

ÉTAPE 3

LES OUTILS DU RÈGLEMENT

Le volet réglementaire s'appuie sur plusieurs outils pour organiser les règles d'aménagement du territoire et définir l'utilisation des sols.

1. CE QUE L'ON PEUT, CE QUE L'ON DOIT CONSTRUIRE? (art. 1, 2, 3)

• Fonctions urbaines

→ L'ARTICLE 1 identifie 4 grandes catégories de tissus urbains, similaires sur l'ensemble des 24 communes. Des intentions d'évolutions ont été définies pour chacun d'eux.

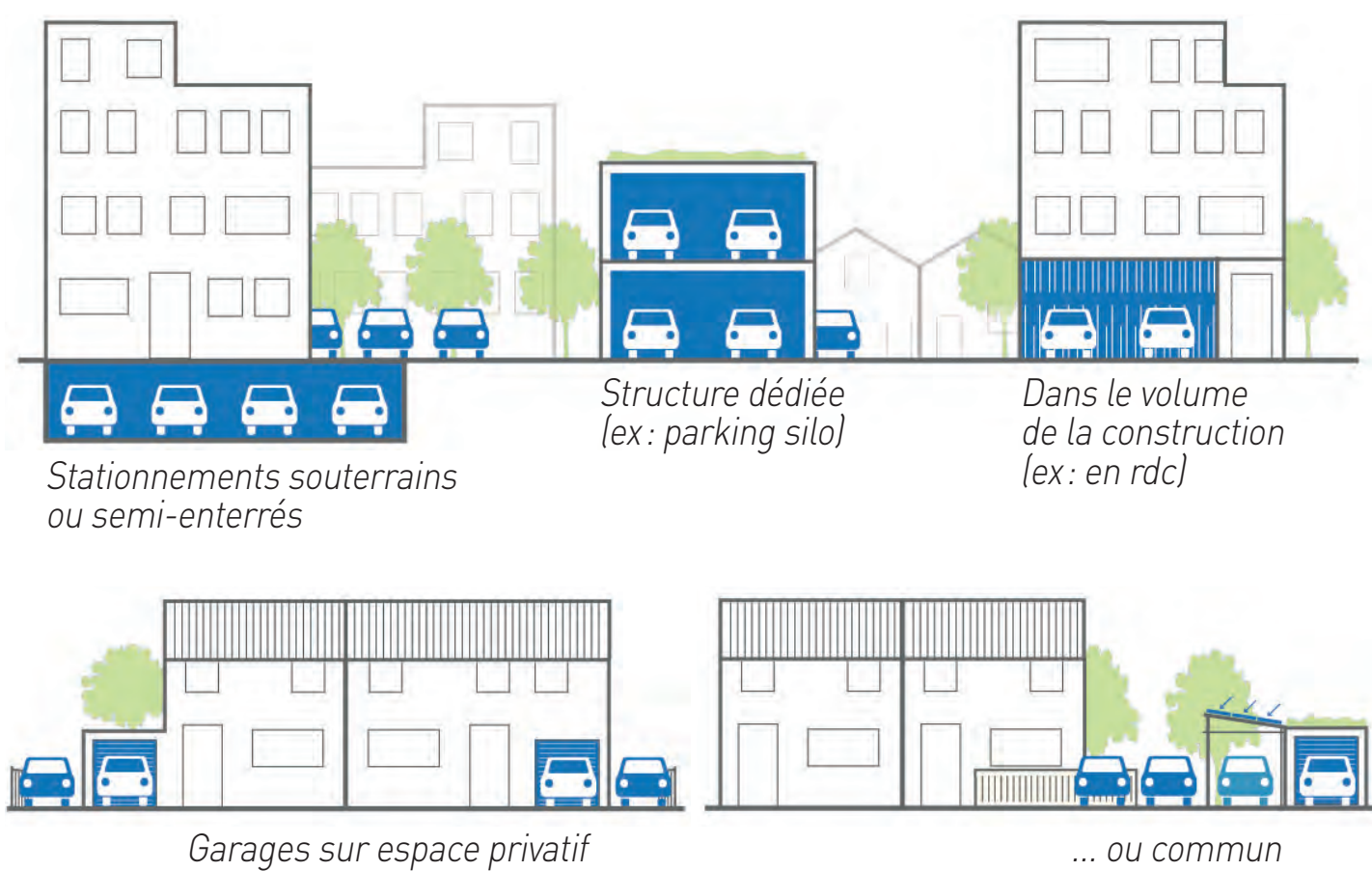


• Mixité de l'habitat

→ L'ARTICLE 2 définit un principe d'intégration, dans les nouveaux projets, d'une part de logements aidés (loyer modéré et accession abordable à la propriété) favorisant la diversité de l'offre sur l'ensemble du territoire. En complément, un plan thématique identifie les secteurs de maintien ou de développement de la mixité.

• Stationnement

→ L'ARTICLE 3 traite le stationnement sous toutes ses formes (public, privé, voiture, vélo, etc.) pour permettre de produire une offre en adéquation avec les évolutions des mobilités : stationnement résidentiel adapté, limitation des parkings en surface, prise en compte des modes doux et électriques...



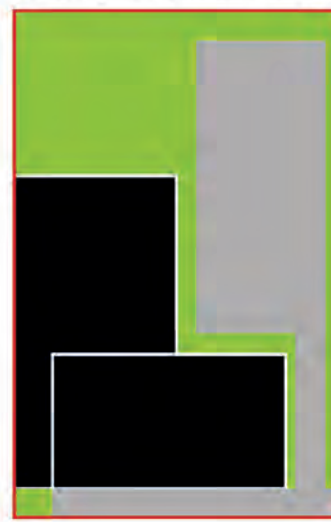
2. COMMENT CONSTRUIRE? (art. 4, 5, 6, 7)

• Coefficient de biotope par surface

→ Outil novateur du PLUi-HD, L'ARTICLE 4 participe à renforcer la présence de la nature en préservant, de manière adaptée au contexte urbain et environnemental et dans chaque projet, un pourcentage minimal d'espace de pleine terre et d'aménagements favorables à l'environnement, la biodiversité et le lien social (jardins partagés, toiture ou façade végétalisée, sols perméables, etc.).

