

Nombre Numéro	AUTEURS	ARGUMENTATION du PUBLIC	REPONSE DIJON METROPOLE en date du 12 juillet 2019
2 2	Epoux BRIOTET	Les époux BRIOTTET, représentés par CGBG, entendent contester le projet de classement de leurs parcelles en zone agricole. Les parcelles n°38, 68 et 69 situées au « Noyer Marchand » à OUGES sont comprises en zone dite « à urbaniser ». La restitution des zones NA du POS s'inscrit donc dans un objectif de protection des terres agricoles. Ces parcelles seront dès lors classées en zone Ap du PLUi. Ils estiment que si la restitution en zone agricole des parcelles situées en zone NA du POS d'OUGES, au Nord de la rue du Cornouiller est justifiée, tel n'est pas le cas concernant les parcelles 68, 69 et 38. Ces parcelles n'appartiennent pas à une vaste étendue agricole mais jouxtent immédiatement la zone urbaine de la Commune caractérisée par la présence de nombreuses constructions. Les parcelles 68, 69 et 38 ne sont pas exploitées et n'ont pas vocation à l'être, surtout la surface de ces parcelles n'est pas suffisante pour accueillir une activité agricole. Pour l'ensemble de ces raisons, le classement projeté des parcelles n°38, 68 en partie, et 69, en zone Ap du PLUi est entaché d'irrégularités susceptibles d'être soulevées devant le tribunal compétent.	<p>Dans un souci de gestion économe de l'espace, le PLUi-HD ambitionne une consommation très réduite des espaces naturels et agricoles (20 ha env dédiés à l'habitat).</p> <p>Sur la commune d'Ouges, il a été fait le choix, conformément aux souhaits de la Commune, de privilégier le terrain du CHU au Nord du chemin du Cornouiller pour le développement d'un futur quartier d'habitat (25 logements). De plus, le potentiel de logements mobilisables au sein du tissu bâti (50 logements) permettra de répondre également aux besoins en logements de la commune à l'horizon 2030. Ces raisons motivent le choix du maintien du zonage proposé.</p>
1 3	M. François-Bernard d'Arbaumont 1064, route du Bajard, 42800 Châteauneuf	Co-indivisaire de terrains situés en secteur Nord piscine à Dijon et classés en Zone AU "Projets économiques et métropolitains", je m'interroge à la lecture du plan de zonage : 5_3 Plan de zonages communaux sur Dijon. En effet, sur l'extrait joint, ces terrains AU sont légendés "6" ce qui rapporte au tableau en regard à la mention "Réalisation de jardins familiaux". Cette réservation s'applique-t-elle à l'ensemble de la zone "AU Nord piscine" ?	Ce site correspond en fait au site de projet économique et métropolitain n°6 dit «Nord Piscine». L'indice 6 a pour objet de rappeler le numéro du site de projet (couvert par une trame diagonale noire) et non le numéro de l'emplacement réservé n°6 (couvert par une trame quadrillée rouge).
1 4	M. Albert BARTOLLINO (voir aussi n°289)	M. BARTOLLINO possède une maison sise à AHUY sur la parcelle n°459 (section non précisée). En 2011, il a obtenu un permis de construire pour un pavillon sur la parcelle attenante n°458 classée alors classée en zone U du POS, et le projet figure sur le cadastre communal. Mais le projet fut alors ajourné. M. BARTOLLINO vient de relancer son projet et constate que sa parcelle 458 figure désormais en zone N du projet de PLUi. Il est furieux et n'accepte pas d'être "spolié" de la sorte. Le PLUi prévoit un classement du secteur en zone N (secteur boisé méritant d'être préservé).	Les parcelles 458 et 459 font partie de ce que l'on appelle "un écart d'urbanisation" situé rue d'Hauteville à Ahuy et classé en zone naturelle. En effet, si les POS ou PLU communaux classaient généralement les constructions isolées en zone urbaine ou en zone naturelle spécifique indiquée h pour habitat (Nh), le code de l'urbanisme a évolué pour éviter le pastillage des zones agricoles et naturelles en permettant l'adaptation et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes au sein de ces zones. Ainsi, le projet de PLUi-HD propose des extensions possibles dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Par ailleurs, un classement en zone urbaine nécessite d'une part, la continuité ou la proximité immédiate des zones urbaines et d'autre part, la desserte des parcelles par l'ensemble des réseaux. Enfin, un classement en zone urbaine risquerait de favoriser une densification de ces secteurs, au travers de divisions parcellaires par exemple, que le PLUi-HD ne peut pas empêcher, ce qui serait contraire à son objectif de réduction de la consommation d'espace.
1 22	Mme Rachel Dubois - dubois.rachel@yahoo.fr	Formule une demande sur le zonage de Plombières-lès-Dijon. La zone concernée est située rue de Velars à partir du lycée agricole (89 rue de Velars) et les terrains qui suivent en direction de Velars sur Ouche. Dans le document ci-joint (zoom de la partie concernée), la limite entre la zone U et la zone NPj est réduite juste après le terrain du lycée. Serait-il possible de maintenir cette limite droite après le lycée pour rendre le fond des terrains également constructible. Ils ont la place d'accueillir des maisons individuelles dans le futur. De plus, le zonage du PPRI est favorable sur ce secteur (plan ci-joint)	Il est proposé de maintenir en zone Npj ces fonds de parcelle au regard des 2 motifs suivants : - Dijon Métropole s'est fixé des objectifs très ambitieux de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles (réduction d'environ 30 % par rapport à la décennie précédente) conformément aux exigences du code de l'urbanisme - ces fonds de parcelle font partie intégrante du vaste ensemble de fond de vallée jardiné de l'Ouche identifié notamment à Plombières-lès-Dijon.
1 29	Epoux BRIOTET	Doublon observation 2	Cf. réponse apportée à l'observation 2
1 38	M. Wiaouf Jamal 9 rue Camille Claudel 21000 Dijon	Je suis propriétaire d'une maison de ville et ma famille et moi avons été victimes d'un incendie criminel derrière notre habitation qui donne sur l'allée Sophie Germain dans le quartier des Grésilles. Nous nous battons avec mes voisins depuis maintenant 1 an et demi avec la mairie pour réaménager cette allée et éviter le passage de nouveaux incendiaires. La fermeture de cette allée résoudrait tous nos problèmes mais la mairie refuse. Nous préconisons donc une fermeture partielle pour dissuader les passages inutiles et donc éviter un nouveau drame. De plus, cette allée est très peu empruntée. Les gens ont une autre allée parallèle à l'allée Sophie Germain et la rue Camille Claudel pour accéder aux tramways et autres commerces de proximité. J'espère que notre demande sera prise en compte dans vos projets.	Hors champ de compétence du PLUi-HD
1 47	M. Cyrille DECOSNE	Agriculteur installé à Perrigny-lès-Dijon depuis 2000, j'ai construit un hangar en zone A lieudit en Charmois sur les parcelles de la 619 /601 pour plus de facilité pour le stockage du matériel. Suite au nouveau plu de Dijon Métropole mon exploitation est passée en zone Ap. Pour l'avenir de l'exploitation il serait préférable voire nécessaire de rester en zone A.	Afin de répondre à l'observation de la Chambre d'agriculture de Côte d'Or émise le 22 mars 2019 dans le cadre de son avis sur le projet de PLUi-HD arrêté, les zonages A et Ap seront reconsidérés au regard de la pérennité de certaines exploitations agricoles, dont celle évoquée.
1 49	M. Jean Louis DUMONT Maire délégué de Neuilly-lès-Dijon	M. le Maire délégué de Neuilly-lès-Dijon demande avec des plans joints, une égalité de traitement pour l'application d'une servitude de 35,00m sur le PLUi-HD le long de la voie SNCF. Sur une zone déjà construite de Neuilly, il reste une parcelle de 4181 m² qui est impactée de la moitié de sa surface, si l'on maintient l'obligation de la servitude à cette distance. En effet, l'élou compare deux zones : le clos des genêts et les riverains concernés par la contrainte SNCF citée. Il existe un manque d'équité d'application de cette servitude entre ces deux lieux. Cette dernière contrainte de servitude a pour but essentiel de protéger au maximum des nuisances sonores dues au bruit, les habitants qui demeurent proches du passage des trains. Il préconise de revoir cette distance de 35m, afin de permettre de réaliser un habitat, sur la parcelle déjà citée. Il joint à son envoi plusieurs plans, montrant le site et des servitudes à 35m avec sa conséquence et d'autres types de catégories similaires, dénommées T1, T4 et T5.	<p>A ce jour, les 24 documents d'urbanisme communaux comportent dans certains cas des marges de recul, de dimensions variables, par rapport aux emprises ferrées. Il a été décidé de conserver ces marges de recul et de les harmoniser à 35 m par rapport à l'axe des voies ferrées, afin d'en garantir la cohérence. Cette mesure vise à éviter une augmentation de la population exposée directement aux nuisances sonores liées aux infrastructures ferroviaires en limitant la densification des habitations à leurs abords.</p> <p>Pour le site Clos des Genêts, il a été fait le choix de ne pas imposer de marge de recul afin de ne pas créer une nouvelle norme contraignante sur une opération en cours. L'OAP prescrit néanmoins un traitement paysager des abords de la voie ferrée, à l'instar du PLU de Neuilly-lès-Dijon en vigueur, ce qui implique nécessairement le respect d'un recul par rapport aux emprises ferroviaires.</p> <p>Au regard des dispositions applicables au sein des marges de recul de 35 m (cf. dispositions particulières du règlement littéral), les propriétaires des habitations situées au sein de la marge de recul de 35 m ont tout de même la possibilité de valoriser et d'améliorer leur bien.</p> <p>La proposition de calquer les marges de recul du plan de zonage sur celles des servitudes d'utilité publique permettrait de lever presque l'intégralité des contraintes d'urbanisation qui pèsent sur les terrains mitoyens aux voies ferrées. Malheureusement, elle semble peu conciliable avec les impératifs de prise en compte des risques et des nuisances.</p> <p>Cependant, afin d'atténuer la portée de cette disposition, il est proposé d'autoriser au sein de la marge de recul les extensions des constructions existantes à usage d'habitations dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, sans création de logements supplémentaires. Cette modification n'altérerait pas l'esprit de la règle puisqu'elle n'entraîne pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.</p>

1	73	<p>M. MENUT Gilbert Maire de TALANT</p>	<p>La Ville de Talant souhaite contribuer au développement des énergies renouvelables sur la Métropole en créant sur son territoire un champ photovoltaïque au sol d'une superficie maximale de 28 ha tout en valorisant des terrains d' une ancienne décharge et sur des terrains de stockage des déblais du tunnel routier de la LINO. Elle a lancé un appel à manifestation d'intérêt le 28 mars 2019 avec pour date limite de réponse le vendredi 28 avril 2019 à 12 heures. Le candidat retenu devait engager les actions nécessaires pour obtenir un classement favorable de ces sites. Compte tenu du déroulement de cette procédure d'appel de candidature et de dépouillement, les propositions de modifications du PLUi HD et la collectivité souhaite que ces modifications puisse être inclus dans la présente procédure d'enquête publique, les propositions de modifications ne pourront être produites avant le 28 juin 2019. La ville de Talant souhaite obtenir une prolongation de cette enquête publique de quinze jours jusqu'au vendredi 28 juin à midi.</p>	<p>Dijon Métropole répondra uniquement sur la demande d'implantation d'une centrale photovoltaïque à Talant, la décision de prolonger ou non l'enquête publique relevant de la seule appréciation du Président de la commission d'enquête.</p> <p>Par mail du 12 décembre 2017, les services de la Commune de Talant ont fait savoir au service PLUi de Dijon Métropole, que la commune avait engagé en 2015, une étude d'implantation d'une centrale photovoltaïque sur des terrains situés en zone N ou Ap, sur le site de l'ancienne plate-forme de stockage des déblais du tunnel de la LINO et qu'il serait souhaitable que le règlement du futur PLUi-HD puisse autoriser ce type d'équipement, ce que ne permet pas aujourd'hui le PLU de la commune.</p> <p>Le service PLUi a alors demandé à ce que tous les éléments nécessaires lui soient transmis pour pouvoir anticiper en amont des réflexions sur le volet réglementaire et apprécier les impacts d'un tel projet.</p> <p>Ce sujet est réapparu dans le cadre des échanges avec les communes sur le volet réglementaire du PLUi-HD, dans le courant de l'été 2018, Dijon Métropole ayant sollicité début juillet, les observations des Communes.</p> <p>Dans ses contributions transmises par courriers des 27 août et 25 septembre 2018, la commune de Talant souhaitait que le PLUi-HD prévoit la construction de fermes photovoltaïques au sol sur des parcelles à faible valeur agronomique, principalement en zone Ap, que soient identifiés comme tel, sous forme de STECAL (secteur de taille et capacité d'accueil limités), les secteurs des Novales et En Nachey, moyennant des aménagements paysagers adaptés et enfin que ces règles soient généralisées à l'ensemble de la Métropole.</p> <p>Par courrier en date du 17 septembre 2018, la réponse apportée par la Métropole stipulait que le périmètre proposé pour le projet de centrale couvrant une surface de 48 hectares ne correspondait pas à la logique réglementaire d'un STECAL. De plus, cette emprise coïncidait en partie avec celle du projet d'ENS (espace naturel sensible) de Talant et Plombières-lès-Dijon. En revanche, il a été indiqué que serait étudiée l'opportunité ou pas d'inscrire au PLUi un secteur adapté aux projets de centrale solaire. Enfin, il a été rappelé que le cadre législatif actuel ne permettait pas au PLUi d'autoriser les centrales solaires et les éoliennes dans toutes les zones agricoles et naturelles de la Métropole. De plus, cela irait à l'encontre des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de préservation des terres agricoles.</p> <p>La commune de Talant a alors répondu par courrier du 4 octobre 2018 comme suit : « le périmètre peut être revu pour ne pas impacter l'ENS mais sur le fond la demande de Talant est maintenue ; une articulation satisfaisante pourrait être trouvée avec la désignation d'un site de projet ».</p> <p>Le projet de PLUi-HD a été arrêté le 20 décembre 2018, sans donner suite à la demande de Talant aux motifs évoqués précédemment.</p> <p>En janvier 2019, les services de la Commune de Talant ont repris contact avec le service PLUi pour savoir si la construction d'une installation photovoltaïque d'environ 10 ha était possible sur 4 secteurs dont 2 classés en zone agricole et 2 en zone naturelle.</p> <p>Après expertise des sites par le Jardin des sciences, une réponse a été adressée par mail du 24 janvier rappelant que l'ensemble des sites étaient couverts par une ZNIEFF de type 2 et qu'ils étaient situés à proximité immédiate de la ZNIEFF de type 1 de Plombières-lès-Dijon. Par ailleurs, ils sont situés et tout particulièrement le site 2 en entrée d'agglomération à fort enjeu paysager où les perceptions visuelles sont à préserver. Enjeu d'autant plus mis en exergue par la commune de Talant notamment dans son courrier du 27 août 2018. A souligner que cette préoccupation était également majeure pour la commune de Daix relayée dans le cadre d'une réunion de travail le 27 septembre 2018. La Métropole s'était d'ailleurs engagée par courrier du 3 octobre 2018 à protéger cette entrée de ville, au travers du PLUi-HD. Notons que ces terrains orientés au Nord-Ouest sont en vis-à-vis immédiat des quartiers d'habitation de la commune de Daix.</p> <p>Les sites 3 et 4 sont considérés comme des surfaces forestières dans le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD. Leur artificialisation serait susceptible d'impacter la zone Natura 2000 de Plombières-lès-Dijon (cavités à chauves-souris). Ils feraient également partie du périmètre du projet d'ENS situé à cheval sur les communes de Talant et de Plombières-lès-Dijon. Or, la commune de Talant a, dans le cadre des différentes observations qu'elle a formulées à la Métropole et plus particulièrement dans le courrier notamment du 27 août 2018, souligné tout l'enjeu à respecter le périmètre de cette future protection naturelle. Ces 2 sites présenteraient un potentiel écologique important dans la mesure où il s'agit d'interfaces entre espaces ouverts et espaces plus fermés. Ils sont classés en zone Naturelle au PLUi-HD qui ne permet pas l'implantation d'un projet d'environ 10 ha puisque les extensions, constructions nouvelles et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la préservation et la fonctionnalité écologique des sites.</p> <p>Quant aux sites 1 et 2, ils ont une faible valeur agronomique selon ce même diagnostic agricole. Ils sont classés en zone Ap ne permettant pas non plus l'implantation du projet puisque seules sont autorisées les extensions, constructions nouvelles et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 150 m² de surface de plancher et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain ou à proximité.</p> <p>Par ailleurs et conformément à l'exigence permanente de la Commune de Talant de respecter son PLU communal. Les extraits du PLU de Talant qui suivent le démontrent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonage des sites 1 et 2 retenus par la commune pour son projet de centrale photovoltaïque : zonage Ap, agricole inconstructible en raison de sa qualité paysagère mais aussi du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles - Zonage des sites 3 et 4 : zonage N, naturel strict des secteurs à enjeux écologiques (entités naturelles réservoirs de biodiversité) et d'intérêt paysager. <p>- Rapport de présentation</p> <p>La zone agricole est strictement destinée aux activités agricoles (dont viticoles). Cette zone est mise en place à Talant sur les espaces situés à l'Ouest de la LINO : sur les parcelles cultivées ou en jachère, sur les parcelles AOC. Toutefois ce secteur est situé en entrée d'agglomération et constitue un paysage remarquable avec des perspectives sur l'agglomération et sur des points de repères bâtis ou arborés (petit bois par exemple). Cet enjeu paysager est pris en compte par le PLU qui rend totalement inconstructible cette zone agricole (Ap). Le classement agricole inconstructible est justifié au regard du caractère paysager singulier et des fortes perspectives paysagères en entrée d'agglomération dijonnaise. Cette orientation est inscrite dans le volet paysager du SCoT que le PLU traduit ainsi.</p> <p>- PADD :</p> <p>Orientation sur la valorisation des éléments paysagers identitaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la préservation des paysages identitaires vis-à-vis de toute nouvelle construction : ainsi le maintien du caractère rural du grand paysage et des perspectives depuis la RD971 est réaffirmé. La qualité des abords de cet axe ne doit pas être altérée par des constructions nouvelles ou des enseignes. • La protection des éléments végétaux remarquables du paysage depuis le grand paysage jusqu'aux éléments végétaux urbains : les balmes boisées constituant des coulées vertes aux abords de l'agglomération très perceptibles dans le grand paysage de l'agglomération, les bosquets et les haies de l'espace rural sont protégés. Le petit bois qui constitue un élément repère, pourra être renaturé par une gestion favorisant les espèces endogènes et en maîtrisant les espèces invasives. <p>Orientation sur la composition d'un paysage singulier qui doit permettre d'éviter l'uniformisation des développements urbains qui conduit bien souvent à une banalisation paysagère. Les nouveaux développements qu'ils soient résidentiels ou économiques doivent définir des transitions paysagères composées avec les paysages urbains ou naturels qui les bordent. Ils doivent s'inscrire dans le site (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures...)</p> <p>Orientation sur la requalification des points de dégradation paysagère qui concerne essentiellement la requalification paysagère des entrées de ville urbaines en complément de celles réalisées ou engagées des RD971 et RD905.</p> <p>Orientation sur : donner un avenir aux espaces à l'Ouest de la LINO : il s'agit essentiellement de valoriser ce site véritable poumon vert d'agglomération, en espace de transition entre ville et campagne et de fixer pour le long terme son statut d'espace agro-naturel en limite urbaine. Cette lisière peut permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> o D'organiser la fréquentation de loisirs périurbains en équilibre avec les milieux écologiques et l'agriculture o De développer des activités pédagogiques (découverte des milieux naturels, lecture des paysages et des traces historiques, remise en état des vergers et des vignes...) <p>Il est même précisé que ce travail nécessite une cohérence de protection avec les communes voisines de Plombières-lès-Dijon et de Daix.</p> <p>Enfin, il a également été rappelé que le projet de SCoT arrêté le 28 novembre dernier proscrit les fermes photovoltaïques dans les zones naturelles et agricoles. Il considère qu'elles sont à privilégier en priorité sur les toitures sous réserve du respect de l'ambiance architecturale, paysagère et de co-visibilité des espaces de vie. Il les autorise uniquement en zones urbaines partiellement ou totalement artificialisées, qu'il s'agisse de friches ou anciennes décharges, ou encore sur des carrières en fin d'activité, des délaissés d'infrastructures dès lors que les espaces n'ont pas d'intérêt écologique avéré ni vocation à retourner à l'agriculture.</p> <p>Pour l'ensemble des ces raisons, il n'était donc pas possible de donner une suite favorable à ce type d'installation sur les sites proposés par la Commune de Talant.</p>
---	----	---	---	---

