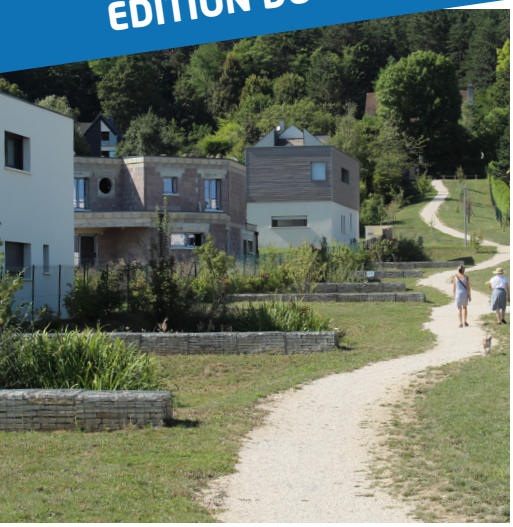
DIJON métropole

GUIDE PRATIQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HABITAT DÉPLACEMENTS (PLUi-HD)

EDITION DU 24/03/2022





Comprendre le PLUi-HD

Les règles à connaître

Les démarches et infos utiles







plU HD
plan local d'urbanisme intercommunal Habitat – Déplacements

Dijon métropole

Le PLUi-HD

Un document commun pour l'ensemble des communes

des règles adaptées à la diversité des territoires autour d'enjeux partagés

TRANSITION ÉCOLOGIQUE,

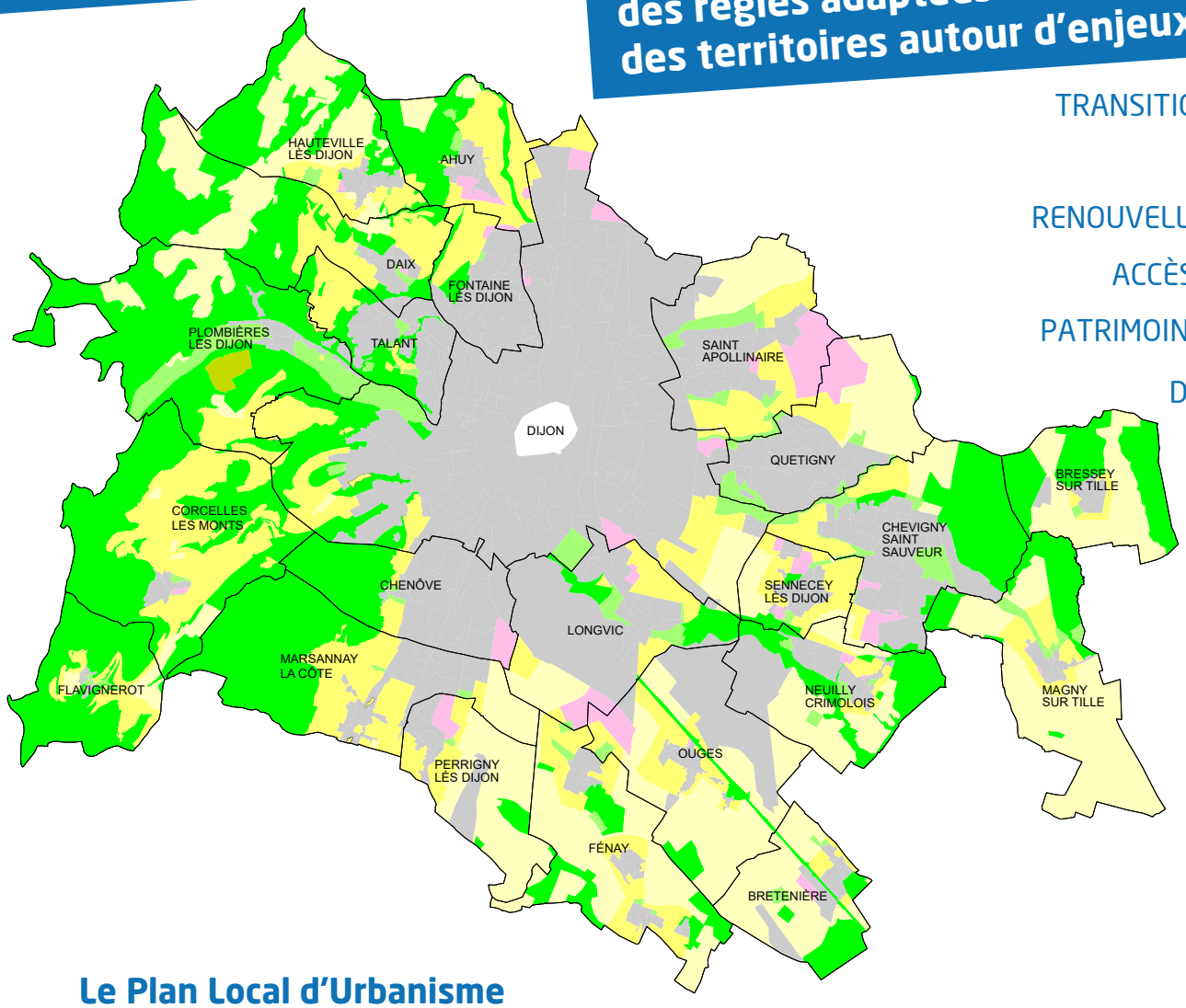
CADRE DE VIE,

RENOUVELLEMENT URBAIN,

ACCÈS AU LOGEMENT,

PATRIMOINE ET PAYSAGES,

DÉPLACEMENTS...



Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat Déplacements (PLUi-HD) s'applique depuis le 23 janvier 2020. Ce document d'urbanisme dessine le visage de la métropole pour les 10 à 15 prochaines années. C'est sur la base de ce PLUi-HD que sont délivrées les autorisations d'urbanisme (permis de construire,...).

UN GUIDE PRATIQUE

Ce guide pratique permet une approche pédagogique du contenu du PLUi-HD à destination du grand public et des particuliers qui souhaitent réaliser des travaux ou construire leur logement : quels documents consulter, quelles principales règles à connaître...

⚠ Ce guide pratique n'a pas de valeur règlementaire.

