

DIJON MÉTROPOLE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU DE DAIX

Note explicative de la procédure

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Daix a été approuvé par délibération du Conseil de Communauté du 30 mars 2017, à l'issue d'une procédure de révision de son plan d'occupation des sols (POS).

I- CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les personnes publiques associées et l'autorité environnementale (examen au cas par cas) ont été sollicitées par courrier daté du 27 mars 2018.

Ainsi, l'Etat a formulé un avis favorable par courrier du 10 avril 2018 et le Conseil départemental a fait état d'une absence d'observation par courrier du 24 mai 2018.

Enfin, la mission régionale d'autorité environnementale n'a pas soumis le projet de modification simplifiée du PLU de Daix à évaluation environnementale.

II- MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Le public a été consulté, conformément à l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, selon les modalités de mise à disposition définies par délibération du Conseil métropolitain en date du 28 juin 2018. Ainsi, la mise à disposition du dossier de modification simplifiée au public a eu lieu du mardi 11 septembre 2018 à 10h00 jusqu'au vendredi 12 octobre 2018 à 18h00 inclus.

Dossier mis à disposition à la mairie

Pendant cette période, ce dossier a été consulté 10 fois et 5 observations ont été déposées sur le registre.

- Observation déposée le 29/09/18 par M. et Mme LAVAL

Il est fait état de la conformité entre la répartition des typologies de l'habitat présentée dans l'OAP et l'engagement pris sur ce point par le conseil municipal le 6 novembre 2017.

Il est cependant demandé que cette typologie soit plus clairement indiquée et que le schéma d'aménagement (issu du dossier de ZAC) présenté lors de la séance du conseil municipal du 6 novembre 2017 soit joint à l'OAP.

Le nouveau schéma de desserte du secteur du Parc, dont la création d'un accès véhicules supplémentaire depuis la route de Dijon constitue l'objet de la modification simplifiée du PLU de Daix, permet de réinterroger en effet l'implantation des différentes typologies d'habitat tout en conservant un dégradé de hauteur et de densité conformément à l'OAP initiale, dans un souci d'intégration à la topographie du site.

Depuis l'approbation du PLU en mars 2017, la commune de Daix a souhaité s'engager dans une procédure de ZAC sur ce secteur. Aussi, l'OAP a été volontairement allégée sur la problématique des implantations afin de ne pas y figer la répartition des formes urbaines. Par ailleurs, même si une OAP

est opposable avec un degré de compatibilité aux autorisations d'urbanisme, il n'est jamais souhaitable qu'elle ait le même niveau de précision qu'une esquisse d'aménagement. Ce sujet sera en effet traité dans les phases d'études opérationnelles et dans le cadre du dossier de création de ZAC. Par ailleurs, dans la mesure où une OAP sectorielle doit rester un document clair et lisible, il n'apparaît pas pertinent d'y adjoindre une annexe.

- Observation déposée le 7/10/18 par M. et Mme LHEUREUX

Il est rappelé l'engagement de la commune d'éloigner les bâtiments collectifs de la limite Est du périmètre de la ZAC, au droit du lotissement des Champs Moreaux.

L'OAP, de par le dégradé de hauteur qu'elle institue, permet de respecter cet engagement municipal retenu à l'issue de la concertation obligatoire mise en place lors de la procédure de création de ZAC. Elle sera à retranscrire dans le dossier de création de ZAC qui sera finalisé après l'approbation de la modification simplifiée du PLU.

- Observation déposée le 8/10/2018 par M. BLONDEAU

Il est rappelé l'engagement de la commune d'éloigner les bâtiments collectifs de la limite Est du périmètre de la ZAC, au droit du lotissement des Champs Moreaux.

Se reporter à la réponse faite à M. et Mme LHEUREUX

Cette observation fait également part d'un désaccord quant au percement du mur d'enceinte du Parc côté Est afin de permettre un accès piétons avec le chemin actuel débouchant entre les parcelles n°72 et 74 Rue de Fontaine.

Il est pris note de cette observation qui n'appelle pas de réponse dans le cadre de la procédure de modification du PLU, cet accès piétons figurant à l'OAP initiale et n'entrant donc pas dans le champ de la présente procédure.

Enfin, cette observation propose une desserte piétonne au Sud du secteur du Parc, sur le secteur des Petites Roches .

Il est pris note de cette observation qui n'appelle pas de réponse dans le cadre de la procédure de modification du PLU.