1	79	Mme Corine BASSOT 17 chemin de la rente du bassin 21800 SENNECEY	A cette adresse tous les bâtiments sont reconvertis en zone d'habitation depuis plus de 20 ans. Il y a une erreur manifeste de zone et je demande le même classement que l'ancienne ferme route de Chevigny soit en zone U et non en zone A.	Le code de l'urbanisme modifié par les dernières lois, notamment la loi ALUR du 24 mars 2014, ne donne pas la possibilité de classer un tel site en zone urbaine. En effet, un classement en zone urbaine d'un écart d'urbanisation serait considéré comme du "pastillage".
1	84		Observation 4 du registre où est le document ou le texte ?	<p>Cette observation renvoie en pièce jointe à l'observation 48 du registre dématérialisé déposée par M. Pierre MEFFE et qui est la suivante : "Nous ne souhaitons absolument pas de construction d'immeuble qu'il soit à visée résidentielle ou sociale dans la rue Thérèse Figueur. Cette rue ainsi que les rues adjacentes sont calmes et il existe une vraie vie de quartier entre voisins avec courtoisie, entraide et respect mutuel. L'arrivée d'un immeuble détériorerait largement cette vie douce et paisible avec beaucoup de nuisances sonores, un passage important de véhicules et une forte augmentation de population. laissez ce quartier vivre en paix avec une qualité de vie en matière de sécurité, sereine pour les nombreuses personnes âgées des rues Thérèse Figueur et Claude Rossignol. Je souhaite être informée de tout projet de construction d'immeuble dans ma rue dan les années à venir."</p> <p><u>Réponse Dijon Métropole</u> : Cette observation est à relier à la dizaine d'observations s'opposant à de nouvelles constructions rues Thérèse Figueur et Claude Rossignol, notamment d'immeubles jugés comme ne s'intégrant pas au tissu urbain pavillonnaire et venant ainsi dégrader le cadre de vie des riverains. Le PLUi-HD ne peut pas s'opposer à la constructibilité des terrains au sein des zones urbaines. L'interdiction de nouvelles constructions serait contraire au droit de propriété. De même, le code de l'urbanisme ne permet pas de différencier habitat individuel et collectif. Néanmoins, le PLUi-HD propose des outils pour encadrer la constructibilité des terrains en veillant à l'insertion des constructions dans les tissus de faubourgs de maisons de ville. Ainsi, les rues Claude Rossignol et Thérèse Figueur : - disposent d'une hauteur maximum de 7m, - sont localisées en tissu urbain « périphérique », ce qui permet de limiter les implantations sur rue, les grands volumes en limite séparatives et d'imposer reculs importants en fond de parcelle pour préserver les espaces de jardin. <u>La construction d'immeuble y est ainsi limitée</u></p>
2	97	M. Alexandre CIAUDO Pour M. BIANCHETTI Et Mme ROY	Ils s'étonnent très vivement de la modification du plan métropolitain des hauteurs dans le secteur où ils résident au moment de la délivrance d'un permis de construire un immeuble de 77 logements d'une hauteur de 15 m sur la parcelle mitoyenne de leur propriété. 28 septembre 2018 présentation Plui hauteur 7m-9m 8 novembre 2018 délivrance permis avec hauteur 15 m Fin décembre 2018 version finale du PLUi, la hauteur sur le terrain d'implantation est limitée à 15 m Ils évoquent le manque de cohérence avec le PADD de cette modification et également avec la volonté affichée de protéger la qualité exceptionnelle des allées du Parc	Les documents qui ont été présentés tout au long de la procédure étaient des documents d'étude qui étaient susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du projet. En définitive, une hauteur de 9m est appliquée sur le Cours du Parc, à l'exception de sa pointe Sud qui se compose essentiellement de constructions plus élevées allant jusqu'à 7étages. Par ailleurs, le Cours du Parc bénéficie d'orientations spécifiques au sein du Site Patrimonial Remarquable intercommunal (anciennement dénommé AVAP) visant à assurer l'harmonie et la préservation du secteur.
1	101	M. Jacky HILS	Propriétaire d'une parcelle Allée des Plantes à Fontaine-lès-Dijon Monsieur Hils explique qu'il doit traverser la parcelle 55 pour accéder à la voirie. Cette dernière étant classée en zone constructible il craint de ne plus avoir d'accès à son garage. Cette question qui aurait due être réglée au moment de la construction n'a pas d'incidence sur le PLUi-HD	Depuis le remembrement qui a eu lieu, la parcelle "55" à laquelle fait référence le pétitionnaire est désormais la parcelle BE 165 classée au domaine public à l'issue de la procédure de lotissement et rendue inconstructible. L'accès au garage ne sera pas modifié.
1	116	M. Michel Poupard 3 allée des Eglantiers, 21121 Fontaine les Dijon	Le projet n°10 sur Fontaine-lès-Dijon, allée des Eglantiers, le plus petit de Fontaine-lès-Dijon, n'apporte rien à l'obligation de construction de logements sociaux sur l'agglomération de Dijon. Ce projet n'est pas tolérable dans un quartier de ville pavillonnaire tranquille où les rues sont en impasse et étroites à 1 voie avec peu de place de croisement ou de stationnement et où les gens se déplacent majoritairement à pied pour prendre les transports en commun. Ce projet détruit un îlot de verdure urbain qui aère la ville et embellit la vie des piétons des quartiers voisins qui le traversent quotidiennement. Une association de quartier a été créée pour défendre jusqu'au bout la qualité de vie de ce petit quartier urbain.	<p>Ainsi que l'exige le code de l'urbanisme, le PLUi-HD doit identifier les secteurs au sein du tissu urbain potentiellement urbanisables et/ou mutables. Par ailleurs, il convient de souligner que la programmation de ce site est étroitement liée au rattrapage de la Commune en matière de logements à loyer modéré (respect de la loi SRU), mais également dans une logique de rééquilibrage interquartier afin de ne pas concentrer la production de LLM sur un nombre limité de sites de projet. Il est ainsi prévu d'accueillir 5 logements à loyer modéré sur ce site de projet. De plus, deux parcelles sur ce site ont d'ores et déjà été acquises par un bailleur social conformément à la programmation triennale 2020-2022. Ce site de projet est ainsi à maintenir.</p> <p>Cependant, pour une meilleure intégration de la future opération dans ce quartier pavillonnaire, il est proposé d'abaisser la hauteur de 9m à 7m.</p>
3	128	M. Pierre Barbiery, Avenue de la liberté Nolay (JF) Représentant les consorts DUGAT	Cette famille est propriétaire d'une parcelle (ancienne carrière désaffectée) située rue Hauts de combe à Dijon, cadastre HJ 49e d'une surface de 1ha,84a,69ca. Dans le PLU actuel, elle est classée en zone UGF (document joint de décembre 2014) Plusieurs courriers et rencontres se sont échangés ou déroulées avec des élus (Maire et Adjoint délégué à l'urbanisme de la ville de Dijon). Les édiles maintiennent leur position d'interdiction de construire en ces lieux. La parcelle concernée est entourée de maisons, sans sortie vers la voirie publique proche; Les élus souhaite maintenir une espace naturel à cet endroit. La famille propriétaire souhaite le maintien de leur terrain en zone U Dans le certificat d'urbanisme joint, il est précisé que la hauteur de construction est limitée à 7,00m. ce secteur est actuellement en zone de mixité.	<p>Les orientations en matière de développement, telles qu'elles ont été définies dans le PADD du PLUi-HD, reposent sur la réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles et la lutte contre l'étalement urbain, conformément au code de l'urbanisme. Ainsi, la limitation de la consommation de l'espace pour les besoins de l'urbanisation, en baisse de 30 % par rapport à la décennie 2010-2020, permet de préserver les espaces naturels et agricoles qui constituent les principaux supports de la biodiversité et de la circulation des espèces. 346 hectares, classés en zone U ou AU dans les PLU en vigueur, ont été « rétrozonés », c'est à dire reclassés en zone agricole ou naturelle et ainsi protégés de l'urbanisation. Par ailleurs, une démarche d'études itératives a permis de privilégier la création de logements au sein des opérations en cours et dans de nouveaux gisements fonciers en renouvellement urbain. In fine, 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 ces extensions urbaines ont été appréciées au regard de l'occupation actuelle des terrains, du potentiel agronomique des sols, de la qualité environnementale, écologique et paysagère et enfin de l'offre en transports publics, en services et commerces. Aussi, la parcelle cadastrée HT49, bien qu'à proximité de la zone urbanisée de Dijon, de par son caractère boisé et naturel et dans la continuité du parc de la Combe à la Serpent fait partie d'un secteur stratégique en tant qu'interface assurant des continuités écologiques entre la ville et l'espace naturel. Enfin, en ce qui concerne le désenclavement de la parcelle HT49 par l'obtention d'un accès à partir de la parcelle HT47, le Ville confirme ses précédentes réponses. En conséquence, la création d'un tel accès n'est pas envisageable.</p>

	132	Aarpi-Themis-Avocats pour M. D. Bianchetti et Mme M. Roy-16 Cours du Parc-Dijon-	Le projet de PLUi, version du 20/09/18, classait le quartier Cours du Parc , Rue E. Bailly, Parc de la Colombière, en Zone Jaune avec une hauteur de 7-9 mètres au maximum. Or un PC de 77 logements, a été délivré le 8/11/18 à la Sté Voisin Promotion, pour les 3à 7 Rue E. Bailly avec une hauteur de 15m. La version finale du PLUi a modifié la zone du petit triangle Cours du Parc/ Rue E. Bailly/ Colombière devenue Zone Marron avec une hauteur de 15m. M. Bianchetti et Mme Roy s'interrogent sur les motifs du changement de zonage assorti d'un changement substantiel de hauteur qui passe de 9 à 15m. Quelle est l'opportunité de cette modification de zonage ? Sauf erreur aucune explication ne figure au dossier de PLUi-HD. Renvois aux pages 52, 64 et 110 du rapport de présentation. Il est demandé d'interroger la Métropole sur la concordance entre cette modification de hauteur autorisée et le PC délivré le 8/11/18 à La Sté Voisin Promotion et aussi comment les règles de hauteur ont-elles pu passer de 9 à 15m dans ce secteur entre les mois de septembre et décembre 2018 ? Il est sollicité un avis défavorable sur l'évolution des règles de hauteur dans le triangle Cours du Parc / Rue E. Bailly/ Parc de la Colombière, avec préconisation de limitation de la hauteur à 9 m, comme prévu en septembre 2018.	Doublon avec l'observation 97 / Les documents qui ont été présentés tout au long de la procédure étaient des documents d'étude qui étaient susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du projet. En définitive, une hauteur de 9m est appliquée sur le Cours du Parc, à l'exception de sa pointe Sud qui se compose essentiellement de constructions plus élevées allant jusqu'à 7étages. Par ailleurs, le Cours du Parc bénéficie d'orientations spécifiques au sein du Site Patrimonial Remarquable intercommunal (anciennement dénommé AVAP) visant à assurer l'harmonie et la préservation du secteur.
	142	M. Kamel KEDDAR 36 rue des Mazières, 21121 Fontaine les dijon	Il est demandé d'interroger la Métropole sur la concordance entre cette modification de hauteur autorisée et le PC délivré le 8/11/18 à La Sté Voisin Promotion et aussi comment les règles de hauteur ont-elles pu passer de 9 à 15 m dans ce secteur entre les mois de septembre et décembre 2018 ?	L'observation de Monsieur Kamel KEDDAR porte sur le site de projet n°11 « rue des Mazières » et non sur les allées du Parc de Dijon. Voici en synthèse son observation : « Les éléments factuels de mon observation sont: -Sur 400 m2 la population de la rue va être doublée Proposition: Pourquoi ne pas faire une ou deux maisons jumelées? -Comment les riverains vont-ils faire pour se garer en sachant que 2 voitures se croisent difficilement? -Quid de la manière dont pourront intervenir les secours (incendie..)? -Quelle est la cohérence de mettre un bâtiment au milieu d'une impasse qui contient que des maisons individuelles? -Quartier pas sur le circuit du tram donc besoin de voitures et pas en cohérence avec une politique verte. » <u>Réponse de Dijon Métropole :</u> Le site de projet n°11 (8 rue de Mazières) doit accueillir 10 logements sur une emprise de 700 m². Ainsi que l'exige le code de l'urbanisme, le PLUi-HD doit identifier les secteurs au sein du tissu urbain potentiellement urbanisables et/ou mutables. Par ailleurs, ce projet prend place sur une opportunité foncière identifiée par la Commune de Fontaine-lès-Dijon. Il convient de souligner que la programmation de ce site est étroitement liée au rattrapage de la Commune en matière d'offre en logements à loyer modéré (respect de la loi SRU). Des places de stationnement privées devront être réalisés dans le cadre du permis de construire à hauteur de 0,8 place par logement. Par ailleurs, les services d'incendie et de secours (SDIS) sont consultés pour tous projets de logements collectifs. Le site de projet n'est en outre pas desservi par une impasse mais par une rue (rue des Mazières) qui accueille déjà quelques immeubles collectifs des années 50-60. Le PLUi-HD limite de plus la hauteur à la largeur de la voie : l'opération ne pourra donc pas dépasser 10 m de haut (R+2), c'est à dire une hauteur compatible avec les maisons de ville adjacentes. Enfin, cette opération se situe à moins de 100 mètres de l'arrêt de bus « Mazières » desservi par la ligne 10 du réseau Divia, offrant ainsi une alternative à l'automobile.
	145	Pour la Société Publique Locale Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise M. Olivier HENRY	Il est sollicité un avis défavorable sur l'évolution des règles de hauteur dans le triangle Cours du Parc / Rue E. Bailly/ Parc de la Colombière, avec préconisation de limitation de la hauteur à 9m, comme prévu en septembre 2018.	L'observation de la SPLAAD ne porte pas sur les allées du Parc de Dijon mais sur le site de l'Ecopôle VALMY où il est demandé, au regard du parti d'aménagement en cours du site, de déréglémenter les normes d'espaces verts : « La révision du PLU de la métropole dijonnaise prévoit différents sites de projets notamment pour les secteurs à vocation économique et métropolitaine. C'est le cas des zones d'activités de Beauregard et de l'Ecoparc Dijon-Bourgogne. Compte-tenu de leur maîtrise publique et de la grande qualité paysagère qu'offre ces parcs d'activités et de leur certification ISO 14001, ces dernières ne sont pas réglementées en matière d'espaces vert (PLT et CBS). Or, l'Ecopole Valmy, inscrite en site projet, contrairement aux 2 autres opérations citées, est réglementée en matière d'espaces verts, ce qui ne nous semble pas logique. En effet, le parti pris de l'Ecopole Valmy repose sur un ruban construit se déroulant autour d'un cœur vert, le Parc. Dès le départ ce projet fait le pari de la densité sur parcelle afin de libérer en son sein un généreux cœur vert, à même de générer plus facilement et de manière plus cohérente une véritable biodiversité. Les eaux pluviales sont également traitées par des bassins aériens et plantés permettant le développement et le maintien d'une biodiversité sur le site. Au global ce sont plus de 4,5 ha d'espaces verts de pleine terre qui sont prévues dans l'aménagement des espaces publics de ce site et ce pour une surface commercialisable de 4,3 hectares. La proportion construite et la surface d'espaces vert est donc quasiment équivalente. Plutôt que de disséminer les surfaces d'espaces verts sur les parcelles, avec dans le temps un risque de dégradation et de défaut d'entretien, le projet permet de pérenniser un véritable cœur vert public permettant : - de lutter contre les îlots de chaleur - d'offrir un cadre de travail remarquable - de renaturer le site. Pour toutes ces raisons il nous semble important de déréglémenter le volet espaces verts de l'Ecopole Valmy afin de maintenir l'objectif initial de densité sur parcelle. <u>Réponse de la Métropole :</u> Le projet Ecopôle Valmy développe une stratégie environnementale innovante qu'il ne s'agit pas de remettre en question. Par ailleurs, des aménagements ont été réalisés et des programmes immobiliers sont en cours. Il est ainsi proposé de modifier le tableau des sites de projet économiques et métropolitains afin de ne pas réglementer les espaces verts du projet Ecopôle Valmy, dans un souci d'équité de traitement pour les grandes opérations en cours et ayant l'objet de dispositifs opérationnels concertés (à l'instar des secteurs Ecoparc, Beauregard mais aussi des grandes opérations publiques en cours à vocation résidentielle).
	149	Mme Jocelyne RAVIOT	Le Zonage- Propriétaire du Terrain Hameau de Mirande- Chemin des Basses Terres en prolongement de la Rue de Toutin- en secteur à vocation pavillonnaire de 4882 m2 ; Classé en zone Agricole, non exploité depuis 2008, grevé en son milieu d'une servitude, canalisation de gaz catégorie C, avec zone non-aedificandi de 4m et plus largement interdiction d'immeuble de grande hauteur ou ERP de plus de 100 personnes. Demande une adaptation du classement pour le détachement d'un lot d'environ 800 m2, équipé en réseaux, en continuité du bâti existant et face à une propriété bâtie et distant d'environ 35 m de la canalisation de gaz.	En cohérence avec les objectifs de modération de la consommation foncière fixés par le projet d'aménagement et de développement (PADD), la construction de logements doit se faire en priorité en renouvellement urbain afin de préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers. Par ailleurs, la Commune de Dijon dispose déjà d'importantes capacités de production de logements à l'horizon (2020-2030) : il est ainsi programmé 9 800 logements permettant de lui garantir une croissance modérée et d'offrir une gamme variée d'habitat (en accession abordable ou libre, en locatif privé ou à loyer modéré). La parcelle CD 559 sera donc conservée intégralement en zone agricole (A).
	156	M. Christophe Lemoine 18, Avenue des Marronniers Talant	Explique que sa résidence principale construite depuis 2 ans sur la parcelle 591, feuille BK 01 (commune de TALANT) ne figure pas sur le projet de PLUi et qu'une OAP est envisagée sur cet emplacement et la parcelle n°592 attenante lui appartenant :(site n°5 : réaliser une opération résidentielle au travers de formats intermédiaires ou individuel dense portant sur 5 logements). M. Lemoine n'a aucune intention de vendre sa maison récente, labellisée RT 2012, ni de subir une expropriation pour permettre cette opération. Demande donc l'abandon de ce projet ou sa modification qui ne concernerait que la parcelle n° 592. La voirie est inadaptée sur ce secteur pour envisager plusieurs constructions (chaussée étroite ne permettant pas à 2 véhicules de se croiser, trottoir d'un seul côté) Une hauteur maximale de 7.00 m doit être maintenue pour les constructions sur ce secteur, sans aucune dérogation.	La réponse apportée par Dijon Métropole est la même que celle concernant le site de projet n°n°5 « Marronniers » de Talant qui prévoit 5 logements. Ce site a été délimité suite à l'étude des capacités de densification des espaces urbains existants, exercice requis par le code de l'urbanisme en phase diagnostic de l'élaboration d'un PLU, recensant les dents creuses et espaces mutables urbains. Cependant, compte-tenu de la réalisation récente d'une maison à l'Est du site délimité et des objectifs de l'OAP demandant le maintien de la vue et d'une frange végétale sur la partie Ouest du site, sa constructibilité apparaît désormais limitée. Il est ainsi proposé de supprimer ce site de projet et d'intégrer la production correspondante de 5 logements aux objectifs de production « en diffus » de la commune.
1	160	Mme GRIPOIX Corinne 1 allée des églantiers 21121 Fontaine-lès-Dijon	Je suis opposé à la construction d'un immeuble dans notre impasse "2 allée des églantiers" pour plusieurs raisons - hauteur du bâtiment dans une zone pavillonnaire qui de plus est une impasse avec absence de trottoirs et rue étroite (il serait préférable d'implanter des maisons jumelées -nuisances sonores (véhicules) - augmentation de la population au M2 - Bétonnage et suppression d'espace vert	Ainsi que l'exige le code de l'urbanisme, le PLUi-HD doit identifier les secteurs au sein du tissu urbain potentiellement urbanisables et/ou mutables. Par ailleurs, il convient de souligner que la programmation de ce site est étroitement liée au rattrapage de la Commune en matière de logements à loyer modéré (respect de la loi SRU), mais également dans une logique de rééquilibrage interquartier afin de ne pas concentrer la production de LLM sur un nombre limité de sites de projet. Il est ainsi prévu d'accueillir 5 logements à loyer modéré sur ce site de projet. De plus, deux parcelles sur ce site ont d'ores et déjà été acquises par un bailleur social conformément à la programmation triennale 2020-2022. Ce site de projet est ainsi à maintenir. Cependant, pour une meilleure intégration de la future opération dans ce quartier pavillonnaire, il est proposé d'abaisser la hauteur de 9m à 7m.
1	196	M. Jorrot Dominique 47 rue du château 21000 Dijon	Sur le nouvel immeuble situé au 5 rue de Beauregard la végétalisation de toiture a été retirée et n'a pas été reconstruite . Tout le terrain (ancienne villa avec verdure) est " bétonné". Merci de faire rétablir un espace de verdure comme convenu.	Hors champ du PLUi-HD

