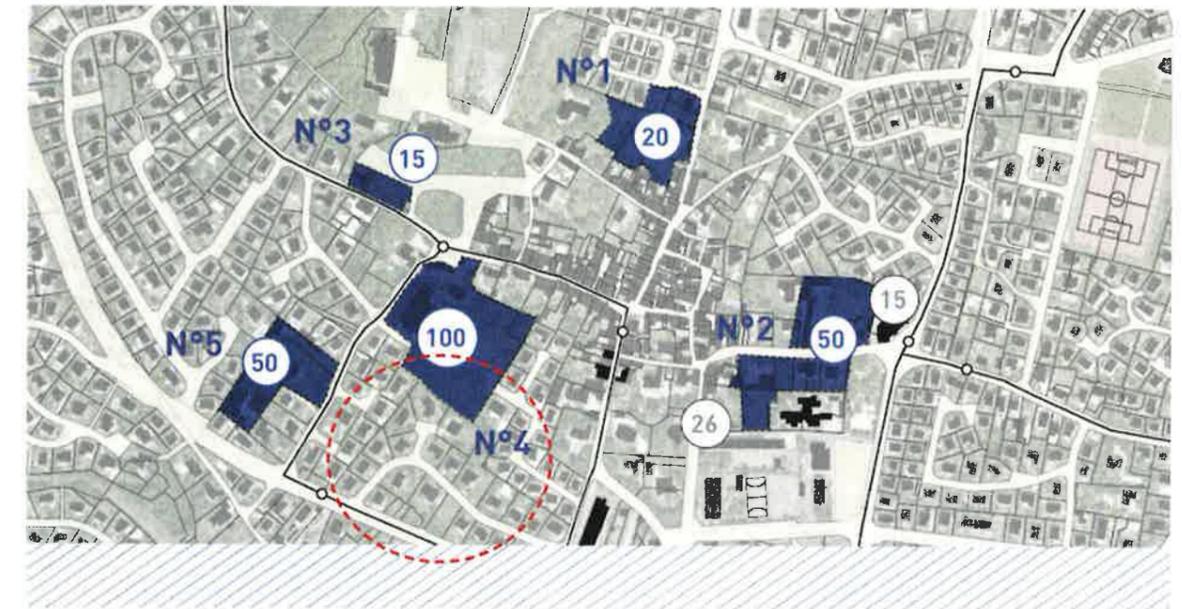
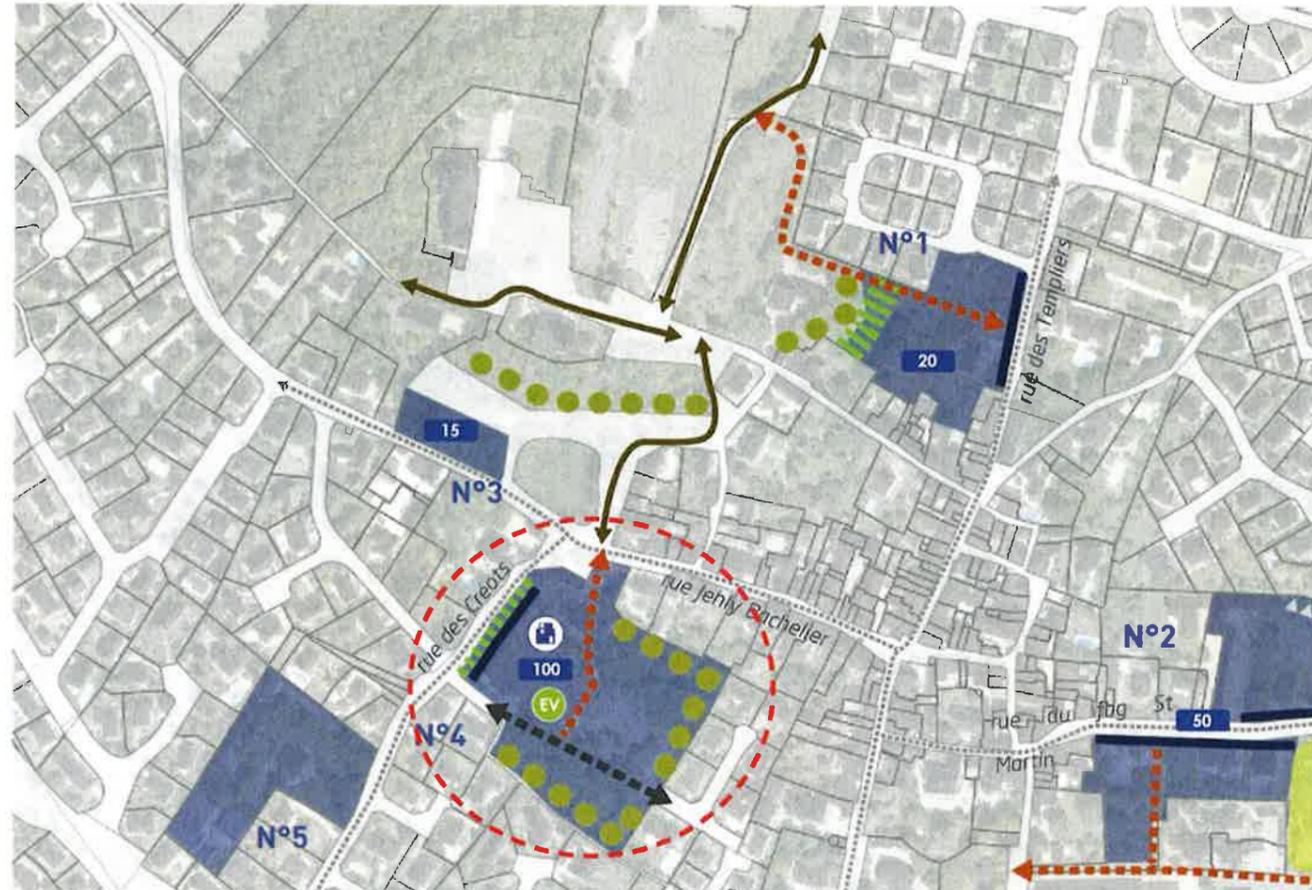




