



DIJON MÉTROPOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
HABITAT DÉPLACEMENTS

MODIFICATION N°1 DU PLUi-HD PROJET

0 NOTE EXPLICATIVE

vu pour être annexé à la délibération du Conseil métropolitain
en date du 30 juin 2021

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

DIJON MÉTROPOLE

MODIFICATION DU PLUi-HD

Note explicative de la procédure

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

I- LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, une procédure de modification de droit commun doit être privilégiée pour faire évoluer un plan local d'urbanisme :

- lorsque son contenu ne nécessite pas une révision, c'est-à-dire qu'il ne conduit pas à :
 - 1° changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
 - 2° réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - 3° réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
 - 4° ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
 - 5° créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

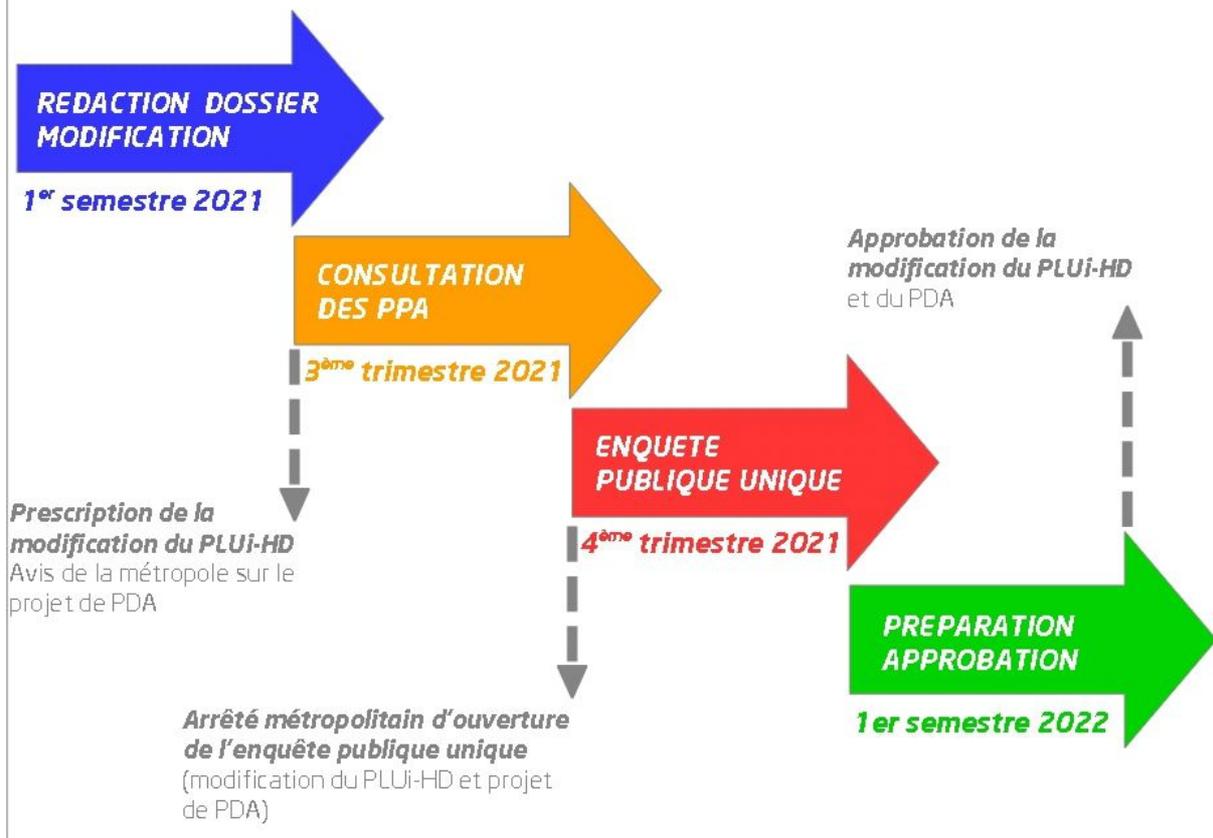
- mais que le contenu de la modification ne permet pas de respecter les conditions d'une procédure de modification simplifiée, c'est-à-dire que le projet conduit à :
 - 1° majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - 2° diminuer les possibilités de construire ;
 - 3° réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification de droit commun se déroule en 4 étapes dont 1 facultative :

- prescription par délibération du conseil métropolitain (étape facultative) ;
- consultation des personnes publiques associées pour recueillir leur avis et de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour savoir si la procédure doit être soumise à une évaluation environnementale ;
- enquête publique ;
- approbation par délibération du conseil métropolitain.

Cette première modification du PLUi-HD s'articule avec la procédure de périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques, qui fait l'objet d'une note explicative dédiée.

LES GRANDES ETAPES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUi-HD



II- HISTORIQUE DES PROCEDURES D'ÉVOLUTION DU PLUi-HD

Le plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH) et de plan de déplacements urbains (PDU) dit PLUi-HD de Dijon métropole a été approuvé par le conseil métropolitain le 19 décembre 2019. Après exécution du contrôle de légalité et des mesures de publicité, le PLUi-HD est devenu opposable le 23 janvier 2020 se substituant ainsi aux 24 POS et PLU communaux préexistants pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ce nouveau document intercommunal constitue également le nouveau cadre de référence des politiques de l'habitat et des mobilités de la métropole, en remplacement du PLH et du PDU précédents.

Une procédure de mise à jour des annexes du PLUi-HD a été approuvée par arrêté métropolitain du 23 février 2021.

III- PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Dans un souci de transparence, Dijon métropole souhaite délibérer pour prescrire la modification du PLUi-HD. Il s'agit ainsi de faire valider le principe de cette procédure aux membres du conseil métropolitain et de porter à la connaissance de chacun son contenu prévisionnel.

Lors de cette même séance, le conseil métropolitain se prononce sur le projet de PDA proposé par l'Architecte des bâtiments de France après que l'avis des communes ait été sollicité.

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

Par décision du 19 juillet 2017, le Conseil d'Etat a annulé 18 articles réglementaires du code de l'urbanisme portant sur l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. De ce fait l'ensemble des procédures de modification et de mise en compatibilité de PLU doivent désormais être soumises à la Mission régionale de l'évaluation environnementale (MRAe) afin que celle-ci se prononce, dans un délai maximum de 2 mois, pour savoir si le projet est soumis ou non à une évaluation environnementale.

En application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique, le dossier est soumis à l'avis des personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme : Préfecture de Côte d'Or, Région Bourgogne-Franche-Comté, Département de Côte d'Or, Syndicat mixte du SCoT du Dijonnais, Chambre de commerce et d'industrie de Côte d'Or, Chambre de l'artisanat et des métiers de Côte d'Or et Chambre d'agriculture de Côte d'Or ainsi que SNCF Réseau.

L'avis de la MRAe et des PPA est inclus dans le dossier d'enquête publique.

V- ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

L'enquête publique unique porte sur 2 procédures distinctes : la modification du PLUi-HD et le projet de PDA. Elle est réalisée selon les conditions imposées par les articles L. 123-1 et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement :

- désignation du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par le Président du tribunal administratif ;
- ouverture de l'enquête publique par arrêté métropolitain ;
- 1^{ères} mesures de publicité (affichage et parutions presse) au moins 15 jours avant le début de l'enquête ;
- 2^{èmes} parutions presse dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- enquête publique unique pendant une période d'au moins 30 jours. Au cours de cette enquête, les propriétaires et les affectataires domaniaux des monuments historiques faisant l'objet du PDA sont consultés ;
- procès-verbal de synthèse des observations émises dans le cadre de l'enquête dans les 8 jours suivant sa clôture ;
- réponse de Dijon métropole au procès-verbal dans un délai de 15 jours ;
- remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur (ou de la commission d'enquête) dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête ;
- le rapport et les conclusions sont tenus à la disposition du public pendant un an en mairie et au siège de Dijon métropole ainsi que sur son site internet.

VI- APPROBATION DE LA MODIFICATION

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête, est approuvé par délibération du conseil métropolitain.

Lors de cette même séance, le conseil métropolitain se prononce sur le projet de PDA éventuellement modifié pour tenir compte des avis des communes et des résultats de l'enquête publique avant que le PDA ne soit définitivement approuvé par le Préfet.

En application de l'article L. 153-44 du code de l'urbanisme, l'acte approuvant une modification du PLUi-HD devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26 :

- contrôle de légalité renforcé d'un mois sur le volet habitat de la Préfecture ;
- affichage au siège de Dijon métropole et en mairies des communes membres ;
- parution dans le Bien Public.

L'approbation est également soumise aux mesures de publicité suivantes ne conditionnant pas l'opposabilité du PLUi-HD modifié :

- publication sur le Géoportail de l'urbanisme ;
- publication au recueil des actes administratifs de Dijon métropole.

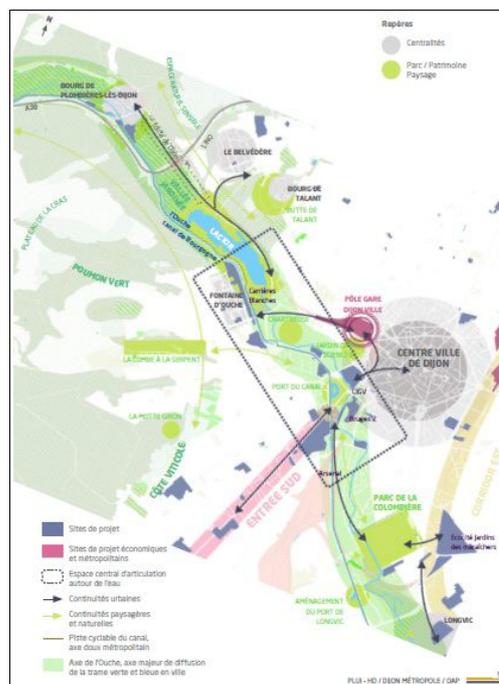
I- RECTIFICATIONS D'ERREURS MATÉRIELLES ET AMÉLIORATIONS DU RAPPORT DE PRÉSENTATION, DU POA-H, DES OAP ET DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

1. Programme d'orientations et d'actions habitat (POA-H) - pièce 3.1

- Corriger des erreurs de chiffres (surfaces, pourcentages de mixité, nombre de logements) dans les fiches communales de territorialisation ainsi que dans les tableaux globaux de programmation.

2. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - pièce 4

- Revoir le document graphique de l'OAP métropolitaine « Axe de l'Ouche » (p51) qui comporte des incohérences entre son schéma et sa légende en ce qui concerne la symbologie des « continuités urbaines ».



- Supprimer la numérotation parasite « n°27 » du zoom de l'OAP métropolitaine « Axe de l'Ouche » sur le quartier de la Fontaine d'Ouche à côté du site de projet n°26 (Centre commercial de la Fontaine d'Ouche).



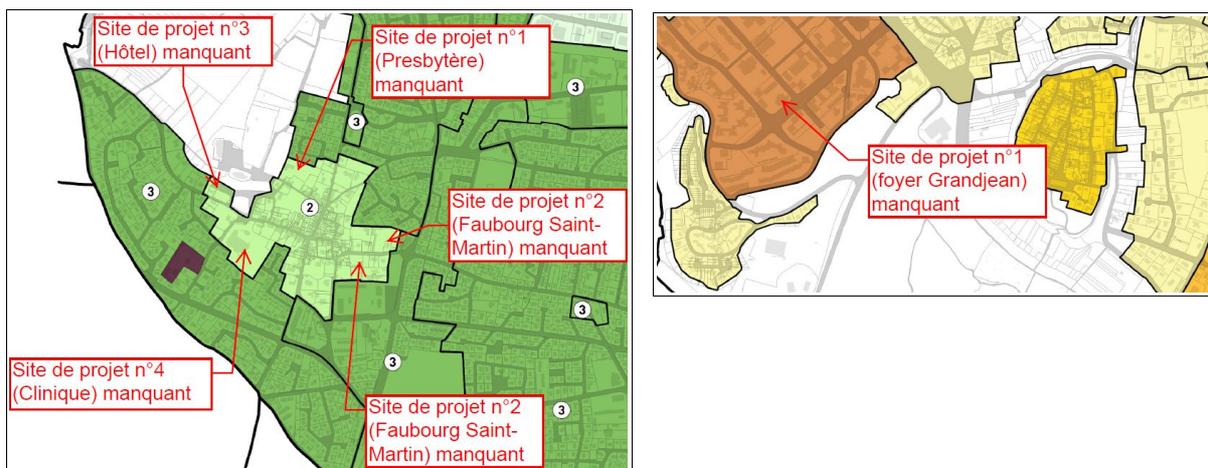
- Corriger l'orthographe du nom de la rue du Cornouiller (et non pas du « Cornouillers ») sur le document graphique de l'OAP « Ouges Centre bourg et extension » (page 91).

3. Plans de zonage et thématiques - pièces 5.2, 5.3 et 5.4

- Repositionner les étiquettes des plans afin de faciliter la lecture des plans (pièces 5.2, 5.3 et 5.4) notamment en ce qui concerne les zones U, AU, A, N.

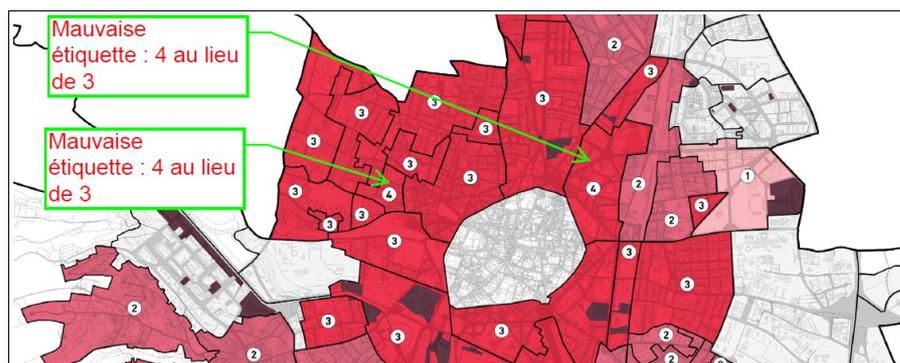
4. Plans thématiques - pièces 5.2 et 5.4

- Ajouter les sites de projet manquants sur les plans thématiques (pièces 5.2 et 5.4) de Fontaine-lès-Dijon et Talant.



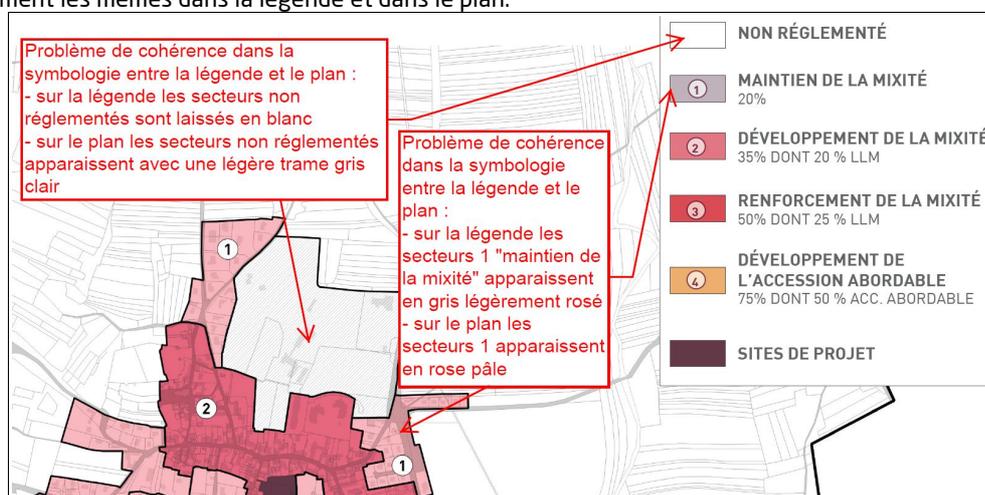
- Préciser la rédaction de la part minimum de mixité sociale sur la légende du plan de la mixité de l'habitat afin de lever toute ambiguïté sur son application (pièces 5.2 et 5.4) :
 - secteur 1 : minimum 20 % LA
 - secteur 2 : minimum 20 % LLM et 15 % LA
 - secteur 3 : minimum 25 % LLM et 25 % LA
 - secteur 4 : minimum 50 % AA et 25 % LA

- Supprimer les étiquettes des plans métropolitains et communaux de la mixité de l'habitat et des espaces verts afin d'éviter des erreurs d'étiquettes (oubli, étiquette incorrecte, mauvais positionnement, ...).

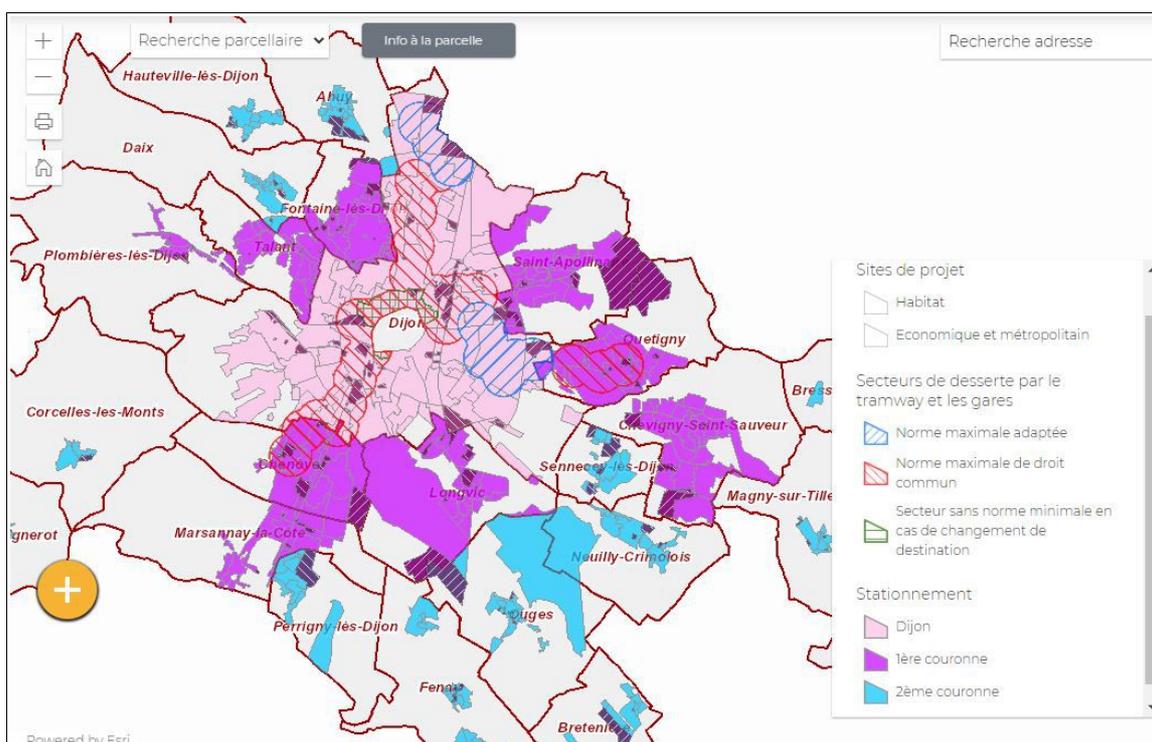


Cela permettra ainsi d'éviter l'erreur matérielle commise lors de l'élaboration du PLUi-HD : 2 étiquettes en contradiction avec la trame sur le plan thématique de la mixité de Dijon (pièces 5.2 et 5.4) pour les quartiers Marmuzots / Victor Hugo et Clemenceau.

- Corriger le problème de cohérence existant entre la légende et le plan thématique de la mixité de l'habitat (pièces 5.2 et 5.4) : les couleurs des secteurs 1 et des secteurs déréglementés ne sont pas exactement les mêmes dans la légende et dans le plan.



- A l'instar du site cartographique du PLUi-HD, créer un nouveau plan thématique métropolitain du stationnement (au sein de la pièce 5.2) afin d'alléger les plans de zonage et d'améliorer la lisibilité de ces informations (secteurs de desserte TC, secteurs non soumis aux normes de stationnement, couronnes).



5. Plans de zonage - pièce 5.3

Ensemble des plans de zonage

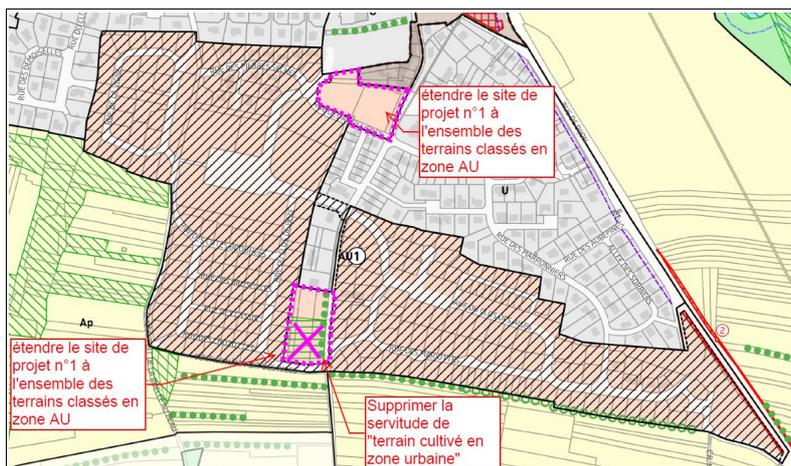
- Supprimer les cotes liées aux marges de recul routières, ferroviaires ou fluviales (liées aux cours d'eau), considérant que celles-ci peuvent parfois induire les utilisateurs du PLUi-HD en erreur. En effet, dans certains cas des cotes sont indiquées alors que l'épaisseur des marges de recul varie par rapport au point de référence (axe de la voie, bord du cours d'eau, etc.). Par ailleurs, ces cotes deviennent aujourd'hui moins utiles compte tenu du développement des outils informatiques à la disposition des professionnels comme des particuliers (Géoportail de l'urbanisme, site cartographique du PLUi-HD, ...).
- Améliorer la lisibilité des plans des documents graphiques en ajoutant dans leur légende le cercle / carré et un chiffre / lettre dans la symbologie correspondant aux emplacements réservés et au patrimoine d'intérêt local (ensembles et éléments bâtis).
- Revoir la symbologie des ensembles urbains du patrimoine d'intérêt local afin d'éviter qu'ils ne soient confondus avec des zones sur les documents graphiques : il sera désormais indiqué la lettre « E » (pour ensemble) suivi de la lettre « C » (pour communal) ou « M » (pour métropolitain) et d'un chiffre (exemple EC1, EC2, EC3, ... ; EM1, EM2, EM3, ...). Cette modification est également apportée aux fiches patrimoine correspondantes (pièce 5.5).
- Supprimer la transparence sur les communes voisines afin d'améliorer la clarté des plans de zonage en évitant que les informations à l'extérieur de la commune ne viennent compliquer la bonne lecture du zonage et des servitudes d'urbanisme applicables.

