

OAP METROPOLITAINE 1
ENTRÉE SUD



OAP METROPOLITAINE 1

ENTRÉE SUD

ORIENTATIONS GENERALES

> **Engager une requalification progressive de l'axe Dijon-Beaune** (avenue Roland Carraz et route de Beaune) dans la perspective de revaloriser le paysage de l'entrée de ville en retravaillant le profil de la voie pour accorder plus de place aux mobilités alternatives à la voiture individuelle et au végétal.

> **Finaliser les opérations urbaines engagées et activer de nouveaux sites de projet.** Les nouveaux sites de projet identifiés le long de l'axe Dijon-Beaune sont à l'avant-poste pour engager une dynamique de mutation urbaine sur le long terme. Ils sont ainsi stratégiques pour développer une architecture et des formes urbaines innovantes et qualitatives, notamment avec l'appui du génie végétal (frontage, façades et toitures végétalisées...).

> **Amorcer la mutation des tissus d'activités vers un tissu urbain mixte en s'adaptant au contexte** afin de garantir une qualité résidentielle aux futurs habitants et limiter les conflits d'usages avec les activités présentes. Dans les secteurs de mutation, l'implantation d'activités doit s'inscrire dans une logique urbaine en rupture avec les formes et architectures traditionnelles des zones d'activités périphériques ou des entrées de ville par une optimisation du sol et une dissimulation des aires de stationnement.

> **Développer une offre en mobilité coordonnée avec les transformations urbaines :**

- en anticipant les emprises nécessaires, dans les travaux de requalification de l'axe Dijon-Beaune, au développement à terme d'un axe de transport en commun en site propre,
- en intégrant des itinéraires cyclables structurants jusqu'au coeur de Dijon, articulés avec l'axe cyclable métropolitain du canal de Bourgogne et les itinéraires de découverte du vignoble,

Les projets urbains sont à ce titre une opportunité pour aménager des points d'intermodalités incitant au report modal l'important flux des automobilistes entrant dans le coeur d'agglomération.

> **Associer la requalification et le renouvellement urbain à une démarche ambitieuse de renaturation de l'entrée de ville,** à la fois sur l'espace public mais également lors des projets de construction. La mutation des tissus d'activités sera notamment l'occasion de désimperméabiliser les sols et de retrouver une trame verte urbaine linéaire ou en pas japonais.

> **Préserver et mettre en valeur le paysage de la côte viticole et les patrimoines urbains dans une stratégie d'embellissement jusqu'au coeur historique de Dijon :**

- en préservant des vues et des percées visuelles sur la côte viticole,
- par une mise en valeur des bourgs historiques de Chenôve, Marsannay-la-Côte et Perrigny-lès-Dijon,
- en assurant des transitions bâties harmonieuses dans les tissus urbains d'interface avec les secteurs d'intensification et de mutation urbaine autour de l'axe Dijon-Beaune.

Pour l'appréciation de l'intégration architecturale et paysagère des constructions et des aménagements urbains seront pris en considération :