259	Mme Marie-Thérèse DETOUILLON	Le projet ne respecte pas le zonage à l'angle de la rue du Réservoir/boulevard de Chèvre Morte. Le projet ne respecte pas la vocation pavillonnaire du quartier dans son usage actuel qui doit être concerné. La mesure porte sur la propriété d'un seul et unique propriétaire et apparaît discriminatoire. L'idée est incompatible avec les contraintes de la circulation – sortie de la rue du Réservoir sur le boulevard : bouchons sur la rue du Réservoir et bouchons journaliers sur le boulevard depuis le pont des Chartreux. Il y a une impossibilité d'une sortie directe sur le boulevard (Le portail actuel n'étant d'ailleurs plus utilisé)	Cette observation est à relier au site de projet n°4 « Réservoir » de Talant. Talent dispose d'un nombre de sites de projet limité au regard de son poids démographique et du nombre de logements à réaliser pour maintenir la population actuelle. L'ensemble des sites de projets identifiés dans le cadre du PLUi-HD est issu d'un recensement de l'ensemble des potentialités foncières, comme l'exige le code de l'urbanisme. Cet inventaire a fait l'objet d'une concertation étroite avec la Commune afin de sélectionner les sites les plus à même d'accueillir des logements à l'horizon 2030. Le site de projet n°4 « Réservoir », situé à l'angle de la rue du Réservoir et du boulevard Chèvre Morte, constitue l'un des seuls grands tènements permettant de contribuer à la réalisation de nouveaux logements. Son urbanisation ne pourra être effective qu'en cas de vente des terrains par leur propriétaire. Par ailleurs l'OAP précise qu'il s'agit de réaliser une opération résidentielle au travers de formats intermédiaires ou individuels denses respectant ainsi le caractère pavillonnaire du secteur.
280	M. Michel TURBAN 35 rue de l'Île 21000 DIJON	Dans le cadre du nouveau projet des Tanneries, je suis surpris de voir des maisons sur pilotis prévues sur la rue de l'île, rue régulièrement inondée. Merci de me donner un argument de cette construction à risque.	Le projet urbain proposant des maisons sur pilotis (actuellement à l'étude) est conforme au plan de prévention des risques d'inondation approuvé par arrêté préfectoral du 7 décembre 2015 annexé en pièce 6.1.3 du PLUi-HD.
281	M. Michel TURBAN 35 rue de l'Île 21000 DIJON	Dans le cadre du projet des Tanneries, je souhaiterais connaître le type de logements prévus entre la coulée verte du bief et la voie ferrée ? ainsi que la hauteur des bâtiments ? aucun document ne donne le même plan Merci	Le parti d'aménagement retenu par Linkcity consiste à réaliser une opération ancrée dans le paysage urbain de faubourg conjuguant diversité des formes urbaines et programmatique en retrouvant une trame de faubourg : le bâti existant sur le site relève en effet d'un tissu de faubourg, mêlant activités et bâtiments de taille variée. Le parti d'aménagement propose d'édifier des constructions de volumétries diverses. L'objectif est d'établir un lien avec le bâti existant tout en apportant un certain ordre et une expression de l'histoire du lieu. Ainsi, les constructions les plus élevées viennent marquer un îlot dense de faubourg allant du R+7 à R+4 puis se succède une série de bâtiments de gabarit plus petit parallèles à la voie SNCF et mis à distance par les espaces de maraîchage ; enfin le long du chemin du bief un habitat intermédiaire de R+2 et R+1 et le long de la rue de l'Île une dizaine de maison sur pilotis. Dans ce dernier ensemble bâti, 3 constructions « typiques » des bords de l'Ouche seront conservées et réhabilitées. La programmation de l'ordre de 375 logements familiaux est complétée par une résidence senior (environ 90 unités). La répartition des logements s'établit comme suit : 50% de logements abordables - ventilés à part égale entre les logements à loyer modéré (25%) et l'accession abordable (25%) - et 50 % d'accession libre.
285	Dominique Succession MALVASIO	Après plusieurs courriers avec un retour négatif à mes questions, je viens par la présente vous demander de prendre en considération mon projet. Je voudrais réaliser 35 logements sur la parcelle 230 située entre la Rue du Marais et la Rue du Bois à Crimolois. Or, cette parcelle est en zone agricole et je voudrais qu'elle passe en zone constructible pour réaliser ce projet. Malgré cela si ce n'est toujours pas possible, nous pourrions envisager la vente de ce terrain de 1 hectare 48 a 94 ca, bien entendu, si l'offre est intéressante. Je vous demande de bien réanalyser ma demande dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi.	Cette parcelle actuellement exploitée à des fins agricoles est classée en zone Ap dans le projet de PLUi-HD. Bien qu'en limite de la zone urbaine, son ouverture à l'urbanisation serait contraire à l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et aux objectifs de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles (réduction de 30 % par rapport à la décennie) définis dans le PADD. Par ailleurs, la programmation de logements inscrite au POA-H permet déjà de répondre aux objectifs de développement de la commune. Il est donc proposé de ne pas modifier le classement de cette parcelle.
287	Mr Pierre Barbiery, Avenue de la liberté Nolay (JF) Représentant les conjoints DUGAT	Complément à l'observation 128 - Dépôt d'une pièce complémentaire à l'observation 128 (photo aérienne)	Il est pris bonne note de de cette pièce complémentaire.
289	M. Albert BARTOLLINO (voir aussi n°4)	Ce propriétaire avait déposé voici plusieurs années, un permis pour une construction sur une parcelle lui appartenant. Cette opération n'a pas pu se réaliser, pour cause de santé familiale. Cette zone était classée U. Il a joint la copie du permis. En 2019 le plan de zonage du PLUi-HD classait cette parcelle en zone naturelle. Pour cette parcelle, (voir plan cadastre joint) Il demande de revenir sur le zonage initial, classé U.	Cf. réponse apportée à l'observation 4.
297	Gérard CLAUDE 11 rue du Bas de Chanot 21800	Je suis venu me renseigner sur les futures implantations possibles. Je suis satisfait des réponses faites par les commissaires.	Il est pris bonne note de cette observation.
290	Succession MANZONI	Le projet de PLUi, version du 20/09/18, classait le quartier Cours du Parc, Rue E. Bailly, Parc de la Colombière, en Zone Jaune avec une hauteur de 7-9 mètres au maximum. Or un PC de 77 logements, a été délivré le 8/11/18 à la Sté Voisin Promotion, pour les 3a 7 Rue E. Bailly avec une hauteur de 15m. La version finale du PLUi a modifié la zone du petit triangle Cours du Parc/ Rue E. Bailly/ Colombière devenue Zone Marron avec une hauteur de 15m. M. Bianchetti et Mme Roy s'interrogent sur les motifs du changement de zonage assorti d'un changement substantiel de hauteur qui passe de 9 à 15m. Quelle est l'opportunité de cette modification de zonage ? Sauf erreur aucune explication ne figure au dossier de PLUi-HD. Renvois aux pages 52, 64 et 110 du rapport de présentation. Il est demandé d'interroger la Métropole sur la concordance entre cette modification de hauteur autorisée et le PC délivré le 8/11/18 à La Sté Voisin Promotion et aussi comment les règles de hauteur ont-elles pu passer de 9 à 15m dans ce secteur entre les mois de septembre et décembre 2018 ? Il est sollicité un avis défavorable sur l'évolution des règles de hauteur dans le triangle Cours du Parc / Rue E. Bailly/ Parc de la Colombière, avec préconisation de limitation de la hauteur à 9 m, comme prévu en septembre 2018.	L'observation déposée par la succession Manzoni porte sur la suppression de la marge de recul ferroviaire à Neuilly-lès-Dijon et non pas sur les allées du Parc à Dijon. Synthèse de l'observation : Le requérant demande la suppression de la marge de recul de 30 mètres par rapport à la voie ferrée qui vient limiter la constructibilité des parcelles AC1, AC677, AC678 et AC679. La réponse apportée est identique à celle apportée à Monsieur Jean-Louis Dumont, maire délégué de Neuilly-lès-Dijon : A ce jour, les 24 documents d'urbanisme communaux comportent dans certains cas des marges de recul, de dimensions variables, par rapport aux emprises ferrées. Il a été décidé de conserver ces marges de recul et de les harmoniser à 35 m par rapport à l'axe des voies ferrées, afin d'en garantir la cohérence. Cette mesure vise à éviter une augmentation de la population exposée directement aux nuisances sonores liées aux infrastructures ferroviaires en limitant la densification des habitations à leurs abords. Pour le site Clos des Genêts, il a été fait le choix de ne pas imposer de marge de recul afin de ne pas créer une nouvelle norme contraignante sur une opération en cours. L'OAP prescrit néanmoins un traitement paysager des abords de la voie ferrée, à l'instar du PLU de Neuilly-lès-Dijon en vigueur, ce qui implique nécessairement le respect d'un recul par rapport aux emprises ferroviaires. Au regard des dispositions applicables au sein des marges de recul de 35 m (cf. dispositions particulières du règlement littéral), les propriétaires des habitations situées au sein de la marge de recul de 35 m ont tout de même la possibilité de valoriser et d'améliorer leur bien. La proposition de calquer les marges de recul du plan de zonage sur celles des servitudes d'utilité publique permettrait de lever presque l'intégralité des contraintes d'urbanisation qui pèsent sur les terrains mitoyens aux voies ferrées. Malheureusement, elle semble peu conciliable avec les impératifs de prise en compte des risques et des nuisances. Cependant, afin d'atténuer la portée de cette disposition, il est proposé d'autoriser au sein de la marge de recul les extensions des constructions existantes à usage d'habitations dans la limite de 30 m ² d'emprise au sol, sans création de logements supplémentaires. Cette modification n'altérerait pas l'esprit de la règle puisqu'elle n'entraîne pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.
296	M. Jean-Claude BELLEVILLE	Je suis propriétaire d'un bâtiment situé au n°16 du chemin de la route du bassin à Sennecey. Section A n°115, 118,112,116. Ce bâtiment est à usage de logements, bureau et remise. Il n'a plus aucune activité agricole et je demande le classement en zone U en place du zonage A prévu au PLUi-HD	Le code de l'urbanisme modifié par les dernières lois, notamment la loi ALUR du 24 mars 2014, ne donne pas la possibilité de classer un tel site en zone urbaine. En effet, un classement en zone urbaine d'un écart d'urbanisation serait considéré comme du "pastillage".
314	Maître Alexia GIRE (cabinet C.G.B.G.) 25, bd des Brosses DIJON Pour le compte de la SCCV 64, avenue Victor Hugo	<u>Document 1 joint</u> : 22 photos d'immeubles construits par la SEGER <u>Document 2 joint</u> : mémoire rédigé par Alexia Gire La SCCV est propriétaire des parcelles AL 544 et 545 situées 64 et 64 bis avenue Victor Hugo. Elle a obtenu un permis de construire pour créer 68 logements le 22 décembre 2017. Ce permis fut annulé pour des raisons de forme ; un nouveau permis fut déposé et obtenu le 19 février 2019. L'autorisation portait sur un bâtiment de gabarit R +3+combles d'une hauteur de 12,00 m. SEGER constate que les règles de hauteur sont substantiellement modifiées dans le projet de PLUi. La parcelle de la SCCV se retrouve en zone jaune foncé du plan des hauteurs (hauteur max de 9,00 m dans la bande de constructibilité principale et 7,00 m au-delà). Cette réduction importante des possibilités de construire est très pénalisante pour la SEGER en cas de nouvelle annulation ou de modification du permis de construire en cours de validité. SEGER demande donc une modification du règlement de manière à ce que les parcelles AL 544 et 545 soient intégrées dans la zone orange, autorisant des constructions de 12,00 m de hauteur. Cette demande serait conforme aux objectifs de densification affichés dans le projet de PLUi.	Après consultation du service Droit des Sols de Dijon Métropole, un premier permis de construire (PC) a été déposé par Seger en avril 2017 et a été autorisé en décembre 2017. Ce PC a fait l'objet d'un recours d'un riverain et le tribunal administratif l'a annulé en raison d'une attestation Plan de Prévention des Risques jugée non conforme. Le PC a donc fait l'objet d'un nouveau dépôt en novembre 2018 qui a été à nouveau autorisé dans la logique du premier PC déposé conformément aux règles de l'écoPLU en vigueur (12m). Ce second PC vient d'être de nouveau attaqué et l'un des arguments soulevés par le requérant concerne le fait que la collectivité aurait dû surseoir à statuer compte-tenu des hauteurs figurant au PLUi, soit 9m maxi. Il est proposé de conserver la hauteur de l'écoPLU de Dijon soit 12 m (au travers de la délimitation d'un nouveau site de projet ou d'une rectification du plan des hauteurs puisque ce terrain est limitrophe du secteur à 12 m).

316	Maître Alexia GIRE	Les consorts DUGAT (Frères Sœur), sont propriétaires par dévolution successorale depuis 2003 de deux parcelles HT no 49 à la combe des noyers , surface 1hect, 84 ares ,60 centiares, ainsi qu'un chemin, cadastré HT no 48 dit chemin de la carrière, surface 6 ares et 55 centiares. L'origine de la parcelle no 49 est une carrière désaffectée depuis. Dans le PLU actuel cette parcelle est classée en zone constructible UGF, permettant avec les réseaux existants à proximité de desservir un lotissement à cet endroit. Les photos jointes montrent que la parcelle est entièrement entourée de constructions (vue aérienne). Le projet de PLUI-HD classe les parcelles des consorts DUGAT en zone N (naturelle) Invoquant le PADD du PLUI-HD le représentant des propriétaires considère que cette parcelle ressort des objectifs de densification d'urbanisation définis par la métropole. Des services de transports en commun (liane 3 et Ligne no13 desservent les rues adjacentes. Les propriétaires sollicitent donc que les parcelles AH n°48 et 49 conservent le classement U qui était le leur avant la révision générale du PLU	Cf. réponse apportée aux observations 128 et 284 déposées par la famille Barbiery Dugat.
328	M. Sébastien VERMUSE 7 rue de Bretagne, 21121 FONTAINE LES DIJON	Le PLU doit citer explicitement les limites réglementaires légales associées aux servitudes, puis celles retenues pour chaque commune du Grand Dijon si des différences existent, pour éviter toute ambiguïté d'interprétation des lois par les administrés ou les services techniques. A quelle distance de l'axe d'une canalisation, le Grand Dijon fixe t il, dans la limite maximale des 1,5 mètres résultant de l'application de l'article du code rural R152-2, l'interdiction de toute construction associées à la présence des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement" (tel l'aqueduc du Rosoir)	Il n'existe pas d'incohérence entre le code rural et la note des servitudes d'utilité publique (pièce 6.1) annexée au PLUI-HD. L'assiette des servitudes pour l'établissement de canalisations publiques d'eau et d'assainissement est constituée par une bande de 3 m, c'est-à-dire 1,50 m de part et d'autre de l'axe des canalisations concernées.
329	M. Sébastien VERMUSE 7 rue de Bretagne, 21121 FONTAINE LES DIJON	Le contrôle de l'urbanisation du Grand Dijon est louable dans le sens où il a pour but de limiter les effets environnementaux en contrôlant l'étendue des agglomérations, pour préserver des terres arables, des zone de nature et limiter les effets collatéraux inhérents aux besoins de déplacement individuels ou collectifs sur de plus grandes distances. Dans ce cadre, quel peut être le réel intérêt de maintenir des servitudes sur des ouvrages qui ne sont plus en service (tel a priori l'aqueduc du Rosoir) qui limite de fait les possibilités de projets de rénovation dans des zones déjà urbanisées ?	L'aqueduc du Rosoir constitue un ouvrage d'intérêt historique conçu par l'ingénieur Darcy pour approvisionner Dijon en eau potable. A ce jour, il est toujours partiellement utilisé pour approvisionner la Métropole en eau potable. Sur la partie désaffectée, la Métropole ne s'interdit pas l'éventualité d'une réutilisation. Il y a donc un double intérêt technique et patrimonial à la conservation de tels ouvrages.
348	M. Alain Vauclair 56, route de Macon 71960 DAVAYE	Propriétaire sur la commune d'AHUY des parcelles cadastrées AI 148, 755, 756 et 757, sises rue des Grands Clos, d'une contenance totale de 4512 m2. Parcelles à usage de jardin d'agrément pour les constructions existantes attenantes ; bordées par la parcelle n° AI 715 cédée à la commune d'AHUY pour la création d'un parc d'agrément. Classées en zone UB du PLU en vigueur. Dans le projet de PLUI, ces parcelles sont incluses dans l' OPA n° 2 visant la production de 15 logements dont 10 en accession abordable à la propriété, sous forme d'habitat individuel dense. Elle devra assurer la transition entre le vieux bourg et les nouveaux quartiers, tout en valorisant le patrimoine naturel et historique du vivier. Considère que cette programmation de 15 logements est beaucoup trop importante au regard de la proximité du centre historique du bourg et de l'environnement général. Demande donc que ses parcelles puissent accueillir des constructions en diffus conformément au bâti environnant.	La délimitation d'un site de projet permet la réalisation d'une OAP et d'éviter une urbanisation en diffus au coup par coup qui ne répondrait pas aux exigences de qualité urbaine attendue sur ce site remarquable dans l'épaisseur du bourg ; poursuite de la trame bâti traditionnelle avec des formats de types maisons de ville avec jardins, réalisation d'un cheminement et préservation de la trame paysagère. Néanmoins, au regard du nombre de logements déjà prévus dans l'AFUA du Clos des Aiges (470 logements), la programmation de ce site pourrait être abaissée à 10 logements (soit une densité de 18 lgts / ha) en accession abordable au lieu de 15 et l'OAP pourrait être complétée pour affirmer la volonté de maintenir une trame généreuse de jardins. NB : Cette nouvelle programmation fait néanmoins légèrement baisser la proportion de logements abordables dont la proportion est déjà faible sur la commune (27 % au lieu de 28 %).
362	M. Albert Bartollino Ahuy	Cette personne a déjà signalé son problème pour sa propriété. Sa réclamation consiste à garder le zonage prévu dans le document d'urbanisme communal en U ,PC 021 003 11 R 003, le 5 mai 2011 alors que d'après lui,Le zonage projeté est noté N (naturelle) dans le projet de PLUI-HD. Il demande donc de conserver sa parcelle en zone à construire, d'autant plus que la circulation proche sur la voirie d'accès est de 2000 véhicules /jour, Ce qui prouve , d'après son écrit,l'état urbain du lieu.	Cf. réponse apportée à l'observation 4.
364	M. Philippe BIANCHI 11 allée des mésanges 21121 FONTAINE LES DIJON	Projet « Fontaine les Dijon Centre » site n° 4 Plusieurs questions semblent se poser : - A l'heure où les préoccupations écologiques sont d'actualité, est-il raisonnable de supprimer un parc en plein centre-ville ? - Sur 100 logements créés, combien auront une place de parking attribuée ? Doit-on s'attendre à des stationnements anarchiques dans les rues attenantes ? - L'allée des mésanges est aujourd'hui une impasse, il y a actuellement une vingtaine d'habitations dans cette allée et donc une circulation relativement limitée de véhicules dans la journée. Le fait de supprimer son caractère d'impasse en la reliant à la rue des Créots va multiplier le flot de circulations au minimum par 5 dans cette allée. Faut-il s'attendre à des accrochages (voire des accidents) répétitifs, la largeur de la chaussée et les deux virages à angles droits présents ne favorisant pas la sécurité. Contrairement à la voie apaisée qui va relier l'allée des mésanges à la rue des Créots, je ne suis pas sûr que les habitants de ces deux rues le deviennent, eux, « apaisés ».	La réponse apportée par Dijon Métropole est la même que celle concernant le site de projet n°4 « Clinique » à Fontaine-lès-Dijon. <u>Réponse de la Métropole :</u> Les 625 logements programmés à l'horizon 2020-2030 à Fontaine-lès-Dijon visent à assurer une croissance modérée de la population et à rattraper son déficit de logements à loyer modéré (LLM) , c'est à dire atteindre un taux de 20 % de LLM conformément à la loi SRU. Il s'agit également d'offrir comme dans le reste de la Métropole une offre variée de logements afin de satisfaire tous les besoins qui peuvent se poser. Par ailleurs, le code de l'urbanisme exige que le PLUI-HD identifier les secteurs au sein du tissu urbain potentiellement urbanisables et/ou mutables. Compte tenu de l'urbanisation récente et majoritairement pavillonnaire de Fontaine-lès-Dijon, la commune ne dispose que de peu de potentiel foncier en renouvellement. Le principal gisement identifié dans le cadre du PLUI-HD se situe dans la zone d'activités de la Grande Fin (200 logements), qu'il est prévu de faire muter progressivement vers un quartier mixte à dominante habitat. Aussi, a programmation de 100 logements s'explique par la surface de ce site de projet (1,4 ha) et par sa localisation aux portes du bourg, qui constitue l'un des quartiers les plus denses de la commune. Par ailleurs, il convient de souligner que la programmation de ce site est étroitement liée au rattrapage de la Commune en matière de logements à loyer modéré (respect de la loi SRU), mais également dans une logique de rééquilibrage interquartier afin de ne pas concentrer la production de LLM sur un nombre limité de sites de projet. Outre les dispositions du PLUI-HD, le permis qui sera déposé sur le site de projet devra respecter l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Fontaine-lès-Dijon qui impose la protection de la trame végétale existante sur le site ainsi que des prescriptions architecturales afin que les nouvelles construction s'insèrent au mieux dans le bourg. Ce tènement gardera donc son aspect actuel largement arboré. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévoit une compacité des formes bâties afin de préserver les espaces verts existants ainsi que la réalisation d'un espace vert de quartier. De plus, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévoit effectivement de « relier l'allée des Mésanges à la rue des Créots par une voie apaisée, ainsi qu'une liaison piétonne ou mixte vers la rue Jehly Bachelier ». Une voie apaisée est une voie prioritairement destinée aux piétons et aux cyclistes où la vitesse maximale est limitée à 20 ou 30 km (zone de rencontre, zone 30, etc.). Il est néanmoins trop tôt pour dire précisément quel sera le schéma de circulation et le traitement des voies réalisées dans le cadre du réaménagement de la clinique.
383	Mme Emilie Berthelot 22, Allée du Trianon CHEVIGNY-St-SR	Souhaite obtenir des précisions sur le devenir de la parcelle concernée par l'opération n°5 intitulée « cimetière ». Craint que la tranquillité du quartier soit compromise avec des nuisances visuelles et sonores.	Sur le site de projet n°5 « Cimetière », d'une surface d'1,5 ha il est programmé 30 logements individuels denses dont la moitié en accession abordable à la propriété, ce qui représente entre 60 et 80 habitants supplémentaires. Une ville est en perpétuel mouvement, c'est ce qui fait son attrait. Par ailleurs, une attention particulière a été portée à l'insertion de ce site de projet dans son environnement immédiat. Ainsi, l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°4 du dossier de PLUI-HD) définit les conditions d'urbanisation de ce site en soignant l'insertion de cette opération vis-à-vis du cimetière et de la zone pavillonnaire adjacente via une bande végétalisée qui pourrait être également support d'un éventuel cheminement piéton.
403	M.Mangin 15 Nicolas Cugnot CHENOVE	Ayant constaté des extensions de 10 m de large pour le boulevard Palissy à Chenôve, demande pour quel projet et quels seront les impacts pour son habitation	La marge de recul de 10m par rapport aux bords du boulevard de Palissy, inchangée par rapport au PLU de Chenôve vise à limiter la densification aux abords de cet axe routier très circulé et ainsi à limiter l'exposition immédiates des populations aux différentes nuisances liées à un flux important de véhicules. Elle a aussi pour objet de favoriser un ordonnancement urbain et une perception paysagère plus qualitative. Ainsi, il est indiqué en page 10 du règlement littéral « qu'au sein des marges de recul, seuls sont autorisés : - les équipements publics ou d'intérêt collectif, - les ouvrages, installations, annexes, abris de jardin ou équipements techniques de faible emprise (inférieure à 20 m²), - les travaux de réhabilitation et d'amélioration des constructions existantes, n'entraînant pas une hausse significative du nombre de logements, - les balcons, saillies et débords inférieurs à 1,50 m, - les accès, circulations, stationnements en surface non couverts, aménagements des espaces verts et les clôtures, - les constructions et installations liées aux aires de services et de repos (station-service, etc.). » La parcelle AN 9 située au 15 rue Nicolas Cugnot n'est presque pas concernée par la marge de recul : seul un triangle d'une surface de 0,5 m² à l'angle Nord-Ouest de la parcelle est impacté.

