

PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLUi-HD DE DIJON MÉTROPOLE



Annexe n°2 à la délibération d'approbation de la modification n°1 du PLUi-HD

Synthèse des observations formulées au cours de la mise à disposition du dossier et réponses apportées

En préambule, il est rappelé que la modification simplifiée n°1 ne porte que sur les points suivants :

- corriger des erreurs « matérielles » manifestes ;
- améliorer la lisibilité du règlement écrit et graphique pour une meilleure compréhension des habitants et une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme ;
- modifier la définition du logement en accession abordable à la propriété qui figure au lexique du règlement afin d'être en adéquation avec la réalité des profils socio-économiques des ménages accédant à la propriété ;
- compléter et corriger l'inventaire du patrimoine d'intérêt local sur les communes de Dijon et de Longvic ;
- supprimer l'emplacement réservé n°1, boulevard Henri Bazin à Chenôve ;
- adapter les sites de projet n°5 (ENITA), n°8 (Longènes) et n°27 (Parvex/Parker) du PLUi-HD pour conforter les objectifs du PADD en matière de rayonnement, d'attractivité et d'équipements structurants.

Aussi, toute observation portant sur tout autre objet, ne pourra être considérée comme recevable.

Enfin, les observations sont traitées par objet, sachant qu'une observation peut porter sur plusieurs objets.

I - Observations portant sur les objectifs de la procédure de modification simplifiée n°1

1 /Site de projet n°5 « ENITA »

1 observation nominative : Quetigny Environnement

Synthèse de l'observation

- Bien que l'impact soit minime à l'échelle de Dijon métropole, il est regretté la suppression de l'objectif de mixité sociale alors qu'il est constamment affirmé le besoin urgent de logements à loyer modéré.
- Aucune étude de circulation n'a été réalisée alors que le projet aura une incidence forte dans un quartier déjà saturé.

Réponse de Dijon métropole

La suppression du critère de mixité sociale sur le site n°5 « ENITA » n'empêche pas effectivement le maintien des objectifs de logements à loyer modéré et de logements en accession abordable attendus à l'échelle de Dijon métropole (pour mémoire, 25 % pour chaque catégorie). Par ailleurs, la commune de Quetigny est déjà extrêmement bien dotée en la matière.

Le Monde relatait en août 2023, que les étudiants étaient confrontés à une grave pénurie de logements. Pas à Dijon, ville universitaire où il fait bon étudier. Aussi Dijon et son agglomération souhaitent pouvoir continuer à offrir des formations de qualité et diversifiées, ainsi que des logements en nombre et accessibles aux étudiants. Avec la réalisation de 210 unités d'hébergements et de 100

logements libres, ce projet répond non seulement à la diversité des besoins mais conforte surtout l'accès et les conditions de logement d'un public spécifique de jeunes apprentis.

Concernant la problématique de circulation évoquée, ce site destiné à accueillir des apprentis, a été privilégié par le groupe Vatel en raison de sa bonne desserte en transports publics (tramway et bus). Par ailleurs, l'hôtel et le restaurant d'application seront desservis depuis l'avenue du 1^{er} mai 1945, voie structurante de la commune pour sa desserte automobile et largement dimensionnée pour accueillir de la circulation.

Compte tenu de l'emprise du projet, celui-ci fera l'objet d'un examen au cas par cas. Si l'autorité environnementale estime que le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement, des mesures de compensation seront alors préconisées.

En tout état de cause, le projet est conforme au PLUi-HD.