- Observation déposée le 9/10/18 par M. et Mme BRESSAND

Cette observation reprend les 3 points principaux retenus dans le cadre de la concertation mise en place pour la création du dossier de ZAC : création d'une liaison véhicules supplémentaire rue de Dijon, modification de l'implantation de l'habitat collectif en l'excluant de la frange Est et utilisation du bassin de rétention rue de Dijon pour les eaux pluviales.

La création d'un accès au Sud est l'objet même de la présente modification simplifiée du PLU. En effet, si le dossier de création de la ZAC est compatible avec l'ensemble des pièces du PLU de Daix, les élus communaux ont souhaité, à la suite de la concertation obligatoire dans ce type de procédure d'aménagement, la création d'un accès véhicules supplémentaire depuis la rue de Dijon afin de soulager l'impact potentiel de la circulation sur la rue de Fontaine principalement, en raison d'un accès unique au Nord. Or, cette liaison véhicules supplémentaire sur la rue de Dijon

était impossible compte tenu du caractère extrêmement précis de l'écriture de l'OAP.

Se reporter à la réponse faite à M. et Mme LHEUREUX au sujet de l'engagement de la commune d'éloigner les bâtiments collectifs de la limite Est du périmètre de la ZAC, au droit du lotissement des Champs Moreaux.

Enfin, la solution de traitement des eaux pluviales sera étudiée dans le cadre de la création du dossier de ZAC, le PLU déterminant les dispositions relatives à leur bonne gestion. L'OAP rappelle par ailleurs la vigilance à apporter à la gestion des eaux pluviales étant donné que la zone à urbaniser du Parc se situe dans le périmètre rapproché du champ captant des Gorgets situé sur Dijon.

- Observation déposée le 12/10/18 par M. PETIT

Cette observation fait également part d'interrogations concernant la suppression des secteurs 1 et 2 présents sur l'OAP initiale correspondant à la répartition des typologies d'habitat. Le secteur 1 proposait majoritairement de l'habitat individuel isolé ou jumelé à l'Ouest et le secteur 2 de l'habitat individuel groupé, intermédiaire ou collectif au Sud.

Se référer aux réponses apportées à M. et Mme LAVAL et à M. et Mme LHEUREUX.

Par ailleurs, cette observation interroge la création de l'accès piétons à l'Est.

Il est pris note de cette observation qui n'appelle pas de réponse dans le cadre de la procédure de modification du PLU, cet accès piétons figurant à l'OAP initiale.

Dossier mis à disposition à Dijon Métropole

1 observation a été déposée sur le registre.

- Observation déposée le 10/10/2018 par M. REMY – Sté Domaine de CYM

Cette observation porte sur une demande de suppression de l'aire de stationnement figurant au droit de la maison de maître sur l'OAP.

Le secteur du Parc, d'une superficie de 2 hectares, a été classé en zone à urbaniser (AU) du PLU de Daix lors de révision du document d'urbanisme communal approuvé en 2017. Cette zone est intégrée à une OAP plus large que la seule zone AU afin d'assurer son insertion vis à vis du tissu urbain et des espaces naturels environnants. En effet, l'OAP concerne également les abords immédiats de la zone à urbaniser et notamment le reliquat du parc mais également le périmètre de la maison de maître à l'Ouest, les évolutions de tout cet ensemble urbain nécessitant une cohérence d'aménagement.

Ainsi, l'aire de stationnement indiquée dans l'OAP se justifie par l'anticipation des besoins en parkings liés à la division de la maison de maître en logements collectifs, situation envisageable au regard de la demande de M. Rémy. En effet, en matière de normes de stationnement des véhicules motorisés, l'article 12 de la zone UA impose, a minima, 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement. Ces emplacements doivent être par ailleurs suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

L'OAP définissant des orientations d'aménagement s'analysant en terme de compatibilité et non de conformité, la localisation de l'aire de stationnement est une localisation préférentielle et non un emplacement précis à mettre en œuvre. Pour le confort d'usage des futurs habitants, un positionnement des stationnements en dehors de la cour intérieure de la maison de maître est à privilégier.

Les percées visuelles sur la maison de maître auxquelles il est fait référence concernant l'épannelage des constructions organisé de façon à garantir leur intégration urbaine et paysagère ainsi que les perspectives sur et depuis la maison de maître. L'OAP initiale comme la version modifiée maintiennent cette préoccupation.

Enfin, le stationnement exigé dans le cadre des nouvelles constructions du Parc devra être prévu à l'occasion de chaque permis de construire ou mutualisé lors de l'opération d'aménagement d'ensemble afin de satisfaire aux obligations réglementaires.