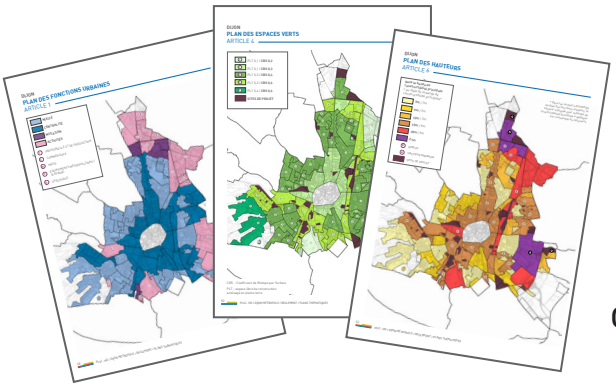
Les pièces du PLUi-HD

Le PLUi-HD est composé de plusieurs documents. Certains fixent des règles et des objectifs et sont opposables aux autorisations de construire... D'autres permettent de mieux comprendre le projet dans son ensemble.

Les pièces à consulter avant de construire

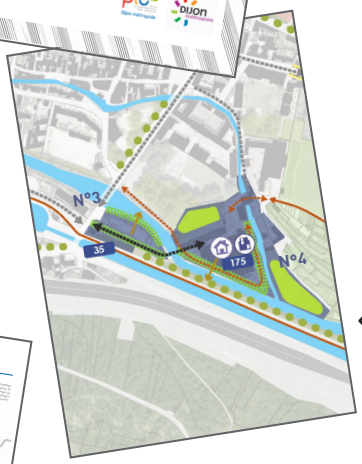
Le règlement littéral, commun à l'ensemble du territoire, fixe les règles des zones et secteurs ainsi que celles relatives aux prescriptions graphiques spécifiques. Il renvoie à des plans thématiques sur certains sujets.

Les plans thématiques des cahiers communaux, délimitent des règles différentes entre les quartiers des communes : implantation, hauteurs, espaces verts...



Les documents graphiques font apparaître le zonage du territoire (zone urbaine, agricole, etc...) ainsi que les prescriptions spécifiques à respecter sur les parcelles (espace boisé classé, marge de recul, patrimoine d'intérêt local...).





Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les objectifs de la métropole en termes d'aménagement sur certains secteurs en devenir.

Une OAP thématique «Environnement et paysage» s'applique sur l'ensemble du territoire.

Les annexes regroupent l'ensemble des dispositions issues d'autres documents : servitudes d'utilité publique, plans de prévention des risques naturels, etc...

Consultez les pièces du PLUi-HD pour connaître les règles applicables sur votre parcelle :

- **Site cartographique** du PLUi-HD **: https://api-carto.dijon.fr/plui/**
- **Dossier de PLUi-HD** : **https://plui.metropole-dijon.fr/**

Avant d'élaborer mon projet...

1 Je localise mon terrain

Dans quelle zone du PLUi-HD est situé mon projet ?

Le territoire est découpé en 4 grandes catégories : la zone urbaine (U), la zone à urbaniser (AU), la zone agricole (A), la zone naturelle (N).

Si mon projet est localisé en zone agricole ou naturelle, il ne sera réalisable que dans des cas très précis : intervention sur une habitation existante, extensions et annexes limitées en surface... (cf. article 1 des zones A et N).

Si mon projet est localisé en zone à urbaniser, il doit s'intégrer dans une opération d'ensemble (Cf. article 1 de la zone AU).

Dans quels secteurs des plans thématiques est localisé mon projet ?

Les zones U et AU sont découpées en secteurs avec des règles différentes qui s'appliquent selon les quartiers. Il existe 6 plans thématiques (Fonctions urbaines, Mixité de l'habitat, Espaces verts, Implantation, Hauteurs et Stationnement). Ils font l'objet de plans métropolitains et de cahiers communaux. Le périmètre des secteurs ne varie pas d'un plan à l'autre.

Il n'existe pas de plan thématique relatif aux normes de stationnement dans le cahiers communaux.

Existe-t-il des prescriptions spécifiques à respecter sur mon terrain ?

Les documents graphiques font apparaître le cas échéant des périmètres liés à la protection de l'environnement et des paysages, à la préservation du patrimoine d'intérêt local, à la prévention contre les risques ou liés à la mise en oeuvre de projets d'aménagement.

Les règles spécifiques correspondant à ces différents outils sont regroupées au sein des dispositions particulières du règlement écrit.

Il existe une annexe relative aux règles spécifiques des différents sites de projet (site préférentiel d'urbanisation) à la fin du règlement écrit.

Il existe des cahiers communaux sur le patrimoine local avec les éléments caractéristiques à prendre en compte sur les bâtiments concernés.

Mémo Zones

pour vous aider, cochez ou renseignez le tableau du Mémo Zones

Plan de zonage

U	AU	A	Ap	Apv	N	Nc	Np	Npe	Npj	Site de projet

Plan des fonctions urbaines - article 1

Centralité	Mixité	Mutation	Activités				
			(I)	(C)	(M)	(E)	(S)

Plan de la mixité de l'habitat - article 2

Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Non règlementé / Non applicable (cf. seuils)	Site de projet

Stationnement - article 3

Dijon	Première couronne	Seconde couronne	Centralité	Secteur tramway et gares

Espaces verts - article 4

PLT 0,1 CBS 0,2	PLT 0,1 CBS 0,3	PLT 0,3 CBS 0,4	PLT 0,2 CBS 0,6	PLT 0,4 CBS 0,6	Site de projet

Implantation - article 5

Tissus centraux	Tissus périphériques	Tissus aérés

Hauteur - article 6

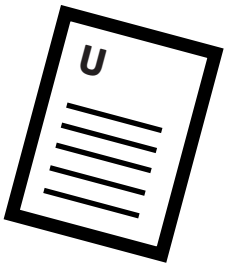
7 m	9 m	12 m	15 m	18 m	21 m	Site de projet	Bonus	Minimum	Largeur de la voie

Dispositions particulières

OAP, emplacement réservé, marge de recul, EBC, EIPE, patrimoine d'intérêt local...	- - - - -

Avant d'élaborer mon projet...