2/ Site de projet n°27 « Parvex/Parker »

1 observation nominative : Association UrbAlter

Synthèse de l'observation

UrbAlter conteste la modification apportée au PLUi-HD au motif qu'elle consiste à abandonner un projet de 270 logements sur un terrain artificialisé de 4 ha alors que l'impératif de construire demeure une priorité municipale, notamment par densification afin d'éviter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles. Aussi UrbAlter demande le maintien de cette programmation de 270 logements sur le site « Parvex/Parker » et l'abandon de 190 logements sur les sites « Venise 2 », quartier libre des Lentillères, Vergers de Larrey et Jardins d'Alix (2^e point également formulé dans l'observation de Bruno Dancin – cf opposition site de projet n°1 « Venise 2 ») qui auraient pour effet d'artificialiser des espaces naturels, végétalisés voire cultivés.

Réponse de Dijon métropole

La modification apportée sur le site de projet n°27 « Parvex/Parker » consiste à permettre l'implantation d'un équipement public structurant, d'intérêt scientifique et pédagogique, que sont les réserves du Museum national d'histoire naturelle et l'équipement muséal et pédagogique portant sur les sciences du vivant qui sera associé à ces réserves. Ce projet viendra ainsi renforcer les actions et la notoriété du jardin de l'Arquebuse. L'accueil d'une telle structure est donc à considérer comme une réelle opportunité pour l'attractivité de Dijon et son agglomération. Il ne s'agit pas d'opposer attractivité culturelle/économique et attractivité résidentielle. Par ailleurs, la mixité fonctionnelle est un enjeu majeur notamment dans les quartiers de rénovation urbaine comme la Fontaine d'Ouche. Dijon est une ville « intégratrice » et continuera à déployer la mixité des fonctions de la ville et la mixité sociale. D'autant plus que le rythme de construction fixé par le PLUi-HD n'en sera pas affecté. Enfin, les autres sites évoqués ne concernent pas les objets de la procédure de modification simplifiée.

II - Observations portant sur des sujets ne relevant pas de la procédure de modification simplifiée n°1

1/ Opposition au site de projet n°1 « Venise 2 » - Dijon

36 observations nominatives :

Kevin Anglesio - Fabien Ansault – David AUBIN – Philippe Badet – BCGEN – Marcelle et Guy Bédel - Jean-François Beaulieu - Diana Bottini - Jacques Bourgoïn - Pablo Campargue Rodriguez - Jean-Marc Convers - Fabrice Coste - Bruno Dancin - Andrée Dejeu - Elisabeth Diaferia - Emmanuèle Duclot-Haillet - Roland Essayan - Antoinette Fleixas - Sophie Frey - Agnès Gourmand - Patricia Guillaumot - Sylvie Guinot - Florence Henry - Madame Jeunet - Bertrand Larique - Marie-Laëtitia Larique – Jean-Noël

Pasturel - Eric Paysan - Gilles Pelissou - François Pernot - Méryl Pinque - Vincent Protoy - Alain Rauwel
- Françoise Salles - Véronique Tournon - Olivia Virot-Cano

Synthèse des observations

Toutes s'opposent au site de projet n° 1 « Venise 2 », jugé en contradiction avec les orientations du PLUi en matière de corridors écologiques et de trame verte et bleue, dans un contexte de changement climatique et d'aspiration à davantage d'espaces de nature en ville au regard des bénéfices qu'ils apportent pour la biodiversité et la qualité du cadre de vie. Aussi, demandent-elles que cet espace qualifié de réserve urbaine de biodiversité du Suzon, soit classé en espace boisé classé (EBC).

Réponse de Dijon métropole

Premièrement, le site de projet n°1 « Venise 2 » n'est pas concerné par les objets de la modification simplifiée. Deuxièmement, il n'y a pas de contradictions entre les orientations du PLUi-HD qui répondent à plusieurs enjeux : l'enjeu de production de logements et notamment de logements aidés pour accompagner entre autres, la hausse des familles monoparentales, le vieillissement de la population, la résorption du mal-logement ; l'enjeu économique afin notamment de pérenniser l'emploi, la recherche, l'innovation et enfin l'enjeu de sobriété foncière et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de nature en ville pour tous les bénéfices écosystémiques qu'ils apportent. A cet effet, 348 hectares classés en zone urbaine ou à urbaniser dans les PLU communaux ont été « rétrozonés », c'est-à-dire reclassés en zone agricole ou naturelle et donc protégés de l'urbanisation dans le PLUi-HD. Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD, Dijon métropole a répondu aux observations de l'autorité environnementale. Si elle a pu faire des observations très localisées sur certains sites de projet, ce n'est pas le cas de celui-ci. Enfin, dans le cadre du contrôle de légalité, le préfet n'a pas relevé sur le fond ni la forme d'irrégularités du PLUi-HD approuvé le 19 décembre 2019.