Ahuy

– Supprimer la servitude de « terrain cultivé en zone urbaine » impactant les parcelles AH 552, 554, 556, 558. Ce classement est en effet constitutif d'une erreur matérielle dans la mesure où le code de l'urbanisme réserve cette servitude aux seules zones urbaines. Or, les parcelles en question sont classées en zone à urbaniser.

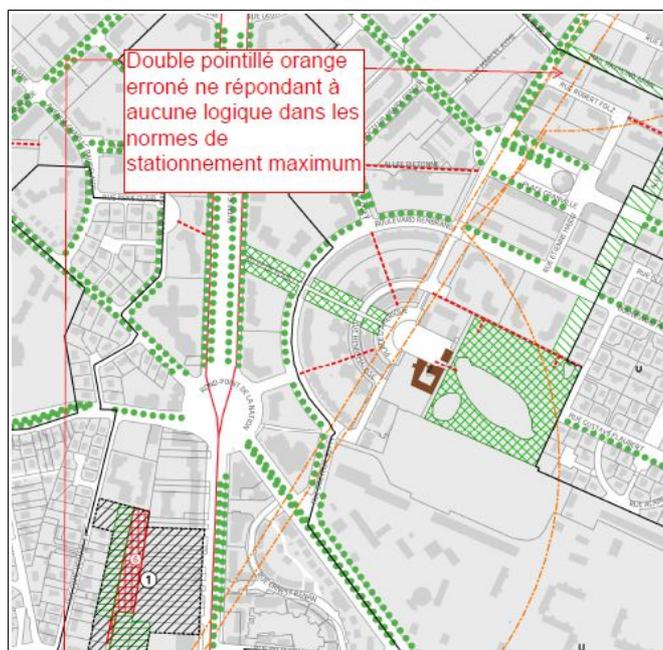
– A l'occasion de la modification le périmètre du site de projet habitat n°1 « Clos des Aiges » du plan de zonage est mis en cohérence avec celui de l'OAP, incluant ainsi l'ensemble des terrains classés en zone AU.

– A noter que les parcelles AH 552, 554, 556, 558 restent protégées par une protection au titre des « espaces verts, espaces libres » sur le document graphique de l'OAP.

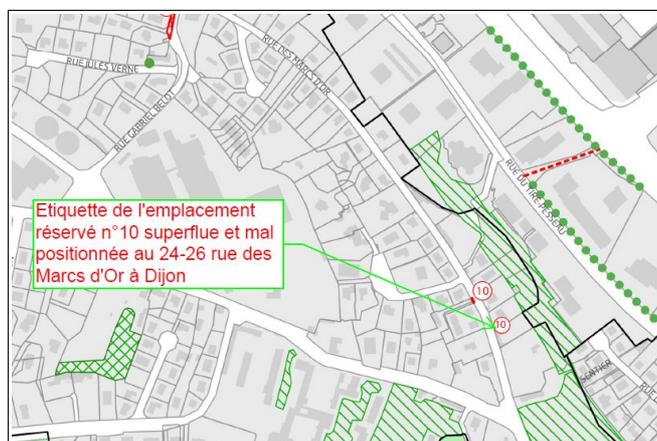


Dijon

– Supprimer le double tracé « parasite » relatif aux secteurs de desserte par le tramway et les gares sur le document graphique de Dijon. A noter que cette information est désormais intégrée au plan thématique du stationnement dans la pièce 5.2 (cf. partie 1.4 du présent document).



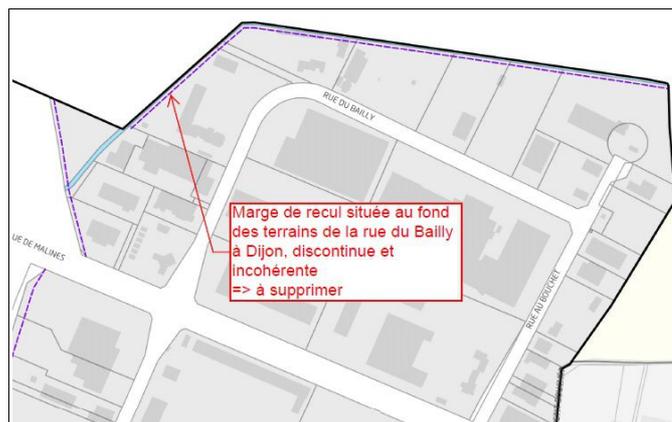
– Supprimer l'étiquette superflue de l'emplacement réservé n°10, rue des Marcs d'Or, sur le document graphique de Dijon.



- Rectifier le tracé de la marge de recul ferroviaire (ou transformer la section concernée en marge de recul liée à la voirie) au droit de la station-service du boulevard des Martyrs de la Résistance à Dijon.



- Supprimer la marge de recul de 4 m à l'arrière des terrains de la rue du Bailly à Dijon - cette marge de recul graphique sera ainsi remplacée par une marge de recul littérale de 6 m par rapport à la berge.



Fénay

- Classer en zone urbaine (U) la parcelle AI 30, située au Nord de la Petite Tuilerie, afin de corriger l'erreur matérielle de ce terrain, classé en zone naturelle et en EIPE

En effet, elle faisait l'objet d'un permis de construire en cours de validité au moment de l'arrêt de projet du PLUi-HD. De plus, le terrain a été largement déboisé en anticipation de la mise en œuvre du permis.

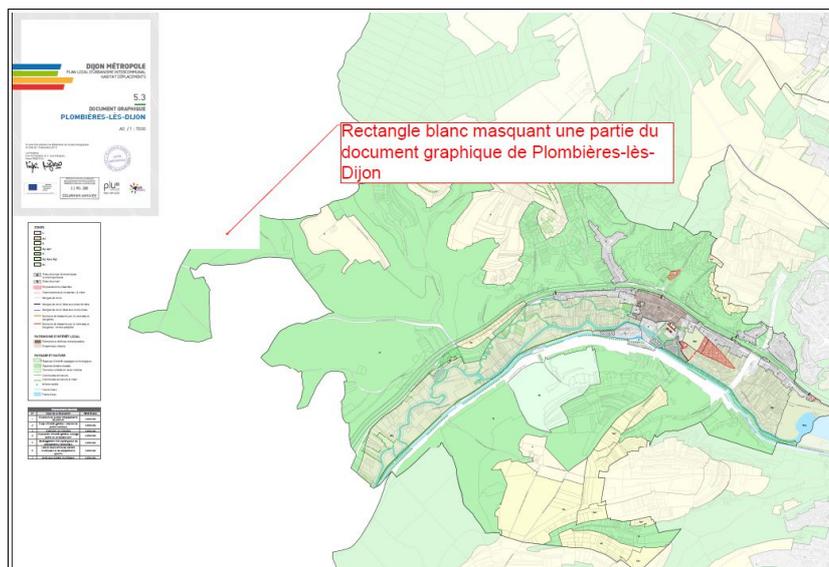


- Lever l'EIPE impactant presque intégralement les parcelles AI 57, 58 et 59, situées au Sud de la Petite Tuilerie, afin de corriger l'erreur matérielle commise sur celles-ci.

En effet, ces 3 terrains à bâtir ont été créés par déclaration préalable délivrée le 10/10/2017, qui a cristallisé les règles pendant 5 années et donc toujours en vigueur lors de l'élaboration du PLUi-HD. De plus, ces terrains ont déjà fait l'objet de permis de construire qui ont supprimé une grande partie de la qualité initiale de cet espace.

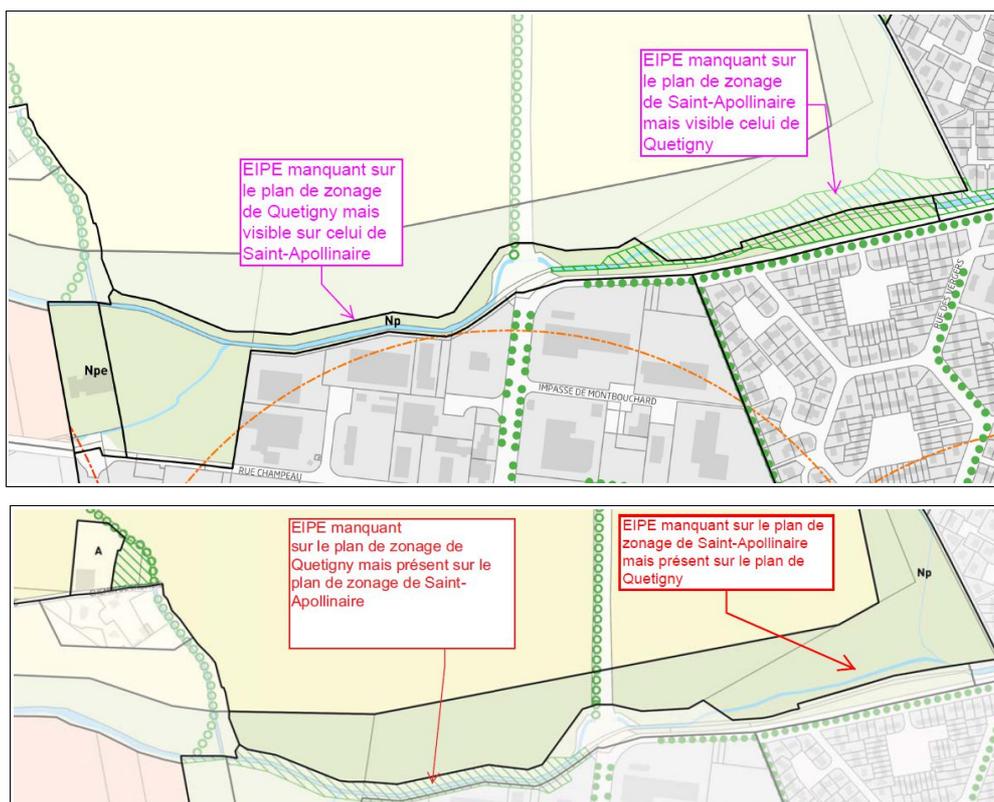
Plombières-lès-Dijon

- Rectifier le document graphique de Plombières-lès-Dijon dont une partie du territoire est manquante au Nord-Ouest.

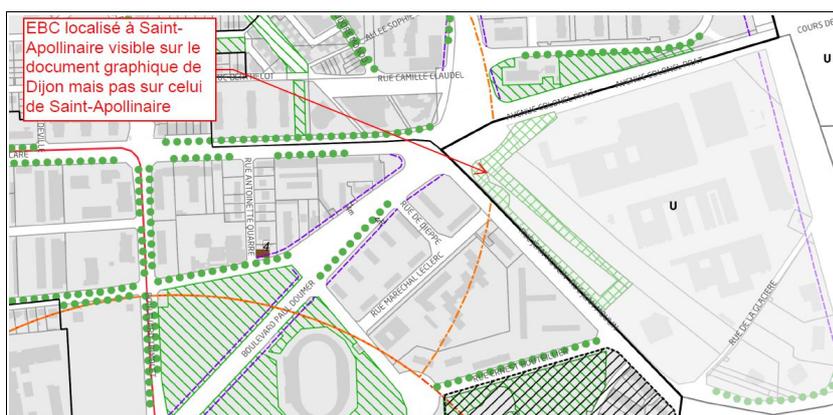


Quetigny et Saint-Apollinaire

- Rectifier la délimitation des espaces d'intérêt paysager et écologique (EIPE) en limite de Quetigny et de Saint-Apollinaire sur les documents graphiques respectifs afin de rétablir la cohérence entre les documents graphiques de ces deux communes.



- Rétablir l'espace boisé classé (EBC) manquant au niveau du square des Fusillés sur le document graphique de Saint-Apollinaire, en cohérence avec le document graphique de Dijon.



- Prolonger la marge de recul liée à la rocade sur la nouvelle parcelle créée rue de Cromois sur le document graphique de Saint-Apollinaire.



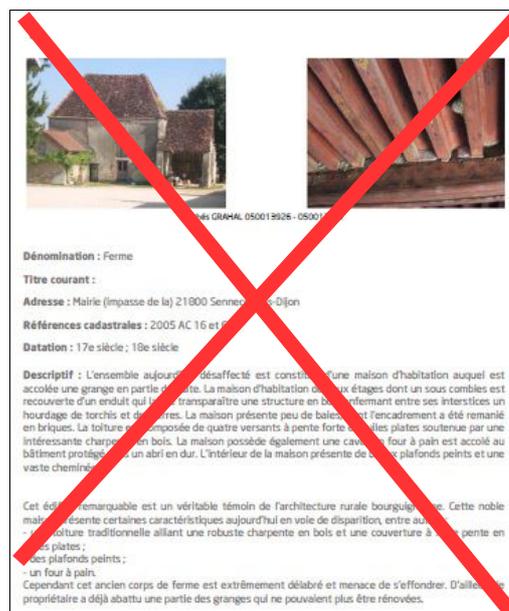
Sennecey-lès-Dijon

- Supprimer l'élément n°1 du patrimoine d'intérêt local du document graphique de Sennecey-lès-Dijon pour prendre en compte la démolition du bâtiment protégé bien avant la prescription de l'élaboration du PLUi-HD.



6. Cahiers communaux - patrimoine d'intérêt local - pièce 5.5

- Supprimer la fiche relative à l'élément de patrimoine n°1 de Sennecey-lès-Dijon, le bâtiment protégé ayant été démoli avant la prescription de l'élaboration du PLUi-HD.



7. Plan des secteurs de protection - pièce 5.6

Ensemble des communes

- Remplacer le titre du « plan des secteurs de protection liés aux risques et aux nuisances » par « plan des secteurs de protection » car cette pièce contient non seulement des secteurs de risques et de nuisances mais également des zones de protection de la biodiversité (pelouses sèches et zones humides) qui ne peuvent pas être assimilées à des risques ou à des nuisances.
- Ajouter l'hydrographie, qui constitue une information intéressante et un point de repère, sur les plans des secteurs de protection à condition que la couleur bleu utilisée soit bien différente de celle des risques d'inondation.
- Préciser la légende des plans des secteurs de protection en indiquant que certains secteurs de risques et de nuisances correspondent à des servitudes d'utilité publique (PM1, PM2, PM3 et I1).
- Recentrer la planche n°8 du plan des secteurs de protection afin de rendre visible le petit secteur de protection lié au transport d'hydrocarbures bien présent sur le plan général (planche n°1).
- Corriger les plans n°2, 9 et 10 du plan des secteurs de protection afin de rendre visible les secteurs de protection liés aux lignes à haute tension au droit des secteurs concernés par un aléa d'inondation.

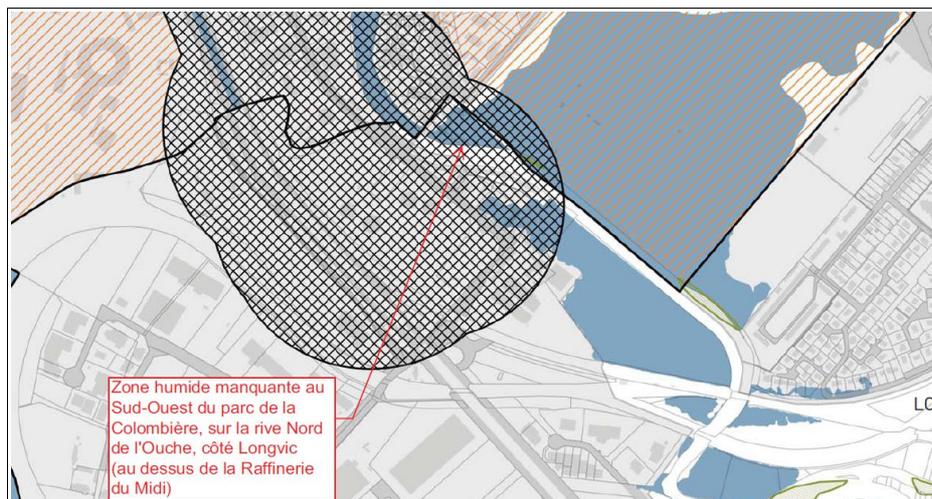
Bretenière

- Supprimer un secteur de protection lié à une canalisation d'hydrocarbures institué par erreur à Bretenière.



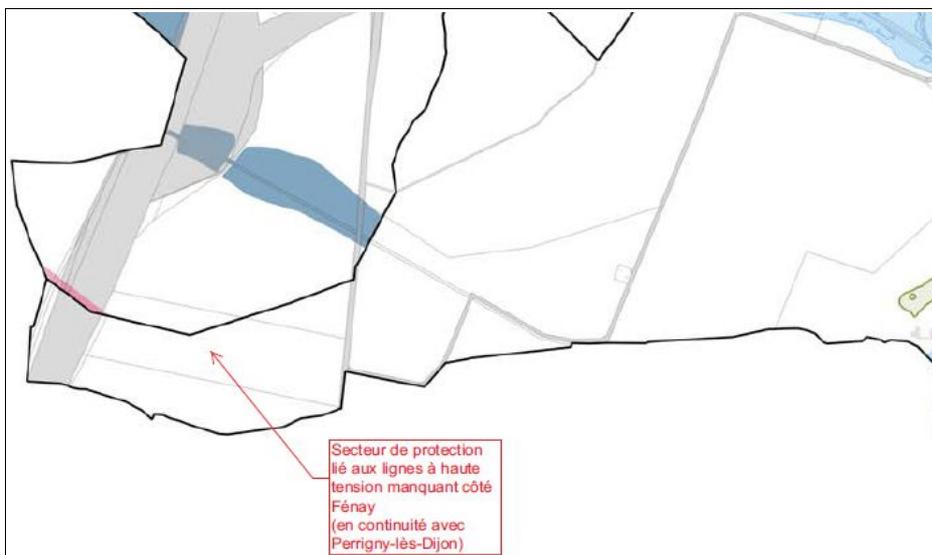
Longvic

- Rétablir la zone humide manquante au Sud du parc de la Colombière présente côté Dijon mais absente côté Longvic sur le plan des secteurs de protection.



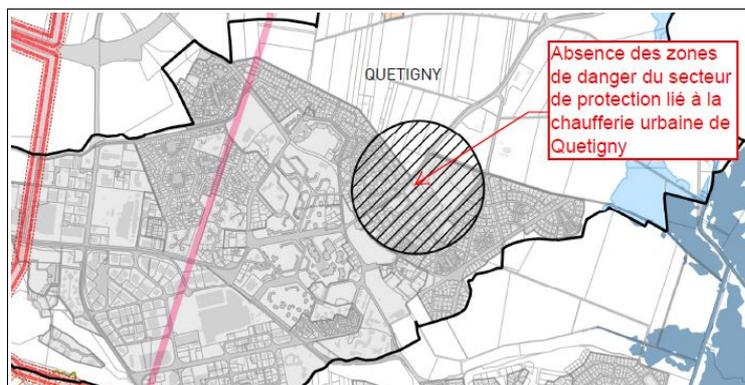
Fénay

- Rétablir un secteur de protection manquant lié à une ligne électrique à haute tension à Fénay en continuité de celui existant sur le parcours de cette ligne à Perrigny-lès-Dijon.



Quetigny

- Délimiter les 2 zones de danger du secteur de protection de la chaufferie urbaine sur le plan des secteurs de protection.



II- MISE EN COHÉRENCE DES SITES DE PROJET HABITAT ET DE LEUR DÉCLINAISON RÉGLEMENTAIRE

La mise en application du PLUi-HD a permis de détecter un certain nombre d'incohérences entre la feuille de route programmatique que constitue le POA-H et la déclinaison réglementaire des sites de projet habitat dans les OAP (nombre de logements) et le règlement (part de mixité de l'habitat).

Par ailleurs, les dispositions mises en place dans le cadre de l'élaboration apparaissent trop précises et nécessitent donc d'être ajustées :

- le texte des OAP relatif à la programmation des logements est revu pour assurer la souplesse nécessaire aux projets dans l'esprit de compatibilité propre à cette pièce du PLUi-HD ;
- les chiffres de production de logements sont arrondis à la décimale ou la demi-décimale la plus proche dans le POA-H comme dans les OAP.

Enfin, l'évolution de certaines opérations d'habitat conduisent à adapter la programmation et / ou les règles applicables pour intégrer les modifications de la programmation de logements des sites de projet.

Les différents changements apportés à la programmation de logements ne remettent néanmoins pas en cause les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements des communes et à l'échelle de la métropole, en cohérence avec les grandes orientations du PADD et du POA-H. Ainsi, le nombre de logements à produire à l'échelle de chaque commune reste globalement inchangé de même que la part de logements abordables.

Enfin, la déclinaison de la programmation en 3 périodes (2020/2022, 2023/2025, 2025/2030), indiquée dans chaque fiche communale de territorialisation du POA-H, est mise à jour avec les chiffres actualisés de production de logements lorsque cela est nécessaire.