408	M. Jacques GUYARD INDIVISION RAQUIN 14 Ruelle du Carron Marsannay-la-Côte	Demande de classement des parcelles BK 1,13,14,16,17, 18, Rue de la Maladière (dont nous sommes propriétaires) en zone constructible. Une partie de nos terrains n'a pas été classée en zone constructible, avec les terrains adjacents à l'exception de la BK1, débouchant sur la rue de la Maladière. Cette zone est peu densifiée entre le Bourg et la Champagne-Haute ce qui en permettrait l'unification. Ensemble de 5185 m2, en grande partie en friche, libre de tous baux locatifs. (extrait cadastral joint).	L'un des principes forts ayant guidé Dijon Métropole dans l'élaboration de son PLUI-HD est la protection de ses espaces agricoles et plus particulièrement des vignes ou des terrains pouvant en accueillir afin de favoriser le renouveau de la production de vin sur le territoire. Le classement en zone viticole (Apv) du PLUI-HD des parcelles BK 13, 14, 16 et 17 découle de cette volonté de protéger de l'urbanisation toutes les parcelles non construites classées en zone AOC viticole afin de permettre la pérennité des exploitations viticoles existantes et leur développement. Seule la parcelle BK 1 a été classée en zone U car elle se situe en continuité d'un front urbain bâti et qu'elle est directement raccordable à tous les réseaux. Par ailleurs, il n'est pas nécessaire de délimiter d'extensions urbaines à Marsannay-la-Côte car le nombre de logements programmés (200 sur la période 2020-2030) sont suffisants pour assurer le rattrapage de la commune en matière de logements à loyer modéré (LLM) et une croissance modérée de sa population.
411	Mme Cécile CHOPART	Pour faire suite à mon passage à Dijon Métropole et à la lecture du paragraphe 1 « site 3 : Ce site de projet est composé de trois tènements pouvant faire l'objet d'une opération commune ou de permis séparés... » J'aimerais attirer votre attention sur le fait que l'un des 3 tènements appartient à deux propriétaires fonciers différents et qu'il s'agit de deux parcelles différentes AC 165 et AC 166. Etant propriétaire de la parcelle AC 165, pourriez vous me préciser si il est possible d'obtenir un permis sur cette parcelle seule de 6152 m2 (indépendamment de la parcelle AC 166) en respectant comme cela est indiqué : « la densité moyenne de 20 logements/ha sur chacun des tènements pour assurer l'atteinte des objectifs de production de logements sur la commune, en privilégiant des typologies individuelles denses. »	Contrairement au PLU de Féney qui prévoyait un changement du tracé de la rue de la Fontaine et obligeait ainsi à un aménagement d'ensemble entre les parcelles AC 89, 165 et 166, le PLUI-HD n'a pas retenu cette option. La parcelle AC 165 étant classée en zone urbaine (U) par le PLUI-HD, elle n'est pas soumise à une opération d'aménagement d'ensemble; néanmoins elle est concernée par le « site de projet » n°3 (Lavoir/Rue Basse) au même titre que les autres parcelles non construites du Nord du hameau de Chevigny. Or, le règlement littéral (pièce 5.1) précise que « Les sites de projet ne faisant pas l'objet d'opération d'ensemble ou d'étude de programmation en cours sont concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) établissant un objectif moyen de logements à atteindre. Les travaux et constructions réalisés au sein des périmètres ne devront pas, par leur implantation ou leur programmation, venir entraver l'atteinte de l'objectif fixé à l'échelle du site de projet, dans les conditions précisées au sein des OAP. » Il n'y a donc pas d'obligation de réaliser une seule et même opération sur l'ensemble des parcelles composant le site de projet n°3 (AC 82, 83, 89, 165, 166). Cependant, l'aménagement d'une des parcelles ne doit pas compromettre le respect de la programmation de logements fixés pour ce site (40 logements dont a minima 25 % de LLM et 25 % de logements en accession abordable) ainsi que les conditions d'accès et de circulation piétonnes et automobile de chaque terrain.
412	Maître Alexia GIRE	Doublon de l'observation 314	Cf. réponse apportée à l'observation 314.
414	M. et Mme De Saint Meleuc Breteniére	Ces personnes sont propriétaires d'un château dans ce Village. Le cabinet CCBG a transmis l'observation concernant un terrain qui avec des parcelles AC 128,79,130 et 64 (lieu dit le Château) et no AC 120 regroupées représente 7000m2 qu'ils possèdent proche de leur demeure. Ils considèrent que l'élaboration du PLUI-HD identifie des orientations qui ne sont pas appliquées pour leur parcelle ,entre autre le respect de la nature, la proximité de leur château, la valeur environnementale du lieu, Ils proposent de déplacer l'OAP vers une parcelle plus proche des Réseaux d'alimentation et du village.	Cette observation est à relier aux observations portant sur le site de projet n°2 « Rue principale / Château » à Breteniére. Préalablement, il convient de rappeler que l'ensemble des sites de projet a fait l'objet d'une analyse de la sensibilité environnementale au regard de multiples critères permettant de sélectionner ceux devant bénéficier d'une analyse détaillée. L'évaluation environnementale a donc porté un regard sur ce secteur dans le cadre de la démarche itérative. Dans le cadre de son avis sur le projet de PLUI-HD arrêté émis le 12 mars 2019, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a également apporté une observation sur ce site en matière d'enjeux paysagers et patrimoniaux. L'Etat a également formulé une observation sur ce même site de projet dans le complément à son avis (courrier de la DRAC du 26 mars 2019), considérant notamment que ce site de projet n'était pas compatible avec la proximité du château de Breteniére et de domaine, inscrit au titre des monuments historiques. Au vu de ces deux avis et des remarques formulées par le public, il est proposé de supprimer ce site de projet.
519	Mme et M. Josette et Michel Perceau 7 allée des mésanges 21121 Fontaine-lès-Dijon	Etant résidents allée des mésanges à Fontaine-lès-Dijon et ayant appris le projet de construction de 100 logements sur le site de l'ancienne clinique plusieurs remarques nous viennent à l'esprit: - ne pourrait on pas réserver ce lieu en espaces verts? des constructions étant déjà prévues aux alentours ce nouveau projet viendrait surcharger le vieux village classé avec la maison natale de saint Bernard et la mare. - augmentation de la circulation dans des petites rues - en ce qui concerne la liaison entre la rue des Créots et l'allée des mésanges qui nous le rappelons est une impasse ou l'on se croisent difficilement, cela nous paraît aberrant au point de vue sécuritaire avec le projet de 100 logements (minimum 150 véhicules en plus)	La réponse apportée par Dijon Métropole est la même que celle concernant le site de projet n°4 « Clinique » à Fontaine-lès-Dijon. Les 625 logements programmés à l'horizon 2020-2030 à Fontaine-lès-Dijon visent à assurer une croissance modérée de la population et à rattraper son déficit de logements à loyer modéré (LLM) , c'est à dire atteindre un taux de 20 % de LLM conformément à la loi SRU. Il s'agit également d'offrir comme dans le reste de la Métropole une offre variée de logements afin de satisfaire tous les besoins qui peuvent se poser. Par ailleurs, le code de l'urbanisme exige que le PLUI-HD identifier les secteurs au sein du tissu urbain potentiellement urbanisables et/ou mutables. Compte tenu de l'urbanisation récente et majoritairement pavillonnaire de Fontaine-lès-Dijon, la commune ne dispose que de peu de potentiel foncier en renouvellement. Le principal gisement identifié dans le cadre du PLUI-HD se situe dans la zone d'activités de la Grande Fin (200 logements), qu'il est prévu de faire muter progressivement vers un quartier mixte à dominante habitat. Aussi, a programmation de 100 logements s'explique par la surface de ce site de projet (1,4 ha) et par sa localisation aux portes du bourg, qui constitue l'un des quartiers les plus denses de la commune. Par ailleurs, il convient de souligner que la programmation de ce site est étroitement liée au rattrapage de la Commune en matière de logements à loyer modéré (respect de la loi SRU), mais également dans une logique de rééquilibrage interquartier afin de ne pas concentrer la production de LLM sur un nombre limité de sites de projet. Outre les dispositions du PLUI-HD, le permis qui sera déposé sur le site de projet devra respecter l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Fontaine-lès-Dijon qui impose la protection de la trame végétale existante sur le site ainsi que des prescriptions architecturales afin que les nouvelles construction s'insèrent au mieux dans le bourg. Ce tènement gardera donc son aspect actuel largement arboré. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévoit une compacité des formes bâties afin de préserver les espaces verts existants ainsi que la réalisation d'un espace vert de quartier. De plus, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) prévoit effectivement de « relier l'allée des Mésanges à la rue des Créots par une voie apaisée, ainsi qu'une liaison piétonne ou mixte vers la rue Jehly Bachelier ». Une voie apaisée est une voie prioritairement destinée aux piétons et aux cyclistes où la vitesse maximale est limitée à 20 ou 30 km (zone de rencontre, zone 30, etc.). Il est néanmoins trop tôt pour dire précisément quel sera le schéma de circulation et le traitement des voies réalisées dans le cadre du réaménagement de la clinique.
529	M. Thierry Garnier 3, Route de Seurre, 21910 Noiron sous Gevrey	Nous sollicitons le classement de la parcelle BB195 en zone à urbaniser sur la commune d'Ouges. Celle-ci correspond actuellement à un espace non bâti adossé au village et accessible par la rue Caroline Aigle ainsi que par l'impasse Guynemer. Nous portons, par ailleurs, à votre attention l'intérêt d'évaluer l'urbanisation du groupe de parcelles BBS, BB4, qui constitue avec la parcelle BB195 un ensemble homogène accessible par les deux voies indiquées précédemment Il est à noter que cet ensemble avec sa forme irrégulière imbriquée dans l'habitat existant nous semble beaucoup moins adapté à l'activité agricole (largeur insuffisante pour les outils, risque d'endommagement des limites de propriété du fait des manœuvres) que l'emplacement « Comouiller / Canal » identifié sur le projet « PLUI-HD / Dijon Métropole / POA Habitat/ Document de travail / 15 Octobre 2018 »> Pour information, nous avons fait part de notre démarche aux propriétaires de la parcelle BBS concernés par ce parcellaire.	L'un des objectifs assignés au PLUI-HD est de protéger les terres agricoles et naturelles afin de maintenir ses capacités de production alimentaire locale et son capital de biodiversité. Ainsi, seules les extensions urbaines nécessaires à la réalisation des objectifs démographiques et économiques que Dijon Métropole s'est fixés ont été classées en zone à urbaniser (AU). Pour Ouges, le potentiel identifié en renouvellement urbain et l'extension urbaine « Cornouiller/Canal » permettent déjà d'atteindre une programmation globale de 85 logements à l'horizon 2020-2030, ce qui est amplement suffisant pour assurer à la commune une croissance modérée et le développement d'une offre immobilière adaptée aux différents besoins. Il n'est donc pas nécessaire de délimiter de nouvelles extensions urbaines. Par ailleurs, si la parcelle BB 195 est effectivement bordée par l'urbanisation, elle reste accessible et exploitable pour un usage agricole.
566	M. FREDERIC MOREAU 164 RUE DE LONGVIC, 21000 DIJON	Le document graphique DIJON SUD EST (réf 5.3) indique par un pointillé noir une marge de recul de 10 mètres sur toutes les Allées du Parc (de la place Wilson au Parc de la Colombière), SAUF sur la demi-lune devant l'entrée principale du Parc de la Colombière (du numéro 47 au numéro 59 du Cours du Parc). Il s'agit assurément d'un oubli. Je vous remercie de bien vouloir corriger cet oubli et de matérialiser sur le document graphique DIJON SUD EST (réf 5.3) le recul de 10 m sur la demi-lune devant l'entrée principale du Parc de la Colombière	L'inscription d'une marge de recul au droit de la demi-lune ne se justifie pas aux motifs suivants : - emprise importante de l'espace public dédié aux espaces verts et promenades piétonnes, - classement dans le domaine public qui empêche de fait l'édification de toutes constructions, - protection au titre des espaces d'intérêt paysager et écologique (EIPE).

622	Mme Françoise FEBVRET	Après rencontre avec nos frères et sœurs, nous souhaitons que les parcelles : AC84, AC123, AC124, AC125, AC126 et AB121 soient classées en zone constructible. Ce qui aurait pour but de revitaliser le centre du village et de pérenniser les différentes écoles de la commune, grâce à la réalisation d'un lotissement. De plus la réalisation de ce lotissement serait facilitée par la proximité de l'ensemble des réseaux, la possibilité de faciliter le stationnement et la circulation sur le parking. Les parcelles sont pour une partie non exploitée en terres agricoles mais avec un bâti facilement modifiable. Ces parcelles sont d'une inondabilité très réduite à certains endroits et nous n'avons jamais vue d'eau.	<p>Réponse commune aux observations 622, 741 et 197 :</p> <p>1) Parcelles AC 84, 121, 123, AC 124, 125 et 126 (Est du centre-bourg de la commune de Magny-sur-Tille) En complément du potentiel de construction de logements identifié au sein du tissu urbain existant lors de la phase diagnostic, il avait été envisagé une extension mesurée à l'Est du centre-bourg, c'est à dire dans le secteur où se trouve les parcelles AC 84, 121, 123, AC 124, 125 et 126 évoquées dans les 3 observations. Ce choix était motivé par l'objectif de renforcer la centralité de Magny-sur-Tille et le rééquilibrage de la commune autour de son cœur historique alors que les dernières décennies ont été marquées par des extensions successives à l'Ouest du territoire.</p> <p>Néanmoins, début 2018, l'Etat a informé la Métropole au cours d'une réunion d'échange (7 février 2018) puis d'un « porter à connaissance complémentaire » (2 mai 2018) l'existence d'un risque d'inondation à l'Est du bourg (études Hydratec). Ne pouvant ignorer ce risque d'inondation et d'un commun accord avec la Commune, l'urbanisation a donc été réorientée vers d'autres extensions, à l'Ouest et au Nord-Ouest de Magny-sur-Tille (sites de projet n°4, 5 et 6).</p> <p>Par ailleurs, la programmation d'habitat proposée par le PLUi-HD pour Magny-sur-Tille (70 logements à l'horizon 2020-2030) permet déjà une croissance soutenue de la commune (+ 100 habitants).</p> <p>En conclusion, il n'est pas possible d'ouvrir à l'urbanisation l'Est du centre-bourg car cela irait à l'encontre du principe de précaution. De plus la Commune dispose d'autres secteurs moins exposés aux risques, à l'Ouest de la zone urbanisée. Il n'est pas nécessaire d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser à Magny-sur-Tille alors que la commune dispose déjà largement des capacités nécessaires pour atteindre ses objectifs démographiques. Enfin, cela irait à l'encontre des objectifs de modération de la consommation de l'espace agricole et naturel que s'est fixée la Métropole.</p> <p>2) Parcelle AB 121 (Sud de la zone urbanisée) Contrairement aux autres parcelles évoquées par les deux observations, celle-ci ne se situe pas à l'Est du centre-bourg mais au Sud de la zone urbanisée. Elle est néanmoins également concernée par un risque d'inondation au sens de l'étude Hydratec. Pour les mêmes raisons détaillées précédemment (prévention des risques, programmation satisfaisante, préservation de l'espace), il n'est pas justifié de rendre cette parcelle constructible.</p>
640	M. et Mme Yvon et Donatienne Houguenague 4 impasse des jardins Hauteville-lès-Dijon	Ces deux personnes possèdent des parcelles AE24, AE19 AE20. Malgré une rencontre avec les services de la Métropole, ils souhaitent obtenir des confirmations concernant le tracé d'une liaison douce qui passerait en dehors de ces parcelles. A vérifier D'autre part, Que signifie dans le PLUi-HD, Le cheminement existant Dernier point, sur les parcelles AE20-21-22-23, aucun chemin n'existait. Une parcelle AE24 a été créée. En prenant du terrain sur les précédentes. A vérifier	<p>1) L'ex emplacement réservé n°5 du PLU communal est effectivement transformé en « cheminement piéton à conserver » dans le projet de PLUi-HD arrêté. Cette servitude d'urbanisme vise à préserver la possibilité d'aménager un raccourci pour les piétons entre l'Est de la commune et le centre ancien à plus ou moins longue échéance. Cette servitude permettra ainsi d'éviter qu'une construction soit édifiée sur le tracé de cette liaison.</p> <p>Son tracé avait par ailleurs été redéfini afin d'assurer la faisabilité de ce projet : au contact avec l'impasse des Jardins, le cheminement a ainsi été repositionné sur la parcelle AE 29 (au lieu des parcelles AE 19 et 20) et au Sud le tracé a été modifié afin de déboucher sur le chemin d'accès au cimetière en longeant l'espace agricole.</p> <p>Néanmoins, en réponse aux arguments soulevés par le requérant, il est proposé de réduire le cheminement à créer sur sa portion la plus intéressante, c'est-à-dire entre la maison de retraite et le chemin du cimetière.</p> <p>2) Il existe effectivement une incohérence entre le règlement littéral (pièce 5.1) et le plan de zonage (pièce 5.3) concernant la servitude d'urbanisme de cheminement, au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.</p> <p>En effet, le règlement littéral précise que « Les cheminements à conserver ou à créer figurent aux documents graphiques. Les constructions, aménagements et installations ne doivent pas compromettre la circulation piétonne au droit des cheminements existants ou à réaliser. »</p> <p>La légende du plan de zonage utilise quant à elle le terme de « cheminement à conserver » alors même qu'en plus de cheminement existant, ce document graphique identifie également des cheminements encore inexistantes comme le cheminement entre l'impasse des Jardins et le cimetière. Pour ces liaisons encore inexistantes, la fonction de cette servitude est de préserver la possibilité de les créer à plus ou moins longue échéance.</p> <p>Afin de corriger cette ambiguïté, il est donc proposé de modifier la légende de la pièce 5.3 (plan de zonage) en remplaçant le terme « cheminement à conserver » par le terme « cheminement à conserver ou à créer ».</p>
668	Anonyme	Maison de retraite les marguerites : le site de la maison de retraite proche du parc du Drapeau est voué à être transformé en logement avec une forte quantité de logement sociaux. Plusieurs remarques : - cette maison de retraite offre aux résidents une vue et une ballade sur le parc, où pourrait être implantée la nouvelle maison de retraite avec un environnement aussi qualitatif - Insuffisance de stationnement sur ce projet pour que les petites rues qui ne pourront absorber autant de nouveaux logements - parc arboré de la maison de retraite qui sera en partie détruit Je demande le retrait de projet d'immeuble collectif sur ce secteur	<p>Comme l'exige le code de l'urbanisme, le PLUi-HD doit identifier les secteurs au sein du tissu urbain potentiellement urbanisables et/ou mutables. Cet inventaire a fait l'objet d'une concertation étroite avec la Commune de Dijon afin de sélectionner les sites les plus à même d'accueillir des logements à l'horizon 2030.</p> <p>Sur le site de projet n°35 « Marguerites », le PLUi-HD prévoit effectivement à terme la réalisation de 80 logements dont 30 à loyer modéré et le reste en accession abordable. Ce programme de logements envisagé est en effet cohérent avec la proximité du parc du Drapeau, d'une station de tramway (Junot), de services, de commerces et d'équipements (notamment les écoles) de proximité.</p> <p>Par ailleurs, si le PLUi-HD vise à encourager l'utilisation de mode de déplacements alternatifs à l'automobile et que ce site bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun, il sera malgré tout imposé des places de stationnement privatives pour l'opération de logements.</p> <p>Enfin, le zonage (pièce 5.3) et les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 4) de ce site de projet permettent de conserver la majeure partie des espaces boisés existants au contact avec le parc du Drapeau et avec l'avenue du Général Fauconnet.</p>
741	M. Michel VINCENT 1 rue Neuve, 21110 FAUVERNEY	Ma sœur et moi sommes propriétaires de la parcelle section AC n° 0121 adresse Le Village pour une surface de 0ha 34a 82ca située sur la commune de MAGNY SUR TILLE .Nous aimerions que cette parcelle devienne constructible pour plusieurs raisons: 1°) elle se trouve très encastrée entre les habitations environnantes. 2°) elle est trop étroite pour les engins actuels des agriculteurs et ils ne veulent plus la cultiver. 3°) étant donné que des permis de construire ont été délivrés dans le secteur proche de ce terrain depuis son classement actuel ,il serait donc logique qu'il devienne constructible.	Cf. réponse apportée à l'observation n° 622.
749	M. Maurice Millereau 8 Rue de Prielle, 21160 Perrigny-lès-Dijon	En date du 29/08/2018 j'ai acquis la parcelle BC 119 sur la zone AUD1 de Perrigny-lès-Dijon. A cette date, cette parcelle sur l'extrait du PLU de 11/2017 de Perrigny-lès-Dijon est sur une zone constructible. Hors sur le projet de PLUI de 2019 cette zone AUD1 passe en zone AP ... J'espère, comme la date d'achat de cette parcelle précède la modification du PLUi de 2019 que cette parcelle sera toujours constructible lorsque je le désirerai D'autre part, cette parcelle BC119 étant enclavées, je souhaiterais que le "Chemin des Crais" qui actuellement est un chemin agricole puisse devenir communal	<p>La zone à urbaniser à vocation d'habitat (AUD1) au PLU communal a été reclassée en zone agricole paysagère et de proximité (Ap) au PLUi-HD car :</p> <p>- les besoins en logements de la commune sont déjà largement satisfaits par l'AFUA des Charmes du Petit Bois en cours d'aménagement pour laquelle 788 logements sont prévus dont 315 à l'horizon 2020-2030 ;</p> <p>- comme le prévoit la loi, la Métropole s'est fixé un objectif de modération de la consommation foncière (- 30 % par rapport à la décennie précédente) qui justifie le reclassement en zone agricole ou naturelle, de tous les espaces cultivés ou naturels qui ne sont pas jugés nécessaires pour le développement de l'habitat et de l'activité économique.</p> <p>Le statut du chemin des Crais est actuellement privé et ses caractéristiques ne permettent pas la circulation de véhicules. Le déclassement de la zone AUD1 ne justifie pas de modifier le statut et l'aménagement de cette voie. En revanche la pérennité de la liaison piétonne que constitue ce chemin est assurée grâce à un « cheminement à conserver » inscrit au plan de zonage du PLUi-HD (pièce 5.3).</p>

