



# DIJON MÉTROPOLE

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HABITAT DÉPLACEMENTS

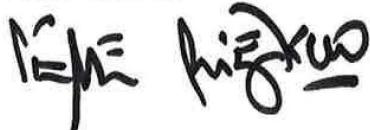


5.1

### RÈGLEMENT LITTÉRAL

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil métropolitain en date du 19 décembre 2019

Le Président,  
Pour le Président, le 1<sup>er</sup> vice-Président,  
Pierre PRIBETICH





# SOMMAIRE



<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>4</b>
<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b>	<b>7</b>
PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU CADRE BÂTI	7
PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER	8
PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES	10
MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS	11
MAÎTRISE DE L'URBANISATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	12
CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX	12
<b>LEXIQUE</b>	<b>17</b>
<b>ZONE URBAINE</b>	<b>25</b>
ARTICLE 1 / FONCTIONS URBAINES	28
ARTICLE 2 / MIXITÉ DE L'HABITAT	33
ARTICLE 3 / STATIONNEMENT	35
ARTICLE 4 / ESPACES VERTS	42
ARTICLE 5 / IMPLANTATION	44
ARTICLE 6 / HAUTEUR	52
ARTICLE 7 / QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	57
<b>ZONE À URBANISER</b>	<b>61</b>
<b>ZONE AGRICOLE</b>	<b>65</b>
<b>ZONE NATURELLE</b>	<b>71</b>
<b>ANNEXES</b>	
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX SITES DE PROJET	77
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX SECTEURS DE PROTECTION	89
LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES RECOMMANDÉES, ENVAHISSANTES ET PROBLÉMATIQUES	93

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

## Composition du règlement

---

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat et Déplacements de Dijon Métropole est composé des documents suivants :

- Un document écrit unique, applicable à l'ensemble des communes, qui :
  - fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;
  - établit les dispositions particulières relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager, aux risques et nuisances, à la mise en oeuvre des projets urbains ainsi qu'à la desserte des terrains par les voies et les réseaux ;
  - comprend un lexique permettant d'éclairer certaines notions du règlement ;
  - définit les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs, spatialisées au travers de plans thématiques (fonctions urbaines, mixité de l'habitat, espaces verts, implantations, hauteurs).

Il comprend en annexe les dispositions relatives aux sites de projet, les dispositions spécifiques applicables aux secteurs de protection, la liste des essences végétales recommandées, invasives ou problématiques.

- Des documents graphiques comprenant :
  - des plans à l'échelle métropolitaine, retranscrivant le zonage et les plans thématiques ;
  - des plans relatifs aux secteurs de protection ;
  - un plan général par commune sur lequel sont reportées les délimitations des zones et des secteurs ainsi que les servitudes applicables ;
  - un cahier regroupant les plans thématiques du règlement ;
  - un cahier regroupant les fiches relatives au patrimoine d'intérêt local.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

## Champs d'application

---

- Le présent règlement s'applique :
  - à tous les aménagements ou travaux et installations,
  - aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes,
  - aux clôtures,
  - aux installations classées pour la protection de l'environnement,
  - aux démolitions,
  - aux coupes, abattages et demandes de défrichement.
- Le présent règlement s'applique à l'ensemble des communes de Dijon Métropole, à l'exclusion du site patrimonial remarquable (SPR) du centre historique de Dijon (ancien secteur sauvegardé) sur lequel s'appliquent les règles établies par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

## **Division du territoire en zone**

---

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

- La zone Urbaine (U) concerne l'essentiel du tissu urbain existant et équipé. La zone urbaine est divisée en secteurs afin de s'adapter aux enjeux spécifiques des quartiers.

Le découpage en secteurs permet de moduler la règle générale au sein des différents articles du règlement, représentés le cas échéant au travers d'un plan thématique. Certains secteurs sont indicés sur les plans thématiques pour répondre à un enjeu spécifique au travers d'une règle particulière.

- La zone à urbaniser à court ou moyen terme (AU) comprend des espaces naturels ou agricoles destinés à accueillir l'urbanisation nouvelle. Les règles relatives à son urbanisation sont également reportées sur les plans thématiques et au sein des dispositions spécifiques relatives aux sites de projet le cas échéant.

- La zone agricole et viticole (A) à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte des secteurs spécifiques indicés au plan général : un secteur Ap «paysage et proximité» et un secteur Apv «viticole».

- La zone naturelle (N) à protéger en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique.

Elle comporte des secteurs spécifiques indicés au plan général : un secteur Np «proximité», un secteur Npe «proximité - équipement» et un secteur Npj «proximité - jardiné».

## **Structure du règlement**

---

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

### **Chapitre 1 / Programmation**

Ce premier chapitre encadre le contenu programmatique des projets, s'agissant des destinations des constructions, des obligations en matière de mixité sociale de l'habitat et de normes de stationnement.

- ARTICLE 1 : Fonctions urbaines
- ARTICLE 2 : Mixité de l'habitat
- ARTICLE 3 : Stationnement

### **Chapitre 2 / Formes urbaines**

Ce second chapitre encadre les formes urbaines et les qualités environnementales, paysagères et architecturales des projets.

- ARTICLE 4 : Espaces verts
- ARTICLE 5 : Implantation des constructions
- ARTICLE 6 : Hauteur des constructions
- ARTICLE 7 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions relatives à la desserte et aux réseaux figurent dans les dispositions particulières du règlement.

## Armature urbaine

---

Certaines règles du présent règlement peuvent être déclinées en fonction de la position des communes au sein de l'armature urbaine définie au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), selon la composition suivante :

Niveau	Communes	Couronnes
Coeur de métropole	Dijon	
Pôles urbains	Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur, Fontaine-lès-Dijon, Longvic, Quetigny, Saint-Apollinaire, Talant	1 <sup>ère</sup> couronne
	Marsannay-la-Côte, Plombières-lès-Dijon	1 <sup>ère</sup> couronne
Centralités de proximité	Ahuy, Bressey-sur-Tille, Bretenière, Corcelles-les-Monts, Daix, Fénay, Flavignerot, Hauteville-lès-Dijon, Magny-sur-Tille, Neuilly-Crimolois, Ouges, Perrigny-lès-Dijon, Sennecey-lès-Dijon,	2 <sup>nde</sup> couronne

## Adaptations mineures

---

Les règles définies par le présent PLUi-HD de Dijon Métropole ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du code de l'urbanisme, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

# **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

---

## **PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU CADRE BÂTI**

---

### **Site Patrimonial Remarquable**

---

- Les servitudes d'utilité publique relatives aux sites patrimoniaux remarquables (SPR) figurent en annexe du présent PLUi.
- En dehors du site patrimonial remarquable du centre historique de Dijon (ancien secteur sauvegardé) sur lequel s'applique un plan de sauvegarde et de mise en valeur, le territoire est concerné par :
  - l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Fontaine-lès-Dijon,
  - l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) métropolitaine, initiée dans le cadre de l'inscription des Climats du vignoble de Bourgogne au patrimoine mondial de l'Humanité et portant sur les communes de Chenôve, Dijon et Marsannay-la-Côte.
- Ces deux documents établissent des dispositions réglementaires complémentaires au règlement du présent PLUi-HD. Au sein de ces périmètres, le pétitionnaire doit également se reporter au règlement du SPR concerné. En cas de règle contradictoire entre le PLUi-HD et le SPR, la plus contraignante sera celle qui prévaudra.

### **Protection du patrimoine d'intérêt local**

---

- Le patrimoine d'intérêt local identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est soumis aux règles suivantes :
  - en application de l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
  - tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en prenant en considération tout ou partie des éléments qui participent de leur intérêt patrimonial global. Sont notamment admis, les travaux permettant l'adaptation des constructions existantes aux modes de vie contemporains, contribuant à l'amélioration de leur performance énergétique et environnementale, ou instaurant un dialogue entre architectures traditionnelle et contemporaine.

L'intérêt patrimonial global des éléments de patrimoine repérés aux documents graphiques se fonde sur le descriptif établi dans les cahiers communaux « Patrimoine d'intérêt local ».

Ils comprennent également :

- des fiches relatives d'une part, aux pavillons caractéristiques du début du XX<sup>ème</sup> siècle et d'autre part, aux pavillons «Castors» présents sur le territoire et non localisés aux documents graphiques,
- des prescriptions chromatiques complémentaires affectant le traitement des façades sur certains secteurs du territoire.

### **Archéologie**

---

- Les informations et prescriptions au titre de l'archéologie préventive sont rappelées en annexe du présent PLUi-HD au sein de la pièce 7.1 «Informations archéologiques».

## **PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER**

---

L'ensemble des dispositions particulières relatives aux éléments du cadre naturel et paysager identifiés aux documents graphiques vient compléter la délimitation et les dispositions réglementaires relatives aux zones agricoles et viticoles (A) et naturelles (N) pour former l'armature de la trame verte et bleue du territoire de Dijon Métropole.

Au-delà des dispositions réglementaires établies ci-dessous, les éléments et espaces repérés font l'objet d'orientations et recommandations au sein de l'OAP métropolitaine « Environnement et paysage».

### **Espaces boisés classés**

---

- Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.
- Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du code forestier.
- Les constructions légères de type sanitaires ou locaux techniques de dimensions restreintes (emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>), les accès, les réseaux et les aménagements légers de type liaisons douces, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à condition de ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.

### **Arbres isolés, alignements d'arbres et continuités de nature à préserver ou à créer**

---

- Les arbres isolés, alignements d'arbres et continuités de nature identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont :
  - à préserver dans le cas de linéaires plantés existants,
  - à créer, lorsque le linéaire identifié est partiel ou inexistant. Les travaux, constructions et aménagements ne devront pas compromettre leur réalisation ultérieure et toute autorisation d'urbanisme sur un tènement concerné par une continuité de nature identifiée doit être l'occasion de sa mise en oeuvre complète ou partielle.
- Un recul des constructions pourra être demandé aux abords des continuités identifiées afin de préserver la végétation et son potentiel de développement.
- Outre les alignements d'arbres, sont compris dans les continuités de nature : les bandes plantées végétalisées, les ripisylves, les haies forestières et agricoles, les lisières boisées. Des orientations et recommandations spécifiques à leur mise en oeuvre figurent au sein de l'OAP « Environnement et paysage».
- Les symboles graphiques employés aux documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des plantations à préserver ou à créer. Dans le cas des continuités de nature à créer, le tracé des linéaires plantés pourra être réadapté en fonction des caractéristiques du terrain et des aménagements prévus. Le principe de connexion prévaut sur la localisation précise des symboles figurant aux documents graphiques.
- Dans tous les cas, les constructions, installations et aménagements ne doivent pas compromettre leur conservation, à l'exception des cas suivants :
  - pour des motifs de sécurité ou liés à l'état sanitaire des plantations,
  - afin de poursuivre un objectif d'intérêt général,
  - pour réaliser un accès de desserte de manière ponctuelle.

- En cas de destruction d'un élément végétal, une replantation sur place ou en compensation sur le tènement pourra être exigée à l'aide d'essences adaptées aux caractéristiques paysagères du site et à ses enjeux écologiques.
- Dans le cas des arbres isolés remarquables, les constructions envisagées devront observer un recul de 4 m par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de 4 m par rapport au tronc.

## **Espaces d'intérêt paysager et écologique**

---

- Les espaces d'intérêt paysager et écologique (EIPE) identifiés aux documents graphiques au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont à préserver. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.
- Les constructions, installations et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère végétal ou paysager de ces espaces, à l'exception des cas suivants :
  - pour des motifs de sécurité ou liés à l'état sanitaire des plantations,
  - pour les constructions et aménagements relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - pour réaliser un accès de desserte de manière ponctuelle.
- Au sein de la zone urbaine (U), les constructions, ouvrages ou installations y sont admis dans la limite de 10 % de l'emprise protégée sur le tènement et tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes. De plus, les aires de stationnement en surface devront être aménagées à l'aide de revêtements perméables ou semi-perméables.
- Dans l'EIPE spécifique délimité dans le secteur du Bois du Roy à Chevigny-Saint-Sauveur, la constructibilité est limitée à 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par tènement à la date d'approbation du PLUi-HD.

## **Terrains cultivés en zone urbaine**

---

- Les terrains cultivés en zone urbaine identifiés au titre de l'article L.151-23 1° du code de l'urbanisme sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent, à l'exception :
  - des aménagements et constructions légères destinés à leur gestion et à leur mise en valeur,
  - des abris de jardins et locaux techniques communs, dans le cadre d'aménagement d'ensemble de jardins familiaux ou partagés.

## **Milieux sensibles - zones humides et pelouses sèches**

---

- Les réservoirs de zones humides et de pelouses sèches inventoriés au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) intégrant le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) sont identifiés sur les plans des secteurs de protection au titre de l'article L.151-19 2° du code de l'urbanisme et sont à préserver. Ces périmètres pourront être réinterrogés en phase opérationnelle après études complémentaires.

Seuls sont autorisés :

- les constructions, aménagements et travaux dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du réservoir vis-à-vis de la préservation des milieux et de leur fonctionnement hydraulique s'agissant des zones humides ;
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides ou de pelouses sèches.

## Cours d'eau

---

- Les constructions et installations devront respecter un recul minimum, calculé de part et d'autre des berges :
  - de 6 m en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
  - de 12 m en zone agricole (A) ou naturelle (N),
  - un recul supérieur, lorsqu'une marge de recul est reportée aux documents graphiques au droit des cours d'eau.

Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour les constructions et aménagements relevant des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- au droit des sites de projet identifiés aux documents graphiques, sauf mention contraire établie au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- pour la réalisation des aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc. ;
- pour la réalisation d'ouvrages techniques liés au fonctionnement hydraulique du cours d'eau, à la circulation de la biodiversité ou pour des motifs de sécurité.

## PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES

---

### Plan d'exposition au bruit

---

- Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Dijon-Longvic figure en annexe du PLUi en tant que servitude d'utilité publique. Ses dispositions particulières et délimitations s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent règlement.

### Marges de recul

---

- En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- 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 m<sup>2</sup>),
  - 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.).
- Au surplus des constructions autorisées à la disposition précédente, sont autorisées au sein des marges de recul délimitées au droit des voies ferrées :
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire,
  - les constructions et installations dédiées aux activités de toute nature,
  - l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans création de logements supplémentaires,
  - les stationnements couverts.

- La construction de stationnements souterrains est interdite au sein des marges de recul délimitées au droit des voies ferrées.

## **Classement sonore des infrastructures**

---

- Les arrêtés préfectoraux portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres sont annexés au présent PLUi. Cette pièce comporte les dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions à usage d'habitation, les hôtels et les établissements d'enseignement et de santé.

## **Risques industriels et technologiques**

---

- Les plans de prévention des risques technologiques sont reportés aux documents graphiques et figurent en annexe du présent PLUi en tant que servitude d'utilité publique.
- Les périmètres de protection complémentaires sont reportés aux documents graphiques et les dispositions qui leur sont associées figurent dans l'annexe «Périmètres de protection» du présent règlement.
- Les zones de danger au droit des canalisations de transports de gaz et d'hydrocarbures sont reportées aux documents graphiques à titre d'information et les dispositions qui leur sont associées figurent dans l'annexe «Périmètres de protection» du présent règlement.

## **Aléas et risques naturels**

---

- Les plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) figurent en annexe du présent PLUi en tant que servitude d'utilité publique et les secteurs concernés sont reportés aux documents graphiques, ainsi que les secteurs d'aléas inondation et/ou ruissellement dans les communes ne disposant pas d'un plan de prévention des risques. Les cartes détaillées et les dispositions associées figurent en annexe du présent PLUi.
- En cas de contradiction entre les règles du PLUi et du PPRNP, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.
- Par ailleurs, certaines dispositions alternatives du présent règlement s'appliquent aux secteurs concernés par un risque inondation ou par un risque remontée de nappe moyen ou fort. Est inclus l'ensemble des secteurs délimités par un plan de prévention des risques naturels, hors secteurs de recommandation, ainsi que ceux identifiés aux documents graphiques au titre des aléas.
- Sont annexés au PLUi-HD l'ensemble des informations complémentaires relatives aux risques répertoriés : retraits gonflements des argiles (pièce 7.2), remontée de nappe (pièce 7.3), aléas d'inondation (pièce 7.4), glissements de terrain, chutes de blocs et éboulements (pièce 7.5), sismicité (pièce 7.6), cavités souterraines (pièce 7.7).

## **MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS**

---

### **Emplacements réservés**

---

- Les emplacements réservés institués au titre de l'article L.151-41 1° à 4° du code de l'urbanisme sont reportés aux documents graphiques. Le tableau des emplacements réservés précise pour chaque emplacement réservé : l'objet, le bénéficiaire et la surface indicative de l'espace représenté.

### **Sites de projet**

---

- Les sites de projet, qu'il soient à vocation résidentielle, économique ou métropolitaine, sont reportés aux documents graphiques et identifiés par un indicatif qui renvoie aux tableaux de l'annexe «sites de projet» du présent règlement. Ils constituent des secteurs regroupant les opérations d'ensemble en cours et les sites

opérationnels à venir, répondant à l'un ou à plusieurs des critères suivants :

- faire l'objet d'un périmètre opérationnel en cours (permis d'aménager, concession d'aménagement, zone d'aménagement concerté,...) ;
- faire l'objet d'une obligation spécifique en matière de mixité de l'habitat ;
- faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) fixant un objectif moyen de logements à produire ou établissant des orientations programmatiques, urbaines, environnementales ou paysagères.

Les sites de projet font l'objet de dispositions alternatives :

- dans le corps écrit du règlement, relatives aux fonctions urbaines ou à la mutualisation des règles de mixité de l'habitat, de stationnement, d'implantation, de surfaces d'espaces verts ou de calcul de la hauteur maximale.

A ce titre, les sites de projet bénéficient des règles relatives à la bande de constructibilité principale de 21m sur l'ensemble de leur périmètre, y compris au-delà des 21m et les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent que sur les pourtours du site délimité ;

- au sein de l'annexe «site de projet» qui fixe, le cas échéant, des dispositions alternatives relatives aux obligations en matière de mixité de l'habitat, aux hauteurs maximales autorisées ou aux surfaces d'espaces verts exigées (pleine terre et coefficient de biotope par surface). En l'absence de règle alternative précisée en annexe, le règlement qui s'applique au droit des sites de projet est celui du secteur dans lequel les terrains sont délimités.

Les dispositions alternatives permettant une augmentation de la constructibilité par rapport à la règle générale, ne s'appliquent pas en cas de permis individuel ne s'insérant pas dans le parti d'aménagement et la programmation d'ensemble du site de projet. La règle générale du secteur est alors appliquée.

## MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

---

### Bâtiments pouvant changer de destination

---

- Les bâtiments pouvant changer de destination en zones agricole et naturelle au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme sont limités aux constructions existantes identifiées au titre du patrimoine d'intérêt local et aux bâtiments bénéficiant d'une protection au titre des monuments historiques ou au sein des sites patrimoniaux remarquables (SPR), dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère et la fonctionnalité écologique du site.

En zone agricole, l'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.

En zone naturelle, l'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) lors de l'instruction des permis.

## CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

---

La présente section fixe les dispositions relatives à la desserte par la voirie et les réseaux sur l'ensemble du territoire. Elle fait état, le cas échéant, des dispositions particulières qui s'appliquent à certaines zones ou parties du territoire.

### Accès

---

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, adaptée à l'usage prévu, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin

ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil ou par un chemin rural s'agissant des constructions et installations agricoles.

- Le nombre, la localisation et la configuration des accès devront être déterminés en tenant compte :
  - des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
  - des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public ou de la voie de desserte limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes et cyclables, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway) ;
  - de la présence des plantations, mobiliers urbains et accessoires de voirie.
- Les accès devront par ailleurs être conformes au règlement de voirie intercommunal. Une attention particulière sera apportée à l'altimétrie des seuils.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la voirie est moindre.
  - En zone urbaine ou à urbaniser, les accès charretiers devront présenter, sur la parcelle privée, une pente inférieure ou égale à 5 % sur une longueur minimum de 4 m, comptée à partir de la limite de la voie de desserte.
  - En bordure du cours du Parc, du cours Général de Gaulle et du rond-point Edmond Michelet, tous les accès, à l'exception des accès piétonniers et de secours, sont interdits.

## Voirie

---

### Ensemble du territoire

- Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination des constructions ou de l'opération envisagée. Ces voies doivent notamment permettre :
  - l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur ;
  - le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale, conformément aux réglementations en vigueur ;
  - la desserte riveraine par des véhicules adaptés à l'usage du site.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

### Zones urbaine (U) ou à urbaniser (AU)

- Les voies nouvelles ouvertes au public en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :
  - en l'absence de solution permettant le maillage viaire,
  - en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement,
  - lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux ou lorsqu'un emplacement est laissé libre afin d'assurer l'aménagement ultérieur d'une continuité du maillage viaire.

Dans tous les cas, les voies nouvelles qui se terminent en impasse devront comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de balayage de la voirie.

### Cheminements à conserver ou à créer

---

- 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.

## Eau potable

---

- Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution existant lorsqu'elle est située à l'intérieur du zonage eau potable délimité dans les annexes sanitaires. Aucune obligation de raccordement n'existe à l'extérieur de ce zonage. Les raccordements aux réseaux devront se conformer à la réglementation et aux règlements en vigueur.
- Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

## Eaux usées

---

### Eaux usées domestiques

- Il est interdit d'évacuer des eaux vannes dans les ouvrages d'évacuation d'eaux pluviales.
- Dans les zones d'assainissement collectif délimitées dans les annexes sanitaires, toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire). Les raccordements aux réseaux doivent être conformes à la réglementation et aux règlements en vigueur. Les dispositions internes des constructions et installations nouvelles doivent permettre leur raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doit être bien distinct même si le réseau est unitaire.
- Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le document graphique, un dispositif d'assainissement individuel devra être mis en place conformément à la législation en vigueur et suffisamment dimensionné. Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiment, si l'installation n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une mise en conformité sur la base d'une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet, en fonction des contraintes du sol et du site.