1. Dispositions littérales des OAP applicables à la programmation de logements

- Dans le mode d'emploi des OAP aménagement, la première phrase concernant les objectifs de production de logements (p33) est réécrite : « il s'agit d'un objectif moyen de production de logements par site à atteindre ou à dépasser ». Il est proposé de revoir cette phrase, en précisant que le nombre de logements indiqué est « un ordre de grandeur », en cohérence avec la notion juridique de compatibilité qui s'applique entre les OAP et les autorisations d'urbanisme.

2. Changements apportés à Bresse-sur-Tille

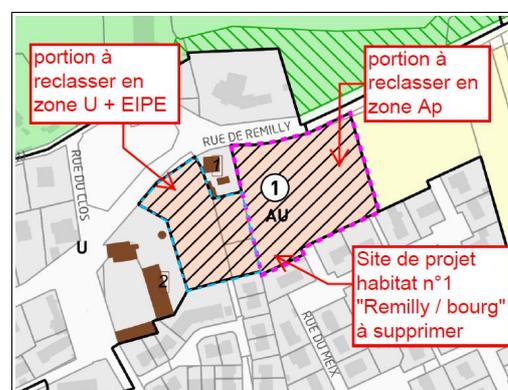
N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgt / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM	%	TOTAL AA	%	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement
BRESSEY-SUR-TILLE															
1	Remilly / Centre bourg	1,12	27	30		10	0	5	5					30	30% AA

Site n°1 « Remilly / Centre-bourg »

- En cohérence avec les orientations municipales, le site de projet est supprimé et son emprise est reclassée en zone agricole en partie Est et en zone urbaine (U) couverte par un EIPE en partie Ouest.
- Le classement de la partie Ouest est cohérent avec la préservation et la valorisation de ce terrain communal attenant à la mairie.

Ajustement de la programmation de logements globale

- Afin de maintenir une programmation de logements à l'horizon 2030 sur la commune, 5 logements sont indiqués en diffus dont 2 par mobilisation de l'existant.



- Cet objectif est cohérent avec le potentiel limité de production de logements du tissu urbain identifié dans l'étude de densification du PLUi-HD.

3. Changements apportés à Chenôve

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM	%	TOTAL AA	%	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement
CHENOVE															
1	Kennedy	1,17	128	150	0	75	745	210	955	115	12	380	40	NR	50 % AA
2	ex-CPAM	0,44	227	100	0	0								100	NR
3	ZAC centre ville	4,35	52	225		115								NR	NR
4	Changenet	0,4	50	20		0								20	NR
5	Carraz	2,69	56	150	40	60								NR	40 % AA
6	Vergers du Sud	5,96	NC	100	40	40								NR	50 % LA
Mixité de l'habitat en diffus :				35	90										
<i>Nota : la programmation inscrite pour le site de projet n°6 correspond à une première tranche sur une petite partie du périmètre</i>															

Site n°1 « Kennedy »

- La programmation de logements est réévaluée dans le POA-H à 150 logements (au lieu de 120 initialement) dont 75 en accession abordable (conformément aux dispositions réglementaires), en cohérence avec le projet de ZAC.
- Le nombre de logements est déréglé dans l'OAP afin de préserver la souplesse nécessaire à l'opération en cours de définition.
- Les dispositions graphiques et textuelles de l'OAP sont revues afin de prolonger le mail planté jusqu'au cœur de l'opération et non plus jusqu'au boulevard des Valendons, conformément au nouveau parti d'aménagement.



Site n°2 « Ex-CPAM »

- Le nombre de logements est réévalué dans le POA-H et les OAP à 100 logements (au lieu de 30 initialement), en cohérence avec le projet de construction envisagé pour ce tènement.
- La part de logements abordables de ce site est supprimée (au lieu de 8 LLM et 12 AA) dans le POA-H et le règlement, en cohérence avec les objectifs de rééquilibrage sociologique de la commune.

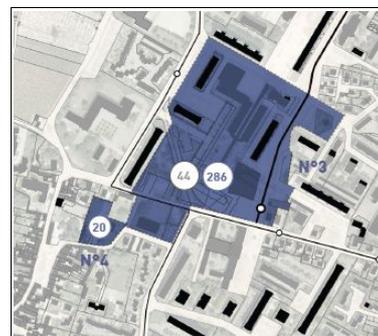


Site n°3 « ZAC Centre ville »

- Le nombre de logements à l'horizon 2020-2030 est abaissé dans le POA-H à 225 logements (au lieu de 286 initialement), en cohérence avec les projets de constructions à l'étude dans le cadre de cette opération publique d'aménagement.

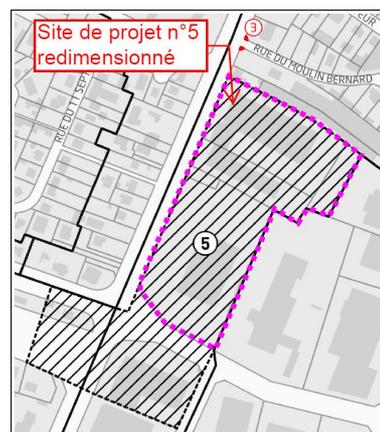
Site n°4 « Changenet »

- La part de logements abordables de ce site est supprimée (au lieu de 10 AA) dans le POA-H et le règlement, en cohérence avec les objectifs de rééquilibrage sociologique de la commune.



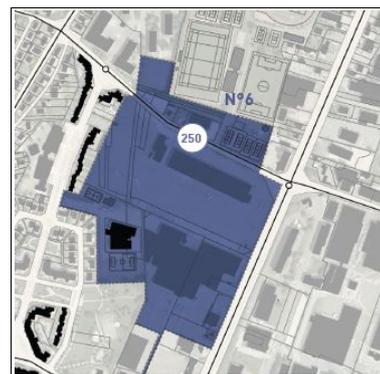
Site n°5 « Carraz »

- Le site de projet n°5 est recentré uniquement sur sa partie Nord-Est afin de faciliter la réalisation d'une opération d'ensemble. Sa surface est ainsi réduite à 2,69 ha (contre 4,47 ha initialement) mais la programmation de logements reste néanmoins inchangée.
- Par ailleurs, l'objectif de logements de l'OAP est supprimé afin d'assurer une plus grande souplesse lors de la phase opérationnelle.



Site n°6 « Vergers du Sud »

- Le site de projet n°6 couvre 5,96 ha dont seule une partie sera aménagée à l'horizon 2030. En effet, la ligne à haute tension qui traverse le site doit être enterrée.
- Ainsi, il est prévu la livraison de 100 logements dans une 1^{ère} tranche, dont 40 LLM et 40 AA à l'horizon 2020-2030. Cette programmation est intégrée dans le POA-H (au lieu des 250 logements dont 67 LLM et 125 AA).
- Afin de tenir compte de l'échelonnement de l'opération dans le temps, le nombre imposé de logements est retiré de l'OAP.
- De plus, les dispositions réglementaires sont assouplies en cohérence avec ces nouveaux objectifs : 50 % de LA au lieu de 50 % d'AA.



Ajustement pour conserver la programmation globale inchangée

- Afin de maintenir la programmation totale de 955 logements sur la période 2020-2030 mais également de tenir compte du nombre de logements livrés en dehors des sites de projet, a priori plus élevé que prévu initialement, la part de logements en diffus est réévaluée à 210 (au lieu de 99).
- La production de logements par mobilisation de l'existant est réévaluée à 20, au lieu de 15 initialement, en cohérence avec l'augmentation du nombre de logements en diffus.
- Sur cette part de diffus, une programmation de 35 LLM et 90 AA est indiquée dans le POA-H afin de maintenir les objectifs globaux de logements abordables de la commune (12 % LLM / 40 % AA).

4. Changements apportés à Chevigny-Saint-Sauveur

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM	TOTAL AA	%	Nb Logts OAP	Mixité habitat règlement	
CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR															
1	République	0,58	172	100	34		430	30	460	112	24	88	19	100	30 % LLM
2	Centre ancien	0,39	154	60	25									60	40 % LLM
3	ZAC des Poètes	5,68	33	190	40	60								190	20 % LLM + 30 % AA
4	Cimetière	1,52	20	30		15								30	50 % AA
A	AFPA	NC	NC	50	13	13							50	50 % LA / 25 % LLM	

Site n°2 « Centre ancien »

- La liaison piétonne et / ou cyclable à créer (disposition graphique et textuelle) est supprimée de l'OAP du site de projet. En effet, il existe déjà une liaison piétonne entre la rue de Meursault et l'avenue de la République, un peu plus au Sud.
- Cette modification est sans conséquence sur la programmation de logements.



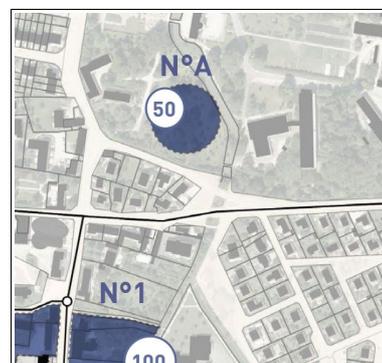
Site n°3 « ZAC des Poètes »

- Le projet de déclaration d'utilité publique (DUP) relatif à la ZAC des Poètes sollicité par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2019 prévoit la réalisation d'environ 190 logements, conformément à l'OAP sectorielle du site de projet n°3 du PLUi-HD.
- Par souci de cohérence avec l'OAP et le projet de DUP, le nombre de logements programmé par le POA-H est donc rectifié : 190 logements au lieu des 193 indiqués.
- De même, le POA-H est mis en cohérence avec la mixité de l'habitat requise au titre de l'annexe n°1 du règlement : 40 LLM et 60 AA au lieu des 43 LLM et 75 AA initialement programmés.



Secteur n°A (AFPA)

- La programmation du POA-H est mise en concordance avec la part de mixité de l'habitat fixée par le plan thématique correspondant (pièces 5.2 et 5.4) : 50 % LA dont une part incompressible de 25 % LLM calculée sur la totalité du nombre de logements de l'opération.
- Il est ainsi inscrit 13 LLM et 13 AA dans le POA-H sur les 50 logements programmés au lieu de 13 LLM et 17 AA.



Ajustement pour conserver la programmation globale inchangée

- La part de logements en diffus est réévaluée à 30 (au lieu de 27) afin de maintenir la programmation totale de 460 logements sur la période 2020-2030.

5. Changements apportés à Dijon

Programmation de logements en accession abordable dans le tissu urbain diffus

- Dans le cadre de la modification du PLUi-HD, une part d'accession abordable (AA) est calculée parmi les logements envisagés dans le diffus (hors des sites de projet), à l'instar de ce qui est déjà effectué pour les LLM. Cette part d'AA est conforme aux taux de mixité sociale imposés au plan de la mixité de l'habitat dans les différents quartiers.
- Dans le POA-H, il est ainsi appliqué une part de 20 % d'AA dans le diffus au sein des secteurs intégrant des quartiers « politique de la ville », c'est-à-dire « Grésilles » et « Fontaine d'Ouche / Raines / Larrey ». Dans les autres secteurs où les objectifs de production de LLM sont plus conséquents, il est appliqué une part d'AA de 10 % dans la programmation de logements en diffus.

Numérotation des sites de projet

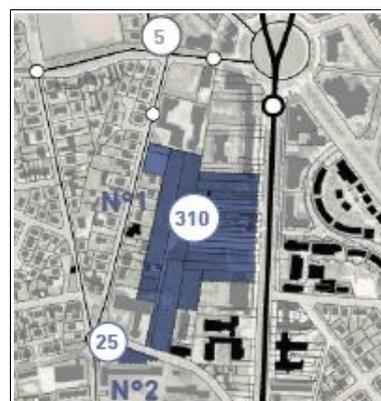
- La présente procédure de modification ne change pas la numérotation des sites de projet figurant dans le PLUi-HD approuvé en décembre 2019, en cas de suppression de sites comme d'ajout de nouveaux sites.
- Ainsi, les numéros des sites de projet supprimés ne sont pas réattribués à des sites existants ou créés. Un nouveau numéro est attribué aux sites de projet créés dans la continuité des sites existants à la date d'approbation du PLUi-HD en décembre 2019.
- A titre d'exemple, le nouveau site « Quantin / Stalingrad » créé par la présente modification prend le numéro 38 qui suit le numéro du dernier site de projet de Dijon (n°37 « CPAM Maret ») bien que ce site n°37 soit supprimé par modification du PLUi-HD.

5.1. Changements apportés dans le quartier Varennes / Toison d'Or / Joffre

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM sites	%	TOTAL AA sites	%	LLM DIFFUS	Total LLM	% LLM	AA DIFFUS	Total AA	% AA	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement	
DIJON / VARENNES / TOISON D'OR / JOFFRE																						
1	Langres / Garden State	3	103	310	125	40	970	120	1 090	290	30	335	31	30%	36	30	12	10%	347	32	310	40 % LLM + 10 % AA
2	Maupassant / Charmette	0,15	167	25	25	-															25	100 % LLM
3	Route d'Ahuy / Venise 2	2,92	27	80	20	20															NR	50 % LA
4	Via Romana	2,87	44	125	20	70															NR	NR
38	Quantin / Stalingrad	0,97	134	130	40	40															130	30 % LLM + 30 % AA
A	Technoparc / Europe	NC	NC	300	60	165															NR	75 % LA / 25 % AA

Site n°1 « Langres / Garden State »

- Le nombre de LLM de ce site est arrondi à 125 (au lieu de 124) dans le POA-H.



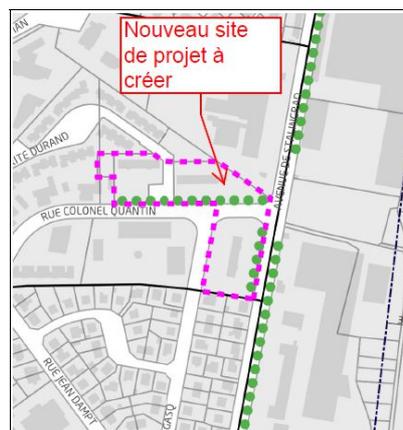
Site n°3 « Route d'Ahuy / Venise 2 »

- Dans le cadre de cette modification le nom de ce site de projet est changé en « Route d'Ahuy / Venise 2 ».
- Considérant que cette opération est amorcée, la programmation du POA-H est mise en cohérence avec la mixité de l'habitat imposée à l'annexe n°1 du règlement relative aux sites de projet.
- Les 50 % de LA sont ainsi transposés dans le POA-H par la programmation de 20 LLM (au lieu de 10) et de 20 AA (au lieu de 35).
- Enfin, l'objectif du nombre de logements est retiré de l'OAP afin d'accorder plus de souplesse dans la mise en œuvre opérationnelle (en revanche, cette programmation est conservée dans le POA-H).



Nouveau site n°38 « Quantin / Stalingrad »

- Le site de projet n°38 « Quantin / Stalingrad » est créé sur les parcelles AL 179, 184, 180, 110, 177 (0,97 ha) réparties en 3 îlots desservis par la rue du Colonel Quantin, l'avenue de Stalingrad, la rue Paul Gasq et la rue Marguerite Durand.
- L'aménagement du site est encadré par une OAP visant à préserver les espaces verts existants et favoriser l'insertion architecturale vis-à-vis de l'environnement (épannelage vis-à-vis du secteur pavillonnaire adjacent).
- Une programmation de 130 logements répartis dont 40 (30 %) de LLM et 40 (30 %) d'AA est inscrite dans le POA-H et traduite dans les OAP (nombre de logements) et le règlement (mixité).
- Par ailleurs, la hauteur applicable au site de projet est augmentée d'un niveau par rapport au plan des hauteurs (15 m au lieu de 12 m) en cohérence avec l'étude de faisabilité.
- Enfin, l'emplacement réservé n°51 est créé au bénéfice de la métropole, d'une largeur de 0,5 m de part et d'autre de la rue Quantin, afin d'élargir le trottoir au droit du nouveau site de projet.



Secteur de projet n°A (Technoparc/Europe)

- Dans la mesure où la mixité de l'habitat de ce grand secteur est réglementée par le plan thématique de l'habitat et non par l'annexe n°1 du règlement, le POA-H doit être mis en cohérence avec les dispositions réglementaires.
- Ainsi, les 75 % de LA dont une part incompressible de 25 % d'AA calculée sur la totalité de la programmation de logements de l'opération sont transposés dans le POA-H par la programmation de 60 LLM (au lieu de 100) et 165 AA (au lieu de 200).



5.2. Changements apportés dans le quartier des Grésilles

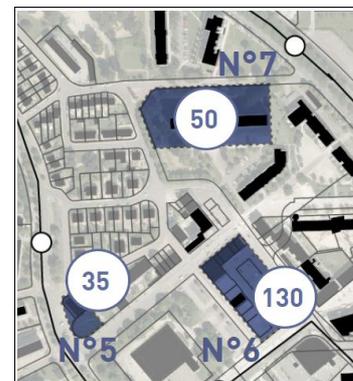
N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM sites	%	TOTAL AA sites	%	LLM DIFFUS	Total LLM	% LLM	AA DIFFUS	Total AA	% AA	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement	
DIJON / GRÉSILLES																						
5	Maison des Médecins	0,11	318	35	-	-	230	50	280	0	0	135	48	0%	0	0	10	20%	145	52	35	NR
6	Bénigne Joly	0,5	160	80	-	40															NR	NR
7	Réaumur	0,75	67	50	-	50															NR	NR
8	Parc Émeraude	0,35	129	45	-	45															45	100 % AA
9	Martyrs de la Résistance	0,33	61	20	-	-															20	NR

Site n°6 « Bénigne Joly »

- La programmation de ce site est réduite à 80 logements dont 40 AA dans le POA-H (au lieu de 130 logements dont 70 AA), conformément aux hypothèses opérationnelles à l'étude.
- La mixité de l'habitat imposée par règlement (50 % AA) ainsi que le nombre de logements fixé par l'OAP pour ce site sont déréglés afin de préserver la souplesse nécessaire à l'opération, située dans un quartier politique de la ville.

Site n°7 « Réaumur »

- La mixité de l'habitat imposée par le règlement (100 % AA) est déréglée afin d'assouplir les conditions applicables à ce site localisé dans un secteur déjà bien doté en logements abordables. La programmation pourra ainsi évoluer vers une part plus importante de logements en accession libre.



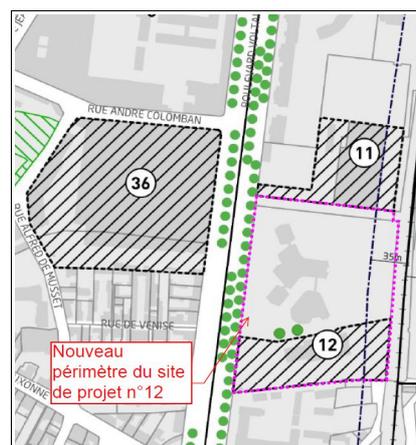
5.3. Changements apportés dans le quartier Université

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM sites	%	TOTAL AA sites	%	LLM DIFFUS	Total LLM	% LLM	AA DIFFUS	Total AA	% AA	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement		
DIJON / UNIVERSITÉ																							
10	Hyacinthe - Vincent	8,17	36*	205	-	25	540	130	670	105	19	140	21	30%	39	144	21	13	10%	153	23	NR	NR
11	Voltaire / Tennis	0,78	109	85	30	40																85	35 % LLM + 45 % AA
12	Voltaire / DREAL	2,7	93	250	75	75																NR	30 % LLM + 30 % AA

* La densité de l'écoquartier Hyacinthe-Vincent est calculée sur la totalité de la programmation de logements (y compris lgts livrés avant 2020)

Site n°12 « DREAL / Voltaire »

- Le site de projet n°12 est étendu aux parcelles BT 96 et 170, portant ainsi sa surface totale à 2,7 ha.
- 250 logements sont programmés dont 75 LLM (30 %) et 75 AA (30 %) dans le POA-H et le règlement (mixité).
- Une OAP élargie à l'échelle du site n°11 et du site n°12 étendu enfin d'encadrer son aménagement.
- En revanche, il n'est pas fixé d'objectif de logements dans l'OAP afin de préserver la souplesse nécessaire au montage de l'opération et notamment les éventuels problèmes techniques liés à la reconversion de la tour.



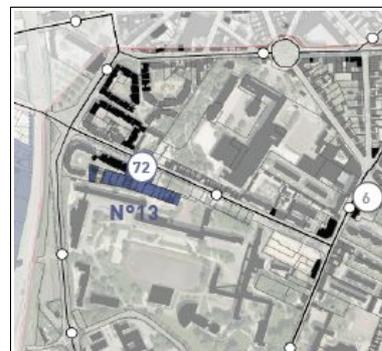
5.4. Changements apportés dans le quartier Chevreur / Parc

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM sites	%	TOTAL AA sites	%	LLM DIFFUS	Total LLM	% LLM	AA DIFFUS	Total AA	% AA	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement		
DIJON / CHEVREUL - PARC																							
13	Daubenton	0,48	146	70	-	25	1475	280	1755	420	28	535	30	25%	70	490	28	28	10%	563	32	70	35 % AA
14	Kennedy / ERDF	1,63	123	200	60	80																200	30 % LLM + 40 % AA
15	Longvic / Parc	0,05	360	18	-	5																29	30 % LA
16	EJDM	19,41	71*	1085	335	350																NR	NR
17	Pointe Mont Blanc	3,18	38	120	25	80																120	20 % LLM + 65 % AA

* La densité de l'écocité Jardin des Maraîchers est calculée sur la totalité de la programmation de logements (y compris lgts livrés avant 2020)

Site n°13 « Daubenton »

- 70 logements sont programmés sur ce site, au lieu de 72, dans le POA-H, en cohérence avec l'objectif inscrit dans les OAP.



