



# **Mode d'emploi n°1 du PLUi-HD de Dijon métropole Les grands principes**

Le PLUi-HD, un outil au service des orientations stratégiques de la métropole

DOCUMENT D'INFORMATION NON CONTRACTUEL

DOCUMENT EDITÉ EN MARS 2019, ACTUALISÉ EN MAI 2022  
SUITE À L'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUi-HD  
LE 24/03/2022



C'est dans le cadre de l'évolution du contexte institutionnel avec sa transformation en communauté urbaine mais aussi réglementaire, que le Grand Dijon, devenu seule autorité compétente en matière de planification urbaine, a prescrit le 17 décembre 2015 l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacements Urbains (PLUi-HD) sur l'ensemble du territoire métropolitain et délibéré sur les modalités de collaboration avec les vingt-quatre communes membres.

Réelle opportunité pour le développement de l'agglomération, le PLUi-HD s'inscrivait alors dans les réflexions conduites par la communauté urbaine pour le projet de territoire visant à construire et garantir un territoire encore plus dynamique, plus rayonnant, plus attractif, plus solidaire et à haute qualité de vie en répondant pleinement aux enjeux d'un développement équilibré, sobre et durable.

La Communauté Urbaine est devenue métropole par décret du 25 avril 2017, le PLUi-HD accompagne ce changement de statut. Il est ainsi à considérer comme un véritable outil au service de la mise en œuvre du projet métropolitain approuvé par délibération en date du 30 novembre 2017 et des différents dispositifs de contractualisation.

Après 4 années d'études, de concertation et de procédure administrative, le PLUi-HD a été approuvé par délibération du conseil métropolitain du 19 décembre 2019. Il a ensuite fait l'objet d'une procédure de modification n°1 approuvée par délibération du conseil métropolitain du 24 mars 2022 et de 3 procédures de mise à jour des annexes.

***Le PLUi-HD, qu'est-ce que  
c'est ?***

## Vers une action publique plus simple et plus efficace

Jusqu'à l'approbation du PLUi-HD, les règles d'urbanisme faisaient l'objet de 24 plans locaux d'urbanisme communaux distincts. Aujourd'hui, elles sont traduites dans un seul document, permettant de donner plus de cohérence à l'action publique. Ce document unique apporte d'une part, des réponses communes sur l'aménagement et le développement du territoire métropolitain et d'autre part, sur la préservation et la mise en valeur de l'environnement, des secteurs agricoles et forestiers, mais aussi sur la localisation des entreprises, des commerces, des services et des opérations d'habitat majeures.

Le PLUi-HD est un **document « 3 en 1 »** qui associe 3 documents d'aménagement du territoire :

- le **PLU** (plan local d'urbanisme) qui guide l'évolution du territoire en matière d'urbanisme et fixe les règles qui s'appliquent aux projets de construction et d'aménagement.
- le **PLH** (programme local de l'habitat) qui définit la stratégie en matière d'habitat pour répondre aux besoins des habitants, tant en accession qu'en location et détermine un programme d'actions.
- le **PDU** (plan de déplacements urbains) qui planifie la mobilité et comporte des actions en matière d'organisation du transport des personnes et des marchandises - tous modes confondus - mais aussi de la circulation et du stationnement. Il promeut également le développement de modes doux et alternatifs à l'automobile.

Les objectifs poursuivis par le PLUi-HD pour répondre aux enjeux économiques, démographiques, sociaux, environnementaux et énergétiques, sont regroupés en **4 grandes thématiques** :

- une métropole qui contribue à l'attractivité et au rayonnement de la capitale régionale et du territoire à une plus large échelle.
- une métropole qui contribue à la dynamique territoriale et résidentielle, favorisant la mixité sociale et générationnelle et la diversité fonctionnelle.
- une métropole qui privilégie le renouvellement urbain alliant innovation, mise en valeur des paysages et préservation du patrimoine.
- une métropole respectueuse des grands enjeux environnementaux et du développement durable.

## Les principes fondateurs du PLUi-HD

> Structurer le territoire de la métropole à travers **une armature urbaine efficace et le renforcement des centralités**, dans une logique de complémentarité afin d'irriguer au mieux ses différents espaces par une offre de services au plus proche des lieux de vie des habitants.

Ainsi, Dijon, ville-centre et **cœur de la métropole**, est nécessairement au 1<sup>er</sup> plan du dispositif. Elle peut s'appuyer sur des communes de 1<sup>ère</sup> couronne qui structurent l'agglomération par leur poids en emploi, en population et la présence d'une gamme diversifiée d'équipements. Au sein de ces communes de 1<sup>ère</sup> couronne, Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur, Fontaine-lès-Dijon, Longvic, Quetigny, Saint-Apollinaire et Talant sont des pôles urbains, relais de l'organisation multipolaire du territoire. Des centralités de proximité que sont les bourgs, les centres anciens et les grands quartiers équipés, complètent cette armature et sont autant de points de repère qui animent le fonctionnement du quotidien et de la proximité, notamment au niveau de chaque commune.

Le PLUi-HD entend conforter **la ville des courtes distances, des proximités et des solidarités** et repose ainsi sur une armature urbaine efficace et en réseau, renforçant les échelles de proximité et d'accès à tous les niveaux de services et à toutes les commodités.

> Atteindre **270 000 habitants en 2030**, soit un taux de croissance annuel moyen ambitieux mais réaliste de 0,5 %, identique au dernier recensement de l'INSEE (2011-2016).

> **Construire plus de 15 000 logements dont environ 1 000 par mobilisation du parc existant** en confortant le rôle de la ville-centre, Dijon, qui assumera environ 60 % de l'offre nouvelle en logement.

> Favoriser la création de logements dans des sites de projet identifiés et calibrés par commune, sous forme d'opérations d'ensemble ; encadrer ainsi la production nouvelle dans le tissu urbain diffus.

> Poursuivre le développement d'une offre de logements pour tous, à chaque étape de la vie afin de contribuer à la mixité sociale et générationnelle :

- une répartition équilibrée de l'habitat à loyer modéré
- un renforcement de l'offre d'accession abordable notamment pour les primo-accédants afin de fidéliser les familles, jeunes ménages et actifs.

Ce qui se traduit par un objectif de 50 % des nouveaux logements en logements abordables (location ou acquisition).

> **Privilégier une stratégie de renouvellement urbain** : 80 % des logements programmés sont répartis dans le cœur et les pôles urbains métropolitains, là où l'offre d'emploi, de services et de transports en commun est la plus forte. De plus, 1/3 des logements programmés sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de tramway.

> **Réduire ainsi la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 30 % par rapport à la période 2010-2020**. Ce ne sont pas moins de 346 hectares de zones à urbaniser affichés dans les PLU communaux qui sont désormais classés pour les 10 prochaines années, en zone agricole ou naturelle au PLUi-HD.

> Réserver une enveloppe foncière de seulement **20 hectares pour les nouvelles extensions résidentielles**, affirmant l'identité agricole, viticole et gastronomique du territoire, mettant en valeur la filière d'excellence dédiée à l'alimentation de demain dans un objectif d'autosuffisance alimentaire.



> Contribuer à l'**attractivité** et au **rayonnement** de la capitale régionale et du territoire à une plus large échelle.