755	M. Myriam Sauvain 8 rue de Prielle, 21160 Perrigny-lès-Dijon	Le PLU 2019 fait apparaître une modification (passage de AUD1 en AP) sur ma parcelle BC312, dont je souhaitais faire une donation à un de mes enfants pour qu'il puisse construire sa résidence principale, à côté des parcelles 313 et 121, sur lesquelles viennent de construire ma fille aînée et son époux. Ce changement rendrait-il impossible ce beau projet? Quel est l'intérêt de cette modification? Je vous remercie de l'intérêt que vous porterez à ma requête.	La zone à urbaniser à vocation d'habitat (AUD1) au PLU communal a été reclassée en zone agricole paysagère et de proximité (Ap) au PLU-HD car : - les besoins en logements de la commune sont déjà largement satisfaits par l'AFUA des Charmes du Petit Bois en cours d'aménagement pour laquelle 788 logements sont prévus dont 315 à l'horizon 2020-2030 ; - comme le prévoit la loi, la Métropole s'est fixé un objectif de modération de la consommation foncière (- 30 % par rapport à la décennie précédente) qui justifie le reclassement en zone agricole ou naturelle, de tous les espaces cultivés ou naturels qui ne sont pas jugés nécessaires pour le développement de l'habitat et de l'activité économique. Néanmoins, un permis de construire pour une maison individuelle ayant été délivré le 22 novembre 2017 sur les parcelles BC 121 et 313 (terrain enclavé dont l'accès se fait via une servitude de passage sous un porche 8 rue de Prielle), la parcelle BC 312 forme un terrain enclavé de 700 m² entre la nouvelle construction et la zone urbaine. Il est ainsi proposé de supprimer l'espace d'intérêt paysager et écologique positionné sur les parcelles ayant fait l'objet d'un permis de construire (BC 121, 313) et de classer en zone urbaine ces deux parcelles ainsi que la BC 312 qui se retrouve désormais enclavée.
831	M. Laurent LABRUDE 15, rue Charles de Saint Mesmier DIJON	Envisage de surélever sa maison d'un étage, nécessitant ainsi un réhaussement de la charpente de 0,60 à 0,80 m alors que la hauteur de la sablière est de 7,25 m. Sa maison est en limite de zonages (7,00 m d'un côté et 9,00 m de l'autre), difficile à apprécier sur les plans. Il souhaite que la Métropole lui précise la règle de hauteur applicable et, si besoin, demande une adaptation mineure du plan afin de lui permettre de réaliser son projet. A défaut, il souhaite connaître les possibilités d'adaptation de sa toiture pour aménager des pièces dans les combles, dans le respect des dispositions du PLU.	Dans la mesure où le secteur évoqué par le requérant est principalement pavillonnaire et même s'il est limitrophe d'une zone plus densément bâtie, il a été limité à 7 m au plan des hauteurs. Au regard des objectifs du PLU-HD de respect des formes urbaines existantes, il n'apparaît pas pertinent d'augmenter la hauteur sur la parcelle HM 23 et sur le reste de la rue Saint-Mesmin. En revanche, le règlement du PLU-HD ne fera pas obstacle à l'aménagement des combles sans rehausse par la création d'un toiture mansardée. Une autre possibilité non évoquée par le requérant pourrait être de réaliser un niveau en attique à la place de la toiture à 2 pans existante.
855	M. Mme MARTIN OUGES	Demande de classement de la Parcelle référence BB5 en zone U ; elle est actuellement en A et elle est prévue en secteur Ap dans le PLU-HD.	L'un des objectifs assigné au PLU-HD est de protéger les terres agricoles et naturelles afin de maintenir ses capacités de production alimentaire locale et son capital de biodiversité. Ainsi, seules les extensions urbaines nécessaires à la réalisation des objectifs démographiques et économiques de Dijon Métropole ont été classées en zone à urbaniser (AU). Pour Ouges, le potentiel identifié en renouvellement urbain et l'extension urbaine « Cornouiller/Canal » permettent déjà d'atteindre une programmation globale de 85 logements à l'horizon 2020-2030, ce qui est amplement suffisant pour assurer à la commune une croissance modérée et le développement d'une offre immobilière adaptée aux différents besoins. Il n'est donc pas nécessaire de délimiter de nouvelles extensions urbaines. Par ailleurs, si la parcelle BB 5 est effectivement bordée par l'urbanisation et le canal de Bourgogne, elle reste accessible et exploitable pour un usage agricole.
862	M et Me G. Gressard 13 Rue de Pouilly Fontaine-lès-Dijon	Le projet dénommé « Le Presbytère » à Fontaine, comprend une desserte se situant sur la maison de notre fils 41 Rue des Templiers. Le problème a été soulevé en réunion publique et il a été répondu que rien ne serait fait sans l'accord des personnes concernées. Notre famille n'envisageant pas de quitter sa maison, il est à craindre une expropriation. Il est demandé une clarification au plus vite.	Le site de projet n°1 « Presbytère » a été délimité dans le PLU-HD, dans la continuité de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) préexistante dans le PLU communal qui prévoyait déjà la réalisation d'une opération d'habitat sur ce même périmètre. Contrairement au PLU précédent, le PLU-HD ne prévoit pas nécessairement la réalisation d'une voie de desserte interne entre la rue des Templiers et l'allée du Panorama. En effet, dans la mesure où il est prévu de conserver le cœur d'îlot jardiné en cohérence avec l'AVAP, l'aménagement de ce site n'implique pas nécessairement la création d'une voie nouvelle. De plus, si une voie d'accès au cœur d'îlot était envisagée, elle pourrait être réalisée sur les autres parcelles bordant l'allée du Panorama ou de la rue des Templiers. En revanche, l'OAP du PLU-HD prévoit bien la création d'une liaison piétonne et/ou cyclable au travers du site entre l'allée Étienne Poitou et la rue des Templiers afin de favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile et les promenades en direction des espaces naturels. Enfin, si le 41 rue des Templiers (parcelles BM 172 et 173) fait effectivement partie du périmètre du site de projet n°1 cela ne signifie pas nécessairement que son propriétaire sera exproprié, pas plus qu'il ne l'a été depuis l'approbation du PLU communal en 2014.

866	M. Gilles Baudry 10, rue Gabriel Belot DIJON	Exprime ses inquiétudes et désaccords sur bon nombre de préconisations conduisant à un habitat trop dense :	<p>Le requérant émet les observations suivantes :</p> <p>1) Pas de garantie d'une bonne intimité et un bon ensoleillement des habitations par :</p> <ul style="list-style-type: none">- Minimisation des ombres portées,- Limitation des hauteurs, interdisant en particulier des extensions en dérogation,- Densité raisonnable d'habitat,- Largeur minimale des trottoirs (voir par exemple Rue de Bel Air...),- Distance raisonnable entre bâtiments, interdisant toutes fenêtres directement en vis-à-vis. <p>2) Pas de garantie d'assez de place pour les équipements collectifs :</p> <ul style="list-style-type: none">- Pas assez d'îlots locaux de magasins,- Pas assez de place pour écoles,- Pas assez de place pour parkings (par exemple 0,5 places/appartement pour logements sociaux ???),- Trop peu de parkings à l'entrée de la ville, au niveau des lignes de tram ou de bus, pour inciter les personnes arrivant à Dijon à prendre les transports en commun,- Trop peu de voies vélo, en particulier en site propre. <p>En complète contradiction avec les annonces écologiques de la mairie.</p> <p>De plus, il est reproché trop de zones bétonnées, et pas assez de surfaces végétalisées, surtout en pleine terre.</p> <p>Enfin, pour éviter tout futur ghetto, il lui semble impératif de limiter à 25 % le nombre de logements sociaux dans chaque quartier, et en particulier chaque nouveau quartier, et non globalement sur toute la ville.</p> <p><u>Réponse de Dijon Métropole :</u></p> <p>1) Aucune règle d'urbanisme n'est en mesure de garantir l'intimité et l'ensoleillement de chaque logement. Ces notions ne peuvent être appréhendées qu'au moment de chaque permis de construire. Tout en privilégiant une certaine compacité des formes urbaines, le PLUi-HD contient néanmoins des dispositions favorisant l'insertion des nouvelles constructions vis-à-vis de leur environnement. Ainsi, la hauteur maximale a été revue à la baisse dans certains quartiers à dominante pavillonnaire de Dijon par rapport à l'écoPLU. De plus, les règles d'implantation, favorisant une implantation en front de rue (avec un léger recul dans les secteurs résidentiels), préservent les cœurs d'îlots et l'intimité qui leur est attachée.</p> <p>2) - Le PLUi-HD vise justement à développer davantage les commerces et les services de proximité au sein des quartiers à dominante habitat et notamment au sein des bourgs et des centres-villes. En revanche, le PLUi-HD ne constitue pas un document cadre de planification des équipements publics scolaires ou autres même s'il a constitué un moment de réflexion pour les communes en la matière, en fonction de la programmation de logements.</p> <ul style="list-style-type: none">- Les normes de stationnement privées ont été définies afin de permettre le stationnement des véhicules en dehors du domaine public tout en évitant d'encourager à la sur-motorisation. Par ailleurs la norme de 0,5 place pour les logements à loyer modéré (LLM) à proximité du tramway ou des gares est issue d'une réglementation nationale à laquelle le PLUi-HD n'est pas en capacité de déroger.- Il existe actuellement des parkings relais aux entrées Nord (Valmy) et Est (Mirande) de l'agglomération et il est prévu dans la fiche action D3 du programme d'orientations et d'actions déplacements (POA-D – pièce 3.2) d'« accentuer le report modal grâce aux parkings-relais et/ou de covoiturage, pour limiter le flux automobile au sein de Dijon Métropole ». Une réflexion sera donc engagée afin de renforcer et compléter ce dispositif.- Les circulations cyclables feront également l'objet d'une étude afin d'améliorer leur fonctionnement et leur interconnexion à l'échelle de la Métropole comme le précise l'action B2 du POA-D visant à « poursuivre l'aménagement d'un réseau cyclable intercommunal : de l'autoroute à vélos aux zones de rencontre ».- En ce qui concerne la pleine terre, le PLUi-HD comporte une innovation par rapport aux PLU communaux, avec désormais une part imposée et incompressible de pleine terre.- Le PLUi-HD n'est pas en mesure de limiter le taux de LLM à 25 % par quartier car il s'agit d'un document de planification opposable uniquement aux autorisations d'urbanisme. Néanmoins, les taux de mixité de l'habitat à respecter par quartier ont été fixés en tenant compte du nombre de LLM existants au sein de ceux-ci. A titre d'exemple, il n'est pas imposé de servitude de mixité de l'habitat dans les quartiers de la Fontaine d'Ouche ou des Grésilles.
-----	--	---	---

979	M. Nicolas PETITJEAN	Demande que l'erreur qu'ils signalent entre le POA Habitat et l'OAP soit rectifiée pour leur propriété sise au 22 rue de Nachey à Talant.	<p>Le requérant formule les remarques suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) corriger l'erreur de tracé entre le POA-H où la propriété est incluse à la zone de projet et l'OAP où la propriété est exclue du périmètre. 2) En désaccord sur l'absence de réglementation en termes de mixité sociale sur la zone de mutation en Nachey mais aussi le quartier du Belvédère. 3) En désaccord sur l'absence des règles sur les sites de projet (est donné en exemple le site de projet du foyer Grandjean). 4) Au regard des 32 % de logements sociaux de la commune, baisser du nombre de logements sociaux dans les secteurs où il y en a déjà beaucoup. 5) Le secteur En Nachey est voisin de près de 70 logements sociaux construits il y a 8 ans. La zone de mutation est couverte par une OAP qui prévoit 120 logements dont 40 en accession abordable, concentrant ces logements dans le même secteur. 6) En faveur de la non extension des zones urbaines et de la non densification et concentration des logement au regard du fort taux de densité de la commune. 7) En faveur de l'interdiction de construire des immeubles dans les quartiers pavillonnaires et la zone d'activités actuelles. 8) Conserver la zone d'activité dans ses caractéristiques actuelles conjuguant habitat individuel et activité professionnelle mais aussi la diversifier et la rendre plus attractive. 9) Mettre en place un CBS de de niveau 5 (CBS 0,6/PLT 0,4) en raison de la proximité l'espace de transition que constitue la zone d'activité entre le tissu urbain et la zone naturelle. 10) Enfin, d'une manière générale, le requérant juge "le projet de PLUi-HD pas assez abouti, avec de trop nombreux aspects déréglementés. Le projet de PLUi-HD impose la construction de trop de logements, densifiant d'une manière inconsidérée, entraînant de nombreuses nuisances. 7000 logements vacants pour Dijon Métropole, il serait plus judicieux d'inciter les propriétaires de ces logements à les rendre disponibles. Il serait pertinent d'adapter davantage les biens existants, prenant en considération les caractéristiques techniques, réglementaires et esthétiques plutôt que de détruire et construire du nouveau : se diriger vers plus de réhabilitation. <p><u>Réponse de Dijon Métropole :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) A l'instar du PLU de Talant approuvé par la Commune en 2014, le PLUi-HD prévoit la transformation progressive d'une partie de la zone artisanale « En Nachey » en quartier mixte à dominante habitat. La parcelle BA 3 (22 rue En Nachey) de Talant n'est pas incluse au périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP – pièce 4) de ce secteur de requalification urbaine car elle est déjà occupée par une habitation et à ce titre, ne s'inscrit pas dans la logique de mutation urbaine du reste du quartier. Une erreur s'est en revanche glissée dans la fiche communale du programme d'orientations et d'actions (POA-H – pièce 3.1) qui crée une incohérence avec l'OAP concernant le périmètre « En Nachey ». La fiche communale du POA-H sera donc corrigée sur ce point. 2) Dans la mesure où le secteur « En Nachey » jouxte le quartier du Belvédère, déjà bien doté en matière de logements à loyer modéré (LLM), il a été fait le choix de ne pas fixer de part minimale de logements abordables. En contrepoint de l'offre disponible à proximité, il est ainsi souhaité privilégier une offre de logements en accession libre et abordable, comme précisé dans le POA-H, néanmoins il n'apparaît pas nécessaire d'y contraindre inutilement la programmation de logements. 3) Les sites de projet visent à privilégier l'urbanisation de certains secteurs jugés plus propices à la construction. Ces sites ont été sélectionnés après la réalisation d'une étude multicritères exigée par le code de l'urbanisme en accord avec les Communes concernées. « L'absence » de règle dans certains sites de projet ne signifie pas que les opérateurs pourront réaliser tous types d'opération. Les porteurs de projets devront assurer l'insertion architecturale et urbaine de leur opération vis-à-vis du contexte dont les conditions minimales sont précisées dans les OAP. 4) Afin de parvenir à un meilleur équilibre de l'offre d'habitat, il conviendrait effectivement d'augmenter la part de LLM dans les communes et les quartiers peu dotés et la réduire dans les quartiers bien dotés. Néanmoins, dans la mesure où il existe actuellement une tension au niveau de l'offre et de la demande de LLM, il ne pourra pas être envisagé de réduire significativement le nombre de LLM des quartiers bien dotés tant que suffisamment de logements n'auront pas été construits ailleurs pour répondre à la demande encore non satisfaite. 5) Le POA-H prévoit effectivement 120 logements dont 40 en accession abordable pour le secteur « En Nachey » mais il ne s'agit que d'une programmation souhaitée. En effet, le POA-H n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme et le règlement n'impose aucune mixité de l'habitat pour ce secteur compte tenu de sa proximité avec le quartier du Belvédère. De plus, l'OAP ne précise pas de nombre de logements minimal à réaliser. La part de logements abordable pourra donc être moins importante qu'indiquée dans le POA-H et le nombre de logements pourra être également différent. 6) L'absence d'extension urbaine implique un travail d'optimisation du foncier existant, soit par la densification des terrains déjà bâtis, soit par leur reconversion comme c'est le cas pour le secteur « En Nachey », afin de préserver une production de logements suffisante pour faire face au phénomène de « desserrement des ménages » et préserver ainsi la stabilité de la population. Cependant, les règles du PLUi-HD en matière d'espaces verts et de hauteur (qui conditionnent le gabarit) sont globalement inchangées par rapport au PLU de Talant. Il n'y aura donc que très peu de densification du tissu urbain diffus. 7) Les règles de gabarit du PLUi-HD évoquées précédemment font que très peu d'immeubles seront autorisés à Talant au sein des zones pavillonnaire. En revanche, les règles mises en place sur « En Nachey » n'interdisent pas la construction de petits immeubles d'habitat et / ou d'activités sans quoi toute reconversion deviendrait impossible d'un point de vue de la rentabilité économique. 8) La configuration actuelle de la zone artisanale mêlant habitat individuel et activités sans cohérence n'est pas satisfaisante. L'un des objectifs de la reconversion du site est justement d'améliorer la qualité urbaine et la cohabitation des différentes occupations du sol de cet espace. 9) Un CBS fort de 0,6 dont 0,2 de pleine terre est déjà imposé pour ce secteur presque entièrement artificialisés. Cela permet déjà de favoriser un retour de la nature en ville et des pratiques environnementales plus vertueuses dans la construction des bâtiments. Imposer un CBS de 0,6 dont un PLT de 0,4 pour ce secteur empêcherait toute possibilité de reconversion. 10) Voir les réponses apportées dans la partie thématique dédiée à l'habitat.
981	M. Jean-Louis DELATTE	Absence de pièce jointe	Le requérant indique qu'un courrier recommandé avec accusé de réception a été envoyé afin de faire part des observations de l'indivision du Cromois. Il est pris bonne note de cette observation.
982	M. Just VOINET	La demande concerne le terrain sur la commune d'OUGES, parcelle BC 18 rue des mirages, 21600 OUGES. Serait-il possible de faire une enclave sur la zone N, afin que je puisse réaliser un hangar de stockage de mon matériel agricole (d'environ 250 M² sur une hauteur inférieure à 10 mètres, du côté Nord-Est de la parcelle, correspondant à la porte d'accès existante. L'extension sur la parcelle de mon lieu de résidence m'ayant été refusée.	<p>Au titre du PLUi-HD, rien ne s'oppose à la première version de projet de construction évoqué. En effet, la parcelle AA 63 de la commune de Bretenière sera classée en zone agricole (A) dont le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sans limitation de surface et qui limite la hauteur à 12 m. Si l'agriculteur le souhaite, l'extension des bâtiments existants pourra donc être réétudiée à son emplacement initial.</p> <p>En revanche, le projet évoqué n'est toujours pas envisageable sur la parcelle BC 18 que le PLUi-HD conserve en zone naturelle afin de protéger le caractère boisé de la parcelle, par ailleurs close par un mur de pierre et située en continuité du parc du château du Petit Ouges.</p> <p>Par ailleurs, d'un point de vue paysager, il apparaît préférable que le projet évoqué soit réalisé en extension des installations existantes à Bretenière.</p>
985	Indivision Vauclair M. Alain Vauclair Et Mme Evelyne Vauclair	Propriétaires des parcelles AI148-755_756-757, sises rue de Grands Crûs a Ahuy ils font de leur désaccord sur la densité imposées à ce secteur et souhaitent que ces parcelles puissent accueillir des constructions en diffus.	Cf. réponse apportée à l'observation 348 (doublon).
993	M. Matthieu ROSSÉ Scout de France	Le nouveau PLUi-HD prévoit de construire 100 logements sur le terrain appartenant au diocèse (DIJON, 4 avenue des grésilles, parcelle 119 - Feuille 000 BD 01) où se trouve les locaux de notre association Scouts et Guides de France et implique donc la démolition du bâtiment. Faire disparaître cet ancrage des Scouts et Guides de France au cœur du quartier des Grésilles serait très regrettable dans un contexte sociétal où l'éducation des jeunes à la tolérance, au respect de la différence et au vivre ensemble est essentiel.	Le site de projet n°7 de Dijon « Évêché », prévoyant effectivement la création de 100 logements sur un tènement de 0,7 ha, avait été retenu afin de contribuer à la diversification de l'offre d'habitat du quartier des Grésilles en développant l'accession libre et abordable. Néanmoins, compte tenu des éléments portés à la connaissance de la Collectivité par le requérant, la pertinence de ce site de projet sera réétudiée et sa suppression pourra être envisagée le cas échéant.

1022	Impasse PIRON Marsannay-la-Côte	Alors que le règlement littéral (5.1 Règlement littéral page) ou le plan de zonage communal (légende) ne mentionnent aucune zone U A, que veut dire ce sigle sur le plan de zonage, et impose-t-il des obligations particulières ? La question a été posée aux commissaires enquêteurs le 4 juin 2019, cette dernière est restée sans réponse. S'agit-il d'une erreur ?	<p>Cette observation émane de plusieurs habitants de l'impasse Piron et porte sur les différents sujets suivant :</p> <p>1) Lisibilité et facilité de lecture des différents documents : - Site qui ne dispose d'aucun lien dynamique vers les différents documents de choix et de zonage de la commune où l'on réside - Le PVAP de Fontaine-lès-Dijon et le PVAP intercommunal Chenôve, Dijon et Marsannay-la-Côte ne sont pas au dossier de PLUi-HD alors que ces 2 documents établissent des dispositions réglementaires complémentaires au PLUi-HD - Décisions prises et approuvées uniquement par le conseil municipal - aucune discussion ou concertation directe avec les habitants</p> <p>2) Zonage de la Champagne Haute : - Que signifie le zonage UA du plan de zonage ? - Quid du classement de l'espace Langevin en secteur de centralité ? - Quid du choix du site de projet n°1 (présence d'associations, problématique accès et stationnement)</p> <p>3) Site de projet n°1 : - Qualité urbaine et hauteur : comment assurer l'intégration d'un projet autorisé à 9m (+ 3 m de bonus) dans un tissu urbain à R+1 ? Ce bonus n'est-il valable que pour les hauteurs ou également d'autres ratios ? - Renforcement de la mixité urbaine : opposition à une programmation uniquement de logements à loyer modéré, soit à terme 39 logements à loyer modéré dans cette impasse au détriment d'équipements publics - Surface du projet : elle est erronée car elle prend en compte la totalité d'une parcelle communale et non la seule surface du projet - Desserte du site par les TCSP qui n'est pas de bonne qualité comme indiqué dans le PLUi-HD - Desserte par une voirie qui n'est pas compatible avec l'usage prévu - Stationnement public supprimé par le site de projet et projet non compatible avec l'espace culturel Langevin rénové en 2017 - Equipements publics scolaires déjà saturés sur la commune</p> <p><u>Réponse de Dijon Métropole :</u></p> <p>1) Lisibilité et lecture des différents documents - Lors de la rédaction des différentes pièces du PLUi-HD, des « passerelles » ont été créées entre les différents documents et notamment les pièces écrites et graphiques du règlement (pièce 5.1 à 5.6) et les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 4). A titre d'exemple, les sites de projet sont numérotés de la même façon dans le POA-H (pièce 3.1), les OAP (pièce 4), le règlement littéral (pièce 5.1) et le plan de zonage (pièce 5.3). De manière générale, l'articulation des différentes pièces réglementaires (5.1 à 5.6) est décrite dans le règlement littéral (pièce 5.1). Le tome B du rapport de présentation (pièce 1.2) expose de quelle manière les orientations générales du PADD sont déclinées dans les différentes pièces opposables (OAP et règlement) du PLUi-HD. De plus, deux documents pédagogiques ont été mis en ligne sur le site internet du PLUi-HD avant l'enquête publique afin d'expliquer le fonctionnement du PLUi-HD et notamment l'articulation des différentes pièces. Néanmoins, une cartographie dynamique sera effectivement mise en ligne après l'approbation du PLUi-HD qui permettra ainsi aux habitants de disposer d'un accès direct aux dispositions applicables à leur parcelle.</p> <p>- Au moment de l'enquête publique du PLUi-HD, l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) intercommunale de Chenôve, Dijon et Marsannay-la-Côte n'était pas encore approuvée et était susceptible d'évoluer. Elle sera néanmoins annexée au PLUi-HD au titre des servitudes d'utilité publiques des sites patrimoniaux remarquables (SPR) lorsqu'elle aura été approuvée.</p> <p>- Le PLUi-HD est un document de planification et de programmation élaboré par Dijon Métropole et à ce titre il appartient à la Métropole d'organiser la concertation avec le public. Ainsi, une concertation a été conduite tout au long de l'élaboration du projet, à laquelle les habitants et la société civile ont été associés. Le bilan de cette concertation, dressé lors du conseil métropolitain du 20 décembre 2018, est consultable sur le site internet dédié au PLUi-HD. En parallèle de cette concertation officielle, certaines Communes ont réalisé une concertation supplémentaire à leur initiative et suivant leur propre méthodologie.</p> <p>2) Zonage de la Champagne Haute - Comme l'ensemble des zones urbaines du PLUi-HD, la Champagne Haute est classée en zone urbaine (U). En effet, il existe une seule et même zone urbaine dans le PLUi-HD contrairement aux PLU communaux qui pouvaient comporter plusieurs zones urbaines (JA, UB, UC, UD, UE, etc.). Sur le plan de zonage, le « A » marron entouré d'un carré marron apparaissant à côté du « U » renvoie en fait à la fiche patrimoine « A » du cahier communal du patrimoine d'intérêt local (pièce 5.5) de Marsannay-la-Côte. En effet, à la demande de la Commune, la Champagne Haute a été identifiée comme un « ensemble d'intérêt patrimonial » par le PLUi-HD afin de protéger sa forme urbaine singulière.</p> <p>- Le secteur Langevin a été classé en secteur de centralité au plan des fonctions urbaines car il est localisé à proximité du pôle de services et de commerces de la Champagne Haute et qu'il est principalement occupé par des équipements publics. Il constitue ainsi un des éléments de la centralité de cet espace.</p> <p>- Le site de projet n°1 « Langevin » a été positionné sur son périmètre conformément au souhait de la Commune car il s'agit d'un terrain sous utilisé au regard de son potentiel réel. La programmation de 15 logements à loyer modéré (LLM) qui y a été définie vise à contribuer au rattrapage de la commune au regard des exigences la loi SRU concernant le taux de LLM et à favoriser une croissance modérée de la population de Marsannay-la-Côte. Des solutions seront si besoin étudiées pour la relocalisation des associations présentes lorsque le projet sera suffisamment avancé. Enfin, le règlement impose des normes de stationnement pour toute nouvelle opération de logements.</p> <p>3) Site de projet n°1 - Si la hauteur maximum est limitée à 9 m + bonus, le règlement littéral limite la hauteur du bâtiment à la largeur de la voie (impasse Félix Tisserand) qui est inférieure à 6 m : la hauteur ne pourra donc pas excéder 1 à 2 niveaux au droit de l'impasse. Par ailleurs, les règles d'implantation encadrent les hauteurs en limites séparatives au-delà de la bande de constructibilité principale de 21 m. Ces différentes règles permettront d'orienter au mieux la construction afin de favoriser son insertion vis-à-vis des constructions environnantes et notamment du tissu pavillonnaire existant. Par ailleurs, le bonus de hauteur est loin d'être automatique. Il requière le respect : - de normes écologiques ou environnementales plus contraignantes que la réglementation en vigueur, qui entraîne déjà des surcoûts dans les constructions neuves; - d'une part plus importante d'espaces verts, ce qui peut être délicat dans les sites de projets contraints.</p> <p>- Comme indiqué ci-dessus, la programmation de 15 LLM pour ce site de projet vise à développer cette offre de logements sur un terrain sous utilisé appartenant à la Commune, n'impliquant ainsi pas de coût d'acquisition pour la collectivité. A l'échelle du quartier de la Champagne Haute, composée majoritairement de logements individuels en accession, il s'agit également de proposer une offre alternative en locatif.</p> <p>- Comme indiqué précédemment, le périmètre du site de projet n°1 a fait l'objet d'une validation par la Commune, son périmètre correspond donc à ses attentes.</p> <p>- Le site de projet se trouve à moins de 300 m de la Lianes 4, qui dispose d'une bonne fréquence et qui permet de rejoindre rapidement le réseau de tramway à Chenôve ou le centre-ville de Dijon. Il dispose donc d'une bonne offre de transports en commun.</p> <p>- La voirie en impasse, malgré sa faible largeur, est tout à fait apte à desservir une opération somme toute très modeste avec seulement 15 logements et le projet n'implique pas de suppression de stationnements publics. Ce projet est par ailleurs parfaitement compatible avec la proximité de l'espace Langevin.</p> <p>Enfin, au vu de la très faible ampleur de cette opération, elle n'aura que très peu d'impact sur les équipements scolaires, qui pourront être</p> <p>Un permis de construire a effectivement été accordé le 19 octobre 2018 au profit du promoteur «Le Carré de l'Habitat» pour la construction de 8 logements intermédiaires répartis dans 2 unités sur les parcelles AI 391, 392.</p> <p>Il est néanmoins proposé de conserver le périmètre actuel du site de projet et de l'OAP « Route du Fort » afin de préserver la possibilité de réaliser une liaison piétonne et cyclable entre la route du Fort et le Nord du site de projet et ainsi favoriser les déplacements alternatifs à l'automobile.</p>
1044	M. Jean Pierre SOUMIER 28 rue de Riottes 21121 Hauteville-lès-Dijon	Le site n°4 appelé extension rue du Fort dans le prolongement ouest des construction existantes apparaît une excroissance bleue sur le plan or celle-ci ne peut pas faire partie des 45 logements programmés puisque la parcelle est déjà bâtie. Les 8 logements sur cette parcelle ne peuvent être comptés dans les 45.	