Site n°15 « Longvic / Parc »

- Ce site de projet est supprimé (dans le POA-H, les OAP et le règlement) dans la mesure où sa faisabilité à l'horizon 2020-2030 semble peu probable.



Site n°16 « Ecocité Jardin des Maraîchers (EJDM) »

- Le nombre de LLM de ce site est arrondi à 335 (au lieu de 333) pour la période 2020-2030 dans le POA-H.
- Il est précisé dans l'OAP qu'une partie du site de projet sera affectée à l'agriculture urbaine.



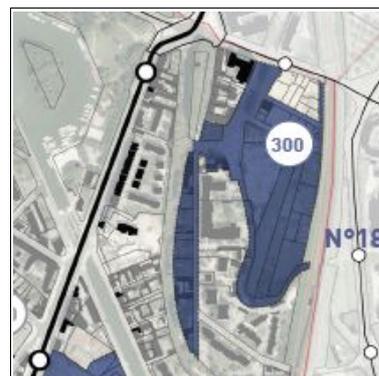
5.5. Changements apportés dans le quartier Bourroches / Port du Canal / Valendons

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM sites	%	TOTAL AA sites	%	LLM DIFFUS	Total LLM	% LLM	AA DIFFUS	Total AA	% AA	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement		
DIJON / BOURROCHES - PORT DU CANAL - VALENDONS																							
18	Pont des Tanneries / Bruges 2	5	60	300	75	75	1925	365	2 290	520	27	535	23	25%	91	611	27	37	10%	572	25	NR	25 % LLM + 25 % AA
19	Arsenal	12,75	120*	1175	265	350																NR	NR
20	Jaurès	0,26	308	80	30																	80	35 % LLM
21	Machureau	0,63	238	150	80																	150	45 % LLM
22	Trémolois	0,27	74	20	10	10																20	100 % LA
23	Corvée	0,12	224	28	28	-																28	100 % LLM
24	SGAP 1 – Rue de Chenôve	1,75	114	200	60	100	200	30 % LLM + 50 % AA															

* La densité de la ZAC Arsenal est calculée sur la totalité de la programmation de logements (y compris lgts livrés avant 2020)

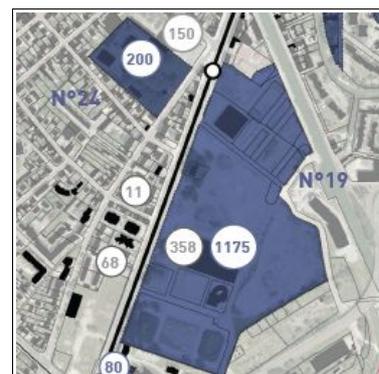
Site n°18 « Pont des Tanneries / Bruges 2 »

- Etant donné que ce site est concerné par une opération en cours, la programmation de logements abordables du POA-H est mise en cohérence avec la part de mixité de l'habitat requise dans l'annexe n°1 du règlement (25 % LLM + 25 % AA).
- Parmi les 300 logements attendus sur ce site de projet, le POA-H prévoit donc 75 LLM (au lieu de 84) et 75 AA (au lieu de 90).



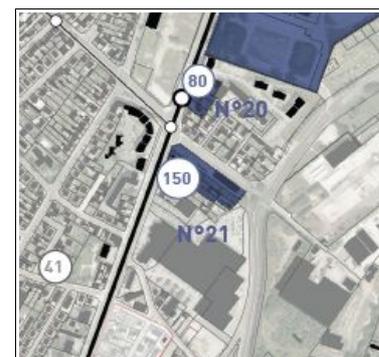
Site n°19 « Arsenal »

- Le nombre de LLM prévu pour la période 2020-2030 sur ce site est arrondi à 265 (au lieu de 266) dans le POA-H.



Site n°21 « Machureau »

- Le nombre de LLM prévu sur ce site est ajusté à 80 (au lieu de 73) dans le POA-H, en cohérence avec la programmation actualisée.



Site n°23 « Corvée »

- Ce site de projet est supprimé (dans le POA-H, les OAP et le règlement) dans la mesure où il n'apparaît pas opportun.



Part de logements en diffus arrondie

- La production de logements en diffus pour ce quartier est arrondie à 365 (au lieu de 367) dans le POA-H.

5.6. Changements apportés dans le quartier Fontaine d'Ouche / Raines / Larrey

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgt/ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM sites	%	TOTAL AA sites	%	LLM DIFFUS	Total LLM	% LLM	AA DIFFUS	Total AA	% AA	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement			
DIJON / FONTAINE D'OUCHE / RAINES / LARREY																								
25	Carrières Blanches	7,27	55*	350	-	175	1310	330	1 640	225	17	415	25	20%	66	291	18	66	20%	481	29	NR	NR	
26	C.C. Fontaine d'Ouche	0,63	192	120	-	-																120	NR	NR
27	Parvex / Parker	3,88	70	270	70	80																270	25 % LLM + 30 % AA	
28	Ex-Amora / Quai Moutarde	1,46	205	300	75	75																NR	NR	
29	Baudinet	0,09	139	12	-	-																12	NR	
30	SGAP 2	1,68	71	120	40	50																120	30 % LLM + 40 % AA	
39	Joliet / Jour de Fête	0,72	208	150	40	35																150	50 % LA	

* La densité de l'opération des Carrières Blanches est calculée sur la totalité de la programmation de logements (y compris lgt livrés avant 2020)

Site n°25 « Carrières Blanches »

- Le nombre de logements prévu pour la période 2020-2030 sur ce site est arrondi à 350 (au lieu de 353) dans le POA-H.



Site n°27 « Parvex / Parker »

- Le nombre de LLM est réévalué à 70 dans le POA-H, au lieu de 50 initialement.
- La part de LLM est ajustée en conséquence dans le règlement littéral à 25 %, au lieu de 15 % dans le PLUi-HD de 2019.



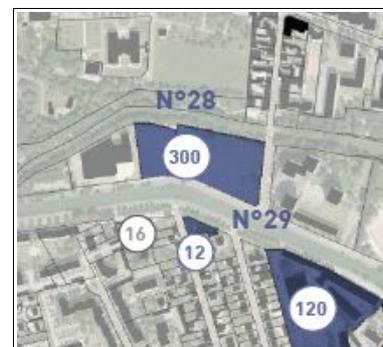
Site n°28 « Ex-Amora / Quai Moutarde »

- Le nombre de LLM est revu à 75 (au lieu de 100) et le nombre d'AA est abaissé à 75 (au lieu de 120) dans le POA-H, en cohérence avec l'évolution de la programmation prévisionnelle.

- Le site est renommé « Ex-Amora / Quai Moutarde » (au lieu d'Ex-Amora).

Site n°29 « Baudinet »

- Ce site de projet est supprimé dans le POA-H, les OAP et le règlement pour favoriser la réalisation d'un nouvel espace vert.
- Cet espace vert fera l'objet d'un classement en espace d'intérêt paysager et écologique (EIPE) au document graphique de Dijon.



Nouveau site n°39 « Joliet / Jour de Fête »

- Le site de projet n°39 « Joliet / Jour de Fête » est créé sur la parcelle EV 349 (0,72 ha) à l'angle de la rue Joliet et de la rue de l'Arquebuse.
- Une OAP est réalisée afin d'encadrer l'aménagement du site.
- 150 logements sont programmés dont 40 LLM et 35 AA, traduits dans le POA-H, les OAP et le règlement (50 % LA).
- La hauteur est déréglémentée au profit d'une prescription textuelle de l'OAP visant à favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement urbain, afin de préserver le potentiel de créativité architecturale.
- La part d'espaces verts du règlement littéral est également déréglémentée afin de tenir compte du parking en sous-sol existant rendant difficile la réalisation d'espaces verts de pleine terre. Cette disposition est néanmoins compensée par une prescription de l'OAP favorisant la végétalisation du site.



5.7. Changements apportés dans le quartier Maladière / Drapeau / Clemenceau

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM sites	%	TOTAL AA sites	%	LLM DIFFUS	Total LLM	% LLM	AA DIFFUS	Total AA	% AA	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement																	
DIJON / MALADIÈRE – DRAPEAU - CLEMENCEAU																																						
31	Marbotte	0,35	141	50	20	30	145	300	445	65	45	80	18	30%	90	155	35	30	10%	110	25	50	NR															
	Pointe																																				NR	NR
32	Drapeau	0,08	199	15	15																																	
33	Caserne Vaillant	3,43	82	200	80	120																200	NR															
34	Marguerites	0,59	136	80	30	50																80	NR															

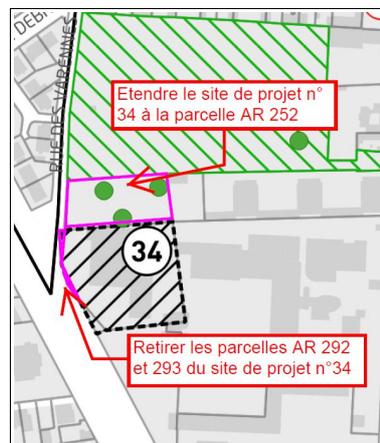
Site n°33 « Caserne Vaillant »

- Ce site de projet habitat est supprimé et remplacé par le nouveau site de projet n°17 à vocation économique et métropolitaine (modification détaillée à la fin de la présente note).
- Par conséquent, les 120 logements par mobilisation de l'existant précédemment fléchés sur ce site opérationnel sont supprimés du POA-H.



Site n°34 « Marguerites »

- Le périmètre du site de projet est redimensionné en cohérence avec l'assiette foncière de la maison de retraite dans le POA-H, les OAP et les documents graphiques (cf. plan ci-contre).
- La surface de ce site passe ainsi de 0,41 ha à 0,59 ha.
- L'OAP de ce site est actualisée pour prendre en compte l'intégration de la parcelle AR 252 intégrant 3 arbres remarquables protégés (arbres isolés) :
 - extension du traitement paysager en front de rue ;
 - création d'un espace vert pour valoriser les 3 grands arbres, en interface du parc du Drapeau.
- Par ailleurs, la part d'espaces verts du site de projet est réévaluée à une part de pleine terre (PLT) de 0,2 et à un coefficient de biotope par surface (CBS) de 0,4 au lieu de PLT 0,1 / CBS 0,3.

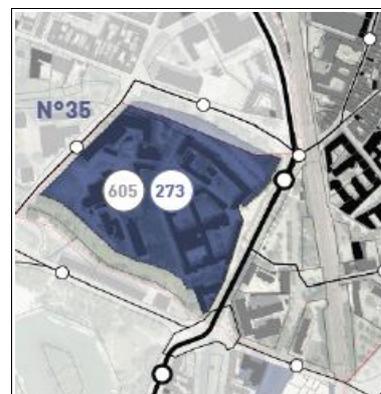


5.8. Changements apportés dans le quartier Centre-ville

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM sites	%	TOTAL AA sites	%	LLM DIFFUS	Total LLM	% LLM	AA DIFFUS	Total AA	% AA	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement		
DIJON / CENTRE-VILLE																							
35	CIGV	6,47	136*	270	50	50														NR	NR		
36	Terrot	2,52	238	600	300	60	870	550	1 420	350	40	110	8	32%	180	530	37	55	10%	165	12	NR	NR
37	CPAM-MARET	0,29	399	69	29	29														PSMV	PSMV		

Site n°35 « Cité internationale de la gastronomie et du vin (CIGV) »

- Le nombre de logements prévu pour la période 2020-2030 sur ce site est arrondi à 270 (au lieu de 273) dans le POA-H.
- De même, le nombre de LLM est arrondi à 50 (au lieu de 54) et le nombre d'AA est réévalué à 50 (au lieu de 38).



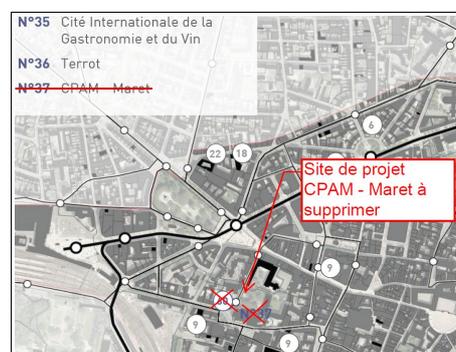
Site n°36 « Terrot »

- Le nombre de logements est réévalué à 600 (au lieu de 527) dans le POA-H, en cohérence avec la programmation actuelle, composée en très large partie de résidences gérées (EPHAD, résidences seniors et étudiantes, etc.).
- Le nombre de logements en accession abordable est revu à 60 (au lieu de 50) dans le POA-H.
- Le nombre de logements requis dans l'OAP et la part de mixité de l'habitat du règlement sont déréglementés afin de tenir compte des particularités de ce permis d'aménager (opération en cours composée d'une part importante de logements en résidences gérées).



Site n°37 « CPAM - Maret »

- Le site de projet n°37 situé rue du Docteur Maret, dans le secteur sauvegardé de Dijon, a fait l'objet d'un permis de construire pour la transformation du bâtiment de bureaux en hôtel.
- Il y a donc lieu de le supprimer du POA-H.
- Par conséquent, les 60 logements par mobilisation de l'existant précédemment fléchés sur ce site opérationnel sont supprimés du POA-H.



5.9. Somme des changements apportés à la programmation de Dijon

La somme des ajustements apportés dans le cadre de la modification aboutit aux changements suivants sur la programmation globale de la commune à l'horizon 2020-2030 :

- une programmation totale de 9 910 logements, contre 9 765 précédemment ;
- 7 465 logements (75 % du total) programmés en sites de projet (et secteurs de projet), contre 7 318 (75 %) précédemment ;
- 2 445 logements (25 % du total) programmés en diffus, contre 2 247 (25 %) précédemment ;
- 2 643 logements à loyer modéré (LLM) programmés, soit 27 % du total, contre 2 696 LLM (28 %) précédemment ;
- 2 568 logements en accession abordable (AA) programmés, soit 26 % du total, contre 2 438 AA (25 %) précédemment ;
- 872 logements par mobilisation de l'existant (9 % de la production), inchangés par rapport au POA-H

avant modification ;

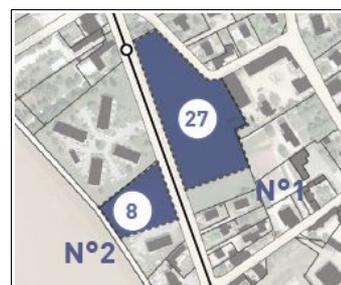
- A noter que sur les 872 logements par mobilisation de l'existant 150 sont prévus au sein des sites de projet (contre 400 initialement) et 722 en diffus (contre 472 initialement).

6. Changements apportés à Féney

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM	%	TOTAL AA	%	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement
FENAY															
1	Coeur de village	0,85	29	25	10	0	115	10	125	36	29	40	32	25	NR
2	Route de Dijon	0,47	21	10		10								10	100 % AA
3	rue Basse / Lavoir	2,1	19	40	10	10								40	25 % LLM + 25 % AA
4	Chassagne	1,5	27	40	16	20								NR	NR

Site n°1 « Coeur de village »

- Le nombre de logements du POA-H est mis en cohérence avec le nombre de logements des OAP : il est ainsi inscrit 25 logements au lieu de 27.
- La part de mixité de l'habitat du règlement (40 % LA) est supprimée afin de ménager plus de souplesse dans la programmation de logements de cette opération contribuant au renforcement de la centralité communale.
- Une programmation de 10 LLM est néanmoins conservée dans le POA-H (au lieu de 10 LLM et 3 AA initialement).



Site n°2 « Route de Dijon »

- Le nombre de logements est arrondi à 10 dans le POA-H et les OAP, en cohérence avec la notion de compatibilité.

Site n°4 (Chassagne) au lieu-dit de la Petite Tuilerie

- En cohérence avec le principe de compatibilité, la programmation de 38 logements est arrondie à 40 dans le POA-H.
- La programmation de logements abordables est réajustée par rapport à la programmation actualisée du permis d'aménager en cours (16 LLM + 20 AA au lieu de 20 AA et 16 LLM).
- Par ailleurs, dans la mesure où ce site de projet fait l'objet d'une opération en cours, la présente modification vise à déréglementer la mixité de l'habitat (comme c'est déjà le cas pour le nombre de logements dans les OAP).



Ajustement pour conserver la programmation globale inchangée

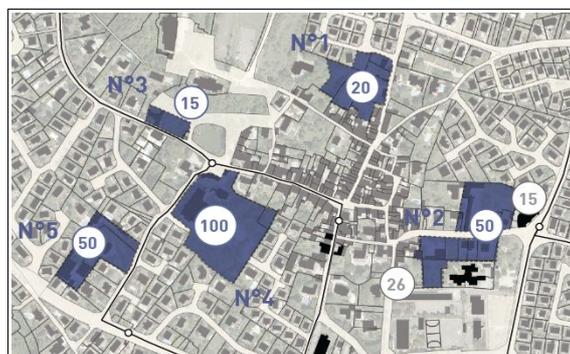
- La part de logements en diffus est réduite à 10 (au lieu de 12) afin de maintenir la programmation totale de 125 logements sur la période 2020-2030.

7. Changements apportés à Fontaine-lès-Dijon

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lpts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM	%	TOTAL AA	%	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement
FONTAINE-LES-DIJON															
1	Presbytère	0,7	29	20	20		530	80	610	410	67	0	0	20	100 % LLM
2	Faubourg Saint Martin	1,13	44	50	50									50	100 % LLM
3	Hôtel	0,15	100	15										15	NR
4	Clinique	1,4	71	100	60									100	60 % LLM
5	14 rue des Créots	0,67	75	50	18									NR	35 % LLM
6	Grande Fin	7,5	NC	200	100									200	50 % LLM
7	45 rue de Dijon	0,29	69	20	20									NR	100 % LLM
8	74 rue de Dijon	0,09	222	20	20									NR	100 % LLM
9	96 rue du Faubourg St Martin	0,11	182	20	20									NR	100 % LLM
10	2 allée des Églantiers	0,15	33	5	5									NR	100 % LLM
11	8 rue des Mazières	0,07	143	10	10									NR	100 % LLM
12	111 rue de Jouvence	0,06	250	15	15									NR	100 % LLM
13	rue du Morvan	0,08	63	5	5									NR	100 % LLM
<i>Nota : LLM programmés en diffus sur la période 2020-2030</i>					67										

Sites n°2 « Faubourg Saint Martin », n°3 « Hôtel » et n°4 « Clinique »

- Le bonus de hauteur est supprimé des sites n°2, 3 et 4 dans le règlement.
- Il s'agit ainsi d'améliorer l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement urbain présentant de forts enjeux patrimoniaux : le centre ancien est couvert par un site patrimonial remarquable (SPR).
- Cette modification est sans effet sur la programmation de logements.



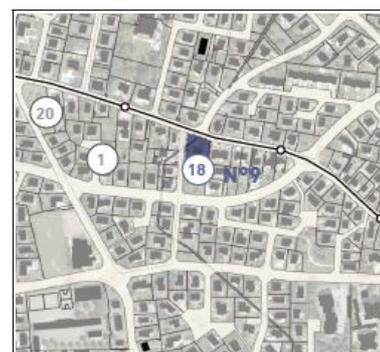
Site n°8 « 74 rue de Dijon »

- Le nombre de logements est actualisé par rapport au permis de construire en cours, qui prévoit 22 LLM, arrondi à 20 (au lieu de 27 LLM initialement).



Site n°9 « 96 rue du Faubourg St Martin »

- Le nombre de logements est arrondi à 20 LLM (au lieu de 18 LLM initialement).



Site n°12 « 111 rue de Jouvence »

- Le nombre de logements est ajusté à 15 LLM (au lieu de 14 LLM initialement), en cohérence avec le nombre de logements financés.



Site n°13 «rue de Morvan »

- Le nombre de logements est arrondi à 5 LLM (au lieu de 6 LLM initialement).



Ajustement pour conserver la programmation globale inchangée

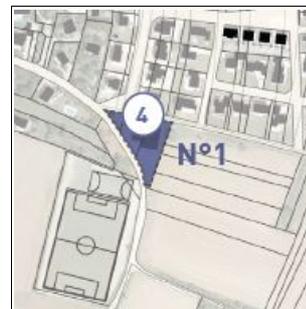
- Le nombre de logements en diffus est augmenté à 80 (au lieu de 75) afin de maintenir la programmation totale de 610 logements sur la période 2020-2030.
- Le nombre de LLM en diffus est réévalué à 67 (au lieu de 63) afin de conserver le nombre global de LLM sur la période 2020-2030 arrondi à 410 (au lieu de 411).

8. Changements apportés à Hauteville-lès-Dijon

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM	%	TOTAL AA	%	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement
HAUTEVILLE-LES-DIJON															
1	Chambertin	0,2	25	5			65	5	70	10	14	15	21	5	NR
2	Vergers / Riottes	0,27	19	5										5	NR
3	Fort / Riottes	0,47	11	5		5								5	100 % AA
4	Ext. rue du Fort	2,36	19	45	10	10								45	20 % LLM + 20 % AA
5	Changey	0,29	17	5										NR	NR

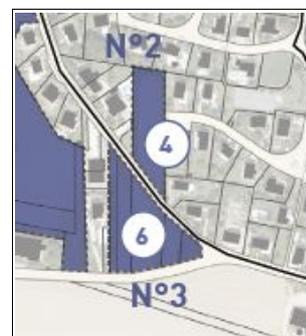
Site n°1 « Chambertin »

- le nombre de logements du site n°1 est arrondi à 5 dans le POA-H et les OAP, en cohérence avec la notion de compatibilité.



Sites n°2 « Vergers / Riottes » et n°3 « Fort / Riottes »

- le nombre de logements des sites n°2 et n°3 est arrondi à 5 dans le POA-H et les OAP, en cohérence avec la notion de compatibilité.