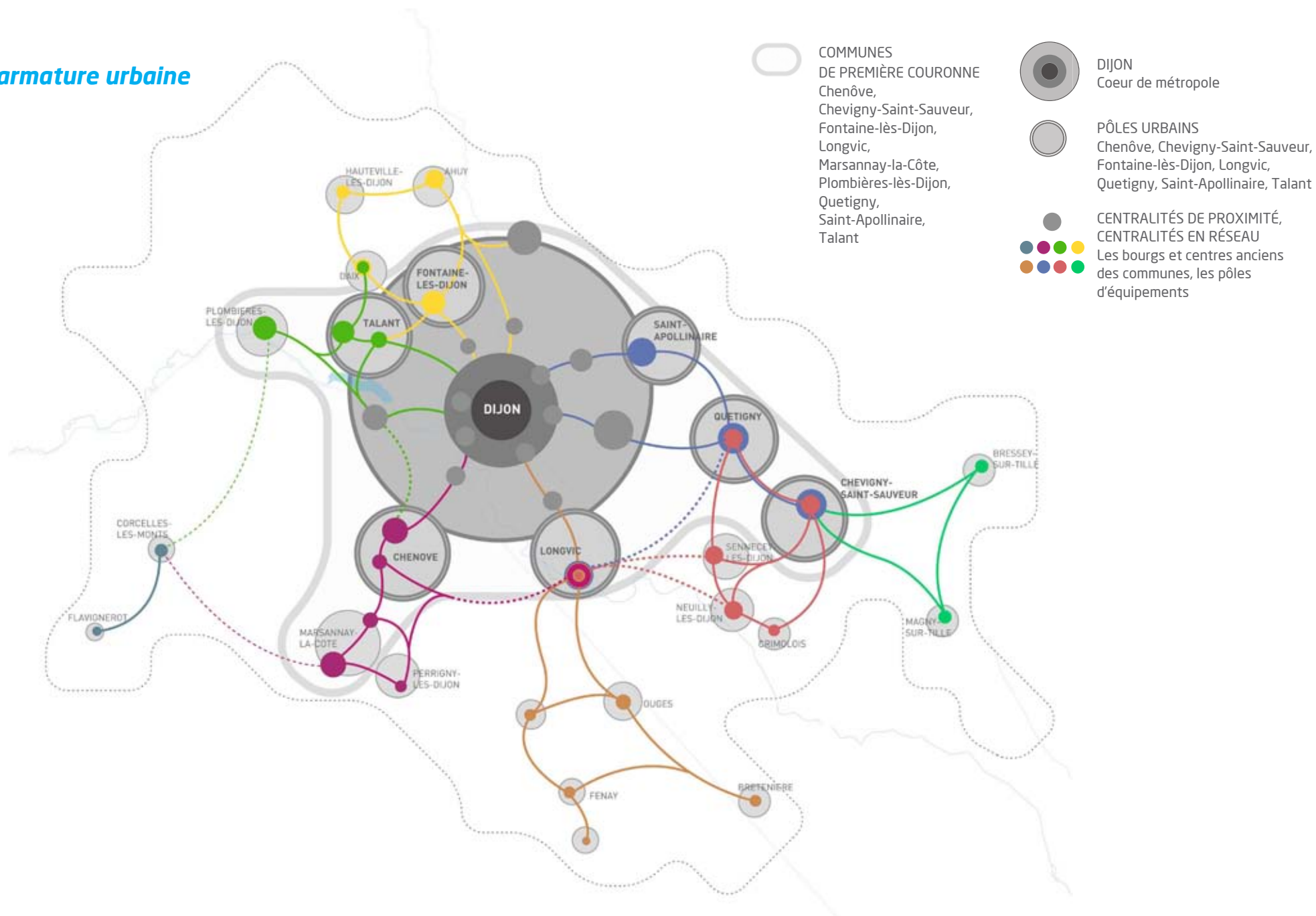
Ainsi à la sélection des **sites de projet** à vocation d'habitat s'ajoutent des secteurs stratégiques de développement économique pour favoriser l'accueil des entreprises et la mise en œuvre de projets à fort rayonnement métropolitain.

Sur une surface totale dédiée de 259 hectares, ces sites de projet économiques concernent pour 175 hectares les zones d'activités de l'EcoParc Dijon-Bourgogne (123 hectares) et Beauregard (51,5 hectares) en cours de finalisation et non remis en cause au sein du document de planification mais également les extensions au Nord de Valmy (17 hectares), du secteur « Nord Piscine » (12 hectares), de la zone Agronov (9,5 hectares), de la zone Excellence 2000 (24,5 hectares) ; sans oublier l'extension mesurée de la zone des Cortots (7,75 hectares) et de la zone artisanale de la Rente du Bassin (4,5 hectares) en veillant à leur intégration paysagère et aux éventuels conflits d'usage avec les secteurs résidentiels.

> Intégrer systématiquement l'**approche environnementale** au mode de développement choisi : coproduction de la ville avec la nature, politique de transition écologique, gestion optimisée des ressources naturelles, de la qualité du cadre de vie et de la santé des habitants.



## L'armature urbaine



## Les pièces du dossier de PLUi-HD

Le dossier de PLUi-HD est composé des 6 pièces requises par le code de l'urbanisme, à savoir :

- **Le rapport de présentation composé de 3 tomes** (Tome A diagnostic territorial et environnemental - Tome B explication des choix retenus - Tome C évaluation environnementale) et d'**1 additif lié à la modification n°1 du PLUi-HD**.

- **Le projet d'aménagement et de développement durables** (PADD), traduction du projet politique d'aménagement et de développement de la métropole à l'horizon 2030, en réponse aux enjeux identifiés et aux défis à relever.

- **Les programmes d'orientations et d'actions habitat et déplacements (POA-H et POA-D)**

Ces 2 documents non opposables aux autorisations d'urbanisme déclinent la feuille de route programmatique des politiques sectorielles en matière d'habitat et de déplacements, dans la poursuite du programme local de l'habitat (PLH) et du plan de déplacements urbains (PDU). Ils développent les outils, les partenariats, le calendrier et les financements envisagés.

- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, permettent de garantir la cohérence et la qualité des projets ainsi que leur insertion. Ce document est opposable aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, ...).

Les OAP doivent être considérées comme des outils de coproduction avec les porteurs de projet.

Elles comportent 2 volets :

- une **OAP « Environnement et paysage »**, complémentaire au règlement écrit et graphique, relative à la préservation du cadre naturel et paysager.  
Elle affirme les ambitions de la métropole pour la mise en œuvre de la trame verte et bleue, le respect des sensibilités écologiques et paysagères des espaces et la valorisation des terres agricoles.
- des **OAP aménagement par commune** ou par ensemble géographique (OAP Entrée Sud, OAP Axe de l'Ouche et OAP Corridor Est).

- **Le règlement écrit** est commun à l'ensemble des communes.

En revanche, le zonage se traduit à l'échelle de chaque commune. Le règlement (écrit et graphique) détermine les règles de construction, d'aménagement ou de protection qui vont s'imposer aux projets. Ces règles s'appliquent selon les secteurs déterminés par les plans de zonage.

- **Les annexes**, comprenant notamment les servitudes d'utilité publique, s'imposent de plein droit (exemple : canalisations de gaz, lignes électriques...).





## *Les grandes thématiques*



Habitat collectif - axe structurant



Petit collectif



Habitat individuel



Habitat intermédiaire - maison de ville



Habitat individuel



Petit collectif

## HABITAT

### **Une offre d'habitat variée et équilibrée sur le territoire métropolitain**

Le PLUi-HD traduit la volonté de la métropole de développer **une gamme variée de logements** sur l'ensemble de son territoire, que ce soit à la location ou à l'acquisition.

Dès lors, il est recherché un rééquilibrage territorial par une répartition de l'habitat à loyer modéré et un développement de l'offre **en accession abordable**, notamment pour les primo-accédants afin de **fidéliser mais également attirer les familles, jeunes ménages et actifs**. Le PLUi-HD repose à cet effet sur un principe fondateur de réaliser 50 % des nouveaux logements en logements abordables avec 25 % en logement à loyer modéré et 25 % en accession abordable.

Une **diversité des formes urbaines** est également recherchée, alternative au « tout collectif » ou « tout pavillonnaire », à travers des formes intermédiaires, de l'habitat individuel accolé, groupé...

Les produits de niche seront également ciblés (lofts, maisons sur les toits, architecture contemporaine, ...).