### Eaux usées non domestiques

- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.
- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation et les règlements en vigueur.

## Eaux pluviales

---

### Rappels et précisions préalables

- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle. Les surverses (trop-pleins) des systèmes pluviaux privés vers le fond inférieur, sur l'espace public, notamment la voirie, et dans les réseaux existants sont formellement interdites sauf si les espaces publics ou les réseaux existants sont prévus à cet effet (ouvrages, réseaux et bassins dimensionnés pour la pluie centennale). Ainsi les systèmes pluviaux privés doivent prévoir l'inondation de la parcelle lorsque la pluie est supérieure à la pluie de référence ayant servi à leur dimensionnement.
- Les eaux pluviales infiltrées ne doivent pas nuire à la qualité des eaux souterraines. Le pré-traitement des eaux de ruissellement issues des parkings aériens de plus de 50 places de stationnement imperméabilisées est obligatoire en cas de rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales.

- Afin d'économiser les ressources en eau, les eaux pluviales peuvent être stockées en vue d'une réutilisation pour les usages sur la parcelle. Les volumes stockés pour réutilisation viennent en sus des éventuels volumes de rétention.
- Lorsque le réseau d'assainissement est « séparatif », c'est-à-dire quand les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts, le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.
- Dans le cas de réalisation de réseaux situés en zone inondable, tous les objets du réseau (postes de relèvement, collecteurs, tabourets de branchement, regards, ...etc.) doivent être étanches avec des tampons verrouillables.
- Dans les opérations d'aménagement, tout ou partie des espaces verts, doivent être conçus pour avoir une fonction hydraulique de stockage ou d'infiltration des eaux pluviales afin de récupérer à minima les écoulements proches.
- Les annexes sanitaires fournissent notamment les indications techniques pour le calcul des volumes d'infiltration ou de stockage. Les fiches « techniques alternatives » incluses dans l'annexe sont une liste non exhaustive d'ouvrages permettant de gérer les eaux de ruissellement à la parcelle. Des exemples de dimensionnement des ouvrages pluviaux sont inclus.
- Pour l'application des dispositions suivantes, la surface imperméabilisée est définie comme un équivalent imperméabilisé et est calculée en tenant compte des différents coefficients de ruissellement de chaque type de surface reportés dans les annexes sanitaires.
- Les ouvrages de rétention de type bassin sur le lit mineur d'une rivière ou d'un fossé à écoulement permanent sont interdits sauf en cas d'impossibilité technique qui sera à démontrer.
- Les surfaces actives végétalisées des ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent pas provoquer d'obstruction ou de gêne au fonctionnement des ouvrages de régulation et d'évacuation des eaux pluviales.

### **Principe général**

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain du projet sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer. Il est notamment reconnu qu'une perméabilité inférieure à  $K=10^{-6} \text{ m/S}$  n'est pas suffisante pour infiltrer la totalité des eaux de ruissellement. La limite basse opérationnelle de perméabilité pour infiltrer est fixée à  $10^{-5} \text{ m/S}$ .
- Dans le cas où il est démontré que le terrain ne permet pas l'infiltration complète des eaux pluviales, les rejets à l'extérieur du terrain de l'opération sont autorisés dans les conditions suivantes :
  - les ouvrages récepteurs des eaux à l'extérieur de la parcelle doivent être capacitaires ;
  - le débit de fuite vers l'extérieur du projet est limité à 3l/s, sans surverse, quel que soit l'exutoire, réseau, fossé, cours d'eau ;
  - la pluie prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est la pluie de période de retour 50 ans la plus contraignante.

Des exemples de calcul de volume d'ouvrage de stockage sont présentés dans les annexes sanitaires.

- Une solution mixte peut être retenue s'il est démontré que les possibilités d'infiltration sont insuffisantes (voir exemple de perméabilité dans les annexes sanitaires). Le volume pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est issu de la surface imperméabilisée du projet diminué des volumes infiltrés.
- Dans le cas d'aménagement sur des parcelles déjà bâties, en aucun cas les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne peuvent être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.

- En cas de déconstruction du bâti de la parcelle avant reconstruction, le principe général défini ci-dessus s'applique.
- En cas de conservation partielle du bâti, la surface prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est la surface imperméabilisée du projet à laquelle on ajoute 20 % de la surface imperméabilisée restante de l'ancien bâti, jusqu'à concurrence de 200m<sup>2</sup>. Les 20 % de la surface restante de l'ancien bâti devront être collectés et gérés dans le nouvel ouvrage de gestion des eaux pluviales.
- Dans le cas des parcelles totalement imperméabilisées initialement, une réduction de l'imperméabilisation ou une limitation des débits envoyés au milieu naturel sera étudiée dans la mesure des possibilités techniques du futur projet.

**Cas des opérations d'aménagement et de construction visés dans la nomenclature Eau définie par le code de l'environnement correspondant à des projets portant sur une surface totale, augmentée de la surface correspondant au bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés, supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>**

- Le projet se conformera aux règles du SDAGE et des SAGE.
- Sur les opérations en renouvellement urbain, les règles du SDAGE et des SAGE s'appliquent sur la différence entre la surface au sol bâtie existante avant le projet et la surface au sol bâtie totale après projet. Cette surface augmentée des autres surfaces imperméabilisées du projet est prise en compte pour déterminer la gestion des eaux pluviales dans le cadre des règles des SAGE (voir exemple dans les annexes sanitaires).
- Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est soumis aux SDAGE et SAGE présents sur le territoire de Dijon Métropole et dont les règles sont rappelées dans les fiches « techniques alternatives ». L'aménagement urbain du projet doit évaluer l'impact d'événements pluvieux de périodes de retour supérieures à ceux du SAGE pour limiter les dégâts lors de ces événements exceptionnels, en limitant l'impact sur les ouvrages situés hors zone d'aménagement (inondabilité de l'aménagement possible de certaines surfaces).

## Autres réseaux

---

### Zones urbaine (U) ou à urbaniser (AU)

- Il sera recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau de chaleur et au réseau très haut débit.

## Stockage des déchets

---

### Zones urbaine (U) ou à urbaniser (AU)

- Les constructions nouvelles et les changements de destination doivent obligatoirement prévoir un emplacement de stockage des différentes catégories de déchets collectés (plusieurs emplacements pourront être prévus dans des opérations importantes). Le local devra être facilement accessible pour les habitants et le cas échéant l'entreprise chargée de la sortie des bacs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réaménagement, réhabilitation ou d'extension des constructions existantes n'entraînant pas la création de logements supplémentaires.

En cas d'opération d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

- Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage sont conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

# LEXIQUE

---

## ACCÈS

Espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

## ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie ou autres matériaux, au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

## ALIGNEMENT

Limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou la limite de la voie pour les voies privées.

## ANNEXE

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les piscines sont considérées comme construction annexe.

## ARBRE DE HAUTE TIGE

Toute espèce ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum  $L=2,5\text{ m} \times l=2,5\text{ m} \times P=1,5\text{ m}$ .

## BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

Il est défini une bande de constructibilité, dite principale, d'une profondeur de 21 m mesurée depuis l'alignement. Au-delà des 21 m, est définie une bande de constructibilité dite secondaire.

## BÂTIMENT-ÎLOT

Une construction est considérée comme réalisée selon le principe du «bâtiment-îlot» lorsqu'elle est implantée sur la totalité du terrain support, les terrains libres autour étant à destination d'espaces publics. Ici, la construction est prise en totalité, y compris :

- le socle éventuellement constitué par des parkings souterrains qui peut, le cas échéant, déborder de l'emprise de la construction principale ;
- les accès privés aux constructions ou parkings (rampes d'accès aux parkings souterrains, rampes d'accès handicapés, allées privées, escaliers,...) ;
- les jardinets privatifs affectés éventuellement aux appartements du rez-de-chaussée.

## CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

## CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations ou les 20 sous-destinations prévues à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme. (cf. liste des destinations et sous destinations ci-après).

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R421-17 du code de l'urbanisme s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du code de l'urbanisme s'effectue sur la base des seules destinations. Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination. Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du code de l'urbanisme, le contrôle porte sur les sous-destinations.

## **CHEMINS OU CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS**

Les chemins ou cheminements piétonniers visés dans le règlement du PLUi sont ceux affectés à la circulation des piétons ou autres modes doux et dont la largeur d'une limite de propriété à l'autre est inférieure ou égale à 4 m.

## **COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)**

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée, perméable ou semi-perméable,...

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLUi prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

## **COMBLE**

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

## **CONSTRUCTION ENTERRÉE**

Toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines sont pris en compte les margelles ainsi que les dispositifs de sécurité.

## **CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## **EMPRISE AU SOL**

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les constructions enterrées et les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

## **ESPACE LIBRE**

Espace de la parcelle ou de tènement non occupé par une ou des constructions.

## **ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs électriques, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

## **EXHAUSSEMENT**

Elévation du niveau du sol naturel par remblai.

## **EXTENSION**

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## **FOISONNEMENT DES STATIONNEMENTS**

Le foisonnement des stationnements permet une réduction du nombre de places de stationnement à réaliser en cas d'opération mixte (exemple : les places foisonnées peuvent servir indifféremment aux usagers de bureaux et aux résidents des logements).

## **JARDINS FAMILIAUX, JARDINS PARTAGÉS**

Espace exploité par un particulier pour son agrément personnel au sein d'un ensemble de jardins cultivés

non habités géré par un organisme habilité ou la collectivité. Les jardins familiaux et jardins partagés sont considérés comme relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

#### LAMBREQUIN

Pièce ou ornement en bois ou en métal fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre, permettant notamment l'occultation d'éléments techniques.

#### LIMITES SÉPARATIVES

Limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales qui donnent sur emprises publiques ou les voies au sens du code de la voirie routière,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

#### LOGEMENT DE FONCTION

Logement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations.

#### LOGEMENT ABORDABLE

Logements à loyer modéré et logements en accession abordable à la propriété.

#### LOGEMENT EN ACCESION ABORDABLE À LA PROPRIÉTÉ

L'accésion abordable à la propriété regroupe :

- Les produits « réglementés » ; il s'agit actuellement des produits suivants : Prêt Social de Location Accession (PSLA), accession sécurisée réalisée par les bailleurs sociaux et les coopératives d'accésion sociale, acquisitions bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ou d'un taux de TVA réduit dont celles éligibles au titre des dispositions de l'ANRU, vente de logements conventionnés des bailleurs sociaux.
- Les produits privés, promotion et lots de terrain à bâtir, vendus à des ménages sous les plafonds de ressources du loyer intermédiaire (LI) accession en vigueur.

#### LOGEMENT A LOYER MODÉRÉ

Il s'agit des logements locatifs tels que visés par l'article L-302-5 du code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'Etat au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), à l'exception des logements relevant de l'agrément Prêt Social de Location Accession (PSLA).

#### LUCARNE

Croisée ou châssis en saillie sur la pente d'un toit.

#### MARGE DE RECOL

Bande de terrain inconstructible ou de constructibilité limitée dont la largeur est comptée à partir de l'alignement ou d'une emprise publique. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions admises sont très limitées et les travaux d'amélioration des constructions existantes peuvent y être admis. Cette marge de recul peut être exprimée graphiquement ou par une norme chiffrée.

#### NIVEAU

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

#### NIVEAU DROIT

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, sur une même verticale. L'ensemble du niveau droit se définit par une hauteur unique entre deux surfaces totalement planes. Ne sont donc pas pris en compte les espaces de mezzanines, etc.

## OUVRAGES EN SAILLIE

Oriels (fenêtre en encorbellement), balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures...

## OPERATION D'ENSEMBLE

Sont considérés comme faisant partie d'une opération d'ensemble :

- les permis compris dans un périmètre opérationnel d'aménagement (ZAC, lotissement, concession d'aménagement, permis d'aménager...),
- les permis portant sur l'intégralité du périmètre d'un site de projet délimité aux documents graphiques,
- les permis conjoints portant sur plusieurs unités foncières contigües,
- les permis successifs s'inscrivant dans un projet global à l'échelle d'un site de projet,
- les permis portant sur plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance,
- les permis localisés dans un quartier relevant du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) d'intérêt national ou régional.

Dans les zones à urbaniser (AU), les opérations d'ensemble devront concerner l'intégralité de la zone, hors voies et emprises publiques existantes.

## PARCELLE EN DRAPEAU

Parcelle, généralement issue d'une division foncière, ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot.

## PLEINE TERRE

Espace non bâti, perméable et végétalisé en lien direct avec les strates naturelles du sol. Les ouvrages d'infrastructures profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre.

## RECOL

Distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies ou des emplacements réservés. Il se mesure horizontalement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies ou emplacements réservés.

## RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité de tout ou partie d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

## RETRAIT

Distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

## REZ-DE CHAUSSÉE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur et situé au-dessus de celui-ci.

## SABLIERE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade.

## SOL OU TERRAIN NATUREL

Sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

## **SOUS-SOL**

Étage de locaux souterrains, enterrés ou semi-enterrés, situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

## **TÈNEMENT, TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE**

Parcelle ou ensemble de parcelles contigües appartenant au même propriétaire et définissant l'emprise du projet.

## **VÉGÉTATION EXTENSIVE**

Plantes robustes à faible développement qui poussent dans une épaisseur de substrat comprise entre 5 et 15 cm.

## **VÉGÉTATION INTENSIVE**

Plantes, arbustes ou arbres pouvant se développer dans 30 cm de substrat et plus.

## **VÉGÉTATION SEMI-INTENSIVE**

Plantes robustes capables de se développer dans une épaisseur de substrat variant de 15 à 30 cm.

## **VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Sont pris en compte les emplacements réservés relatifs à l'aménagement de la voirie.

## **Liste des destinations et sous destinations**

---

### **EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE**

La sous-destination "**exploitation agricole**" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement des animaux, au stockage du matériel et des récoltes.

La sous-destination "**exploitation forestière**" recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière, les maisons forestières et les scieries.

### **HABITATION**

La sous-destination "**logement**" recouvre les constructions destinées à l'habitation principale, secondaire ou occasionnelle des ménages à l'exclusion des hébergements relevant de la sous-destination "hébergement". La sous-destination "logement" recouvre notamment les maisons individuelles et les appartements en immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières.

La sous-destination "**hébergement**" recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambre collective ou individuelle.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). Les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

## COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

La sous-destination "**artisanat et commerce de détail**" recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Elle recouvre ainsi tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achat au détail commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

La sous-destination "**restauration**" recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination "**commerce de gros**" recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

La sous-destination "**activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**" recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie, On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

La sous-destination "**hébergement hôtelier et touristique**" recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination "**cinéma**" recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Elle s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

## **ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

La sous-destination "**locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées**" recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination "**locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées**" recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination "**établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**" recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination "**salles d'art et de spectacles**" recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination "**équipements sportifs**" recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

La sous-destination "**autres équipements recevant du public**" recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipement d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les jardins familiaux et partagés, les aires d'accueil des gens du voyage.

## **AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE**

La sous-destination "**industrie**" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination "**entrepôt**" recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

La sous-destination "**bureau**" recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle inclut notamment les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

La sous-destination "**centre de congrès et d'exposition**" recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle inclut notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction...



# **U** ZONE URBAINE



# **CHAPITRE 1**

# **PROGRAMMATION**

**ARTICLE 1  
FONCTIONS URBAINES**

**ARTICLE 2  
MIXITÉ DE L'HABITAT**

**ARTICLE 3  
STATIONNEMENT**

# ARTICLE 1

## FONCTIONS URBAINES

### L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 1 « Fonctions urbaines » vise à réglementer les occupations du sol et les destinations des constructions au travers de la délimitation de secteurs spécifiques au plan des fonctions urbaines :

- **les secteurs de mixité** correspondent aux tissus urbains à dominante résidentielle sur lesquels une mixité des fonctions est possible dans l'optique de rapprocher emplois, habitat et services de proximité. Certaines activités y sont toutefois admises sous condition pour limiter les conflits d'usages et assurer un cadre de vie agréable aux riverains. Les formats commerciaux y sont réglementés afin d'orienter les implantations vers les secteurs de centralité.
- **les secteurs de centralité** sur lesquels une mixité des fonctions, un développement des services de proximité et une animation commerciale sont recherchés. Ils correspondent aux centres-villes et centres-bourgs, aux quartiers de grands ensembles équipés et aux faubourgs animés de Dijon.
- **les secteurs de mutation** correspondent aux tissus d'entrées de villes orientés principalement vers l'activité et pour lesquels une évolution vers un tissu mixte, comprenant de l'habitat, est souhaité. Afin d'assurer des transitions qualitatives, les opérations d'ensemble sont privilégiées et l'urbanisation individuelle diffuse limitée. La création de grands formats commerciaux y est limitée.
- **les secteurs d'activités** correspondent aux zones d'activités et de grands équipements. Le règlement prévoit des dispositions spécifiques au regard de la vocation principale des secteurs :
  - d'équipements métropolitains, tertiaires et technologiques indicés **E**, pour lesquels des synergies entre activités et équipements sont recherchées, notamment autour des filières d'excellence
  - à vocation mixte, indicés **M**, regroupant moyennes surfaces commerciales, artisanat, petites industries, bureaux et services,
  - à dominante industrielle et de production, indicés **I**, ou commerciale indicés **C**, pour lesquels les spécificités des zones sont à préserver en évitant le mitage et les conflits d'usages entre les différents secteurs d'activités.
  - spécifiques, indicés **S**, regroupant les secteurs d'équipements en dehors des tissus urbains constitués et les installations nécessaires aux grandes infrastructures de transport ou au fonctionnement urbain (gestion des déchets, des eaux, de l'énergie...).

### Dispositions générales

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans l'ensemble de la zone U.
- Dans l'ensemble de la zone U, l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol sont interdites.
- Dans l'ensemble de la zone U sont autorisées sous conditions particulières :
  - l'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs à condition d'être situés sur des terrains spécifiquement aménagés à cet effet ;
  - toutes constructions ou installations portant périmètre de recul à condition d'être situées au sein d'un secteur «activités» et de ne pas engendrer un périmètre de recul ou son extension sur les autres secteurs du plan des fonctions urbaines ;
  - toutes installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la législation SEVESO à condition d'être situées au sein d'un secteur «activités» indicé **I**, à dominante industrielle et de production et de ne pas engendrer un périmètre de recul ou son extension sur les autres secteurs du plan des fonctions urbaines.
- Dans les secteurs spécifiques indicés **S**, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, compatibles avec les équipements présents sur le secteur. Sur les terrains de l'ancienne base aérienne 102, sont également autorisées toutes les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aéroport Dijon-Bourgogne et de l'école de gendarmerie, ainsi que les constructions correspondant aux destinations «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» et «restauration».

- S'ajoutent à ces dispositions générales, les dispositions suivantes relatives aux secteurs délimités au plan des fonctions urbaines. La liste des destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition au sein de chaque secteur, figure dans le tableau suivant.

<b>Destination et sous-destination</b>	<b>Mixité</b>	<b>Centralité</b>	<b>Mutation</b>	<b>Activités</b>
<b>Exploitation agricole et viticole</b>	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée
<b>Exploitation forestière</b>	interdite	interdite	interdite	autorisée
<b>Habitation</b>	autorisée	autorisée	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	autorisée sous conditions	autorisée	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions
<b>Restauration</b>	autorisée	autorisée	autorisée	autorisée en secteur indicé <b>(C, M et I)</b>
				autorisée sous conditions en secteur indicé <b>(E)</b>
<b>Commerce de gros</b>	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée en secteur indicé <b>(M, I et C)</b>
				interdite en secteur indicé <b>(E)</b>
<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	autorisée	autorisée	autorisée	autorisée
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	autorisée	autorisée	autorisée	autorisée
<b>Cinéma</b>	interdite	autorisée sous conditions	interdite	interdite
<b>Equipement d'intérêt collectif et service public</b>	autorisée	autorisée	autorisée	autorisée
<b>Industrie</b>	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée en secteur indicé <b>(I et M)</b>
				autorisée sous conditions en secteur indicé <b>(E) et (C)</b>
<b>Entrepôt</b>	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée en secteur indicé <b>(I, C et M)</b>
				autorisée sous conditions en secteur indicé <b>(E)</b>
<b>Bureau</b>	autorisée	autorisée	autorisée	autorisée
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	interdite	autorisée sous conditions	interdite	interdite

## **Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières**

---

- Les sections suivantes détaillent les dispositions à respecter pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions au sein de chaque secteur du plan des fonctions urbaines.

### **Secteurs de mixité**

---

#### **Exploitation agricole et viticole, commerce de gros, industrie, entrepôt**

- Les constructions ne portant pas périmètre de recul sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

#### **Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, entrepôt**

- Les changements de destination sont autorisés ainsi que les constructions nouvelles dans la limite de :
  - 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à Dijon,
  - 600 m<sup>2</sup> dans les autres communes.

Les seuils fixés ci-dessus pourront être dépassés sous réserve du respect des deux conditions suivantes :

- en cas de démolition-reconstruction, d'extension ou de construction nouvelle située sur un même tènement qu'une construction existante
- et dans la limite d'une augmentation inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

### **Secteurs de centralité**

---

#### **Exploitation agricole et viticole, commerce de gros, industrie, entrepôt**

- Les constructions ne portant pas périmètre de recul sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

#### **Cinéma, centre de congrès et d'exposition**

- Les constructions nouvelles, extensions et changements de destination ne sont autorisés que dans les secteurs de centralité du cœur de Métropole.

