

REGISTRE DES DELIBERATIONS

du Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Registre n° 183

SEANCE du 15 mai 2006

Date de dépôt de la délibération par l'autorité préfectorale :

OBJET DE LA DELIBERATION

Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Modification - Approbation

Monsieur Pribetich, au nom de la commission de l'Urbanisme, des Équipements Urbains et du Patrimoine, expose :

Mesdames, Messieurs,

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Dijon a été approuvé par arrêté préfectoral du 25 janvier 1977. Il a fait l'objet d'une révision générale approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2000 et a pris, en application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, la dénomination de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a été, depuis, modifié par délibérations des 17 décembre 2001, 28 avril 2003 et 27 septembre 2004.

Par arrêté municipal du 12 décembre 2005, a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique portant sur une nouvelle modification.

En application de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, le projet de modification a été notifié à Monsieur le Préfet de la Région de Bourgogne et de la Côte d'Or, Monsieur le Président du Conseil Général, Monsieur le Président du Conseil Régional, Monsieur le Président du Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Dijonnais, Monsieur le Président de la Communauté de l'agglomération dijonnaise (autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains), Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie, Monsieur le Président de la Chambre de Métiers ainsi qu'à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture.

Le projet de modification

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique portait sur les thèmes suivants :

- le développement des équipements culturels, sanitaires et hospitaliers, sportifs et de loisirs ;

- la poursuite des projets d'aménagement engagés pour le renouvellement urbain qui concernent les quartiers des Grésilles, de la Fontaine d'Ouche, Junot et Greuze et l'objectif de favoriser la réalisation d'opérations d'habitat ;

- le développement des activités économiques qui concerne le quartier Clemenceau, le parc technologique et la zone UI dédiée aux activités ;

- le développement cohérent de la ville par des adaptations et des clarifications réglementaires.

Le détail des thèmes est présenté dans l'arrêté municipal du 15 décembre 2005 annexé au présent rapport.

Les observations du public

L'enquête publique s'est déroulée du 9 janvier au 10 février 2006, conformément à l'article R. 123-13 du code de l'environnement.

Plus de deux cents personnes sont venues consulter le dossier et cent deux personnes se sont exprimées sur le registre des observations. Cependant, dans la mesure où certaines personnes se sont exprimées à plusieurs reprises, ce sont cent sept mentions effectives qui ont été consignées sur le registre des observations.

A l'origine de celles-ci figurent trois associations - association du faubourg Saint-Pierre, association des hauts de Dijon et comité local des jardins familiaux dijonnais - et neuf courriers ont été transmis au commissaire-enquêteur.

Les observations concernent principalement deux grands volets du dossier de modification qui concourent à réaliser les objectifs suivants :

- favoriser le développement des équipements culturels, sanitaires et hospitaliers, sportifs et de loisirs;
- poursuivre les projets d'aménagement engagés pour le renouvellement urbain et favoriser la réalisation d'opérations d'habitat.

Pour ces deux grands thèmes - équipements, habitat - les aspects évoqués concernent plus particulièrement les points suivants du projet de modification de Plan Local d'Urbanisme et concentrent les trois quarts des observations dont l'analyse fait ressortir les éléments suivants.

- Création d'un plan de masse rue de Longvic, modifications réglementaires prenant en compte le secteur UBe dédié au plan de masse et suppression du secteur UBd : les vingt-deux observations portent pour la plupart d'entre elles sur une opposition à la suppression des places de parking au motif, notamment, que cette évolution aggraverait la situation existante et dans une moindre mesure sur la suppression des espaces libres et la hauteur des constructions.

Plus globalement, les modifications sont jugées moins favorables à l'environnement et au cadre de vie et comme susceptibles de remettre en cause les objectifs du PLU relatifs à la préservation de l'environnement et à la garantie d'une bonne accessibilité à la ville et à ses quartiers.

En outre, ce point de la modification amène diverses personnes à s'interroger sur le quartier, en général, pour lequel le nombre de logements construits trop important, le manque d'espaces verts et de places de stationnement sont jugés comme pénalisants.

Enfin, il convient de noter que le projet de développement du pôle culturel en tant que tel n'est pas remis en cause.