**L'accession abordable à la propriété** intègre en complément des produits nationaux réglementés (actuellement le prêt social de location accession -PSLA-, l'accession sécurisée par les bailleurs sociaux et les coopératives d'accession, les acquisitions bénéficiant d'un prêt aidé par l'État ou d'un taux de TVA réduit, la vente de logements conventionnés des bailleurs sociaux), les produits privés, promotion et lots de terrain à bâtir, vendus à des ménages sous les plafonds de ressources du loyer intermédiaire (LI) accession en vigueur.

A titre d'exemples : (revenu fiscal de référence - valeurs 2022)  
A Dijon (zone B1), ce plafond de revenus pour un ménage de 4 personnes est de 5 753 € / mois et à Magny-sur-Tille (zone B2), de 5 178 € / mois.

Pour un ménage de 2 personnes, le plafond de revenus est de 3 963 € / mois à Quetigny (zone B1) et de 3 567 € / mois à Corcelles-les-Monts (zone C).

### **Des hauteurs contenues dans les quartiers résidentiels**

Très à l'écoute des habitants et des associations de quartier, la métropole a réduit d'1 ou 2 niveaux les hauteurs autorisées lors de l'élaboration du PLUi-HD notamment à Dijon et en dehors des grands axes stratégiques de développement, tels que les abords des lignes de transports structurants et notamment du tramway. Sans pour autant figer les tissus urbains, les nouvelles règles permettront des opérations plus respectueuses des morphologies urbaines des faubourgs résidentiels et des quartiers pavillonnaires.

## Quelles hauteurs des constructions autorisées dans le PLUi-HD ?

Le plan des hauteurs ci-contre confirme la volonté de **maintenir les profils urbains existants** sur le territoire métropolitain. De plus, les hauteurs s'inscrivent globalement dans la poursuite des règles précédemment instituées dans les documents d'urbanisme communaux.

Ce respect du cadre bâti existant se traduit d'une part, par **des hauteurs limitées à la largeur de la voie** et d'autre part, par des possibilités de construction réduites en fond de parcelle afin d'orienter les constructions sur le front de rue et de **préserver l'intimité des cœurs d'îlots et des jardins à l'arrière des maisons**.

Le PLUi-HD apporte néanmoins des évolutions significatives qui s'inscrivent dans des logiques complémentaires :

- **une logique de transformation urbaine**, avec une augmentation possible des hauteurs sur les secteurs de renouvellement urbain et de mutation (Entrée Sud notamment),
- **une limitation de la densification dans les tissus de faubourgs et pavillonnaires** avec un abaissement des hauteurs autorisées jusqu'alors. Cet abaissement d'1 niveau (3 m) concerne particulièrement Dijon où il a été généralisé au sein des tissus résidentiels.

Globalement, les hauteurs s'équilibrent donc de la manière suivante :

- des constructions limitées à 7 m dans de nombreuses communes de 2<sup>ème</sup> couronne et de manière générale dans les tissus résidentiels de lotissements ou maisons de ville,
- des constructions limitées à 9 m sur les tissus de centralité ou de faubourgs denses de Dijon et des communes de 1<sup>ère</sup> couronne, ainsi que sur quelques centres bourgs de communes de 2<sup>ème</sup> couronne,

- des constructions limitées à 12 m sur des tissus hétérogènes de transition urbaine ou d'activités,
- des constructions limitées à 15 m, principalement à Dijon le long des boulevards et axes structurants ainsi que le long de l'entrée Sud,
- des constructions limitées à 18 m principalement sur les zones d'activités et autour de la gare de Dijon Ville afin de permettre des constructions tertiaires métropolitaines,
- des constructions limitées à 21 m sur des secteurs très restreints en superficie, correspondant principalement à des zones d'activités et d'équipements d'intérêt métropolitain.

Afin de **renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux**, un bonus (B) de hauteur de 1 niveau pourra être accordé dans les tissus denses au regard de critères environnementaux et de performances énergétiques.

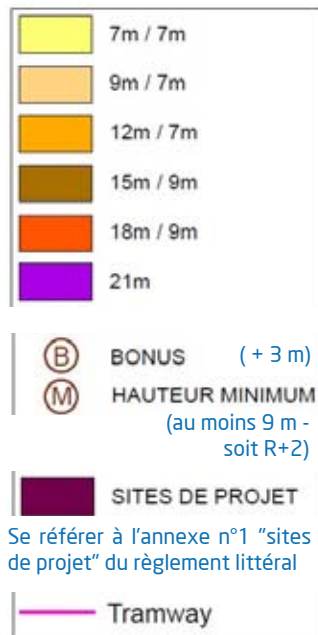
Par ailleurs, la réhabilitation énergétique des constructions existantes au travers de possibilités de surélévation dans certains cas est également autorisée.

De plus, quelques avenues et boulevards pourront accueillir de par leurs caractéristiques et leur position stratégique le long de l'axe du tramway, des constructions dans la limite de 18 m + bonus.

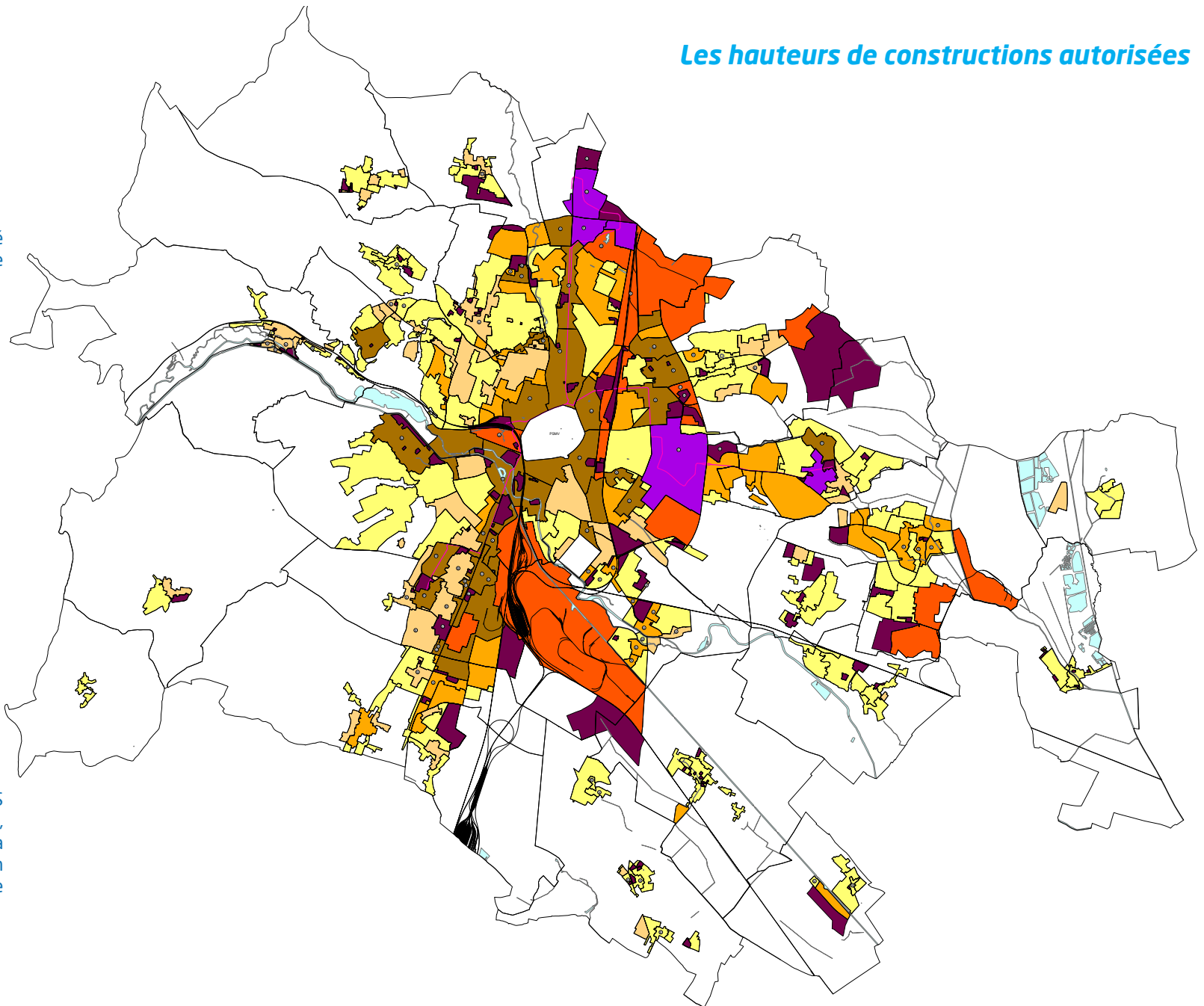
Enfin, une meilleure occupation du sol dans les secteurs d'activités ciblés ou de mutation est recherchée au travers de hauteurs minimales afin de **stopper l'urbanisme « boîte à chaussures » consommateur d'espace et peu qualitatif**.

