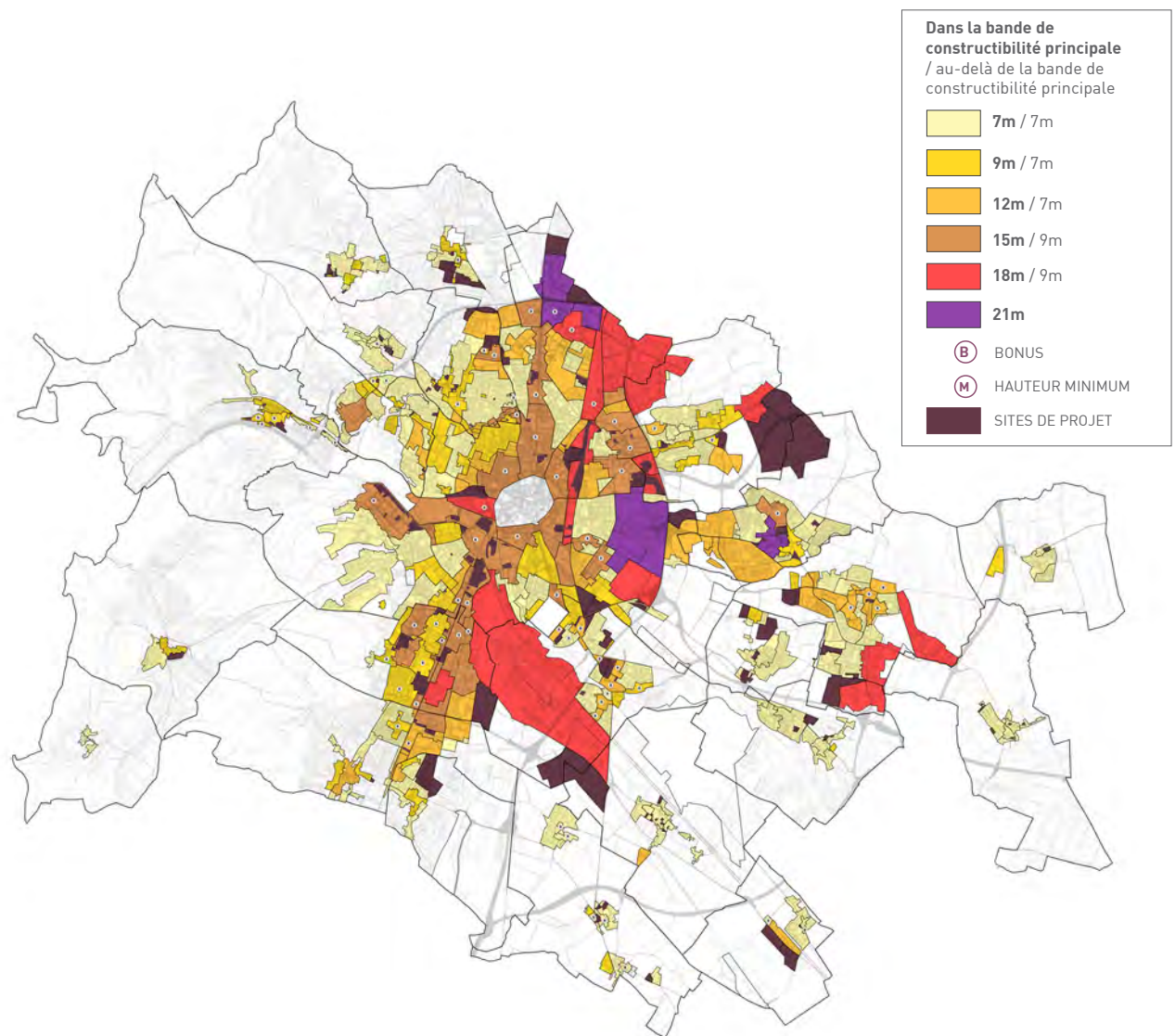
- une logique de transformation urbaine, avec une augmentation des hauteurs possibles sur les secteurs stratégiques de renouvellement et de mutation (axe de l'entrée Sud, mutation des parcs tertiaires du Nord de Dijon) ;
- une logique de limite à la densification, dans les tissus urbains composites de faubourg, avec un abaissement des hauteurs maximales précédemment autorisées. Cela concerne tout particulièrement Dijon, où un abaissement de 3 mètres (un niveau) a été généralisé au sein des tissus résidentiels. Aussi, la possibilité de réaliser un niveau en attique au-delà de la hauteur maximum ne s'applique pas dans les secteurs à 7m (tissu à dominante pavillonnaire des faubourgs et des lotissements). La constructibilité dans « le diffus » est dorénavant davantage calée sur des trames individuelles denses ou des formats de petits collectifs intermédiaires, la production de logements devant être prioritairement réalisée au sein des sites de projet sélectionnés, qui disposent généralement de règles de hauteurs alternatives ou décloisonnées.

L'abaissement d'un niveau à Dijon comporte néanmoins des exceptions :

- au sein des secteurs d'activités et d'équipements de dimension métropolitaine ;
- le long des axes du tramway, sur lesquels est par ailleurs imposée une hauteur minimale des rez-de-chaussée pour favoriser la mutabilité et la mixité des fonctions ;
- dans les secteurs où une hauteur maximale de 15 mètres ou plus est autorisée, avec la possibilité de réaliser un niveau supplémentaire lorsque la construction fait preuve d'une exemplarité énergétique ou environnementale.

Ce principe de bonus est également appliqué dans les autres communes :

- au droit des secteurs de renouvellement et d'intensification urbaine stratégiques,
- dans les centralités, lorsque des constructions existantes sont plus élevées que la règle générale de hauteur (7m, 9m, 12m), afin de concilier intensité et transition écologique, sans bousculer les formes urbaines en place. Ce dispositif concerne principalement les centralités des communes de première couronne.



Les principes d'un développement urbain durable sont également pris en compte :

- par la dérogation au calcul de la hauteur des dispositifs contribuant à la production d'énergie renouvelable ou au développement de la biodiversité ;
- des possibilités de surélévation des constructions existantes réalisées dans le cadre de travaux généraux d'amélioration des performances environnementales et énergétiques. Cette possibilité ne concerne que les secteurs où la hauteur maximale est «élevée». Elle ne remet pas en cause les principes de préservation des tissus moins denses.

Par ailleurs une adaptation au risque et au changement climatique est prise en compte avec une possibilité de rehausse dans les secteurs concernés par un aléa inondation.

L'instauration de secteurs avec une hauteur minimale s'inscrit dans une logique d'optimisation du sol et de valorisation des profils urbains. Ces secteurs sont présents soit dans les espaces de mutation stratégiques, soit dans les zones d'activités métropolitaines en cours d'aménagement, sur lesquelles des typologies basses ne sont pas recherchées.

LIENS VERS LES OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATION 1

A B D

ORIENTATION 2

A B D E

ORIENTATION 4

A B C D

ORIENTATION 6

A

ORIENTATION 7

B

LA QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 7 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » regroupe les dispositions relatives à l'aspect des constructions et au traitement de leurs abords. Elles visent :

- à veiller à l'intégration des constructions nouvelles dans leur cadre bâti et paysager environnant, notamment en termes d'impact visuel depuis les rues et espaces publics ;
- à permettre la créativité et l'innovation architecturales, y compris pour les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, au travers d'un dialogue entre architecture traditionnelle et contemporaine ;
- à assurer des interfaces qualitatives entre espaces publics et privés, au regard du traitement des rez-de-chaussée, des clôtures et espaces libres de constructions ;
- à participer à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie par un renforcement de la présence végétale, la prise en compte du confort thermique et des dispositifs favorables à la biodiversité ;
- au maintien des caractéristiques spécifiques ou patrimoniales des tissus urbains, en complément des dispositions graphiques du règlement (fiche patrimoine) et des autres documents de préservation et de valorisation du patrimoine.

L'article 7 vise à assurer l'intégration des constructions dans le paysage urbain et la qualité des projets, tout en favorisant l'innovation et la création architecturale et l'urbanisme durable. Il décline des dispositions au travers des thématiques suivantes :

- Le traitement des façades qui a un impact fort sur le paysage urbain visible depuis la rue et pour lequel une qualité de traitement doit être assurée (teintes, matériaux, compositions...).
- Le traitement des toitures pour lequel une intégration dans le tissu urbain environnant est recherchée, sans toutefois exclure les expressions architecturales innovantes. Une précaution relative à la création de toitures-terrasses, potentiellement encouragée par le Coefficient de Biotope par Surface, est instaurée s'agissant de leur intégration dans les tissus urbains anciens et bourgs historiques des communes afin de ne pas dénaturer leurs paysages caractéristiques.
- Le traitement des rez-de-chaussée et soubassements, qui structurent généralement la perception visuelle directe à hauteur de piéton avec l'application d'un

principe de composition et d'animation des façades qui participe à la qualité des espaces publics.

- Des dispositions portant sur l'évolution des constructions existantes, afin d'assurer un respect des éléments et compositions remarquables d'origine mais également pour permettre un dialogue entre architecture contemporaine et traditionnelle.
 - Les éléments et locaux techniques, dans une logique d'intégration au bâti et de dissimulation par rapport aux espaces publics.
 - Le traitement des clôtures, qui doit être en harmonie avec le paysage de la rue et les clôtures voisines, mais également assurer une certaine porosité du front bâti par une limitation des hauteurs autorisées et des dispositions encourageant la végétalisation des frontages. A l'exception des murs traditionnels en pierre existants qui sont globalement à préserver, les interfaces opaques et élevées sont limitées.
- Le règlement relatif aux clôtures s'inscrit également dans un objectif de développement de la biodiversité (diversité des essences plantées et circulation de la petite faune).
- L'aménagement des espaces libres et plantations, qui complète les dispositions établies à l'article 4 par des précisions sur les stratégies de végétalisation à mettre en place, notamment :
 - la lutte contre les îlots de chaleur ;
 - les plantations au droit des aires de stationnement ;
 - la diversité des strates plantées et la cohérence des localisations des surfaces végétalisées, en privilégiant les espaces continus et non segmentés ;
 - la lutte contre les essences invasives, exotiques et allergènes.

LIENS VERS LES OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATION 1	ORIENTATION 6
A	A
ORIENTATION 2	ORIENTATION 7
A B E	B C E
ORIENTATION 4	ORIENTATION 9
A B D	D

LES SITES DE PROJET ET OAP AMÉNAGEMENT

LIENS VERS LES OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATION 1

A B D G

ORIENTATION 2

A B D E

ORIENTATION 4

A B C D

ORIENTATION 5

A B

ORIENTATION 6

B

ORIENTATION 7

C D E

ORIENTATION 9

D

Les sites de projet sélectionnés à la suite de l'élaboration du POA-Habitat et de la définition de la stratégie économique de la Métropole permettent de mettre en place des outils réglementaires favorisant leur mise en oeuvre. Ils sont complémentaires aux orientations d'aménagement et de programmation établies au droit des sites de projet afin d'assurer que leur réalisation contribue aux objectifs de la collectivité.