2 Je lis le règlement littéral



Les dispositions générales et particulières

Elles regroupent :

➜ les règles des outils spécifiques figurant aux documents graphiques
A lire uniquement si mon terrain est concerné

➜ les règles de desserte par la voirie et les réseaux
A lire dans tous les cas

Les 7 articles du règlement

1 Fonctions urbaines

Quel type de construction est autorisé ? (logements, commerces, industries...) et à quelles conditions ?

⚠ *La construction de logements et les travaux sur l'existant sont limités dans les secteurs «Activités» et «Mutation».*

2 Mixité de l'habitat

Un pourcentage de logements abordables à réaliser à partir d'un seuil de nouveaux logements créés (ne concerne pas la création d'un logement individuel)

3 Stationnement

Des normes quantitatives et qualitatives pour les stationnements des véhicules et des cycles

4 Espaces verts

Quel pourcentage d'espaces verts sur la parcelle ? Quels dispositifs favorables à l'environnement peuvent être pris en compte ?

⚠ *Le PLUi-HD met en place un nouvel outil : le coefficient de biotope par surface (CBS).*

5 Implantation

Les distances à respecter par rapport à la rue et aux voisins

6 Hauteur

Les hauteurs maximales autorisées

7 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'insertion des constructions dans le paysage (façades, toitures, clôtures...)

A SAVOIR

➜ Les articles du règlement comportent souvent une règle générale puis des règles particulières pour s'adapter aux différents contextes et enjeux.

➜ Le règlement comporte un lexique des termes utilisés.

3 Je me renseigne sur les démarches à effectuer

Exemples de formalités en fonction des travaux projetés (liste non exhaustive)

Type de travaux *- en fonction de l'emprise au sol ou de la surface de plancher -*		aucune formalité	DP	PC
une construction neuve d'habitation				X
une annexe dissociée (garage, abris de jardin, carport...)	≤ 5 m²	X		
	> 5 m² et ≤ 20 m²		X	
	> 20 m²			X
une extension ou une transformation d'une habitation existante (surélévation, garage ou pièce en plus en continuité, aménagement d'un comble, véranda...) en zone U ⚠ entre 20 m² et 40 m², le projet peut être soumis à PC dans certaines conditions	≤ 40 m²		X	
	> 40 m²			X
une clôture (sous conditions)			X	
les travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction (toiture, fenêtre, lucarne, panneaux solaires...)			X	
une piscine	≤ 10 m²	X		
	> 10 m² et ≤ 100 m²		X	
	> 100 m²			X
un changement de destination (ex : transformation d'un commerce en logement)	sans modification des structures porteuses ou de l'aspect extérieur		X	
	autres cas			X
une division foncière (hors secteurs ABF)			X	
les coupes et abattages d'arbres en zone N et au sein des EBC et EIPE			X	

DP = Déclaration préalable PC = Permis de construire ABF = Architecte des Bâtiments de France

⚠ *Dans certains cas, le recours à un architecte est obligatoire.*

INFOS PRATIQUES

Pour plus de renseignements, rendez-vous :

➜ sur www.metropole-dijon.fr
(onglet «services et missions» puis « urbanisme» puis «droit des sols»)

➜ au siège de Dijon métropole.

Les règles à connaître

IMPLANTATION
article 5 du règlement

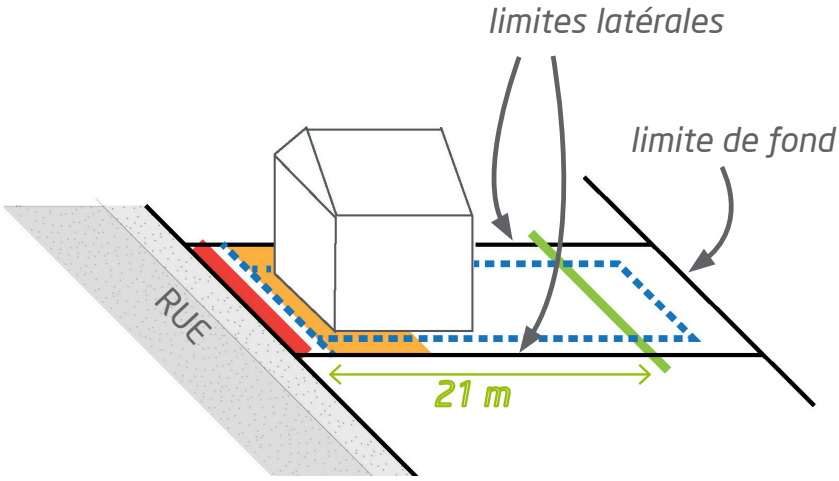
Les notions à connaître

La règle d'implantation s'applique :

- par rapport aux voies et espaces publics (la rue)
- par rapport aux limites séparatives (les voisins).

Les limites séparatives peuvent être «latérales» (qui mènent à la rue) ou «de fond».

Les reculs (r) par rapport aux limites séparatives sont généralement conditionnés par la hauteur (H) de la construction.



Alignement : lorsque la construction est en limite de l'espace public, de la rue

Retraits / reculs : un recul à respecter par rapport à la rue ou aux voisins

Bande d'implantation : définit l'implantation de la façade sur rue d'une nouvelle construction

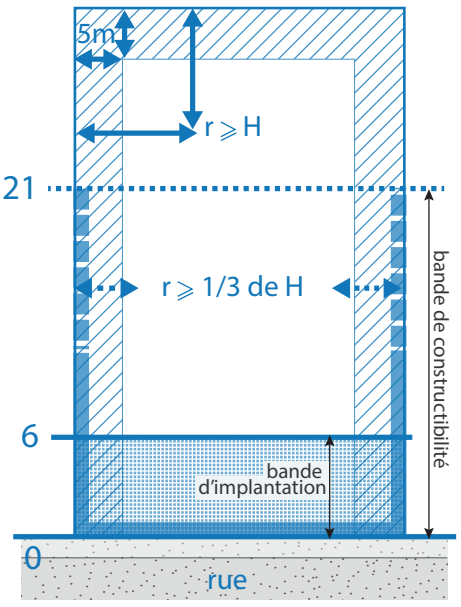
Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 21 m depuis la rue, au-delà, la constructibilité est davantage limitée

La règle générale

Le plan des implantations comporte trois secteurs avec des règles différenciées.