1046	INDIVISION CROMOIS MeHERALD-Paris	Demande de modification de zonage de parcelles à Dijon – ZA n° 1 , 3,4,5,6,7 et StApollinaire ZO n° 27, 31,35,36,37,38,39 désignées sous le nom « Ensemble Cromois » Mémoire de 13 pages avec 3 plans. Cet ensemble était classé en zone AU et du fait de son enclavement peut-être utilisé pour une opération d'aménagement d'ensemble. Par ailleurs le Rapport de Présentation fait l'objet de 4 critiques ; enfin il est fait réf. à un risque de recors contentieux.	<p>Réponse commune aux observations 1046 et 1345 : Le schéma d'aménagement proposé par l'indivision Cromois ne pourra pas être accordé car il s'inscrit en totale contradiction avec les objectifs que s'est fixés la Métropole en matière de modération de la consommation foncière et d'autosuffisance alimentaire. En effet, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi-HD fixe un objectif de réduction de consommation de l'espace agricole et naturel de 30 % de moins par rapport à la décennie précédente (2010-2020). Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de l'emprise nécessaire à la réalisation du projet porté à l'attention de la Métropole augmenterait les zones urbanisables de près de 72 hectares (en supplément de la zone AU au Nord de la piscine olympique). La réalisation d'un tel projet est donc en totale contradiction avec les orientations générale du PADD.</p> <p>Enfin, les motifs évoqués pour invoquer l'erreur manifeste d'appréciation ne sont pas fondés et reviendraient, si on les suivait, à classer des centaines d'hectares de terrains agricoles et naturels en zone à urbaniser au sein de la Métropole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les terrains concernés sont ainsi desservis par des chemins ruraux permettant aux engins agricoles d'éviter les axes routiers - à l'exception de la propriété de l'indivision du Cromois et de quelques maisons de la rue de Cromois, ce secteur n'accueille pas d'habitants et il n'est pas prévu de changer cette situation. Les risques de conflit d'usage entre activités agricoles et riverains sont donc limités. - l'autosuffisance alimentaire doit s'envisager à une échelle plus large que la seule Métropole notamment par des alliances territoriales. Néanmoins, la protection des terres agricoles constitue un préalable obligatoire à cette stratégie. - les difficultés qui reposent sur les exploitations agricoles et leur financement sont compréhensibles mais elles ne justifient en rien l'étalement urbain - plusieurs jurisprudences ont confirmé qu'il n'y avait pas de droit acquis en matière de zonage des PLU et que la desserte des terrains agricoles par les voies et les réseaux ne justifiaient pas un classement obligatoire en zone urbaine ou à urbaniser - l'enclavement des parcelles agricoles concernées est par ailleurs relatif dans la mesure où ce secteur de 72 ha est desservi par des chemins ruraux permettant un accès des agriculteurs aux différentes parcelles concernées <p>Ainsi, il est proposé de ne pas modifier le zonage pour « l'Ensemble du Cromois ».</p>
1090	M. Georges Leclere, 7 route Nationale, 21800 CRIMOLOIS	Après observation du plan de zonage du PLUI HD concernant la commune de CRIMOLOIS, j'ai constaté que ma propriété n° AB 24 lieu dit LE VILLAGE était classée au PLU en zone AU. Celle-ci étant classée auparavant en zone AP, je souhaiterais, qu'elle puisse rester dans un tel classement afin de préserver tous mon verger. IL est d'ailleurs prévu dans le PLUI-HD de pouvoir classer de tel endroit d'intérêt paysager et écologique. J'attire également votre attention, sur le fait que même le garage de ma voiture a été classé en zone AU.	<p>Comme l'exige le code de l'urbanisme, le PLUI-HD doit identifier les secteurs au sein du tissu urbain potentiellement urbanisables et/ou mutables. Le site de projet n°1 « Rue Nationale », dont la parcelle AB 24 fait partie, a été retenu conformément aux souhaits de la Commune afin d'offrir une programmation minimum (25 logements) et de contribuer à la croissance modérée de la population de Neully-Crimolois à l'horizon 2030. Ce site en extension urbaine s'inscrit en effet en complément du tissu urbain existant et à proximité immédiate du centre-bourg et de l'arrêt de bus « Saint-Antoine ».</p> <p>Néanmoins, il sera étudié un renforcement des OAP afin de protéger tout ou partie du verger, ce qui contribuera à l'insertion urbaine et à l'acceptation sociale de la future opération.</p>
1098	Indivision CIOCCIO Jacqueline Di Cioccio 25 Rue A. Changenet Chenôve	Propriétaires du Terrain 392, Rue de la Pièce Cornue à Marsannay-la-Côte- sur lequel est inscrit le projet n°5 (parcelles BH 25 et BH29- 5876 m² classées en UE) nous n'avons pas eu de réponse à nos démarches depuis 2018. Notre terrain et celui mitoyen de M. Casagrande représentent environ 15000m2, potentiel important. Nous demandons à la Métropole de se positionner rapidement sur le projet n°5 et l'acquisition des parcelles, date de réalisation ; droit de préemption...et nous donner réponse.	<p>1) L'Entrée Sud, c'est à dire les terrains situés de part et d'autre de la route de Beaune, constitue un secteur de développement stratégique identifié par la Métropole dans le cadre de son PLUi-HD. Il y est prévu une transformation progressive vers un tissu urbain mixte habitat / activités accompagné par un traitement plus qualitatif de la voirie en faveur des transports en commun, des piétons et des vélos. Il s'agit grâce à cela d'améliorer les perceptions paysagères de cet axe majeur de découverte des Climats du vignoble de Bourgogne et de redonner une urbanité à un secteur marqué par de nombreuses friches commerciales.</p> <p>Ainsi, les rives de l'avenue Carraz et de la route de Beaune ont été classées en secteur de mutation au plan des fonctions urbaines, autorisant les constructions à usage d'habitation, sous certaines conditions précisées dans le règlement littéral (pièce 5.1) et les OAP (pièce 4), contrairement aux PLU communaux. Le site de projet n°5 « Pièce Cornue » a été délimité au sein de l'Entrée Sud conformément aux souhaits de la Commune car il a été estimé que ce terrain présentait un potentiel avéré de construction de logements à l'horizon 2020-2030.</p>
1102	Indivision DI CIOCCIO Jacqueline DI CIOCCIO 25 Rue A. Changenet Chenôve	Observation identique à la n°1098	<p>Au sein de ce site de projet, il est imposé une programmation d'au moins 25 logements dont 100 % à loyer modéré, la hauteur est limitée à 12m + bonus et un coefficient de biotope par surface (CBS) de 0,6 dont une part de pleine terre de 0,2 est imposé. Par ailleurs, l'OAP impose à l'aménagement du site de projet n°5 « d'assurer un maillage doux et de la trame verte entre la rue de la Pièce Cornue et la rue des Vignes Dardelain ». Il s'agit ainsi d'améliorer la perméabilité piétonne et cyclable entre la rue de la Pièce Cornue et la rue Dardelain par un cheminement paysager.</p> <p>2) Ainsi qu'il vous l'a été indiqué par courrier électronique le 7 juin dernier, pendant la période d'enquête publique, le maître d'ouvrage (Dijon Métropole) ne peut pas échanger avec les particuliers sur le fond du dossier : la réglementation imposée au contraire un retrait de sa part. Néanmoins, l'ensemble des pièces afférentes au site de projet n°5 et notamment le règlement (pièces 5) et les OAP (pièce 4) étaient disponibles dans le dossier d'enquête publique consultable dans les lieux d'enquête ou sur le site internet dédié.</p> <p>3) L'acquisition des terrains par la collectivité compétente (Dijon Métropole) n'est pas directement du ressort du PLUi-HD même si ce document peut mettre en place des outils comme des emplacements réservés afin de faciliter et de sécuriser leur acquisition. En l'occurrence, si les sites de projet du PLUi-HD permettent effectivement à la collectivité de justifier des raisons d'une acquisition foncière par négociation ou par préemption, elle ne constitue pas une obligation d'acquisition par la collectivité.</p> <p>Un projet immobilier peut tout à fait y être réalisé par un opérateur choisi par le propriétaire à condition que les règles du PLUi-HD soient respectées. Par exemple, sur ce site de projet il pourrait tout à fait être réalisé une opération mixte habitat / activités si la programmation minimale de logements est bien respectée.</p> <p>4) Il est pris bonne note de la proposition de vente du terrain par le propriétaire.</p>

1234	AdDen avocats 31, rue de Bellefond 75009 PARIS	Mémoire présenté pour le compte d'Unibaill (SAS La Toison d'Or). Cette société est propriétaire des parcelles HW 2 et HX 5 accueillant le centre commercial de La Toison d'Or. Elle formule 4 observations sur des dispositions du futur PLUi qui vont freiner ou empêcher le développement commercial : « Dans les secteurs d'activités commerciales, le règlement du projet de PLUi-HD prévoit que les constructions nouvelles destinées à l'artisanat ou au commerce de détail sont autorisées uniquement sous réserve de disposer d'une surface de plancher à destination commerciale inférieure ou égale à la surface de plancher à destination commerciale existante sur le tènement à la date d'approbation du PLUi. De plus, les extensions également destinées à l'artisanat ou au commerce de détail ne sont autorisées que dans la limite d'une augmentation inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et de 500 m² de surface de plancher. » L'interdiction des constructions à destination de cinéma, centre de congrès et d'exposition, Les règles de végétalisation sont trop strictes (à supprimer ou réduite à 0.1 pour le PLT et 0.2 pour le CBS, Les règles relatives à la hauteur sont trop strictes (prévoir des mesures dérogoatoires pour dépasser les 21.00 m, notamment pour l'architecture iconique de la construction, son innovation architecturale ou sa dimension artistique).	1) Le PLUi-HD vise en premier lieu à favoriser le développement des commerces et des services de proximité au sein des quartiers à dominante habitat et notamment au sein des centre-bourgs et des centres-villes. Par ailleurs, la Métropole dispose dors et déjà de surfaces commerciales suffisantes pour satisfaire à ses besoins et à ceux de son aire de chalandise. C'est la raison pour laquelle les règles adoptées par le règlement sont volontairement restrictives en ce qui concerne le commerce et l'artisanat de détail dans les secteurs d'activités notamment en secteur « industriel et productif » (I). Néanmoins, aucune limitation n'est apportée à certaines catégories de commerces telles que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels et les restaurants ce qui permet d'assurer de développement des pôles commerciaux existants tels que la Toison d'Or. En ce qui concerne l'offre de cinéma, la Métropole se place déjà en 11ème rang des unités urbaines de taille comparable (200 000 à 500 000 habitants) avec 6 301 fauteuils en 2017 (chiffres CNC). Rapportée à sa population, l'unité urbaine de Dijon dispose de 26 fauteuils pour 1 000 habitants, ce qui la positionne parmi les villes les mieux dotées en la matière. Cette offre sera par ailleurs complétée au sein de la cité internationale de la gastronomie et du vin. Il n'apparaît donc pas nécessaire d'autoriser de nouveaux multiplexes cinématographiques afin d'éviter une surabondance de l'offre. En matière de centres de congrès, la Métropole de Dijon, compte tenu de sa taille modérée, souhaite éviter la multiplication de structures concurrentes et conforter les équipements existants du quartier d'affaires Clemenceau. C'est pourquoi, le règlement du PLUi-HD n'autorise ce type d'équipements qu'en centralité de Dijon. 2) Dans le secteur de la Toison d'Or, un coefficient de biotope par surface (CBS) de 0,3 est appliqué dont une part de pleine terre (PLT) d'au moins 0,1. Il existe néanmoins des dispositions alternatives pour les constructions existantes dans le règlement littéral (pièce 5.1) : - les travaux portant sur des constructions existantes (réhabilitation, changement de destination sans augmentation significative de surface...) et les surélévations ne sont pas soumis au Coefficient de Biotope par Surface ni aux surfaces de pleine terre imposées ; - ne sont pas soumis au Coefficient de Biotope par Surface, la réalisation d'annexes et les extensions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50m² à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve du respect des surfaces en pleine terre (PLT) imposées au Plan des Espaces Verts. Lorsque la surface initiale aménagée en pleine terre est inférieure au taux imposé par le présent règlement, les autres espaces libres existants sont à intégrer au calcul de la pleine terre à respecter. Si la surface libre de construction à conserver initiale est inférieure au taux imposé, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas être augmentée. 3) Dépassement de la hauteur maximum de 21 m Les propositions du requérant visant à déroger aux règles de hauteur pour des motifs esthétiques sont trop subjectives pour figurer dans un règlement. En revanche, il pourrait être proposé la mise en place d'un bonus de hauteur sur ce secteur, ce qui permettrait de favoriser l'excellence écologique des futures constructions (performances thermiques et énergétiques, matériaux bio-sourcés, gestion des déchets de chantiers, etc).
1242	M. Georges Leclere, 7 route Nationale, 21800 CRIMOLOIS	M. Leclere souhaite que son verger	Cf. réponse apportée à l'observation 1090.
1297	M. Nicolas Bourny Maire de Magny-sur-Tille	Cette personne intervient au nom de la commune de Magny sur Tille concernant les parcelles de AC 123 à AC126. Elles sont situées près de la Mairie.Les héritiers souhaite valoriser ces terres qui ne sont plus exploitées . La commune Pourrait demander de les classer en zone UB, dans le futur PLUi-HD	Cf. réponse apportée à l'observation 622.
1301	M. Nicolas Bourny Maire de Magny-sur-Tille	Cette personne souhaite que des parcelles AC63,AC145,AC64 , classées dans le projet de PLUi-HD en zone AP deviennent constructibles	Au vu des arguments de la Commune et notamment du remblaiement du terrain, il est proposé de reclasser l'arrière de la parcelle AC 63 en zone urbaine, comme c'est le cas dans le PLU communal en vigueur. Le plan de zonage (pièce 5.3) et toutes autres pièces du PLUi-HD qui le nécessitent seront donc modifiés en conséquence.
1305	Mme Jeanne Meuret	Cette personne demeure à Chevigny Fenay. 11 rue des Essarts. Lors de la construction d'un carrefour une partie de ses terrains avait été exproprié. Le carrefour a été réalisé Il reste une partie des parcelles qui n'ont pas été utilisée pour ce projet. Souhaite que la parcelle AC46 soit destinée à la construction dans le futur PLUi-HD. Elle se trouve au milieu d'autres maisons . Elle joint un plan cadastral	Il n'apparaît pas pertinent de classer les parcelles mentionnées car cela irait à l'encontre de l'objectif de modération de la consommation foncière et de préservation des terres agricoles et naturelles que s'est fixé la Métropole au travers de son PLUi-HD. Par ailleurs, la programmation envisagée pour Fenay, de 150 logements à l'horizon 2030, permet déjà de répondre aux besoins de la commune sans nécessiter de nouvelles extensions.
1307	Sergues Indivision Barbe NC07 nelly 5 rue du Ponant Genlis	Cette observation concerne la commune de Magny Sur Tille. Elle souhaite le classement des parcelles AC 123 et AC 126 Ancienne surfaces agricoles en zone constructive dans le futur PLUi-HD.Il existe sur ces parcelles un hangar et et grange. Cette observation a déjà été traité par un envoi le 10 juin 2019. des plans sont joints. Un lotissement existe à proximité	Cf. réponse apportée à l'observation 622.
1308	Quadran Groupe Direct Energie Filiale de Total	Ce groupe demande de modifier le règlement de la zone A du projet de PLUi-HD afin d'implanter une centrale photovoltaïque à Talant - un plan cadastral est joint. Ce terrain est proche de la LINO.	Comme indiqué en réponse à l'observation n°73 formulée par la Commune de Talant et même si la Métropole souhaite favoriser le développement de la production d'énergies renouvelables sur son territoire, il n'apparaît pas pertinent d'autoriser ce projet de centrale photovoltaïque. En effet, ce site de près de 7 ha se trouve en entrée d'agglomération et qu'il présenterait de ce fait un impact visuel fort depuis la route de Troyes. En effet, après expertise des sites par le Jardin des sciences, la sensibilité de l'ensemble des sites (couverts par une ZNIEFF de type 2 et à proximité immédiate de la ZNIEFF de type 1 de Plombières-lès-Dijon) a été confirmée en raison de leur situation entrée d'agglomération à fort enjeu paysager où les perceptions visuelles sont à préserver. Cet enjeu a été en outre largement mis en exergue par la Commune de Talant au cours des études d'élaboration du PLUi-HD. Par ailleurs, même s'il a accueilli des déblais du chantier de la LINO, le site a été restitué à l'activité agricole à la fin du chantier. La réalisation du projet entraînerait donc une réduction de l'espace agricole même si une petite partie du site reste affectée à l'élevage ou à la culture. Cela serait contraire avec les objectifs de modération foncière fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi-HD. Il a également été rappelé que le projet de SCoT arrêté le 28 novembre 2018 proscrit les fermes photovoltaïques dans les zones agricoles et naturelles.
1309	Quadran Groupe Direct Energie Filiale de Total	Cette société déjà évoquée précédemment demande une modification de la zone N programmée dans le PLUi-HD . cela concerne la zone existante du projet implanté dans le secteur dit des "Novales" . Elle rappelle la définition de la zone Npv réservée à l'installation de production d'électricité. D'après leur dire, ce projet est compatible avec le PADD qui est dans le dossier soumis à l'enquête. Un plan est joint.	Même si le projet prenait place sur l'emprise d'une ancienne décharge municipale, il est positionné au sein de l'espace naturel sensible (ENS) de Plombières-lès-Dijon et de Talant. Il ne semble donc a priori pas compatible avec la vocation de ce type d'outil qui vise à protéger les espaces naturels remarquables, à les mettre en valeur et à les ouvrir au public. Le règlement et le zonage proposés par le PLUi-HD permettent d'atteindre ces objectifs. Il n'apparaît donc pas nécessaire d'y apporter de modifications. Il a également été rappelé que le projet de SCoT arrêté le 28 novembre 2018 proscrit les fermes photovoltaïques dans les zones agricoles et naturelles.
1316	M. Nicolas Bourny Maire de Magny-sur-Tille	En complément de son observation N°1316 cette personne souhaiterait faire classer une nouvelle parcelle N°AC121 comme urbanisable	Cf. réponse apportée à l'observation 622.
1329	M. Henri MARILIER Gérant du GFR du Domaine de Changey 9, rue des Génois - 21000 DIJON	Le GFR du Domaine de Changey est propriétaire de parcelles sur les communes de Daix et de Talant qui sont situées est en zone verte et agricole. Le GFR du domaine de Changey loue une bonne partie de ces parcelles à la SCEA du Domaine de Changey qui les exploitent en céréales. Nous n'avons aucun bâtiment. Sans entrepôt, nous ne pouvons pas spéculer pour essayer d'améliorer le manque de rentabilité. Nous réfléchissons à une éventuelle reconversion d'une bonne partie des parcelles : ce peut-être de la culture fruitière, de la vigne, une transformation en golf, de l'énergie type panneaux solaires.Dans tous les cas, des bâtiments sont nécessaires. Il faudrait que nous soyons autorisé à construire sur nos parcelles. Par exemple, sur La corvée de Changey et le crey, sur la corvée au dessus de Changey, sur la combe chevalier, sur les Gérardes.	Après vérification, le projet de PLUi-HD prévoit de classer en zone : - agricole paysagère et de proximité (Ap) les parcelles AB 2, 709, 711 de Talant ainsi que les parcelles AK 4, 64, 66, E 4, 60, 69, D 17, 18, 35, 39, 43, 66 et 79 ; - viticole (Apv) les parcelles AK 5 et 12 – pour faire suite à l'avis émis par l'INAO la parcelle AK 5, qui n'est pas classée en AOC sera néanmoins reclassée en zone Ap ; - naturelle (N) les autres parcelles évoquées. Les parcelles classées en zone Ap autorisent la culture fruitière ou viticoles et la construction de bâtiments d'exploitation nécessaires à condition que leur emprise au sol n'excède pas 500 m² d'emprise au sol par tènement. Les parcelles classées en zone N et Apv peuvent être cultivées mais ne peuvent pas accueillir de bâtiments d'exploitation. En zone naturelle, il sera néanmoins demandé une autorisation préalable en cas de déboisement. Concernant les vignes, il est recommandé de cultiver en priorité AK 12 car elle est classée en zone AOC ; En revanche ni les golfs, ni les centrales photovoltaïques au sol ne sont autorisées en zone Ap, Apv ou N du PLUi-HD car cela irait à l'encontre des objectifs de la Métropole en matière de préservation des espaces naturels et agricoles mais également de la préservation de la qualité paysagère des entrées de ville (notamment pour les parcelles AB 2, 709 et 711 à Talant). Cependant, des panneaux photovoltaïques peuvent être développés sur les bâtiments agricoles existants ou à venir.