Les sites de projet figurent ainsi :

- dans le volet territorial du POA Habitat, avec des objectifs en termes de production de logements et de mixité de l'habitat,
- sur les documents graphiques et au sein du règlement littéral avec des dispositions spécifiques associées (règles mutualisées, règles de hauteur et d'espaces verts spécifiques, servitude de mixité de l'habitat le cas échéant),
- au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec des objectifs à respecter en termes de production de logement, d'insertion urbaine et paysagère ou de continuités de la trame viaire.

En dehors des zones AU, les outils juridiques permettant d'imposer la réalisation d'opérations d'ensemble sont limités. Les outils développés dans le PLUi-HD visent alors à :

- encourager à la réalisation d'opérations d'ensemble au travers d'une mutualisation des dispositions réglementaires (implantation par rapport aux limites, stationnements...) ou par des règles alternatives favorables à la constructibilité (hauteur, % d'espaces verts). Ces possibilités ne s'appliquent pas en cas de permis isolés ne s'insérant pas dans un parti d'aménagement et une programmation d'ensemble sur le site de projet ;
- limiter les opérations isolées en fixant un objectif de logements à atteindre au sein des OAP. Les permis isolés ne pourront être autorisés que s'ils ne viennent pas porter atteinte à la réalisation d'un objectif global à l'échelle du site de projet. Il est à noter que ces objectifs en logements ne figurent pas, dans les OAP, sur les sites de projet constitués d'opérations d'aménagement en cours. En effet, les programmations initiales s'appliquant et le nombre précis de logements restants à livrer à la date d'approbation du PLUi-HD peuvent être soumis à aléas. Plus ponctuellement, cet objectif quantitatif n'est pas renseigné pour les sites de projet sur lesquels des réflexions sont en cours pour orienter leur programmation vers une opération mixte ou tertiaire.

S'agissant des règles de constructibilité différenciées, elles correspondent à l'ambition générale :

- de maîtrise de l'urbanisation dans le «diffus» par des

règles préservant globalement les caractéristiques morphologiques des communes et des quartiers, tout en permettant leur évolution douce,

- d'orienter les porteurs de projet vers les sites stratégiques identifiés.

Les règles différenciées par rapport au plan des espaces verts et au plan des hauteurs sont ainsi établies :

- lorsque les caractéristiques foncières nécessitent une minoration des % des espaces verts afin d'assurer la constructibilité et la programmation prévues,
- lorsqu'il est fait application d'une possibilité de bonus de hauteur pour concilier intensité et performances environnementales et lorsqu'une hauteur plus élevée ne vient pas perturber de manière significative les morphologies urbaines présentes à proximité.
- lorsque les sites de projet font l'objet d'une opération en cours, notamment lorsqu'un permis d'aménager ou de construire a été délivré. Cet allègement du dispositif réglementaire pour les projets engagés vaut également dans leur transposition dans les OAP, avec en particulier la non-application d'un objectif en nombre de logements pour les programmes en cours en raison de l'impossibilité d'évaluer précisément le nombre de logements restants à livrer à la date d'approbation du PLUi-HD.

Cette souplesse opérationnelle s'applique notamment pour les grandes opérations en cours ou amenées à faire l'objet de dispositifs opérationnels concertés, dans une logique d'urbanisme de projet et de co-construction.

En revanche, des critères renforcés en matière de mixité de l'habitat sont appliqués aux sites de projet, dans la poursuite des programmations établies aux fiches d'objectifs du POA-Habitat. Les grandes opérations publiques en cours d'aménagement ne sont pas soumises à la servitude, la programmation initiale s'appliquant, avec un effort porté par la collectivité pour venir conforter les programmations en logement abordable, notamment s'agissant de l'accession à la propriété. Par ailleurs, une souplesse est apportée lorsque les opérations font l'objet de pourcentages cumulés de logements abordables en location ou en accession à réaliser (marge de tolérance). Cela vaut également pour les petites opérations pour lesquelles la servitude s'applique «au choix» entre les 2 dispositifs. Il s'agit principalement de ne pas bloquer la réalisation des programmes.

En dehors des dispositions relatives aux objectifs quantitatifs en logement, les OAP déclinent des orientations sur les sites de projet :

- affirmant les formes urbaines et typologies bâties recherchées, dans une logique d'insertion dans

l'environnement proche ou de structuration des profils urbains ;

- assurant des coutures urbaines avec les trames viaires et de cheminements contigus, dans une logique de porosité des tissus urbains et de développement des modes doux et circulations apaisées ;

- recherchant des continuités de la trame verte urbaine, par des aménagements linéaires ou en pas japonais. A cet égard, les interfaces paysagères imposées au droit des sites d'extension urbaine font l'objet de prescriptions spécifiques au sein de l'OAP Environnement et paysage.

La collectivité fait également état, notamment sur les sites de projet à vocation économique et métropolitaine, des objectifs en termes de programmation, aménités et structuration envisagées lors de la conception des projets.

Les OAP sont conçues comme un outil de «co-production» de la ville entre les acteurs de l'aménagement. Elles sont un outil de discussion établi dans un rapport de compatibilité et non de stricte conformité. La rédaction des orientations permet généralement une certaine souplesse et l'objectif à atteindre prime sur une déclinaison spatiale précise des schémas graphiques.

Si les OAP sectorielles permettent d'aborder les sites de projet par commune, secteurs ou quartiers, les OAP Métropolitaines entendent assurer un développement cohérent sur les 3 axes stratégiques de recomposition urbaine à long terme autour desquels s'articulent :

- de nombreux sites de projet en cours ou à mettre en oeuvre,

- un potentiel en mutation urbaine à préfigurer,

- des enjeux de requalification des espaces publics et de valorisation des paysages,

- des enjeux de mobilité urbaine à anticiper,

- une ambition pour coproduire la ville avec la nature et organiser des continuités de la trame verte et bleue en ville.

Elles concernent :

- l'Entrée Sud, en lien avec la mutation vers un quartier mixte des abords de l'axe Dijon-Beaune et la valorisation urbaine et paysagère liée au classement UNESCO. Des orientations complémentaires sont ainsi définies pour encadrer l'urbanisation «diffuse» en dehors des sites de projet délimités et assurer la cohérence urbaine le long de cet axe.

- l'axe de l'Ouche depuis Plombières-lès-Dijon jusqu'au parc de la Colombière, autour des sites de projet situés de part et d'autre de cet axe stratégique de valorisation de la trame verte et bleue urbaine. Des orientations complémentaires sont ainsi définies pour encadrer l'urbanisation «diffuse» dans la vallée jardinée de l'Ouche le long de l'axe Dijon-Plombières, à haute valeur paysagère et pour lequel une stratégie de requalification est amorcée.

- le corridor Est, qui organise les interfaces urbaines d'entrée dans le coeur d'agglomération depuis Longvic jusqu'à l'entrée Nord de Dijon. Des orientations complémentaires sont définies au droit des secteurs de mutation des parcs technologiques pour préserver les acquis des compositions paysagères existantes et favoriser les formes urbaines innovantes.

FOCUS / LES OBJECTIFS EN LOGEMENT ET LES DENSITÉS DU SCoT POUR LES EXTENSIONS URBAINES

Les objectifs de production de logements sur les zones à urbaniser en extension urbaine (zones non commencées, intégrées dans la consommation d'espace 2020-2030) sont déclinés dans le tableaux ci-dessous. Pour mémoire les objectifs minimaux de densité du SCoT constituent des moyennes par niveau de polarité sur l'ensemble des extensions urbaines à l'échelle du document d'urbanisme intercommunal.

La densité prévisionnelle moyenne dans les communes de seconde couronne de 26,5 logements

par hectare dépasse l'objectif de densité brute moyenne minimale du SCoT établi à 18 logements par hectare.

Pour les communes de première couronne, la densité prévisionnelle de 40,6 logements/ha, bien qu'inférieure aux objectifs de 45 logements/ha du SCoT, s'inscrit en compatibilité avec ce dernier. Le site «Cimetière» de Chevigny-Saint-Sauveur dispose en effet d'une configuration particulière. Le périmètre opérationnel intègre une vaste lande au Nord du cimetière, difficilement urbanisable et sur laquelle sont prévus un aménagement paysager ainsi qu'une liaison douce au sein de l'OAP.

	<i>Zones AU Habitat en extension et non commencée par commune</i>	<i>Objectifs logements des OAP</i>	<i>Densité prévisionnelle</i>	<i>Objectifs du SCOT</i>
BRESSEY-SUR-TILLE	1,12 ha	30	27 logts/ha	
NEUILLY-CRIMOLOIS	1,04 ha	20	20 logts/ha	
DAIX	2,06 ha	60	30 logts/ha	
HAUTEVILLE-LÈS-DIJON	2,36 ha	45	19 logts/ha	
MAGNY-SUR-TILLE	1,14 ha	25	22 logts/ha	
OUGES	0,95 ha	25	26,5 logts/ha	
TOTAL 2nde couronne	8,67	230	26,5 logts/ha	18 logements / ha
SAINT-APOLLINAIRE	5,3 ha (hors voirie adjacente)	250	47 logts/ha	
CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	1,59 ha	30	19 logts/ha	
TOTAL 1ère couronne	6,89	280	40,6 logts/ha	45 logements / ha

FICHE EXPLICATIVE 18

LE PATRIMOINE D'INTÉRÊT LOCAL

LIENS VERS LES
OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATION 4

D

ORIENTATION 7

A B E

Le territoire de la Métropole est marqué par la présence d'un patrimoine bâti riche et varié, hérité de sa longue et prestigieuse histoire, épargné par les destructions massives des derniers conflits mondiaux.

Pour disposer d'une vision plus complète de cette ressource culturelle parfois méconnue, par exemple les bâtiments de style Art déco, les anciennes fabriques ou le petit patrimoine rural, la collectivité a procédé, en 2005 puis en 2009, à 2 campagnes d'inventaire de son patrimoine dit «d'intérêt local» - en ce sens où, malgré toute sa valeur, celui-ci ne faisait pas l'objet de protection au titre des dispositions nationales (monument historique ou site classé ou inscrit). Les éléments inventoriés puis sélectionnés ont été intégrés dans la plupart des PLU communaux approuvés depuis l'inventaire. L'inventaire a été complété sur les communes qui ont intégré la Métropole depuis : Fénay, Corcelles-les-Monts, Flavignerot.