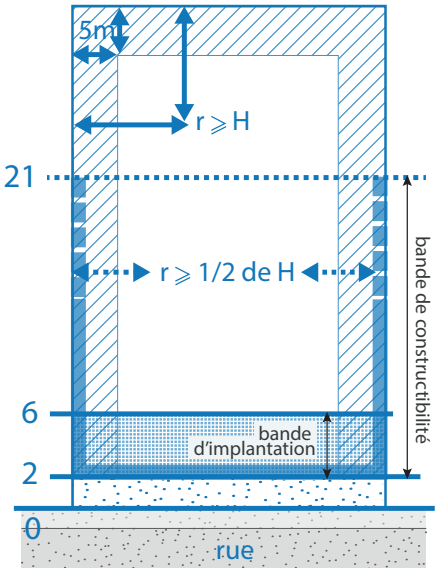
Tissus centraux

- Implantation possible à l'alignement
- La façade principale doit être majoritairement dans une bande d'implantation entre 0 et 6 m
- Possibilité de s'implanter en mitoyenneté sur les limites séparatives au sein de la bande de constructibilité principale mais pas au-delà (sauf volumes bas <4 m de haut «hors tout»)
- En cas de retrait des limites séparatives, un recul conditionné à la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m (3 m en cas de linéaire sur rue < à 20 m)



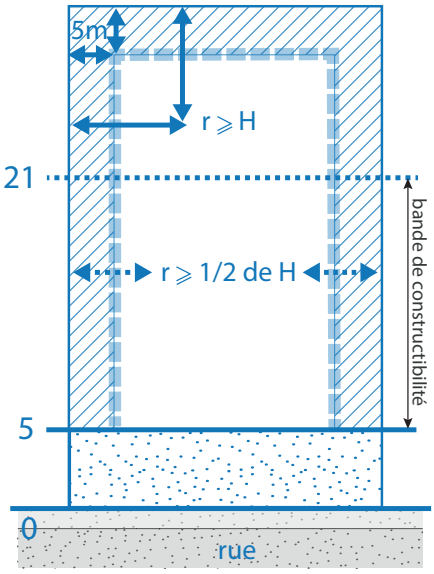
Tissus périphériques

- Pas d'implantation possible à l'alignement
- La façade principale doit être majoritairement dans une bande d'implantation entre 2 et 6 m
- Possibilité de s'implanter en mitoyenneté sur les limites séparatives au sein de la bande de constructibilité principale mais pas au-delà (sauf volumes bas <4 m de haut «hors tout»)
- En cas de retrait des limites séparatives, un recul conditionné à la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m (3 m en cas de linéaire sur rue < à 20 m)



Tissus aérés

- Recul d'au moins 5 m par rapport à la rue
- Pas d'implantation possible en mitoyenneté (sauf pour les annexes <4 m de haut «hors tout»)
- Recul obligatoire des limites séparatives, conditionné à la hauteur de la construction avec un minimum de 5 m (3 m en cas de linéaire sur rue < à 20 m)



A SAVOIR

⚠ Dans les tissus périphériques et aérés, si la limite de fond est comprise dans la bande de constructibilité principale (21 m), le retrait d'implantation devra être au moins égal à la hauteur de la construction.

⚠ Les limites de fond au contact des zones agricoles et naturelles sont inconstructibles sur une épaisseur de 5 m.

⚠ La bande d'implantation doit concerner au moins 50 % de la façade, il est possible de réaliser des décrochés au-delà.

⚠ Le front de rue doit être végétalisé (hors accès).

⚠ Les piscines doivent observer un recul d'au moins 3 m par rapport aux voisins et d'au moins 1 m par rapport à la rue (margelles et dispositifs de sécurité compris).

IMPLANTATION (SUITE)
article 5 du règlement

Les cas particuliers

Au-delà de la règle générale, le règlement propose des dispositions alternatives dont certaines sont énumérées ci-après.

Travaux sur une construction existante

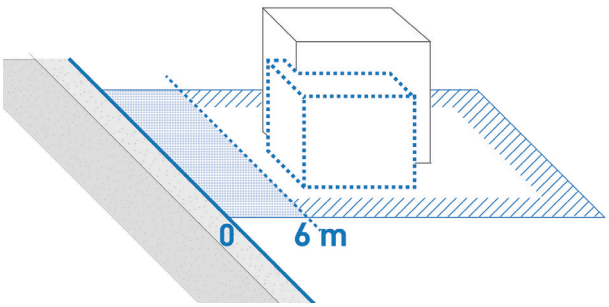
➜ Possibilité de débords en cas de travaux d'isolation thermique sur le mur extérieur (sous conditions)

➜ Possibilité de réaliser une extension sans prendre en compte la bande d'implantation (exemple : les extensions peuvent être réalisées à l'arrière ou sur les côtés de la construction principale)

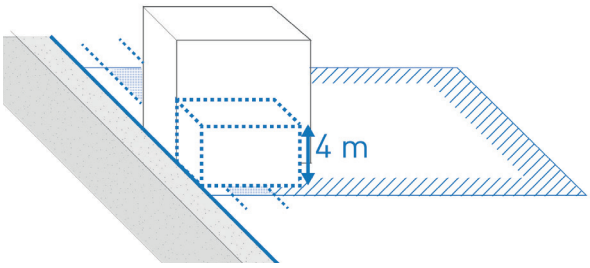
⚠ Les reculs par rapport à la rue ou aux voisins sont à respecter.

➜ Possibilité de réaliser une extension dans la continuité d'une construction existante qui ne respecte pas la règle du secteur

⚠ Les reculs par rapport à la rue ou aux voisins sont à respecter... sauf pour les extensions inférieures à 4 m de haut dans les tissus centraux et périphériques.



Les extensions ne sont pas soumises à la bande d'implantation, sous réserve de respecter les éventuels reculs imposés par rapport à la rue et aux voisins...



... sauf si la construction existante est implantée au sein des retraits imposés. Les extensions pourront alors s'inscrire dans la continuité dès lors qu'elles sont inférieures à 4 m de haut

A SAVOIR

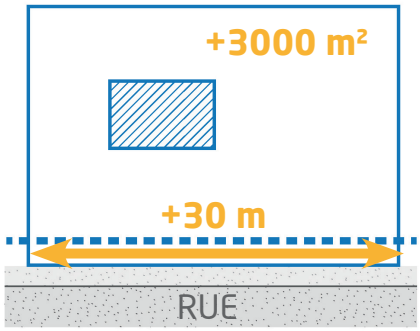
Des implantations différentes peuvent être définies dans les secteurs patrimoniaux (Sites Patrimoniaux Remarquables) qui font l'objet d'un autre document que le PLUi-HD. Ils sont néanmoins annexés à celui-ci.