#### **Développement de la mixité des fonctions**

- Une attention devra être portée lors de l'élaboration des projets sur la pertinence, au regard du contexte urbain environnant, de développer des rez-de-chaussée actifs (commerces, services, bureaux, équipements...) dans les opérations à dominante résidentielle ou de développer des fonctions complémentaires (habitat, bureaux...) dans les opérations à dominante commerciale.

Est également à considérer le caractère modulable des locaux situés en rez-de-chaussée afin de permettre des changements de destination ultérieurs entre activités et habitat.

### **Secteurs de mutation**

---

#### **Habitation**

- Les constructions nouvelles et changements de destinations sont autorisés à partir d'une surface de plancher minimum de 150 m<sup>2</sup> et d'un seuil de 5 logements créés.

Dans tous les cas, l'extension des logements existants à la date d'approbation du PLUi est autorisée.

- Sont également autorisées les constructions destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement d'une activité, à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités et que sa superficie soit inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Exploitation agricole et viticole, commerce de gros, industrie, entrepôt**

- Les constructions ne portant pas périmètre de recul sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

## **Artisanat et commerce de détail**

- Dans tous les cas, les constructions nouvelles sont autorisées à condition :
  - d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble comprenant des habitations,
  - ou de comprendre, sur le même tènement, une fonction complémentaire relevant de l'équipement d'intérêt collectif et services publics, du bureau ou de l'habitation. Ces deux dernières destinations seront préférentiellement développées « en étage » et devront représenter une surface de plancher supérieure ou égale à la moitié de la surface de plancher affectée au commerce.
- Les changements de destination sont autorisés ainsi que les constructions nouvelles dans la limite de 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Le seuil fixé ci-dessus pourra être dépassé sous réserve du respect des deux conditions suivantes :
  - en cas de démolition-reconstruction, d'extension ou de construction nouvelle située sur un même tènement qu'une construction existante
  - et 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 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Au sein des sites de projet délimités aux documents graphiques, lorsqu'un aménagement urbain cohérent et fonctionnel est proposé sur des parcelles contigües, sont autorisés, en sus des changements de destination et des constructions nouvelles selon les critères ci-dessus mentionnés, les transferts d'activités existantes au sein de l'emprise du secteur de projet. La surface de plancher existante et transférée pourra être augmentée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, sans dépasser 300m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

## **Secteurs d'activités**

---

### **Habitation**

- L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement d'une activité sont autorisées à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités et que sa superficie soit inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les hébergements sont autorisés dans les secteurs indicés **E** sous réserve d'être en lien avec les activités et équipements du secteur (exemple : résidence universitaire ou chercheurs à proximité des établissements d'enseignement supérieur, résidence seniors médicalisée à proximité d'un établissement de santé,...).

### **Restauration**

- Dans les secteurs indicés **E**, les constructions nouvelles et changements de destination sont autorisés sous réserve :
  - d'être accessoires d'une activité principale située sur le même tènement ;
  - ou d'être implantés au sein d'une construction relevant des destinations «Bureau» ou «Equipement d'intérêt collectif et service public» et de disposer d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>.

Cette disposition ne s'applique pas au sein des sites de projet. La sous-destination «restauration» y est autorisée sans condition.

## **Artisanat et commerce de détail**

- Dans les secteurs indicé **M**, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de répondre aux deux conditions suivantes :

- de disposer d'une surface de plancher inférieure ou égale à la surface de plancher existante sur le tènement à la date d'approbation du PLUi (démolition-reconstruction et regroupement parcellaire)
- et de ne pas dépasser 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les extensions sont autorisées 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 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les changements de destination en commerce sont interdits.

- Dans les secteurs indicé **C**, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de disposer d'une surface de plancher inférieure ou égale à la surface de plancher existante sur le tènement à la date d'approbation du PLUi (démolition-reconstruction et regroupement parcellaire).

Les extensions sont autorisées 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 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Dans les secteurs indicés **E** et **I**, les constructions nouvelles et changements de destination sont autorisés sous réserve :

- d'être accessoires d'une activité principale située sur le même tènement ;
- ou d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction relevant des destinations «Bureau» ou «Équipement d'intérêt collectif et service public» et de disposer d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

Les extensions sont autorisées 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 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Industrie**

- Dans les secteurs indicés **C**, les constructions nouvelles et changements de destination sont autorisés sous réserve d'être accessoires d'une activité principale et d'être situés sur le même tènement.

- Dans les secteurs indicés **E**, les constructions nouvelles et changements de destination sont autorisés sous réserve :

- d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- et d'être accessoires d'une activité principale située sur le même tènement.

## **Entrepôt**

- Dans les secteurs indicés **E**, les constructions nouvelles et changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

## ARTICLE 2 MIXITÉ DE L'HABITAT

### L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 2 « Mixité de l'habitat» institue des secteurs de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, soit un pourcentage de logements financièrement abordables, en location et en accession, à respecter au sein des opérations résidentielles afin de poursuivre les objectifs suivants :

- Répondre à la pluralité des besoins des ménages, au travers du développement de l'offre en logement à loyer modéré (LLM) et en accession abordable à la propriété (AA).
- Développer l'accession abordable à la propriété pour maintenir et attirer les jeunes ménages et les familles afin de limiter les mouvements de périurbanisation vers l'extérieur du territoire.
- Lutter contre les ségrégations sociales et spatiales, au travers d'un rééquilibrage du parc à loyer modéré entre les communes et les quartiers de la Métropole. Cela implique des ratios différenciés selon les caractéristiques du parc de logements mais aussi en fonction de la proximité aux équipements et services de proximité et aux transports collectifs. Ainsi, les secteurs disposant d'un parc à loyer modéré élevé ne sont pas concernés par les secteurs de mixité sociale. En revanche, les communes ou quartiers déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU font l'objet d'une servitude renforcée.

Ces dispositions réglementaires sont des seuils minimums à respecter. Elles viennent compléter des objectifs généraux établis dans les fiches communales du programme d'orientations et d'actions habitat (POA-H), à l'échelle des communes et des sites de projet.

### Seuils de déclenchement de la mixité

- Les dispositions suivantes établies au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, s'appliquent à la création de logements (construction nouvelle ou changement de destination) à partir des seuils suivants, selon trois groupes de communes :

Communes	Seuils
<b>Zone 4 du financement du LLM : 4 communes SRU</b> Dijon, Fontaine-lès-Dijon, Marsannay-la-Côte, Saint-Apollinaire	12 logements ou 800 m <sup>2</sup> de surface de plancher consacrée à l'habitation
<b>Zone 4 du financement du LLM : 11 autres communes</b> Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur, Daix, Longvic, Neuilly-Crimolois, Ouges, Perrigny-lès-Dijon, Plombières-lès-Dijon, Quetigny, Sennecey-lès-Dijon, Talant	15 logements ou 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher consacrée à l'habitation
<b>Zone 5 du financement du LLM : 8 communes</b> Ahuy, Bressey-sur-Tille, Bretenière, Corcelles-les-Monts, Fénay, Flavignerot, Hauteville-lès-Dijon, Magny-sur-Tille	20 logements ou 1300 m <sup>2</sup> de surface de plancher consacrée à l'habitation

- Ces seuils de déclenchement ne s'appliquent pas :

- dans les secteurs 4 du plan de la mixité de l'habitat, pour lesquels les programmes de logements devront obligatoirement comporter des logements abordables (LLM ou accession abordable à la propriété) ;
- dans les sites de projet figurant aux documents graphiques, pour lesquels des dispositions spécifiques sont établies sur chacun des sites pour l'intégralité de leur périmètre (Cf. Dispositions spécifiques applicables aux sites de projet).

Les éventuels logements existants, maintenus dans le cadre du projet, n'entrent pas dans le calcul du seuil de déclenchement.

- À partir des seuils définis ci-avant, les programmes de logements devront comporter une part minimum de logements abordables selon les dispositions suivantes instituées au plan de la mixité de l'habitat :

<b>Secteurs du Plan de la Mixité de l'Habitat</b>	<b>Dispositions applicables</b>
<b>secteur 1</b> Maintien de la mixité	20% minimum des logements devront être consacrés au logement abordable (logement à loyer modéré et/ou à accession abordable à la propriété).
<b>secteur 2</b> Développement de la mixité	35% minimum des logements devront être consacrés au logement abordable, dont une part incompressible de 20% de logements à loyer modéré, calculée sur le total des logements du programme.
<b>secteur 3</b> Renforcement de la mixité	50% minimum des logements devront être consacrés au logement abordable, dont une part incompressible de 25% de logements à loyer modéré, calculée sur le total des logements du programme.
<b>secteur 4</b> Secteur de développement de l'accession abordable à la propriété	75% minimum des logements devront être consacrés au logement abordable, dont une part incompressible de 50% de logements en accession abordable à la propriété, calculée sur le total des logements du programme.

- En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions relevant de la destination «hébergement» ne sont pas soumises aux dispositions précédentes.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les pourcentages minimums s'appliquent à l'ensemble de l'opération, calculés sur le nombre total de logements. Les hébergements n'entrent pas dans ce calcul à l'exception des hébergements à vocation sociale pour lesquels l'attribution est conditionnée à un plafond de ressources.

Les hébergements à vocation sociale peuvent être inclus dans le total des logements abordables à réaliser (résidences seniors, résidences pour jeunes travailleurs,...) au titre du logement à loyer modéré.

- Lorsque l'emprise du projet comprend des constructions existantes, la part des logements abordables à réaliser est calculée à partir du nombre de logements supplémentaires créés. Les logements abordables préexistants et les logements abordables nouveaux réalisés au sein d'une construction existante réhabilitée sont intégrés au nombre de logements abordables à atteindre sur l'ensemble du projet.

- Dans les sites de projet, le pourcentage minimum de logements abordables à respecter est celui établi dans l'annexe «Dispositions spécifiques applicables aux sites de projet».

- Pour mémoire (Cf.lexique), l'accession abordable à la propriété regroupe :

- Les produits « réglementés » ; il s'agit actuellement des produits suivants : Prêt Social Location Accession (PSLA), accession sécurisée réalisée par les bailleurs sociaux et les coopératives d'accession sociale, acquisitions bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ou d'un taux de TVA réduit dont celles éligibles au titre des dispositions de l'ANRU, vente de logements conventionnés des bailleurs sociaux.

- Les produits privés, promotion et lots de terrain à bâtir, vendus à des ménages sous les plafonds de ressources du loyer intermédiaire (LI) accession en vigueur.

## ARTICLE 3

# STATIONNEMENT

### L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 3 « Stationnement » définit les normes et conditions de réalisation des stationnements des véhicules et des cycles.

Au travers des normes quantitatives, le règlement entend articuler les objectifs suivants :

- Ne pas encourager la motorisation des ménages en imposant un nombre de stationnement élevé ;
- Prendre en compte les caractéristiques des secteurs, la présence de services de proximité et leur desserte par les transports en commun structurants. A cet égard la règle est différenciée à proximité des transports en commun et dans les secteurs de centralité de Dijon et des communes de première couronne ;
- Ne pas entraîner une contrainte technique ou financière trop importante pour la mise en oeuvre des projets, notamment dans le cadre de travaux portant sur la mobilisation du bâti existant ;
- S'assurer de la réalisation de stationnements sur le domaine privé, afin d'une part, de préserver la fluidité et la sécurité de la circulation et d'autre part, de libérer l'espace public pour d'autres usages.

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

A ces règles quantitatives, le règlement ajoute des règles qualitatives portant sur l'aménagement des aires de stationnement. Il s'agit d'en atténuer leurs impacts sur le fonctionnement et les paysages urbains et l'environnement. Le stationnement en surface est ainsi limité dans une logique d'optimisation des sols et de qualité visuelle pour les résidents et usagers ; les revêtements perméables sont amenés à être développés.

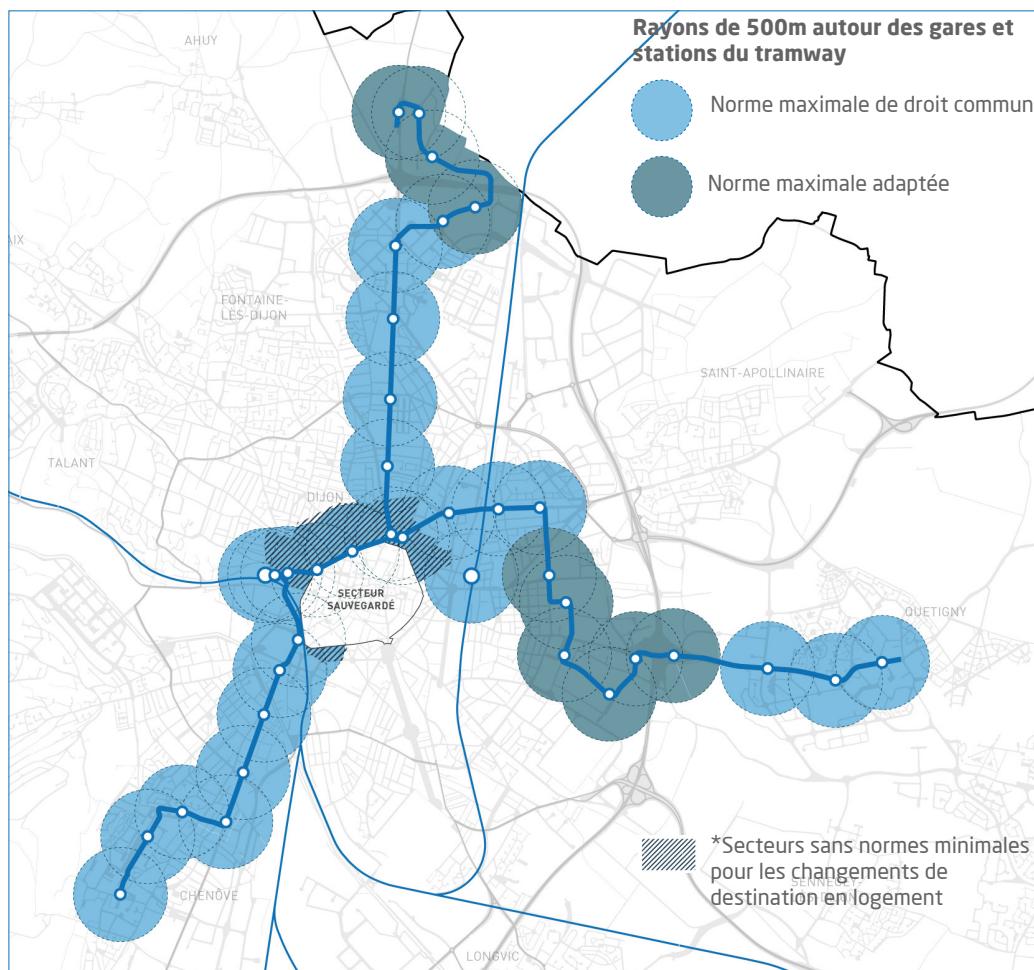
S'agissant des cycles, la règle a pour objectif d'assurer la réalisation d'aires de stationnement pour accompagner le développement de la pratique du vélo mais aussi de garantir leurs fonctionnalités et leurs qualités d'usage.

### Stationnements des véhicules

- Les normes de stationnement pour les véhicules sont définies :
  - selon les destinations ou sous-destinations des constructions ;
  - selon la position de la commune dans l'armature urbaine (Dijon et sa première couronne, seconde couronne) ;
  - selon la localisation du projet au regard du plan des fonctions urbaines, le cas échéant ;
  - selon la localisation du projet par rapport au tramway et aux gares, sur les tènements situés en tout ou partie dans un rayon de 500 m autour d'une station de tramway et des gares de Dijon-Ville et Porte Neuve.
- Les normes de stationnement minimales et maximales sont définies dans les tableaux ci-après :
  - les normes minimales sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher complète ;
  - les normes maximales sont exprimées en surface de stationnement (y compris les accès, les aires de manœuvre,...) par rapport à la surface de plancher du projet de construction ;
  - si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenue n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5 ;
  - lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction ou par type de destination.

- Dans les secteurs de centralité du plan des fonctions urbaines, les normes minimales de stationnement ne s'appliquent pas :
  - sur les sites de projet à Dijon ;
  - en cas de changement de destination, réhabilitation, division en logements d'une construction à usage d'habitation, de nouvelle construction sur le tènement ou d'extension, si le nombre d'emplacements nouveaux à réaliser, calculé sur les surfaces ou le nombre de logements créés, est inférieur ou égal à 2 places ;
  - en cas de changement de destination en logement au sein des secteurs de desserte par le tramway et les gares à Dijon, à condition que le projet soit également compris au sein du périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) concerné par une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).
- Les normes minimales de stationnement ne s'appliquent pas aux industries et entrepôts, en cas d'extension ou de construction supplémentaire sur le tènement.
- Il ne pourra être exigé dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares (cf. plan ci-après) :
  - plus d'1 place de stationnement par logement
  - plus de 0,5 place par logement à loyer modéré.
- En dehors de ces secteurs, il ne pourra être exigé plus de 2 places de stationnements par logement. Toutefois, 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 y être exigée.
- Il n'est pas exigé de stationnement pour les hébergements à vocation sociale et les hébergements d'urgence.
- Les constructions nouvelles supérieures à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher relevant des sous-destinations artisanat et commerce de détail, commerce de gros, restauration, hébergement hôtelier et touristique, industrie et entrepôt devront prévoir sur l'emprise du projet, un emplacement dédié au chargement / déchargement, sauf impossibilité technique à démontrer.

#### SECTEURS DE DESSERTE PAR LE TRAMWAY ET LES GARES



## Normes minimales

Destinations et sous-destinations	Dijon	Première couronne	Seconde couronne
Exploitation agricole	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet
Logement (dont logement en accession abordable à la propriété)	<b>1 place par tranche de 100m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement  <b>1 place par tranche de 120m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place par tranche de 80m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement  <b>1 place par tranche de 100m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place par tranche de 60m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec un minimum d'1 place par logement
Logement à loyer modéré	<b>0,8 place minimum</b> par logement  <b>0,5 place minimum</b> par logement dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>0,8 place minimum</b> par logement  <b>0,5 place minimum</b> par logement dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place minimum</b> par logement
Hébergement (hors hébergement à vocation sociale et hébergement d'urgence)	<b>1 place par tranche de 300m<sup>2</sup></b> de surface de plancher  <b>1 place par tranche de 400m<sup>2</sup></b> de surface de plancher dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place par tranche de 300m<sup>2</sup></b> de surface de plancher  <b>1 place par tranche de 400m<sup>2</sup></b> de surface de plancher dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place par tranche de 200m<sup>2</sup></b> de surface de plancher
Commerce et activité de service	<b>1 place par tranche de 120m<sup>2</sup></b> de surface de plancher au-delà de 300m <sup>2</sup>  <b>1 place par tranche de 160m<sup>2</sup></b> de surface de plancher au-delà de 300m <sup>2</sup> dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place par tranche de 80m<sup>2</sup></b> de surface de plancher au-delà de 300m <sup>2</sup>  <b>1 place par tranche de 120m<sup>2</sup></b> de surface de plancher au-delà de 300m <sup>2</sup> dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place par tranche de 80m<sup>2</sup></b> de surface de plancher au-delà de 300m <sup>2</sup>
Cinéma	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet
Equipement d'intérêt collectif et service public	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet
Industrie et entrepôt	<b>1 place par tranche de 300m<sup>2</sup></b> de surface de plancher	<b>1 place par tranche de 300m<sup>2</sup></b> de surface de plancher	<b>1 place par tranche de 300m<sup>2</sup></b> de surface de plancher
Bureau	<b>1 place par tranche de 120m<sup>2</sup></b> de surface de plancher  <b>1 place par tranche de 160m<sup>2</sup></b> de surface de plancher dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place par tranche de 80m<sup>2</sup></b> de surface de plancher  <b>1 place par tranche de 120m<sup>2</sup></b> de surface de plancher dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares et les secteurs de centralité	<b>1 place par tranche de 80m<sup>2</sup></b> de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet

- Pour mémoire, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour certaines catégories de logements et hébergements conformément à l'article L.151-36 du code de l'urbanisme.

## Normes maximales

- Les normes maximales s'appliquent en cas de construction nouvelle supérieure à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher dans les secteurs de desserte par le tramway et les gares, pour les destinations figurant dans le tableau ci-dessous.
- Les normes maximales applicables sont adaptées dans les rayons de 500 m autour des stations de tramway Dijon Valmy, Giroud, Pôle Santé, Zénith, Piscine Olympique, Mazen-Sully, Université, Erasme, CHU Hopitaux et Parc des sports.

<b>Destinations et sous-destinations</b>	<b>Rayons de 500m autour des gares et stations du tramway</b>	<b>Rayons de 500m autour des gares et stations du tramway pour lesquels la norme maximale est adaptée</b>
Commerce et activités de service	40% maximum de la surface de plancher en places de stationnement	50% maximum de la surface de plancher en places de stationnement
Industrie et entrepôt	40% maximum de la surface de plancher en places de stationnement	50% maximum de la surface de plancher en places de stationnement
Bureau	30% maximum de la surface de plancher en places de stationnement	50% maximum de la surface de plancher en places de stationnement
Autres destinations	non réglementés.	

- Pour mémoire, des normes maximales de stationnement pour les cinémas et commerces de détail supérieurs à 1000m<sup>2</sup> s'appliquent, y compris en dehors des secteurs desservis par le tramway et les gares, conformément à l'article L.111-19 du code de l'urbanisme.