## Les hauteurs de constructions autorisées

Dans la bande de constructibilité principale / au-delà de la bande de constructibilité principale\*



\* Dans les secteurs ACTIVITÉS du plan des fonctions urbaines, la hauteur indiquée pour la bande de constructibilité principale s'applique sur l'ensemble du tènement.





## Vers une plus grande évolutivité des logements

Le règlement du PLUi-HD permet **l'évolutivité des logements** afin de les adapter aux **enjeux de confort intérieur et de performances énergétiques**.

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur est ainsi facilitée. La création d'une pièce supplémentaire est également rendue possible **par surélévation ou par extension** grâce à des règles d'implantation et de hauteurs adaptées.

## Un bonus de hauteur pour les constructions exemplaires

Afin de favoriser la qualité à la quantité, le PLUi-HD instaure un « bonus » de hauteur pour les constructions situées principalement sur les axes stratégiques de développement que sont les lignes du tramway. Celles-ci pourront se voir octroyer un étage de plus sous réserve d'exemplarité d'un point de vue énergétique ou écologique (espaces verts réalisés en plus grand nombre par exemple).

## Des règles d'implantation cohérentes avec le tissu urbain environnant

En termes d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, les règles du PLUi-HD favorisent la diversité des formes urbaines et des architectures, tout en veillant à préserver les caractéristiques et les qualités des tissus urbains existants.

### Dispositions communes :

Dans tous les cas, **un recul des constructions d'au moins 5 mètres par rapport aux limites latérales et de fond** est imposé lorsque le bâtiment n'est pas édifié en limite séparative et que le tènement sur lequel il est construit présente un linéaire sur rue (ou d'autres espaces publics) supérieur à 20 mètres.

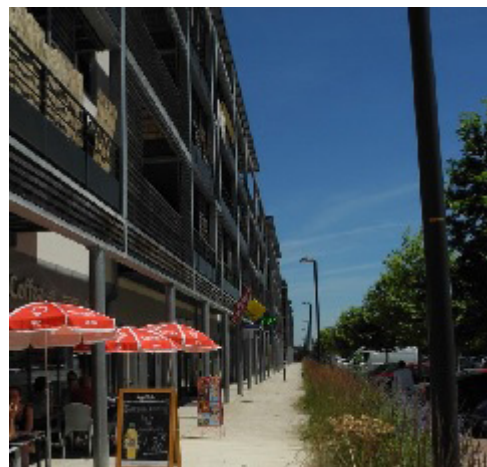
En revanche, si le linéaire sur rue du terrain est inférieur à 20 mètres, le retrait à respecter par rapport aux limites séparatives est d'au moins 3 mètres.

Il s'agit ainsi de favoriser l'intimité des habitants, l'éclairage naturel des constructions mais également la végétalisation des espaces séparant la construction de la propriété voisine.

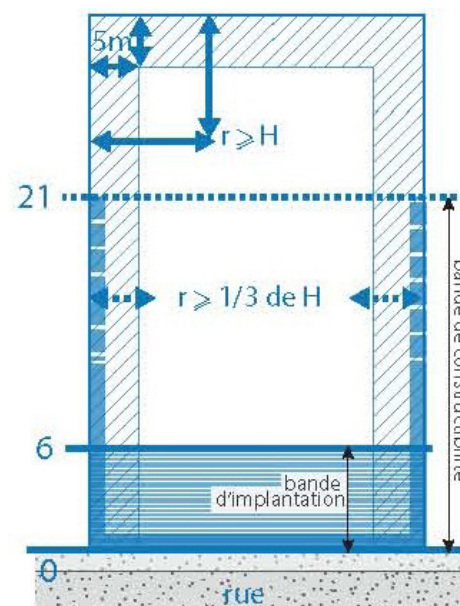
### Dispositions spécifiques aux tissus urbains centraux, périphériques et aérés :

Le règlement différencie les dispositions en matière d'implantation en fonction de 3 secteurs : les tissus urbains centraux, les tissus urbains périphériques et les tissus urbains aérés.

- **les tissus urbains centraux**, denses et structurés, pour lesquels l'implantation en front de rue et la mitoyenneté sont autorisées.



Tissus urbains centraux / en cas de linéaire sur rue > 20 mètres



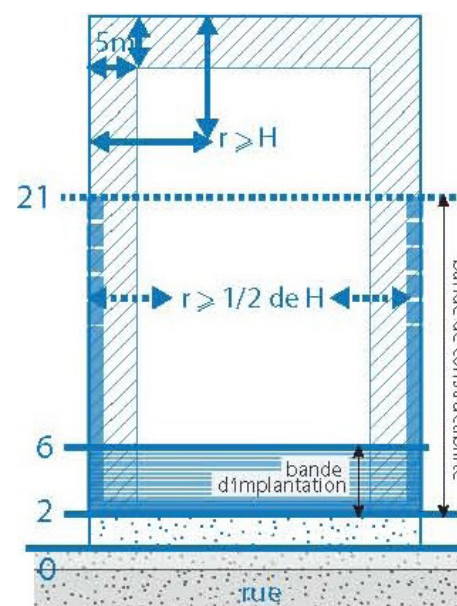
- Implantation entre 0 et 6 m par rapport à la voie.

- Implantation possible sur les limites séparatives dans la bande de constructibilité de 21 m et recul minimum relatif à la hauteur en cas de retrait (1/3 de H) ;

- Implantation impossible sur les limites de fond et limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité de 21 m. Recul minimum égal à la hauteur.

- **les tissus urbains périphériques**, principalement composés des quartiers de maisons de ville ou de lotissements, pour lesquels un retrait minimum des constructions par rapport à la voie est imposé afin de favoriser des fronts de rue jardinés.

Tissus urbains périphériques / en cas de linéaire sur rue > 20 mètres



- Implantation entre 2 et 6 par rapport à la voie

- Implantation possible sur les limites séparatives dans la bande de constructibilité de 21 m et recul minimum relatif à la hauteur en cas de retrait ( $1/2 \text{ de } H$ )

- Implantation impossible sur les limites de fond et limites latérales au-delà de la bande de constructibilité de 21 m.

Recul minimum égal à la hauteur.

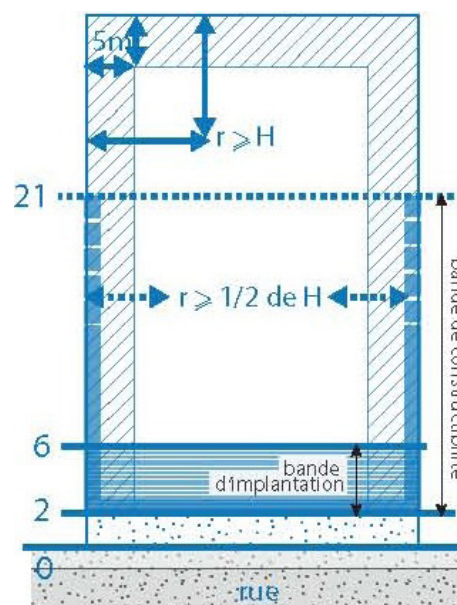


- **les tissus urbains aérés** regroupent les zones d'activités périphériques et les quartiers situés en franges urbaines, c'est-à-dire en limite avec les espaces naturels et agricoles. Globalement, il s'agit de maintenir sur ces secteurs des reculs par rapport aux voies et une trame bâtie relativement lâche.