Adaptations au contexte

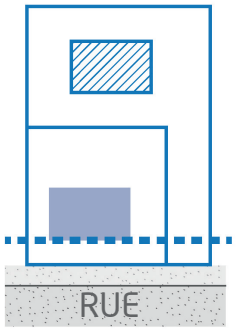
➜ Implantation libre par rapport à la rue pour les «grands terrains», pour les parcelles «en drapeau» ou pour une nouvelle construction sur un terrain qui comporte déjà une construction qui respecte la règle

⚠ Les reculs par rapport à la rue sont à respecter.

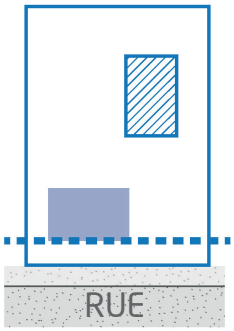
Grand terrain



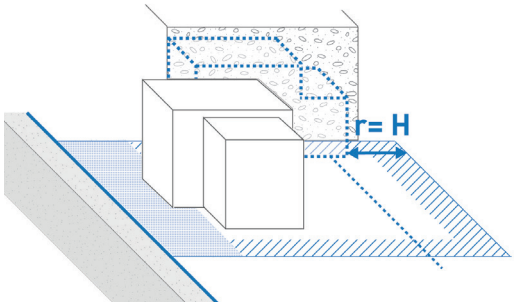
Parcelle en drapeau



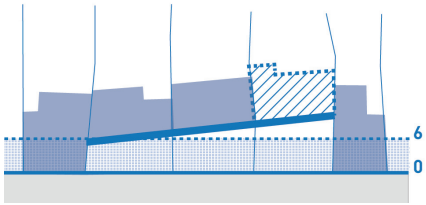
Deuxième construction



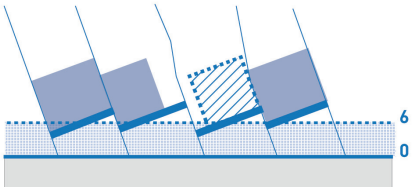
➜ Possibilité de s'adosser à un mur aveugle mitoyen situé sur la parcelle voisine (sous conditions)



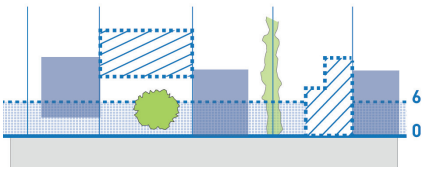
➜ Possibilité d'une implantation alternative pour préserver l'harmonie d'un contexte particulier ou la préservation d'éléments naturels et paysagers



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,...

A SAVOIR

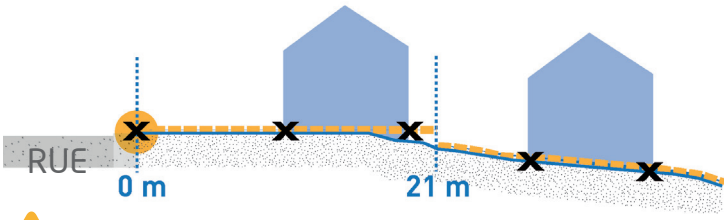
L'implantation d'une construction participe à l'harmonie du voisinage et du paysage urbain et doit être bien étudiée avant de réaliser son projet.

HAUTEUR
article 6 du règlement

Calcul de la hauteur

La hauteur d'une construction se mesure du point le plus bas à un point haut.

1 POINT BAS

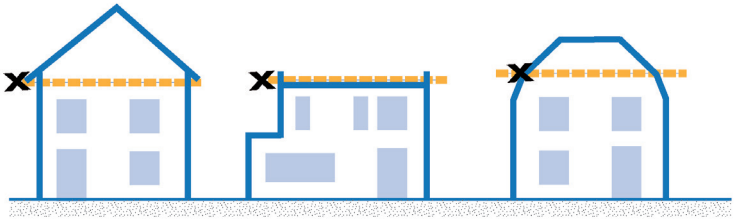


Le point bas correspond :

- au niveau de l'espace public au sein de la bande des 21 m
- au niveau naturel du terrain au-delà des 21 m.

⚠ Dans la bande des 21 m le point bas pourra se calculer au niveau naturel dans certains cas (pente importante, rue en contrebas...).

2 POINT HAUT



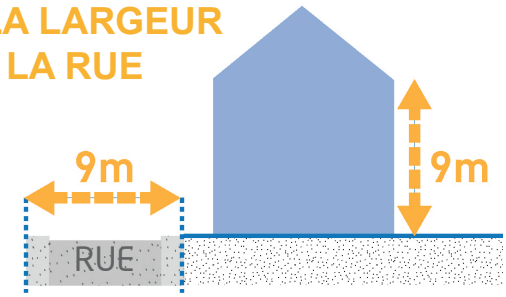
Le point haut correspond :

- au bas de la pente du toit (sablière)
- au haut de la dalle d'un toit-terrasse
- à la ligne de bris (toiture à la Mansart).

La hauteur maximale

La hauteur autorisée correspond à la fois :

1 A LA LARGEUR DE LA RUE



⚠ Dans la bande des 21 m, 1 m supplémentaire pourra être ajouté à la largeur de la rue pour permettre la réalisation d'un étage entier.

⚠ Pour un terrain à l'angle de deux voies, la voie la plus large fera référence.

2 A LA HAUTEUR INDIQUÉE SUR LE PLAN DES HAUTEURS

⚠ Le plan des hauteurs définit des hauteurs différentes dans la bande des 21 m et au-delà.

Exemple

→ Si le plan des hauteurs permet de construire à 12 m de haut mais que la rue est large de 8 m, la hauteur autorisée sera de 8 m (ou 9 m si nécessaire pour réaliser un étage entier).

→ Si la rue est large de 20 m mais que le plan des hauteurs indique une hauteur de 7 m, la hauteur autorisée sera de 7 m.