L'élaboration du présent PLUi-HD a été l'occasion d'actualiser et d'harmoniser la politique de protection, de préservation et de mise en valeur de ce patrimoine à l'échelle de la Métropole, à la lumière :

- des démarches antérieures et de leur traduction dans les PLU, qui présentait des différences entre communes ;
- de l'inscription au patrimoine mondial de l'Humanité (UNESCO) des Climats du Vignoble de Bourgogne et de sa déclinaison en AVAP-SPR multisites ;
- de l'adoption de la loi sur la liberté de création et le patrimoine, qui, par exemple, a modifié le régime de protection des abords des monuments historiques et demande une transcription dans le droit français des mesures portant sur les éléments inscrits au patrimoine mondial de l'Humanité (UNESCO).

Les politiques de protection sont ainsi de 2 ordres :

• **Les dispositions de niveau national**, régies par les dispositions du code du patrimoine :

- les monuments historiques, comprenant les éléments classés et les éléments inscrits ;
- les sites classés et les monuments naturels. Sur le vignoble de la zone centrale des Climats de Bourgogne, qui s'étend sur Marsannay-la-Côte et Chenôve, un site classé, dit des Côtes de Nuits, est en cours d'élaboration ;
- le site patrimonial remarquable (SPR) du centre historique de Dijon (ex. secteur sauvegardé), régi par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et partie intégrante de la zone centrale du bien des Climats du vignoble de Bourgogne, inscrit au patrimoine mondial de l'Humanité ;
- les périmètres délimités de protection des abords (PDA) des monuments historiques.

• **Les dispositions de niveau local**, traduisant la politique patrimoniale de Dijon Métropole et des communes :

- les sites patrimoniaux remarquables (SPR) couverts par une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Ils sont au nombre de 2 : le SPR de Fontaine-lès-Dijon et le SPR métropolitain qui comprend, d'une part, les noyaux bâtis anciens de Chenôve et Marsannay-la-Côte et leurs abords récents, inclus pour partie dans la zone centrale du bien des Climats du vignoble de Bourgogne inscrit au patrimoine mondial de l'Humanité et d'autre part, la couronne de faubourgs anciens jouxtant le centre-ville de Dijon ;
- le patrimoine d'intérêt local, identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent PLUi-HD qui fait l'objet d'une localisation au document graphique et de fiches annexées au règlement. Il regroupe à la fois des ensembles urbains cohérents à valeur patrimoniale et des édifices remarquables. Deux fiches concernent également l'ensemble du patrimoine «diffus» des pavillons du début du XX^{ème} siècle et des constructions de type «Castors», non localisées aux documents graphiques mais pour lesquelles une attention particulière est exigée.

Ce dernier outil permet d'une part, de soumettre à autorisation les démolitions et d'autre part, de motiver un éventuel refus des autorisations d'urbanisme lorsque les travaux projetés sur l'existant viennent dénaturer l'intérêt patrimonial de l'élément. Une vigilance dans l'écriture des dispositions générales du règlement permet l'adaptation des constructions pour un meilleur confort, la réponse aux défis environnementaux et énergétiques et le dialogue ponctuel avec des éléments architecturaux contemporains.

Sont ainsi exclus des ensembles urbains et éléments bâtis répertoriés au titre du patrimoine d'intérêt local dans le cadre du PLUi-HD, les éléments bénéficiant d'autres régimes de protection (local et national). Cette harmonisation des outils pour éviter les différences d'appréciation a également conduit à retirer des fiches préexistantes :

- les éléments qui font l'objet d'autres outils de protection au sein du PLUi dans les prescriptions graphiques relatives aux paysages (espace d'intérêt paysager et écologique, EBC, etc...) ;
- les murs en pierre traditionnelle, pour lesquels des dispositions figurent au sein du règlement littéral ;
- certains édifices publics pour lesquels les objectifs de protection sont assurés «de fait» par la collectivité.

Le règlement du PLUi-HD comporte lui-même, en particulier par ses articles définissant la forme urbaine, l'aspect des constructions et le traitement des espaces non bâtis et des clôtures, des dispositions visant à la préservation et/ou à la mise en valeur des formes urbaines et des paysages de la Métropole.

LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES RELATIVES AUX PAYSAGES ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

L'ensemble des dispositions proposées vise à assurer la préservation des espaces remarquables, en se concentrant sur les sites à enjeux tout en permettant une certaine souplesse pour une gestion circonstanciée des paysages et de la trame verte et bleue. Au-delà des prescriptions graphiques réglementaires, les principes de valorisation, d'insertion paysagère et de préservation s'appuient ainsi sur l'OAP Environnement et paysage au travers du respect d'un principe de compatibilité.

Les outils de préservation paysagère étaient utilisés de manière différenciée dans les documents d'urbanisme communaux. L'élaboration du PLUi-HD a ainsi conduit à une homogénéisation des dispositifs, détaillée comme suit.

• Les espaces boisés classés (EBC)

Les stratégies de classement variaient entre les communes, certains documents communaux classant l'intégralité des grands boisements situés dans la zone naturelle (N), les documents les plus récents concentrant plutôt les classements sur les petits boisements en zone urbaine.

Le code forestier soumet à autorisation préalable tout défrichement dans un massif d'une surface supérieure à un certain seuil, 4 hectares en Côte-d'Or pour les bois des particuliers. Les bois des collectivités doivent faire l'objet d'une autorisation, quelle que soit la surface du massif concerné par le défrichement.

Le règlement de la zone naturelle (N) soumet à déclaration préalable toute demande d'abatage ou de défrichement. Le classement en EBC concerne en conséquence les petits boisements en zones urbaine U, naturelle de proximité Np et agricole (A) sur la base des EBC existants dans les documents communaux, à l'exception :

- des boisements accompagnant la trame des cours d'eau (suppression de l'EBC pour une protection de type espace d'intérêt paysager et écologique),
- des EBC au sein des sites de projet (remplacés par espace d'intérêt paysager ou prescription dans les OAP),
- plus ponctuellement, de certains EBC en zone U qui sont majoritairement composés de pelouses avec une présence arborée relictuelle (passage en protection de type espace d'intérêt paysager).

• **Les espaces d'intérêt paysager et écologique (EiPE)**, délimités à la fois au titre du paysage (L.151-19) et des continuités écologiques (L.151-23) du code de l'urbanisme. Cet outil, plus souple qu'un classement en EBC, n'étant pas exclusivement attaché à la protection des boisements, permet une gestion plus circonstanciée des différents espaces de nature.

Ils sont notamment délimités :

- au droit des ripisylves et boisements attenants aux cours d'eau (y compris au sein de la zone N),
- au droit des bosquets dans la plaine agricole, non classés en N ou en EBC mais également sur les espaces regroupant des structures végétales de la côte arboricole ou des plateaux,
- sur les petits boisements en zone U ou en NP qui ne font pas l'objet d'un classement en EBC dans les documents d'urbanisme en vigueur ou en remplacement de ceux supprimés, par exemple sur les sites de projet,
- dans les «secteurs de parcs» existants dans les documents d'urbanisme communaux.

Le règlement permet une constructibilité limitée à 10% de l'emprise protégée sur la parcelle en zone urbaine. Il s'agit de ne pas pénaliser les projets d'adaptation des particuliers qui ont entretenu et permis le développement d'une végétation remarquable sur leur terrain.

• **Les continuités de nature à préserver ou à créer**, également délimitées au titre du paysage (L.151-19) et des continuités écologiques (L.151-23). Elles sont constituées :

- des alignements d'arbres remarquables à préserver existants au droit des espaces publics, des axes urbains ou dans la plaine agricole,
- des structures végétales héritées de haies agricoles dans la plaine, les coteaux et les plateaux,
- de certaines lisières boisées en fond de parcelle au contact avec l'espace agricole,
- des ripisylves de faible épaisseur (rû dans la plaine agricole ou abords de cours d'eau en milieu urbain).

Les continuités à créer concernent certains tronçons stratégiques sur les espaces publics dans une poursuite du maillage (principalement à Longvic) :

- en lisière urbaine sur les interfaces stratégiques et les projets d'extension,
- dans la plaine agricole, pour recréer à terme des continuités le long des chemins ou voies.

Le règlement impose en effet que tout projet sur une parcelle concernée doit contribuer à la mise en oeuvre des continuités à créer, par la réalisation d'un aménagement végétal.

• **Les terrains cultivés en zone urbaine**, inconstructibles à l'exception des besoins liés à leur exploitation et entretien. Ils sont délimités au droit des jardins vivriers collectifs en zone urbaine ou sur certains terrains ou coeurs d'îlots cultivés, principalement dans les bourgs anciens.

LIENS VERS LES
OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATION 7

C D E

ORIENTATION 9

A B C D

AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

LIENS VERS LES
OBJECTIFS DU PADD

ORIENTATION 5

A B

ORIENTATION 6

B C

ORIENTATION 7

E

ORIENTATION 9

B D

• Les marges de recul

Les marges de recul instituées répondent à plusieurs enjeux : protection contre les nuisances liées aux grandes infrastructures, maintien d'interfaces paysagées entre les voies et les constructions. Néanmoins, les marges de recul n'ont pas vocation à assurer le traitement paysager des espaces qu'elles affectent. Elles permettent uniquement d'interdire ou de fortement limiter leur constructibilité. La majorité des marges présentes dans les documents d'urbanisme communaux ont été jugées pertinentes et sont maintenues.

Néanmoins, certaines marges sont supprimées :

- lorsque le règlement et les plans thématiques viennent apporter des outils en substitution : «tissus urbains aérés», avec recul minimal de 5 mètres, retrait sur l'ensemble des cours d'eau de 6 mètres en zone urbaine et de 12 mètres en zones agricole et naturelle,
- lorsque les marges de recul entrent en conflit avec d'autres prescriptions graphiques (emplacements réservés),
- sur l'axe Dijon-Beaune, où l'OAP métropolitaine «Entrée Sud» définit des principes d'implantation et d'aménagement,
- lorsque les marges de recul entrent en conflit avec les dispositions «Loi Barnier» sur les routes classées à grande circulation hors zone urbaine ou en l'absence d'étude d'entrée de ville. Ainsi les marges de recul parfois présentes au droit des axes en zones agricole et naturelle sont supprimées, les reculs «loi Barnier», plus contraignants s'appliquent alors.

D'autres marges ont été réadaptées ou ajoutées dans un souci d'harmonisation et de cohérence :

- de part et d'autres des frontières communales (ex : Cap Nord à Saint Apollinaire, axe Neuilly-Crimolois,...),
- pour être prolongées, lorsque les marges existantes s'interrompaient sans justification particulière dans les documents en vigueur.