## FONTAINE-LÈS-DIJON CENTRE OAP



■ Sites opérationnels      535 Nombre de logements programmés 2020 / 2030 sur les sites opérationnels

- N°1 Presbytère
- N°2 Faubourg Saint Martin
- N°3 Hôtel
- N°4 Clinique

### SITE 4 / CLINIQUE

- > Préserver les trames boisées sur le pourtour du site assurant des transitions végétales avec les lotissements voisins.
- > Relier l'allée des Mésanges à la rue des Créots par une voie apaisée, ainsi qu'une liaison piétonne ou mixte vers la rue Jehly Bachelier.
- > Développer un projet urbain compact, principalement composé de logements collectifs afin de préserver un maximum d'espaces verts et boisés et réaliser un petit espace vert de proximité.
- > Marquer le front bâti de la rue des Créots tout en implantant les constructions avec un léger retrait permettant de végétaliser les pieds d'immeuble.

### PROJETS ET RÉPARTITION DE LA PROGRAMMATION

SITES OPÉRATIONNELS							
N°	Sites	Surface (ha)	TOTAL 2020 2030	dont LLM	dont AA	Horizon	Outils de mise en oeuvre opérationnelle*
1	PRESBYTÈRE	0,7	20	20		2023 / 2025	site de projet PLU
2	FAUBOURG SAINT MARTIN	1,13	50	50		2023 / 2025	site de projet PLU
3	HÔTEL	0,15	15	-		2020 / 2022	PC en cours
4	CLINIQUE	1,4	100	50		2023 / 2025	site de projet PLU



### LEGENDE

-  Limite de zone
-  Site classé " le Berceau de St Bernard" hors périmètre A.V.A.P.