Toutes ces raisons motivent donc le maintien de l'aire de stationnement prévue à l'OAP.

Dossier mis à disposition sur le site internet de Dijon Métropole

La page web consacrée à la procédure sur le site internet de Dijon Métropole a été vue 45 fois et les différentes pièces du dossier ont fait l'objet de 23 téléchargements pendant la période de consultation du public.

III- APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A l'issue de la mise à disposition, le Président de Dijon Métropole présente le bilan de la mise à disposition devant le Conseil métropolitain, qui en délibère et adopte, par délibération motivée, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

En application de l'article L. 153-48 du code de l'urbanisme, l'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

RÉSUMÉ DES ADAPTATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE PLU

La présente modification simplifiée se justifie par l'évolution du parti d'urbanisme entériné dans l'acte de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Parc qui viendra organiser l'aménagement de la zone d'urbanisation future (zone AU) du PLU.

La zone AU du Parc couverte par la ZAC se situe au cœur du centre-bourg de Daix dans une logique de renouvellement urbain, de densification du tissu urbain existant, d'une offre en termes de transports en commun et de services de proximité mais également de diminution des impacts de l'urbanisation sur les franges urbaines et de lutte contre la consommation des espaces naturels et agricoles.

Unique zone à urbaniser de la commune et d'une superficie de 2 ha, elle a pour vocation d'accueillir à terme une soixantaine de logements dont 12 à loyer modéré.

Si le dossier de réalisation de la ZAC est compatible avec l'ensemble des pièces du PLU de Daix, les élus communaux ont souhaité, à la suite de la concertation obligatoire dans ce type de procédure d'aménagement, la création d'un accès véhicules supplémentaire depuis la route de Dijon, au Sud de l'opération d'aménagement afin de soulager l'impact potentiel de la circulation sur la rue de Fontaine

principalement, en raison d'un accès unique au Nord.

Or, cette liaison véhicules supplémentaire sur la rue de Dijon est aujourd'hui impossible compte tenu du caractère extrêmement précis de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Parc, ce qui nécessite une adaptation de l'OAP.

Par ailleurs, le nouveau schéma de desserte de ce secteur permet de réinterroger légèrement l'implantation des différentes typologies d'habitat tout en conservant un dégradé de hauteur et de densité conformément à l'OAP initiale, dans un souci d'intégration de l'opération à la topographie du site.



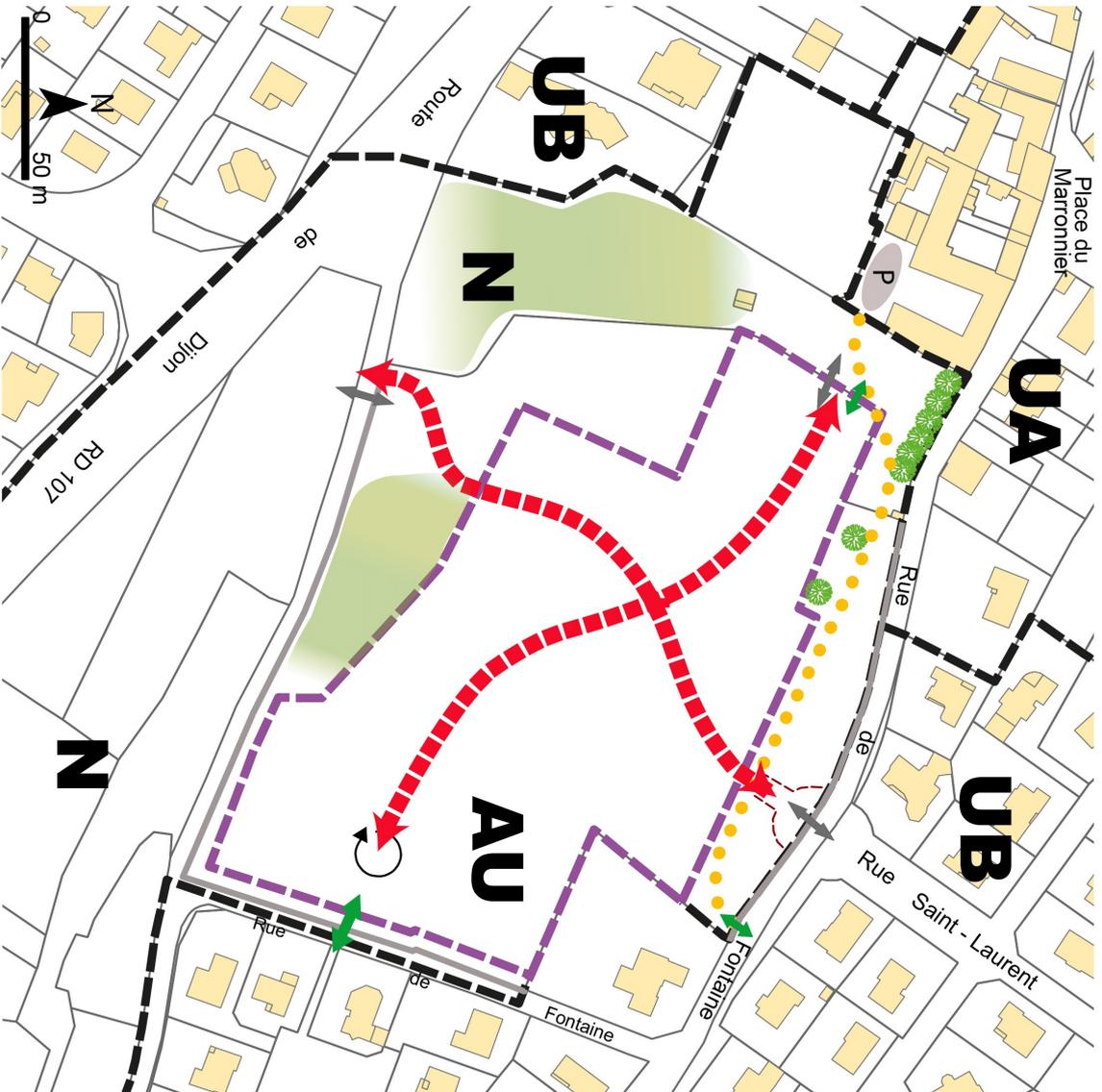
Orientations d'aménagement et de programmation du parc rue de Fontaine