## Mutualisation et foisonnement des stationnements

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de programmes mixtes comportant plusieurs destinations, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée au sein d'une ou plusieurs aires de stationnement communes.
- Le nombre d'emplacements à réaliser pourra être foisonné en cas de programmes mixtes comportant habitations et bureaux ou habitations et commerces. Ce foisonnement des places ne devra pas dépasser 25% du total des places exigées.

## Véhicules électriques et autopartage

- Conformément au code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil ultérieur d'un point de recharge de véhicule électrique doté d'un système individuel de comptage des consommations.
  - Conformément au code de l'urbanisme, la norme minimale exigée pourra être réduite dans le cas de mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.
- Cette disposition ne concerne que les habitations et les bureaux. Les places de stationnement réservées à ces véhicules ne sont pas à prendre en compte lorsqu'un nombre de places maximum est fixé.

## Réalisation des aires de stationnement / dispositions qualitatives

- La création du nombre de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-avant, doit se faire en dehors des voies publiques.

- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :
  - l'aménagement des parcs de stationnement devra permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir en toute sécurité et sans gêne pour la circulation publique ;
  - la largeur des places de stationnement ne pourra être inférieure à 2,50 m en épi, perpendiculaire et en bataille et 2 m en longitudinale ; leur longueur ne pourra être inférieure à 5 m ;
  - pour le stationnement en bataille ou perpendiculaire, la largeur de la plateforme de desserte ne pourra être inférieure à 6 m.
- Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du code de la construction et de l'habitation.
- À partir de la création de plus de 30 places de stationnement, au moins 50% du nombre de places réalisées devra être intégré :
  - soit au volume de la construction : garages, stationnements enterrés, semi-enterrés, en rez-de-chaussée, en étage ;
  - soit au sein d'une structure dédiée réalisée sur l'unité foncière ou au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble le cas échéant. Les regroupements de garage de type «box» et les carports sont admis dans le calcul à condition de s'insérer dans un aménagement paysager, de disposer d'une toiture végétalisée ou d'être équipés de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Cette disposition ne concerne que les habitations et les bureaux. Elle ne s'applique pas :

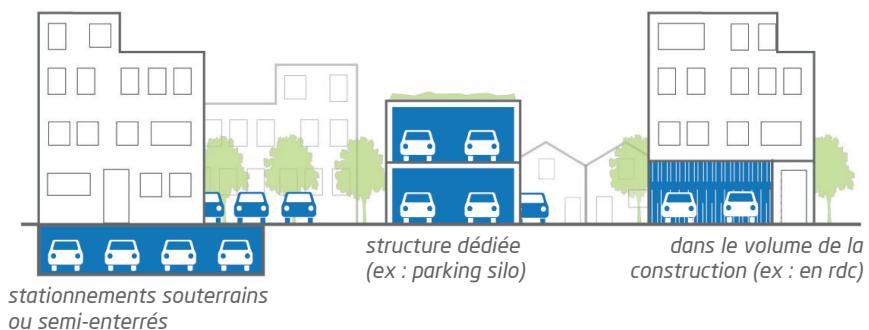
- dans les secteurs concernés par un aléa inondation ou remontée de nappe ;
- dans les secteurs «activités» de première et seconde couronne.

#### *Schémas illustratifs*

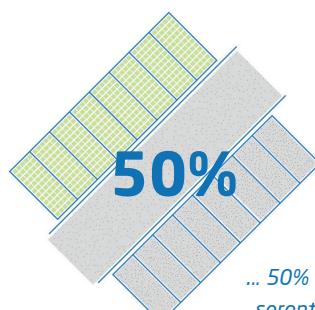
#### **Réalisation des aires de stationnement**

*À partir de la réalisation de 30 places de stationnement (bureaux et logements)....*

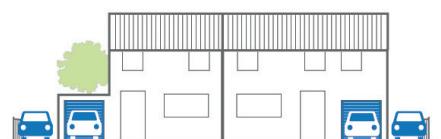
*... au moins 50% des places sont à réaliser en ouvrage*



*Dans tous les cas ...*



*... 50% des places en surface seront aménagées avec des revêtements perméables ou semi-perméables*



*garages sur espace privatif*



*... ou sur espace commun (box ou carports)*

- En cas de réalisation d'aires de stationnement en rez-de-chaussée en limite avec l'espace public, une hauteur minimale de 3 m sous plafond pourra être exigée afin de permettre une réversibilité vers d'autres usages.
- Au moins 50% du nombre de places réalisées en surface, carports compris, devra être aménagé avec des revêtements perméables ou semi-perméables. Ce pourcentage est porté à 100% dans les secteurs concernés par un aléa inondation ou remontée de nappe.

## Stationnements des cycles

- Les normes minimales s'appliquent aux changements de destination, aux extensions et aux constructions nouvelles supérieures à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités, 150m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'habitat.
- Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement par tranche de surface de plancher finie. Si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenue n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- Les places de stationnement des cycles devront avoir une surface minimale d'1,5m<sup>2</sup>.

<b>Destinations et sous-destinations</b>	<b>Nombre de places minimal requis</b>
Logement	<b>1 place par tranche de 40m<sup>2</sup></b>
Résidence étudiante	<b>1 place par tranche de 20m<sup>2</sup></b>
Hébergement (hors résidence étudiante)	<b>1 place par tranche de 100m<sup>2</sup></b>
Commerce et activité de service	<b>1 place par tranche de 100m<sup>2</sup></b>
Cinéma, restauration, commerce de gros	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet
Equipement d'intérêt collectif et service public	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet
Industrie et entrepôt	<b>1 place par tranche de 300m<sup>2</sup></b> de surface de plancher
Bureau	<b>2 places par tranche de 100m<sup>2</sup></b> de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	<b>non réglementé.</b> en fonction des besoins du projet

- Les stationnements des cycles devront être facilement accessibles depuis l'espace public et aménagés :
  - soit dans un local sécurisé au sein des volumes construits,
  - soit en extérieur, à condition d'être abrités.

Au moins 50% des emplacements devra être réalisé en rez-de-chaussée ou en extérieur.

Le code de la construction et de l'habitation détaille les conditions de réalisation des stationnements des cycles (sécurité, dispositifs d'attache...).

- Une surface maximale de 150 m<sup>2</sup> est fixée par local ou emplacement réservé aux cycles. Au-delà, la création de locaux et emplacements distincts est requise, sauf justifications techniques particulières.
- Lorsqu'un projet d'habitation dispose d'emplacements pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage individuel, box en surface), le stationnement des cycles et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante : une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m.

# CHAPITRE 2

## FORMES URBAINES

ARTICLE 4  
**ESPACES VERTS**

ARTICLE 5  
**IMPLANTATION**

ARTICLE 6  
**HAUTEUR**

ARTICLE 7  
**QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

## ARTICLE 4 ESPACES VERTS

### L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 4 « Espaces verts » fixe des objectifs minimums de végétalisation des projets au travers de ratios différenciés reportés au plan des espaces verts en fonction des caractéristiques morphologiques des quartiers, des secteurs stratégiques pour la renaturation de l'espace urbain ou le maintien d'une trame jardinée au sein du tissu bâti.

La règle s'articule autour d'une surface en pleine terre imposée et d'un coefficient de biotope par surface, intégrant l'ensemble des dispositifs favorables à la végétalisation et à la perméabilité des sols avec pour objectifs :

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

Au-delà de la stricte valeur paysagère et écologique, la règle intègre également la notion d'espace partagé, afin de favoriser le lien social, le développement de nouveaux usages et de l'agriculture urbaine.

### Dispositions générales

- La règle s'applique au travers de ratios imposés au plan des espaces verts comprenant :

- une part d'espace libre de construction aménagée en pleine terre (PLT) ;
- un coefficient de biotope par surface (CBS), intégrant l'ensemble des surfaces éco-aménagées, constituées des surfaces en pleine terre et des dispositifs complémentaires favorables à la végétalisation et à la perméabilité des sols. Le CBS prend également en compte les espaces partagés propices au lien social.

- La règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'une opération comportant des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que des constructions ayant d'autres destinations, la PLT et le CBS sont appliqués en tenant compte du prorata de leurs emprises au sol respectives sur le tènement de l'opération.

Dans le cas d'immeubles accueillant à la fois des équipements d'intérêt collectif et services publics et des locaux affectés à d'autres destinations, il est tenu compte, pour l'application de la PLT et du CBS, de l'affectation dominante, en surface de plancher, de ces occupations dans l'immeuble considéré. Ainsi, si la surface de plancher affectée aux équipements d'intérêt collectif et services publics est supérieure à celle des autres destinations, l'immeuble sera considéré, pour le calcul des emprises respectives présentées ci-dessus, comme entièrement affecté à un équipement d'intérêt collectif ou service public.

- La règle ne s'applique pas aux bâtiments-îlots situés sur un tènement entouré d'un espace public paysager de plus de 1000m<sup>2</sup>, ni aux projets de démolition-reconstruction situés dans un quartier relevant du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) d'intérêt national ou régional.

- La règle s'applique aux sites de projet figurant aux documents graphiques, sauf dispositions alternatives reportées en annexe du présent règlement.

- La règle peut être mutualisée dans le cadre d'opération d'ensemble. Les surfaces de pleine terre et le CBS s'apprécieront alors en cumulant les surfaces des éventuels espaces publics ou collectifs réalisés ou à réaliser, avec les espaces verts ou éco-aménagés des lots constructibles.

- En cas de projet situé sur un tènement sur lequel un espace boisé classé, un espace d'intérêt paysager et écologique ou un terrain cultivé en zone urbaine est délimité, ces espaces seront à considérer, quelle que soit leur nature, avec un ratio de 1 équivalent à la pleine terre, dans le calcul du coefficient de biotope par surface (CBS) et de la surface de pleine terre (PLT).

## Calcul de la pleine terre (PLT) et du coefficient de biotope par surface (CBS)

- La surface imposée en pleine terre est calculée selon la formule suivante :

$$PLT = \frac{\text{Surface en pleine terre}}{\text{Surface du tènement}}$$

- Le coefficient de biotope par surface est calculé selon la formule suivante :

$$CBS = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface du tènement}} + \text{bonus pour plantation d'arbres}$$

### Ratios applicables à la surface éco-aménagée

- La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales. Une surface ne peut être comptabilisée plusieurs fois.

- Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

#### Espaces verts en pleine terre : ratio = 1

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau (hors piscine) ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.



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

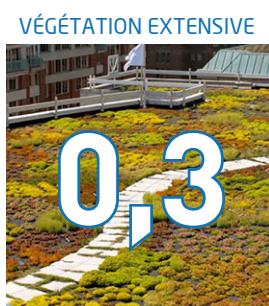
Les surfaces de pleine terre imposées (PLT) au plan des espaces verts sont également comprises dans le calcul du CBS.

Il est exigé la plantation d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de pleine terre. Par ailleurs, les espaces de pleine terre devront obligatoirement comporter une partie plantée d'essences de la strate arbustive (haie de clôture, massif ou bosquet, bande plantée,...) ou comestibles (potagers, fruitiers,...).

#### Espaces verts sur dalle : ratio = 0,3 ou 0,5 ou 0,7

Terrasse, dalle ou toiture végétalisée. Lorsque le substrat dispose d'une épaisseur d'au moins 30 cm permettant une végétalisation intensive, le ratio appliqué est de 0,7. Si l'épaisseur du substrat est compris entre 15 et 30 cm permettant une végétalisation semi-intensive, le ratio est ramené à 0,5. Si l'épaisseur du substrat est inférieure à 15 cm (végétalisation extensive), le ratio est ramené à 0,3.

En cas d'utilisation de techniques spécifiques non liées à l'épaisseur du substrat (technosols,...), le ratio retenu dépendra du type de végétalisation rendu possible (intensive, semi-intensive, extensive).



Exemples : toiture terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus de dalle de parking, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots.

## Surfaces verticales végétalisées : ratio = 0,3 ou 0,5

Réalisation d'une façade végétalisée.

### SUBSTRAT AU SOL



### SUBSTRAT EN FAÇADE



*Exemples : mur végétalisé à partir du sol et accompagné par une treille ou des guides, jardin vertical avec substrat en façade (couches nutritives ou dispositifs modulables), façade arborée à l'aide de bacs intégrés et plantés dès la construction,...*

Lorsque le substrat est au sol, à partir d'une bande plantée complétée d'un dispositif vertical accompagnant la croissance des végétaux en façade, le ratio est de 0,3.

Lorsque le substrat est en façade, en intégrant sur toute sa hauteur des jardinières, des bacs plantés, ou tout système permettant aux plantes de disposer d'un substrat nourricier le ratio est porté à 0,5.

La surface prise en compte dans le calcul du CBS est la surface verticale concernée par la végétalisation ou par l'étendue du dispositif d'accompagnement. Les surfaces verticales inférieures à 3 m ne sont pas prises en compte dans le calcul du CBS (exemple : murs de clôture...).

Les façades végétalisées pourront être proposées lorsque des conditions favorables à leur développement sont réunies (murs aveugles ou dispositifs guide, bonne exposition, possibilité d'assurer l'entretien et l'arrosage des plantations).

## Surfaces ouvertes semi-perméables : ratio = 0,3

Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé, utilisé notamment pour les circulations et les stationnements



*Exemples : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainant ou à joints engazonnés, bande de roulement...*

## Surfaces imperméables : ratio = 0

Revêtement imperméable, sans végétation.



*Exemples : aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointillés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise,...*

## Bonus pour plantation d'arbres de haute tige : ratio = + 0,02



La plantation d'arbres de haute tige en supplément des arbres imposés donne droit à une majoration du CBS de 0,02 par arbre planté (soit +0,1 pour 5 arbres). Le calcul du CBS des arbres de haute tige s'ajoute à la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre, espace vert sur dalle,...).

Dans tous les cas, le bonus pour plantation d'arbres ne peut être comptabilisé au-delà de 50% du CBS minimum imposé.

## Prise en compte des espaces partagés

• Afin de favoriser la vie collective et le développement de nouveaux usages, certains espaces partagés peuvent être intégrés au calcul du CBS avec un ratio de 0,5. Les éventuelles surfaces listées précédemment, comprises au sein d'un espace partagé et bénéficiant d'un ratio supérieur seront intégrées aux surfaces éco-aménagées avec le ratio le plus favorable, sans double-compte.

• Les espaces partagés pouvant être intégrés figurent dans la liste suivante :

- les espaces collectifs consacrés à l'agriculture urbaine hors sol (potagers sur dalle ou toiture, serres, apiculture...),
- les aires de jeux et les installations sportives extérieures,
- les espaces communs extérieurs de convivialité (coeurs d'îlot, cours et terrasses collectives aménagées et végétalisées)
- les patios et cours couvertes collectifs sous réserve d'être végétalisés et de ne pas accueillir de stationnement de véhicules,
- les parvis piétons végétalisés ouverts et non clos en lien direct avec l'espace public.

AGRICULTURE HORS SOL,  
MARAÎCHAGE SUR LES TOITS



0,5

ESPACE DE CONVIALITÉ,  
COEUR D'ÎLOT AMÉNAGÉ



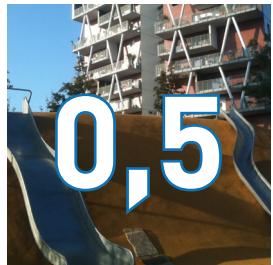
0,5

PARVIS VÉGÉTALISÉ, OUVERT  
SUR L'ESPACE PUBLIC



0,5

JEUX  
ET TERRAINS SPORTIFS



0,5

## Constructions existantes

• Ne sont pas soumis au coefficient de biotope par surface ni aux surfaces de pleine terre imposées :

- les travaux portant sur des constructions existantes sans augmentation significative d'emprise au sol (réhabilitation, changement de destination, surélévation),
- les annexes et extensions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>, ainsi que tous les aménagements extérieurs, y compris les piscines, d'une surface inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>, à compter de la date d'approbation du PLUi.

• Au-delà du seuil de 30m<sup>2</sup>, les annexes, extensions et tous les aménagements extérieurs, y compris les piscines, portant sur un tènement dont la situation initiale ne respecte pas la PLT imposée par le présent règlement sont autorisés à condition :

- de ne pas réduire les surfaces de pleine terre initiales,
- de maintenir une surface d'espaces libres de construction au moins égale au taux de pleine terre imposé.

• Au-delà du seuil de 30m<sup>2</sup>, les annexes, extensions et tous les aménagements extérieurs, y compris les piscines, portant sur un tènement dont la situation initiale ne respecte pas le CBS imposé par le présent règlement sont autorisés à condition :

- de respecter le taux de pleine terre imposé ou la disposition précédente le cas échéant,
- d'augmenter le CBS initial sur le tènement (végétalisation, travaux de désimperméabilisation...).

• Dans les secteurs de centralité du plan des fonctions urbaines, en cas de construction nouvelle sur un tènement disposant de constructions existantes, le CBS sera calculé sur la surface totale du tènement, déduction faite de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

# ARTICLE 5

## IMPLANTATION

### L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 5 « Implantation » traite conjointement des règles applicables aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Il s'agit de favoriser une certaine souplesse dans la norme imposée afin de promouvoir une diversité des formes urbaines et des architectures, tout en veillant à préserver les caractéristiques et les qualités des tissus urbains existants. La règle est ainsi modulée au travers de trois secteurs reportés au plan des implantations :

- Les tissus urbains centraux, denses et structurés, pour lesquels est recherchée une implantation en front de rue, avec des possibilités étendues en mitoyenneté ;
- Les tissus urbains périphériques, principalement composés des tissus résidentiels de maisons de ville ou de lotissements, sur lesquels un retrait minimum des constructions par rapport à la voie est imposé afin de favoriser des fronts de rue jardinés tout en permettant une certaine compacité de la trame bâtie ;
- Les tissus urbains aérés, regroupant les tissus résidentiels de franges urbaines et des zones d'activités périphériques. Il s'agit d'y maintenir des reculs par rapport aux voies et une porosité de la trame bâtie, à la fois pour maintenir des transitions entre espaces urbains, naturels et agricoles dans les quartiers résidentiels et pour assurer un paysage qualitatif dans les zones d'activités, attractif pour les entreprises et limitant les conflits d'usages.

Les règles d'implantations poursuivent également les objectifs suivants :

- une adaptation au contexte urbain environnant,
- une qualité des interfaces entre le bâti et la rue,
- une constructibilité limitée sur les coeurs d'îlots et fonds de parcelle,
- une souplesse pour l'adaptation des constructions existantes, à la fois au regard des objectifs de «densification douce» et de transition énergétique.

### Dispositions générales / Implantation par rapport aux voies et espaces publics

- La règle d'implantation s'applique par rapport :
  - aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques,
  - aux emplacements réservés pour création ou alignement de voirie.
- La règle d'implantation par rapport aux voies et espaces publics ne s'applique pas :
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - aux sites de projet reportés aux documents graphiques, sauf dispositions graphiques complémentaires ou fixées dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
  - aux secteurs de mutation du cœur de Métropole ;
  - aux locaux vélos et ordures ménagères, sous réserve d'intégration architecturale et paysagère ;
  - aux constructions enterrées, aux accès en rez-de-chaussée et sous-sol, marquises, cheminées, canalisations extérieures, garde-corps, des adjonctions répondant à des motifs d'accessibilité ainsi qu'à toute saillie de 1,50 m au plus par rapport au mur de façade.
- Des règles spécifiques d'implantation s'appliquent au droit des sites patrimoniaux remarquables (SPR) concernés par une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).
- Lorsqu'une bande d'implantation est définie (tissus urbains centraux, tissus urbains périphériques), la règle s'applique sur au moins 50% de la façade sur rue.

• En dehors des tissus urbains aérés, lorsqu'un tènement est bordé par plusieurs voies et espaces publics, la bande d'implantation peut ne s'appliquer que sur l'un des linéaires de terrain sur rue. Le recul de 2m dans les tissus urbains périphériques devra néanmoins être respecté.

• Les règles quantitatives d'implantation par rapport aux voies et espaces publics ne s'appliquent pas :

- aux tènements de plus de 3000 m<sup>2</sup> disposant d'un linéaire de terrain de plus de 30 m sur rue, ainsi qu'aux parcelles «en drapeau» ;

- à toute nouvelle construction située sur le même tènement qu'une construction existante respectant les implantations définies dans le présent règlement ;

- aux extensions des constructions existantes et aux annexes, sauf dispositions particulières d'adaptation au contexte ou relatives aux constructions existantes ;

sous réserve du respect des retraits imposés dans les tissus urbains périphériques (2m) et aérés (5m), ainsi que vis-à-vis des cheminements piétonniers et des espaces verts publics dans les tissus urbains centraux.

• Les piscines, margelles et dispositifs de sécurité compris, devront observer un recul minimum d'1m par rapport aux voies et espaces publics.

### **Dispositions générales / Implantation par rapport aux limites séparatives**

• La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique de manière différenciée en fonction :

- des limites séparatives latérales ou de fond ;

- de la bande de constructibilité principale, d'une profondeur de 21 m, mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics ;

- de la hauteur de la construction en cas de retrait, mesurée depuis le niveau de l'espace public ou du terrain naturel, selon les mêmes modalités qu'à l'article 6.

• La règle ne s'applique pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- aux constructions enterrées, aux accès en rez-de-chaussée et sous-sol, marquises, cheminées, canalisations extérieures, garde-corps, des adjonctions répondant à des motifs d'accessibilité, aux abris de jardin et vélos d'une emprise au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>, ainsi qu'à toute saillie de 1,50 m au plus par rapport au mur de façade ;

- à l'intérieur des sites de projet reportés aux documents graphiques. Elle s'applique néanmoins aux limites séparatives du site délimité.

• Des règles spécifiques d'implantation s'appliquent au droit des sites patrimoniaux remarquables (SPR) concernés par une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

• Dans tous les cas, lorsque la limite de fond du terrain borde une zone naturelle (N) ou agricole (A), une bande inconstructible de 5 m mesurée perpendiculairement à la limite de fond s'applique. Cette disposition ne concerne pas les annexes et les ouvrages techniques de faible emprise.