Toiture et attique

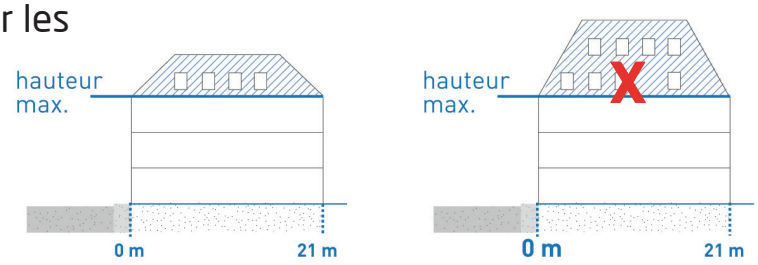
Au-delà de la hauteur maximale, est autorisé :

➜ un niveau en attique, avec des conditions (retraits, emprises, hauteur)

⚠ Cette possibilité de réaliser un attique ne concerne que la bande des 21 m. Elle n'est pas admise dans les secteurs à 7 m du plan des hauteurs.

➜ un niveau de comble aménagé pour les toitures en pente ou arrondies

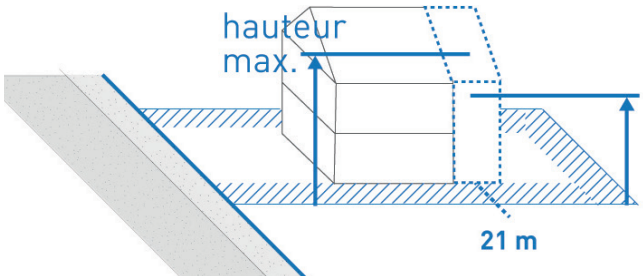
⚠ Dans tous les cas, les combles aménagés sont limités à un niveau.



Cas particulier

Extension d'une construction existante

➜ Si le PLUi définit une hauteur plus basse qu'une construction existante, des travaux d'extension sont tout de même réalisables sur toute sa hauteur, y compris au-delà de la bande de 21 m, à condition de respecter les règles d'implantation et les reculs vis-à-vis des voisins.



A SAVOIR

➜ Les petits éléments techniques ne sont pas à prendre en compte dans la règle de hauteur : souche de cheminée, lucarne, panneaux solaires, récupération des eaux de pluie...

➜ Dans certains secteurs, le règlement permet un « bonus » de hauteur de 3 m supplémentaires pour les constructions avec des performances énergétiques et environnementales accrues.

➜ Dans les secteurs inondables, il est possible de dépasser la hauteur maximale afin de mettre hors d'eau le rez-de-chaussée.

➜ Des hauteurs différentes peuvent être définies dans les secteurs patrimoniaux (Sites Patrimoniaux Remarquables) qui font l'objet d'un autre document que le PLUi-HD. Ils sont néanmoins annexés à celui-ci.

ESPACES VERTS
article 4 du règlement

Pleine terre (PLT) et Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Pour respecter le minimum d'espaces verts imposé sur la parcelle (Cf. plan des Espaces Verts), il faut calculer deux indicateurs :

1 LA PLEINE TERRE (PLT)

C'est l'espace de jardin au sens strict présent sur la parcelle (exemple : pelouse, mares...), libre de construction et d'aménagements.

⚠ Les espaces en pleine terre doivent être végétalisés et comprendre au minimum 1 arbre pour 100 m².

2 LE COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

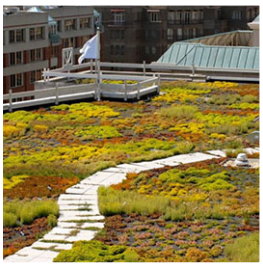
Ce nouvel outil permet d'intégrer au calcul les autres aménagements favorables à la biodiversité ou à la perméabilité des sols.
Ces «surfaces éco-aménagées» sont pondérées d'un ratio car elles restent moins efficaces d'un point de vue environnemental que la pleine terre.
Les surfaces de pleine terre sont également intégrées dans le CBS, ainsi que les arbres plantés en supplément des arbres imposés (+0,02 / arbre) et les grands arbres préexistants abattus (-0,02 / arbre).

Les ratios du CBS



Pleine terre

1





Toiture, dalle et façade végétalisées

de 0,3 à 0,7







Surface semi-perméable

0,3

graviers, dallage bois, stabilisé, pavés drainants ou à joints engazonnés, bande de roulement...







Surface imperméable

0

piscine, aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise,...

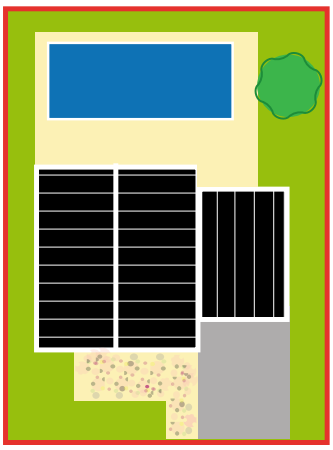
Calculer PLT et CBS

CBS et PLT s'obtiennent par les formules suivantes

$$\textbf{PLT} = \frac{\text{Surface en pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

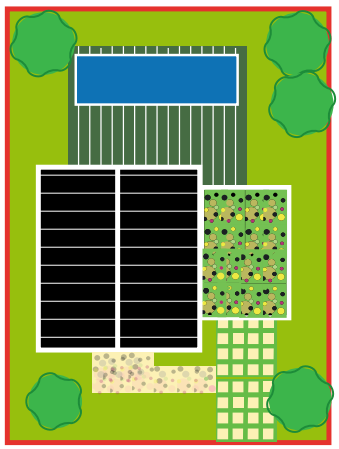
$$\textbf{CBS} = \frac{\text{Surface éco-aménagée}}{\text{Surface de la parcelle}} \quad + \text{ bonus pour plantation d'arbres} \quad - \text{ malus pour abattage d'arbres}$$