Enfin des grands principes sont proposés pour établir de nouvelles marges :

- en zone urbaine et à urbaniser pour les voies express (LiNO, rocade, ...) avec une marge de 10m depuis les emprises sur les tronçons qui n'étaient pas concernés par des marges de recul auparavant et bordés par des activités. La marge est portée à 25 m sur des secteurs d'urbanisation futurs résidentiels.
- au droit du Suzon et de l'Ouche, cours d'eau structurants où les marges présentes dans les PLU de Dijon et Longvic (généralement 20m) sont maintenues hors «sites de projet» et prolongées sur les autres communes (10m en zone urbaine, 20m en zones agricole et naturelle).

- au droit des infrastructures ferrées avec une marge de 35m à compter de l'axe de la voie sur toute la Métropole. Elle vise principalement à limiter le développement de l'habitat aux abords de la voie et de ne pas entraver le potentiel ferroviaire sur le territoire. Une constructibilité limitée est néanmoins autorisée pour l'extension des habitations existantes sans possibilité de créer un nouveau logement.

• Les emplacements réservés

Ils sont établis sur la base des emplacements réservés présents dans les documents d'urbanisme communaux qui ont été réévalués en fonction des acquisitions d'ores et déjà réalisées. Un nombre important d'emplacements réservés était par ailleurs lié à des alignements de voirie, des travaux d'infrastructures ou des projets paysagers des communes qui ont été abandonnés ou jugés non pertinents. Les principaux ajouts sont liés à l'amélioration des conditions d'accès ou de circulation et à la requalification de la voirie.

• Les cheminements à conserver, à créer

Ils entraînent une servitude de passage sur les terrains concernés. Les espaces publics ne sont donc pas pris en considération dans leur délimitation. Ils sont localisés sur des terrains privés :

- au droit des cheminements existants et accessibles à tous, au sein de copropriétés en ville et lotissements, lorsque la porosité piétonne s'inscrit dans l'armature des circulations douces du quartier,
- au droit des chemins ruraux stratégiques pour les axes de promenades, notamment pour relier entre elles les communes ou accéder aux espaces de nature.

• Les périmètres de protection

En complément des servitudes d'utilité publique liées aux risques technologiques et industriels, le PLUi-HD reprend les périmètres de protection établis dans les documents communaux et leurs prescriptions associées, au droit d'un silo à Bretenière, d'un établissement industriel à Chevigny-Saint-Sauveur et de la chaufferie urbaine de Quetigny.

Sont également reportés les zones de danger au droit des infrastructures de transport du gaz et d'hydrocarbures, ainsi que les secteurs de contraintes relatives aux lignes électriques à haute tension.

• La prise en compte des risques naturels

Les périmètres d'application des Plans de Prévention des Risques en vigueur sont reportés aux documents graphiques (plans des secteurs de protection liés aux risques et aux nuisances) ainsi que les secteurs d'aléas inondation identifiés dans les études complémentaires menées par les services de l'Etat sur les communes ne disposant pas de Plan de Prévention des Risques.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CHOIX RETENUS

ENJEUX <i>Diagnostic</i>	PROJET <i>Choix retenus</i>	MODALITÉS <i>Actions</i>
Conforter la croissance démographique de la Métropole grâce à une dynamique soutenue de production de logements diversifiés, permettant les équilibres générationnels et sociaux entre les communes et les quartiers.	- Produire et mobiliser plus de 15 000 logements sur la période 2020-2030. - Renforcer la mixité d'habitat avec 50% de logements abordables à parité entre le locatif conventionné et l'accession sous plafonds de ressources.	Action n°1 : Soutenir la dynamique de production de logements Action n°2 : Poursuivre le développement du logement à loyer modéré Action n°3 : Favoriser le développement de l'accession abordable à la propriété, dans le neuf et dans le parc ancien.
Mieux fidéliser les jeunes familles et actifs.	Développer des produits attractifs et abordables pour les familles, les actifs, les primo-accédants.	Action n°2 : Poursuivre le développement du logement à loyer modéré Action n°3 : Favoriser le développement de l'accession abordable à la propriété, dans le neuf et dans le parc ancien. Action 4 : Développer l'offre de logements locatifs intermédiaires (PLS, bailleurs et investisseurs, LLI, produits de défiscalisation).
Répondre aux besoins des ménages et aux enjeux qualitatifs de l'offre à loyer modéré (rééquilibrage territorial, accessibilité financière de l'offre nouvelle, réponse aux évolutions sociétales, stratégie d'attribution et action sociale).	- Mettre en oeuvre une production de logements à loyer modéré à hauteur de 25% de la dynamique globale. - Poursuivre le rééquilibrage sociologique et territorial engagé à l'échelle métropolitaine.	Action n°2 : Poursuivre le développement du logement à loyer modéré. Action n°10 : Poursuivre la dynamique engagée en faveur des équilibres d'attribution dans le parc à loyer modéré.
Agir sur l'habitat pour maîtriser l'empreinte environnementale du secteur résidentiel et améliorer la performance environnementale et énergétique.	- Mobiliser le bâti existant pour contribuer aux objectifs de la dynamique habitat. - Accompagner les travaux de réinvestissement de l'habitat public et privé.	Action n°5 : Poursuivre les interventions sur le parc de logements à loyer modéré. Action n°6 : Poursuivre la transition énergétique dans l'habitat privé. Axe transversal : Expérimenter et innover
Identifier de manière partenariale des solutions pour apporter des réponses diversifiées aux publics ayant des besoins spécifiques (jeunes, seniors, ménages en difficultés d'insertion).	- Diversifier la production pour répondre aux objectifs de «logement pour tous». - Satisfaire aux besoins en logement adapté et hébergement.	Action n°7 : Conforter l'accès au logement des jeunes. Action n°8 : Répondre aux besoins des seniors, des personnes à mobilité réduite et des personnes en situation de handicap. Action n°9 : Accompagner le logement des ménages en parcours d'insertion ou de réinsertion.
Limitier les extensions de l'urbanisation et la consommation de terres agricoles ou naturelles, en recherchant des formes d'habitat sobres tout en étant attractives pour les ménages.	- Accompagner la qualité résidentielle et l'innovation. - Repositionner l'habitat individuel urbain. - Mener une politique ambitieuse de mobilisation du bâti existant (changement d'usage, travaux de rénovation, de restructuration...).	Action n°1 : Soutenir la dynamique de production de logements. Action n°2 : Poursuivre le développement du logement à loyer modéré. Action n°3 : Favoriser le développement de l'accession abordable à la propriété, dans le neuf et dans le parc ancien. Action n°5 : Poursuivre les interventions sur le parc de logements à loyer modéré. Action n°6 : Poursuivre la transition énergétique dans l'habitat privé. Axe transversal : Expérimenter et innover

FICHE EXPLICATIVE 22

POA DÉPLACEMENTS

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES CHOIX RETENUS 

ENJEUX <i>Diagnostic</i>	PROJET <i>Choix retenus</i>	MODALITÉS <i>Actions</i>
• Une articulation entre urbanisme et politique de déplacements. • Une amélioration des performances des lignes de bus et une optimisation/adaptation de l'offre de transports collectifs. • Une complémentarité des types de services et des modes de déplacements à développer et à adapter aux différents territoires. • Une valorisation des gares pour les déplacements en liaison avec Dijon et avec l'extérieur du territoire.	• Maintenir des réseaux de transports collectifs attractifs et accompagner les transformations urbaines sur le long terme.	Action n°A1 : Accompagner les mutations et les transformations urbaines. Action n°A2 : Valoriser l'étoile ferroviaire sur le territoire de Dijon Métropole. Action n°A3 : Tendre vers une offre de mobilité intégrée à l'échelle de l'aire urbaine. Action n°A4 : Améliorer la qualité et la performance des bus. Action n°A5 : Accroître l'accès aux transports collectifs.
• Valoriser la marche pour les déplacements internes aux communes. • Intégrer le vélo dans une logique multimodale et renforcer son usage. • Organiser les déplacements à vélo à l'échelle métropolitaine. • Des zones apaisées (zones 30, zones de rencontre) à développer pour faciliter la mixité et l'usage du vélo. • Développer le numérique et l'innovation au service des mobilités partagées	• Renforcer les mobilités actives et inciter à l'essor des mobilités partagées.	Action n°B1 : Organiser les déplacements de proximité pour favoriser la ville des courtes distances. Action n°B2 : Poursuivre l'aménagement d'un réseau cyclable intercommunal : de l'autoroute à vélo aux zones de rencontre. Action n°B3 : Coordonner et inciter à la mobilité partagée et solidaire. Action n°B4 : Sensibiliser et accompagner les acteurs pour une mobilité plus durable.
• Poursuivre la maîtrise du trafic automobile dans les secteurs denses et urbains. • Valoriser la rocade comme axe de distribution du trafic et protection des secteurs à l'intérieur de celle-ci et entamer une réflexion sur la hiérarchisation du réseau routier à l'échelle de Dijon Métropole. • Organiser les flux de circulation pour protéger les centres-villes des communes.	• Structurer le réseau routier au profit de déplacements plus durables.	Action n°C1 : Etudier les effets de la hiérarchisation des réseaux routiers à l'échelle de la Métropole. Action n°C2 : Mettre en cohérence les besoins locaux et la vision métropolitaine des circulations. Action n°C3 : Renforcer l'accessibilité et l'usage de la rocade Action n°C4 : Mettre en oeuvre une politique globale d'organisation des flux de marchandises.
• Valoriser l'usage des parkings en ouvrage sur Dijon pour récupérer de l'espace public permettant d'améliorer les modes de déplacement actifs. • Définir les principes d'une politique de stationnement dans les communes autour de Dijon. • Une poursuite de la valorisation des parkings-relais actuels. • Des pôles d'intermodalité à développer et à hiérarchiser.	• Coordonner la politique de stationnement pour accompagner un usage raisonné de la voiture individuelle.	Action n°D1 : Organiser et réglementer le stationnement dans la ville centre. Action n°D2 : Définir les orientations en matière de stationnement dans les communes. Action n°D3 : Accentuer le report modal grâce aux parkings-relais et/ou de covoiturage.

Enjeux guidant l'ensemble des choix :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la diminution des pollutions de toute nature ;
- L'accentuation du report modal ;
- L'accidentologie et la sécurité des déplacements.