Site n°5 « Changey »

- le nombre de logements du site n°5 est arrondi à 5 dans le POA-H, néanmoins il est déréglémenté dans les OAP dans la mesure où ce site de projet fait l'objet d'une opération d'aménagement en cours de finalisation.



Ajustement pour conserver la programmation globale inchangée

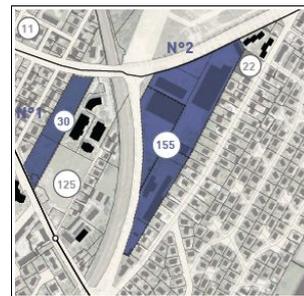
- La part de logements en diffus est réduite à 5 (au lieu de 8) afin de maintenir la programmation totale de 70 logements sur la période 2020-2030.

9. Changements apportés à Longvic

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM	%	TOTAL AA	%	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement
LONGVIC															
1	Dijon / Kennedy	0,79	38	30		10	760	50	810	115	14	330	41	30	30 % AA
2	Chicago	3,25	48	155	30	60								155	60 % LA
3	Pommerets / Poussots	5,57	41	230	45	80								230	50 % LA
4	Écoquartier Valentin	10	16	155		40								155	25 % LA
5	Prévôts	0,14	71	10										10	NR
6	Saint-Pierre	0,75	13	10		10								10	100 % AA
7	Guynemer	2,38	71	170	40	130								170	NR

Site n°2 « Chicago »

– La part de mixité de l'habitat de l'annexe n°1 (sites de projet) du règlement est mise en cohérence avec la programmation de logements abordables du POA-H : il est imposé 60 % de LA au lieu des 50 % requis initialement.



Site n°3 « Pommerets / Poussots »

– La prescription textuelle de l'OAP des Pommerets / Poussots, relative au schéma de circulation en direction du Nord du site, est précisée de la façon suivante :

« Préserver la réalisation ultérieure d'un maillage viaire automobile, piéton et cyclable en direction du boulevard de Chicago via la rue Philippe Guignard et/ou la rue René Coty. En cas de réalisation d'une voirie reliant la rue Guignard, un écran végétal sera réalisé à l'arrière des terrains de la rue Jules Ferry ».

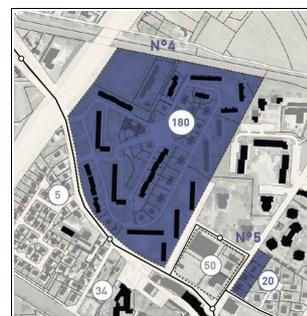
– Cette modification est sans effet sur la programmation de logements.



Site n°4 « Ecoquartier Valentin »

– Le nombre de logements du site de projet est revu à 155 au lieu de 180 dans le POA-H et l'OAP conformément à la programmation actuellement en cours.

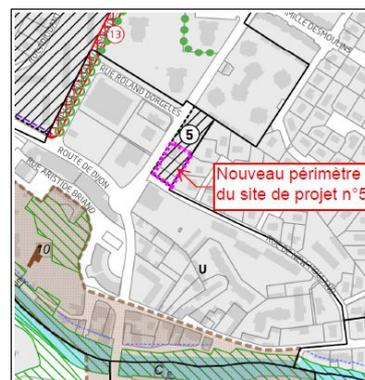
– La part de mixité de l'habitat est réévaluée à 25 % de LA (au lieu de 20 %) conformément aux 40 logements en accession abordable inchangés dans le POA-H.



Site n°5 « Prévôts »

– Le périmètre du site est limité aux 3 parcelles non bâties (BP 3, 304, 305) réduisant ainsi sa surface de moitié (0,14 ha au lieu de 0,28 ha).

– Proportionnellement avec la réduction de l’emprise du site, le nombre de logements du site est revu à 10, au lieu de 20, dans le POA-H et l’OAP.



Ajustement pour conserver la programmation globale inchangée

– La programmation en diffus est portée à 50 logements dans le POA-H afin de conserver l’objectif global de production de 810 logements à l’horizon 2020-2030.

– La production de logements par mobilisation de l’existant est réévaluée à 7, au lieu de 5 initialement, en cohérence avec l’augmentation du nombre de logements en diffus.

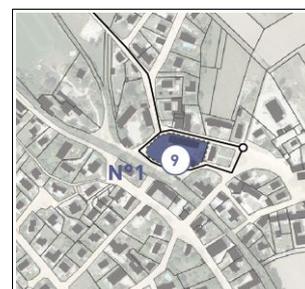
10. Changements apportés à Magny-sur-Tille

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM	%	TOTAL AA	%	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement
MAGNY-SUR-TILLE															
1	Mairie	0,27	37	10		5	55	15	70	5	7	25	36	10	NR
2	Château	0,27	37	10		10								10	100 % AA
3	Chapelle / Jeannin	0,23	22	5										5	NR
4	Corvée Verte Nord	0,67	22	15	5	5								15	50 % LA
5	rue de Malte	0,47	21	10		5								10	50 % LA
6	Abbayotte	0,32	16	5		0								5	NR

Site n°1 « Mairie »

– Le nombre de logements est arrondi à 10 dont 5 en AA (contre 9 logements dont 3 LLM initialement) dans le POA-H.

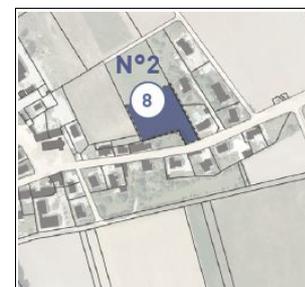
– Le nombre de logements est ajusté à 10 dans les OAP en cohérence avec le POA-H.



Site n°2 « Château »

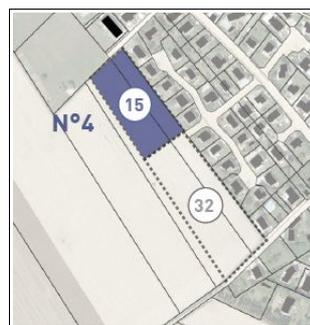
– Le nombre de logements est arrondi à 10 (contre 8 initialement) dont 10 en AA dans le POA-H.

– Le nombre de logements est également ajusté à 10 dans les OAP.



Site n°4 « Corvée Verte Nord »

- Les logements abordables (4 LLM et 4 AA) sont arrondis à 5 LLM et 5 AA dans le POA-H.



Site n°6 « Abbayotte »

- Le nombre de logements est arrondi à 5 (contre 6 initialement) dans le POA-H et les OAP.
- De plus, compte tenu de la programmation réduite, les logements abordables sont supprimés (3 AA prévus initialement) dans le POA-H et la part de mixité de l’habitat du règlement est déréglementée.



Ajustement pour conserver la programmation globale inchangée

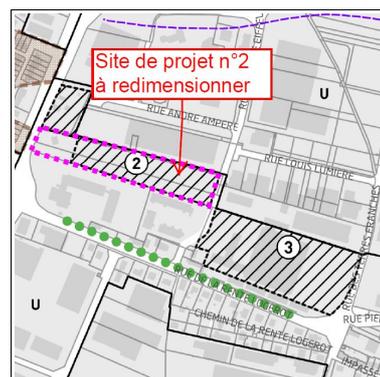
- La part de logements en diffus est réduite à 15 (au lieu de 17) afin de maintenir la programmation totale de 70 logements sur la période 2020-2030.

11. Changements apportés à Marsannay-la-Côte

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM	%	TOTAL AA	%	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement
MARSANNAY-LA-COTE															
1	Langevin	0,75	20	15	15		200	0	200	100	50	25	13	15	100 % LLM
2	Route de Beaune	1,12	40	45	30	0								45	65 % LLM
3	Rente Logerot	2,06	NC	20	20	0								60	50 % LLM
4	Pièce Cornue	1,4	86	120	35	25								120	30 % LLM + 20 % AA
5	Centre technique	0,55	28	15	15									15	100 % LLM

Site n°2 « route de Beaune »

- Le nombre de LLM est réévalué à 30 (au lieu de 25) dans le respect des dispositions de la loi SRU et la part de mixité du règlement est revue à 65 % de LLM en cohérence avec cette nouvelle programmation.
- Le nombre d’AA programmé dans le POA-H est mis en cohérence avec l’annexe n°1 (sites de projet) du règlement, qui n’en impose pas : les 10 AA programmés dans le POA-H sont supprimés.
- La présente modification vise également à corriger une incohérence sur l’emprise du site de projet entre les OAP et le document graphique communal :
 - le périmètre est redimensionné pour exclure la station service route de Beaune, qui a été entièrement refaite dernièrement, et y inclure le terrain d’assiette de l’ex-pisciniste en front de rue ;
 - l’emprise de l’ex-pisciniste avait fait l’objet d’un projet d’immeuble de bureaux qui a finalement été abandonné ;
 - Le nouveau périmètre est ainsi réduit à 1,12 ha (contre 1,31 initialement) avec une programmation de logements inchangée ;
 - cet ajustement porte à la fois sur le POA-H, les OAP et le document graphique de Marsannay-la-Côte.



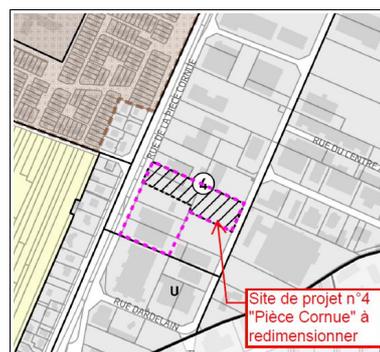
Site n°3 « Rente Logerot »

- L'objectif total de production de logements reste inchangé à 60 logements dans les OAP. Ce chiffre est réévalué à 20 logements dans le POA-H correspondant à une première tranche d'aménagement du site à l'horizon 2020-2030. Les logements restants (40) feront l'objet d'une ou plusieurs tranches ultérieures.
- Ce phasage est inscrit dans le POA-H pour davantage de clarté pour les porteurs de projet.
- L'affichage de 20 LLM est maintenu à l'horizon 2020-2030 dans le POA-H en cohérence avec la loi SRU et la part de mixité du règlement est revue à 50 % de LLM conformément à cette nouvelle programmation.



Site n°4 « Pièce Cornue »

- Afin d'amorcer la requalification de l'entrée Sud et de favoriser un projet plus cohérent, il est proposé d'étendre le site de projet n°4 aux premières parcelles classées en secteur de mutation du plan des fonctions urbaines. Le site de projet passe ainsi d'une superficie de 0,66 ha à 1,4 ha.
- D'après l'analyse globale des besoins en matière de LLM au regard des impératifs de la loi SRU et l'étude de faisabilité réalisée, il est proposé un objectif de 120 logements (densité de 86 lgts / ha) dont 35 LLM et 25 AA dans le POA-H.
- Cette programmation est déclinée dans les OAP (120 logements) et le règlement littéral (30 % LLM + 20 % AA).
- Par ailleurs, les prescriptions de l'OAP sont revues en cohérence avec le nouveau périmètre et le positionnement du site de projet en avant-poste de la mutation de l'entrée Sud.



Site n°5 « Centre technique »

- Ce site de projet est supprimé des différentes pièces du PLUi-HD (POA-H, OAP, règlement) dans la mesure où ce bâtiment reste nécessaire au fonctionnement des services communaux de Marsannay-la-Côte.



Ajustement pour conserver la programmation globale inchangée

- La part de logements en diffus est réduite à 0 (au lieu de 40) afin de maintenir la programmation totale de 200 logements sur la période 2020-2030.
- En conséquence de cette programmation nulle en diffus, l'objectif de création de logements par mobilisation de l'existant (5 logements en diffus) est supprimé.
- Il est à noter que la programmation ainsi modifiée préserve la capacité de la commune à atteindre les objectifs de l'article 55 de la loi SRU.

12. Changements apportés à Neuilly-Crimolois

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTA LLM	%	TOTA LAA	%	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement
NEUILLY-CRIMOLOIS															
1	Rue Nationale	1,04	19	20		15	80	35	115	15	13	30	26	20	75 % AA
2	Clos des Genêts 1 et 2	4,44	25*	30	15	15								NR	NR
3	Corneille	1,18	25	30										30	NR
* La densité des lotissements Clos des Genêts 1 et 2 est calculée sur la totalité de la programmation de logements (y compris lgts livrés avant 2020)															

Site n°2 « Clos des Genêts 1 et 2 »

- Le nombre de logements dont la livraison est prévue entre 2020 et 2030 est arrondi à 30 dont 15 LLM dans le POA-H (au lieu de 31 logements dont 16 LLM initialement).



Site n°3 « Corneille »

- La programmation est réduite à 30 logements libres (au lieu de 40 logements libres) dans le POA-H et les OAP en cohérence avec la programmation à l'étude.



Ajustement pour conserver la programmation globale inchangée

- La part de logements en diffus est augmentée à 35 (au lieu de 24) afin de maintenir la programmation totale de 115 logements sur la période 2020-2030.

13. Changements apportés à Ouges

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM	%	TOTAL AA	%	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement
OUGES															
1	Cornouiller / Canal	0,95	26	25	10	10	100	0	100	20	20	30	30	25	80 % LA
2	En Brugnois	0,44	23	10		5								10	50 % LA
3	Centre 1	0,16	63	10	10									NR	NR
4	Fontaine	0,28	36	10										10	NR
5	Centre 2	0,34	29	10										10	NR
6	Charles de Gaulle 1	0,18	28	5										5	NR
7	Rue des Fleurs	0,37	14	5										5	NR
8	Charles de Gaulle 2	0,16	63	10		0								10	NR
9	Rue de l'Abbaye	0,31	16	5		5								5	100 % LA
10	Abbaye / Fleurs	0,27	37	10	0	10								10	100 % AA

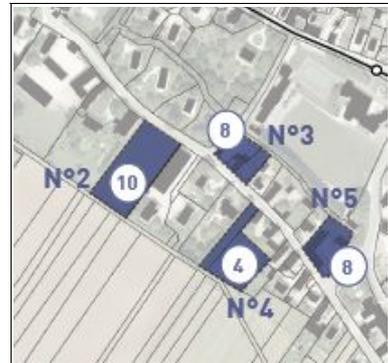
Site n°1 « Cornouiller / Canal »

- Le nombre de logements abordables du POA-H est mis en cohérence avec la part requise dans le règlement (40 % LLM + 40 % AA) : il est ainsi programmé 10 LLM + 10 AA (au lieu de 10 LLM et 15 AA).
- Par ailleurs, une souplesse est introduite dans le règlement littéral dans la répartition entre les logements en accession abordable et les logements à loyer modéré : il est imposé 80 % LA (au lieu de 40 % LLM + 40 % AA).



Site n°3 « Centre 1 »

- Le nombre de logements est arrondi à 10 LLM (contre 8 LLM initialement) dans le POA-H et les OAP.
- Afin de tenir compte du permis de construire délivré sur ce site de projet, la mixité de l'habitat est dérèglementée dans le règlement littéral.



Site n°4 « Fontaine »

- Le nombre de logements est réévalué à 10 logements libres dans le POA-H et les OAP (contre 4 logements libres initialement).



Site n°5 « Centre 2 »

- Le nombre de logements est arrondi à 10 (contre 8 initialement) dans le POA-H et les OAP.

Site n°6 « Charles de Gaulle 1 »

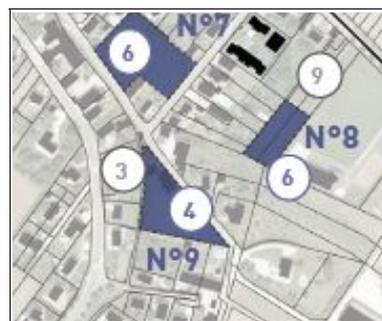
- Le nombre de logements est arrondi à 5 (contre 4 initialement) dans le POA-H et les OAP.

Site n°7 « Rue des Fleurs »

- Le nombre de logements est arrondi à 5 (contre 6 initialement) dans le POA-H et les OAP.

Site n°8 « Charles de Gaulle 2 »

- Le nombre de logements est réévalué à 10 logements libres (contre 6 AA initialement) dans le POA-H et les OAP.
- La mixité de l'habitat du règlement littéral est dérèglementée en conséquence.

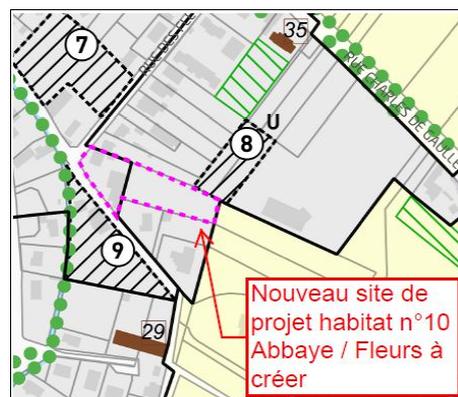


Site n°9 « Rue de l'Abbaye »

- Le nombre de logements est arrondi à 5 AA (contre 4 AA initialement) dans le POA-H et les OAP.

Site n°10 « Abbaye / Fleurs »

- Un nouveau site de projet d'une surface de 0,27 ha est créé sur la parcelle BB 89 à l'angle de la rue de l'Abbaye et de la rue des Fleurs et la programmation de 10 logements en accession abordable y est inscrite dans le POA-H.
- Cette programmation est reportée dans les OAP (nouveau site affichant 10 logements), le règlement littéral (100 % AA) et ses documents graphiques (périmètre).



Ajustement de la part de diffus

- La part de logements en diffus est réduite à 0 (au lieu de 10) afin de tenir compte de l'augmentation déjà substantielle de la programmation de logements de la commune (passant de 85 à 100) sur la période 2020-2030.
- En conséquence de cette programmation nulle en diffus, l'objectif de création de logements par mobilisation de l'existant (4 logements en diffus) est supprimé.

14. Changements apportés à Plombières-lès-Dijon

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM	%	TOTAL AA	%	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement
PLOMBIERES LES DIJON															
1	Maximarché	0,34	74	25	10	5	315	10	325	35	11	100	31	25	60 % LA
2	VNF	0,48	63	30										30	NR
3	Entre deux rives	0,58	60	35		20								35	NR
4	Sodipal	2,4	73	175	25	60								175	45 % LA
5	Poste	0,12	125	15		15								15	100 % AA
6	Route de Dijon	0,23	65	15										15	NR
7	Auberge du lac	0,17	118	20										20	NR

Site n°1 « Maximarché »

- La part de logements abordables requise par l'annexe n°1 (sites de projet) du règlement est mise en cohérence avec la programmation du POA-H tout en maintenant de la souplesse dans la répartition entre accession abordable et logements à loyer modéré : il est ainsi imposé 60 % de LA au lieu des 50 % de LA requis initialement.

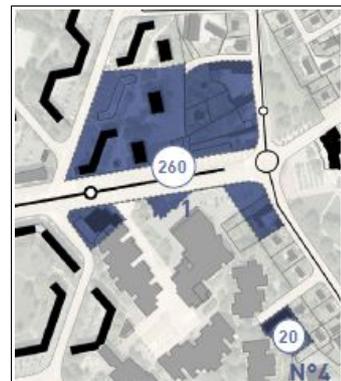


15. Changements apportés à Quetigny

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM	%	TOTAL AA	%	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement
QUETIGNY															
1	ZAC Cœur de Ville	3,91	66	260	40	65	495	35	530	80	15	135	25	260	NR
2	Montessori	0,52	77	40										NR	NR
3	Boomerang	0,35	86	30		30								NR	100 % AA
4	Rue des Prairies	0,2	100	20										20	NR
5	ENITA	1,6	63	100	30	30								100	60 % LA
6	Ateliers municipaux	1,12	40	45	10	10								45	40 % LA

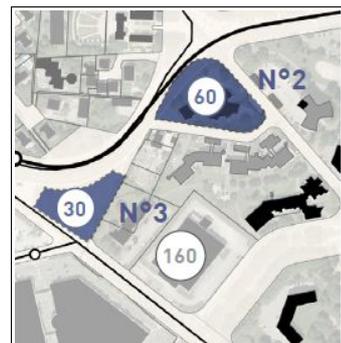
Site n°1 « ZAC Cœur de ville »

- Le nombre de logements en accession abordable (AA) est réduit à 65 (au lieu de 73) dans le POA-H, conformément à l'évolution de la programmation de cette opération.



Site n°2 « Montessori »

- Le nombre de logements est réduit à 40 (au lieu de 60) dans le POA-H en cohérence avec l'évolution de la programmation de cette opération.



Ajustement pour conserver la programmation globale inchangée

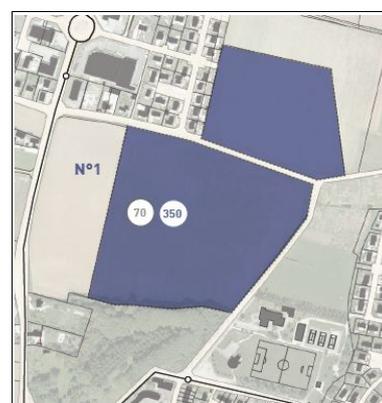
- Le nombre de logements en diffus est porté à 35 (au lieu de 15) afin de maintenir la programmation totale de 530 logements sur la période 2020-2030.