2/ Désaccord avec les projets réalisés ou à venir sur les sites de projet n°1 « ZAC Cœur de ville », n°3 « Boomerang » et n°4 et un urbanisme qualifié « occulté » dans le PLUi au motif notamment d'une absence de consultation des habitants – Quetigny

1 observation nominative : Quetigny Environnement

Synthèse des observations

- Site de projet n°1 : surdensité urbaine, non-respect du CBS et de la pleine terre
- Site de projet n°3 : impropre à la construction d'un immeuble d'habitation
- Site n°4 : résultat de la consultation des habitants : création d'un espace vert et non de 20 logements sur le site de l'ancien centre social Léo Lagrange

Réponse de Dijon métropole

Premièrement, ces sites de projet ne sont pas concernés par les objets de la modification simplifiée. Deuxièmement, les maires sont compétents en matière de droit des sols et d'autorisations d'urbanisme, ainsi qu'en matière d'aménagement de nouveaux quartiers d'habitat (lotissements, zones d'aménagement concerté, etc.). Les autorisations d'urbanisme sont délivrées conformément aux règles du PLUi-HD.

Troisièmement, les opérations qui ne sont pas liées à un site de projet doivent respecter les règles du PLUi-HD, en termes de fonctions urbaines, mixité sociale, stationnement, hauteur, implantations, espaces verts, etc. qui ont été construites en respectant les différentes entités et morphologies urbaines propres à un centre-ville/bourg, faubourg, quartier résidentiel.

Enfin, il n'est légalement pas possible de soumettre à la concertation publique tout projet de construction car cela dépasserait les prérogatives fixées par le code de l'urbanisme. En tout état de

cause, les opérations importantes à vocation d'habitat sont soumises à une concertation du public mais celle-ci relève soit des communes soit des promoteurs. Ainsi, l'article L. 103-2 du même code stipule que l'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), les projets de renouvellement urbain (PRU) ainsi que les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, listés à l'article R. 103-1 (bâtiment de plus de 5 000 m² de surface de plancher dans une commune non dotée d'un PLU, création ou suppression d'une aire piétonne de plus de 3 000 m² de surface, gares, aménagements lourds de rivières, ports), font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

3/ Demande de modification de zonage

2 observations nominatives : Nicolas BOURNY (Maire de Magny-sur-Tille) et Arnoud TIELEMAN

Synthèse des observations

Demande de classement en zone agricole (A) d'une parcelle située sur la commune de Magny-sur-Tille, actuellement classée en zone naturelle de proximité (Np), afin de pouvoir accueillir un projet d'expérimentation agricole de serres nourricières, répondant à la fois aux problématiques de transitions écologiques, alimentaires et énergétiques, inscrit en zone d'accélération des énergies renouvelables (ZAEnR) par la commune.

Réponse de Dijon métropole

Ce secteur naturel de proximité a pour objectif de renforcer les interactions entre usages urbains, accès aux espaces de nature et développement de l'agriculture vivrière mais il limite la constructibilité des serres à 50 m² pour des raisons paysagères. En tout état de cause, un tel changement de zonage qui viendrait réduire une zone naturelle et augmenter la constructibilité serait de nature à fragiliser la procédure. Si le projet entre dans la définition de l'agrivoltaïsme et que sa classification en ZAEnR est retenue, il pourra alors être réétudié dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-HD.