ANNEXE : ETUDES «ENTRÉES DE VILLE»

Cette annexe au rapport de présentation tome B regroupe les études «entrées de ville» nécessaires à la réduction des marges de recul applicables au regard de la loi Barnier :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou implantations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

La réduction des marges de recul s'intègre dans la philosophie du PLUi-HD de recherche d'une cohérence urbaine et paysagère à l'échelle intercommunale, autant qu'à la lecture spécifique des sites, pour assurer une qualité aux implantations nouvelles le long des grands axes et entrées de ville.

FICHE 1 VALMY 4 / D 974	72
FICHE 2 CORTOTS / N 274	73
FICHE 3 LONGÈNES / N 274	74
FICHE 4 NORD PISCINE / N 274	75
FICHE 5 MONT BLANC / N 274	76
FICHE 6 POMMERETS POUSSOTS / N 274	77
FICHE 7 BEAUREGARD / D 122A	78
FICHE 8 ÉCOPARC DIJON-BOURGOGNE / D70 ET D700	80
FICHE 9 SDIS - SAFER / D70	82
FICHE 10 EXTENSION EXCELLENCE 2000 / A39	83

Commune	Dijon
Classement RD 974	route classée à grande circulation
Recul loi Barnier	75m
Recul PLUi-HD	35m par rapport à l'axe de la voie
Zonage PLUi-HD	AU - activités E
Etat du terrain	partiellement urbanisé
Etat du projet	non commencé

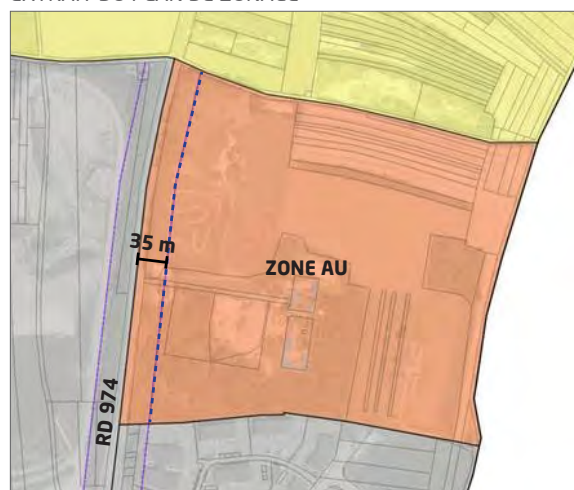
Contexte et objet

La zone à urbaniser du site Valmy 4 s'inscrit dans la continuité des phases précédentes du projet Valmy, visant à la réalisation d'un parc tertiaire de dimension métropolitaine à l'entrée Nord de Dijon.

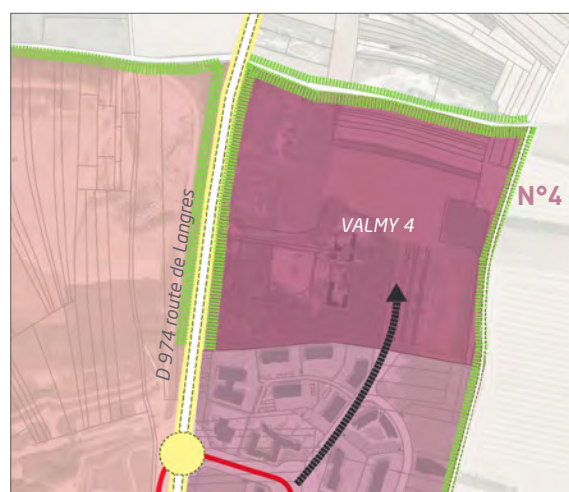
Ce secteur fera l'objet d'un aménagement d'ensemble, comportant la programmation d'infrastructures et d'espaces publics ainsi que des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères assurant la cohérence et la qualité du projet.

Il est ainsi proposé de réduire la marge de recul à 35m par rapport à l'axe de la voie, soit une implantation possible des constructions similaire aux implantations présentes sur les phases précédentes au Sud de la zone.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



EXTRAIT DE L'OAP



VUE DU SITE



Circulations, nuisances et sécurité

L'OAP prévoit un accès principal au site dans le prolongement de la rue Jeanne Barret aménagée au sein de la Zac Valmy, ainsi que des accès potentiels depuis la voie communale n°104 d'Ahuy à Ruffey et/ou la D 974 (route de Langres), qui a vocation à être requalifiée à terme. Ces accès pourraient alors bénéficier d'aménagements spécifiques garantissant la sécurité des circulations. Il n'y aura pas d'accès riverains directs depuis la D 974.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

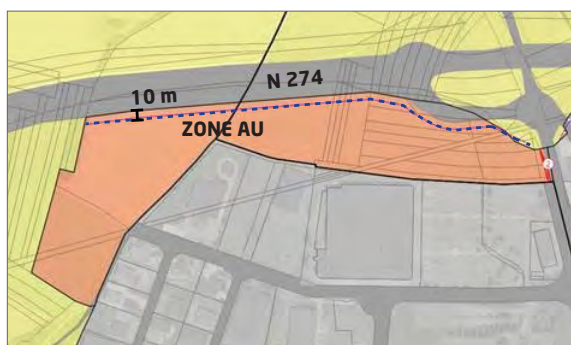
L'OAP propose de maintenir une interface végétalisée en lisière du projet le long de la route de Langres en préservant les structures boisées de part et d'autre de la voie. Cette frange végétale, partielle ou totale, permettra d'assurer une qualité de la perception visuelle de l'entrée de ville. Elle n'exclut pas des interruptions ponctuelles pour des accès et des aménagements urbains contribuant eux-mêmes à la valorisation du site.

FICHE ENTRÉE DE VILLE 2

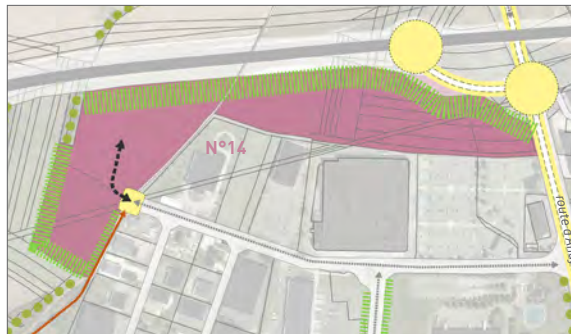
CORTOTS / N 274

Commune	Ahuy, Fontaine-lès-Dijon
Classement N 274 LiNO	route express
Recul loi Barnier	100m
Recul PLUi-HD	10m par rapport à l'emprise de la voie prévue, accotements compris
Zonage PLUi-HD	AU - activités I
Etat du terrain	non urbanisé
Etat du projet	non commencé

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



EXTRAIT DE L'OAP



Fenêtre paysagère préservée suite à la réduction de la zone à urbaniser

Contexte et objet

La zone à urbaniser des Cortots constitue une extension de la zone d'activités existante, classée en secteur d'activité I, à vocation industrielle et de production, pour orienter principalement son développement vers les entreprises artisanales. Ce secteur fera l'objet d'un aménagement d'ensemble, comportant la programmation d'infrastructures et d'espaces publics. Une reconfiguration de la N 274 est envisagée au droit du site avec la mise à 2x2 voies. Il est proposé de réduire la marge de recul à 10m par rapport à l'emprise prévue de la voie, accotements compris, selon un retrait similaire à la marge de recul instaurée sur la grande majorité de la traversée de la rocade en milieu urbain. Le recul minimum imposé sera ainsi en cohérence avec celui existant sur les parcs tertiaires limitrophes et le secteur de la Toison d'Or.

Circulations, nuisances et sécurité

L'OAP prévoit un accès principal au site dans le prolongement de la rue des Prés Potets, venant desservir de nouveaux lots constructibles. Il s'agit également de préserver des espaces libres au Nord-Ouest du site dans l'hypothèse d'un réaménagement de l'embranchement sur la LiNO depuis la route d'Ahuy, avec une nouvelle connexion potentielle permettant d'accéder au site, limitant les circulations internes. La configuration du site et des accès impliquent un positionnement des constructions avec des «arrières» côté LiNO, atténuant les nuisances potentielles.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

L'OAP sectorielle vise à assurer une qualité paysagère au travers d'interfaces végétalisées et arborées au Nord du site, en renfort des aménagements paysagers réalisés lors de l'aménagement de la LiNO. Par ailleurs, la zone à urbaniser a été réduite par rapport aux documents d'urbanisme communaux afin de préserver les structures végétales existantes et la vue lointaine sur l'ondulé du relief depuis la LiNO.

Par ailleurs, l'OAP Environnement et paysage établit un principe d'insertion visuelle des constructions dans le grand paysage (teintes et revêtements).

VUE DU SITE



Commune	Saint-Apollinaire
Classement N 274 (rocade)	route express
Recul loi Barnier	100m
Recul PLUi-HD	10m par rapport à l'emprise de la voie, accotements compris
Zonage PLUi-HD	U - activités E
Etat du terrain	partiellement urbanisé
Etat du projet	non commencé

Contexte et objet

Le site de projet Longènes est situé à Saint-Apollinaire sur un terrain libre en zone urbaine en entrée de Dijon, le long de la façade Ouest de la rocade. Ce secteur a vocation à accueillir des activités tertiaires ou liées aux filières d'excellence dans une stratégie de valorisation générale de la Porte des Longènes.

Il est proposé de réduire la marge de recul à 10m par rapport à l'emprise de la voie et de la bretelle d'accès, accotements compris, selon un retrait similaire à la marge de recul instaurée sur la grande majorité de la traversée de la rocade en milieu urbain.

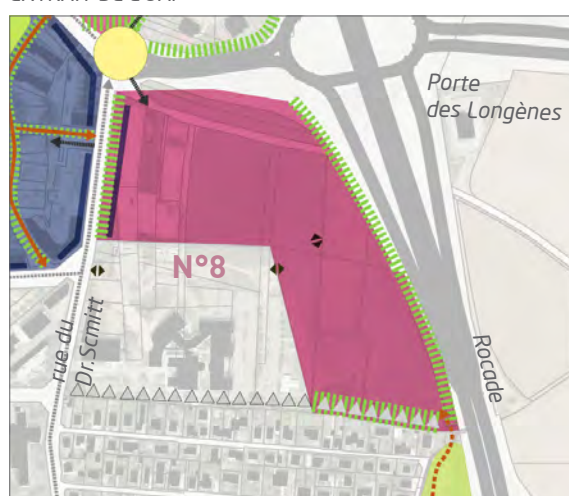
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



VUE DU SITE



EXTRAIT DE L'OAP



Circulations, nuisances et sécurité

L'OAP prévoit un accès principal au site depuis le rond-point «Jean Moulin / Dr Schmitt», en amont de l'échangeur des Longènes. Ce rond-point et la rue du Docteur Schmitt devraient par ailleurs bénéficier de nouveaux aménagements en lien avec le projet Prioribus. Un autre accès au site pourrait également être réalisé par une mutualisation des accès avec l'actuel site APRR.