- ZP1 Secteur bâti et d'extension programmée sensibles d'un point de vue patrimonial et paysager**
  - ZP1a Sous-secteur du centre ancien élargi
  - ZP1b Sous-secteur d'accompagnement de l'extension de la zone d'activité
- ZP2 Zone agricole, ouverture de paysage**



DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES  
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR



**VILLE DE  
FONTAINE-LES-DIJON**

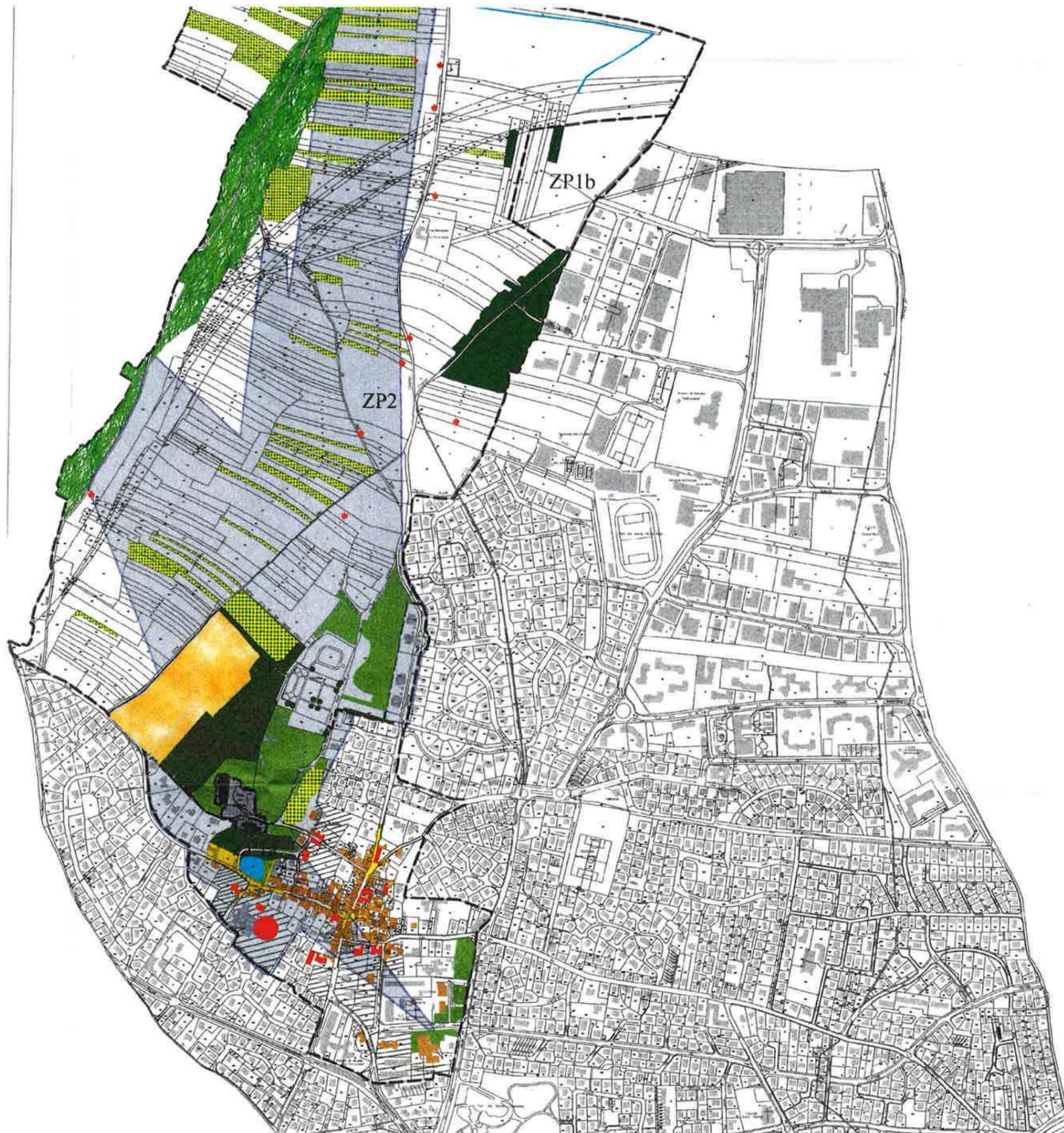
AIRE DE MISE EN VALEUR DE  
L'ARCHITECTURE ET DU  
PATRIMOINE

PREFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :  
16 DEC. 2014

4 - LE DOCUMENT GRAPHIQUE



# 3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE



## LEGENDE

-  Limite de zone
-  Site classé " le Berceau de St Bernard" hors périmètre A.V.A.P.