• Les piscines, margelles et dispositifs de sécurité compris, devront observer un recul minimum d'1m par rapport aux limites séparatives.

### **Dans les tissus urbains centraux**

• Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans une bande d'implantation comprise entre 0 à 6 m à compter de l'alignement ou de la limite des voies.

• Un recul minimum de 2 m devra être observé sur les cheminements piétonniers et les espaces verts publics.

• Dans la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent s'implanter :

- en retrait des limites latérales, avec un recul au moins égal au tiers de la hauteur, sans être inférieur à 3 m ;

- sur les limites séparatives latérales.

Le linéaire bâti en limite latérale ne peut excéder 15 m lorsque la construction présente une hauteur supérieure à 9 m.

Au-delà de l'épaisseur bâtie de 15 m autorisée en limite séparative, les parties de constructions dont la hauteur est supérieure à 9 m devront observer un recul au moins égal au tiers de leur hauteur, sans être inférieur à 3 m.

Dans tous les cas, que la construction ou les volumes dans l'épaisseur bâtie de 15 m soient implantés en limite séparative ou en retrait, les deux derniers niveaux, hors rez-de-chaussée et attique compris, ne sont pas soumis au retrait relatif à la hauteur de la construction, à condition que le recul soit au moins de 3 m par rapport à la limite.

Lorsque la limite de fond est comprise dans la bande de constructibilité principale, les constructions devront observer un recul par rapport à la limite de fond au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans être inférieur à 3 m.

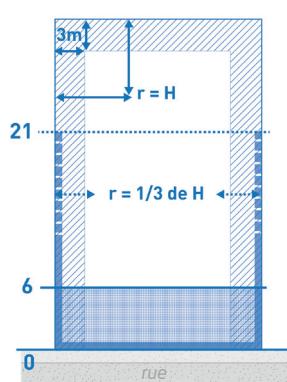
- Au-delà de la bande de constructibilité principale, les constructions devront observer un recul par rapport aux limites latérales et de fond au moins égal à leur hauteur, sans être inférieur à 3 m.

- Dans tous les cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 4m hors tout, hauteur calculée à compter du terrain naturel sur la limite du terrain du projet et qu'un angle minimum de 45° par rapport à la verticale est respecté en cas de toiture en pente, sans toutefois déroger aux reculs imposés aux dispositions précédentes en cas de retrait des limites séparatives.

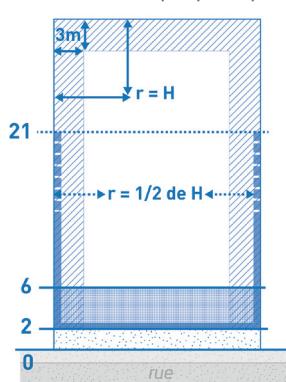
### Schémas illustratifs

#### Implantation / règle générale quantitative

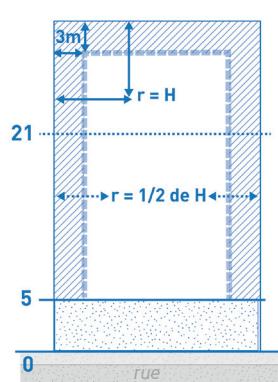
Tissus urbains centraux



Tissus urbains périphériques



Tissus urbains aérés



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

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

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

- Implantation entre 2 et 6 m par rapport à la voie.

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

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

- Implantation en retrait de la voie d'au moins 5 m.

- Implantation impossible sur les limites séparatives (hors secteurs activités).

- Recul minimum relatif à la hauteur (hors secteurs activités) :
  - $1/2$  de  $H$  dans la bande de constructibilité de 21 m
  - égal à la hauteur sur les limites de fond et limites latérales au-delà de la bande de constructibilité de 21 m.

## Dans les tissus urbains périphériques

- Les constructions devront s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques dans une bande d'implantation comprise entre 2 à 6 m à compter de l'alignement ou de la limite des voies.
- Dans la bande de constructibilité principale, les constructions pourront s'implanter :
  - en retrait des limites latérales, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur, sans être inférieur à 3 m ;
  - sur les limites séparatives latérales.

Le linéaire bâti en limite latérale ne peut excéder 12 m lorsque la construction présente une hauteur supérieure à 9 m. Au-delà de l'épaisseur bâtie de 12 m autorisée en limite séparative, les parties de constructions dont la hauteur est supérieure à 9 m devront observer un recul au moins égal aux 2/3 de leur hauteur, sans être inférieur à 3 m.

Dans tous les cas, que la construction ou les volumes dans l'épaisseur bâtie de 12 m soient implantés en limite séparative ou en retrait, les deux derniers niveaux, hors rez-de-chaussée et attique compris, ne sont pas soumis au retrait relatif à la hauteur de la construction, à condition que le recul soit au moins de 3 m.

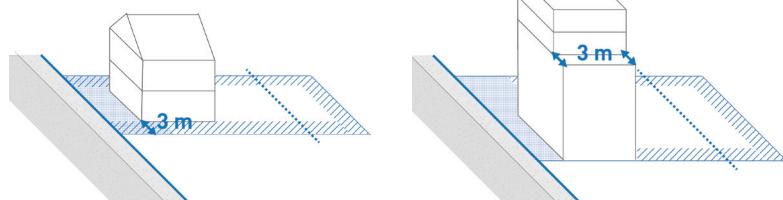
- Au-delà de la bande de constructibilité principale et dans tous les cas par rapport aux limites de fond, les constructions devront observer un recul au moins égal à leur hauteur, sans être inférieur à 3 m.

- Dans tous les cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 4m hors tout, hauteur calculée à compter du terrain naturel sur la limite du terrain du projet et qu'un angle minimum de 45° par rapport à la verticale est respecté en cas de toiture en pente, sans toutefois déroger aux reculs imposés aux dispositions précédentes en cas de retrait des limites séparatives.

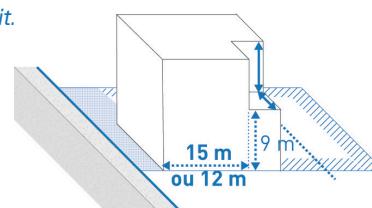
### Schémas illustratifs

#### Implantation / limites séparatives

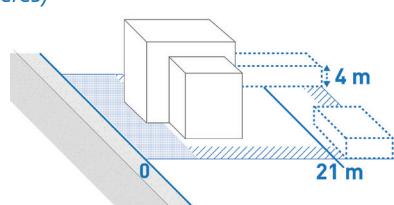
*Dans la bande de constructibilité principale des tissus urbains centraux et périphériques, lorsque le ou les deux derniers niveaux sont en retrait des limites séparatives latérales, le recul n'est pas soumis aux conditions relatives à la hauteur de la construction, sans toutefois pouvoir être inférieur à 3 m.*



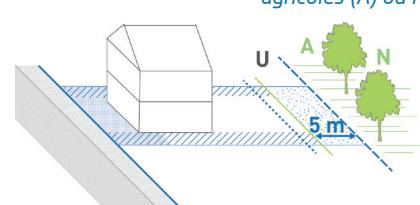
*Dans les tissus urbains centraux et périphériques, l'implantation en limite séparative est limitée à une épaisseur bâtie de 15 m ou 12 m pour les constructions de plus de 9m de haut. Au-delà, les volumes élevés devront observer un retrait.*



*Les constructions inférieures à 4m de hauteur «hors tout» peuvent s'implanter sur les limites séparatives (disposition limitée aux seules annexes dans les tissus urbains aérés)*



*Dans l'ensemble des secteurs, une bande inconstructible de 5 m est appliquée en limite de fond au droit de la limite avec les espaces agricoles (A) ou naturels (N)*



## Dans les tissus urbains aérés

---

- Les constructions devront s'implanter avec un recul de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- Dans la bande de constructibilité de 21 m, les constructions devront s'implanter en retrait des limites latérales, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur, sans être inférieur à 3 m.
- Au-delà de la bande de constructibilité de 21 m et dans tous les cas par rapport aux limites de fond, les constructions devront observer un recul au moins égal à leur hauteur, sans être inférieur à 3 m.
- Ces deux dernières dispositions ne s'appliquent pas aux projets situés dans les secteurs «Activités» du plan des fonctions urbaines pour lesquels l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre.
- Les annexes pourront s'implanter en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 4m hors tout, hauteur calculée à compter du terrain naturel sur la limite du terrain du projet et qu'un angle minimum de 45° par rapport à la verticale est respecté en cas de toiture en pente, sans toutefois déroger aux reculs imposés aux dispositions précédentes en cas de retrait des limites séparatives.

## Constructions existantes

---

- Les extensions et surélévations ne sont pas soumises à la bande d'implantation, que la construction existante soit implantée conformément à la règle ou non, sous réserve de respecter les éventuels reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques (2m dans les tissus urbains périphériques, 5m dans les tissus urbains aérés) et aux limites séparatives.
- Dans les tissus urbains centraux et périphériques, lorsque l'implantation d'une construction existante diffère de la règle fixée par le présent règlement, les extensions inférieures à 4 m de hauteur hors tout pourront s'implanter dans la continuité du corps de bâtiment principal sans tenir compte des reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.
- Dans tous les cas, les extensions et surélévations respectant les dispositions du présent règlement sont autorisées, y compris lorsque l'implantation de la construction existante diffère de la règle d'implantation fixée.
- Un dépassement des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives pourra être autorisé dans une limite de 0,50 mètre à compter de la façade :
  - pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante en vue d'améliorer ses performances énergétiques et acoustiques ;
  - pour l'installation d'un dispositif permettant la végétalisation de la façade.

Le débord sur les voies et emprises publiques pourra être autorisé sous réserve du respect du règlement de voirie, de la préservation de l'accès aux réseaux enterrés et à condition que la largeur du trottoir soit suffisante pour assurer le confort des déplacements piétons et des personnes à mobilité réduite.

## Qualité urbaine et adaptation au contexte

---

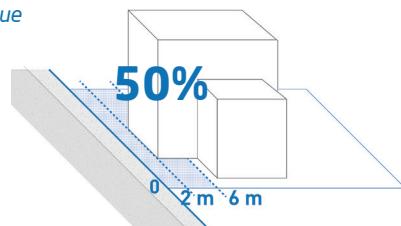
- Les surfaces libres de construction situées dans une bande comprise entre les voies et emprises publiques et 6 m devront disposer d'un coefficient de biotope par surface (CBS) minimum de 0,5 (hors accès véhicules et piétons).
- Au-delà de la bande des 21m, les constructions pourront déroger à la règle générale d'implantation en cas de présence d'un mur pignon sur le terrain voisin implanté sur la limite séparative. L'implantation des constructions ou parties de constructions sur cette limite est alors autorisée à condition de présenter une hauteur inférieure ou équivalente à la construction voisine, de s'adosser à celle-ci sur une largeur inférieure ou équivalente et de ne pas réduire les reculs imposés vis-à-vis des limites séparatives sur les linéaires voisins non-bâties.
- Sous réserve d'une intégration urbaine, architecturale et paysagère, des dispositions autres que celles définies pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :
  - pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre du patrimoine d'intérêt local ;

- lorsque le projet s'inscrit dans un ensemble urbain disposant d'un ordonnancement particulier ;
- pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal identifié aux documents graphiques ;
- pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâties avec des espaces publics ou privés existants ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique de faible emprise liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.

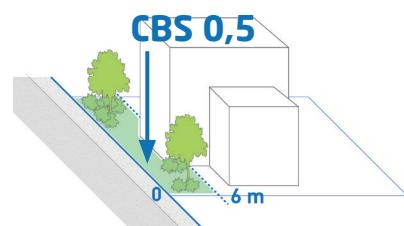
### Schémas illustratifs

#### Implantation / front de rue

*Lorsqu'une bande d'implantation est définie, la règle concerne au moins 50% de la façade sur rue*

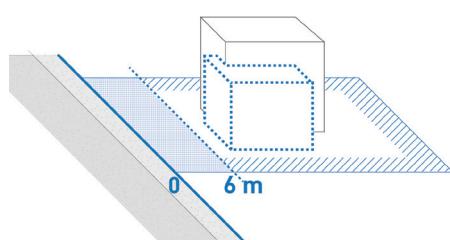


*Les espaces non-bâties en front de rue devront être végétalisés*

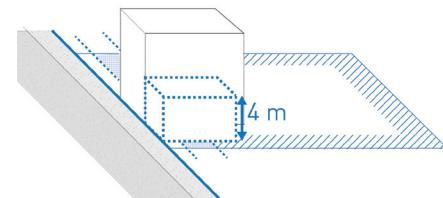


#### Implantation / constructions existantes et adaptation au contexte

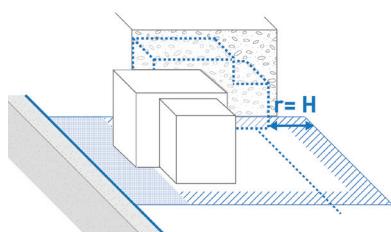
*Les extensions ne sont pas soumises à la bande d'implantation, que la construction existante soit implantée conformément à la règle ou non, sous réserve de respecter les éventuels retraits imposés par rapport aux voies et aux limites séparatives...*



*... sauf si la construction existante est implantée au sein des retraits imposés...*

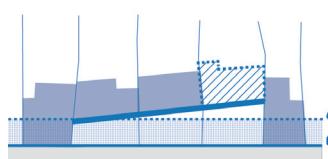


*... les extensions pourront alors s'inscrire dans la continuité de la construction existante, dès lors qu'elles présentent une hauteur hors tout inférieure à 4 m*

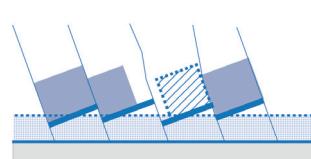


*Les constructions pourront s'adosser au mur pignon mitoyen sous réserve de ne pas réduire les retraits imposés vis-à-vis des limites séparatives non-bâties des terrains voisins*

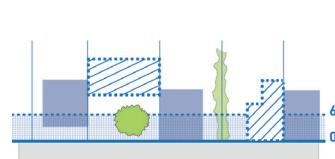
*Des implantations alternatives à la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour assurer le maintien d'une harmonie d'ensemble ou la préservation d'éléments naturels et paysagers*



*implantations caractéristiques des bourgs anciens, systèmes de cours ou de jardins sur rue,...*



*implantations caractéristiques des lotissements anciens, parcellaire adapté au relief, composition urbaine particulière,...*



*présence de végétation remarquable, de continuités de nature identifiées aux documents graphiques,...*

# ARTICLE 6

## HAUTEUR

### L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 6 « Hauteur » établit les hauteurs de constructions autorisées sur la base des objectifs suivants :

- Le maintien de profil urbain adapté au contexte, en conditionnant la hauteur autorisée au gabarit des voies et au travers de hauteurs atténuées en cœur d'îlot ;
- Une réponse adaptée aux enjeux d'intensification urbaine ou de préservation des caractéristiques des tissus urbains existants, en déclinant des hauteurs maximales différencierées selon les secteurs, reportées au plan des hauteurs ;
- Une articulation entre intensité urbaine et transition écologique, en accordant un bonus dans les tissus denses au regard de critères environnementaux et de performance énergétique, mais aussi en encourageant la réhabilitation énergétique des constructions existantes au travers de possibilités de surélévation.
- Une diversité des architectures, permettant des jeux de volumes et le développement de «toiture habitée» (maisons sur le toit, espaces extérieurs privatifs en attique, nouveaux usages liés au développement de la biodiversité ou de l'agriculture urbaine, de la gestion de l'eau ou de l'énergie...) ;
- Une optimisation de l'occupation du sol dans les secteurs stratégiques d'activités ou de mutation au travers de hauteurs minimales.

### Dispositions générales

- La règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La règle de hauteur s'applique aux sites de projet figurant aux documents graphiques, sauf dispositions alternatives reportées en annexe du présent règlement.
- Des règles spécifiques de hauteur s'appliquent au droit des sites patrimoniaux remarquables (SPR) concernés par une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).
- Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur :
  - les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère ;
  - les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
  - les dispositifs nécessaires à la récupération d'eaux pluviales ;
  - les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ou à la protection solaire ;
  - les dispositifs et constructions en toiture nécessaires à la végétalisation, au développement de la biodiversité (ruches, nichoirs,...) ou au développement de l'agriculture urbaine (serres,...) ;
  - les éléments techniques de faible emprise et les volumes en sur-hauteur nécessaires au fonctionnement d'activités spécifiques dans les secteurs Activités du plan des fonctions urbaines.

### Calcul de la hauteur

- La règle de hauteur s'applique de manière différenciée en fonction de la bande de constructibilité principale, d'une profondeur de 21 m, mesurée perpendiculairement à partir des voies et espaces publics.

Lorsqu'une marge de recul est reportée aux documents graphiques, la bande de constructibilité principale s'applique à compter du recul imposé.

Dans les sites de projet identifiés aux documents graphiques, ainsi que pour les secteurs Activités du plan des fonctions urbaines, les règles relatives à la bande de constructibilité principale s'appliquent sur l'ensemble du tènement ou du site délimité, y compris au-delà des 21 m.

Dans le cas d'un tènement bordé par plusieurs voies et espaces publics impliquant un chevauchement des bandes de constructibilité principale ou des règles relatives au gabarit de la voie, la règle la plus favorable s'applique au droit du chevauchement.

- La hauteur des constructions est comptée entre le dessous de la sablière, la ligne de bris ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse et :
  - le niveau de l'espace public au droit de la limite parcellaire, pour les constructions situées dans la bande de constructibilité principale, y compris lorsque la rue est en pente ;
  - le niveau du terrain naturel, pour les constructions situées au-delà de la bande de constructibilité principale.
- 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.

## Hauteur maximale

---

• La hauteur maximale est limitée à la largeur de la voie selon les modalités définies ci-dessous, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur figurant au plan des hauteurs.

• Le plan des hauteurs fait mention de la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité principale et au-delà de la bande de constructibilité principale.

• Dans la bande de constructibilité principale, la hauteur est limitée à la largeur de la voie ou de l'emprise publique, avec une tolérance d'1 m pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages droits, sans pouvoir excéder les hauteurs définies au plan des hauteurs.

Dans le cas d'une construction édifiée à l'angle de deux voies ou emprises publiques d'inégales largeurs, la partie édifiée sur la voie ou emprise publique la plus étroite peut avoir la même hauteur que sur la voie ou emprise publique la plus large, sur une profondeur correspondant à la bande de constructibilité principale définie à partir de la voie ou emprise publique la plus large.

• Au-delà de la bande de constructibilité principale, la hauteur est définie au plan des hauteurs, sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur autorisée dans la bande de constructibilité principale résultant du gabarit de la voie au droit de l'alignement.

• Dans les secteurs Activités du plan des fonctions urbaines, la hauteur des constructions est définie au plan des hauteurs, sans condition relative à la largeur de la voie.

• La hauteur autorisée dans la bande de constructibilité principale sur les tènements bordés par l'axe du tramway est définie, sans condition relative à la largeur de la voie et ni renvoi au plan des hauteurs, de la manière suivante :

- 18m + bonus sur l'avenue de Langres, l'avenue du Drapeau, la rue de l'Arquebuse, la rue de l'Hôpital, l'avenue Jean Jaurès, le boulevard Georges Clemenceau, l'avenue Raymond Poincaré, le boulevard Trimolet ;
- 12m sur le boulevard Jeanne d'Arc.

Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs où une hauteur de 21 m est autorisée au plan des hauteurs.

## Attique et toiture

---

- Dans la bande des 21m, en cas de toiture terrasse, un niveau en attique est autorisé en sus de la hauteur maximale à condition :

- de ne pas excéder une hauteur de 4,5 m, éventuelles toitures en pente ou arrondies comprises ;
- de disposer d'un retrait de 2 m, partiel ou total, par rapport à la façade sur rue ;
- d'avoir une emprise totale limitée aux 2/3 du dernier niveau.

Si le niveau inférieur à l'attique est déjà en retrait, l'attique pourra être de même emprise que ce niveau, sous réserve que celui-ci respecte les conditions de l'attique ci-dessus.

La possibilité de réaliser un niveau en attique en sus de la hauteur maximale ne s'applique pas aux secteurs pour lesquels une hauteur maximale de 7 mètres est définie au plan des hauteurs. Elle s'applique dans tous les cas aux sites de projet identifiés aux documents graphiques.

- En cas de toiture en pente ou arrondie, un seul niveau de comble aménageable est autorisé au-delà de la hauteur maximale, au sein de la bande des 21m et au-delà. Dans tous les cas, les combles aménageables sous toiture en pente ou arrondie sont limités à un niveau, hors mezzanine.
- La possibilité de réaliser un niveau sous comble ou en attique s'applique également en cas d'utilisation du bonus de hauteur.

## Rez-de-chaussée

---

- Les rez-de-chaussée des constructions nouvelles implantées le long de l'axe du tramway devront disposer d'une hauteur sous plafond minimum de 3,20 m.

- Dans les secteurs concernés par un aléa inondation ou remontée de nappe, une tolérance au plus égale à 1,5m au-delà de la hauteur maximale autorisée de la construction est applicable dès lors qu'une rehausse des rez-de-chaussée est nécessaire à leur mise hors d'eau, et ce dans la limite de la rehausse imposée.

Cette disposition n'est pas cumulative avec la tolérance de 1 m pour la réalisation d'un étage droit établie précédemment.

