

# COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE N° 2

## PHASE REGLEMENTAIRE

Crimolois – 28 mai 2018



25  
participants

### En présence de

**M. Pierre PRIBETICH**, 1<sup>er</sup> Vice-président de Dijon Métropole délégué à l'habitat, à l'urbanisme et au PLUi-HD

**M. Jean-Patrick MASSON**, Conseiller communautaire de Dijon Métropole délégué au patrimoine, aux réseaux, à l'environnement et aux déchets ménagers

**M. François NOWOTNY**, Maire de la Commune de Crimolois

*Le présent compte-rendu a pour objet de restituer les remarques ou questions formulées par les participants. Ces débats ne font pas systématiquement l'objet de réponses à ce stade de l'élaboration du PLUi. Ils seront cependant analysés dans le cadre des études d'élaboration du PLUi-HD et relayés dans le bilan de la concertation avant l'arrêt du projet.*

*Cette réunion est organisée en deux temps :*

- *Un temps de présentation des premières pistes de réflexion pour la construction du volet réglementaire du PLUi-HD.*
- *Un temps d'échanges avec les participants leur permettant d'exprimer leurs propositions et remarques. Ces contributions seront capitalisées et analysées au même titre que celles déjà recueillies dans le cadre des précédentes rencontres participatives accompagnant la démarche d'élaboration du PLUi-HD.*

## Propos introductif de M. Pierre PRIBETICH

La phase règlementaire est la plus concrète et la plus opérationnelle dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD. Elle va permettre de donner du contenu et du sens à toute la stratégie élaborée dans le cadre du PADD, en concrétisant les grandes orientations de développement du territoire en règles d'aménagement et d'urbanisme.

La Métropole a marqué sa volonté de se projeter dans une démarche intégratrice et l'ensemble des élus tient à ce que cette démarche soit entièrement participative, partagée et collaborative.

Ces réunions territoriales du mois de mai permettent d'exposer les axes de travail du projet de règlement du PLUi-HD.

## Synthèse des échanges

### Remarques sur les transports et la mobilité

**« Que prévoit le PLUi-HD pour le développement des transports en commun en dehors de la Métropole, notamment en matière de desserte du tramway ? »**

*Le PLUi-HD est l'occasion de réfléchir aux mobilités au-delà des frontières de la Métropole et de coordonner la politique des déplacements au niveau de l'aire urbaine en assurant un système de transports efficace et concurrentiel, adapté également aux flux entrants comme internes à la Métropole.*

*L'offre en mobilité doit également s'adapter à la diversité du territoire métropolitain, accompagner progressivement les transformations envisagées et améliorer le cadre de vie autour d'espaces publics partagés et accessibles.*

*Aussi, le PLUi-HD prévoit notamment de conforter la structure actuelle du réseau de transports en commun avec des dessertes et des formats adaptés aux territoires et aux densités, d'engager des réflexions sur des adaptations du réseau structurant (tramway, bus en site propre), développer une offre en services complémentaires aux bus classiques avec par exemple la mise en place d'un maillage cyclable intercommunal ou la création de cheminements piétons sécurisés et confortables pour tous.*

### Remarque sur les formes urbaines

**« Comment le règlement du PLUi-HD prendra-t-il en compte le traitement des lisières entre espaces urbains et agricoles ? »**

*Dans les projets d'aménagement et d'urbanisation, la pratique veut que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des documents d'urbanisme obligent l'aménageur du terrain à prévoir des espaces verts entre les constructions et les zones agricoles. Ces zones qualifiées de zones tampons peuvent être soit des chemins avec des espaces verts collectifs, soit un fond de jardin suffisamment profond pour permettre d'avoir une transition et des plantations d'arbres.*

## Remarques sur la densité et la typologie de l'habitat

**« Compte tenu de la limitation de l'étalement urbain, on s'interroge sur la densité de l'habitat. Quelle est la typologie des nouveaux logements annoncés par le PLUi-HD ? Quelles en seront les proportions et dans quelles localités seront-ils créés? »**

**« Comment le PLUi-HD encadre-t-il les constructions autour des lignes de transport existantes ? Pouvez-vous nous apporter des précisions sur les règles des nouvelles zones constructibles ? »**

*La grande majorité des communes de la Métropole ont pour priorité le maintien de leur population ; cela nécessite donc la création de logements, l'accueil d'activités économiques et d'emplois et éventuellement la création de nouvelles infrastructures.*

*La Métropole ambitionne de poursuivre la dynamique démographique des dernières années (+0,5 % de croissance annuelle) sur la période 2020-2030 pour atteindre environ 270 000 habitants. Cet objectif démographique nécessite la mise en œuvre de plus de 15 000 logements nouveaux : Dijon accueillera 60 % de cette production nouvelle, la production de logements sera également renforcée à Chenôve et Longvic , communes de 1<sup>ère</sup> couronne qui disposent de nombreux projets en cours et d'un potentiel important en intensification et requalification urbaine, mais également à Fontaine-lès-Dijon qui doit notamment remplir les objectifs légaux de production de logements à loyer modéré.*

*En outre, la loi impose aux collectivités une gestion plus économe de leur foncier et une réduction de la consommation des terres agricoles et naturelles, d'où le choix de la limitation de l'étalement urbain, à vocation résidentielle, à 20 ha pour les 24 communes de la Métropole à l'horizon 2030.*

*Au regard de l'objectif fort de modération de la consommation foncière que s'est fixé Dijon Métropole, la production de logements se concentrera essentiellement dans les grandes opérations d'aménagement en cours et dans les nouveaux sites de projets au sein du tissu urbain actuel.*