Légende et programmation

- Périmètre de la zone AU : 2 hectares
- Accessibilité :**
 - Porte d'entrée type "Allée de château" en miroir à l'existant rue Saint Laurent
 - Maintenir chemin piétonnier
 - Schéma de principe de desserte véhicule
 - Aire de retournement
 - Accès véhicules
 - Accès piéton
 - Schéma de circulation à long terme
 - Espaces en attente
 - Espace de stationnement (privatif ou non)
- Programmation :**
 - 1 Logement individuel isolé ou jumelé
 - 2 Logement individuel groupé, logement intermédiaire ou logement collectif
 - Environ 60 logements
 - Maximum 1/3 de logement en habitat individuel isolé ou jumelé
 - Au moins 12 logements localis à loyer modéré
 - Au moins 15% des logements en rez de chaussée ou accessibles aux PMR
- Paysage et environnement :**
 - Mur de pierres sèches avec prescriptions pour conservation d'esprit de clos
 - Espaces arborés à préserver
 - Arbres à préserver

Voir partie textuelle pour les conditions complètes

Orientation d'aménagement et de programmation du Parc rue de Fontaine



Légende et programmation

-  Périmètre de la zone AU : 2 hectares
- Accessibilité :**
 -  Porte d'entrée type "Allée du château" en miroir à l'existant rue Saint-Laurent
 -  Chemin piétonnier à maintenir
 -  Schéma de principe de desserte véhicule
 -  Aire de retournement
 -  Accès véhicules
 -  Accès piétons
 -  Espace de stationnement (privatif ou non)
- Programmation :**
 - Environ 60 logements
 - Maximum 1/3 des logements en habitat individuel isolé ou jumelé
 - Au moins 12 logements locatifs à loyer modéré
 - Au moins 15% des logements en rez de chaussée ou accessibles aux PMR
- Paysage et environnement :**
 -  Murs de pierres sèches avec prescriptions pour conservation desprit de clos
 -  Espaces arborés à préserver
 -  Arbres à préserver

CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le dossier de modification simplifiée du PLU de Daix comporte les pièces suivantes :

1) Pièce n°1. Note explicative

Ce document présente le contexte réglementaire et résume les points constitutifs de la procédure d'évolution du plan local d'urbanisme dont il est question : la modification simplifiée du PLU.

2) Pièce n°2.4. Rapport de présentation

Le rapport de présentation de la modification simplifiée présente les ajustements apportés au PLU et les justifie au regard des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et de l'environnement.

Ce document constitue le premier ajout au rapport de présentation du PLU approuvé en 2017.

3) Pièce n°3. Orientations d'aménagement et de programmation

Cette pièce comporte des prescriptions opposables à l'aménagement et la programmation des autorisations d'urbanisme avec un degré de compatibilité.