Exemples **Deux projets sur une même parcelle de 600 m²**



PLT =0,26
CBS = 0,29

PROJET A	SURFACE / UNITE	RATIO	SURFACES ECO-AMÉNAGÉES
PLEINE TERRE JARDIN	160 m²	1	160 m²
PLT = 160 / 600 = 0,26 160 m² de jardin = 1 arbre est à planter			
TOITURE CLASSIQUE	190 m²	0	0
STATIONNEMENT ET ALLÉE EN ENROBÉ	60 m²	0	0
ALLÉE EN GRAVIER	50 m²	0,3	15 m²
PISCINE	55 m²	0	0
TERRASSE BÉTON	85 m²	0	0
CBS = 175 / 600 = 0,29			**TOTAL = 175 m²**



PLT = 0,41
CBS = 0,57

PROJET B	SURFACE / UNITE	RATIO	SURFACES ECO-AMÉNAGÉES
PLEINE TERRE JARDIN	250 m²	1	250 m²
PLT = 250 / 600 = 0,41 250 m² de jardin = 2 arbres sont à planter			
TOITURE CLASSIQUE	130 m²	0	0
TOITURE VÉGÉTALISÉE	60 m²	0,3	18 m²
PAVÉ ENGAZONNÉ ET ALLÉE EN GRAVIER	80 m²	0,3	24 m²
PISCINE	30 m²	0	0
TERRASSE BOIS SURÉLEVÉE	50 m²	0,3	15 m²
ARBRES SUPPLÉMENTAIRES	3	+0,02	+0,06
CBS = 307 / 600 + 0,06 = 0,57 307 m² de surface éco-aménagée + 3 arbres			**TOTAL = 307 m²**

⚠ Les espaces de jardins doivent être plantés (arbres, bosquets, arbustes, parterres fleuris...). Les haies de clôtures n'entrent pas dans le calcul du CBS.

⚠ Vous trouverez en annexe du règlement la liste des plantations recommandées ou interdites.

ESPACES VERTS (SUITE)
article 4 du règlement

Les cas particuliers

Travaux sur une construction existante, sur une parcelle déjà bâtie

Pour simplifier la réalisation des petits travaux des particuliers tout en préservant les espaces de nature en ville, le règlement fixe les dispositions suivantes :

➜ Il n'est pas nécessaire de calculer PLT et CBS lors de travaux sur une construction existante si les travaux n'augmentent pas l'emprise bâtie sur la parcelle (ex : réhabilitation, changement d'usage, surélévation...).

➜ Si les travaux portent sur une emprise inférieure à 30 m² (ex : petite extension ou véranda, création d'une terrasse, d'une petite piscine...) le règlement propose des dispositions alternatives.



➜ Pour les travaux de + de 30 m², si je ne parviens pas à respecter les taux de PLT et CBS imposés car je ne disposais pas suffisamment d'espaces verts sur ma parcelle avant travaux, je dois à la fois :

- ne pas réduire la surface en pleine terre initiale (exemple : je réalise mon extension au droit d'une surface initialement bitumée ou je recrée une surface de jardin équivalente à la surface détruite)
- préserver une surface libre (jardin + allée + stationnement, etc...) équivalente au taux de PLT imposé
- augmenter le CBS initial (exemple : remplacer les revêtements au sol par des matériaux perméables, planter des arbres...)

A SAVOIR

➜ Le règlement propose également des dispositions spécifiques :

- pour les terrains < 300 m² dans les secteurs de faubourgs de Dijon délimités aux documents graphiques
- pour la réalisation de nouvelles constructions sur les parcelles déjà bâties dans les centres-bourgs
- pour les opérations d'ensemble (ex : lotissements) et les espaces partagés (ex : aires de jeux, espaces verts communs...)
- lorsque la parcelle fait déjà l'objet d'une prescription paysagère sur le plan (EBC, EIPE...)

Tester votre PLT et CBS

Cette fiche vous permet de calculer votre PLT et votre CBS...
...avant ou après travaux

PLT	
Total des surfaces en pleine terre *jardin, potager, mare...*	
Surface de la parcelle ou de l'unité foncière	
PLT Diviser la surface de pleine terre par la surface de la parcelle	

Nombre d'arbres obligatoire à planter *(1 arbre pour 100 m² de pleine terre)*	

CBS			
	Surface (m²)	Ratio	Surface pondérée
Total des surfaces en pleine terre *jardin, potager, mare...*		**x 1**	
Total des surfaces semi-perméables *graviers, dallage bois, stabilisé, pavés drainants ou à joints engazonnés, bande de roulement...*		**x 0,3**	
Total des surfaces espaces verts sur dalle *toiture végétalisée, dalle au-dessus de parkings souterrains...*			
→ avec végétation extensive, épaisseur de terre ou du substrat < 15 cm		**x 0,3**	
→ avec végétation semi-intensive, épaisseur de terre ou du substrat entre 15 cm et 30 cm		**x 0,5**	
→ avec végétation intensive, épaisseur de terre ou du substrat > 30 cm		**x 0,7**	
Total des surfaces verticales végétalisées *murs végétalisés (+ de 3 m de haut)*			
→ départ de végétation au sol avec support d'accompagnement (m² couvert par le dispositif)		**x 0,3**	
→ avec substrat en façade		**x 0,5**	
Total des espaces partagés (logements collectifs, opération d'ensemble)		**x 0,5**	
Total surfaces éco-aménagées			
Surface de la parcelle ou de l'unité foncière			
Bonus pour plantation d'arbres Nombre d'arbres plantés en supplément des arbres obligatoires x +0,02			
Malus pour abattage d'arbres Nombre d'arbres de haute tige abattus x -0,02			
CBS Diviser la surface éco-aménagée par la surface de la parcelle puis : - ajouter le bonus pour plantation d'arbres - soustraire le malus pour abattage d'arbres			

⚠ Lors du dépôt du permis, joignez votre calcul à la notice explicative avec un descriptif synthétique des aménagements projetés.

STATIONNEMENT
article 3 du règlement

Stationnement des véhicules

Construction d'une maison individuelle

➜ Je dois aménager sur mon terrain, au minimum, **une ou deux places** de stationnement (en surface, garage, carport...) en fonction de la surface de la construction et de sa localisation (commune, proximité du tramway, centre-ville...).