En outre, en ce qui concerne les quartiers résidentiels, les reculs observés permettront de conserver des espaces de transition avec les espaces naturels et agricoles limitant ainsi les nuisances et les conflits d'usages avec l'exploitation des terres agricoles notamment.

Pour les zones d'activités périphériques, les reculs demandés apporteront une qualité paysagère grâce à un traitement en espaces verts par exemple de ces marges de recul.

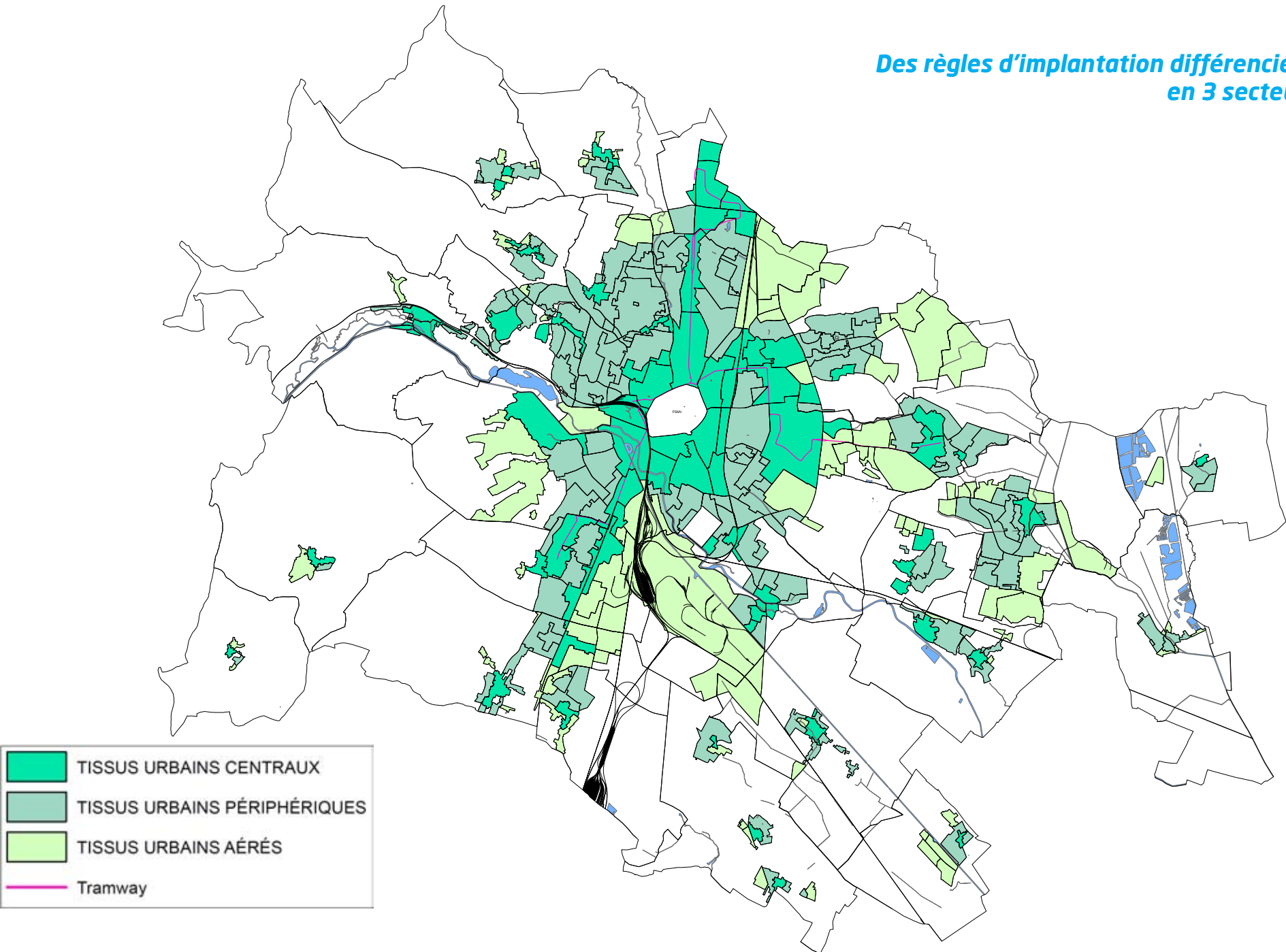
Tissus urbains aérés / en cas de linéaire sur rue > 20 mètres



- Implantation en retrait de la voie d'au moins 5 m.
- Implantation impossible sur les limites séparatives (hors secteurs d'activités).
- Recul minimum relatif à la hauteur (hors secteurs activités) :
  - $1/2$  de  $H$  dans la bande de constructibilité de 21 m ;
  - égal à la hauteur sur les limites de fond et limites latérales au-delà de la bande de constructibilité de 21 m.



*Des règles d'implantation différenciées  
en 3 secteurs*



## ***Des clôtures plus qualitatives***

En matière de clôtures, il est recherché comme dans le reste du règlement du PLUi-HD un respect des ambiances urbaines, des paysages et de la nature en ville.

Globalement, les clôtures ne devront pas excéder 1,60 m et devront présenter une certaine transparence (20 % de la surface de la clôture).

Ainsi, si les haies vives sont préconisées, les murets surplombés ou non de grillage sont autorisés.

De plus, dans un souci de préservation du patrimoine vernaculaire, les murs de pierres traditionnels seront également autorisés au sein des quartiers et des villages anciens. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,50 m.



## CADRE DE VIE

### *Des commerces de proximité confortés*

Favoriser la métropole des proximités et des courtes distances consiste à organiser l'accès aux services, commerces, équipements, dans un souci d'équité et de bien-être de la population, tout en permettant de répondre au défi du développement durable et notamment de la préservation de la qualité de l'air.

Ainsi, le PLUi-HD promeut la mixité des fonctions urbaines dans les tissus urbains existants afin de répondre aux besoins en petites surfaces des activités, commerces, services et équipements, en particulier en pied d'immeuble des nouveaux projets, le long des principaux axes de centralités des communes.

Au travers de son écriture, le règlement, notamment l'article 1 relatif aux fonctions urbaines, incite à l'implantation des commerces au sein des centres-villes et des centres-bourgs des communes, des quartiers de grands ensembles et des faubourgs animés de Dijon, des quartiers des communes de la métropole et limite leur implantation dans les zones d'activités.

Il s'agit ainsi de conforter les pôles d'attraction existants, voire de susciter l'émergence de nouveaux pôles, afin de développer une offre de services sur l'ensemble des communes du territoire, au plus près des habitants.



## Une présence de la nature en ville renforcée

A l'occasion des différentes phases de concertation avec la société civile, les contributions citoyennes ont régulièrement montré un attachement à la présence de la nature en ville en privilégiant la pleine terre dans les aménagements, meilleur support pour la végétalisation et notamment le développement de la strate arborée.

Ainsi, l'article du PLUi-HD réglementant les espaces verts fixe des objectifs minimums d'espaces verts et de végétalisation des projets au travers de ratios différenciés en fonction des caractéristiques morphologiques des quartiers, des secteurs stratégiques de renaturation de l'espace urbain ou le maintien d'une trame jardinée au sein du tissu bâti.