16. Changements apportés à Sennecey-lès-Dijon

N° du site	Nom du site	Surface (ha)	Densité (lgts / ha)	LOGTS sites	LLM	AA	TOTAL SITES	DIFFUS	TOTAL LOGTS	TOTAL LLM	%	TOTAL AA	%	Nb logts OAP	Mixité habitat règlement
SENNECEY-LES-DIJON															
1	ZAC des Fontaines	13,39	29*	350	50	10	380	10	390	60	15	40	10	NR	NR
2	Fort de Sennecey	4,7	17**	30***		30								80	15 % LLM + 35 % AA
3	Les deux Fermes	1,71	18	30	10									30	30 % LLM
* La densité de la ZAC des Fontaines est calculée sur la totalité de la programmation de logements (y compris lgts livrés avant 2020)															
** La densité du site de projet n°2 est calculée sur la base de 80 logements attendus sur la totalité du périmètre du site de projet, au-delà de 2030															
*** Nota : le différentiel entre la programmation du POA-H et la déclinaison réglementaire du site de projet n°2 s'explique par un phasage au-delà de la période de référence du POA-H (2020-2030)															

Site n°1 « ZAC des Fontaines »

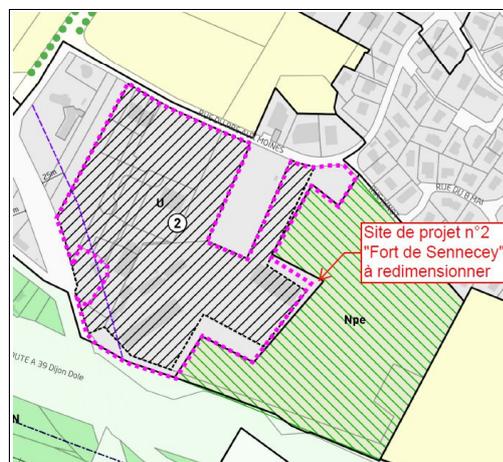
- Le nombre de logements à loyer modéré (LLM) est arrondi à 50 (au lieu de 47) dans le POA-H.



Site n°2 « Fort de Sennecey »

- Le site de projet est classé en zone à urbaniser (AU) afin d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité du site.

- Le périmètre du site de projet est redimensionné afin de le rendre plus opérationnel en retirant un terrain non mutable et en ajustant ses limites en bordure du monument historique du Fort (parties antérieurement classées en zone U mais non comprises dans le site de projet). Sa surface passe ainsi de 4,5 ha à 4,7 ha (+ 2 000 m²).



- La zone naturelle destinée aux équipements publics (Npe) et l'EIPE couvrant le fort sont légèrement étendus afin d'inclure la totalité de l'emprise du monument historique.

- L'OAP du site est complétée et revue notamment pour afficher un objectif de 80 logements qui pourra être revu à la baisse en cas de mixité fonctionnelle (programme mêlant tertiaire et logements).

- La mixité de l'habitat est actualisée afin d'imposer une part de 50 % de logements abordables dans le règlement dont 35 % AA (correspondant à 30 logements) et 15 % de LLM (correspondant à 10 logements) au lieu de 15 % AA + 20 % LLM.

- La programmation de logements du POA-H reste inchangée à 30 AA : il s'agit d'afficher une première tranche d'aménagement dont les logements pourraient être livrés d'ici 2030 mais de garder à l'esprit que la majorité des logements sera livrée au-delà de cette échéance.

- Ce phasage est inscrit dans le POA-H pour donner davantage de clarté aux porteurs de projet.

17. Changements apportés à la programmation globale de la métropole

La somme des ajustements apportés dans le cadre de la modification aboutit aux changements suivants sur la programmation globale de la métropole à l'horizon 2020-2030, en cohérence avec les grands objectifs du PADD et du POA-H :

- une programmation totale de 16 305 logements, contre 16 200 précédemment ;
- 13 245 logements (81 % du total) programmés en sites de projet (et en secteurs de projet), contre 13 271 (82 %) précédemment ;
- 3 060 logements (19 % du total) programmés en diffus, contre 2 929 (18 %) précédemment ;
- 4 026 logements à loyer modéré (LLM) programmés, soit 25 % du total, contre 4 085 (25 %) dans la version antérieure ;
- 4 136 logements en accession abordable (AA) programmés, soit 25 % du total, contre 4 043 AA (25 %) précédemment ;
- 9 910 logements dans la commune de Dijon (61 % du total), contre 9 765 logements (60 % du total) précédemment ;
- 1 765 logements dans les communes de Chenôve et Longvic (11 % du total), sans changement par rapport à la version antérieure ;
- 1 000 logements par mobilisation de l'existant (6 % de la production), inchangés par rapport au POA-H avant modification.

III- AMÉLIORATIONS RÉDACTIONNELLES DU POA-H ET DU RÈGLEMENT LITTÉRAL

1. Programmation d'orientations et d'actions habitat - POA-H (pièce 3.1)

Fiche action 3 - Favoriser le développement de l'accession abordable à la propriété, dans le neuf et dans le parc existant

- Pages 13-14 : préciser à quel moment doivent être fournis les justificatifs de la production de logements en accession abordable de type « non réglementés ».

2. Règlement littéral (pièce 5.1)

2.1. Sommaire et dispositions générales

Sommaire

- Page 3 : corriger le titre de l'annexe n°3 dans le sommaire en cohérence avec son appellation dans le reste du règlement littéral : « Liste des essences végétales recommandées, invasives et problématiques » et non pas « Liste des essences végétales recommandées, envahissantes et problématiques ».

Composition du règlement

- Page 4 : réorganiser l'ordre des documents graphiques en fonction de leur ordre dans le dossier.

Division du territoire en zones

- Page 5 : ajouter une mention au secteur Nc manquant.

2.2. Dispositions particulières

Espaces d'intérêt paysager et écologique

- Page 9 : rappeler que les aménagements et ouvrages paysagers sont dans tous les cas admis au sein des EIPE, en veillant au maintien d'un couvert arboré similaire à la situation initiale ;
- Page 9 : préciser que seules les aires de stationnement perméables ou semi-perméables et les voies d'accès sont autorisées en zone U au sein des EIPE.

Plan d'exposition au bruit

- Page 10 : supprimer l'information incorrecte selon laquelle le PEB constituerait une servitude d'utilité publique.

Marges de recul

- Page 10 : revoir la rédaction et l'organisation du paragraphe relatif aux marges de recul afin de bien distinguer les dispositions applicables aux marges de recul relevant de « l'amendement Dupont » et les marges de recul créées par le PLUi-HD inscrites sur les documents graphiques.
- Page 10 : dans les marges de recul « amendement Dupont » indiquer que l'ensemble des constructions et installations sont interdites à l'exception de celles expressément autorisées à l'article L. 111-7 du code de l'urbanisme sans rentrer dans le détail.

Aléas et risques naturels

- Page 11 : préciser les dispositions générales du règlement en ce qui concerne les risques d'inondation par remontée de nappe.
- Page 11 : supprimer la mention aux aléas moyen ou fort en cohérence avec l'actualisation du plan des aléas par remontée de nappe - dispositions relatives aux remontées de nappe à appliquer uniquement aux zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes (zones rouges) - pas aux zones d'inondation de cave (zones oranges).

Emplacements réservés

- Page 11 : supprimer l'information incorrecte selon laquelle la liste des ER comporte leur surface indicative.

Eaux usées

- Page 14 : dans l'alinéa relatif aux zones d'assainissement non collectif de la partie « Eaux usées domestiques », substituer le terme incorrect « le document graphique » par « les annexes sanitaires ».

Stockage des déchets

- Page 16 : préciser les obligations en matière de local / emplacement réservé au stockage des ordures ménagères.

Lexique

- Page 17 : revoir la définition des arbres de haute tige et préciser dans l'annexe 3 du règlement littéral quelles sont les essences recommandées qui correspondent à cette catégorie d'arbre de haute tige.
- Page 17 : actualiser le lexique et la définition des destinations et sous-destinations en intégrant les 2 nouvelles sous-destinations (« hôtels » et « autres hébergements touristiques ») issues de « l'hébergement hôtelier et touristique ».
- Page 18 : revoir la définition de « l'emprise au sol », conformément au lexique national de l'urbanisme et à la jurisprudence, en supprimant la référence aux constructions enterrées et aux piscines.
- Page 19 (et rappel page 34 et à la page 13 du POA-H) : compléter dans la seconde puce de la définition des logements en accession abordable non réglementés, que ces produits doivent être vendus à des ménages acquéreurs de leur logement sous les plafonds de ressources en vigueur du Loyer Intermédiaire (LI) accession ou équivalent visé par la réglementation en vigueur. Il s'agit ainsi d'anticiper un éventuel changement de nom de ce dispositif.
- Page 19 (et rappel page 34 et à la page 13 du POA-H) : compléter dans la définition du logement en accession abordable en y ajoutant le Bail Réel Solidaire (BRL) ou équivalent et préciser dans la définition des logements à loyer modéré (LLM) que le BRL n'est pas comptabilisé en tant que LLM.
- Page 20 : préciser la définition des opérations d'ensemble en indiquant que seuls les permis compris dans un périmètre opérationnel et les permis portant sur l'intégralité d'un site de projet sont considérés comme faisant partie d'une opération d'ensemble en zone AU.
- Page 20 : alléger la définition des opérations d'ensemble en retirant l'alinéa précisant qu'en zone AU les opérations d'ensemble doivent couvrir l'intégralité de la zone. Cette disposition relève en effet plus de l'article 1 de la zone AU.

2.3. Article 1 de la zone U - fonctions urbaines

Dispositions générales

- Page 28 : ajouter un alinéa pour rappeler que les constructions nouvelles listées à l'article L. 111-18-1 du code de l'urbanisme (artisanat et commerce de détail, industrie, entrepôts, parcs de stationnement couverts accessibles au public) sont conditionnées à la réalisation d'objectifs énergétiques et environnementaux renforcés.
- Page 29 : actualiser le tableau des destinations et sous-destinations en distinguant les 2 nouvelles sous-destinations (« hôtels » et « autres hébergements touristiques ») issues de « l'hébergement hôtelier et touristique ».

Secteurs de mixité et mutation

- Pages 30 et 31 : clarifier les règles applicables à l'évolution des locaux existants dédiés à l'artisanat et au commerce de détail.
- Page 30 : clarifier les conditions cumulatives de nombre de logements (5) et de surface de plancher (150 m²) devant être remplies pour autoriser des constructions à usage d'habitation en secteur de mutation.

Secteurs d'activités

- Page 32 : autoriser les changements de destination des constructions existantes en zone d'activités mixtes (M) selon les mêmes modalités qu'en secteurs I et E (être accessoire à une activité principale sur le même tènement ou être implanté en rez-de-chaussé d'une construction relevant de la destination « bureau » ou « équipement d'intérêt collectif ou service public » dans la limite de 200 m² de surface de plancher).
- Page 32 : revoir la rédaction d'une disposition du secteur d'activités mixtes (M) en précisant que c'est bien le changement de destination vers la sous-destination « artisanat et commerce de détail » (et non vers la destination « commerce ») qui est interdit.

2.4. Article 3 de la zone U - stationnement

Stationnement des véhicules

- Page 35 : ajouter une puce dans l'article relatif au stationnement afin de préciser que les normes de stationnement minimales s'appliquent également dans les secteurs bien desservis concernés par des normes de stationnement maximum.
- Page 36 : limiter la disposition relative à l'exemption du nombre de places de stationnement en secteur de centralité (hors Dijon) en cas de mobilisation de l'existant à 1 seule fois afin de limiter les abus par les opérateurs spécialisés dans la création de logements par division de grands logements anciens.
- Page 36 : actualiser la dernière puce de la page 36 en distinguant les 2 nouvelles sous-destinations (« hôtels » et « autres hébergements touristiques ») issues de « l'hébergement hôtelier et touristique ».
- Page 36 : dans la dernière puce de la page 36, préciser les modalités de l'exemption du nombre de places de stationnement pour les commerces jusqu'à 300 m² de surface de plancher.

Véhicules électriques et autopartage

- Page 38 : préciser le nombre de véhicules en autopartage à mettre à disposition pour donner droit à la réduction de 15 % du nombre de places à créer résultat de l'application des normes de stationnement minimales. Il sera exigé 2 véhicules pour les opérations nécessitant moins de 100 places de stationnement automobile et 4 véhicules pour les opérations engendrant la nécessité de créer 100 places et plus.

Réalisation des aires de stationnement / dispositions qualitatives

- Page 39 : en cohérence avec la nouvelle carte de la remontée de nappe (pièce 7.3), dispenser uniquement les « zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe » (zones rouges) à l'obligation de réaliser des parkings en ouvrage à partir de 30 places de stationnement.
- Page 40 : modifier l'alinéa sur l'obligation de réaliser 50 % de stationnement perméable afin de préciser que les places de stationnement PMR peuvent déroger à cette obligation.
- Page 40 : modifier l'alinéa sur l'obligation de réaliser 50 % de stationnement perméable ou semi-perméable afin de préciser les obligations applicables aux carports : ceux-ci devront être végétalisés.

Stationnement des cycles

- Page 40 : supprimer le seuil de déclenchement de la création de stationnements vélo dans l'habitat, actuellement fixé à 150 m² de SdP, pour les constructions neuves. Il sera ainsi imposé des stationnements vélos dès le 1^{er} m² de SdP.
- Page 40 : maintenir le seuil de déclenchement à 150 m² de surface de plancher pour la création de stationnement vélo en cas de changement de destination et d'affectation.
- Page 40 : préciser dans le tableau des places de stationnement vélos requises qu'il n'est pas fixé de norme chiffrée pour les exploitations agricoles et viticoles ainsi que les exploitations forestières.
- Page 40 : interdire les locaux de stationnement vélos en 2^{ème} sous-sol. Nota : l'article R. 111-14-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) recommande que les espaces de stationnement des vélos soient localisés au rez-de-chaussé ou au 1^{er} sous-sol.

- Page 40 : préciser que les places de stationnement des vélos doivent être munies de dispositifs d'attache, conformément au code de la construction de l'habitation.

2.5. Article 4 de la zone U - espaces verts

Dispositions générales

- Page 42 : en cohérence avec la modification du plan des espaces verts dans les faubourgs de Dijon (cf. fin de la note explicative), préciser que les terrains inférieurs à 300 m² sont soumis à un PLT 0,1 / CBS 0,3 dans les secteurs identifiés au plan thématique.
- Page 42 : rappeler les dispositions relatives au traitement de l'espace entre la construction et la rue (frontage) dans l'article 4 relatif aux espaces verts.

Ratios applicables à la surface éco-aménagée

- Page 44 : ajouter les piscines dans les exemples de surfaces imperméables pour lesquels le ratio est égal à 0.
- Page 44 : améliorer la prise en compte des arbres existants ne faisant pas l'objet de protection particulière en imposant un malus de 0,02 par arbre de haute tige abattu dans les opérations.

Constructions existantes

- Page 45 : préciser dans la partie « Constructions existantes » que la possibilité de déroger au PLT/CBS dans la limite de 30 m² n'est valable qu'une seule fois par tènement à compter de l'approbation du PLUi-HD.

2.6. Article 5 de la zone U - implantation

Dispositions générales / implantation par rapport aux voies et espaces publics

- Page 46 : revoir l'écriture des exceptions aux règles d'implantation en limitant la possibilité de déroger aux seuls accès principaux.
- Page 46 : préciser la règle d'implantation des tissus périphériques en cas de retrait partiel par rapport à la bande d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (2 à 6 m).
- Page 47 : préciser que les règles s'appliquent sous réserve du respect des marges de recul définies aux documents graphiques.

Dispositions générales / implantation par rapport aux limites séparatives

- Page 47 : imposer un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond) lorsque le tènement dispose d'un linéaire sur voies et / ou espaces publics supérieur à 20 m (à l'exception des sites de projet et des secteurs Activités).
- Page 47 : revoir l'écriture des exceptions aux règles d'implantation en limitant la possibilité de déroger aux seuls accès principaux.
- Page 47 : revoir l'écriture de l'alinéa imposant un recul de 5 m en limite des zones agricoles et naturelles afin d'assurer un traitement plus continu de ces lisières afin de n'appliquer cette règle qu'au-delà de la bande de constructibilité principale (21 m) sans faire référence aux limites de fond.
- Page 47 : imposer un recul des piscines de 3 m (au lieu de 1 m) par rapport aux limites séparatives, calculé depuis le bord de leur bassin.
- Page 47 : préciser que les règles s'appliquent sous réserve du respect des marges de recul définies aux documents graphiques.
- Pages 48 et 49 : actualiser les schémas explicatifs par rapport aux nouvelles dispositions applicables aux terrains disposant d'un linéaire sur voies et emprises publiques > 20 mètres.

Dans les tissus urbains centraux

- Page 48 : revoir la rédaction de l’alinéa relatif à l’implantation des bâtiments dans la bande de constructibilité principale lorsque la construction fait 15 mètres de profondeur.
- Pages 48 : clarifier les règles d’implantation applicables en tissus urbains centraux lorsque la limite de fond est située au delà de la bande de constructibilité principale (21 m).

Dans les tissus urbains périphériques

- Page 49 : revoir la rédaction de l’alinéa relatif à l’implantation des bâtiments dans la bande de constructibilité principale lorsque la construction fait 12 mètres de profondeur.

Dans les tissus urbains aérés

- Page 50 : réorganiser les « puces » relatives à l’implantation en tissus urbains aérés afin de lever une incohérence du règlement en matière de constructions annexes en zones d’activités.
- Page 50 : préciser que l’implantation « libre » signifie que la construction peut être édifiée en limite ou en retrait.

Constructions existantes

- Page 50 : revoir les dispositions relatives aux « constructions existantes » en précisant « les constructions existantes ne respectant pas la règle ».

Qualité urbaine et adaptation au contexte

- Page 50 : réécrire la règle relative à l’implantation des constructions en cas de présence d’un mur pignon en ajoutant à la possibilité d’y recourir en limite de fond en plus des cas au-delà de la bande de constructibilité principale de 21 mètres.
- Page 51 : donner la possibilité de déroger aux règles d’implantation pour des raisons techniques (notamment en cas de canalisations enterrées traversant le terrain).
- Page 51 : ajouter une possibilité de dérogation aux règles d’implantation pour prendre en compte des éléments végétaux présentant un intérêt écologique ou paysager (arbres de haute tige, bosquet, etc.) mais ne faisant pas l’objet d’une protection au titre du PLUi-HD.

2.7. Article 6 de la zone U - hauteur

Calcul de la hauteur

- Page 53 : préciser que la hauteur de référence au-delà de la bande de constructibilité principale est le terrain naturel « avant travaux ».
- Page 53 : ajouter que les parties habitables ne pourront pas être semi-enterrées à l’exception des terrains situés en contre-bas de l’espace public.

Hauteur maximale

- Page 53 : préciser que la hauteur maximale des sites de projet n’est pas conditionnée à la largeur de la voie.

Rez-de-chaussée

- Page 54 : afin de préserver des hauteurs sous plafond suffisantes dans les rez-de-chaussée le long des axes du tramway, la hauteur de 3,20 mètre est imposée « sous dalle » et non plus « sous plafond ».
- Page 54 : en cohérence avec la nouvelle carte de la remontée de nappe (pièce 7.3), permettre aux zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe (zones rouges) de rehausser le rez-de-chaussée pour le mettre hors d’eau.

Constructions existantes

- Page 54 : revoir les dispositions relatives aux « constructions existantes » en précisant « les constructions existantes ne respectant pas la règle ».

Bonus de hauteur

- Page 55 : renforcer la pleine terre dans les opérations d'aménagement et de construction en conditionnant le bonus de hauteur au titre des espaces verts à + 0,2 de coefficient de biotope (CBS) dont + 0,1 de pleine terre au-dessus de la norme résultant du plan des espaces verts ou du règlement littéral (pour les sites de projet).
- Page 55 : rappeler les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'obligation de fournir un certificat pour prétendre au bonus de hauteur au titre de l'excellence énergétique ou environnementale.
- Page 55 : préciser qu'à l'exception des sites de projet le bonus de hauteur figurant sur le plan thématique des hauteurs n'est applicable que dans la bande de constructibilité principale.

2.8. Article 7 de la zone U - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Traitement des façades

- Page 58 : revoir les règles de traitement des façades pour intégrer la problématique des volets roulants photovoltaïques et plus généralement l'intégration des coffrets extérieurs dans un principe de respect de « non dégradation » de l'aspect extérieur des constructions.
- Page 58 : imposer une rupture visuelle et / ou architecturale (césure, décrochement, ...) en cas de façade sur rue supérieure à 40 m de long afin de rompre la monotonie de certains alignements continus.

Traitement des clôtures

- Page 59 : définir la notion de claire-voire en spécifiant que cela correspond à un dispositif permettant un passage de la lumière sur au moins 20 % de la surface de la clôture.
- Page 59 : revoir la hauteur maximale des piliers des portails afin d'éviter un décalage peu harmonieux entre les clôtures et les ouvertures.
- Pages 59 : déroger aux règles de hauteur des clôtures en cas de modification d'une clôture existante favorisant une clôture moins haute.
- Page 59 : préciser les conditions d'application de la règle portant sur les murs de pierre traditionnels pouvant atteindre une hauteur de 2,50 mètres.
- Pages 59 et 60 : ajouter une possibilité de déroger aux règles de hauteur des clôtures pour des motifs de sécurité.

Aménagement des espaces libres et plantations

- Page 60 : imposer la plantation d'arbres de haute tige sur les aires de stationnement automobile > 10 places y compris lorsqu'elles sont privatives et qu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public sauf lorsque ces places sont recouvertes par un dispositif de production d'énergie (exemple : ombrières photovoltaïques).
- Page 60 : imposer un ratio de plantation d'arbres par rapport à la surface des places de stationnement automobile : 1 arbre de haute tige / 100 m² pour les aires de stationnement supérieures à 10 places.

2.9. Article 1 de la zone AU - fonctions urbaines

Esprit de la règle

- Page 62 : corriger une erreur de formulation dans la deuxième phrase de l'esprit de la règle en supprimant « pour être ouverte à l'urbanisation ». En effet, si les zones à urbaniser (AU) sont conditionnées à la réalisation d'opérations d'ensemble, elles sont d'ores et déjà ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit en effet uniquement de zones AU opérationnelles (1AU) qui ne nécessitent pas la réalisation d'une procédure de modification pour être « ouvertes à l'urbanisation. »
- Page 62 : modifier l'écriture de l'esprit de la règle en ne conditionnant plus les constructions à une opération d'aménagement d'ensemble mais à « une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ».