- Création d'un emplacement réservé pour la réalisation de jardins familiaux et d'un emplacement réservé à la réalisation de logements dans un objectif de mixité sociale sur des terrains compris entre la rue de Maupassant et l'avenue de Langres et suppression du secteur UEd2 sur lesdits terrains : les vingt-cinq remarques portent sur le rejet du projet de modification au motif qu'il entraînerait la suppression de jardins familiaux et dans la mesure, notamment, où de nombreux investissements ont été réalisés afin de faire de ce site un lieu exemplaire en la matière.
- Modification des articles 8 (implantation des constructions sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 13 (espaces libres et plantations) en zone UD : les 8 observations portent sur le sentiment que les modifications apportées aux articles gérant le stationnement, les espaces libres et la distance entre plusieurs constructions sur un même terrain contribueraient à apporter des nuisances pour le voisinage. En outre, des inquiétudes se sont exprimées sur une éventuelle extension de la clinique Drevon, les personnes s'opposant alors à la suppression de places de parking.
- Extension du secteur UDg dédié au renouvellement urbain du quartier Greuze avec la création d'un sous-secteur UDg1 situé entre la rue des Verriers et la rue des Rotondes et modification des articles 6 concernant le surplomb des ouvrages en saillie dans la marge de recul, 10 pour la hauteur des constructions, 13 s'agissant des marges de recul, du traitement végétal des aires de stationnement et de la surface requise des espaces verts : les six remarques portent principalement sur la réduction du pourcentage d'espaces libres et sur la possibilité de créer des places de stationnement dans la marge de recul.
- Extension de la zone UCc1 sur la zone UZb sur des terrains compris entre les rues du Stade, Ernest Bouteiller et Docteur Schmitt : les trois remarques portent sur le refus du changement de zonage dans la mesure où ce changement serait en contradiction avec l'objectif de renforcer le pôle « formation, recherche, santé ».
- Création d'un emplacement réservé à la réalisation de logements dans un objectif de mixité sociale sur des terrains compris entre les rues des Ecayennes et Marcel Paupion et le chemin du fort de la Motte Giron : les quarante huit observations portent sur une opposition ferme de voir construire un programme de logements dans un objectif de mixité sociale. Les raisons invoquées sont multiples et concernent les principaux thèmes suivants : l'environnement, avec le souhait de voir préserver un patrimoine arboré, un poumon de verdure, ..., la circulation et la sécurité routière au motif que les rues existantes sont déjà saturées en raison des établissements scolaires existants et que le projet induirait un apport de circulation significatif, la densification ou « bétonnisation » d'un espace aujourd'hui libre, le coût d'investissement jugé élevé notamment en termes de viabilisation, le souhait de voir construire ailleurs sur des terrains propriété de la Ville.

Les autres observations ont trait aux points suivants du projet de modification du PLU :

- modification de l'article 12 de la zone UZ concernant le secteur soumis à plan de masse (UZa) dans le quartier Clemenceau : une observation ;
- clarification de l'article 6 des zones UB, UC, UD, UI, UZ et 1NA concernant l'orientation des constructions par rapport aux voies : une observation ;
- modification des articles 6, 7 et 8 concernant les règles définissant la distance à respecter par rapport aux voies, aux limites séparatives et entre plusieurs constructions sur un même terrain en secteur UCj (quartier Junot) et précision apportée au caractère de la zone : une observation ;
- suppression au document graphique de marges de recul le long de la rue de Sully en secteur UZb et du 31 au 33 b rue Charles Dumont, rectification de marges de recul à l'angle des rues Charles Poisot et de Chenôve et à l'angle du boulevard Robert Schuman et de la rue de Longvic et suppression de l'alignement situé du 32 au 38 rue Chevreul : trois observations.

A noter également qu'un certain nombre de remarques (treize) portent d'une part sur la vision de l'urbanisme en général, d'autre part sur le déroulement de l'enquête et la compréhension du dossier.

Les conclusions du commissaire-enquêteur

Monsieur le commissaire-enquêteur, dans ses conclusions, a donné un avis favorable, assorti de trois réserves et deux observations, au dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Les observations concernent les points suivants et sont motivées comme suit.