Les dessertes envisagées n'entraînent pas de conséquence négative sur les conditions de circulation sur la rocade. De plus, l'OAP prévoit que l'espace nécessaire à la création d'un «by-pass» entre le rond-point Jean Moulin et la voie Georges Pompidou soit préservé.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

À l'instar des Portes de Mirande, la Porte des Longènes bénéficie d'un «effet vitrine» propice à la visibilité de constructions qualitatives en lien avec les filières d'excellence.

Par ailleurs, le site s'étend en contre-haut de la rocade, séparé de celle-ci par un talus au sein duquel s'inscrit la voie d'accès depuis l'échangeur. Ce talus atténue de fait, la visibilité des futures constructions et constitue un merlon antibruit qui sera préservé.

L'OAP propose par ailleurs le maintien d'une interface paysagée le long de la rocade et de la bretelle d'accès.

FICHE ENTRÉE DE VILLE 4

NORD PISCINE / N 274

Commune	Dijon
Classement N 274 (rocade)	route express
Recul loi Barnier	100m
Recul PLUi-HD	50m par rapport à l'axe de la voie, puis 10m par rapport à l'emprise de la voie, accotements compris au niveau de la bretelle
Zonage PLUi-HD	AU - activités E ; Np ; Ap
Etat du terrain	non urbanisé
Etat du projet	non commencé

Contexte et objet

La zone à urbaniser du site Nord Piscine s'inscrit dans la stratégie de valorisation des Portes de Mirande, avec l'accueil d'activités à dominante tertiaire ou liées aux filières d'excellence. Par ailleurs, la zone à urbaniser est localisée au droit d'une des dernières «fenêtres agricoles» visibles depuis la rocade, classée en Np et Ap, permettant entre autres la réalisation d'ensemble de jardins familiaux. Il est ainsi proposé d'instaurer une marge de recul de 50m par rapport à l'axe de la voie, y compris au niveau des zones Ap et Np au nord du site, puis se réduisant à 10m par rapport à l'emprise de la voie, accotements compris, au droit de la bretelle d'entrée sur la rocade en direction du Nord. La marge de recul se trouverait ainsi dans une configuration similaire à la marge figurant au PLU de Dijon à l'Ouest de la rocade et qui a guidé l'implantation des constructions lors de la réalisation du projet Mazen-Sully.

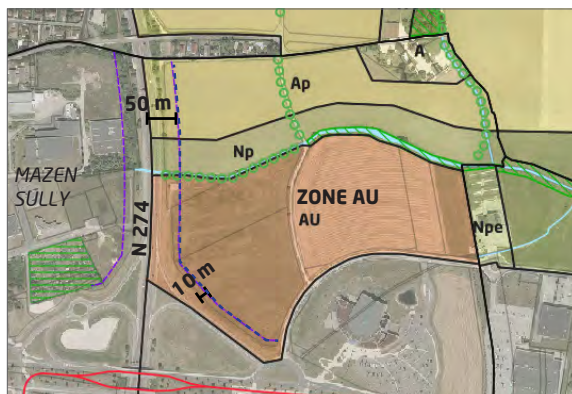
Circulations, nuisances et sécurité

L'OAP prévoit des accès au site par la rue Alain Bombard à l'arrière de la piscine. Par ailleurs, le site est à proximité d'une station de tramway et fait à ce titre l'objet d'une norme maximale de stationnement au sein du règlement. La marge de recul est établie selon le même retrait que les nouvelles constructions de la rive Ouest de la rocade.

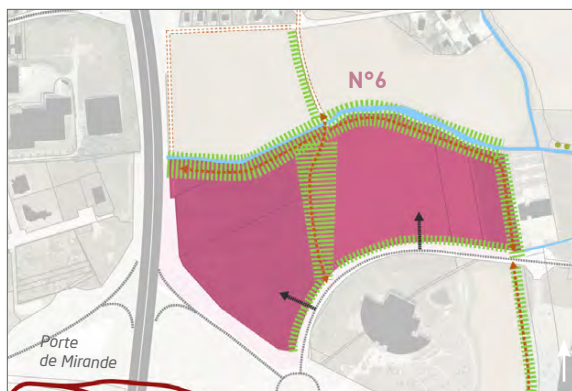
Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Ce secteur fera l'objet d'un aménagement d'ensemble, comportant la programmation d'infrastructures et d'espaces publics ainsi que des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères assurant la cohérence et la qualité du projet. Il a vocation à participer à «l'effet vitrine» recherché autour des Portes de Mirande. L'OAP précise qu'il sera recherché au sein du projet une porosité visuelle et végétale faisant la transition avec le paysage agricole, soit une implantation des constructions plutôt aérée limitant la constitution d'un front bâti continu le long de la rocade.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



EXTRAIT DE L'OAP



VUE DU SITE



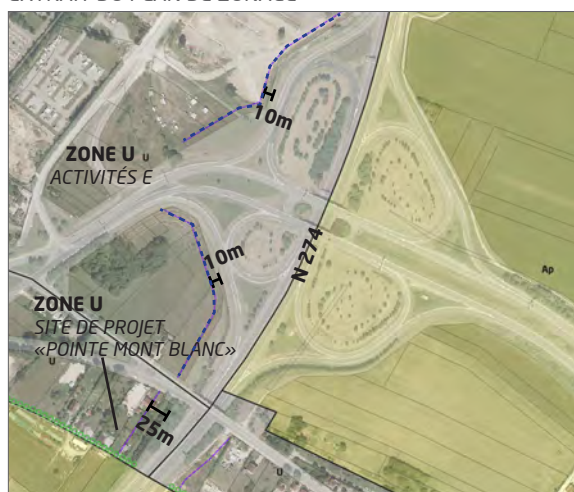
FICHE ENTRÉE DE VILLE 5 MONT BLANC / N 274

Commune	Dijon
Classement N 274 (rocade)	route express
Recul loi Barnier	100m
Recul PLUi-HD	10m par rapport à l'emprise de la voie, accotements compris au droit du secteur «activités», porté à 25m au droit du secteur «Mixité»
Zonage PLUi-HD	U - activités E / Mixité
Etat du terrain	partiellement urbanisé
Etat du projet	non commencé

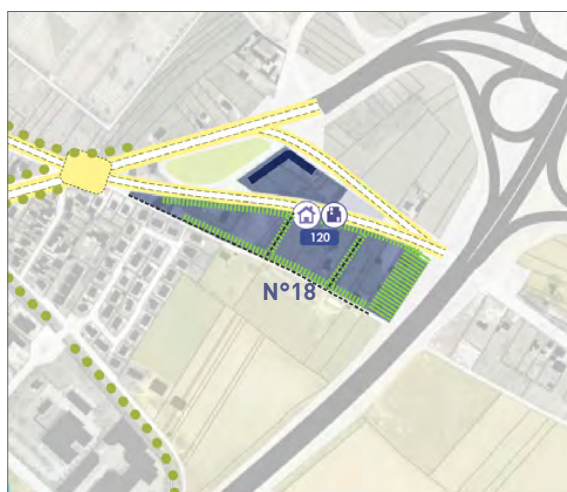
Contexte et objet

Le secteur Mont Blanc est situé au niveau de l'échangeur entre la rocade et l'A39. Il est composé de terrains partiellement urbanisés et occupés, classés en zone urbaine «activités E» relative aux activités tertiaires et aux équipements métropolitains, à l'exception du site de projet «Pointe Mont Blanc», classé en mixité et sur lequel un projet résidentiel est envisagé. Il est proposé de réduire la marge de recul à 10m par rapport à l'emprise de la voie et de la bretelle d'accès, accotements compris, selon un retrait similaire à la marge de recul instaurée sur la grande majorité de la traversée de la rocade en milieu urbain (activités), puis de porter le recul à 25m au droit du secteur mixité et du site de projet «Pointe Mont Blanc».

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



EXTRAIT DE L'OAP



VUE DU SITE



Circulations, nuisances et sécurité

L'OAP «Pointe Mont Blanc» prévoit des dessertes depuis l'avenue du Mont-Blanc et la rue de Neuilly, axes non connectés à la rocade et qui la franchissent par l'ouvrage existant de la D 905B.

Au Nord, les secteurs «activités E» sont desservis par le boulevard du Docteur Petitjean.

Dans les deux cas, les accès n'impactent pas les conditions de circulation sur la rocade.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

L'OAP prévoit une interface végétalisée au droit de la rocade, dans une logique de préservation des structures végétales existantes, ainsi qu'une bande plantée le long du chemin Edmé Beguillet, en limite de zone urbaine, permettant d'atténuer la visibilité des constructions depuis la rocade.

FICHE ENTRÉE DE VILLE 6 POMMERETS POUSSOTS / N 274

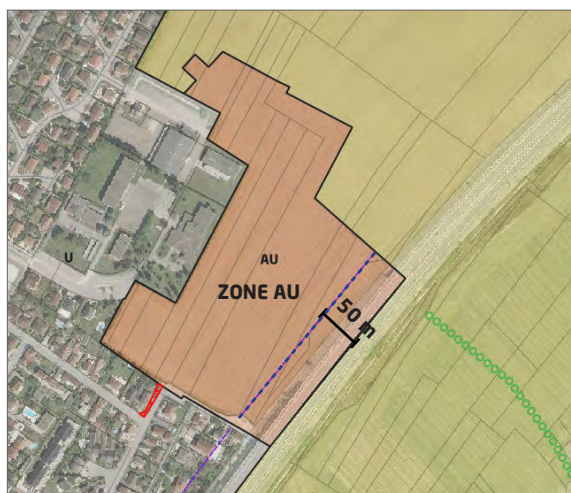
Commune	Longvic
Classement N 274 (rocade)	route express
Recul loi Barnier	100m
Recul PLUi-HD	50m par rapport à l'axe de la voie
Zonage PLUi-HD	AU - Mixité
Etat du terrain	non urbanisé
Etat du projet	en cours

Contexte et objet

Le projet Pommerets-Poussots est situé le long de la rocade en continuité du tissu résidentiel de Longvic.