Dispositions générales

- Page 62: autoriser les zones AU de faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à condition que cela ne remette pas en cause la cohérence de l'aménagement et l'atteinte des objectifs fixés par le règlement et les OAP.
- Page 62 : dans les dispositions spécifiques relatives à la zone AU d'Europa, compléter la liste des constructions et installations pouvant être considérées comme nécessaires à l'exploitation agricole par les dispositifs de production d'énergies renouvelables.

2.10. Article 1 des zones A et N - fonctions

Dispositions générales

- Pages 67, 72 et 73 : autoriser la création de logements strictement nécessaires à l'activité agricole par changement de destination des bâtiments existants en zones agricole et naturelle.
- Pages 67 et 73 : revoir les règles en zone Ap et Np afin d'autoriser les serres d'une emprise maximale de 50 m² au sein des jardins familiaux et partagés. A noter que la même disposition de la zone AU d'Europa (page 62) est également modifiée en ce sens.
- Pages 67 et 73 : actualiser l'alinéa relatif aux changements de destination en distinguant les 2 nouvelles sous-destinations (« hôtels » et « autres hébergements touristiques ») issues de « l'hébergement hôtelier et touristique ».
- Page 67 : dans les dispositions particulières relatives aux secteurs Ap, supprimer l'alinéa relatif à l'interdiction des exploitations forestières maintenu par erreur au moment de l'approbation.

2.11. Article 7 de la zone N - centrales photovoltaïques au sol

Article 7 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Éléments techniques

- Page 75 : dans l'attente de l'élaboration d'une stratégie métropolitaine en matière d'implantation des énergies renouvelables, les panneaux photovoltaïques au sol sont interdits à l'article 7 de la zone naturelle à l'instar du règlement de la zone agricole.

2.12. Annexe n°1 - Dispositions spécifiques applicables aux sites de projet

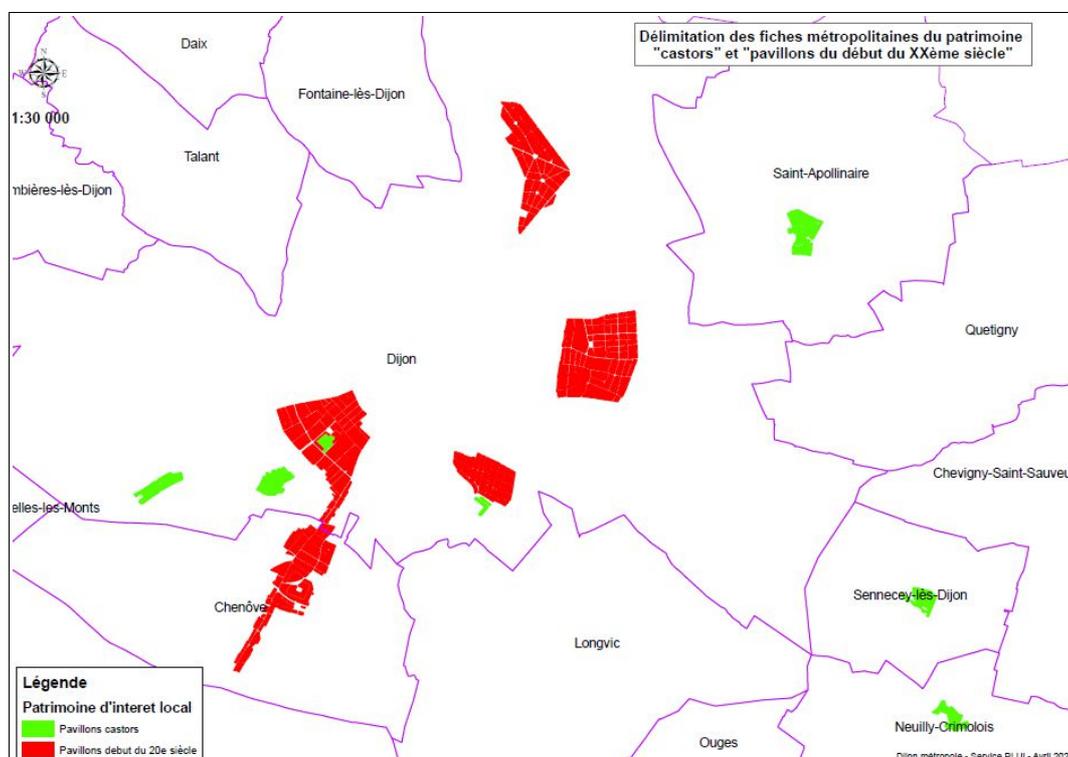
Dispositions spécifiques applicables aux sites de projet reportés aux documents graphiques

- Page 78 : au second alinéa, relatif à la possibilité de mutualiser les dispositions réglementaires, supprimer les cas correspondant déjà aux opérations d'ensemble telles que définies par le lexique (opération portant sur l'intégralité du site de projet, permis conjoint portant sur plusieurs unités foncières contiguës).
- Page 78 : au quatrième alinéa, relatif aux dispositions différentes des règles de droit commun en matière de mixité de l'habitat, de hauteur ou d'espaces verts pour certains sites de projet, substituer le terme « règles alternatives » par « règles distinctes ». En effet, ces dispositions pouvant varier pour les sites de projet ne correspondant pas aux « règles alternatives » telles que définies à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

IV- MODIFICATIONS DE FOND

1. Valorisation du patrimoine d'intérêt local

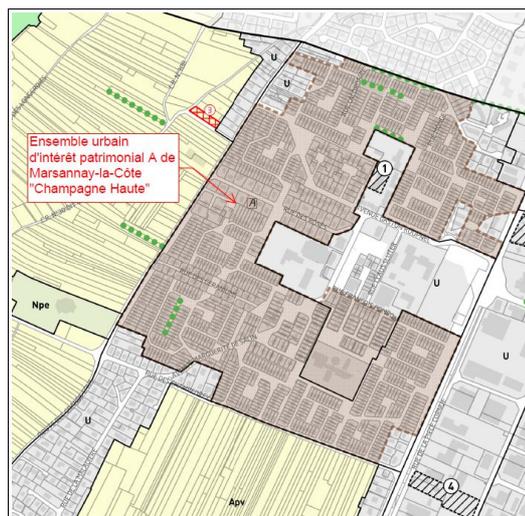
1.1. Localiser les secteurs d'application du patrimoine d'intérêt local métropolitain « Castors » et « pavillons caractéristiques du début du XX^{ème} siècle »



- Délimiter les secteurs dans lesquels s'appliquent ces 2 nouvelles fiches patrimoine sur les documents graphiques (pièce 5.3) en application de l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme qui précise que le patrimoine à protéger doit être « identifié et localisé » :
 - les pavillons « début du XX^{ème} siècle » en tant qu'ensemble métropolitain n°1 (EM1) ;
 - les pavillons « castors » en tant qu'ensemble métropolitain n°2 (EM2).
- La protection au titre des pavillons du début du XX^{ème} siècle et des castors concerne les quartiers suivants :
 - le quartier pavillonnaire du Nord de Chenôve et son prolongement le long de la rue de Marsannay ;
 - les Bourroches, Chevreul/Parc, Maladière, Montagne Sainte-Anne, Université, Valendons à Dijon ;
 - le secteur au Nord de la place Mommenheim à Neully-Crimolois ;
 - la cité Abbé Pierre à Saint-Apollinaire ;
 - le secteur au Sud de la médiathèque à Sennecey-lès-Dijon.
- Corriger les dispositions générales du règlement littéral (pièce 5.1) et le cartouche des fiches patrimoine (pièce 5.5) en fonction de cette nouvelle délimitation.
- Nota : les fiches métropolitaines sont « remontées » en début de la pièce 5.5, avant les cahiers communaux, sous la forme d'un « cahier métropolitain du patrimoine d'intérêt local ».

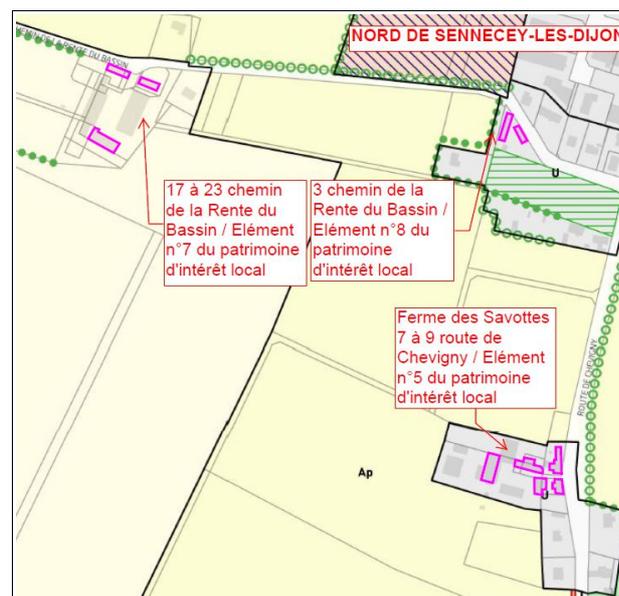
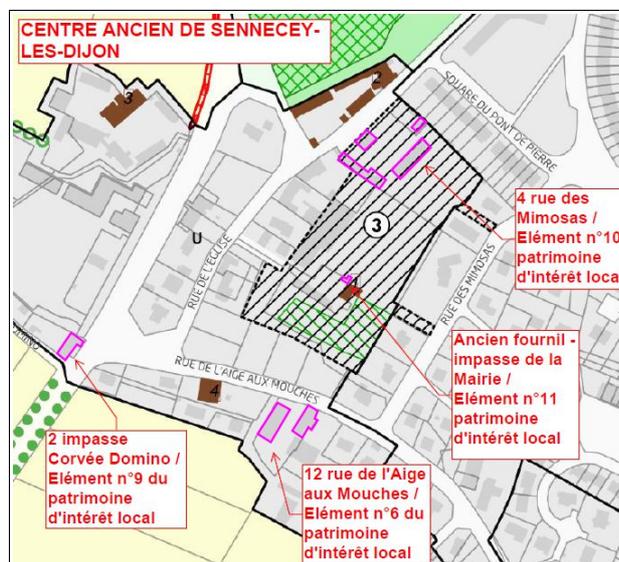
1.2. Renforcer la fiche patrimoine du quartier de la Champagne Haute à Marsannay-la-Côte

- Depuis l'approbation du PLUi-HD, la Champagne Haute bénéficie d'une protection au titre du patrimoine d'intérêt local dont les principales caractéristiques sont décrites dans une fiche des cahiers communaux du patrimoine d'intérêt local (pièce 5.5).
- La présente modification vise à renforcer cette fiche en y intégrant les résultats de l'étude menée par les paysagistes-concepteurs « Mayot & Toussaint » et en précisant les spécificités des maisons « Abbé Pierre » présentes notamment dans la rue des Géraniums.
- A noter que cet ensemble urbain communal d'intérêt patrimonial est renommé « EC1 » (ensemble communal n°1) au lieu de « A ».



1.3. Compléter l'inventaire du patrimoine d'intérêt local de Sennecey-lès-Dijon

- La majeure partie de Sennecey-lès-Dijon étant de développement récent, elle ne dispose pas d'un patrimoine historique conséquent.
- Outre le fort, inscrit au titre des monuments historiques, seuls 4 bâtiments présentant un intérêt patrimonial ont été protégés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD. La présente modification supprime par ailleurs l'élément n°1, protégé par erreur car ayant été démoli depuis une dizaine d'années.
- La présente modification vient délimiter un secteur pavillonnaire relevant de la typologie « castors » (cf. ci-avant).
- De plus, en réponse au souhait communal d'accroître la protection du patrimoine ancien et notamment ses corps de fermes, une étude a été menée. Elle aboutit à l'identification de 7 nouveaux bâtiments ou ensembles bâtis et au renforcement d'une protection existante :
 - nouvel élément n°5 : 7 à 9 route de Chevigny ;
 - nouvel élément n°6 : 12 rue de l'Aige aux Mouches ;
 - nouvel élément n°7 : 17 à 23 chemin de la Rente du Bassin ;
 - nouvel élément n°8 : 3 chemin de la Rente du Bassin ;
 - nouvel élément n°9 : 2 impasse de la Corvée Domino ;
 - nouvel élément n°10 : 4 rue des Mimosas ;
 - nouvel élément n°11 : impasse de la Mairie (ancien fournil situé à côté du bâtiment protégé ayant été démoli).



1.4. Protéger et valoriser le patrimoine bâti du canal de Bourgogne

- Le canal de Bourgogne constitue à la fois un corridor de biodiversité et un axe de promenade pour les habitants de la métropole comme pour les touristes.
- Il apparaît donc pertinent de valoriser le potentiel touristique et culturel lié aux maisons éclusières liées au canal tout en préservant leur architecture caractéristique.
- Ainsi, dans le cadre de la présente modification, les maisons éclusières sont donc identifiées au titre du patrimoine d'intérêt local avec l'étiquette « E1 » et elles font l'objet d'une nouvelle fiche dans le cahier métropolitain du patrimoine (intégrant les ensembles urbains liés aux pavillons début XX^{ème} siècle et castors).
- Cela permet ainsi d'autoriser des changements de destination compatibles avec la valorisation touristique des rives du canal et de contrôler la qualité architecturale des changements apportés aux constructions.

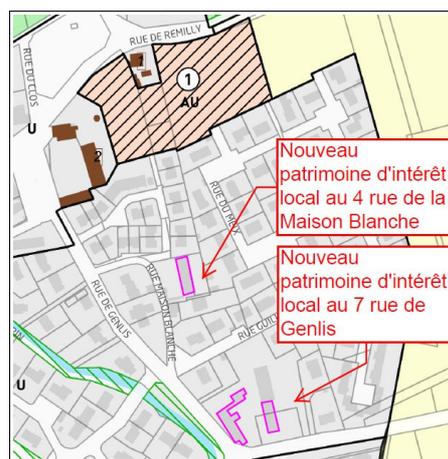


1.5. Profiter de la démarche de PDA pour compléter la protection du patrimoine d'intérêt local

- Dans les fiches de présentation propres à chaque projet de périmètre de protection délimité des abords (PDA) des monuments historiques, l'Architecte des bâtiments de France identifie les bâtiments d'intérêt patrimonial à proximité des monuments inscrits ou classés. Certains de ces éléments intéressants ne font pas l'objet d'une protection au titre du patrimoine d'intérêt local du PLUi-HD.
- A l'appui de ce travail d'analyse, la liste des éléments protégés au titre du patrimoine d'intérêt local du PLUi-HD est complétée sur le plan de zonage (5.3) et les cahiers communaux (5.5) par l'ajout des bâtiments et ensembles suivants :

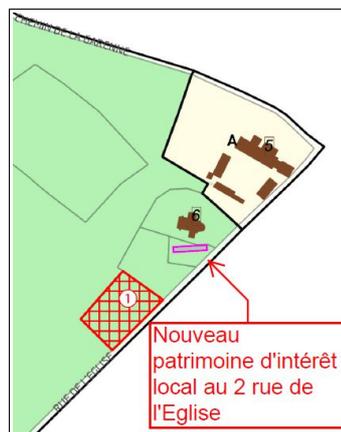
Bressey-sur-Tille

- nouvel élément n°3 : longère au 4 rue de la Maison Blanche ;
- nouvel élément n°4 : corps de ferme au 7 rue de Genlis ;



Bretonnière :

- nouvel élément n°9 : ancienne cure 2 rue de l'Eglise ;



Dijon

- nouvel ensemble urbain communal n°6 (EC6) : lotissement résidentiel présentant des immeubles et des villas remarquables du début du 20ème siècle, composé des rues Félix Ziem, Philippe le Hardi, Philippe le Bon et Charles le Téméraire dans le quartier Montchapet ;



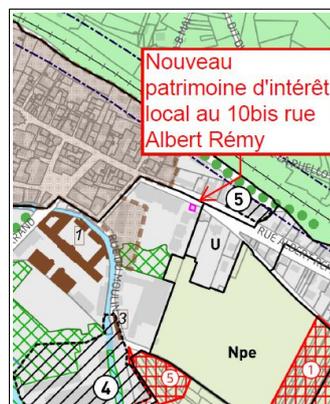
Féney

- nouvel élément n°17 : ancien corps de ferme au 31 rue de l'Eglise ;
- nouvel élément n°18 : l'ensemble bâti au 2 et 4 rue de la Liberté ;



Plombières-lès-Dijon

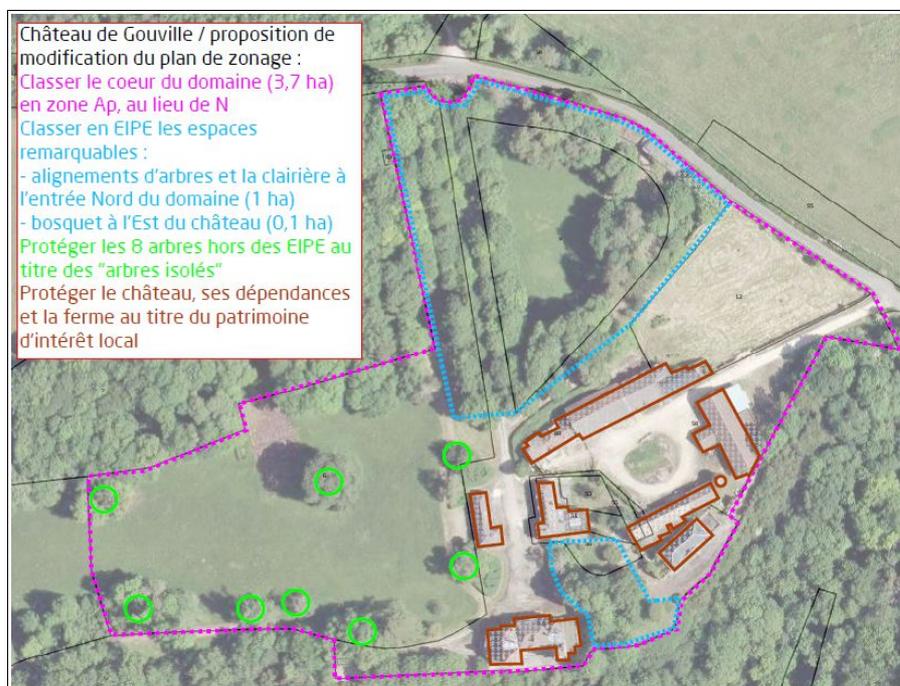
- nouvel élément n°5 : le vestige de l'ancienne tour au 10 bis rue Albert Rémy à Plombières-lès-Dijon.



2. Accompagner le développement agricole du territoire

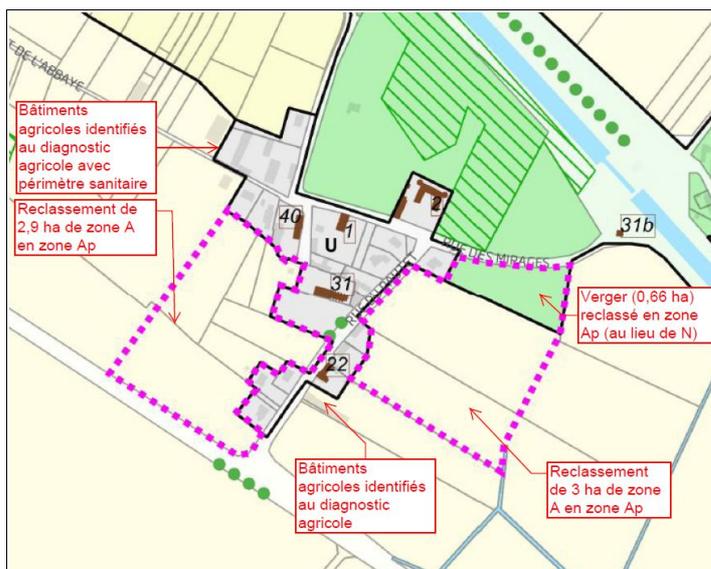
2.1. Valoriser le potentiel touristique et agricole du château de Gouville à Corcelles-les-Monts

- A la suite de l'acquisition récente du domaine de Gouville à Corcelles-les-Monts par un propriétaire privé viticulteur de vins de Bourgogne, un projet viticole et touristique a émergé sur ce site exceptionnel d'un point de vue architectural comme paysager. Le domaine s'étend sur les communes de Chenôve, Corcelles-les-Monts, Dijon. Le château, ses dépendances et la ferme, qui constituent le cœur du domaine, sont localisés à Corcelles-les-Monts.
- Les activités économiques développées par ce projet (hôtellerie, restauration, viticulture, accueil de réunions professionnelles) prendraient place presque exclusivement dans les bâtiments existants (château et ses dépendances, corps de ferme). Néanmoins, des constructions et installations nouvelles à usage agricole pourraient être nécessaires pour accueillir des activités viticoles ou vinicoles ne pouvant pas être accueillies dans les corps de ferme anciens.
- Ce projet s'inscrit pleinement en cohérence avec les orientations générales du PADD en matière de développement de la viticulture, du potentiel touristique de la métropole mais également de la valorisation des atouts patrimoniaux et paysagers.
- Cependant, une vigilance particulière est nécessaire compte tenu du classement du domaine de Gouville en site Natura 2000 « Arrière côte de Dijon à Beaune ». De ce fait, les principales composantes de l'écran paysager du château sont protégées dans le cadre de la modification du PLUi-HD.
- Ainsi, les modifications suivantes sont apportées au plan de zonage (pièces 5.2 et 5.3) :
 - la protection au titre du patrimoine d'intérêt local (élément ou édifice remarquable n°3) du château et de ses dépendances ainsi que du corps de ferme pour permettre les changements de destination ;
 - le classement du cœur du domaine (3,7 ha) en zone Ap ;
 - en contrepartie du classement en zone Ap, la protection des principaux espaces remarquables (1,1 ha) au Nord (allée plantée, arbres et clairière) et au Sud (bosquet) en espace d'intérêt paysager et écologique (EIPE) et des principaux arbres remarquables en « arbres isolés ».