- Extension de la zone UCc1 sur la zone UZb sur des terrains compris entre les rues du Stade, Ernest Bouteiller et Docteur Schmitt : **observation n°1** au motif qu'il est « *renoncé à la destination prévue par la présente modification du PLU dans ses objectifs et qu'il est envisagé la destruction d'un patrimoine* ».
- Extension du secteur UDg dédié au renouvellement urbain du quartier Greuze avec la création d'un sous-secteur UDg1 situé rue des Verriers et la rue des Rotondes et modification des articles 6 concernant le surplomb des ouvrages en saillie dans la marge de recul, 10 pour la hauteur des constructions, 13 s'agissant des marges de recul, du traitement végétal des aires de stationnement et de la surface requise des espaces verts et modification des articles 6, 7 et 8 concernant les règles définissant la distance à respecter par rapport aux voies, aux limites séparatives et entre plusieurs constructions sur un même terrain en secteur UCj (quartier Junot) et précision apportée au caractère de la zone : **observation n°2** au motif que les modifications envisagées entraîneraient une densification, génératrice de problèmes sociaux si l'on n'y prend pas garde.

Les réserves émises par Monsieur le commissaire-enquêteur concernent les points suivants du projet de modification et sont motivées comme suit.

- Création d'un plan de masse rue de Longvic et modifications réglementaires prenant en compte le secteur UBe dédié au plan de masse et suppression du secteur UBd : **réserve n°1** au motif « *d'un règlement très particulier accordé* » à la zone et notamment en raison de « *l'absence d'obligation de stationnement qui ne peut être accordée à un établissement destiné à recevoir du public d'une manière régulière, voire exceptionnelle pour des manifestations d'envergure nationale* ».
- Création d'un emplacement réservé à la réalisation de logements dans un objectif de mixité sociale sur des terrains compris entre les rues des Ecayennes et Marcel Paupion et le chemin du fort de la Motte Giron : **réserve n°2** en raison de « *l'ensemble des remarques ; la densification de la construction sur un terrain relativement exigu avec un intérêt écologique certain est un élément déterminant dans la prise en considération des doléances* ».
- Création d'un emplacement réservé pour la réalisation de jardins familiaux et d'un emplacement réservé à la réalisation de logements dans un objectif de mixité sociale sur des terrains compris entre la rue de Maupassant et l'avenue de Langres et suppression du secteur UEd2 sur lesdits terrains : **réserve n°3** au motif que « *le transfert de jardins est prématuré* » la demande étant faite à la collectivité « *de bien vouloir différer dans le temps ou dans l'espace voisin le projet de création d'un emplacement réservé* ».

Les réponses de la Ville

Au vu des observations des habitants et des réserves émises par le commissaire-enquêteur, la Ville souhaite formuler les réponses suivantes.

-Sur la création d'un plan de masse en zone UB

La création d'un plan de masse contribue effectivement à adapter les règles de la zone UB pour un nombre important d'articles du règlement dans la mesure où elle revient à préciser de façon « fine » les règles du jeu de la construction. Les motifs de la création de ce plan sont liés essentiellement au site du projet de création d'un pôle d'art contemporain, qui est très contraint, car s'inscrivant sur un terrain profond et déjà pour partie construit.

Dès lors, le plan vient indiquer une emprise maximale des constructions ainsi que leur hauteur. La lecture du plan de masse conduit bien à identifier des espaces libres. S'agissant de la hauteur des constructions, elle est fixée très en-deçà de la règle de la zone UB, à l'exception du bâtiment existant dont la hauteur est supérieure de 1,5 m par rapport à celle de la zone UB.

Enfin, s'agissant du stationnement, il convient de préciser que l'exclusion du champ d'application de la réglementation du stationnement des équipements culturels ne relève pas de la présente modification. Cette adaptation a été introduite lors de la modification approuvée en septembre 2004. La présente modification vise simplement à ne pas demander de places de stationnement pour les salles de réunions.

Sur le fond, les remarques sur le stationnement renvoient à la vision de l'évolution de la ville sur elle-même et par voie de conséquence, à l'utilisation du sol qui est à mettre en perspective avec d'une part la rareté du foncier et d'autre part la volonté de promouvoir une réelle mixité des fonctions urbaines. Mais, c'est aussi s'engager vers une autre pratique de la ville par l'utilisation des transports collectifs, par la pratique de déplacements non motorisés et l'optimisation des parkings souterrains mis en place à la périphérie de l'hypercentre comme le parking Sainte-Anne, situé à moins de 2 km de la rue de Longvic.

