

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 28 janvier 2008

**MAIRIE DE DIJON****Président** : M. REBSAMEN**Secrétaire** : M. PERRON

**Membres présents** : M. MILLOT - M. G. GILLOT - Mme POPARD - M. MASSON - M. PRIBETICH - M. PINON - Mme DURNERIN - M. DUPIRE - M. J.P. GILLOT - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - M. SAUNIE - M. BERTELOOT - Mme MAILLOT - Mme SEGUIN-FILLEY - Mme BESSIS - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET - M. MARCHAND - M. DANIERE - M. MAGLICA - M. JULIEN - Mme FLAMENT - M. BOUHELIER - Mme DELEBARRE - Mme BIOT - Mme LEMOUZY - M. IZIMER - Mme ROY - Mme HERVIEU - Mme BERNARD - Mme AVENA - Mme DE ALMEIDA - M. BEKHTAOUI - Mme BOUCHARD-STECH - Mlle MASLOUHI - M. BAZIN - M. JAPIOT - M. BRIOT - Mme KAROUBI - Mme WILLIAMS - Mme REVEL-LEFEVRE - Mme THYEBALUT - M. DUGOURD - Mme JARZAGUET - Mme VANDRIESSE - Mme CHOUX - M. HELIE

**Membres excusés** : Mme TENENBAUM (pouvoir M.PRIBETICH) - M. MARTIN (pouvoir Mme DURNET-ARCHERAY) - M. ALLAERT (pouvoir M. MILLOT) - Mme MANSAT (pouvoir M. BEKHTAOUI) - M. NUDANT (pouvoir M. DUGOURD)

**Membres absents** :

## **OBJET DE LA DELIBERATION**

### **Plan d'Occupation des Sols (POS) - 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 adoptée par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2000 et a été, depuis, modifié par délibérations des 17 décembre 2001, 28 avril 2003, 27 septembre 2004 et 15 mai 2006.

Par arrêté municipal du 24 octobre 2007, 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 porte sur les points suivants.

#### **1. La poursuite des projets d'aménagement engagés pour le renouvellement urbain des quartiers des Grésilles et de la Fontaine d'Ouche.**

1.1. Transformation d'une partie de la zone UZ en secteur UCg2, avenue Champollion, dans le quartier des Grésilles.

1.2. Extension des limites du secteur UChf pour englober les boulevards Bachelard et Chanoine Kir et translation d'un espace boisé classé situé sur la place, dans le quartier de la Fontaine d'Ouche.

## **2. Le développement de la ville par des adaptations réglementaires.**

2.1. Inscription au document graphique d'une marge de recul rue de Montmartre.

2.2. Suppression, aux articles 12 des zones urbaines UB, UC, UD et UF, de l'alinéa relatif aux obligations de réalisation des aires de stationnement.

2.3. Modification de l'article 1 de la zone ND, afin d'autoriser l'implantation de constructions sur des propriétés déjà bâties.

2.4. Modification de l'article 10 du secteur NDe concernant la hauteur des équipements.

### **Les observations du public**

L'enquête publique s'est déroulée du 21 novembre au 28 décembre 2007, conformément à l'article R. 123-13 du code de l'environnement.

Sept observations ont été formulées : cinq personnes se sont exprimées sur le registre des observations et deux personnes ont formulé leurs remarques par courrier.

Parmi les sept observations, trois concernent le point relatif à l'inscription au document graphique d'une marge de recul rue de Montmartre et quatre n'ont trait à aucun des points soumis à enquête publique .

Les trois observations relatives à la marge de recul rue de Montmartre laissent apparaître :

- un étonnement dans la mesure où, en 2004, la servitude d'alignement qui s'appliquait dans cette partie de la rue a été levée ;

- une opposition quant à l'instauration de cette marge de recul aux motifs qu'elle serait imprécise, arbitraire et ne respecterait pas l'alignement « naturel » de la rue, qu'elle compromettrait l'évolution des constructions et irait à l'encontre de la densité.

Pour les quatre autres observations qui n'ont aucun lien avec la présente modification, il est demandé ou suggéré :

- une modification du zonage pour des terrains actuellement classés en zone naturelle ND afin de transformer des constructions existantes en logements (secteur de la Rente de Chatenay) ;

- une évolution des règles d'urbanisme de la zone ND permettant des constructions nouvelles ou des modifications notoires des bâtiments existants (secteur de la ferme de la Motte Giron).

- la mise en place de différentes mesures pour éviter la perte de fruits et légumes dans le secteur de Valmy au nord de Dijon et pour informer sur les zones de protection des captages en périmètre rapproché.

Enfin, des remarques sont émises sur les inconvénients du projet de la Ligne à Grande Vitesse (LGV) Rhin-Rhône.