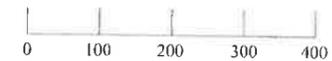
## COMPOSANTES DU PAYSAGE

-  Secteur d'ouverture de vue en pied de butte - plantation d'arbres interdite.
-  Secteur d'arbustes épineux à préserver pour raison écologique.
-  Verger à préserver.
-  Réseau hydraulique à ciel ouvert à maintenir.
-  Espace vert à maintenir et mettre en valeur dont aménagement du cimetière.
-  Arbre isolé ou remarquable à préserver.
-  Arbres en groupement (bosquets, alignements principe de plantation à maintenir.
-  Boisement à maintenir.
-  Système de parc historique devant être préservé composition, couvert végétal, éléments de fonctionnement.

## COMPOSANTES URBAINES ET ARCHITECTURALES

-  Monument protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques
-  Bâtiment ou partie de bâtiment remarquable à préserver.
-  Architecture traditionnelle de qualité à préserver.
-  Détail architectural à maintenir.
-  Élément de patrimoine hydraulique à préserver.
-  Croix à conserver
-  Mur de clôture, de soutènement ou de séparation et portail à préserver.
-  Espace à mettre en valeur
-  Secteurs de vues sur la butte témoin portant monuments historiques et le site classé, ou en visibilité directe depuis ces derniers

 TERRAIN OBJET DE CET ETUDE



DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES  
DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR



**VILLE DE  
FONTAINE-LES-DIJON**

AIRE DE MISE EN VALEUR DE  
L'ARCHITECTURE ET DU  
PATRIMOINE  
5 - LA CARTE DES QUALITES ARCHITECTURALES  
ET PAYSAGERES

PREFECTURE DE LA COTE-D'OR  
Disposé le :  
16 Dec. 2014

Affectation actuelle : Clinique  
Affectation envisagée : Résidence Séniors

Extrait du PLUI de Dijon Métropole du 23 décembre 2019 de l'architecture et du patrimoine.  
Le site est situé en zone urbaine « U » dans un secteur de projet et dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (règlement DRAC du 16 décembre 2014)

#### 1 FONCTIONS URBAINES

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 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.

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.

Habitation, restauration, hébergement touristique et hôtelier autorisés.

#### 2 MIXITE DE L'HABITAT

Le terrain est situé dans un site de projet :

[En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions relevant de la destination « hébergement » ne sont pas soumises aux dispositions précédentes](#)

#### 3 STATIONNEMENT

[Hébergement en première couronne : 1 place par tranche de 400m<sup>2</sup> SDP](#)

Commerce et activités de service : 1 place par tranche de 80m<sup>2</sup> de SDP au-delà de 300m<sup>2</sup>

- 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

Prévoir une part des places pour les véhicules électriques ;

Cycles : 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.

[Hébergement : 1 place pour 100m<sup>2</sup> SDP](#)

#### 4 ESPACES VERTS

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.

##### PLT 0.2 / CBS 0.4

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 : Surface en pleine terre PLT = Surface du tènement

- Le coefficient de biotope par surface est calculé selon la formule suivante : Surface éco-aménagée CBS = Surface du tènement + 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

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

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

Surfaces ouvertes semi-perméables : ratio = 0,3

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

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 écoaménagées 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 (cœurs 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, maraichage sur les toits espace de convivialité, cœur d'îlot aménagé, parvis végétalisé ouvert sur l'espace public, jeux et espaces sportifs : coefficient :

### 3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

#### 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 cœurs 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.

#### Implantation par rapport aux voies et espaces publics :

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.

OAP : Marquer le front bâti de la rue des Créots tout en implantant les constructions avec un léger retrait permettant de végétaliser les pieds d'immeubles.

#### Implantation par rapport aux limites séparatives :

la règle ne s'applique pas à l'intérieur des sites de projet.

Elle s'applique néanmoins aux limites séparatives du site délimité.

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

#### 6 HAUTEUR :

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

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,...) ; 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.

H= 9m + BONUS (3m) + attique de 4m50 de haut.

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.

#### 7 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

• 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.

• 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.