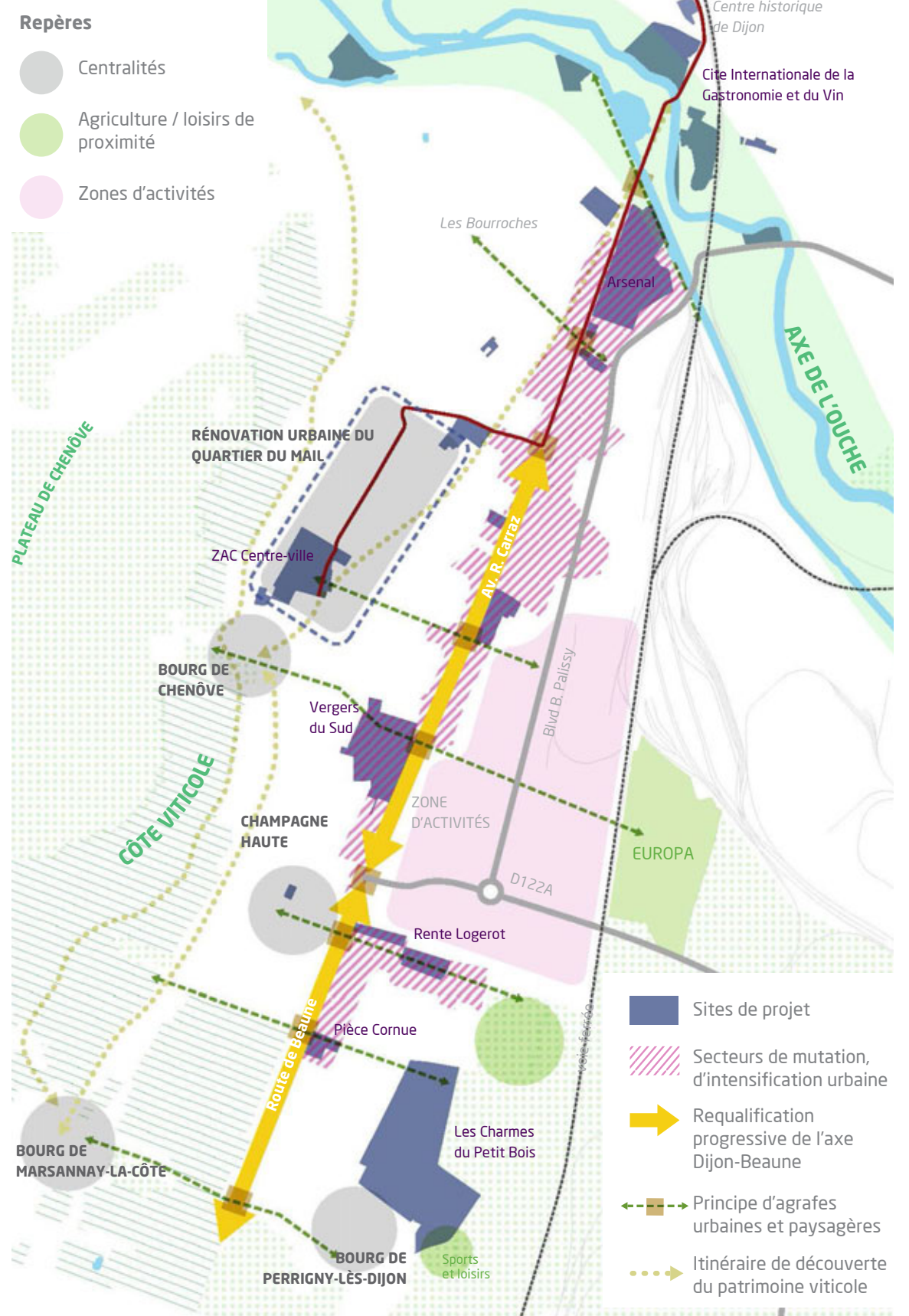
- la proximité et la covisibilité avec la zone centrale du bien des Climats du vignoble de Bourgogne, inscrits au patrimoine mondial de l'Humanité ;
- la visibilité des projets depuis les itinéraires de découverte touristique y conduisant, en particulier depuis la gare et le centre-ville de Dijon.

> **Lutter contre les ségrégations spatiales** en poursuivant la rénovation urbaine du quartier du Mail pour l'ouvrir sur les quartiers alentours et en reconstituant au travers de la ZAC centre ville de Chenôve, une centralité à l'échelle intercommunale.

> **Organiser des transitions urbaines et paysagères entre la côte viticole, les centralités, l'axe Dijon-Beaune et les espaces agricoles et de loisirs** en s'appuyant sur les axes structurants maillant le territoire de l'entrée Sud, en particulier les voies orientées d'Ouest en Est (apaisement, confort des circulations piétonnes et des

traversées d'intersections, végétalisation...). Les projets urbains seront notamment l'occasion de recréer des rues et cheminements pour assurer la porosité du tissu urbain ainsi que la création de lieux d'animation urbaine (espaces publics ou collectifs innovants, commerces de proximité et services, tiers lieux, jardins partagés...).

> **Mettre en place une démarche de valorisation de la filière agricole sur le site Europa**, associant cultures maraîchères, développement des circuits courts et activités de transformation, valorisation du site pour la population (itinéraires de découverte, diversification des activités agricoles, recherche et formation...).



ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

FRONT URBAIN VÉGÉTALISÉ SUR L'AXE DIJON - BEAUNE

> Afin de constituer un front urbain structuré le long de l'axe Dijon-Beaune, les constructions nouvelles devront observer un recul minimal de 5 mètres à compter de la limite de l'emprise de la voie, avec une implantation totale ou partielle sur le nouvel alignement défini à 5 mètres.