## Constructions existantes

---

- Les extensions des constructions existantes disposant d'une hauteur supérieure aux normes établies par le présent règlement sont autorisées sur toute la hauteur et dans le prolongement de la construction existante, y compris au-delà de la bande de constructibilité principale, sous réserve du respect des règles d'implantation, d'un lien fonctionnel avéré avec l'existant et d'une surface de plancher créée par l'extension n'excédant pas celle de la construction existante à la date d'approbation du PLUi-HD.

- Dans tous les cas, les extensions et surélévations respectant les dispositions du présent règlement sont autorisées, y compris lorsque l'implantation de la construction existante diffère de la règle de hauteur fixée.

- Les constructions existantes situées dans un secteur dont la hauteur autorisée est d'au moins 15m, disposent d'une possibilité de surélévation d'un niveau, à condition :

- d'être effectuée dans le cadre d'un projet global d'amélioration de la performance énergétique de la construction ;
- du respect des règles d'implantation ;
- du respect de la hauteur relative à la largeur de la voie.

Cette disposition n'est applicable qu'une fois à compter de l'approbation du PLUi.

- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les projets de démolition-reconstruction situés dans un quartier relevant du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) d'intérêt national ou régional.

## Bonus de hauteur

- Dans les secteurs indicés **B** du plan des hauteurs, un bonus de hauteur de 3 m au-delà de la hauteur maximale est possible dans les conditions suivantes :

- si le projet est à énergie positive ou fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale telle que définie par l'article L151-28 du code de l'urbanisme et l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation ;

- ou si le coefficient de biotope par surface (CBS) du projet, appliqué à la parcelle ou au périmètre d'une opération d'ensemble, dispose d'une valeur supérieure de +0,2 par rapport à la norme fixée au plan des espaces verts.

Le bonus de hauteur n'est applicable que dans la bande de constructibilité principale. Les 3 m supplémentaires peuvent concerner le volume principal ou les volumes en attique.

## Hauteur minimum

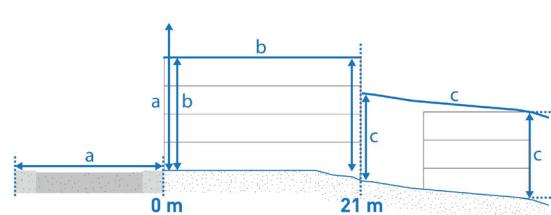
- Dans les secteurs indicés **M** du plan des hauteurs, une hauteur minimum de 9 m est exigée dans la bande de constructibilité principale.

Cette hauteur minimum doit s'appliquer sur au moins 30% des volumes construits, calculée sur l'ensemble de l'emprise au sol des constructions du tènement ou de l'opération d'ensemble.

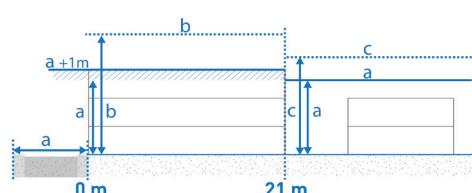
Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> ainsi qu'aux opérations d'ensemble.

### Schémas illustratifs

#### Hauteur / Calcul de la hauteur

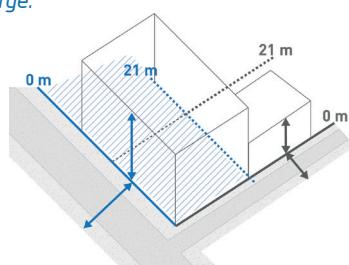


*Dans la bande de constructibilité principale, la hauteur se calcule à partir du niveau des espaces publics au droit de la limite parcellaire. La hauteur maximale ne peut être supérieure à la largeur des espaces publics (a) ni à la hauteur indiquée au plan des hauteurs (b). Au-delà de la bande de constructibilité principale, la hauteur indiquée au plan des hauteurs (c) se mesure à partir du terrain naturel.*

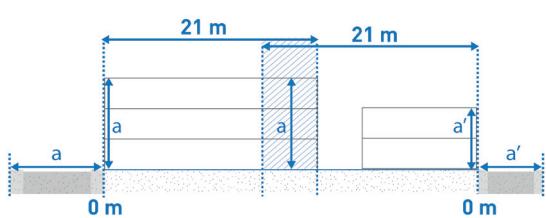


*Dans la bande de constructibilité principale, une marge de tolérance de 1 m est appliquée à la limite de hauteur (a ou b) afin de permettre la réalisation d'un nombre entier d'étage droit. Au-delà de la bande de constructibilité principale, la hauteur autorisée par le plan des hauteurs (c) ne peut être supérieure à la hauteur résultant de la largeur des espaces publics (a).*

*Lorsque le terrain est bordé de deux voies de largeur inégale, la bande de constructibilité principale calculée à partir de la voie la plus large l'emporte sur celle calculée à partir de la voie la moins large.*

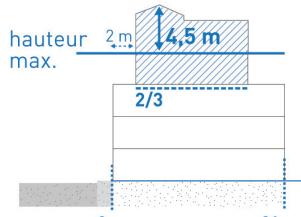
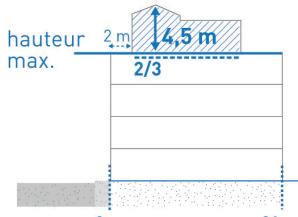


*Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies et espaces publics et que les bandes de constructibilité principale se chevauchent, la règle la plus favorable s'applique au droit du chevauchement.*



## Schémas illustratifs

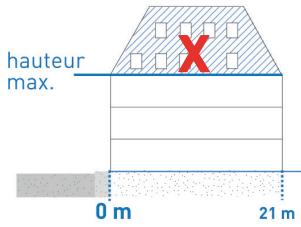
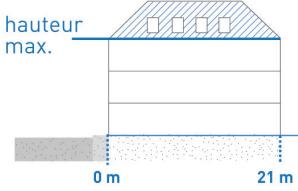
### Hauteur / Couronnement



Au-delà de la hauteur maximale est autorisé :

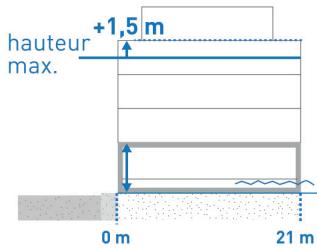
- un niveau en attique dans la limite de 4,5m avec un retrait de 2m et d'une emprise de moins de 2/3 du dernier niveau, sauf si le niveau inférieur répond déjà à ce critère ;
- ou
- un niveau de comble aménagée.

Dans tous les cas, les combles aménagées sont limitées à un niveau.

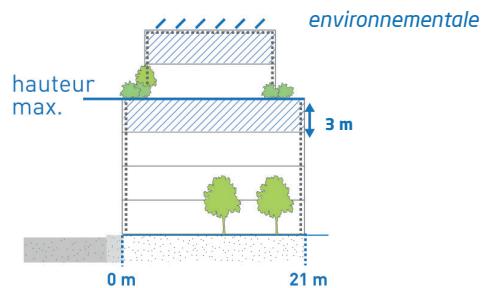


### Hauteur / Dépassement de la hauteur maximale

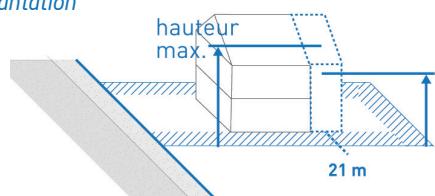
Possibilité de dépasser la hauteur maximale d'1,5 m lorsque le projet est concerné par un risque naturel afin de permettre la mise hors d'eau du rez-de-chaussée



Possibilité de dépasser la hauteur maximale de 3 m dans certains secteurs, en attique ou dans les volumes courants, lorsque le projet fait preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale



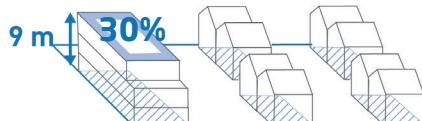
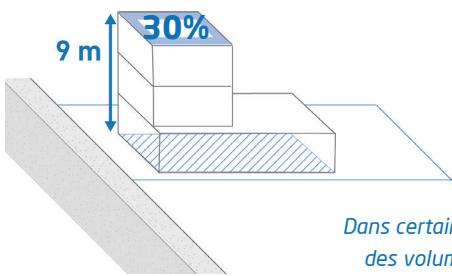
Possibilité de dépasser la hauteur autorisée pour les extensions des constructions existantes dans leur prolongement, lorsque la norme fixée dans le PLUi est inférieure à la hauteur initiale de la construction, y compris au-delà de la bande de constructibilité principale, sous réserve de respecter les retraits d'implantation



Possibilité de dépasser la hauteur autorisée pour la surélévation d'une construction existante qui s'inscrit dans un projet global d'amélioration des performances énergétiques dans les secteurs où la hauteur autorisée est d'au moins 15m



### Hauteur / Hauteur minimum



Dans certains secteurs, une hauteur minimum de 9 m est exigée sur au moins 30% des volumes construits, sur l'ensemble du tènement ou de l'opération d'ensemble

# ARTICLE 7

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 7 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » regroupe les dispositions relatives à l'aspect des constructions et au traitement de leurs abords. Elles visent :

- à veiller à l'intégration des constructions nouvelles dans leur cadre bâti et paysager environnant, notamment en termes d'impact visuel depuis les rues et espaces publics ;
- à permettre la créativité et l'innovation architecturales, y compris pour les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, au travers d'un dialogue entre architecture traditionnelle et contemporaine ;
- à assurer des interfaces qualitatives entre espaces publics et privés, au regard du traitement des rez-de-chaussée, des clôtures et espaces libres de constructions ;
- à participer à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie par un renforcement de la présence végétale, la prise en compte du confort thermique et des dispositifs favorables à la biodiversité.
- au maintien des caractéristiques spécifiques ou patrimoniales des tissus urbains, en complément des dispositions graphiques du règlement (patrimoine d'intérêt local) et des autres documents de préservation et de valorisation du patrimoine.

### Dispositions générales

- Les expressions architecturales doivent en particulier résulter de la mise en oeuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les travaux portant sur les constructions existantes doivent par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur participer à la préservation et à la mise en valeur du cadre bâti environnant et des paysages naturels et urbains locaux, sans exclure l'architecture contemporaine.
- Les travaux de rénovation (ravalement, isolation, changement des menuiseries,...) des constructions existantes sont autorisés dans l'ensemble de la zone U quelle que soit la destination de la construction concernée, à condition que ces travaux contribuent à la préservation ou à la mise en valeur des bâtiments et des ensembles identifiés au titre du patrimoine d'intérêt local ou situés dans un site patrimonial remarquable (SPR).
- Les exhaussements ou affouillements de terrain qui nuisent à la qualité des sites et des paysages sont interdits.
- Des dispositions différentes de celles édictées ci-après pourront être autorisées :
  - pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, ainsi que l'affirmation de leur rôle structurant dans l'espace urbain par une architecture signifiante ;
  - sur les sites de projet identifiés aux documents graphiques, pour permettre la réalisation d'un ensemble urbain, architectural ou paysager faisant preuve d'une composition et d'une esthétique spécifique, qualitative et innovante.
- Des dispositions spécifiques complémentaires au règlement du présent PLUi s'appliquent au sein des périmètres des sites patrimoniaux remarquables (SPR).

## Traitements des façades

---

### Insertion et visibilité depuis l'espace public

- L'ensemble des façades visibles depuis l'espace public devra bénéficier d'un traitement de qualité équivalente.
- Les retraits ou saillies par rapport au plan de la façade pourront être refusés s'ils portent atteinte à la qualité du cadre bâti environnant.
- Les façades aveugles visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement particulier afin de limiter les effets de barrière. Leur végétalisation est encouragée.

### Teinte, matériaux, revêtement

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que les carreaux de plâtre, les parpaings ou les briques creuses, est interdit. Cette disposition s'applique également aux clôtures.
- L'emploi de plusieurs matériaux et de plusieurs teintes doit s'inscrire en cohérence avec la composition et l'écriture architecturale du projet (modénature, rythme de la façade, jeu des volumes et des ouvertures...).
- Les teintes employées font l'objet de prescriptions spécifiques au sein de certains ensembles urbains afin de préserver leur caractéristique patrimoniale et leur harmonie. Ces ensembles urbains et les teintes utilisables figurent en annexe des cahiers communaux relatifs au patrimoine d'intérêt local.

### Ouvertures

- Les baies et percements doivent participer à la qualité de la composition de la façade, de l'aspect extérieur de la construction ainsi qu'à son confort intérieur.
- En cas d'occultation des baies par des volets roulants, les coffrets seront dissimulés à la vue depuis l'espace public par une pose à l'intérieur de la construction, la mise en place d'un lambrequin dans le plan de façade ou de tout autre dispositif adapté.

## Traitements des toitures

---

- Les toitures doivent être considérées comme «la cinquième façade» du bâtiment et traitées avec soin. Elles doivent présenter une certaine simplicité de volume et s'intégrer dans l'épannelage général du front de rue, sans exclure les jeux de volume liés à une architecture contemporaine.
- Les ouvrages techniques propres à la construction doivent soit être dissimulés, soit constituer un élément de la composition architecturale.
- Les baies de toiture doivent être intégrées à la composition architecturale d'ensemble.
- La végétalisation des toitures terrasses est encouragée. La création de toitures terrasses pourra être refusée si leur aspect compromet la bonne intégration de la construction dans le cadre bâti environnant, notamment dans les tissus anciens et bourgs historiques des communes.

## Traitements des rez-de-chaussée et soubassement

---

- Les linéaires aveugles en rez-de-chaussée en limite de l'espace public sont à limiter et devront comporter des baies, ouvertures, éléments ajourés ou végétalisés ou faire l'objet d'un traitement particulier permettant l'animation de la façade, y compris en cas de réalisation de stationnements en rez-de-chaussée ou semi-enterrés.
- Le traitement des ouvertures (halls d'entrée, portes et baies...) doit participer à la valorisation des rez-de-chaussée. Les portes de garage et les rampes d'accès aux stationnements souterrains et aériens ne doivent pas nuire à la perception visuelle des rez-de-chaussée depuis l'espace public.
- L'aménagement de devanture commerciale doit prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de la construction et sa composition architecturale.

- Dans le cas de terrains ou de voies en pente, les soubassements des constructions et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent qui s'intègre ou dialogue avec le reste de la construction et s'insère dans le paysage environnant.

## **Constructions existantes / Réhabilitation, extension, surélévation**

---

- Les travaux d'extension ou de surélévation doivent contribuer à mettre en valeur la construction existante par une continuité de traitement ou par un dialogue entre architecture contemporaine et bâti ancien ou traditionnel.
- En cas de réhabilitation et rénovation, le respect des modénatures, éléments décoratifs ou constructifs initiaux du bâtiment sera recherché. La conservation de certains éléments pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade.
- Les ravalements doivent se faire dans le respect de la composition architecturale d'origine ou permettre de contribuer à sa mise en valeur. La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre (arcs, meneaux, linteaux...) pourra être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépissage d'une façade précédemment enduite.

## **Éléments et locaux techniques**

---

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, climatisations, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en privilégiant leur dissimulation (modénatures, teintes,...).
- Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact visuel depuis les voies et espaces publics.
- Les locaux techniques et locaux poubelles intégrés à la construction principale ou en annexe, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif en limitant leur perception depuis les voies et espaces publics.

## **Traitement des clôtures**

---

### **Clôture sur voies et espaces publics**

- Les clôtures sur les voies et espaces publics devront être traitées de manière à s'intégrer au paysage de la rue. Une cohérence avec le traitement des clôtures voisines, comme au style du bâti sera recherchée.
- Les clôtures devront présenter une certaine transparence au travers de l'utilisation :
  - d'une haie vive ;
  - d'un dispositif à claire-voie (ajouré) ;
  - ou d'un grillage, obligatoirement complété d'une haie vive.

Dans ces deux cas, la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1,60 m et les éventuels murs bahut ne devront pas excéder 0,80 m.

- L'utilisation de murs ou de panneaux pleins est autorisée à condition de ne pas excéder 1,20 m de hauteur et d'être doublés d'une haie vive perceptible depuis la rue.
- Les portails et piliers pourront dépasser les hauteurs maximales des clôtures édictées ci-dessus, sans toutefois pouvoir excéder 2 m.
- Les hauteurs maximales des clôtures édictées ci-dessus, pourront être dépassées en cas d'impératif technique dûment justifié ou lors de travaux sur une clôture existante afin d'inscrire les nouveaux éléments dans une continuité visuelle.
- Les murs en pierres apparentes, maçonnés toute hauteur avec couronnement pentu, sont autorisés lorsqu'ils s'insèrent dans le paysage de la rue (tissus urbains anciens, venelles,...). Leur hauteur n'excédera pas 2,5 m.

- Les linéaires de haies de clôture supérieurs à 10 m devront être composés de plusieurs essences.
- Les murs de clôture traditionnels existants, maçonnés en pierres apparentes, devront être conservés et/ou reconstruits à l'identique, dès lors qu'ils ne compromettent pas la sécurité routière ou l'accessibilité des terrains. En cas d'impossibilité, ils pourront être remplacés par des clôtures ajourées et/ou des haies compatibles avec l'aspect traditionnel du mur existant.

### **Clôture en limite séparative**

- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2 m, sauf impératif technique dûment justifié et tiendra compte de l'environnement urbain.
- Au droit des espaces verts en pleine terre, les clôtures devront être adaptées afin de permettre le passage de la petite faune (exemple : légère surélévation par rapport au niveau du sol, écartement des montants verticaux, passage dédié...).

### **Dispositions spécifiques aux secteurs Activités**

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux secteurs Activités du plan des fonctions urbaines pour lesquels la hauteur des clôtures est limitée à 2 m, sauf impératif technique dûment justifié.

## **Aménagement des espaces libres et plantations**

---

- Les parties libres de construction visibles depuis l'espace public doivent participer à la qualité du paysage urbain au même titre que les constructions.
- Afin de lutter contre les îlots de chaleur, les revêtements des espaces minéralisés (stationnements, cour, parvis, circulations,...) devront privilégier l'emploi de tons clairs.
- Les aires de stationnement de plus de 10 places, visibles depuis l'espace public et ouvertes au public, devront être végétalisées et comporter des arbres de haute tige.
- Au-delà de leur fonction d'agrément, les espaces verts devront être considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville et/ou comme support du développement de l'agriculture urbaine (essences comestibles, fruitiers, potagers,...).

Seront recherchés :

- des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées,
- une diversité des essences plantées.
- La fragmentation des espaces verts réalisés est à limiter. Les espaces végétalisés au sol devront rechercher une continuité spatiale et écologique au sein du terrément et vis-à-vis des surfaces végétalisées voisines, sauf impossibilité technique ou fonctionnelle.
- Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. Les listes des essences invasives et des essences problématiques figurent en annexe du présent règlement, ainsi que la liste des essences recommandées.

# AU ZONE À URBANISER

## L'ESPRIT DE LA RÈGLE

Les zones à urbaniser (AU) sont destinées à accueillir les extensions urbaines projetées sur le territoire de Dijon Métropole à court et moyen termes. Ces zones non équipées doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pour être ouvertes à l'urbanisation. Le présent règlement oriente leur développement en les intégrant au corpus réglementaire des zones urbaines actuelles (U) ainsi qu'à leur déclinaison spatiale au travers des plans thématiques du règlement.

Les zones à urbaniser font également l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et de dispositions spécifiques relatives aux sites de projet.

## CHAPITRE 1 / PROGRAMMATION

### ARTICLE 1 FONCTIONS URBAINES

#### Dispositions générales

- Les règles applicables sont identiques aux dispositions générales édictées à l'article 1 de la zone urbaine U sous réserve du respect des dispositions suivantes.
  - Toute construction nouvelle est autorisée à condition :
    - d'être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble ;
    - du respect des dispositions particulières relatives aux destinations et sous-destinations édictées à l'article 1 de la zone urbaine U, selon le secteur du plan des fonctions urbaines dans lequel est localisée la zone à urbaniser.
  - En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble, seules sont autorisées :
    - l'extension, la réhabilitation et la restructuration des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants ;
    - l'extension et la surélévation des autres constructions existantes dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette disposition n'est applicable qu'une fois à compter de l'approbation du présent PLUi.
  - Dans le secteur spécifique Europa, seuls sont autorisés :
    - les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. Cela comprend notamment les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente des produits agricoles, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et soient accessoires à celui-ci, ainsi que les constructions nécessaires à la formation et à la recherche en lien avec le secteur agricole ;
    - les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du site de projet sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
    - les abris de jardins à condition d'être réalisés dans le cadre d'un projet d'ensemble de jardins familiaux ou partagés. Les abris sont limités à 6 m<sup>2</sup> par unité cultivée. Les éventuels locaux techniques communs sont limités à 50 m<sup>2</sup> par ensemble de jardins.

## **ARTICLE 2**

### **MIXITÉ DE L'HABITAT**

---

- Les règles applicables sont identiques à celles édictées à l'article 2 de la zone urbaine U.

Le pourcentage minimum de logements abordables à respecter est celui du secteur du plan de la mixité de l'habitat dans lequel est localisée la zone à urbaniser, sauf éventuelles dispositions alternatives relatives aux sites de projet reportées en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE 3**

### **STATIONNEMENT**

---

- Les règles applicables sont identiques à celles édictées à l'article 3 de la zone urbaine U.

## **CHAPITRE 2 / FORMES URBAINES**

## **ARTICLE 4**

### **ESPACES VERTS**

---

- Les règles applicables sont identiques à celles édictées à l'article 4 de la zone urbaine U.

Le pourcentage d'espaces verts en pleine terre et le coefficient de biotope à respecter est celui du secteur du plan des espaces verts dans lequel est localisée la zone à urbaniser, sauf éventuelles dispositions alternatives relatives aux sites de projet reportées en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE 5**

### **IMPLANTATION**

---

- Les règles applicables sont identiques à celles édictées à l'article 5 de la zone urbaine U, selon le secteur du plan des implantations dans lequel est localisée la zone à urbaniser.