Cependant, compte tenu des craintes émises par les habitants du quartier, il est proposé d'appliquer, pour le secteur UBe, les mêmes dispositions, en termes de stationnement, que celles applicables pour l'ensemble de la zone UB.

- Sur les emplacements réservés pour mixité sociale et pour la création de jardins familiaux

Il est rappelé que la modification proposée aboutit, in fine, à créer des jardins familiaux et à construire un petit programme de logements dans un objectif de mixité sociale en façade de la rue de Maupassant. Plus précisément, le programme de constructions envisagé viendrait pour partie empiéter sur une emprise réduite et à la marge des jardins actuels. De plus il y aura bien une création nette de jardins représentant une superficie de 4483 m² en coeur d'îlot dans la continuité de ceux existants.

Ce projet de modification contribue d'une part à préserver les espaces verts en coeur d'îlot, d'autre part, à structurer davantage le front bâti de la rue de Maupassant avec un objectif de mixité sociale.

Toutefois, afin de ne pas perturber l'activité des jardins, la Ville s'engage à aménager, avant l'opération de construction de logements, les futurs jardins et à discuter avec les représentants des jardins familiaux pour maintenir l'essentiel de l'existant et adapter le programme de constructions pour remplir cet objectif.

- Sur les modifications proposées pour la zone UD

Il est rappelé que seuls les articles 8 (implantation des constructions sur une même propriété), 10 (hauteur des constructions) et 13 (espaces libres et plantations) font l'objet d'adaptations mineures. L'article sur le stationnement n'est en rien modifié ; dès lors, les craintes exprimées concernant le stationnement ne sont pas fondées.

En outre, la modification de la règle (article 13) sur les espaces libres ne concerne que les extensions de constructions à usage sanitaire et hospitalier.

De plus, la modification de cet article n'a pas d'impact direct sur le voisinage mais uniquement sur le terrain qui fera l'objet d'une extension de bâtiment. Enfin, dans le cas d'une extension de bâtiment existant, il sera possible de construire à la même hauteur (article 10) que le bâtiment existant.

Cette modification n'a pas non plus d'incidence sur le voisinage dans la mesure où les distances à respecter par rapport aux limites séparatives restent inchangées.

- Sur les modifications proposées pour le secteur UDg1 (rue des Verriers)

Il convient de souligner qu'elles sont induites par le site envisagé pour le développement de programmes de constructions caractérisé par deux contraintes importantes :

- une grande partie du terrain (12 %) est grevée d'une marge de recul de 20 m le long de l'Ouche, ce qui réduit d'autant les possibilités de construire (2042 m² sur les 16 602 m² que représente l'ensemble du site) mais donne, cependant, au site toute sa richesse environnementale ; cette marge de recul est maintenue ; toutefois, elle nécessite, pour réaliser une programmation pertinente, de revoir à la baisse la surface d'espaces libres requise ;
- une façade sur la rue des Verriers peu qualifiée, qu'il convient donc de requalifier ; pour ce faire et afin de ne pas créer des parkings en intérieur d'îlot, il est proposé de les autoriser dans la marge de recul par rapport à la rue des Verriers, sous réserve que le stationnement soit accompagné d'un dispositif végétal.

Loin d'être pénalisantes pour le cadre de vie, les mesures envisagées permettent de valoriser le site concerné dans un souci de requalification de front de rue et de qualité de vie.

- Sur l'extension de la zone UCc1 sur la zone UZb

Ce changement vient répondre aux besoins cruciaux en logements qui se font ressentir dans l'agglomération et plus particulièrement, dans le centre-ville dans un contexte marqué par la rareté du foncier ; cette situation a notamment pour conséquence une surenchère sur les prix de l'immobilier qui induit, par là-même, un déséquilibre dans le profil des ménages pouvant prétendre vivre à Dijon.

Dès lors, afin de pallier ce déséquilibre et sans remettre en cause la volonté de développer un pôle axé sur la recherche, la formation et la santé – plus de 179 hectares restants de terrains classés en zone UZb - , et sans porter atteinte au parc qui reste classé en espaces boisés classés, il est apparu primordial de dédier une partie du site de l'ancien hôpital militaire au développement de l'habitat.