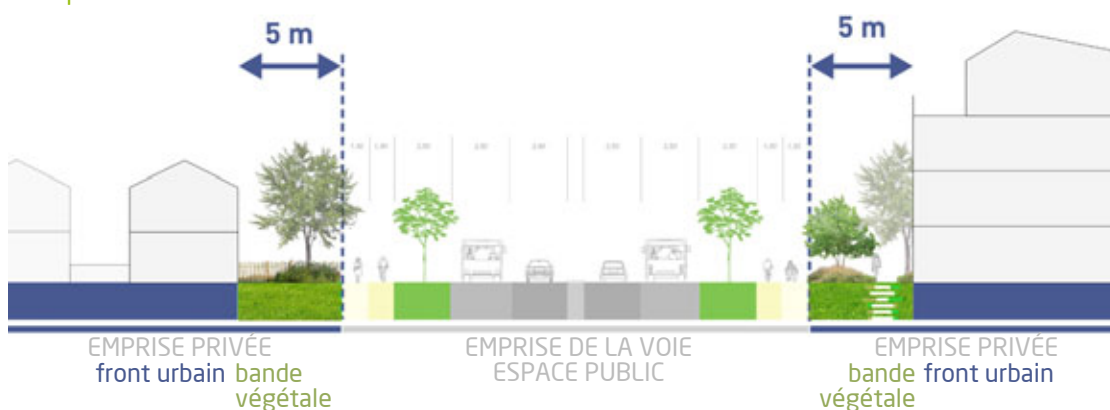
Cette orientation s'applique au droit des fronts urbains identifiés sur les schémas graphiques de l'OAP sur l'avenue Roland Carraz et la route de Beaune.

La composition des volumes et le traitement des façades devront participer à l'animation du paysage urbain : surhauteur, jeu de volumes et émergences, végétalisation verticale, générosité des ouvertures et des transparences, qualité des matériaux...

> La bande comprise entre 0 et 5 mètres devra faire l'objet d'un frontage paysager à l'aide de plantations multi-strates (herbacée, arbustive, arborée) permettant de constituer à terme une continuité de nature le long de l'entrée de ville. Au sein de cette bande, le stationnement en surface est interdit sauf impératif technique. La bande végétalisée peut notamment accueillir des cheminements, des accès, des parvis végétalisés, des jardins privés, des clôtures, des éléments techniques et architecturaux de faible emprise...

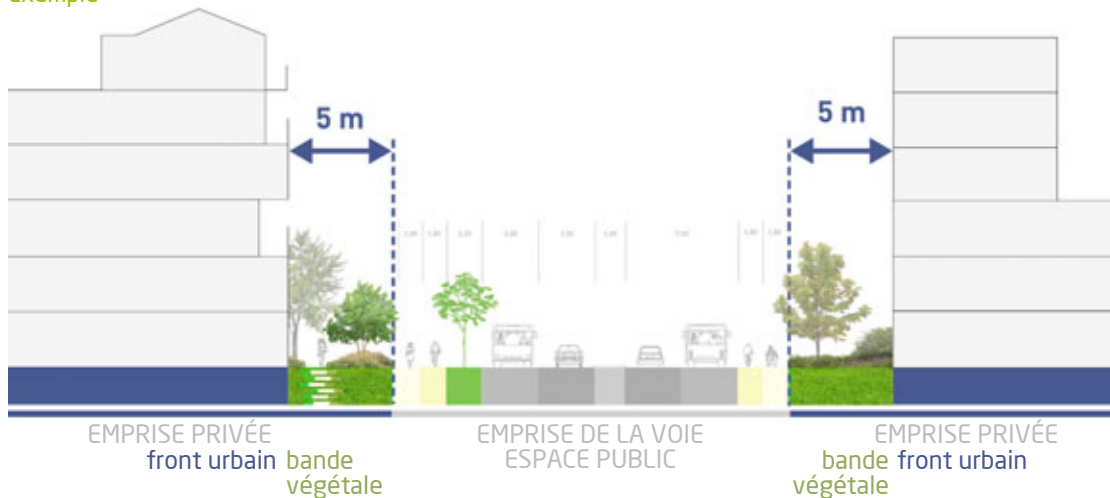
PROFIL ROUTE DE BEAUNE / MARSANNAY-LA-CÔTE