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

Une parcelle de 1000 m²



toiture classique 400 m² CBS 0 = 0 m²
+ stationnement en enrobé 350 m² CBS 0 = 0 m²
+ espace vert en pleine terre 250 m² CBS 1 = 250 m²

Surface éco-aménagée = 300 m²

CBS DU PROJET : 300 / 1000 = 0,3

une parcelle de 1000 m²



toiture classique 170 m² CBS 0 = 0 m²
+ toiture végétalisée 230 m² CBS 0,5 = 115 m²
+ circulation en enrobé 100 m² CBS 0 = 0 m²
+ stationnements perméables 150 m² CBS 0,3 = 45 m²
+ espace vert en pleine terre 400 m² CBS 1 = 400 m²

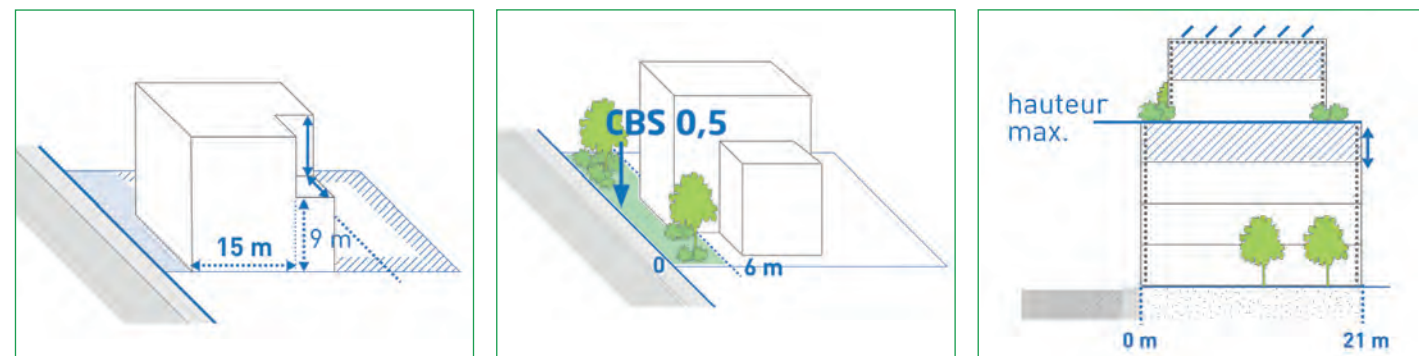
Surface éco-aménagée = 400 + 115 + 45 = 560 m²

CBS DU PROJET : 560 / 1000 = 0,56
+ 2 ARBRES CBS = 0,6

Pour un même volume bâti, deux approches différentes

• Implantation et hauteurs

→ LES ARTICLES 5 ET 6, différenciés selon les espaces de la Métropole, permettront l'insertion des projets dans le paysage de la rue et le voisinage. Tous les projets devront respecter des principes d'implantation (alignement, retrait léger, recul par rapport à la voirie) et de hauteur maximale. Les besoins d'évolution des constructions seront pris en compte et la mise en œuvre de performances énergétiques et environnementales sera valorisée.

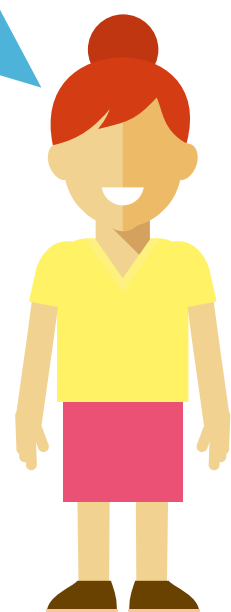


• Insertion urbaine, qualité architecturale et paysagère

→ L'ARTICLE 7 réglementera le traitement des façades, des toitures, des clôtures ou encore l'amélioration des performances énergétiques pour favoriser un développement harmonieux des communes et assurer la qualité des paysages. Ces principes resteront souples pour permettre, selon les projets, l'innovation architecturale.

Le PLUi-HD intègre également d'autres outils pour renforcer son action sur les sites de projets ou à enjeux pour le territoire :

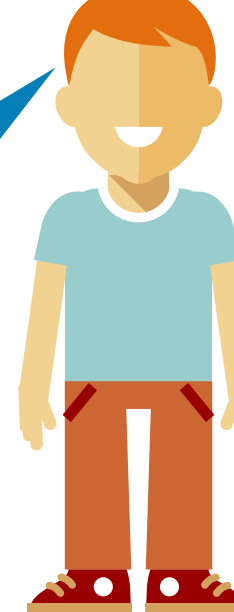
1. Des fiches patrimoine et paysage identifiant les éléments remarquables (bâtiment, façade, arbre, espace naturel, etc.) à protéger et à mettre en valeur.



2. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) définissant des principes d'aménagement précis et qualitatifs sur des secteurs de projets.



3. Des Programmes d'Orientations et d'Actions (P.O.A) sur l'habitat et les déplacements pour mettre en œuvre des actions spécifiques à la production de logements et l'amélioration des mobilités.



RETROUVEZ L'ENSEMBLE DES DOCUMENTS DU PLUI-HD SUR LE SITE

WWW.PLUI.METROPOLE-DIJON.FR