

## **PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLUi-HD DE DIJON MÉTROPOLÉ**

***Avis formulés par les personnes publiques associées (PPA)  
sur la modification n°1 du PLUi-HD prescrite par délibération du  
conseil métropolitain du 30 juin 2021***

**Annexe 1 à la délibération d'approbation de la modification n°1 du PLUi-HD**

### **1. PPA N'AYANT PAS FORMULÉ D'AVIS => AVIS FAVORABLE TACITE**

- **Centre national de propriété forestière / Centre régional de la propriété foncière (CNPFC/CRPF)**
- **Comité régional de l'habitat et de l'hébergement de Bourgogne-Franche-Comté**
- **Conseil régional de Bourgogne-Franche-Comté**
- **Chambre des métiers et de l'artisanat de Bourgogne - délégation de Côte d'Or**
- **Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)**
- **SNCF Bourgogne-Franche-Comté**
- **Syndicat mixte du SCoT du Dijonnais**

### **2. PPA AYANT FORMULÉ UN AVIS FAVORABLE SANS OBSERVATION**

- **Conseil départemental de Côte d'Or**  
> Courrier du 16 septembre 2021
- **Commission départementale de la préservation des espaces agricoles naturels et forestiers (CDPENAF) de Côte d'Or**  
> Courriel du 7 décembre 2021 (hors délai) transmettant la procès verbal de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 23 septembre 2021

### 3. PPA AYANT FORMULÉ UN AVIS FAVORABLE AVEC OBSERVATIONS

#### CHAMBRE D'AGRICULTURE

> Courrier du 7 septembre 2021

<b>Observation de la PPA</b>	<b>Analyse et réponses apportées</b>
Les 50 m <sup>2</sup> maximum imposés par le règlement en zone Ap et dans le secteur Europa sont insuffisants pour les serres professionnelles	<p><b>Analyse :</b></p> <p>La modification en question vise à autoriser les serres d'une surface maximum de 50 m<sup>2</sup> au sein des projets d'ensemble de jardins familiaux ou partagés. Les serres agricoles sont autorisées sans condition de surface en zone Ap ainsi que dans la zone AU du secteur Europa.</p> <p><b>Réponse :</b></p> <p>Ainsi, il n'est donc pas nécessaire de modifier le dossier de PLUi-HD sur ce point.</p>
Les activités touristiques liées à la diversification de l'activité agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) mériteraient d'être réalisables en zone A dans le volume du bâti existant (que le bâtiment soit ou pas identifié au titre du patrimoine d'intérêt local ou des monuments historiques ou des sites patrimoniaux remarquables)	<p><b>Analyse :</b></p> <p>En zones agricoles (A, Ap), le règlement autorise « <i>les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. Cela comprend notamment les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente des produits agricoles, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et soient accessoires à celui-ci, ainsi que les constructions nécessaires à la formation et à la recherche en lien avec le secteur agricole.</i> ».</p> <p>Cette disposition du règlement permet l'accueil d'activités de diversification agricole en construction neuve ou par réaffectation de bâtiments existants (y compris ceux ne faisant pas l'objet d'une protection au titre du patrimoine d'intérêt local, dans les limites autorisées par la réglementation en vigueur et la jurisprudence relative aux constructions admises en zone agricole.</p> <p>Néanmoins, cette observation attire l'attention de la métropole sur la nécessité de permettre l'évolution des bâtiments existants à vocation agricole sur le territoire de manière générale. Si la rénovation des constructions, installations ou ouvrages techniques (bassins, ...) à vocation agricole est possible sous certaines conditions en zone agricole, urbaine et à urbaniser, tel n'est pas le cas en zone naturelle en dehors des bâtiments identifiés au patrimoine d'intérêt local ou des sites patrimoniaux remarquables. Le diagnostic agricole, réalisé en partenariat étroit avec la Chambre d'agriculture lors de l'élaboration du PLUi-HD, a permis de classer les terrains accueillant des bâtiments d'exploitation et les projets connus en zone agricole (A ou Ap) mais certains ont pu échapper à ce recensement.</p>

<b>Observation de la PPA</b>	<b>Analyse et réponses apportées</b>
	<p><b>Réponse :</b></p> <p>Ainsi, en réponse à l'avis de la Chambre d'agriculture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'article 1 du règlement littéral de la zone naturelle est enrichie, lors de l'approbation de la modification n°1 du PLUi-HD, par un nouvel alinéa autorisant la rénovation des constructions, installations et ouvrages agricoles existants, sans augmentation de l'emprise au sol afin de limiter les impacts des travaux sur l'environnement</li> <li>- la destination « exploitation agricole » est autorisée par changement de destination des constructions identifiées au titre du patrimoine, que ça soit en zone agricole ou naturelle dans le cadre de l'approbation de la modification n°1 du PLUi-HD.</li> </ul>

### CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI)

> Courrier du 17 septembre 2021

<b>Observation de la PPA</b>	<b>Analyse et réponses apportées</b>
<p>Il existe un problème de commercialisation des locaux commerciaux de rez-de-chaussée dans les nouveaux programmes de construction, parfois couplé à un déséquilibre de l'offre commerciale de proximité existante.</p> <p>Ce problème devrait être traité par le PLUi-HD en lien direct avec le schéma commercial réalisé par la métropole.</p>	<p><b>Analyse :</b></p> <p>Les différentes dispositions du PLUi-HD visent à favoriser la création de commerces de proximité dans les quartiers mixte à vocation principale d'habitat et plus particulièrement dans les centralités. Il s'agit ainsi de favoriser une ville des courtes distances au bénéfice de la qualité de vie et de la réduction des déplacements contraints.</p> <p>Néanmoins, si le règlement littéral impose bien une hauteur minimale de 3,20 m sous plafond des rez-de-chaussée des immeubles édifiés le long de l'axe du tramway afin de favoriser l'installation de commerces et de services (à court terme ou à plus longue échéance), aucune disposition du PLUi-HD n'impose la création de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.</p> <p>Il est néanmoins pris bonne note de ce problème et de la volonté de la CCI de l'aborder dans le cadre du schéma de cohérence commerciale.</p> <p><b>Réponse :</b></p> <p>Ainsi, il n'est pas nécessaire de modifier le dossier de PLUi-HD sur ce point.</p>

<b>Observation de la PPA</b>	<b>Analyse et réponses apportées</b>
<p>L'évolution du site de projet n°17 « Vaillant » à Dijon proposée par la modification du PLUi-HD permettra d'y regrouper une partie des services de l'Etat. Une attention particulière sera apportée à l'intégration des nouveaux bâtiments dans le cadre bâti existant.</p>	<p><b>Réponse :</b></p> <p>Il est pris bonne note de cette observation.</p>
<p>La suppression du site de projet n°30 « SGAP2 », quai Galliot à Dijon, est demandée car cette emprise a une vocation technique de soutien aux forces de l'ordre, avec des activités et des équipements spécifiques lourds et pérennes qu'il n'est pas envisagé de relocaliser.</p>	<p><b>Analyse :</b></p> <p>Cette demande ne semble pas recevable dans le cadre de la modification n°1 du PLUi-HD dans la mesure où seules les observations portant sur les points faisant l'objet de changements dans la procédure peuvent être pris en compte. Or, le site de projet n°30 ne fait l'objet d'aucune évolution dans le cadre du projet de PLUi-HD soumis aux personnes publiques associées.</p> <p>Cette observation pourra néanmoins être examinée à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-HD.</p> <p><b>Réponse :</b></p> <p>Ainsi, il n'apparaît pas possible de modifier le dossier de PLUi-HD sur ce point.</p>
<p>L'attention de Dijon métropole est attirée sur la parcelle BT 169 du site de projet n°12 « DREAL/Voltaire » de Dijon, sur lequel est situé un bâtiment technique dédié à la fibre optique exploité par l'opérateur Orange.</p>	<p><b>Réponse :</b></p> <p>Une vigilance particulière sera observée par le service Droit des sols lors des phases de pré-instruction et d'instruction de cette opération d'aménagement.</p>
<p>Il est préconisé de conserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les étiquettes des plans métropolitains et communaux pour garantir la lisibilité des plans pour les personnes ayant des problèmes de vision ;</li> <li>- la transparence sur les communes voisines permettant de voir les continuités de zonage ou de servitudes d'urbanisme.</li> </ul>	<p><b>Analyse :</b></p> <p>La faisabilité technique de cette demande sera examinée lors de l'approbation de la modification du PLUi-HD.</p> <p>Il convient néanmoins de signaler que le site cartographique du PLUi-HD <a href="https://api-carto.dijon.fr/plui/">https://api-carto.dijon.fr/plui/</a> permet de lever toute ambiguïté sur le zonage applicable sur une parcelle, notamment grâce à la possibilité d'éditer une fiche de renseignement. Par ailleurs, le plan de zonage métropolitain (pièce 5.2) permet de visualiser les continuités du zonage entre les différentes communes.</p>
<p>Une inversion est constatée entre les cartes d'aléas d'inondation par remontée de nappe dans la partie 3.2.2 du rapport de présentation (page 50).</p>	<p><b>Analyse :</b></p> <p>Il existe effectivement une erreur involontaire dans le texte explicatif en dessous des 2 plans des inondations par remontée de nappe : le nouveau plan est à droite et l'ancien plan est à gauche (et non l'inverse).</p>

<b>Observation de la PPA</b>	<b>Analyse et réponses apportées</b>
	<p data-bbox="786 172 920 204"><b><u>Réponse :</u></b></p> <p data-bbox="786 236 1955 268">Cette erreur matérielle sera corrigée à l'occasion de l'approbation de la modification n°1 du PLUi-HD.</p>