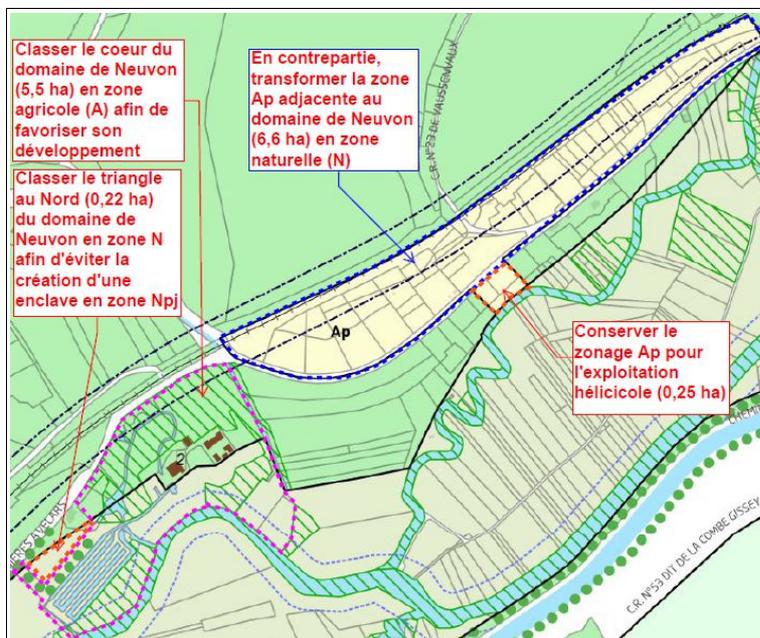
2.2. Accompagner le développement d'une exploitation arboricole à Ouges

- Afin d'accompagner le développement d'une exploitation arboricole rue des Mirages à Ouges la parcelle BC 18 (0,66 ha) accueillant un verger est reclassée en zone agricole paysagère de proximité (Ap) en lieu et place d'une zone naturelle.
- Cela permet ainsi d'autoriser une constructibilité limitée (jusqu'à 500 m²) nécessaire à cette exploitation agricole.
- Afin de compenser cette constructibilité supplémentaire pour les usages agricoles, le pourtour du Petit Ouges est classé en zone Ap (au lieu de la zone agricole - A) à l'exception des bâtiments d'exploitation agricole existants et leurs abords.
- Ainsi, 5,9 ha initialement classés en zone A sont reclassés en zone Ap dont 2,9 ha à l'Ouest du Petit Ouges et 3 ha à l'Est du hameau.



2.3. Favoriser le projet agrotouristique du domaine de Neuvon par un classement en zone agricole (A)

- Afin d'accompagner le projet agricole et touristique du domaine de Neuvon, sur la route de Velars à Plombières-lès-Dijon, le cœur du domaine (5,5 ha sur les 9 ha du domaine) est reclassé en zone agricole (A) en lieu et place de la zone naturelle (N) et du secteur naturel dédié aux jardins familiaux (Npj).
- En effet, si plupart des activités agricoles et hôtelières envisagées peuvent être accueillies dans les constructions existantes, identifiées au titre du patrimoine d'intérêt local, des constructions complémentaires semblent nécessaires pour les activités agricoles et piscicoles.
- Cette modification s'inscrit parfaitement en cohérence avec les orientations métropolitaines en matière de développement du potentiel agricole et touristique.
- Néanmoins, du fait de la position du domaine de Neuvon dans l'axe d'une des principales trames bleues de la métropole, liée à l'Ouche, une vigilance particulière est requise sur ce secteur.
- Ainsi, en contrepartie du classement en A du cœur du domaine de Neuvon, la zone Ap adjacente, d'une surface de 6,8 ha, est reclassée en zone naturelle (N) à l'exception du terrain d'assiette de l'exploitation hélicole (escargots).
- Par ailleurs, il est rappelé que :
 - les principaux espaces remarquables du domaine situés dans l'axe d'un des principaux



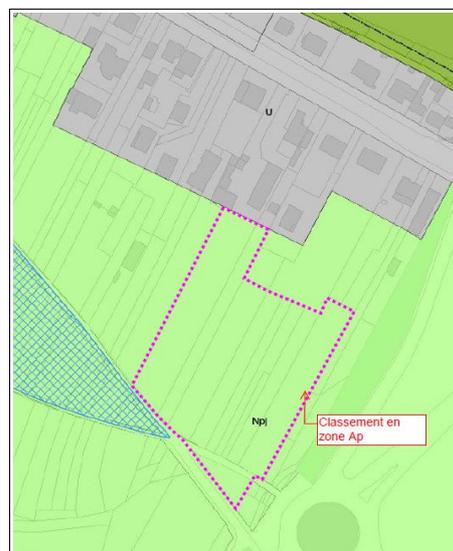
corridors de la trame bleu de la métropole restent protégés par des espaces d'intérêt paysager et écologique (EIPE) ou au titre des continuités de nature ;

- les bords de l'Ouche demeurent inconstructibles pour les constructions et installations agricoles du fait de la marge de recul au document graphique (5.3) ;
- la partie Ouest du cœur du domaine de Neuvon reste protégée au titre des zones humides dans le plan des secteurs de protection (5.6) ;
- de même une bonne partie est classé en zone rouge du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRi), ce qui réduit fortement la constructibilité.

2.4. Classer en zone agricole paysagère de proximité (Ap) le cœur de l'exploitation du pépiniériste de la route de Dijon à Plombières-lès-Dijon

- Afin d'accompagner le développement de l'activité agricole du pépiniériste installé sur la route de Dijon à Plombières-lès-Dijon, les terrains attenants au siège d'exploitation (0,9 ha) sont classés en zone agricole paysagère et de proximité (Ap), au lieu d'un zonage naturel dédié aux jardins familiaux (Npj).

- Ce reclassement permet en effet d'accepter une constructibilité limitée à usage agricole (bâtiments < 500 m², serres, ...) nécessaire à la pérennité de cette activité économique bien implantée sur le territoire.



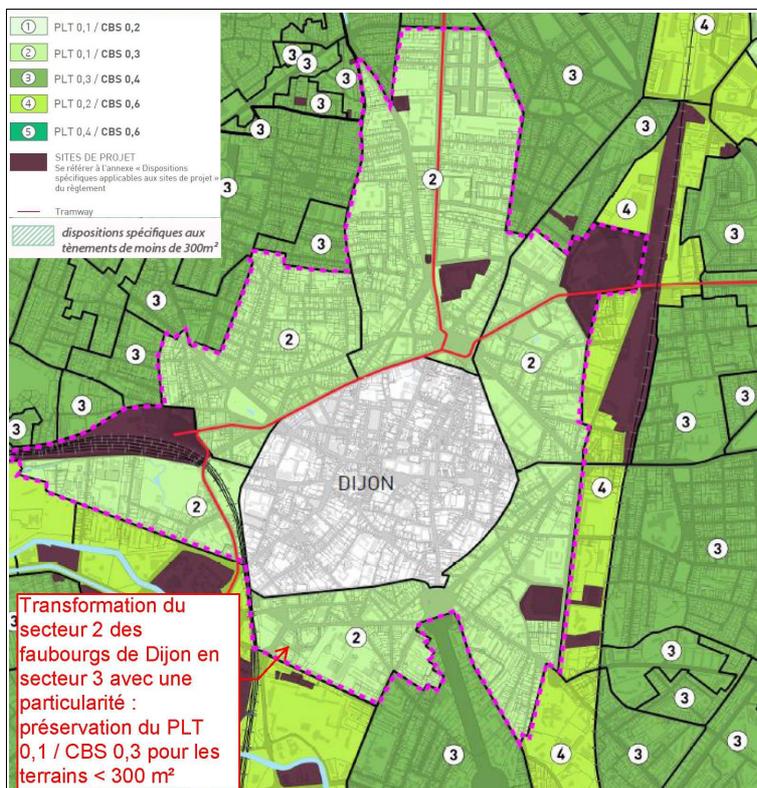
3. Favoriser l'insertion paysagère et la nature en ville dans les secteurs diffus

3.1. Améliorer la part d'espaces verts dans les faubourgs de Dijon

- En cohérence avec les objectifs de renaturation du tissu urbain et de lutte contre les îlots de chaleur, les faubourgs de Dijon sont reclassés en secteur 3 (PLT 0,3 / CBS 0,4) du plan des espaces verts (pièces 5.2 et 5.4).

- Néanmoins, afin de prendre en compte les caractéristiques urbaines particulières de ces quartiers de faubourg, les ratios du secteur 2 du plan des espaces verts (PLT 0,1 / CBS 0,3) sont maintenus pour les terrains d'une surface inférieure à 300 m². Cette disposition est représentée sur le plan des espaces verts (pièces 5.2 et 5.4) par une trame superposée aux secteurs dont le classement est modifié de 2 à 3.

- En complément, les dispositions générales de l'article 4 « Espaces verts » du règlement littéral (pièce 5.1 / page 42) sont complétées par la mention du nouveau sous-secteur



spécifique du plan des espaces verts, relatif aux faubourgs de Dijon, comportant un CBS réduit pour les terrains de moins de 300 m² (PLT 0,1 / CBS 0,3).

3.2. Encadrer l'évolution des constructions des abords du cours de Gray à Saint-Apollinaire

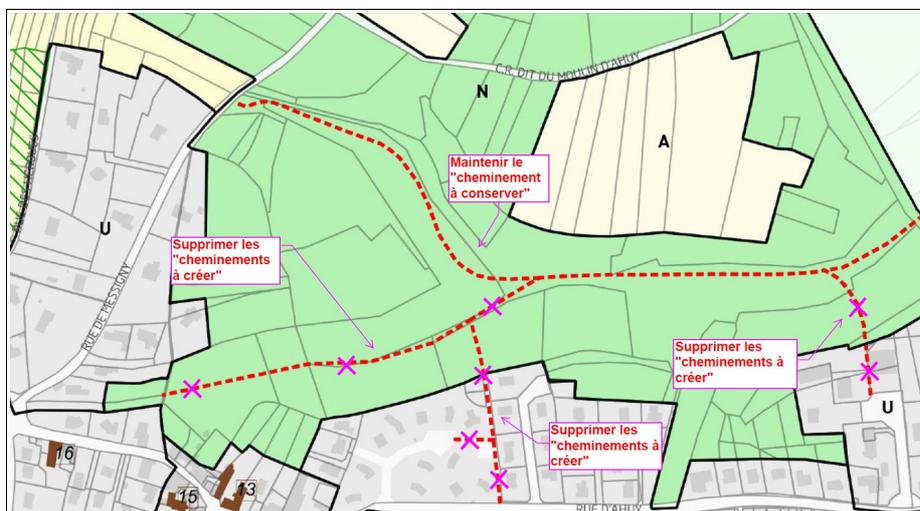


- Le cours de Gray constitue à la fois un axe de centralité de Saint-Apollinaire et une entrée de la métropole. Cet axe routier a fait l'objet d'un réaménagement il y a quelques années permettant d'en améliorer la qualité paysagère et la place des piétons et des vélos. En complément de cette requalification de la voirie, il apparaît nécessaire d'accompagner l'évolution du tissu bâti adjacent.
- Les sites de projet n°1 « cours de Gray » et n°2 « SDIS / SAFER », situés aux 2 extrémités de la section mixte à dominante résidentielle du cours de Gray, font déjà l'objet d'OAP et de marges de recul graphiques favorisant leur insertion paysagère vis-à-vis de cette voie. L'entrée Est du cours de Gray, jusqu'à l'impasse du Jura, fait également l'objet de marges de recul graphiques permettant de conserver une transition végétale le long de la rue.
- Afin de maîtriser le développement urbain de cette artère, telle que souhaitée par la commune, la présente modification réduit la hauteur maximum à 7 mètres (au lieu de 9 m) sur le plan thématique des hauteurs (pièces 5.2 et 5.4) sur la partie Ouest du cours de Gray et classe ce secteur en « tissus urbains périphériques » au lieu de « tissus urbains centraux » sur le plan thématique des implantations (pièces 5.2 et 5.4).

4. Revoir le tracé de certaines servitudes d'urbanisme liées aux déplacements doux

4.1. Supprimer les cheminements à créer dans le secteur de la combe Ranfer à Hauteville-lès-Dijon

- A la demande de la commune, les cheminements à créer pour accéder au sentier de randonnée existant.
- Ainsi, seul le chemin existant, permettant la liaison entre Hauteville-lès-Dijon et Ahuy reste identifié en tant que « cheminement à conserver » dans le PLUi-HD.



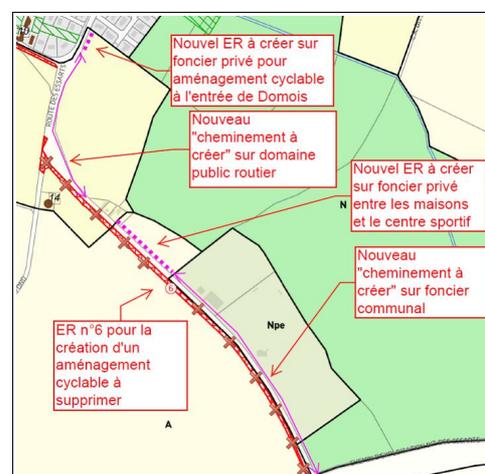
4.2. Supprimer le cheminement à créer entre rue de la Cognée et la place de l'Eglise

- Lors de l'élaboration du PLUi-HD, un « cheminement à créer » a été positionné entre la maison de retraite et l'allée du cimetière afin de préserver la possibilité de créer, à moyen ou long terme, un itinéraire piétons / vélos plus direct entre l'Est du village et le centre-bourg via l'impasse des Jardins.
- Néanmoins, le positionnement de cette servitude d'urbanisme à l'Est et au Sud de l'enceinte du cimetière obère une éventuelle extension de cet équipement public.
- Ainsi, ce « cheminement à créer » est supprimé du plan de zonage, ce qui n'empêche pas la réalisation ultérieure de la liaison interquartier, par exemple en parallèle d'une extension du cimetière.



4.3. Revoir le positionnement des aménagements cyclables au droit de la route des Essarts entre les hameaux de Chevigny et de Domois à Fényay

- Lors de l'élaboration du PLUi-HD, un emplacement réservé (ER) a été positionné sur la rive Ouest de la route des Essarts au bénéfice de la métropole pour la réalisation d'un aménagement cyclable : l'ER n°6.
- Néanmoins, cet ER apparaît aujourd'hui inutile car il est situé sur le domaine public routier métropolitain. Il est donc supprimé par la présente modification.
- Par ailleurs, la création d'une liaison cyclable bidirectionnelle sur la rive Est de la route des Essarts, côté équipements sportifs, apparaît plus pertinente.

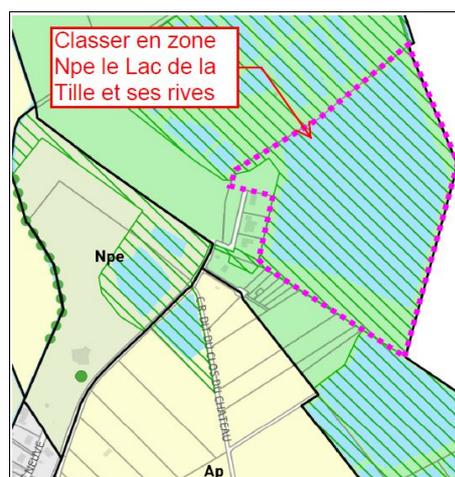


- Ainsi, 2 nouveaux emplacements réservés (n°8 et n°9) sont créés sur les emprises privées à acquérir sur la rive Est de la route des Essarts entre le pont de l'autoroute et l'entrée du hameau de Domois.
- En complément, des « cheminements à créer » sont positionnés sur les emprises publiques du tracé du futur axe cyclable.
- Il est à signaler que les ER et les cheminements à créer ne concernent pas les maisons situées en limite de la route des Essarts.

5. Valoriser les zones naturelles de Magny-sur-Tille

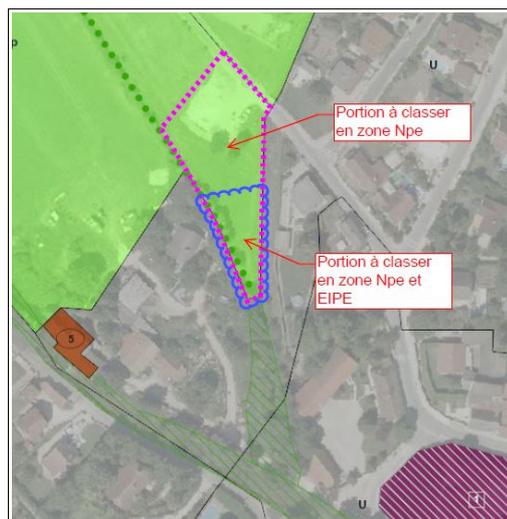
5.1. Classer les abords du lac de la Tille à Magny-sur-Tille en zone naturelle réservée aux équipements publics (Npe)

- Le lac de la Tille situé à cheval entre les communes d'Izier et de Magny-sur-Tille constitue une base de loisirs nautiques appréciée des habitants de la métropole et de son aire d'attraction.
- Afin de favoriser son évolution et son développement, l'emprise du lac et ses rives (parcelle B 449) sont classées en zone naturelle paysagère de proximité dédiée aux équipements publics (Npe).
- Cela permettra ainsi une constructibilité plus importante pour des équipements publics et les installations de loisirs dans le respect des qualités paysagères et écologiques du site, classé presque en totalité en EIPE.
- A noter que ce classement en zone Npe est cohérent à l'échelle métropolitaine puisque le lac Kir qui partage des fonctions similaires au lac de la Tille est lui aussi classé en zone Npe.



5.2. Classer un terrain public à l'entrée Nord de Magny-sur-Tille en zone naturelle réservée aux équipements publics (Npe)

- La pointe Sud de la parcelle AA 13 (0,2 ha) est classée en zone Npe afin d'y autoriser une constructibilité plus importante pour les équipements publics.
- Ce terrain situé en entrée Nord de la commune sur la route de Chevigny-Saint-Sauveur accueille déjà une plateforme gravillonnée et quelques installations légères.
- Ce terrain situé à proximité immédiate du centre-bourg et très accessible est idéal pour la construction d'un équipement public.
- Néanmoins, afin de préserver la pointe Sud à la confluence de 2 cours d'eau, celle-ci est classée en EIPE, en continuité de l'EIPE déjà existant sur le cours d'eau au Sud de la parcelle, dans la zone urbaine.



6. Favoriser la création d'emplois dans les sites de projet à vocation économique et métropolitaine

6.1. Créer le site de projet à vocation économique et métropolitaine n°17 « Caserne Vaillant » afin d'accompagner la relocalisation immobilière des services de l'Etat

- En cohérence avec le projet de rationalisation immobilière des services de l'Etat, le site de projet habitat n°33 en site de projet économique et métropolitain n°17.
- L'OAP du site est également réécrite pour faire suite à ce changement de vocation, notamment en matière d'insertion paysagère et urbaine.
- La part d'espaces verts du site (initialement fixée à PLT 0,1 / CBS 0,3) est déréglémentée dans le règlement conformément au projet porté par les services de l'Etat et notamment les questions de sécurité nationale.
- L'ER n°38, destiné à élargir la rue Auguste Frémiet, est supprimé car jugé non nécessaire, difficile à mettre en œuvre (différence de niveau entre la rue Frémiet et le site de projet) et incompatible avec la protection du mur d'enceinte au titre de l'AVAP intercommunale.



6.2. Revoir le périmètre du site de projet économique et métropolitain n°8 « Longènes » à Saint-Apollinaire

- Le site de projet économique et métropolitain n°8 « Longènes » est réduit pour en exclure le bassin de rétention des eaux pluviales ainsi que des espaces de stationnement liés au siège d'APRR voisin du site.
- Il s'agit ainsi de faciliter l'aménagement du site de projet n°8 et d'en retirer des installations techniques existantes sans lien avec les futurs aménagements.



Le dossier de modification du PLUi-HD comporte uniquement les documents du dossier faisant l'objet d'adaptations. Il s'agit des pièces suivantes :

1) Pièce n°0. Note explicative.

Ce document présente le contexte réglementaire et résume les points constitutifs de la 1^{ère} modification de droit commun du PLUi-HD.

2) Pièce n°1. Rapport de présentation

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

Ce document constitue le premier ajout au rapport de présentation du PLUi-HD approuvé le 19 décembre 2019.

3) Pièce n°3-1. Programme d'orientations et d'actions habitat (POA-H)

Le POA-H récapitule le programme de Dijon métropole en matière d'habitat que ce soit en matière d'actions ou de production de logements pour la durée du PLUi-HD (2020-2030).

4) Pièce n°4. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Ce document avec lequel les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles comporte des orientations applicables à l'ensemble du territoire en matière d'environnement et de paysage, des orientations applicables à des secteurs de développement stratégiques ainsi que des orientations applicables aux différents sites de projet à vocation principale d'habitat ou de développement économique.

5) Pièce n°5. Règlement (5.1 à 5.6)

Cette pièce est composée de documents écrits (règlement littéral et cahiers communaux du patrimoine d'intérêt local) et des documents graphiques. Ces derniers délimitent les secteurs dans lesquels les différentes dispositions du règlement littéral du PLUi-HD s'appliquent au travers de zonages et de plans thématiques.

Ces plans définissent également l'emprise des servitudes d'urbanisme (emplacements réservés, espaces boisés classés, espaces d'intérêt paysager, éléments du patrimoine local à protéger, secteurs de protection, etc.).