La règle s'articule autour d'une surface de Pleine Terre (PLT) imposée et d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS), nouvel outil du PLUi-HD intégrant l'ensemble des dispositifs favorables à la végétalisation et à la perméabilité des sols avec pour objectifs :

- le développement d'une trame verte urbaine, favorable à la biodiversité ;
- l'amélioration et le maintien de la qualité du cadre de vie ;
- la volonté d'associer intensité urbaine et innovation végétale dans la conception des projets ;
- la mise en valeur des services écosystémiques produits par la nature en ville et de ses impacts bénéfiques sur la santé (lutte contre les îlots de chaleur, diminution du ruissellement, captation des polluants,...).

Par ailleurs, de nombreuses prescriptions relatives aux paysages et aux continuités écologiques ont été mises en place dans le PLUi-HD et reportées aux plans de zonage métropolitains et des différentes communes.

Espaces boisés classés, espaces d'intérêt paysager et écologique, continuités de nature à préserver ou à créer sont ainsi autant d'outils de préservation paysagère notamment au sein des espaces urbains, naturels et agricoles du territoire métropolitain.

Enfin, les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales viennent renforcer les mesures favorables aux espaces verts et à la perméabilité des sols au travers d'un principe d'infiltration à la parcelle et de prise en compte des surfaces imperméabilisées.



## Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) : un nouvel outil couplant végétalisation et perméabilité des sols

Les surfaces en espaces verts seront dorénavant calculées en fonction de leur qualité et des services écosystémiques que ces aménagements procurent selon un ratio appliqué aux surfaces concernées. La somme des surfaces écoaménagées sera ensuite rapportée à la surface du tènement pour obtenir le CBS du projet.

Les surfaces en pleine terre, avec un ratio de 1, comptent pour l'intégralité de leur surface. Non bâties, végétalisées et en contact direct avec les strates naturelles du sol, elles constituent le meilleur support pour le développement de la végétation.

Exemples : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, fosse d'arbre, bassin, mare, noue ...

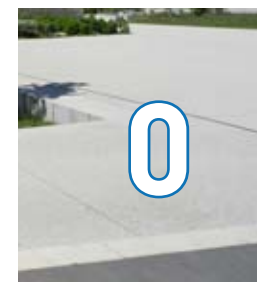
Ces espaces de pleine terre doivent obligatoirement comporter une partie plantée d'essences de la strate arbustive (haie de clôture, massif ou bosquet, bande plantée,...) ou d'essences comestibles (potagers, fruitiers,...).

A contrario, il est appliqué un ratio de 0 aux surfaces imperméables sans végétation, de type piscine, parking en enrobé, allée piétonne en asphalté, en dallage, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise,...

SURFACES DE PLEINE TERRE



SURFACES IMPERMÉABLES



Les autres dispositifs sont pondérés en fonction de leur intérêt écologique et paysager.

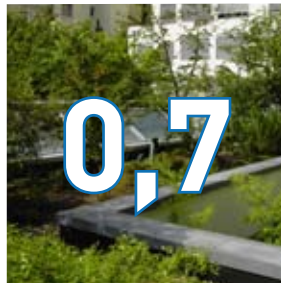
VÉGÉTATION EXTENSIVE



VÉGÉTATION SEMI-INTENSIVE



VÉGÉTATION INTENSIVE



Ainsi, il est appliqué un ratio allant de 0,3 à 0,7 pour la réalisation d'une toiture végétalisée ou d'espaces verts sur dalle en fonction de l'épaisseur du substrat nourricier.

Exemple d'espaces verts sur dalle : toiture terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus de dalle de parking, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots.

SUBSTRAT AU SOL ET EN FAÇADE



La végétalisation des façades est également pondérée de 0,3 à 0,5 en fonction des modes de réalisation et de la qualité des aménagements (substrat au sol ou en façade).

SURFACES PERMÉABLES



Un ratio de 0,3 est appliqué aux surfaces ouvertes semi perméables, correspondant principalement aux revêtements utilisés pour les circulations, cheminements et stationnements (graviers, dallages de bois, pavés drainants ou engazonnés,...).

A la valeur environnementale est associée une valeur sociale et d'usage à travers la prise en compte d'un certain nombre d'espaces partagés et collectifs.

AGRICULTURE HORS SOL,  
«TOPAGER»



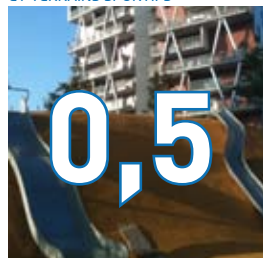
ESPACE DE CONVIALITÉ,  
COEUR D'ÎLOT AMÉNAGÉ



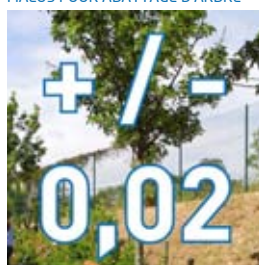
PARVIS VÉGÉTALISÉ, OUVERT SUR  
L'ESPACE PUBLIC



JEUX  
ET TERRAINS SPORTIFS



BONUS POUR PLANTATION D'ARBRE  
MALUS POUR ABATTAGE D'ARBRE



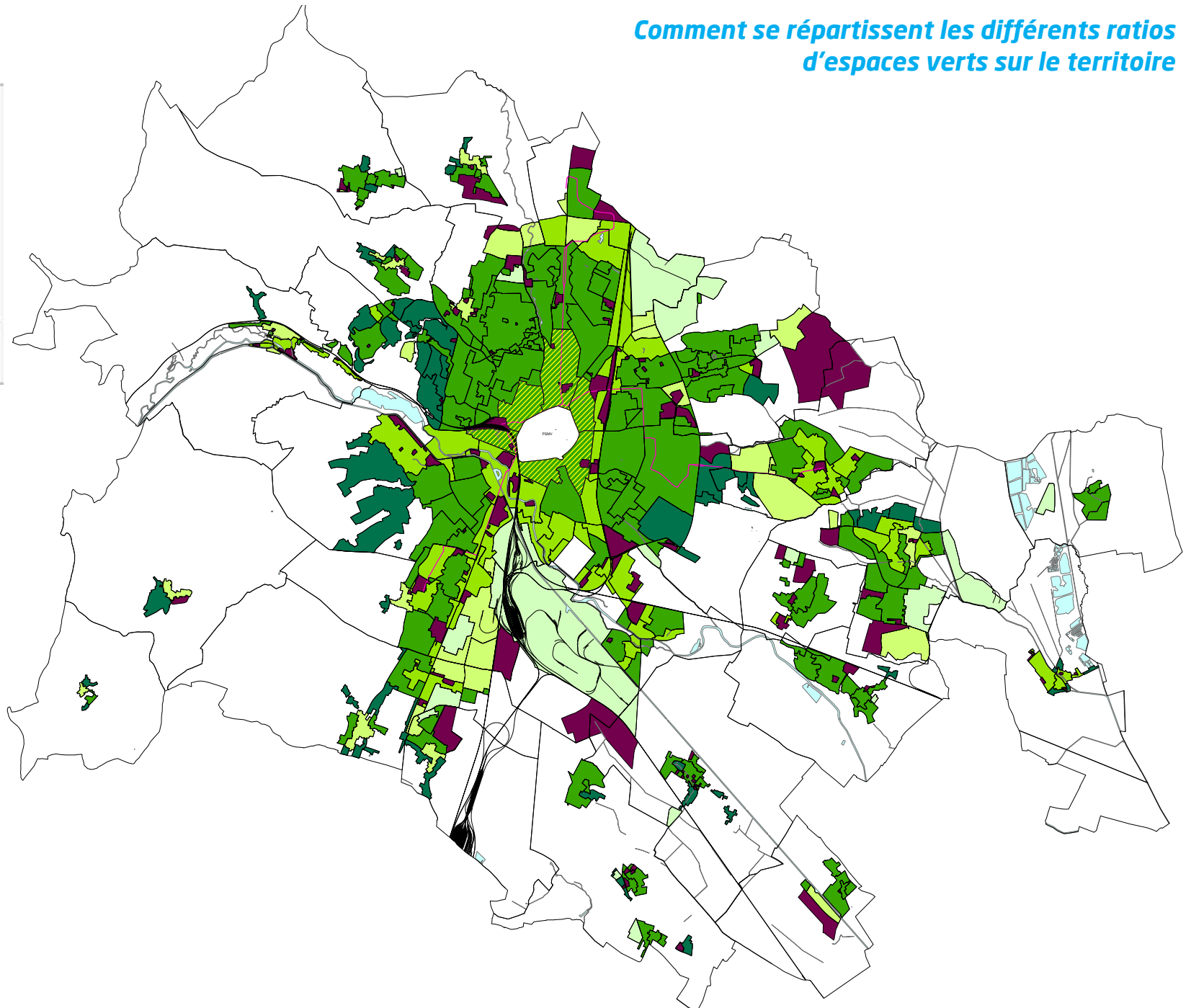
Enfin, la plantation d'arbres de haute tige donne droit à une majoration du CBS de 0,02 par arbre planté.