➜ Je peux n'aménager qu'**une place** de stationnement dans les cas suivants :

Dijon	**Surface de la construction** *en surface de plancher*
Dans un rayon de 500 m à partir des gares et arrêts du tramway (cf.plan graphique)	**quelle que soit la surface**
Dans un secteur de centralité (cf. plan des fonctions urbaines)	**< 240 m²**
En dehors des secteurs de centralité	**< 200 m²**
Première couronne Chenôve, Chevigny-Saint-Sauveur, Fontaine-lès-Dijon, Longvic, Marsannay-la-Côte, Plombières-lès-Dijon, Quetigny, Saint-Apollinaire, Talant	
Dans un rayon de 500 m à partir des gares et arrêts du tramway (cf.plan graphique)	**quelle que soit la surface**
Dans un secteur de centralité (cf. plan des fonctions urbaines)	**< 200 m²**
En dehors des secteurs de centralité	**< 160 m²**
Seconde couronne 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	
Tous les secteurs	**< 120 m²**

➜ Si mon projet ne correspond pas à ces critères, je dois aménager au moins **deux places.**

Travaux sur une construction existante

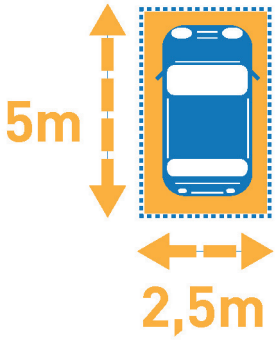
➜ Je n'ai pas besoin de réaliser de places de stationnement si je ne crée pas de logement supplémentaire (réhabilitation ou extension d'une maison).

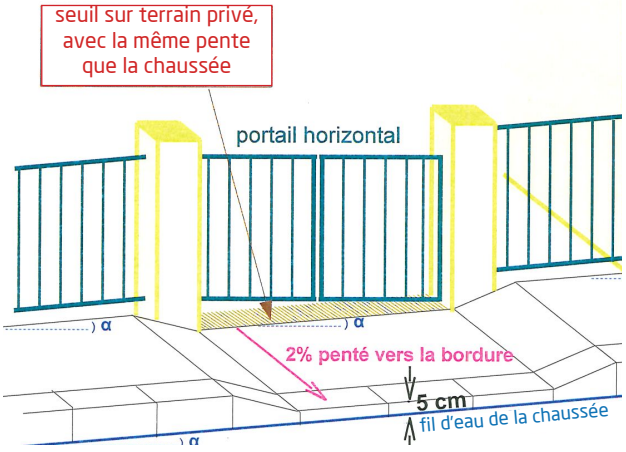
⚠ Le règlement fixe des conditions spécifiques en cas de division d'une construction en plusieurs logements ou de changement d'usage (ex : transformation d'un commerce en logement).

Dimension et qualité des aménagements

➜ Les places doivent mesurer au minimum 2,5 m de large sur 5 m de long.

➜ Au moins la moitié des places réalisées en surfaces devront utiliser des revêtements perméables ou semi-perméables (100 % des places dans les secteurs inondables).





⚠ Les accès doivent être conformes au règlement de voirie, avec une vigilance particulière aux seuils.

Stationnement des vélos

➜ Prévoir des emplacements pour le stationnement des vélos est **obligatoire pour tous les logements neufs** (et à partir de 150 m² pour les changements de destination ou d'affectation vers de l'habitation) : en extérieur à condition d'être abrité ou au sein du garage (sous condition de surface). Il faut prévoir une surface minimum d'1,5 m² par emplacement et réaliser 1 emplacement par tranche de 40 m² (soit par exemple, 5 emplacements pour une maison de 200 m²).

FOCUS : RÉSEAUX ET ÉLÉMENTS TECHNIQUES

➜ Pour être constructible un terrain doit être raccordé au réseau d'eau potable.

➜ Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau d'eaux usées (au sein des zones d'assainissement collectif).

➜ Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle (cf. dispositions particulières du règlement ainsi que les annexes sanitaires).

➜ Les projets sont soumis à la règlementation thermique en vigueur à l'échelle nationale (RT2012 et RT2020). Demain, une construction devra produire plus d'énergie qu'elle n'en consomme !

➜ Les constructions nouvelles doivent prévoir un emplacement pour le stockage des différentes catégories de déchets.

INSERTION DES CONSTRUCTIONS
article 7 du règlement

Intégration architecturale et paysagère

Tout projet doit s'intégrer de façon harmonieuse dans le voisinage. Ce qui n'exclut pas les architectures contemporaines !

Il s'agit avant tout de :

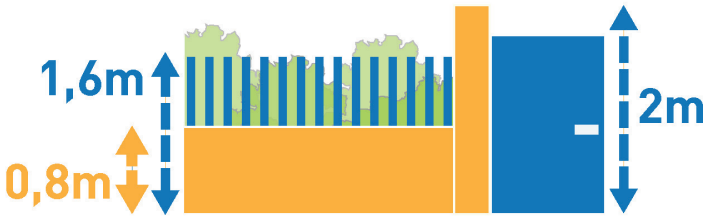
- proposer des volumes sobres, d'éviter les effets architecturaux trop complexes, l'emploi d'une multiplicité de couleurs ou de matériaux...
- dissimuler autant que possible les petits éléments techniques (boîtes aux lettres, antennes, compteurs, climatisation, volets roulants...)
- soigner le traitement de l'ensemble des façades, en évitant les murs aveugles et en ne laissant pas de matériaux nus apparents (exemple : parpaings...)

Clôtures

Les clôtures sur la rue devront être cohérentes avec les clôtures voisines et le style du bâti et devront être composées :

- d'une haie végétale
- ou d'une clôture ajourée ou d'un grillage ne dépassant pas 1,60 m de haut. L'éventuel mur bahut ne doit pas dépasser 80 cm de haut
- ou d'un mur ou de panneaux pleins à condition de ne pas dépasser 1,20 m de haut.

Les piliers et portails sont limités à 2 m de haut.



⚠ En cas d'utilisation d'un simple grillage ou d'une clôture pleine (murs, panneaux) il est obligatoire de planter une haie en accompagnement.

A SAVOIR

➜ Certaines constructions font l'objet d'une protection au titre du patrimoine d'intérêt local (cf. Cahiers communaux / Patrimoine d'intérêt local). Les travaux de modification ou d'extension doivent faire l'objet d'un grand soin architectural afin de préserver leurs caractéristiques.

NOTES

NOTES

NOTES



Dijon métropole