1345	<p>INDIVISION CROMOIS Chez Jean-Louis Delatte 2, rue du Séminaire de Conflans 94220 CHARENTON LE PONT</p>	<p>L'indivision CROMOIS est propriétaire de parcelles sur le territoire de Dijon et de Saint Apollinaire. Elle inclue des parcelles ne lui appartenant pas dans son projet. Ces parcelles sont actuellement classées pour partie en zone à urbaniser et en zone naturelle de Dijon ou de Saint Apollinaire. Cet ensemble est le seul terrain d'importance situé à l'Est de l'agglomération. Il est bordé par l'EcoParc de Bourgogne, l'Arc, la rocade Est, le secteur de la piscine de Dijon et Quetigny. Le PLUi classe cet ensemble en zone agricole pour préserver ces espaces dans le cadre d'une stratégie d'autosuffisance alimentaire et intégrer ces parcelles dans un axe de diffusion de la nature Le projet actuel de PLUi-HD repose sur une erreur manifeste d'appréciation s'agissant de l'ensemble CROMOIS compte tenu de son enclavement et de la réserve foncière qu'il constitue pour un développement harmonieux de Dijon Métropole : ~ Tant vis-à-vis de ses spécificités actuelles en terme de constructions existantes, de dessertes, de réseaux. ~ Que des risques de conflit d'usage qu'il génère. Il ne répond, en ce sens, pas non plus aux prescriptions du PADD, à la différence du projet alternatif porté par l'indivision CROMOIS, sauf à ce que le véritable objectif poursuivi par Dijon Métropole soit de conduire à l'expropriation à vil prix de l'indivision des terrains qui ne sont pas constructibles au jour même de l'approbation du PLUi-HD. Si cet objectif n'est pas la véritable intention des auteurs du PLUi-HD, ils n'auront pas de difficulté à faire évoluer les documents d'urbanisme afin de remettre en œuvre le projet alternatif présenté conforme, d'ailleurs, en tous points au PADD</p>	<p>Cf. réponse apportée à l'observation 1046 (doublon).</p>
1346	<p>FEDERATION PROMOTEURS IMMOBILIERS BOURGOGNE</p>	<p>Notre connaissance fine des territoires, des procédures et des besoins des clients nous rendent légitimes pour amender ce projet. - aux pluviales : la rétention sur la parcelle des pluies centennales va rendre de fait inconstructibles toutes les zones où l'infiltration est insuffisante ; - exclure les ouvrages en saillie des règles de recul et préciser la définition de la sablière ; ajouter une définition de la notion « d'immobilier géré » ; - il est très restrictif de limiter les changements de destination de nouvelles activité à 1200m² ; - la réalisation de LLM dans des opérations de petite taille est très compliquée ; - Il est incohérent que les règles ne s'appliquent pas sur les sites de projet ; - nous ne sommes pas favorables à des normes maximales de stationnement ; - Pour les vélos 1 à 1,5m² suffit ;</p>	<p>1) Pluies centennales : cette règle de gestion des eaux pluviales applicable en cas de dossier loi sur l'eau (IOTA), donc réservée aux grands projets, découle de normes supracommunales (SDAGE et SAGE) auxquelles les opérations d'aménagement doivent dans tous les cas se conformer. Sur ce point, le règlement littéral du PLUi-HD ne fait que rappeler la réglementation en vigueur. La note des annexes sanitaires (pièce 6.7.1) figurant bien dans le dossier de PLUi-HD soumis à l'enquête publique illustre par ailleurs l'application des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies par le règlement.</p> <p>2) L'article 5 du règlement littéral précise déjà que les ouvrages en saillie de moins d'1,50 m ne sont pas soumis aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et du domaine public. Une définition de la notion de « sablière » figure dans le lexique du règlement et elle apparaît satisfaisante en l'état. Il n'apparaît pas nécessaire de définir la notion « d'immobilier géré » dans la mesure où ce terme n'est pas utilisé dans le règlement et que seules les destinations et sous-destinations définies par le code de l'urbanisme peuvent être utilisées par le PLUi-HD. Les résidences étudiantes ou seniors peuvent donc être comptabilisées selon leurs caractéristiques propres dans la catégorie « hébergement » ou « logement ». Les résidences hôtelières sont quant à elles généralement considérées comme de « l'hébergement hôtelier et touristique ».</p> <p>3) La limitation à 1200 m² de surface de plancher des changements de destination et des constructions nouvelles à usage d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros et d'entrepôt dans les secteurs de mixité de Dijon découlent de la volonté de favoriser les commerces de proximité au sein du tissu urbain diffus de Dijon tout en évitant un suréquipement de ces quartiers. A contrario, aucune limitation n'est fixée pour les secteurs de centralité, correspondant principalement aux centres-villes et centres-bourgs où le renforcement des commerces et des services est recherchée. A Dijon, la notion de centralité couvre non seulement les faubourgs mais également l'axe du tramway et le faisceau ferré « Porte Neuve » qui constituent des secteurs de développement stratégique de la ville et de son agglomération.</p> <p>4) Dans les communes de Dijon, Fontaine-lès-Dijon, Marsannay-la-Côte et Saint-Apollinaire en déficit de logements à loyer modéré (LLM) ou juste au dessus du seuil requis par la loi SRU (20%), le seuil de déclenchement de la mixité de l'habitat a été fixé à 12 logements ou 800 m² de surface de plancher. Ces seuils visent à éviter la multiplication de petites opérations uniquement composées d'accession libre venant compliquer l'atteinte ou le maintien des objectifs fixés par la loi pour les 4 communes concernées. Si la mutualisation de la part de LLM entre plusieurs petites opérations est une bonne idée sur le papier, elle se heurte à l'instruction des permis de construire qui est réalisée terrain par terrain. Cette possibilité qui devait être inscrite dans la loi ELAN pour les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU n'a au final pas été retenue. Il n'existe donc pas d'assise juridique pour étayer cette disposition et garantir son application.</p> <p>5) Certaines dispositions réglementaires sont assouplies ou dérogées au sein des sites de projet : - soit parce qu'il s'agit d'opérations déjà en cours qu'il convient de ne pas entraver par des dispositions contraires aux autorisations d'urbanisme légalement obtenues ou au parti d'aménagement défini précédemment ; - soit parce que les sites concernés ont été jugés plus aptes à recevoir une opération d'habitat que le tissu urbain diffus environnant. En tout état de cause, ces sites doivent respecter des orientations d'aménagement et de programmation particulières venant assurer leur insertion paysagère, architecturale et urbaine par des dispositions adaptées. Par ailleurs, sur le site Amora, cité par la FPI, l'OAP préconise de concevoir une opération d'aménagement, résidentielle, d'activités ou mixte, en assurant des continuités de nature entre le canal et l'Ouche, ainsi que le long du quai Nicolas Rolin. Quant au règlement, il n'impose aucune mixité de l'habitat car l'opération n'est pas encore complétement définie mais le POA-H, qui constitue la feuille de route de la collectivité en matière d'habitat, y prévoit bien 1/3 d'accession abordable et 1/3 de logements à loyer modéré.</p> <p>6) Dans la mesure où le PLUi-HD tient lieu de plan de déplacements urbains, il est tenu par la loi de proposer des normes de stationnement maximum pour les activités économiques bien desservies par les transports en commun. C'est ainsi que des normes maximales sont fixées à proximité des arrêts de tramway et des gares dijonnaises. Néanmoins, ces normes maximales ont été relevées (il est donc possible de faire plus de places), par rapport aux documents d'urbanisme précédent,s dans les secteurs disposant d'une bonne desserte routière, notamment à Valmy, Toison d'Or ainsi que dans le quartier CHU / Université / Mirande.</p> <p>7) Les normes de stationnement vélo ont été revues dans le PLUi-HD afin d'inciter davantage d'habitants à utiliser ce moyen de transport, en cohérence avec la part modale qui lui a été attribuée par le volet mobilité du PLUi-HD : 10 % à l'horizon 2030, chiffre qui sera relevé à 12 % en cohérence avec la stratégie nationale bas carbone (SNBC), dont les objectifs sont opposables aux documents de planification et de programmation tels que les PLU et les PDU.</p>

1346	FEDERATION PROMOTEURS IMMOBILIERS BOURGOGNE	<p>il n'est pas souhaitable de fixer une valeur plancher pour la PLT ; La règle d'implantation par rapport aux marges de recul ne peut être cumulée avec les retraits obligatoires ; Pas de précision sur mesure hauteur, en tout point, si rue en pente et ambiguïté sur hauteur maxi à prendre en compte ; Pas assez de dérogations prévues pour règle de hauteur. Signale incohérence sur carte fonctions urbaines, carte des hauteurs. En conclusion le projet porté par ce document va restreindre très fortement les possibilités de construire sur la métropole.</p>	<p>8) La part incompressible de pleine terre (PLT), qui constitue une grande nouveauté par rapport aux PLU communaux vise à garantir une prise en compte plus conséquente des notions écologiques et environnementales dans les opérations d'aménagement. Il s'agit ainsi de contribuer à lutter contre les îlots de chaleur, à faciliter l'infiltration des eaux pluviales et à redonner toute sa place à la nature en ville. En cohérence avec le SDAGE Rhône Méditerranée, il s'agit également de contribuer à la désimperméabilisation de la ville, y compris en hypercentre. Par ailleurs, contrairement à ce qu'indique la FPI, le CBS prend bien en compte les surfaces horizontales végétalisées. Les mêmes ratios que pour les toitures terrasses végétalisées leur sont appliquées.</p> <p>9) Cumul marge de recul graphique et reculs imposés à l'article 5 : Lorsqu'un terrain est déjà impacté par une marge de recul au plan de zonage (pièce 5.3), il n'a pas à respecter le recul supplémentaire au titre du règlement littéral. A titre d'exemple, si la construction est située dans un tissu urbain périphérique, où un retrait de 2 m est normalement imposé par l'article 5 mais que le terrain est impacté par une marge de un recul de 10 m, la construction doit respecter un recul d'au moins 12 m.</p> <p>10) L'article 6 du règlement littéral précise les dispositions applicables en cas de terrain en pente. Ainsi, « dans la bande de constructibilité principale, la hauteur sera calculée à partir du niveau du terrain naturel : - lorsque le terrain est en contre-haut de l'espace public, - lorsque le terrain présente une pente supérieure à 10% et que les constructions sont implantées à plus de 6 m de l'espace public».</p> <p>Concernant les précisions demandées en matière d'application de la règle de hauteur : - la hauteur maximale est effectivement calculée cumulativement en fonction de la largeur de la voie et du plan des hauteurs - il n'est pas possible de cumuler le supplément de 1 m pour compléter un étage droit et la possibilité de rehausse du rez-de-chaussée de 1,5 m maximum en cas d'aléa d'inondation. Cette disposition est bien précisée dans le règlement - le niveau d'attique peut en revanche bien être accordé en plus de la hauteur maximale au titre du plan des hauteurs et / ou de la largeur de la rue - la liste des axes où une hauteur supérieure peut être acceptée correspond à des axes de développement stratégique principalement les axes du tramway. Il n'apparaît pas pertinent de compléter cette liste, qui doit rester l'exception et ne doit pas devenir la règle générale.</p> <p>11) A l'instar de l'article 11 du PLU communal de Dijon, l'écriture de l'article 7 du PLUi-HD est davantage qualitative que normative. C'est à dire que le règlement précise l'objectif à atteindre pour chaque construction et comporte peu de normes chiffrées ou détaillées. Cette rédaction permet ainsi de stimuler la créativité architecturale dans le cadre des projets et de les adapter au mieux à leur contexte environnemental et urbain qui diffère pour chaque commune, chaque quartier et même pour chaque terrain.</p> <p>12) Plans thématiques : Comme indiqué précédemment, le secteur de centralité de Dijon couvre non seulement les faubourgs mais également l'axe du tramway et le faisceau ferré « Porte Neuve » qui constituent des secteurs de développement stratégique de la ville et de son agglomération. Il couvre également les cœurs de quartier. Ainsi, le boulevard Eugène Spuller est situé dans un quartier principalement résidentiel alors que les rues des Péjoces et des Molidors se trouvent sur des secteurs de développement stratégique.</p> <p>En ce qui concerne le découpage du plan des hauteurs, celui-ci se fonde sur les caractéristiques morphologiques générales de chaque quartier afin d'en préserver la diversité et non pas sur la situation individuelle de chaque rue ou de chaque terrain. Il s'agit ainsi d'éviter un découpage en dentelles qui serait contraire à la cohérence nécessaire dans le cadre d'un PLUi-HD. Les dispositions du PLUi-HD visent par ailleurs de manière générale à orienter les projets vers les lieux qui se prêtent le mieux à la construction tels que les abords du tramway, l'Entrée Sud, le corridor ferrée Porte Neuve ou encore les sites de projet.</p>
1347	Mme Jocelyne RAVIOT 28, avenue de la République CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR	Elle demande que la parcelle CD9 qu'elle possède à Mirande et qui jouxte la zone constructible soit classée en zone constructible pour une superficie de 800 m².	Cf. réponse apportée à l'observation 149 (doublon).
1360	M et Mme José VIEIRA 10, chemin rente du Bassin SENNECEY-LES -DIJON	Au PLUi, l'ensemble urbanisé (Ferme de Belleville) est désormais en zone AP, alors que nous sommes dans un hameau habité, nous demandons le même classement en zone U, comme l'ancienne ferme Sarrasin.	Le code de l'urbanisme modifié par les dernières lois, notamment la loi ALUR du 24 mars 2014, ne donne pas la possibilité de classer un tel site en zone urbaine. En effet, un classement en zone urbaine d'un écart d'urbanisation serait considéré comme du "pastillage".
1362	MM. Michel et Thierry BARLET/DUMESNIL	Sont étonnés de voir des parcelles réservées pour l'extension du cimetière rendue constructible par ce PLUI Quid de l'extension ? Quid du projet de jardin du souvenir ?	<p>1) Le site de projet n°5 « Cimetière » a été retenu dans le PLUi-HD conformément aux souhaits de la Commune de Chevigny-Saint-Sauveur pour accueillir des logements car il s'agit d'un espace résiduel situé au sein de l'enveloppe urbaine pouvant contribuer à la croissance de la population après la fin de l'aménagement des nouveaux quartiers Ouest.</p> <p>2) S'il a été classé en zone à urbaniser (AU) à vocation d'habitat, c'est que l'extension du cimetière justifiant l'emplacement réservé n°15 dans le POS communal (qui impactait presque tout le secteur) a été jugée non nécessaire par la Commune. En effet, celle-ci souhaite désormais privilégier le cimetière intercommunal de Mirande qui comporte la surface et les services nécessaires pour satisfaire aux besoins des Chevignois, notamment en matière de jardin du souvenir.</p> <p>3) En matière de réglementation, le cimetière de Chevigny-Saint-Sauveur est un « cimetière transféré », c'est-à-dire qu'il a été relocalisé en dehors de la zone agglomérée (même si l'urbanisation l'a rattrapé depuis) avec l'autorisation des services de l'Etat. De ce fait, une servitude d'utilité publique relative à la protection des cimetières (INT1) impacte une bande de 100m par rapport au terrain d'assiette, conformément à l'article L.2222-5 du code général des collectivités territoriales.</p> <p>Dans ce rayon : - nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits - les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation - les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par arrêté du préfet à la demande du maire Cette servitude n'a pas pour effet de rendre les terrains compris dans ce rayon inconstructibles mais seulement d'imposer l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par le maire en application de l'article R. 425-13 du code de l'urbanisme.</p> <p>4) L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP – pièce 4) permet de conserver la quiétude nécessaire en prescrivant un aménagement paysager au contact du cimetière. La voirie est par ailleurs orientée au Sud du cimetière afin d'éviter que celui-ci soit entouré par des voies de circulation automobile. Enfin, la programmation de logements reste limitée (30 logements) au regard de la surface du site (1,5 ha) et est principalement orientée sur des formats individuels denses ou intermédiaires afin d'assurer leur insertion vis-à-vis de la zone pavillonnaire adjacente.</p>

1366	M. Guillaume RUET Maire de la ville de Chevigny-Saint-Sauveur	Le règlement doit être complété en vue de renforcer les normes minimales imposées en matière de stationnement, notamment pour les logements collectifs et d'imposer des normes minimales de stationnement public afin d'inciter les porteurs de projets à les prévoir le plus en amont possible au sein des futures opérations et non pas au stade de l'instruction.	<p>Les normes de stationnement du PLUi constituent un levier au service d'un plus grand report modal en faveur de déplacements plus durables. Comme il est indiqué dans l'annexe technique à la délibération du conseil municipal du 19/02/2019, les normes de stationnement automobiles du PLUi-HD ont en effet été réfléchies en tenant compte de la qualité de desserte en transports en commun des secteurs concernés mais également de l'offre en commerces et en services et la possibilité de s'y rendre facilement à pied ou à vélo.</p> <p>La Commune de Chevigny-Saint-Sauveur dispose de services conséquents (gamme variée d'équipements publics et de commerces) et ambitionne une meilleure desserte en transport collectif (elle dispose déjà d'une ligne à niveau élevé de fréquence et d'amplitude et une ligne Flexo desservant la zone d'activités).</p> <p>En toute cohérence avec la taille de la commune et de ses ambitions, il est nécessaire de conserver des normes de stationnement minimales plus faibles que celle des communes de deuxième couronne.</p> <p>C'est pourquoi, il est proposé de conserver le ratio d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher habitat avec au minimum une place par logement.</p> <p>En ce qui concerne la demande de stationnement dit public dans les opérations d'aménagement, il ne semble pas pertinent d'imposer dans tous les cas de figure des places de stationnement "visiteurs" matérialisées sur l'espace public, au vu de la diversité des opérations au sein de la Métropole, tant en termes de parti d'aménagement que de localisation. Au contraire, cette possibilité est à envisager au cas par cas en concertation avec les aménageurs.</p> <p>De plus, dans certain cas, ces places supplémentaires peuvent en effet constituer une incitation à la possession de plus de voitures par ménage, alors même que le PLUi-HD a pour objectif de réduire la part modale des déplacements faits en voiture individuelle.</p> <p>C'est ainsi que la rédaction du règlement littéral (page 34) est volontairement souple : « (...) dans les opérations d'ensemble impliquant la création d'une voie de desserte ouverte à la circulation, la réalisation d'emplacements dédiés aux stationnements des visiteurs pourra (...) être exigée ».</p>
1366	M. Guillaume RUET Maire de la ville de Chevigny-Saint-Sauveur	Les élus souhaitent prévoir au sein des sites de développement, notamment de la ZAC des Poètes, un calibrage adapté de la voirie pour anticiper la desserte à plus ou moins long terme des transports en commun.	<p>Compte tenu de la configuration de la commune, une desserte fine de chaque quartier ne pourra pas être efficace. Au cœur de ces quartiers résidentiels, l'offre en transports en commun n'est sans doute pas la solution la plus pertinente. Un rabattement en cheminement doux vers une offre de transport structurante, efficace et attractive, semble plus adéquat.</p> <p>Lors de la conception des nouveaux quartiers résidentiels de l'Ouest de Chevigny-Saint-Sauveur, dont la ZAC des Poètes constituera le dernier maillon, la desserte par les transports en commun a été étudiée. A ce moment, les services de Dijon Métropole ont rappelé à l'aménageur les normes à respecter afin de calibrer les voies pour le passage de bus. Or, ces caractéristiques techniques n'ont pas été respectées lors de la réalisation effective des voies.</p> <p>Dans la mesure où la ZAC des Poètes ne constitue qu'une petite portion restante des quartiers Ouest, y imposer un calibrage des voiries pour le passage des transports en commun n'aurait aucun sens.</p> <p>Concernant les sites de projet "Cimetière" (site n°5) et "Extension Excellence" (site n°10), les dispositions figurant dans l'OAP sectorielle correspondante s'avèrent suffisantes. En effet, il y est précisé dans l'OAP du site n°10 que les aménageurs devront "étudier une reconfiguration du maillage viaire du site en assurant d'une part l'accès aux parcelles agricoles par le chemin de Sennecey ou par la réalisation d'un chemin contournant le site au droit d'une interface paysagère et arborée et d'autre part, en préservant les possibilités d'évolution sur le long terme de la desserte du secteur par les transports collectifs".</p> <p>Par ailleurs l'OAP du site n°5 précise que les opérateurs devront "étudier l'opportunité d'un accès au site sur sa limite Sud en cas de réalisation d'une voie nouvelle, permettant notamment l'évolution de la desserte du secteur par les transports collectifs."</p> <p>Au delà du calibrage des voies, les OAP invitent donc à une réflexion sur la desserte en bus de ces deux sites de projet lors de leur aménagement.</p>
1366	M. Guillaume RUET Maire de la ville de Chevigny-Saint-Sauveur	Les élus souhaitent que les proportions de mixité de logements imposés au site de l'AFPA soient plus raisonnables et qu'elles tiennent compte des particularités du site avec une typologie urbaine adaptée, a minima au secteur de renforcement de mixité (qui prévoit 50 % de mixité dont 25 % de LLM), afin de permettre une bonne adéquation de l'offre de logements et la desserte de transport en commun	<p>Au regard des enjeux métropolitains, le taux de mixité de l'habitat applicable au site « AFPA » a été défini pour permettre la réalisation en priorité d'une offre de logements en accession abordable.</p> <p>En effet, ce site, compte tenu de sa proximité avec les commerces et équipements (dont les transports en commun avec une desserte Liane 7 Arrêt "Chevigny Mairie" et deux lignes de bus Proxi P30 et P31), s'avère particulièrement adapté à ce type d'offre destinée à des candidats à l'accession et notamment les ménages familiaux primo-accédants ; le caractère public de la propriété foncière constituant un levier possible de maîtrise de son coût favorable aux équilibres financiers de l'accession abordable.</p> <p>Toutefois, afin de répondre favorablement à la demande de la commune le taux de mixité sera ramené à 50 % de logements abordables dont a minima 25 % de LLM.</p> <p>Ce taux actualisé de mixité de ce site permettra à la Commune de conserver une production globale 2020-2030 de 48 % de logements abordables, dont 24 % de LLM et 24 % d'Accession Abordable.</p> <p>Ces équilibres restent ainsi cohérents avec les objectifs globaux énoncés dans le POA-H et reposant sur une production composée pour moitié de logements abordables : ¼ de LLM et ¼ d'Accession Abordable.</p>
1366	M. Guillaume RUET Maire de la ville de Chevigny-Saint-Sauveur	Les élus souhaitent que des marge de recul restent applicables aux cheminements piétonniers tel que définis par le règlement afin d'éviter de créer des effets des couloirs qui seraient peu engageants ou valorisants.	<p>L'implantation des constructions est désormais autorisée en limite des cheminements piétons uniquement dans les "tissus urbains centraux" du plan thématique des implantations. Dans les tissus urbains périphériques et aérés, un retrait par rapport à ces cheminements est toujours imposé.</p> <p>Cette modification du règlement, qui visait notamment les centres-villes et les cœurs de village, avait pour objet de favoriser des morphologies urbaines traditionnelles et de permettre une souplesse dans ces secteurs où le parcellaire exigü ne permet pas forcément un retrait par rapport aux venelles.</p> <p>Néanmoins, il est proposé de modifier le règlement littéral (pièce 5.1) aux pages 45 et 46 en imposant un recul de 2 m par rapport aux cheminements piétons dans les tissus urbains centraux. Le maintien des profils caractéristiques des venelles avec un bâti à l'alignement pourra toujours être préservé au travers de la règle contextuelle sur les ordonnancements particuliers.</p>
1366	M. Guillaume RUET Maire de la ville de Chevigny-Saint-Sauveur	Il est demandé de revoir le classement du secteur de la visitation pour restreindre le développement industriel ou a minima de prévoir des orientations d'aménagement adaptées permettant de préserver l'esthétique de l'entrée de ville.	<p>Le classement des abords de la Visitation en "activités industrielles et productives" (I) au plan des fonctions urbaines vise en priorité à éviter le développement d'une nouvelle zone commerciale de périphérie. Cela irait à l'encontre des orientations métropolitaines dont l'objectif est au contraire de tendre vers la ville des courtes distances, nécessitant de privilégier l'implantation des commerces au sein des quartiers d'habitat.</p> <p>Un tel classement n'engendrera pas nécessairement une dégradation de la qualité urbaine de l'entrée de ville et dans tous les cas pas plus que des cellules commerciales à l'architecture et aux enseignes standardisées. Par ailleurs, au-delà des activités industrielles, la zone I autorise par exemple les bureaux, les activités de services où s'effectue l'accueil du public, les restaurants, les hôtels et les équipements publics.</p> <p>De plus, le règlement de la zone I a été modifié dans l'avant-projet de PLUi-HD afin de permettre des extensions mesurées des activités commerciales existantes.</p> <p>Toutefois un classement de cette emprise en E (équipements métropolitains et tertiaires) au plan des fonctions urbaines apparaît plus pertinent.</p> <p>De plus, afin de favoriser l'insertion environnementale des nouvelles constructions, le CBS sera augmenté en le passant à 0,4 avec une PLT de 0,2.</p>