Le terrain contient 2 espaces d'intérêt paysager. Ces espaces peuvent être modifiés pour 10% maximum de leur surface.

OAP :

Prévoir une liaison piétonne ou mixte vers la rue Jehli Bachelier.

Relier l'allée des mésanges à la rue des Créots par une voie apaisée.

### 3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

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 CRÉDTS	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

#### 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.

#### 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.

#### 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.

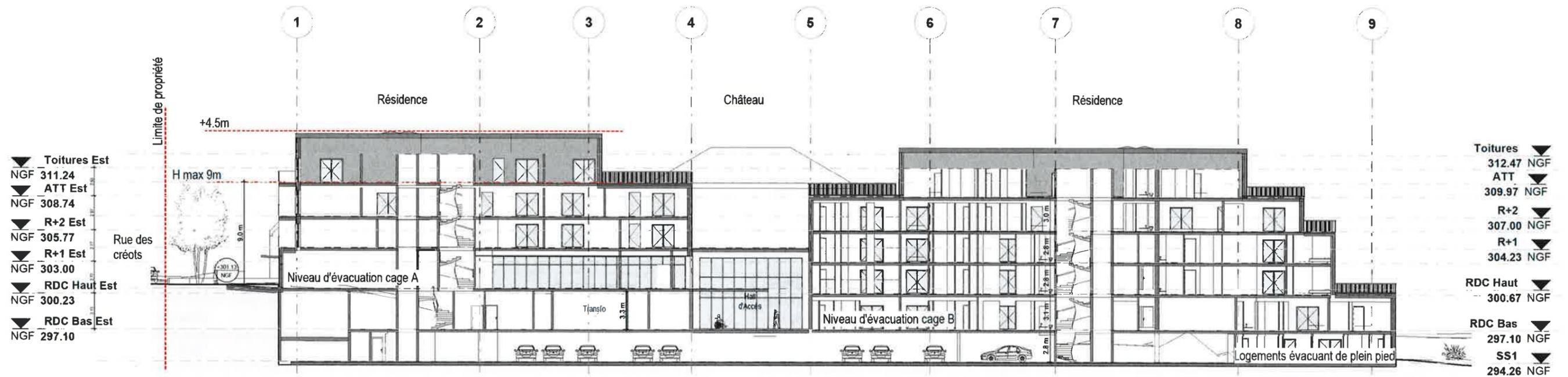
Si le niveau inférieur à l'attique est déjà en retrait, l'attique pourra être de même emprise que ce niveau, sous réserve que celui-ci respecte les conditions de l'attique ci-dessus.

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.

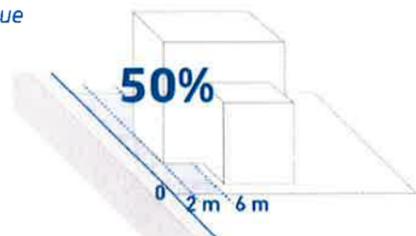
### 3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE



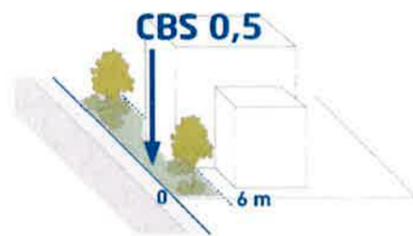
### 3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

#### Implantation / front de rue

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

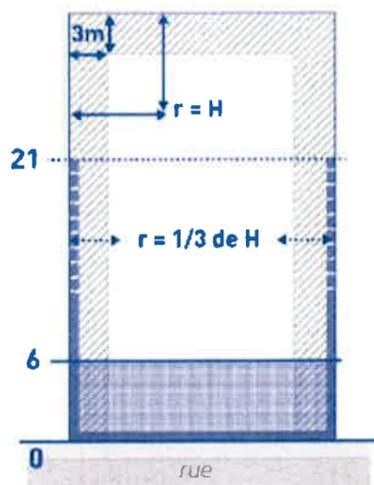


Les espaces non-bâti en front de rue devront être végétalisés



#### Implantation / règle générale quantitative

Tissus urbains centraux



• 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.

#### 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'1 m par rapport aux voies et espaces publics.

### 3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