Il est proposé une marge de recul portée à 50m par rapport à l'axe de la voie, selon un retrait similaire à celle figurant dans le document d'urbanisme communal et s'inscrivant dans la continuité de la marge instaurée au droit du tissu pavillonnaire existant.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



EXTRAIT DE L'OAP



VUE DU SITE



Circulations, nuisances et sécurité

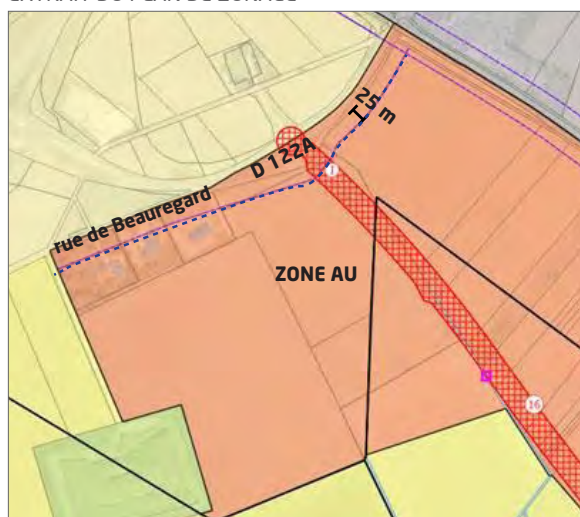
L'ensemble des dessertes est prévu dans le prolongement des voies existantes internes au quartier, sans lien direct avec la rocade. Néanmoins, l'OAP et le permis d'aménager en cours prévoient un espace potentiel pour la réalisation d'un raccordement à la rocade à terme. Aussi, une liaison douce est prévue pour relier le futur quartier à la rue des Prévôts, en empruntant un passage sous la rocade. La marge de recul ne porte pas atteinte aux conditions de circulation sur la rocade.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

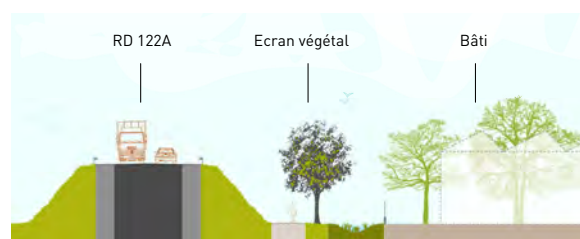
Le permis d'aménager en cours propose la réalisation d'un rideau boisé composé de deux à trois rangées d'arbres et d'arbustes en limite Sud-Est pour former une protection visuelle et une protection aux vents dominants face à la rocade, bordée d'un mur anti-bruit intégré au projet d'aménagement. Cet écran végétal atténue la visibilité des constructions, à dominante pavillonnaire au droit de la rocade, les logements collectifs étant envisagés dans la profondeur du site. Il est à noter par ailleurs que les implantations bâties prévues dans le permis d'aménager sont localisées majoritairement au-delà de la marge de recul proposée.

Commune	Longvic
Classement D 122A	route classée à grande circulation
Recul loi Barnier	75m
Recul PLUi-HD	25m par rapport à l'emprise de la voie, accotements compris. La marge de recul de 25m se prolonge le long de la rue de Beauregard au droit des hôtels.
Zonage PLUi-HD	AU - activités I
Etat du terrain	partiellement urbanisé
Etat du projet	en cours

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



COUPE DE PRINCIPE DU PROJET



Coupe de principe sur la RD122A montrant le positionnement de l'écran végétal

VUE DU SITE



Contexte et objet

Le projet du parc d'activités de Beauregard en cours d'aménagement s'implante au Sud de la D122A, après son franchissement des voies ferrées à la sortie de la zone industrielle de Longvic et avant sa connexion à l'autoroute A11. Entre l'échangeur et le franchissement de la voie ferrée, la voie épouse la topographie du terrain qui, à cet endroit, se creuse du fait de la forme vallonnée du site naturel. La marge de recul proposée à 25m de l'emprise de la voie reprend les dispositions du PLU communal au sein duquel une étude d'entrée de ville était intégrée pour ce projet.

Circulations, nuisances et sécurité

Le parc d'activités de Beauregard prévoit que la totalité des accès à la zone d'activités s'effectue à partir d'une nouvelle voie (barreau de Beauregard) reliant la D122A et la D996, lequel barreau se connectera à la D122A par un giratoire aménagé permettant de sécuriser la circulation et les accès. Il est à noter que l'organisation de la desserte interne du parc d'activités de Beauregard fait qu'aucune des activités qui s'y implanteront n'accèdera directement depuis le barreau de liaison (cf. ci-contre) mais par des voies secondaires internes. Ce fonctionnement «en peigne» implique que les façades principales des bâtiments seront orientées vers ces voies.

L'impact de cette organisation sur le fonctionnement signifie qu'en termes de stationnement, celui-ci s'effectuera exclusivement, soit à l'intérieur des parcelles, soit sur les voies de desserte interne. Ainsi, il n'y a pas à craindre que le stationnement affecte visuellement la perception actuelle de la D112A.

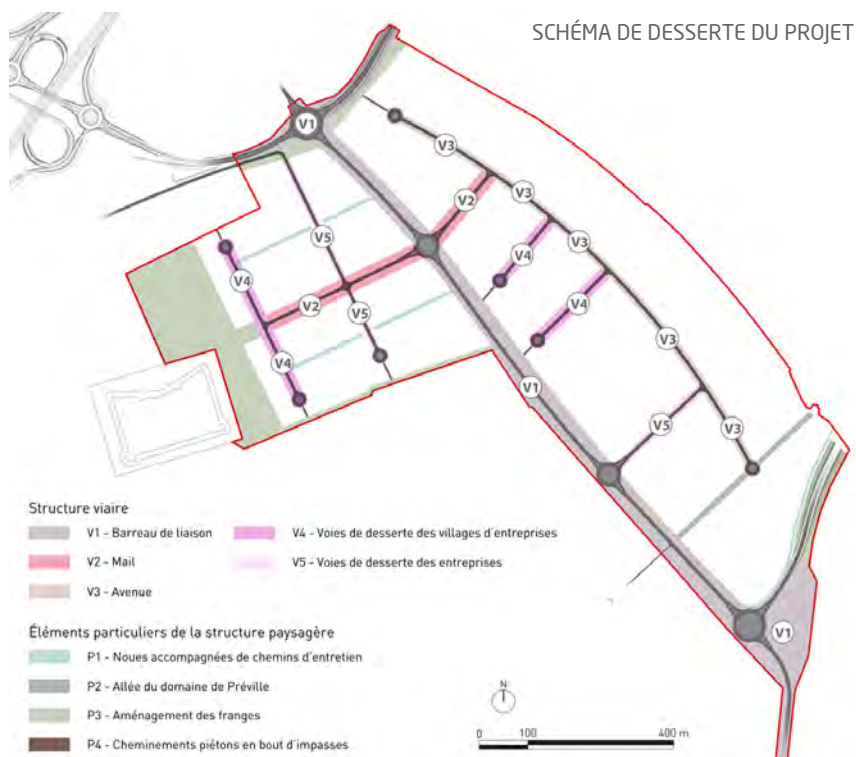
Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Le projet d'aménagement du parc d'activités prévoit que les bâtiments s'implanteront à une distance comprise entre 27m et 52m par rapport à la limite publique le long de la voie. Ce recul permet une végétalisation qui créera un écran diminuant la perception des constructions depuis la route

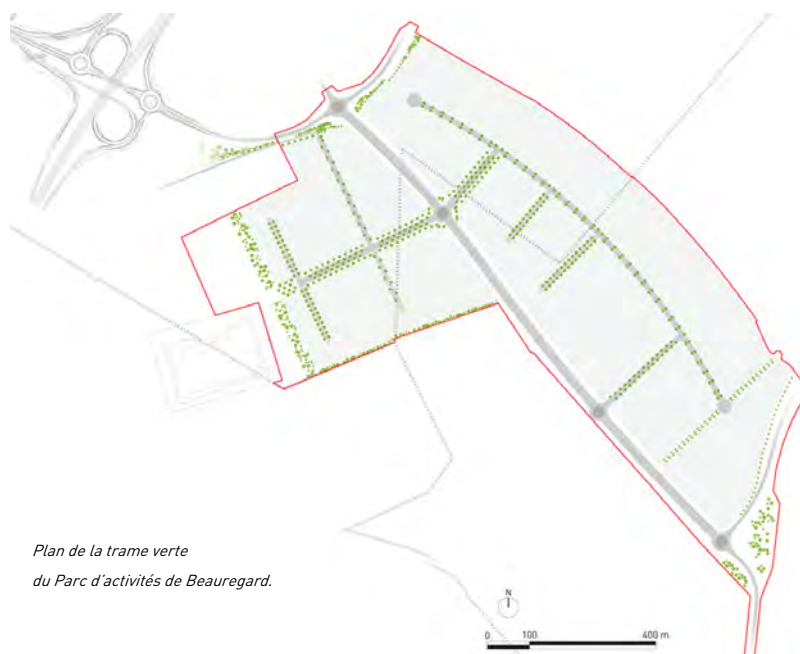
départementale. En outre, le cahier des prescriptions architecturales du parc d'activités impose que les toitures des bâtiments soient traitées avec un soin particulier (par exemple par une végétalisation) pour éviter que la vue en surplomb depuis la D112A soit en disharmonie avec le paysage.

Le projet intègre un volet paysager important (écran arboré, noues paysagères, alignements d'arbres). Le maillage végétal ainsi créé constitue une armature verte du projet et sera bien perceptible en vision lointaine, notamment depuis la D122A.

De même, le traitement des franges du parc d'activités fait l'objet d'un soin particulier, toutes les limites du parc étant traitées par un aménagement paysager adapté. Ainsi, la bordure Nord, en relation visuelle directe avec la D122A, fait l'objet d'un traitement paysager soutenu constitué d'arbres de haute tige filtrant la vue sur les constructions industrielles. Cet écran végétal contribuera par ailleurs à atténuer les nuisances sonores et visuelles.



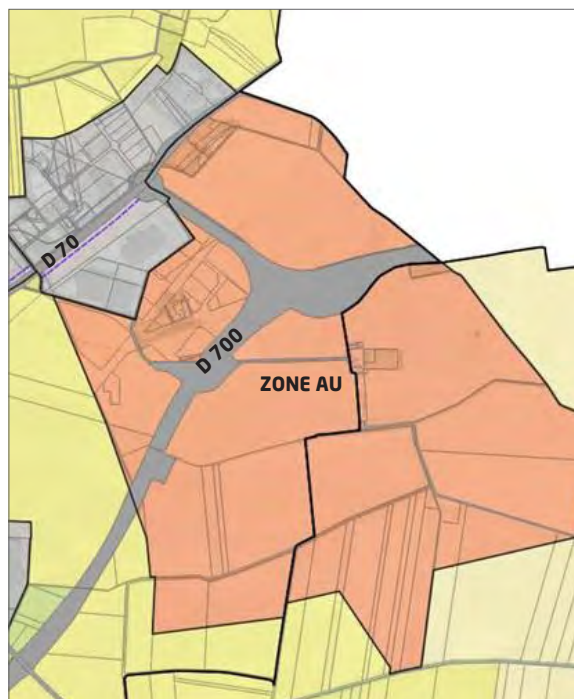
PLAN DE LA TRAME VERTE DU PROJET



ÉCOPARC DIJON-BOURGOGNE / D70 ET D700

Communes	Saint-Apollinaire / Quetigny
Classement D 700 Recul loi Barnier	route classée à grande circulation
Recul loi Barnier	75m
Recul PLUi-HD	suppression des marges de recul
Zonage PLUi-HD	AU - activités I
Etat du terrain	partiellement urbanisé
Etat du projet	en cours

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



Contexte et objet

Le projet Écoparc Dijon-Bourgogne vise au développement d'activités stratégiques et diversifiées, principalement à vocation industrielle et de production, mais également tertiaire. Il est bordé au Nord par la D 70 et traversé en son centre par l'Arc (D 700) avec un échangeur et un barreau de liaison vers la D 70.