## **ARTICLE 6**

### **HAUTEUR**

---

- Les règles applicables sont identiques à celles édictées à l'article 6 de la zone urbaine U.

Les hauteurs à respecter sont celles du secteur du plan des hauteurs dans lequel est localisée la zone à urbaniser, sauf éventuelles dispositions alternatives relatives aux sites de projet reportées en annexe du présent règlement.

## **ARTICLE 7**

### **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

- Les règles applicables sont identiques à celles édictées à l'article 7 de la zone urbaine U.



# A

## ZONE AGRICOLE

## L'ESPRIT DE LA RÈGLE

Les zones agricoles (A) regroupent les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comporte un secteur Ap, paysager et de proximité, généralement localisé aux interfaces avec les zones urbaines et à urbaniser, pour lesquels il s'agit à la fois :

- d'encadrer la constructibilité pour maintenir des interfaces paysagères qualitatives et limiter les conflits d'usages à proximité des zones urbaines ;
- de favoriser le développement du maraîchage et de l'agriculture de proximité dans la poursuite des objectifs d'autosuffisance alimentaire, de renouvellement et d'expérimentation des pratiques agricoles et de renforcement des interactions entre usages urbains, agriculture et alimentation, valorisation des sites et des paysages.
- de préserver les qualités paysagères, économiques et agronomiques des coteaux viticoles, au sein du secteur Ap viticole (Apv), pour lesquels la constructibilité est davantage limitée.

## ARTICLE 1 FONCTIONS

### Dispositions générales

- Dans l'ensemble de la zone A, l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol sont interdites.
- Dans l'ensemble de la zone A, sauf dispositions particulières relatives aux secteurs Ap et Apv, seuls sont autorisés :

#### Activités agricoles et viticoles

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et viticole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées. Cela comprend notamment les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente des produits agricoles, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et soient accessoires à celui-ci, ainsi que les constructions nécessaires à la formation et à la recherche en lien avec le secteur agricole ;
- les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation agricole dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition d'être situées à moins de 50 m d'un bâtiment d'exploitation existant.

#### Equipements d'intérêt collectif et services publics

- les affouillements et exhaussements à condition qu'ils concernent des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection et à la découverte de la biodiversité, des sites et des paysages, ainsi qu'aux chemins de randonnées et de promenades et leurs éventuelles aires de stationnement associées, à condition de ne pas entraîner de conflits d'usage avérés avec la desserte et l'exploitation des terres agricoles ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, voiries et services de déplacements ;
- les extensions, constructions nouvelles et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain ou à proximité.

#### **Autres constructions et destinations**

- les annexes, les travaux de rénovation ainsi que les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans augmentation significative du nombre de logement. Cette disposition n'est applicable qu'une fois à compter de l'approbation du présent PLUi. Les annexes devront être édifiées à une distance maximum de 20 m par rapport aux habitations existantes.
- les changements de destination, destinés à l'hébergement hôtelier, la restauration ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des constructions existantes identifiées au titre du patrimoine d'intérêt local et aux bâtiments bénéficiant d'une protection au titre des monuments historiques ou des sites patrimoniaux remarquables (SPR), dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère et la fonctionnalité écologique du site.
- Aux dispositions précédentes relatives à l'ensemble de la zone agricole (A) s'ajoutent les dispositions particulières suivantes dans les secteurs Ap.

#### **Dispositions particulières relatives aux secteurs Ap**

---

- Les extensions, constructions nouvelles ou installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par ténement. Cette disposition comprend notamment les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente des produits agricoles, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et soient accessoires à celui-ci. Elle ne concerne pas les serres, non limitées en surface.
- Les extensions, constructions nouvelles et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans la limite de 150 m<sup>2</sup> 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.
- Les abris de jardin sont autorisés à condition d'être réalisés dans le cadre d'un projet d'ensemble de jardins familiaux ou partagés. Les abris sont limités à 6 m<sup>2</sup> par unité cultivée. Les éventuels locaux techniques communs sont limités à 50 m<sup>2</sup> par ensemble de jardins.
- Les constructions ou installations nécessaires aux exploitations forestières sont interdites.

#### **Dispositions particulières relatives aux secteurs Ap viticoles (Apv)**

- Seuls sont autorisés :
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux et voiries dès lors qu'ils sont intégrés au paysage ;
  - les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la découverte des sites ainsi qu'aux chemins de randonnées et de promenades ;
  - les éléments vernaculaires de type «cadole» et «murger».
- Toute autre construction est interdite, à l'exception des travaux de réhabilitation et de surélévation des constructions existantes à emprise au sol constante, sans augmentation du nombre de logement.

## **ARTICLE 2**

---

## **MIXITÉ DE L'HABITAT**

---

- Non réglementé.

## ARTICLE 3

### STATIONNEMENT

---

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Dans tous les cas, les surfaces dédiées aux stationnements et aux accès devront être perméables ou semi-perméables.

## ARTICLE 4

### ESPACES VERTS

---

- Les constructions et aménagements devront limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et de favoriser la circulation de la biodiversité.

## ARTICLE 5

### IMPLANTATION

---

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions devront être implantées :
  - avec un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques ;
  - avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives. Lorsque le tènement borde une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU), ce recul minimal est porté à 25 m, hors constructions soumises à des règles de réciprocité plus contraignantes.
- Les abris de jardin devront être implantés avec un recul minimal de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques. Il n'est pas fixé de règles par rapport aux limites séparatives pour les abris de jardin.
- Les éventuelles extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction existante si celle-ci est implantée différemment de la règle générale d'implantation par rapport aux voies et espaces publics, sans réduire le recul minimal fixé par rapport aux limites séparatives.
- Des implantations différentes aux dispositions précédentes pourront être autorisées ou imposées afin de préserver la qualité paysagère, patrimoniale ou environnementale des sites.

## ARTICLE 6

### HAUTEUR

---

- La hauteur maximale des constructions est comptée à partir du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à son point le plus haut.
- La hauteur des constructions nécessaires aux exploitations agricoles, hors constructions liées aux activités de diversification, est limitée à 12 m, à l'exception des silos, limités à 15 m.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 7 m. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Dans tous les cas, la hauteur des constructions est limitée à 3 m pour les abris de jardin et 7 m dans le secteur Ap, constructions agricoles comprises.
- Les éventuelles extensions pourront disposer d'une hauteur équivalente à la construction existante.

## **ARTICLE 7**

# **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **Intégration dans les sites**

---

- Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.
- Des dispositions spécifiques complémentaires au règlement du présent PLUi s'appliquent au sein des périmètres des sites patrimoniaux remarquables (SPR).

### **Traitements des façades**

---

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que les carreaux de plâtre, les parpaings ou les briques creuses, est interdit. Cette disposition s'applique également aux clôtures.
- Les teintes employées devront permettre une intégration harmonieuse dans le paysage proche et lointain. L'utilisation du blanc pur est interdite.

### **Traitements des toitures**

---

- Le traitement des toitures devra participer à la bonne intégration de la construction dans son environnement. Les toitures plates et toitures-terrasses pourront être refusées si leur aspect compromet la bonne intégration de la construction dans le cadre paysager environnant.

### **Éléments techniques**

---

- Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres,...) doivent être intégrés dans la construction, les clôtures ou à une composition végétale, en privilégiant leur dissimulation (modénatures, teintes,...).
- Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions. Leur implantation au sol est interdite.

### **Traitements des clôtures**

---

- Les clôtures devront être traitées de manière à s'intégrer dans le cadre paysager environnant. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière et présenter une harmonie discrète dans le site ; leur impact dans le paysage doit être le plus faible possible.

- Les clôtures devront présenter une certaine transparence au travers de l'utilisation :

- d'une haie végétale, composée de plusieurs essences,
- d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie (ajouré), éventuellement complété d'une haie vive,
- ou de clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux, etc.).

L'édition de murs de clôture maçonnés et de clôtures pleines est interdite. Toutefois, en cas d'existence d'un mur traditionnel en pierre apparente, une composition particulière de la clôture pourra être autorisée afin d'assurer une continuité de traitement si elle participe à la qualité paysagère et patrimoniale des sites.

- La hauteur de la clôture, portail compris, ne devra pas excéder 2 m, sauf impératif technique ou traitement particulier relatif aux murs traditionnels en pierre apparente.

- A l'exception des murs de clôture traditionnels, les clôtures devront être adaptées afin de permettre le passage de la petite faune (légère surélévation par rapport au niveau du sol ou écartement des montants verticaux).

## **Aménagement des espaces libres et plantations**

---

- Les parties libres de construction visibles depuis l'espace public doivent participer à la qualité du paysage urbain au même titre que les constructions.
- Les espaces agricoles devront être considérés, au même titre que les espaces naturels comme stratégiques pour le maintien et le développement de la biodiversité. Les aménagements et installations ne devront pas compromettre la circulation de la faune et la flore, sauf pour motifs liés à la sécurité.
- Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. Les listes des essences invasives et des essences problématiques figurent en annexe du présent règlement, ainsi que la liste des essences recommandées.
- Tout projet de construction nouvelle (hors extensions) liée à l'habitation, à l'exploitation ou à la diversification des activités agricoles devra s'accompagner de la plantation d'un ou de plusieurs arbres de haute tige.

# N

## ZONE NATURELLE

## L'ESPRIT DE LA RÈGLE

La zone naturelle (N) regroupe les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

L'ensemble des zones naturelles est à considérer comme participant à la qualité de vie et au développement de la trame verte et bleue sur le territoire en poursuivant des objectifs :

- de préservation des réservoirs de biodiversité,
- de maintien ou de restauration des continuités écologiques,
- d'accès à la nature de la population et de découverte des sites et paysages.

La zone naturelle comporte un secteur naturel de proximité Np, localisé aux interfaces avec l'espace urbain, pour lequel il s'agit de renforcer les interactions entre usages urbains, accès aux espaces de nature et développement de l'agriculture vivrière. Le secteur spécifique Npe permet une constructibilité liée aux équipements, notamment sportifs et de loisirs. Les sites particuliers liés à la présence de jardins cultivés sont regroupés au sein du secteur spécifique Npj.

Par ailleurs, la zone naturelle intègre un secteur spécifique Nc, relatif à l'exploitation de carrières.

## ARTICLE 1 FONCTIONS

### Dispositions générales

- Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception du secteur Nc, l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol sont interdites.
- Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nc et Np, les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable.
- Dans l'ensemble de la zone N, sauf dispositions particulières relatives aux secteurs, Np et Nc, seuls sont autorisés :
  - les affouillements et exhaussements à condition qu'ils concernent des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection et à la découverte de la biodiversité, des sites et des paysages, aux pratiques sportives et de loisirs, ainsi qu'aux chemins de randonnées et de promenades et leurs éventuelles aires de stationnement associées ;
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux différents réseaux, voiries et services de déplacements ;
  - 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 ;
  - les extensions, constructions nouvelles et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la préservation et la fonctionnalité écologique des sites ;
  - les annexes, les travaux de rénovation ainsi que les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans augmentation significative du nombre de logement. Cette disposition n'est applicable qu'une fois à compter de l'approbation du présent PLUi. Les annexes devront être édifiées à une distance maximum de 20 m par rapport aux habitations existantes.

- les changements de destination, destinés à l'hébergement hôtelier, la restauration ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des constructions existantes identifiées au titre du patrimoine d'intérêt local et aux bâtiments bénéficiant d'une protection au titre des monuments historiques ou des sites patrimoniaux remarquables (SPR), dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère et la fonctionnalité écologique du site.
- Aux dispositions précédentes relatives à l'ensemble de la zone naturelle (N) s'ajoutent les dispositions particulières suivantes dans les secteurs Np.

### **Dispositions particulières relatives aux secteurs Np**

---

- Au surplus des dispositions générales de la zone naturelle, les abris de jardin sont autorisés à condition d'être réalisés dans le cadre d'un projet d'ensemble de jardins familiaux ou partagés. Les abris sont limités à 6 m<sup>2</sup> par unité cultivée. Les éventuels locaux techniques communs sont limités à 50 m<sup>2</sup> par ensemble de jardins.

#### **Dispositions particulières relatives aux secteurs Npj, naturel de proximité «jardiné»**

- Les abris de jardin sont autorisés, y compris en dehors des ensembles de jardins familiaux ou partagés, dans la limite de 6 m<sup>2</sup> et d'un abri par tènement.

#### **Dispositions particulières relatives aux secteurs Npe, naturel de proximité «équipement»**

- L'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs sont autorisés à condition d'être situés sur des terrains spécifiquement aménagés à cet effet.
- Les extensions et constructions nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées ainsi que toute installation nécessaire aux loisirs, à la pratique sportive et à la découverte des sites.

## **ARTICLE 2 MIXITÉ DE L'HABITAT**

---

- Non réglementé

## **ARTICLE 3 STATIONNEMENT**

---

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Dans tous les cas, les surfaces dédiées aux stationnements et aux accès devront être perméables ou semi-perméables.

## **ARTICLE 4 ESPACES VERTS**

---

- Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et de favoriser la circulation de la biodiversité.

## **ARTICLE 5 IMPLANTATION**

---

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions devront être implantées :
  - avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques ;
  - avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- Les abris de jardin devront être implantés avec un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques. Il n'est pas fixé de règles par rapport aux limites séparatives pour les abris de jardin.
- Les éventuelles extensions pourront s'implanter dans la continuité de la construction existante si celle-ci est implantée différemment de la règle générale d'implantation par rapport aux voies et espaces publics, sans réduire le recul minimal fixé par rapport aux limites séparatives.
- Des implantations différentes aux dispositions précédentes pourront être autorisées ou imposées afin de préserver la qualité paysagère, patrimoniale ou environnementale des sites.

## **ARTICLE 6 HAUTEUR**

---

- La hauteur maximale des constructions est comptée à partir du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à son point le plus haut.
- La hauteur des constructions est limitée à 7 m, à l'exception des abris de jardin qui sont limités à 3 m. Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les éventuelles extensions pourront disposer d'une hauteur équivalente à la construction existante.

## **ARTICLE 7 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **Intégration dans les sites**

---

- Les constructions et installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.
- Des dispositions spécifiques complémentaires au règlement du présent PLUi s'appliquent au sein des périmètres des sites patrimoniaux remarquables (SPR).

### **Traitements des façades**

---

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que les carreaux de plâtre, les parpaings ou les briques creuses, est interdit. Cette disposition s'applique également aux clôtures.
- Les teintes employées devront permettre une intégration harmonieuse dans le paysage proche et lointain. L'utilisation du blanc pur est interdite.

## Traitement des toitures

---

- Le traitement des toitures devra participer à la bonne intégration de la construction dans son environnement.

Les toitures plates et toitures-terrasses pourront être refusées si leur aspect compromet la bonne intégration de la construction dans le cadre paysager environnant.

## Éléments techniques

---

- Les éléments techniques (coffrets, compteurs, boîtes aux lettres,...) doivent être intégrés dans la construction des clôtures ou à une composition végétale, en privilégiant leur dissimulation (modénatures, teintes,...).

- Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables constitués de panneaux thermiques ou photovoltaïques seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

Toutefois, il pourra être autorisé une implantation au sol sur les sites et sols pollués ou liés à la présence d'une ancienne décharge ou déchetterie.

## Traitement des clôtures

---

- Les clôtures devront être traitées de manière à s'intégrer dans le cadre paysager environnant. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière et présenter une harmonie discrète dans le site ; leur impact dans le paysage doit être le plus faible possible.

- Les clôtures devront présenter une certaine transparence au travers de l'utilisation :

- d'une haie végétale, composée de plusieurs essences,
- d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie (ajouré), éventuellement complété d'une haie vive,
- ou de clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux, etc.).

L'édition de murs de clôture maçonnés et de clôtures pleines est interdite. Toutefois, en cas d'existence d'un mur traditionnel en pierre apparente, une composition particulière de la clôture pourra être autorisée afin d'assurer une continuité de traitement si elle participe à la qualité paysagère et patrimoniale des sites.

- La hauteur de la clôture, portail compris, ne devra pas excéder 2 m, sauf impératif technique ou traitement particulier relatif aux murs traditionnels en pierre apparente.

- A l'exception des murs de clôture traditionnels, les clôtures devront être adaptées afin de permettre le passage de la petite faune (légère surélévation par rapport au niveau du sol ou écartement des montants verticaux).

## Aménagement des espaces libres et plantations

---

- Les parties libres de construction visibles depuis l'espace public doivent participer à la qualité du paysage urbain au même titre que les constructions.

- Les espaces naturels sont stratégiques pour le maintien et le développement de la biodiversité. Les aménagements et installations ne devront pas compromettre la circulation de la faune et de la flore.

- Les espèces exotiques ou exogènes sont à éviter. Les espèces invasives et problématiques sont interdites. Les listes des essences invasives et des essences problématiques figurent en annexe du présent règlement, ainsi que la liste des essences recommandées.



**ANNEXE 1**

**DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES**

**APPLICABLES**

**AUX SITES DE PROJET**

## **Dispositions spécifiques applicables aux sites de projet reportés aux documents graphiques**

---

- Les sites de projet sont des périmètres sur lesquels est souhaité un aménagement cohérent pour répondre aux objectifs du PLUi-HD en matière d'habitat ou de développement économique.
- Au sein des sites de projet, les dispositions à respecter pourront être mutualisées, telles que prévues au sein du règlement, pour les opérations portant sur l'intégralité du périmètre délimité, en cas de permis conjoint portant sur plusieurs unités foncières contigües ou en cas d'opération d'ensemble telle que définie dans le lexique du présent règlement.
- 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.
- Les sites de projet bénéficient pour certains de règles alternatives relatives à la mixité de l'habitat, à la hauteur maximale ou aux surfaces d'espaces verts à respecter. Les tableaux ci-après regroupent la règle alternative qui s'applique sur le site le cas échéant (identifiée en **GRAS**), ou, à titre d'information, la règle issue des plans thématiques du règlement du secteur dans lequel le site de projet est situé.
- Les obligations relatives à la mixité de l'habitat portent sur l'intégralité des périmètres des sites de projet et non sur chaque permis de construire déposé individuellement. En cas de permis individuel, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées si le projet vient entraver l'atteinte de l'objectif de mixité de l'habitat fixé sur la totalité du site de projet.

Les obligations relatives à la mixité de l'habitat déclinées dans les tableaux ci-après portent sur :

- le pourcentage minimum de logements à loyer modéré (LLM) et/ou le pourcentage minimum de logements en accession abordable à la propriété (AA) à réaliser ;
- ou le pourcentage minimum de logements abordables (LA) à réaliser, qui peut être dédié au logement à loyer modéré ou en accession abordable à la propriété.

Lorsque que des pourcentages à respecter sont définis dans les tableaux ci-après, à la fois pour le logement à loyer modéré et pour l'accession abordable à la propriété sur un même site de projet, une marge de tolérance de 10% s'applique entre les deux catégories sous réserve de répondre conjointement aux cas suivants :

- lorsque le total des logements à produire est inférieur à 100 logements,
  - et lorsque le total de logements abordables dépasse 50% de la production totale.
- Lorsqu'un site de projet concerne une opération d'ensemble en cours pour laquelle des logements sont partiellement livrés, il n'est fixé aucune servitude de mixité de l'habitat, le programme initial de l'opération étant à respecter. Néanmoins, une attention sera portée aux fiches communales du POA Habitat afin de tendre vers l'atteinte des objectifs fixés.
  - Des obligations renforcées sont également instituées sur des sites de projet faisant l'objet d'autorisation d'urbanisme en cours dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU. Elles seront applicables en cas de non-réalisation des travaux et dépôt de nouveau permis.