- Sur la création d'un emplacement réservé pour la création de programmes de logements dans un objectif de mixité sociale dans le secteur de la Motte Giron

Il convient, en tout premier lieu, de rappeler que la modification envisagée a pour seul objet d'instaurer un objectif de mixité sociale dans le cadre de futurs programmes de construction de logements dans un site sur lequel il est aujourd'hui possible de construire (zone UEc du PLU). En aucun cas, les règles de construction n'ont été modifiées et la servitude d'espace boisés classés demeure également inchangée.

Dès lors, il s'agit, par cet objectif de mixité sociale imposé (25 % des logements à construire devront être des logements à loyers modérés), d'offrir la possibilité à tous de pouvoir habiter la ville. A ce titre, il faut souligner que plus de 70 % des ménages de l'agglomération peuvent prétendre à se loger dans un logement à loyer modéré.

Toutefois, au vu des arguments environnementaux avancés par les habitants du quartier, qui souhaitent conserver ce cœur d'îlot libre de toute construction, en raison de son caractère de « poumon vert », il est proposé de ne pas retenir cette disposition (création d'un emplacement réservé pour la réalisation de logements dans un objectif de mixité sociale). Conformément aux souhaits des habitants du quartier, il sera proposé, dans le cadre de la révision du PLU, de classer le site en espace d'intérêt paysager.

- Sur les autres observations

S'agissant des autres observations qui ont fait l'objet de remarques moins nombreuses, les éléments de réponse suivants peuvent être apportés.

Les modifications proposées (article 12 de la zone UZa) visent à favoriser le développement des activités tertiaires et de bureaux dans le quartier Clemenceau, quartier péricentrique très accessible du point de vue des transports en commun. Ces mesures participent également à la maîtrise et au développement des modes doux ou des transports collectifs.

La préconisation d'orientation des façades parallèles aux voies a été instituée dans le cadre de la révision générale du POS adoptée en juin 2000. Il s'agit simplement de clarifier la règle sans en changer le fond.

En ce qui concerne les adaptations réglementaires en secteur UCj (quartier Junot), il est précisé que la distance qui est exclue du calcul de l'éloignement à respecter entre plusieurs constructions est simplement de 1,5 m. De plus, il convient de rappeler que l'avis du service départemental d'incendie et de secours est requis pour tout permis de construire d'habitat collectif.

Concernant le point relatif aux marges de recul, il est rappelé qu'il n'y a qu'une seule suppression de marge de recul, le long de la rue de Sully ; pour le reste, il s'agit d'une mise en cohérence avec le dossier de suppression des servitudes d'alignement adopté lors de la précédente modification et qui conduit à procéder à des prolongements de marges de recul existantes (rue Charles Poisot - rue de Chenôve, l'angle du boulevard Schuman et de la rue de Longvic) ou à des suppressions (rue Charles Dumont).

Dans tous les cas, il s'agit d'adaptations mineures qui n'ont pas d'incidence sur l'environnement. Par ailleurs, il convient de rappeler que le stationnement est interdit dans la marge de recul.

Enfin, en application de l'article L. 123-15 du code de l'urbanisme, le Conseil de la Communauté de l'agglomération dijonnaise, lors de sa séance du 9 février 2006, a donné un avis favorable à la modification de l'article 10 relatif à la hauteur des constructions en zone 5NA qui concerne les règles d'urbanisme de la ZAC « Parc Valmy ».

Compte tenu des réponses apportées sur les observations des habitants et des réserves émises par Monsieur le commissaire enquêteur, le Conseil Municipal est invité à adopter le dossier présenté, sous réserve de la prise en compte des deux modifications suivantes :

- abandon de l'emplacement réservé à la réalisation de programmes de logements dans un objectif de mixité sociale sur des terrains compris entre les rues des Ecayennes et Marcel Paupion et le chemin du fort de la Motte Giron ;
- modification de l'article 12 relatif au stationnement du secteur UBe soumis à plan de masse afin d'appliquer les règles de stationnement définies pour l'ensemble de la zone UB.

Si vous suivez l'avis favorable de votre commission de l'Urbanisme, des Équipements Urbains et du Patrimoine, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1°- approuver la présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville.

2°- décider d'incorporer cette modification au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville.

3°- dire que le dossier sera tenu à la disposition du public :

- à la Communauté d'agglomération du Grand Dijon, 40 avenue du Drapeau à Dijon ;
- à l'Hôtel de Ville, Direction générale des services, Place de la Libération à Dijon ;
- à la Préfecture de Côte d'Or.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