1366	M. Guillaume RUET Maire de la ville de Chevigny-Saint-Sauveur	Les élus demandent le classement de la zone des Terres Rousses en zone mixte au titre des plans des fonctions urbaines.	<p>Il a été proposé de classer la ZAC des Terres Rousses en "activités industrielles et productives" (I) au plan des fonctions urbaines en cohérence avec les orientations métropolitaines visant à favoriser en priorité l'implantation des commerces au sein des quartiers d'habitat, dans une logique de mixité fonctionnelle.</p> <p>Ce classement en « I » autorise néanmoins une pluralité de fonctions urbaines (bureaux, équipements publics, restaurants, ...) et une extension mesurée des commerces existants, ce qui est conforme avec sa vocation initiale affirmée dans la déclaration d'utilité publique.</p>
1366	M. Guillaume RUET Maire de la ville de Chevigny-Saint-Sauveur	dans le cadre du nouveau projet des tanneries , je suis surpris de voir des maisons sur pilotis prévues sur la rue de l'île, rue régulièrement inondée. Merci de me donner un argument de cette construction à risque	<p>Le Maire de Chevigny-Saint-Sauveur n'a jamais formulé une telle observation. Il s'agit de l'observation n°280 formulée par M. Michel TURBAN à laquelle Dijon Métropole a déjà répondu.</p>
1366	M. Guillaume RUET Maire de la ville de Chevigny-Saint-Sauveur	Il est demandé de réintroduire les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières sur l'emprise du Grand Bois et du bois communal des Combottes.	<p>Monsieur RUET demande également que le classement en zone Nf soit maintenu afin de préserver la biodiversité tout en facilitant la gestion des bois, notamment communaux, conformément aux plans de gestion approuvés.</p> <p>La première version du zonage du PLUi-HD soumise aux Communes détaillait en effet une zone naturelle "stricte" (N) et une zone naturelle forestière (Nf). La seule différence entre ces deux zones étaient la possibilité supplémentaire de construire des bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière en zone Nf. Après réflexion, sur les conseils du bureau d'études chargé de l'évaluation environnementale du PLUi-HD, il a été proposé de regrouper ces deux zones et de supprimer la possibilité d'y réaliser des constructions forestières.</p> <p>Au-delà d'une simplification du document d'urbanisme, il s'agissait de protéger les réservoirs de biodiversité que constituent les espaces boisés ou non. Par ailleurs, aucun besoin de construction à usage d'exploitation forestière n'a été recensé sur le territoire de Dijon Métropole. Cette demande de modification s'inscrit en cohérence avec les observations n°3 de la CDPENAF et n°8 de l'Etat. Il est donc proposé de modifier le règlement littéral (page 64) comme souhaité par la Commune, par la suppression de l'alinéa relatif aux exploitations forestières.</p> <p>Cette modification entraîne néanmoins la nécessité de réexaminer globalement le dispositif réglementaire des exploitations forestières afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au stockage du bois et du matériel à proximité des espaces boisés dans le respect de la biodiversité.</p> <p>Les espaces de biodiversité les plus fragiles du territoire sont les milieux de pelouses sèches et les zones humides. Ainsi, les pelouses sèches seront identifiées dans le plan des secteurs de protection (pièce 5.6), où figurent déjà les zones humides. Pour les zones humides et les pelouses sèches, il sera précisé dans l'annexe du règlement littéral (pièce 5.1) que les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières sont interdites.</p> <p>Cette précaution étant instituée, le règlement de la zone N sera complété afin d'autoriser : « Les installations et constructions strictement nécessaires à l'exploitation forestière, à condition de ne pas compromettre le fonctionnement écologique des espaces dans lesquels les constructions et installations sont édifiées. Dans tous les cas, ces constructions et installations sont interdites au droit des zones humides et des réservoirs de pelouses sèches figurant au plan des secteurs de protections. »</p>
1366	M. Guillaume RUET Maire de la ville de Chevigny-Saint-Sauveur	Les élus souhaitent imposer des prescriptions adaptées au Bois du Roy, via notamment la complétude du règlement et l'obligation de conserver les arbres ou de les remplacer.	<p>Une demande de prise en compte des caractéristiques urbaines et paysagère de ce lotissement a déjà été formulée en phase réglementaire. Ces caractéristiques sont d'ores et déjà prises en compte par un CBS élevé de 0,6, dont 0,4 en pleine terre (PLT) et par un classement des espaces boisés publics du cœur du quartier en espace d'intérêt paysager et écologique (EIPE). Par ailleurs, les boisements bordant le quartier ont été classés en zone naturelle, dont le règlement protège les arbres existants.</p> <p>Afin de conserver le caractère exceptionnel de ce site, il est proposé de protéger l'intégralité du quartier du Bois du Roy en espace d'intérêt paysager et écologique (EIPE) dans lequel la constructibilité sera limitée à 30 m² d'emprise au sol supplémentaire à la date d'approbation du PLUi-HD.</p>
1366	M. Guillaume RUET Maire de la ville de Chevigny-Saint-Sauveur	Il est demandé d'élargir l'objet de l'emplacement réservé n°3.	<p>Sur le plan de zonage communal du PLUi-HD (pièce 5.3), l'emplacement réservé (ER) n°3 au bénéfice de la Commune a pour objet la création d'un accès à la zone d'équipements de la Saussaie. L'emprise de cet emplacement réservé est équivalente à l'ER n°13 du POS de Chevigny-Saint-Sauveur en vigueur.</p> <p>Il n'est pas mentionné par quel mode de transport doit se faire l'accès à la zone de la Saussaie, ainsi la Commune a la possibilité de réaliser un accès piéton, cyclable, automobile ou les 3 à la fois, conformément au courrier de la Métropole daté du 8 octobre 2018. Il n'est donc pas nécessaire de changer l'objet de l'emplacement réservé prévu dans le projet de PLUi-HD.</p> <p>Par ailleurs, il semble que la Commune ait confondu les emplacements réservés n°3 du PLUi (ex. ER n°13 du POS) avec l'ER n°1 du PLUi (ex. ER n°3 du POS) dans son analyse car il n'a jamais été question de créer un site propre réservé aux transports publics pour permettre l'accès à la zone d'équipement de la Saussaie.</p> <p>Au contraire, ce cas de figure est bien envisagé au droit de l'église de la Visitation, c'est à dire sur l'ER n°1 du PLUi au bénéfice de la Métropole ayant pour objet la "création d'une voie dédiée aux transports en commun en site propre et de pistes cyclables le long de l'avenue de la Visitation".</p>
1366	M. Guillaume RUET Maire de la ville de Chevigny-Saint-Sauveur	Les élus souhaitent que l'identification en tissu urbain périphérique de la ZAC des Poètes soit rétablie.	<p>La ZAC des Poètes a été classée en "tissus urbains centraux" au plan des implantations afin de permettre plus de souplesse dans les implantations des bâtiments lors de la mise en œuvre du projet qui prévoit non seulement de l'habitat individuel mais aussi de l'habitat collectif.</p> <p>Le classement sera revu conformément au souhait de la Commune.</p>
1366	M. Guillaume RUET Maire de la ville de Chevigny-Saint-Sauveur	Extension des constructions existantes : les élus souhaitent que les prescriptions du PLUi-HD telle que définies dans l'avant-projet soient rétablies.	<p>Une nouvelle rédaction du premier alinéa des dispositions applicables aux constructions existantes de l'article 6 (hauteur) du règlement littéral (pièce 5.1 - page 52) a en effet été proposée lors de l'arrêt du projet de PLUi-HD le 20 décembre 2018.</p> <p>La limitation à une seule fois des extensions des constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure aux normes établies a été levée afin de favoriser l'évolutivité des bâtiments dans le temps et notamment leur éco-réhabilitation. Ces opérations, souvent complexes sur des copropriétés, nécessitent parfois plusieurs interventions successives et donc plusieurs permis de construire.</p> <p>L'insertion architecturale et urbaine de ces extensions vis-à-vis des constructions avoisinantes est néanmoins garantie par une obligation de respecter des règles d'implantation et donc des règles de hauteur "relative", garantissant ainsi le bon voisinage.</p> <p>Néanmoins, si le lexique précise qu'une extension est de dimension inférieure à la construction existante, il ne détermine pas la date de référence prise pour calculer la surface de plancher initiale.</p> <p>Afin de prendre en compte la préoccupation de la Commune et d'éviter les dérives liées à cette règle, il est proposé d'ajouter à la fin de l'alinéa que «la surface de plancher créée par l'extension ne doit excéder celle de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-HD». Ainsi, si un bâtiment fait 1 000 m² de surface de plancher, sa surface ne pourra pas excéder 1 999 m².</p>

	<p>M. Guillaume RUET Maire de la ville de Chevigny-Saint-Sauveur</p>		<p>Monsieur RUET a également émis les observations suivantes :</p> <p>1) Supprimer le report de certaines servitudes d'alignement (EL7) évoquées lors de précédents échanges avec la Métropole Lors de la rédaction du dossier d'arrêt du projet de PLUi-HD, après analyse, il a été décidé de maintenir la servitude EL7 à l'angle de l'avenue de l'Egalité et du boulevard Kennedy et l'alignement transformé en emplacement réservé rue des Hervelets (ER n°5) que la Commune souhaite supprimer. En effet ces deux outils permettent de rectifier la domanialité à deux endroits où des aménagements de voirie ont déjà été effectués. Dans la mesure où cette analyse est toujours d'actualité, la Métropole souhaite conserver ces deux servitudes d'alignement jusqu'à ce que ces portions de voirie soient intégrées officiellement dans le domaine public routier.</p> <p>2) Lever les ambiguïtés des dispositions du règlement en matière de gestion des eaux pluviales en harmonisant la référence aux pluies centennales ou cinquantennales pour l'application de la règle. Il est noté que les réseaux ne sont actuellement pas dimensionnés pour une crue de référence centennale. La méthode de gestion de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, fixée par le règlement du PLUi-HD, est intimement liée à la nature du sol et du sous-sol et à sa capacité d'infiltration. En cas de faible perméabilité des couches géologiques superficielles du sol du terrain d'assiette du projet, une étude de sol permettra de définir la capacité réelle du terrain à infiltrer les eaux pluviales en examinant le niveau de perméabilité du sous-sol. Les données issues du BRGM indiquent que la commune de Chevigny-Saint-Sauveur dispose d'un sol très hétérogène caractérisé par les formations géologiques telles qu'alluvions récents, argilo-limoneux parfois graveleux et d'un complexe « saumon » du Dijonnais (marnes, brèches et calcaires à plantes). Toutefois à la faveur de passages plus sableux ou graveleux dans les formations alluviales, la présence d'une nappe d'eau comprise entre 2 et 5 m de profondeur peut être observée. Au vu de ces éléments, l'infiltration ne peut pas être exclue d'emblée. Seule une étude de sol adaptée aux besoins et ciblée sur la capacité du terrain à infiltrer pourra déterminer la manière dont la gestion des eaux pluviales sera réalisée. Une technique mixte d'infiltration et de rejet régulé sans surverse est admise, comme explicitée dans la note des annexes sanitaires (pièce n°6.7.1) du PLUi-HD, dès lors que l'étude de sol démontrera une capacité d'infiltration limitée par une formation du sol géologique peu perméable et peu permissive. Dès lors que les eaux à infiltrer sont issues des toitures, elles sont potentiellement non polluées. Leur qualité permet donc une infiltration. La période de retour de pluie cinquantennale a servi de référence pour l'écriture des dispositions du règlement littéral pour les opérations inférieures à 10 000 m². Les installations, ouvrages, travaux et aménagements (IOTA) soumis à la loi sur l'eau (opérations > à 10 000 m²) sont quant à eux soumis à une période de retour de pluie centennale, conformément aux exigences du schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée. Dans son orientation 5A-04, le SDAGE précise que, dans les secteurs situés en amont de zones à risques naturels importants (inondation, ...), il faut prévenir les risques liés à un accroissement de l'imperméabilisation des sols. En ce sens, les IOTA concernés doivent limiter leur débit de fuite en fonction d'une pluie centennale avec une valeur de référence à définir en fonction des conditions locales. Le débit de fuite se trouve exprimé dans les SAGE des trois bassins du territoire (Ouche, Vouge, Tille). L'homogénéisation proposée par la Commune de Chevigny-Saint-Sauveur entre les opérations inférieures ou supérieures à un hectare aurait pour conséquence d'imposer une période de référence centennale dans tous les cas. Cela n'est donc pas souhaitable car cette règle serait bien trop contraignante pour les petits projets.</p> <p>3) Compléter le règlement pour permettre une gestion globale à l'échelle d'une opération sans que cela remette en cause les grandes orientations du SAGE et du SDAGE. Le principe d'une gestion à la parcelle apparaît en effet trop stricte. Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales du règlement du PLUi-HD sont effectivement fondées sur une infiltration prioritaire à la parcelle. Principe avec lequel il n'est pas souhaité transiger. Si une gestion des eaux pluviales à l'échelle d'une opération ne pose a priori pas de souci technique, ce choix imposera à l'aménageur de définir et faire respecter les coefficients d'imperméabilisation sur chaque parcelle sur une temporalité potentiellement plus longue que sa présence sur le site. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est de la responsabilité du propriétaire du terrain. A l'échelle d'une opération d'ensemble, un propriétaire qui imperméabiliserait toute sa parcelle au-delà de ce qui est prévu dans la conception de l'aménagement commun remettrait en cause l'équilibre global de la gestion des eaux pluviales du projet. Par ailleurs, on peut faire remarquer que dans le cadre d'opérations d'ensemble soumises à la loi sur l'eau relevant de la nomenclature IOTA (notamment les opérations gérées par la SPLAAD), le choix d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération entraîne des dimensionnements d'ouvrages (noues, bassins, réseaux) pouvant contenir une pluie d'occurrence centennale, ce qui engendre un coût supplémentaire pour assurer le transport d'eau.</p> <p>4) Rétablir la règle permettant de déroger au coefficient de biotope par surface (CBS) en cas de terrains de surface réduite ou d'une configuration atypique. Il avait, en effet, été proposé lors de la première rédaction du règlement une dérogation au CBS en cas de terrains de surface réduite ou d'une configuration atypique. Comme le souligne la Commune, la philosophie de cette règle était tout à fait louable et permettait de tenir compte de cas rares mais potentiellement problématiques. Néanmoins, une relecture juridique du règlement a abouti à la conclusion que cette règle était beaucoup trop sujette à interprétation et qu'elle risquait de fragiliser le PLUi-HD et les autorisations d'urbanisme délivrées sur cette base. C'est la raison pour laquelle elle ne se retrouve pas dans la version du règlement littéral (pièce 5.1) du projet de PLUi-HD arrêté le 20 décembre 2018. Par ailleurs, le code de l'urbanisme autorise d'ores et déjà aux autorisations d'urbanisme des adaptations mineures par rapport au règlement des documents d'urbanisme en vigueur, dans un cadre bien défini.</p> <p>5) Lever le site de projet n°3 « Breuil » car ce terrain initialement voué à une opération d'habitat (15 logements) doit accueillir le local professionnel d'un professionnel de santé. L'installation d'un professionnel de santé au sein d'un quartier résidentiel de Chevigny-Saint-Sauveur s'inscrit parfaitement dans l'esprit de PLUi-HD, visant à renforcer l'offre de commerces et de services au sein des quartiers. Par ailleurs, la suppression de ce site de projet ne déséquilibre pas la programmation de logements de la Commune, car sa programmation n'est que de 15 logements en accession abordables (sur un total de 470). Même avec la suppression du site n°3 et la modification proposée pour le secteur de l'AFPA (cf. observation n°5), l'offre nouvelle de logements de Chevigny-Saint-Sauveur respecte toujours les grands équilibres fixés par le POA-D (50 % de logements abordables dont la moitié en locatif et la moitié en accession et 50 % de logements libres). Ainsi, il est proposé de donner satisfaction à la Commune en supprimant le site de projet n°3 et en modifiant les pièces du PLUi-HD concernées, notamment le POA-H (pièce 3.1) le OAP (4), le règlement littéral (5.1), les plans thématiques (5.2) le plan de zonage (5.3).</p>
1374	<p>M. Hervé KELLER 13 rue nationale CRIMOLOIS</p>	<p>Après consultation du plan étant donné les constructions existantes en zone naturelle pouvez vous changer le PLU pour la parcelle 154A</p>	<p>Bien que la parcelle AB 154 se situe effectivement en continuité du tissu urbain bâti existant, il n'apparaît pas pertinent de la classer en zone urbaine ou à urbaniser car :</p> <ul style="list-style-type: none"> - NeUILly-Crimolois dispose déjà d'une programmation de logements suffisante pour assurer une croissance modérée de sa population à l'horizon 2020-2030. Il y est ainsi prévu 115 logements dont 25 à Crimolois ; - cela irait à l'encontre des objectifs de modération de la consommation foncière fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et de préservation des espaces agricoles et naturels. <p>Il est donc proposé de conserver le zonage naturel (N) de cette parcelle.</p>
1375	<p>M. et Mme François et Marie-Hélène JURIEN DE LA GRAVIERE 29 rue C. le Téméraire Dijon</p>	<p>Propriétaires de la parcelle HL6, ils retracent l'historique de l'acquisition, de l'établissement d'une servitude paysagère et des démarches entreprises en vue de sa levée. Ils demandent à nouveau la levée de cette servitude au motif de l'état des arbres qui la motive et des risques encourus tant pour les personnes que pour les biens.</p>	<p>Le PLUi-HD vise à protéger les grands espaces naturels mais également les espaces plus restreints de nature en ville. Le boisement situé sur la parcelle HL 6 constitue à ce titre un bel espace de nature en ville qui contribue à la qualité du cadre de vie de l'ensemble du quartier et qu'il convient donc de préserver nonobstant la santé des arbres présents sur le site. S'il impose de conserver l'aspect végétal remarquable du terrain, l'EIPE n'interdit pas de couper les sujets en mauvaise santé et / ou représentant une menace pour la construction adjacente ou les passants, après autorisation préalable.</p> <p>Enfin, l'article R.116-2 du code de la voirie routière précise dans son 5° alinéa que « seront punis d'amende prévue pour les contraventions de 5ème classe ceux qui, en l'absence d'autorisation, auront établi ou laissé croître des arbres ou des haies à moins de 2 mètres du domaine public ». Les dangers éventuels induits par les arbres situés sur la parcelle HL 6 relèvent donc bien de la responsabilité du propriétaire et non de la collectivité.</p>