### **Les conclusions du commissaire-enquêteur**

Monsieur le commissaire-enquêteur, dans ses conclusions, a donné un avis favorable à l'égard de la modification du Plan d'Occupation des Sols assorti de la recommandation suivante : « Prise en compte des analyses du commissaire-enquêteur sur les observations du public n° 1, n° 3 écrites sur le registre d'enquête et le courrier n° 2 annexé au registre d'enquête, et plus particulièrement l'abandon de la marge de recul établie sur une partie de la rue de Montmartre. »

### **Les réponses de la Ville**

Au vu des observations du public et de la recommandation émise par le commissaire-enquêteur, la Ville souhaite formuler les réponses suivantes.

#### **- Sur l'inscription au document graphique de la marge de recul rue de Montmartre**

La partie de la rue de Montmartre concernée par la modification était grevée par une servitude d'alignement jusqu'en 2004. Cette servitude avait été instituée par arrêté préfectoral du 20 juin 1897.

Courant 2004, la Ville a conduit une réflexion sur la remise en question de l'ensemble des servitudes d'alignement et des emplacements réservés ayant pour objet un pan coupé, un élargissement de voie ou une mise à l'alignement.

Les objectifs qui ont présidé à cette démarche ont été rappelés dans une délibération du Conseil Municipal du 2 février 2004 et concernaient les aspects suivants :

- favoriser les transports urbains en s'appuyant, notamment, sur les orientations définies par le Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération ;

- permettre les circulations douces en prenant appui sur la démarche engagée par la Communauté

- améliorer la sécurité des usagers.

Dans le cas d'espèce, la fiche d'analyse des critères de décision qui ont motivé la suppression de la servitude d'alignement comportait l'appréciation suivante : la nécessité d'un aménagement global, étant rappelé qu'aucune maîtrise foncière n'était engagée.

C'est donc à l'occasion de la modification adoptée le 27 décembre 2004 que le dossier de la suppression des servitudes d'alignement et des emplacements réservés a été traité dans le Plan d'Occupation des Sols.

Aujourd'hui, les motifs qui conduisent à instaurer une marge de recul au document graphique sont d'un ordre différent ; ils relèvent de la nécessité pour la Ville de construire des logements tout en tenant compte de la qualité de vie ; en effet, la pérennisation de la situation actuelle, compte tenu des caractéristiques parcellaires de cette partie de la rue de Montmartre, de l'application des règles d'urbanisme de la zone UB et des mutations foncières potentielles eu égard à l'occupation du sol de l'ensemble de l'îlot, aboutirait à « produire » un urbanisme pénalisant pour les riverains (pignon en décalage dans la rue, ombre portée sur les propriétés voisines riveraines et en vis-à-vis).

Dès lors, afin de favoriser une restructuration urbaine cohérente de cette partie de la rue, il est apparu intéressant de proposer l'inscription d'une marge de recul venant prendre appui sur l'alignement du bâtiment existant sis au n° 17 bis et se prolongeant jusqu'au n° 27 en étant parallèle à l'alignement opposé. En tout état de cause, l'ensemble des règles d'urbanisme restent inchangées notamment la hauteur des constructions projetées (hauteur égale à la largeur de la voie).

Cependant, dans la mesure où la marge de recul « fige » toutes les constructions situées dans le recul imposé, il est proposé d'introduire à l'article 6 du règlement de la zone UB un alinéa permettant la surélévation des constructions existantes implantées dans la marge de recul, rue de Montmartre, comme cela est déjà le cas dans d'autres zones du POS.

**- Sur l'observation relative à la demande de changement de zonage de terrains situés en zone naturelle (ND)**

Cette demande sera examinée lors de la révision du Plan d'Occupation des Sols. Elle nécessite une analyse du site (desserte par les réseaux, accessibilité etc.) et, plus globalement, une mise en perspective du devenir des secteurs situés en frange de l'urbanisation.

**- Sur l'observation relative à la demande d'évolution des règles d'urbanisme pour des terrains situés en zone naturelle (ND)**

Cette demande sera examinée dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols. En effet, il s'agira d'examiner si le secteur concerné, actuellement classé en zone naturelle, doit évoluer dans son classement en zone agricole notamment.

Compte tenu des réponses apportées aux observations et à la recommandation du commissaire-enquêteur, le Conseil Municipal est invité à adopter le dossier présenté, sous réserve de la prise en compte de la modification suivante :

- modification de l'article 6 de la zone UB afin de permettre la surélévation des constructions existantes implantées dans la marge de recul rue de Montmartre.

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

- 1° - approuver la modification proposée du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Ville ;
- 2° - décider d'incorporer cette modification au Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Ville.
- 3° - dire que le dossier sera tenu à la disposition du public :
  - à la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise, 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**

Pour Extrait Conforme  
Le Maire,  
Pour le Maire, le Premier Adjoint,



Alain MILLOT

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :  
31 JAN. 2008