A contrario, l'abattage d'arbres de haute tige existants réduit le CBS de 0,02 par arbre abattu.

Ainsi, après analyse des morphologies urbaines et occupations des sols, au regard de la stratégie de renaturation de l'espace urbain et de préservation des trames jardinées existantes contribuant à la trame verte et à la qualité paysagère, 5 taux d'espaces verts à réaliser ont été fixés :

- Le secteur 1 (PLT 0,1 / CBS 0,2) concerne les zones d'activités industrielles et anciennes pour lesquelles une stratégie végétale est plus difficilement applicable. Néanmoins, l'instauration du CBS devrait contribuer à renforcer progressivement la qualité écologique des aménagements.
- Le secteur 2 (PLT 0,1 / CBS 0,3) concerne d'une part, les tissus anciens et les faubourgs denses au parcellaire resserré, pour lesquels le développement de la pleine terre et des supports pérennes de végétalisation du bâti peut être complexe et d'autre part, les zones d'activités récentes disposant en général d'espaces verts qualitatifs.
- Le secteur 3 (PLT 0,3 / CBS 0,4) concerne la majorité des quartiers à dominante résidentielle. Il s'agit notamment les tissus pavillonnaires constitués des faubourgs « jardinés » de maisons de ville ou les lotissements.  
Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi-HD, ce secteur a été étendu aux faubourgs denses autour du centre historique de Dijon afin de favoriser davantage la renaturation de ces quartiers avec une exception pour les petits terrains (< 300 m²).
- Le secteur 4 (PLT 0,2 / CBS 0,6) concerne principalement les secteurs stratégiques conciliant densité, générosité de la trame végétale et objectifs de renaturation avec un CBS élevé de 0,6. Sa délimitation organise de grandes continuités de la trame verte traversant l'espace urbain.
- Le secteur 5 (PLT 0,4 / CBS 0,6) concerne les secteurs de frange urbaine et tissus « aérés » généralement composés de grandes parcelles et pour lesquels une articulation de la trame végétale avec les espaces naturels limitrophes est recherchée.

## Comment se répartissent les différents ratios d'espaces verts sur le territoire



## MOBILITÉ

### Un maintien des réseaux de transports collectifs attractifs, accompagnant les transformations urbaines à long terme

Tout d'abord, 80 % des logements programmés dans le PLUi-HD à l'horizon 2030 sont répartis dans le cœur et les pôles urbains métropolitains, là où l'offre d'emploi, de services et de transports en commun est la plus forte. De plus, 1/3 des logements programmés sont situés à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de tramway.

Il s'agit par ailleurs de conforter **un réseau de transports urbains attractif, performant et hiérarchisé** dont les points forts sont évidemment les 2 lignes de tram et les Lianes de bus.

Ainsi, cette qualité de desserte en transports urbains est réaffirmée en cohérence avec l'armature urbaine tout en visant un accroissement de l'efficacité du réseau de bus en lien avec le programme Prioribus qui a pour objectif d'optimiser et de fluidifier sur une centaine de sites la circulation des bus Divia. Ce réseau viendra comme à chaque fois accompagner les grandes opérations d'aménagement de la métropole à travers une desserte ad hoc.

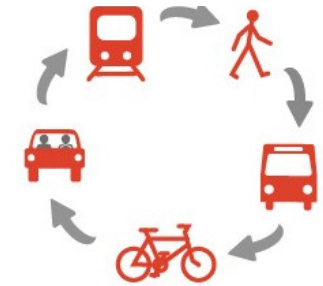
De plus, le PLUi-HD réaffirme l'importance du fer sur la métropole à travers notamment la présence de ses 3 gares (Dijon Ville, Porte Neuve et Ouges).



### Pour un plus grand développement de l'intermodalité et du report modal

#### Qu'est-ce que l'intermodalité et le report modal ?

L'**intermodalité** est l'utilisation de plusieurs modes de transport au cours d'un même déplacement.



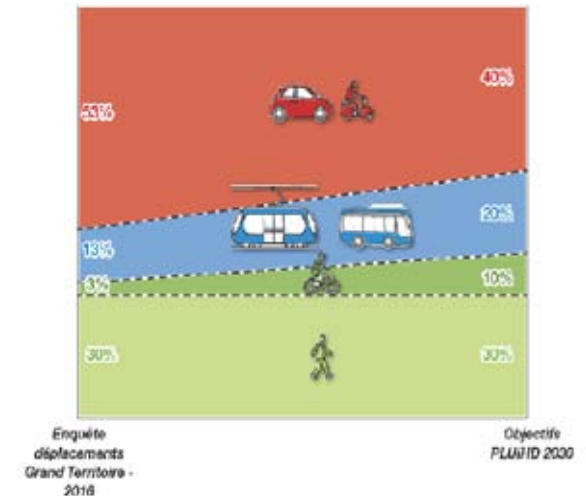
#### Exemple 1

Je suis un habitant d'une commune située au Nord de la métropole > je souhaite faire des achats à Dijon > je me gare au parking-relais Valmy > je prends le tram pour aller au centre-ville > je fais mes achats à pied et je peux également bénéficier de la navette électrique Divia City.

#### Exemple 2

Je suis un habitant d'une commune proche de Ouges ou de Gevrey-Chambertin > je prends le train > à la gare de Dijon, je peux bénéficier de tous les modes de transport qui me sont proposés en fonction de mon motif de déplacement et de ma destination : tramway, bus, vélo, marche.

**Le report modal** se traduit par la diminution de l'utilisation de l'automobile au profit des modes de déplacement plus vertueux pour l'environnement : marche, vélo et transports en commun.



**Le développement de l'intermodalité et du report modal**, au sein de la métropole mais aussi plus largement avec les communes d'un grand bassin de vie dijonnais est un enjeu fort décliné dans le PLUi-HD.

Par exemple, à ce titre, des études seront menées pour définir les localisations les plus pertinentes des nouveaux parkings-relais, en connexion avec les lignes structurantes des réseaux bus et tram. L'Entrée Sud de la métropole est d'ores et déjà identifiée comme un site privilégié dans le cadre de sa mutation.

De même, des aires de covoiturage aujourd'hui informelles à l'instar de celles de Féray ou encore de Plombières-lès-Dijon feront l'objet d'aménagements pour être confortées dans leur fonction.

### **Vers une politique du stationnement « volontariste » pour accompagner un usage raisonné de la voiture individuelle**

Cela se traduit, au coeur de la ville-centre, par une réglementation et une tarification du stationnement aérien afin d'inciter à l'utilisation des parkings en ouvrage pour **libérer l'espace public**. La définition d'orientations, en matière de stationnement dans les communes où une grande majorité n'a pas réglementé son stationnement sur voirie, passera par une étude spécifique pour chaque commune.

Par ailleurs, le PLUi-HD met en place des **normes de stationnement** des véhicules différenciées en fonction de la desserte par les transports publics structurants, de la proximité des services et entre les secteurs de centralité de Dijon, des communes de 1<sup>ère</sup> couronne et de celles de 2<sup>ème</sup> couronne, avec un minimum d'1 place par logement et 0,8 place pour le logement à loyer modéré.