## Liste de sites de projet «habitat»

<b>AHUY</b>				
<b>N°</b>	<b>SITES</b>	<b>MIXITÉ DE L'HABITAT</b>	<b>HAUTEUR</b>	<b>ESPACES VERTS</b>
1	CLOS DES AIGES	NON RÉGLEMENTÉE	9 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,4
2	CARON / GRANDS CLOS	NON RÉGLEMENTÉE	9	PLT 0,2 / CBS 0,4

<b>BRESSEY-SUR-TILLE</b>				
<b>N°</b>	<b>SITES</b>	<b>MIXITÉ DE L'HABITAT</b>	<b>HAUTEUR</b>	<b>ESPACES VERTS</b>
1	REMILLY / CENTRE BOURG	30 % AA	9	PLT 0,2 / CBS 0,4

<b>BRETENIÈRE</b>				
<b>N°</b>	<b>SITES</b>	<b>MIXITÉ DE L'HABITAT</b>	<b>HAUTEUR</b>	<b>ESPACES VERTS</b>
1	CLOS DALY / MÉDIATHÈQUE	100 % LA	9	NON RÉGLEMENTÉS

<b>CHENÔVE</b>				
<b>N°</b>	<b>SITES</b>	<b>MIXITÉ DE L'HABITAT</b>	<b>HAUTEUR</b>	<b>ESPACES VERTS</b>
1	KENNEDY	50 % AA	NON RÉGLEMENTÉE	NON RÉGLEMENTÉS
2	EX-CPAM	40% AA	15 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6
3	ZAC CENTRE VILLE	NON RÉGLEMENTÉE	NON RÉGLEMENTÉE	NON RÉGLEMENTÉS
4	CHANGENET	50 % AA	9 + BONUS	PLT 0,1 / CBS 0,3
5	CARRAZ	40% AA	15 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6
6	VERGERS DU SUD	50 % AA	NON RÉGLEMENTÉE	PLT 0,2 / CBS 0,6

## CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR

N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	RÉPUBLIQUE	<b>30 % LLM</b>	15	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
2	CENTRE ANCIEN	<b>40 % LLM</b>	15	PLT 0,1 / CBS 0,3
3	ZAC DES POETES	<b>20% LLM + 30 % AA</b>	9 + BONUS	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
4	CIMETIÈRE	<b>50% AA</b>	9	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>

## CORCELLES-LES-MONTS

N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	DERRIÈRE LES JARDINS	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	7	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>

## DAIX

N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	ZAC LE PARC	<b>30% LLM</b>	9 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6
2	CLOS / FONTAINE	<b>50% AA</b>	<b>7 + BONUS</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
3	RUE DE DIJON	<b>100% LA</b>	9	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>

DIJON				
N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
<b>VARENNES - TOISON D'OR - JOFFRE</b>				
1	LANGRES / GARDEN STATE	<b>40% LLM + 10 % AA</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
2	MAUPASSANT / CHARMETTE	<b>100% LLM</b>	<b>12</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
3	ROUTE D'AHUY	<b>50% LA</b>	<b>7 + BONUS</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,6</b>
4	VIA ROMANA	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
<b>GRÉSILLES</b>				
5	MAISON DES MEDECINS	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>15 + BONUS</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
6	BÉNIGNE JOLY	<b>50 % AA</b>	<b>15 + BONUS</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
7	RÉAUMUR	<b>100 % AA</b>	<b>15 + BONUS</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
8	PARC ÉMERAUDE	<b>100 % AA</b>	<b>15 + BONUS</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
9	MARTYRS DE LA RESISTANCE	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>15 + BONUS</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,6</b>
<b>UNIVERSITÉ</b>				
10	HYACINTHE - VINCENT	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
11	VOLTAIRE -TENNIS	<b>35% LLM + 45 % AA</b>	<b>18 + BONUS</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,6</b>
12	VOLTAIRE / DREAL	<b>50% LLM + 50 % AA</b>	<b>18 + BONUS</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,6</b>
<b>CHEVREUL - PARC</b>				
13	DAUBENTON	<b>35% AA</b>	<b>15 + BONUS</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
14	KENNEDY / ERDF	<b>30% LLM + 40% AA</b>	<b>18 + BONUS</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,6</b>
15	LONGVIC / PARC	<b>30% LA</b>	<b>9</b>	<b>PLT 0,1 / CBS 0,3</b>
16	ÉCOCITÉ JARDINS DES MARAÎCHERS	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
17	POINTE MONT BLANC	<b>20% LLM + 65% AA</b>	<b>9 + BONUS</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>

<b>BOURROCHES - PORT DU CANAL - VALENDONS</b>				
18	BRUGES 2 - PONT DES TANNERIES	<b>25% LLM + 25% AA</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
19	ARSENAL	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
20	JAURES	<b>35% LLM</b>	18 + BONUS (AXE TRAM)	PLT 0,2 / CBS 0,6
21	MACHUREAU	<b>45% LLM</b>	18 + BONUS (AXE TRAM)	PLT 0,2 / CBS 0,6
22	TREMOLOIS	<b>100% LA</b>	<b>9 + BONUS</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
23	CORVÉE	<b>100% LLM</b>	<b>9</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
24	SGAP 1 - RUE DE CHENÔVE	<b>30% LLM + 50% AA</b>	15 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6
<b>FONTAINE D'OUCHÉ - RAINES - LARREY</b>				
25	CARRIERES BLANCHES	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
26	C.C. FONTAINE D'OUCHÉ	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
27	PARVEX-PARKER	<b>15% LLM + 30% AA</b>	15 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6
28	EX-AMORA	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
29	BAUDINET	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>9 + BONUS</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
30	SGAP 2	<b>30% LLM + 40% AA</b>	15 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6
<b>MALADIÈRE - DRAPEAU - CLEMENCEAU</b>				
31	MARBOTTE	<b>40% LLM + 60% AA</b>	<b>12 + BONUS</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
32	POINTE DRAPEAU	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
33	CASERNE VAILLANT	<b>40% LLM + 60% AA</b>	15 + BONUS	PLT 0,1 / CBS 0,3
34	MARGUERITES	<b>35% LLM + 60% AA</b>	15 + BONUS	PLT 0,1 / CBS 0,3
<b>CENTRE-VILLE</b>				
35	CITÉ INTERNATIONALE DE LA GASTRONOMIE ET DU VIN	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
36	TERROT	<b>50% LLM + 10% AA</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>

## FÉNAY

N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	COEUR DE VILLAGE	40% LA	7 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,4
2	ROUTE DE DIJON	100% AA	7 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,4
3	RUE BASSE / LAVOIR	25% LLM + 25% AA	7 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,4
4	CHASSAGNE	50% LLM	7	PLT 0,2 / CBS 0,4

## FONTAINE-LÈS-DIJON

N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	PRESBYTÈRE	100% LLM	9	PLT 0,1 / CBS 0,3
2	FAUBOURG SAINT MARTIN	100% LLM	9 + BONUS	PLT 0,1 / CBS 0,3
3	HÔTEL	NON RÉGLEMENTÉE	9 + BONUS	PLT 0,1 / CBS 0,3
4	CLINIQUE	60% LLM	9 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,4
5	RUE DES CRÉOTS	35% LLM	7	PLT 0,2 / CBS 0,4
6	GRANDE FIN	50% LLM	12 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,4
7	45 RUE DE DIJON	100% LLM	7	PLT 0,2 / CBS 0,4
8	74 RUE DE DIJON	100% LLM	12	PLT 0,1 / CBS 0,3
9	96 RUE DU FAUBOURG SAINT MARTIN	100% LLM	7	PLT 0,1 / CBS 0,3
10	ALLÉE DES ÉGLANTIERS	100% LLM	7	PLT 0,1 / CBS 0,3
11	8 RUE DES MAZIÈRES	100% LLM	15 + BONUS	PLT 0,1 / CBS 0,3
12	111 RUE DE JOUVENCE	100% LLM	15 + BONUS	PLT 0,1 / CBS 0,3
13	RUE DU MORVAN	100% LLM	7	PLT 0,1 / CBS 0,3

## HAUTEVILLE-LÈS-DIJON

N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	CHAMBERTIN	NON RÉGLEMENTÉE	7 + BONUS	PLT 0,1 / CBS 0,3
2	VERGERS / RIOTTES	NON RÉGLEMENTÉE	7 + BONUS	PLT 0,1 / CBS 0,3
3	FORT / RIOTTES	100% AA	7 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,4
4	EXT. RUE DU FORT	20% LLM + 20% AA	7 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,4
5	CHANGEY	NON RÉGLEMENTÉE	7	PLT 0,2 / CBS 0,4

## LONGVIC

N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	DIJON / KENNEDY	<b>30% AA</b>	<b>15</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
2	CHICAGO	<b>50% LA</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	PLT 0,2 / CBS 0,6
3	POMMEREITS / POUSSOTS	<b>50% LA</b>	9 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6
4	ECOQUARTIER VALENTIN	<b>20% AA</b>	12 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6
5	PREVÔTS	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	12 + BONUS	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
6	SAINT-PIERRE	<b>100% AA</b>	<b>7</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
7	GUYNEMER	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	12 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6

## MAGNY-SUR-TILLE

N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	MAIRIE	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>7</b>	<b>PLT 0,1 / CBS 0,3</b>
2	CHÂTEAU	<b>100% AA</b>	<b>7</b>	PLT 0,2 / CBS 0,6
3	CHAPELLE / JEANNIN	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>7</b>	PLT 0,2 / CBS 0,6
4	CORVÉE VERTE NORD	<b>50% LA</b>	<b>7</b>	PLT 0,2 / CBS 0,6
5	RUE DE MALTE	<b>50% LA</b>	<b>7</b>	PLT 0,2 / CBS 0,6
6	ABBAYOTTE	<b>50% LA</b>	<b>7</b>	PLT 0,2 / CBS 0,6

## MARSANNAY-LA-CÔTE

N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	LANGEVIN	<b>100% LLM</b>	9 + BONUS	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
2	ROUTE DE BEAUNE	<b>50% LLM</b>	12 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6
3	RENTE LOGEROT	<b>60% LA</b>	12 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6
4	PIÈCE CORNUÉ	<b>100% LLM</b>	12 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6
5	CENTRE TECHNIQUE	<b>100% LLM</b>	<b>9</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>

### NEUILLY- CRIMOLOIS

N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	RUE NATIONALE	75 % AA	7	PLT 0,2 / CBS 0,4
2	CLOS DES GENÊTS 1 ET 2	NON RÉGLEMENTÉE	9	PLT 0,2 / CBS 0,4
3	CORNEILLE	NON RÉGLEMENTÉE	7	PLT 0,2 / CBS 0,4

### OUGES

N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	CORNILLER / CANAL	40% LLM + 40% AA	7	PLT 0,2 / CBS 0,4
2	EN BRUGNOIS	50% LA	7	PLT 0,2 / CBS 0,4
3	CENTRE 1	100% LLM	7	PLT 0,1 / CBS 0,3
4	FONTAINE	NON RÉGLEMENTÉE	7	PLT 0,2 / CBS 0,4
5	CENTRE 2	NON RÉGLEMENTÉE	7	PLT 0,1 / CBS 0,3
6	CHARLES DE GAULLE 1	NON RÉGLEMENTÉE	7	PLT 0,2 / CBS 0,4
7	RUE DES FLEURS	NON RÉGLEMENTÉE	7	PLT 0,2 / CBS 0,4
8	CHARLES DE GAULLE 2	100% AA	7	PLT 0,2 / CBS 0,4
9	RUE DE L'ABBAYE	100% LA	7	PLT 0,2 / CBS 0,4

### PERRIGNY-LÈS-DIJON

N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	LES CHARMES DU PETIT BOIS	NON RÉGLEMENTÉE	12 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,4

## PLOMBIÈRES-LES-DIJON

N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	MAXIMARCHÉ	50% LA	9 + BONUS	PLT 0,1 / CBS 0,3
2	VNF	NON RÉGLEMENTÉE	12	PLT 0,2 / CBS 0,6
3	ENTRE DEUX RIVES	NON RÉGLEMENTÉE	12	PLT 0,2 / CBS 0,6
4	SODIPAL	45% LA	12	PLT 0,2 / CBS 0,6
5	POSTE	100% AA	9	PLT 0,1 / CBS 0,3
6	ROUTE DE DIJON	NON RÉGLEMENTÉE	9	PLT 0,2 / CBS 0,6
7	AUBERGE DU LAC	NON RÉGLEMENTÉE	9	PLT 0,2 / CBS 0,6

## QUETIGNY

N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	ZAC COEUR DE VILLE	NON RÉGLEMENTÉE	NON RÉGLEMENTÉE	NON RÉGLEMENTÉS
2	MONTESSORI	NON RÉGLEMENTÉE	NON RÉGLEMENTÉE	NON RÉGLEMENTÉS
3	BOOMERANG	100% AA	NON RÉGLEMENTÉE	NON RÉGLEMENTÉS
4	RUE DES PRAIRIES	NON RÉGLEMENTÉE	NON RÉGLEMENTÉE	NON RÉGLEMENTÉS
5	ENITA	60% LA	NON RÉGLEMENTÉE	PLT 0,2 / CBS 0,6
6	ATELIERS MUNICIPAUX	40% LA	NON RÉGLEMENTÉE	PLT 0,2 / CBS 0,6

## SAINT-APOLLINAIRE

N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	COURS DE GRAY	30% LLM + 20% AA	12 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,4
2	SDIS / SAFER	20% LLM + 30% AA	9 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6

## SENNECEY-LÈS-DIJON

N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	ZAC DES FONTAINES	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
2	FORT DE SENNECEY	<b>35% LA DONT 20% LLM</b>	7	PLT 0,2 / CBS 0,6
3	LES DEUX FERMES	<b>30% LLM</b>	7	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>

## TALANT

N°	SITES	MIXITÉ DE L'HABITAT	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	FOYER GRANDJEAN	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
2	TROYES / BELLEVUE	<b>50% LA</b>	9	<b>PLT 0,1 / CBS 0,3</b>
3	ARANDES	<b>50% LA</b>	9	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>
4	RÉSERVOIR	<b>100 % LA</b>	12	<b>PLT 0,2 / CBS 0,4</b>

## Liste de sites de projet à vocation économique et métropolitaine

N°	Sites	Communes	HAUTEUR	ESPACES VERTS
1	GARE DIJON-VILLE	DIJON	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
2	PORTE NEUVE	DIJON	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	PLT 0,2 / CBS 0,6
3	CENTRE DES CONGRÈS - CLEMENCEAU	DIJON	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
4	ECOPOLE VALMY	DIJON	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
5	VALMY 4	DIJON	<b>21 + BONUS</b>	PLT 0,2 / CBS 0,6
6	NORD PISCINE	DIJON	15 + BONUS	PLT 0,2 / CBS 0,6
7	ECOPARC DIJON-BOURGOGNE	SAINT-APOLLINAIRE / QUETIGNY	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
8	LONGÈNES	SAINT-APOLLINAIRE	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	PLT 0,2 / CBS 0,4
9	BEAUREGARD	LONGVIC / OUGES	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
10	EXT. EXCELLENCE 2000	CHEVIGNY-SAINTE-SAUVEUR	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	PLT 0,1 / CBS 0,3
11	TERRES ROUSSES	CHEVIGNY-SAINTE-SAUVEUR	12	PLT 0,1 / CBS 0,3
12	AGRONOV	BRETENIERE	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	PLT 0,2 / CBS 0,4
13	EXT. RENTE DU BASSIN	SENNECEY-LES-DIJON	9	PLT 0,1 / CBS 0,3
14	EXT. CORTOTS	AHUY / FONTAINE-LES-DIJON	9	PLT 0,1 / CBS 0,3
15	EUROPA	CHENÔVE	<b>NON RÉGLEMENTÉE</b>	<b>NON RÉGLEMENTÉS</b>
16	LONGÈNES NORD	SAINT-APOLLINAIRE	18	PLT 0,1 / CBS 0,3

**ANNEXE 2**

**DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES**

**APPLICABLES**

**AUX SECTEURS DE PROTECTION**

## Secteur de protection

---

### Silo à Bretenière

- Au sein du périmètre de protection, seuls sont autorisés dans les secteurs «mixité» du plan des fonctions urbaines :
  - les équipements indispensables aux populations existantes qui ne peuvent être localisés ailleurs et à condition d'être implantés à 50 m au moins du pied du silo de Dijon Céréales ;
  - l'aménagement, l'extension, la reconstruction après sinistre des constructions existantes sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil et à condition de se situer à 50 m au moins du pied du silo de Dijon Céréales.

### Solvay Benvic à Chevigny-Saint-Sauveur

- Au sein du périmètre de protection, seuls sont autorisés :
  - les constructions ou les extensions de bâtiments à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre des distances d'isolement ou pour les activités voisines existantes qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement, à la condition que ces constructions ou extensions n'entraînent pas de modification de la zone de danger.
  - les constructions ou les extensions de bâtiments à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance).
  - les constructions ou les extensions de bâtiments à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprise, etc).
  - les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans changement de destination et, pour les habitations, les extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ne créant pas de logement supplémentaire. Cette extension ne pourra être accordée qu'une seule fois, sans dérogation ultérieure à compter de l'approbation du PLUi.
  - les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.
  - les annexes fonctionnelles des établissements recevant du public.
  - les constructions ou les extensions de constructions à usage industriel ou artisanal, ainsi que les constructions ou les extensions des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone et n'engendrant pas de distance d'isolement.
  - les établissements recevant du public de 5<sup>ème</sup> catégorie et leurs extensions, dans la mesure où celles-ci n'entraînent pas de surclassement en 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> ou 4<sup>ème</sup> catégorie.
  - les aires de sports, à condition qu'elles ne comportent pas de structure destinée à l'accueil du public.

Dans ce périmètre, la reconstruction à l'identique de bâtiments, aménagements et équipements détruits totalement ou partiellement par un sinistre est autorisée, y compris pour les établissements recevant du public.

### Chaufferie urbaine à Quetigny

- Zone de bris de vitres correspondant au périmètre ZBV

Dans la zone des surpressions supérieures à 20 mbars, il est recommandé d'éviter, pour les habitations, autant que faire se peut, les matériaux entraînant la projection de morceaux de vitres tranchants susceptibles de blesser les personnes. Il ne s'agit pas nécessairement de garantir l'intégrité totale des ensembles vitrés.

- Zone Z2 correspondant au périmètre de danger Z2

L'exposition prolongée de personnes à proximité des installations (abribus, cabine téléphonique, ...) est à éviter.

## **Zone de danger au droit des infrastructures de transport de gaz et d'hydrocarbures**

---

• Les canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures engendrent des secteurs de protection présentés aux documents graphiques. Ces secteurs correspondent aux zones de danger définies ci-dessous, dans lesquelles doivent être prises les dispositions suivantes :

- dans la zone de danger significatif ou zone des effets irréversibles (IRE), le concessionnaire (GRTgaz ou société Trapil) doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire ;
- dans la zone de danger grave ou zone des premiers effets létaux (PEL) sont interdits, en outre, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires ;
- dans la zone de danger très grave ou zone des effets létaux significatifs (ELS) sont interdits, en outre, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

## **Contraintes relatives aux lignes électriques à haute tension**

---

• Au sein des secteurs de protection délimités aux abords des lignes électriques HTB d'une tension supérieure ou égale à 63 000 Volts, toute construction à usage d'habitation est interdite ainsi que les bâtiments accueillant un public sensible (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants, ...).

Sont néanmoins autorisés les locaux ne nécessitant pas une présence humaine permanente (entrepôts, locaux techniques, locaux deux-roues, abris de jardin, etc.).

## **Secteur de risque lié aux falaises (Talant)**

---

• Dans les secteurs de risques de chutes de blocs le long de l'avenue du 1<sup>er</sup> Consul :

- toute construction est interdite dans les secteurs d'aléa fort ;
- tout aménagement ne devra pas augmenter la vulnérabilité du secteur, dans les secteurs d'aléa moyen.

Les niveaux d'intensité des risques de chute de blocs de Talant sont précisés sur le plan des glissements de terrains et des éboulements (pièce 7.5.2).

## **Secteurs concernés par un aléa inondation non couverts par un PPRn**

---

• Sur ces secteurs identifiés sur les plans relatifs aux secteurs de protection, il sera fait application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ». Une rehausse pourra notamment être demandée.

• Il est imposé une rehausse du rez-de-chaussée correspondant aux plus hautes eaux connues tel que détaillé en information complémentaire (pièce 7.4) du PLUi-HD.

• Sur l'ensemble des terrains concernés par un aléa d'inondation hors PPRn, tout remblaiement et tout endiguement non justifié par un objectif de protection des lieux déjà urbanisés, de type centre ancien urbain, est interdit.



**ANNEXE 3**

**LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES  
RECOMMANDÉES, INVASIVES  
ET PROBLÉMATIQUES**

## **Essences végétales recommandées**

---

### **Arbres, arbustes, arbrisseaux et sous-arbrisseaux jouant un rôle important pour la biodiversité (essences ligueuses sauvages)**

- Alisier blanc (*Sorbus aria*)
- Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
- Aubépine, Epine à deux styles (*Crataegus laevigata*)
- Aubépine, Epine à un style (*Crataegus monogyna*)
- Bouleau (*Betula pendula*)
- Cerisier de Sainte Lucie (*Prunus mahaleb*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)
- Chèvrefeuille des haies (*Lonicera xylosteum*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguineus*)
- Epine-vinette (*Berberis vulgaris*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable plane (*Acer platanoides*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne à fleurs (*Fraxinus ornus*)
- Frêne élévé (*Fraxinus excelsior*)
- Fusain (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier des Alpes (*Ribes alpinum*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Malus sylvestris (Pommier sauvage)
- Meurisier (*Prunus avium*)
- Nerprun des Alpes (*Rhamnus alpina*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Petit orme (*Ulmus minor*)
- Poirier sauvage (*Pyrus pyraster*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule cendré (*Salix cinerea*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

## Essences invasives et problématiques

---

### Espèces horticoles

Ces espèces sont parfois utilisées en aménagement paysager malgré leur classement par le conservatoire botanique national du bassin parisien (CBNBP) comme invasives :

- Erable frêne (*Acer negundo*)
- Ailanthe, faux-vernis du Japon (*Ailanthus altissima*)
- Aster américains (*Aster lanceolatus*, *Aster laevis*, *Aster novae-angliae*, *Aster novibelgii* Aster lancéolé (et espèces proches ou hybrides)
- Arbre à papillon, *buddleia* (*Buddleja davidii*)
- Topinambour (*Helianthus tuberosus*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Vigne-Vierge (*Parthenocissus inserta*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Solidage du Canada (*Solidago canadensis*)
- Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
- Cyprès (Cyprès bleu d'Arizona)

On peut ajouter pour des problématiques de santé publique les pins qui abritent et nourrissent la processionnaire du pin : *Pinus nigra* entre autre. Mais également les buis pour des problématiques phytosanitaires (Pyrale du buis) : *Buxus sp.*

On peut rajouter par précaution les espèces suivantes qui sont déjà classées comme plantes envahissantes par le conservatoire botanique national de Bourgogne-Franche-Comté (CBNBFC) :

- Armoise des frères Verlot (*Artemisia verlotiorum*)
- Herbe à la ouate (*Asclepias syriaca*)
- Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*)
- Sumac amarante (*Rhus typhina*)

### Espèces sauvages

Ces espèces nécessitent une gestion drastique afin d'éviter leur propagation :

- Ambroisie à feuilles d'armoise (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Bident à fruits noirs (*Bidens frondosa*)
- Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*)
- Vergerette de Sumatra (*Conyza sumatrensis*)
- Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- Renouée (*Reynoutria japonica*, *Reynoutria sachalinensis*, *Reynoutria X bohemica*)
- Sénéçon du Cap (*Senecio inaequidens*)