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies dans le dossier de réalisation de la ZAC de ce projet avec des ambitions fortes et novatrices en matière de respect de l'environnement, de déplacements et d'intégration urbaine. Au-delà du programme des infrastructures et équipements publics,

avec une part généreuse réservée aux espaces verts, le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales du dossier de ZAC encadre les implantations et le paysage du projet au sein des lots privés.

Ainsi, il est proposé la suppression des marges de recul sur ce site.

VUE DU SITE / D700



VUE DU SITE / D70



Circulations, nuisances et sécurité

- La desserte du projet sera réalisée par une avenue principale Nord/Sud, puis des voies structurantes Est/Ouest et des voies secondaires qui seront traitées en voies urbaines. Aucun accès direct ne sera créé depuis la D 70 ou la D 700 et toutes les mesures seront prises afin d'assurer la sécurité routière au sein de l'Écoparc.

- Le projet entend promouvoir l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à la voiture, afin de réduire l'impact de ces nuisances, en conjuguant plusieurs actions :

- développement des aménagements favorables aux modes doux,
- mutualisation des parkings (réduire l'impact en termes de voiries d'accès nécessaires, foisonnement issu du regroupement des besoins de stationnement...),
- développement de services pour les employés, afin de limiter les circulations vers l'extérieur, notamment pendant la pause méridienne.

Par ailleurs, le PLUi-HD intègre sur ce secteur, dans le PADD, le POA-Déplacements et l'OAP Aménagement, une réflexion à mener pour développer de nouveaux services en mobilités, intégrant l'enjeu du report modal pour les flux venant de l'extérieur.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

- Le dossier de ZAC intègre des prescriptions visant à la qualité des aménagements et une insertion des constructions en relation avec leur environnement immédiat (typologie et volumétrie du bâti, échelles, couleurs, ambiances,...) et en fonction de son positionnement dans l'organisation générale du parc d'activités. La composition urbaine de l'Écoparc s'appuie sur une distinction entre :

- les rives de l'avenue principale Nord-Sud, d'aspect plus urbain qui constitueront le front bâti de l'Écoparc,
- les franges des voies structurantes et des voies secondaires, d'aspect plus végétalisé.

Ainsi les constructions devront observer un retrait minimum de 10m au droit des voies structurantes Est / Ouest, de 5m minimum au droit des voies secondaires, des limites séparatives et venelles. D'une manière générale, la volumétrie des constructions sera sobre, basée sur l'association de volumes simples.

Par ailleurs, la trame verte du projet associe larges coulées vertes, plantation d'arbres d'alignements, traitement des lisières au contact de l'espace agricole et végétalisation des parcelles et clôtures.

Ainsi, le projet contribuera d'une part, à la valorisation de l'entrée de ville de Saint-Apollinaire (D 70 / Cours de Gray), d'autre part, signalera l'entrée de l'espace métropolitain sur l'Arc (D700) par des constructions et aménagements qualitatifs.

HIÉRARCHISATION DES VOIES ET TRAME VERTE DU PROJET

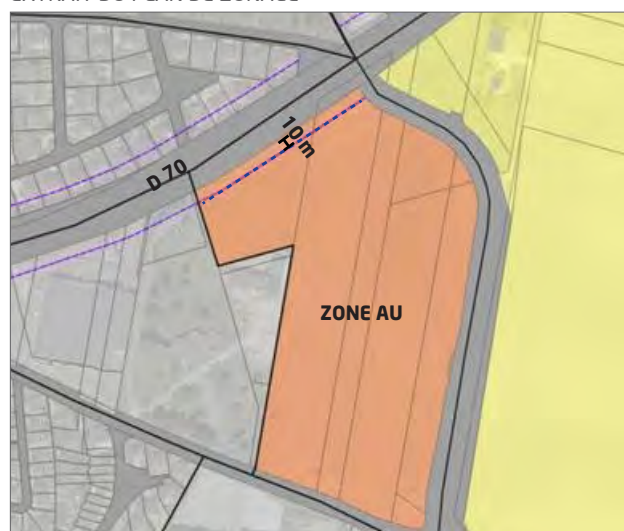


Commune	Saint-Apollinaire
Classement D 70	route classée à grande circulation
Recul loi Barnier	75m
Recul PLUi-HD	10m par rapport à l'emprise de la voie, accotements compris
Zonage PLUi-HD	AU - Mixité
Etat du terrain	non urbanisé
Etat du projet	non commencé

Contexte et objet

La zone à urbaniser à vocation résidentielle (250 logements) est située en entrée de ville de Saint-Apollinaire, à l'intersection entre la D 70 (Cours de Gray) et la D125D. Ce carrefour marque l'entrée de ville, avec une limitation de la vitesse (50km/h) des aménagements récents qualitatifs et des alignements d'arbres de part et d'autre de la voie. Il est proposé de réduire la marge de recul à 10m par rapport à l'emprise de la voie, accotements compris, selon un retrait similaire à la marge de recul instaurée sur le tissu urbain limitrophe (activités) et faisant face au site (pavillonnaire).

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



EXTRAIT DE L'OAP



VUE DU SITE



Circulations, nuisances et sécurité

L'OAP prévoit des accès et une traversée du quartier depuis les différentes voies qui bordent le site, dans l'objectif d'assurer une porosité urbaine et des continuités avec le tissu urbain existant. L'opportunité de créer un accès circulé depuis la D 70 sera évaluée lors des études préopérationnelles du projet. Néanmoins, la structure de la voie (aménagements doux, arbres d'alignement) et la vitesse limitée impliquent peu d'impacts et nuisances du projet sur les conditions de circulation.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

L'OAP prévoit une interface végétalisée sur les pourtours du site, y compris au droit de la D 70, en renfort des alignements d'arbres existants. La volonté de réaliser une opération de type «écoquartier», avec des espaces verts et une mixité des typologies bâties permettra un développement urbain participant à la qualité de l'entrée de ville.

FICHE ENTRÉE DE VILLE 10

EXTENSION EXCELLENCE 2000 / A39

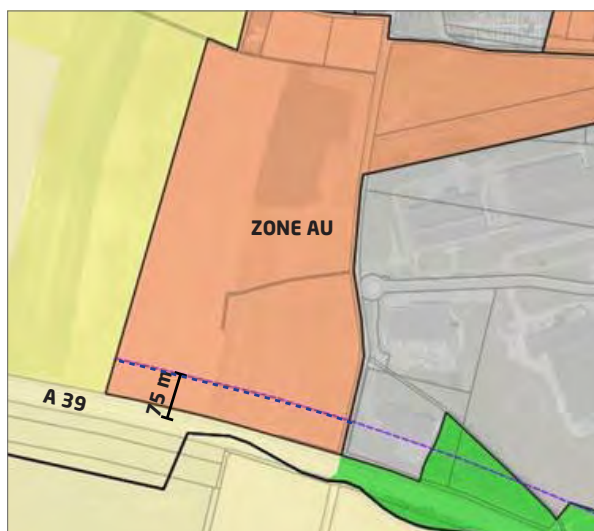
Commune	Chevigny-Saint-Sauveur
Classement A 39	autoroute
Recul loi Barnier	100m
Recul PLUi-HD	75m par rapport à l'axe de la voie
Zonage PLUi-HD	AU - activités I
Etat du terrain	non urbanisé
Etat du projet	non commencé

Contexte et objet

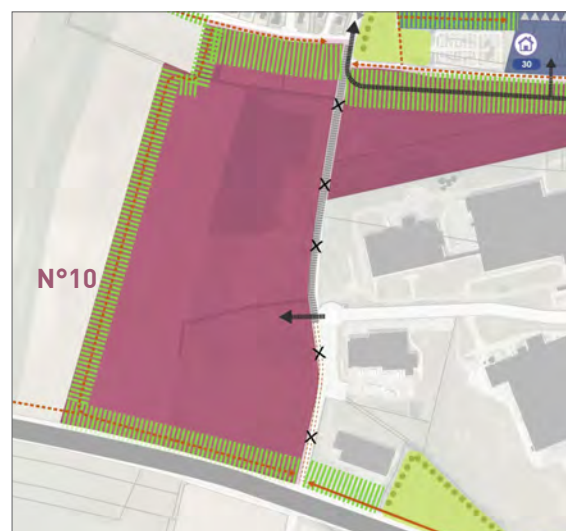
La zone à urbaniser à vocation économique vient en extension du parc d'activités Excellence 2000 à vocation industrielle et de production. La frange Sud de la zone d'activités est marquée par la présence d'un échangeur, ainsi que des aménagements paysagers liés au bassin de rétention des eaux.

Il est proposé de réduire la marge de recul à 75m par rapport à l'axe de la voie, selon un retrait similaire à la marge de recul instaurée sur la zone d'activités existante qui a conditionné l'implantation d'une activité existante.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE



EXTRAIT DE L'OAP



VUE DU SITE



Circulations, nuisances et sécurité

La desserte du site est privilégiée en continuité de la voie Est/Ouest existante au centre de la zone (avenue de Strasbourg). L'avenue de l'Égalité bordant la façade Ouest de la zone existante a vocation à être supprimée. Néanmoins, le projet devra intégrer la question des circulations et accès agricoles, potentiellement le long de l'axe autoroutier dans le prolongement des chemins existants.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère

Le recul minimum des constructions s'inscrira dans la continuité de la zone existante permettant une cohérence d'ensemble des implantations.

Par ailleurs, l'OAP fixe un principe d'interface paysagère sur l'ensemble des pourtours du site, au droit de l'autoroute comme en lisière avec l'espace agricole. Cette lisière devra comprendre des plantations arborées et arbustives conformément à l'OAP Environnement et paysage, permettant de constituer un écrin végétal assurant l'insertion des constructions dans le paysage lointain.