A noter que les bailleurs publics n'ont pas la possibilité d'imposer aux locataires de louer les places de stationnement en sus de leur logement. De ce fait, dans un souci d'optimiser les investissements, des dispositions réglementaires spécifiques ont été adoptées afin de réduire le nombre de places de stationnement exigibles au sein des programmes locatifs conventionnés.

Par ailleurs, pour toutes les opérations bien desservies en transports publics, moins de places de stationnement sont exigées dans l'objectif de favoriser les transports alternatifs à la voiture individuelle, pour un meilleur cadre de vie.

Une norme maximale est également établie pour les activités à proximité des transports en commun afin d'inciter au report modal. Elle est toutefois modulée sur les secteurs d'entrée de ville desservis par les grands axes routiers et comportant des enjeux importants en matière de stationnement.

A ces règles quantitatives, le règlement du PLUi-HD ajoute des **règles qualitatives** portant sur l'aménagement des aires de stationnement. Le stationnement enterré (sous-sol) ou semi-enterré (rez de chaussée des immeubles) est préconisé plutôt que le stationnement aérien qui entraîne consommation d'espace et impacts visuels.

## Un renforcement des modes alternatifs à l'automobile

L'objectif est double :

- répondre aux problèmes d'engorgement routier et aux nuisances induites,
- améliorer la qualité de l'air pour une meilleure santé des habitants.

La part modale de la marche est déjà bonne sur la métropole (30 %) ; **cet objectif est ainsi maintenu dans le PLUi-HD à l'horizon 2030 où des actions d'accompagnement sont cependant prévues** (plan d'actions piétons métropolitain, favoriser l'usage de la marche chez les seniors, intégrer plus d'aménagements piétons au sein des opérations d'urbanisme, ...).

Cela se traduit dans le PLUi-HD par exemple par la mise en place d'emplacements réservés pour la création de voies piétonnes ou de maintien de chemins piétonniers.

De larges progrès sont envisagés en ce qui concerne les déplacements vélos dont l'objectif de part modale est de 10 % en 2030 contre 3 % en 2016.

De nombreuses actions favorisant l'atteinte de cet objectif sont détaillées dans le volet Déplacements.

On peut citer l'exemple de la volonté de poursuivre la mise en place d'un **réseau cyclable continu et hiérarchisé** à l'échelle de la métropole notamment en reliant les communes au centre-ville de Dijon grâce à des autoroutes à vélo ou encore la réduction des points noirs cyclables pour améliorer la sécurité des déplacements des cyclistes et **permettre l'usage du vélo au plus grand nombre**.



La question du stationnement des vélos tant sur l'espace public, notamment à proximité des arrêts de bus et de tramway pour faciliter l'intermodalité, que sur le domaine privé où **les normes exigées dans le règlement du PLUi-HD sont parmi les plus fortes des agglomérations françaises**, est également une action du PLUi-HD.

Il est ainsi demandé 1 place de stationnement vélo par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les logements, 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces et les services ou encore 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux.

De plus, afin de faire face aux évolutions des modes de vie et des habitudes de déplacements, qui modifient les besoins en mobilité, il s'agit d'intégrer pleinement les **nouvelles mobilités, connectées, actives, partagées et/ou solidaires**, aux offres traditionnelles : autopartage et auto-stop organisés en s'appuyant notamment sur la dématérialisation de leur fonctionnement, information numérique, actions de sensibilisation auprès des scolaires, accompagnement des entreprises et administrations dans l'élaboration de leur plan de mobilité.

Ces actions doivent in fine concourir à la maîtrise des déplacements motorisés individuels (auto-solisme) et contenir la multi-motorisation des ménages dans un objectif de mutualisation des déplacements et non plus d'un usage individuel d'un véhicule motorisé.



## PAYSAGES, PATRIMOINE

### *Un meilleur traitement des interfaces entre espaces urbains et ruraux*

Le PLUi-HD vise également à **traiter les limites entre la ville et les surfaces cultivées** en imposant un recul des nouvelles constructions dans les espaces urbains et la création de zones naturelles et agricoles paysagères et de proximité : Np et Ap.

Au sein de ces espaces en frange des espaces urbains la constructibilité agricole est limitée, évitant ainsi la construction de hangars aux abords immédiats des maisons.

Le règlement y favorise également des pratiques agricoles « durables » plus compatibles avec la proximité de l'habitat, telles que le maraîchage.

### *Une préservation des terres agricoles et naturelles aujourd'hui et demain*

Afin de ne pas venir grignoter petit à petit de terres agricoles et naturelles, le PLUi-HD donne très clairement la **priorité au développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine**, notamment en matière d'habitat.

Il s'agit en effet de privilégier la création de logements au sein des opérations en cours et dans de nouveaux gisements fonciers en renouvellement urbain. En complément, seule une enveloppe de **20 hectares d'extension urbaine** a été attribuée aux besoins ponctuels de création de logements des communes, là où les capacités du tissu urbain n'ont pas été considérées suffisantes.



De plus, le PLUi-HD comprend un objectif de création de **1 000 logements par la mobilisation de l'existant** dans les sites opérationnels comme dans le diffus, notamment par changement de destination (ex : transformation d'une grange ou d'un local d'activité en logements) et par remise sur le marché de logements vacants. Cela aboutit à un **reclassement en zone naturelle et agricole de près de 350 hectares** classés en zone urbaine ou à urbaniser dans les PLU en vigueur.

Cet objectif s'inscrit en cohérence avec la volonté de soutenir l'agriculture de proximité, d'atteindre une forme d'autosuffisance alimentaire en créant un modèle agro-écologique à haute performance environnementale....

### **Un développement du territoire respectueux des ressources naturelles, de la qualité du cadre de vie et de la santé des habitants**

Dans un esprit « d'écologisation du territoire », de nombreuses dispositions réglementaires visent à assurer la préservation des espaces naturels et/ou d'intérêt paysager de la métropole dont le CBS, outil novateur présenté ci-avant.

Le PLUi-HD est également très attentif à la **maîtrise des eaux pluviales** grâce à des dispositions généralisant l'obligation de les infiltrer, un CBS favorisant les surfaces perméables et une OAP « Environnement et paysage » instituant un fonctionnement plus écologique du réseau hydraulique.

En complément des servitudes d'utilité publique de protection des captages d'eau, des dispositions réglementaires imposent un prétraitement des eaux pluviales avant infiltration.

Par ailleurs, la **prise en compte des risques technologiques** (SEVESO et autres établissements donnant lieu à des périmètres de recul, canalisations de transport de gaz, lignes électriques à haute tension) **et naturels** (inondation, mouvements de terrains) est retranscrite sur un plan des secteurs de protection assortis de prescriptions réglementaires (ex : restriction de constructibilité pour les infrastructures et les bâtiments générant des risques technologiques, réhausse du rez-de-chaussée dans les zones inondables).

### **Un patrimoine architectural préservé**

Le territoire de la métropole est marqué par la présence d'un patrimoine bâti riche et varié.

Si une partie de ce patrimoine est préservé au titre de dispositions de niveau national (monuments historiques classés et inscrits, sites classés et inscrits) régies par le code du patrimoine, des dispositions de niveau local traduisant la politique patrimoniale de Dijon métropole et des communes membres existent.

Ainsi le **patrimoine d'intérêt local** (hors Sites Patrimoniaux Remarquables) a été identifié au plan de zonage et annexé au règlement du PLUi-HD sous la forme de **278 fiches** résumant les caractéristiques remarquables à protéger pour des ensembles urbains cohérents ou des édifices isolés.

Cet outil permet d'une part, de soumettre à autorisation les démolitions et d'autre part, de motiver un éventuel refus des autorisations d'urbanisme lorsque les travaux projetés viennent dénaturer l'intérêt patrimonial de l'élément ou de l'ensemble urbain délimité.