*Au travers du PLUi-HD, la Métropole marque la volonté de proposer une offre satisfaisante de logements qui correspond aux besoins des habitants. Ainsi, le futur document d'urbanisme prévoit le développement d'une offre de logements diversifiée dans ses typologies (taille de logements variée) et ses formes (maisons individuelles, logements intermédiaires, collectifs) mais également à destination d'un éventail large de publics (familles, primo-accédants, jeunes, seniors).*

*Enfin, la stratégie métropolitaine de limitation de l'étalement urbain organise la densification principalement autour des lignes du tramway, de manière à répartir au mieux les logements en fonction de la qualité de la desserte en transports en commun.*

**« Que prévoit le PLUi-HD pour le parcours résidentiel des personnes du 3<sup>ème</sup> et du 4<sup>ème</sup> âge ? »**

**« Il serait avantageux pour les personnes âgées vivant seules de libérer leurs maisons individuelles bien trop grandes et coûteuses à l'entretien, au profit de logements mieux adaptés à leurs besoins tels que le village seniors situé à Neuilly-lès-Dijon. »**

*Dans un avenir proche, les personnes âgées seront de plus en plus nombreuses et leur part dans la population va progresser de manière significative. Les causes sont essentiellement l'allongement de la durée de la vie et l'effet générationnel des babyboomers. Cette augmentation importante en fait un sujet majeur de préoccupation.*

*Elle va impacter bon nombre de secteurs d'activité dont l'habitat, générant notamment des besoins accrus en logements adaptés au vieillissement et à la perte d'autonomie.*

*Le maintien à domicile est en effet aujourd'hui un objectif prioritaire porté par les pouvoirs publics. Il est partagé par les personnes âgées qui souhaitent se maintenir le plus longtemps possible dans un logement autonome, qu'il s'agisse de leur domicile d'origine ou non.*

*Ces tendances montrent la nécessité d'un renforcement de la production de logements dédiés, tant par l'adaptation de l'important parc de logements existants que par le développement d'une offre nouvelle.*

*La diversité des situations personnelles et des attentes au sein de cette catégorie de la population, qui couvre près de quatre décennies, oblige le secteur public comme le secteur privé à proposer des solutions novatrices et variées.*

*Le PLUi-HD, à travers une production de logements diversifiée et intégrant ces nouvelles préoccupations, apportera des éléments de réponse à cette problématique, dans le champ d'intervention qui est le sien, à savoir la planification urbaine.*

*Par ailleurs, le futur document d'urbanisme proposera des règles de construction qui permettront de réaménager et d'adapter les constructions existantes au vieillissement de la population, répondant ainsi au souhait de maintien à domicile.*

### **Remarques sur l'environnement et la biodiversité**

**« On constate de plus en plus un phénomène de « bétonisation » qui artificialise et consomme des espaces naturels et agricoles à l'entrée de la commune de Crimolois. Quelle est la prise en compte de l'environnement et de la biodiversité dans le PLUi-HD ? ».**

*La Métropole s'est engagée dans une démarche ambitieuse de développement durable pour la période 2020-2030. Le PLUi-HD en cours d'élaboration tente de répondre à toutes les problématiques en matière de préoccupation environnementale.*

*A cet effet, il intègre notamment le coefficient de biotope qui oblige à réaliser un pourcentage d'espaces verts en pleine terre afin de permettre à la nature de réinvestir la ville.*

*Par ailleurs, on peut rappeler l'objectif fort de modération de la consommation foncière que s'est fixé Dijon Métropole avec seulement 20 ha d'extension à vocation d'habitat, limitant ainsi l'étalement urbain et la volonté de privilégier la finalisation des grandes opérations d'aménagement en cours mais également le renouvellement de la ville sur elle-même.*

*La préservation de la trame verte et bleue, réservoir de biodiversité constitue enfin un enjeu fort du PLUi-HD.*

**« Le PLUi-HD prévoit un nouvel outil de végétalisation qui est le coefficient de biotope. Comment s'appliquera-t-il sur le territoire ? et sera-t-il imposable à tout type de projet de construction ? ».**

*Le PLUi-HD prévoit en effet des outils qui permettront de co-construire la ville avec la nature et de contribuer à la stratégie d'attractivité et de performances environnementales du territoire. Le ratio du coefficient de biotope n'est pas encore clairement précisé, les règles sont en effet testées sur des projets en cours. C'est sur la base des résultats obtenus que seront estimés et calibrés des taux en fonction des types de tissus urbains.*

*Néanmoins, il est important de retenir qu'il y aura deux ratios à respecter : la pleine terre (surface de jardin libre de construction) et le coefficient de biotope par surface (CBS) qui intègre la pleine terre et tous les autres dispositifs favorables à l'environnement (stationnements perméables, toiture et façade végétalisées, etc.), l'objectif étant de mieux appréhender la qualité végétale et les performances écosystémiques des aménagements.*

### **Remarques sur des sujets transversaux**

**« Est-ce que le PLUi-HD prend en compte les nuisances sonores liées aux activités de loisirs, notamment celle de parachutisme sur l'ancienne base aérienne ? »**

*Le problème de nuisances sonores liées aux activités de loisirs sur la BA102 n'entre pas dans le champ de compétence d'un règlement d'urbanisme.*

*Il est par ailleurs à noter qu'une réflexion est actuellement engagée par les services de l'Etat pour réviser le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport. Ce document a vocation à prendre en compte les nuisances sonores liées à l'activité aéronautique.*