Exemple



PROFIL AVENUE ROLAND CARRAZ / CHENÔVE

Exemple



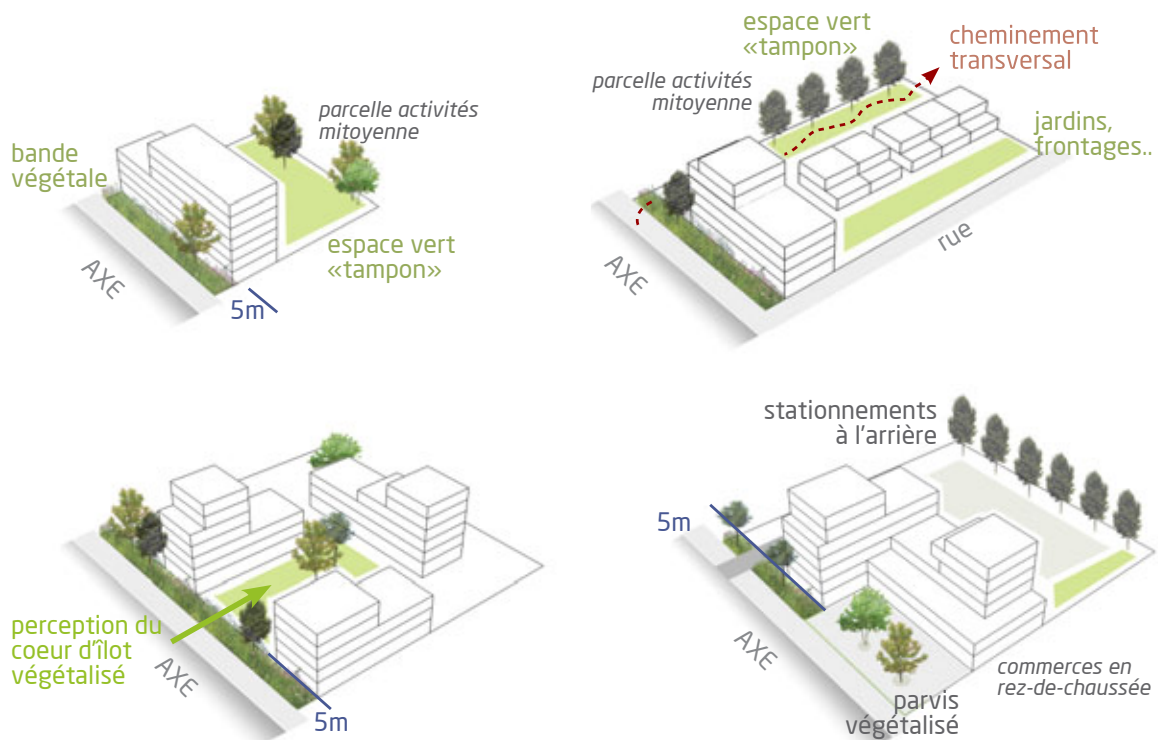
ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

SECTEURS DE MUTATION

- > La mutation des tissus d'activités vers un tissu urbain mixte relevant d'un processus de transformation urbaine à long terme, une grande attention sera portée dans les nouveaux projets résidentiels sur la qualité des interfaces avec les parcelles d'activités mitoyennes. Il sera recherché la création d'espaces verts «tampons» arborés, préférentiellement à usage collectif afin de limiter la présence de jardins privés au contact des parcelles d'activités. Cet espace vert d'interface peut également être le support de cheminements permettant de mailler le territoire ou de voies de desserte résidentielles et de stationnements associés.
- > Sur les tènements en profondeur, les projets chercheront à articuler l'objectif de constituer un front urbain sur l'axe Dijon-Beaune avec l'insertion dans le tissu de maisons de ville présentes sur les rues transversales. Le développement de typologies individuelles denses est notamment l'occasion de développer des jardins en front de rue participant aux continuités de la trame verte.
- > La volonté de créer un front urbain structuré ne doit pas venir constituer une barrière visuelle continue le long de l'axe Dijon-Beaune. Des discontinuités dans la trame bâtie ou des jeux de volumes à partir du socle seront recherchés pour assurer des percées visuelles sur la côte viticole ou sur la profondeur des parcelles et des coeurs d'îlots végétalisés.
- > La création de nouveaux commerces et services devra s'insérer dans des programmes mixtes (bureaux ou logements) en privilégiant une implantation dans les socles bâtis. Leurs éventuelles aires de stationnement en surface devront être dissimulées depuis l'axe Dijon-Beaune en privilégiant une implantation à l'arrière des constructions. Les éventuels retraits au droit des commerces seront l'occasion de développer des espaces collectifs qualitatifs sous forme de placettes ou de parvis végétalisés articulés avec le traitement de l'espace public.

LES COMPOSITIONS URBAINES RECHERCHÉES

Exemples



FOCUS 1

DIJON BOURROCHES / CANAL / VALENDONS CHENÔVE NORD

SITES DE PROJET À DIJON

SITE 24 / SGAP 1 - RUE DE CHENÔVE

- > Développer une interface végétalisée avec la rue de Chenôve et maintenir le coeur d'îlot végétalisé et arboré en conservant une percée visuelle depuis la rue.
- > Développer une mixité de typologies bâties en privilégiant de l'habitat individuel dense (maisons de ville, logements superposés, maisons groupées...) au contact du tissu de maisons de ville mitoyen en fond de parcelle.

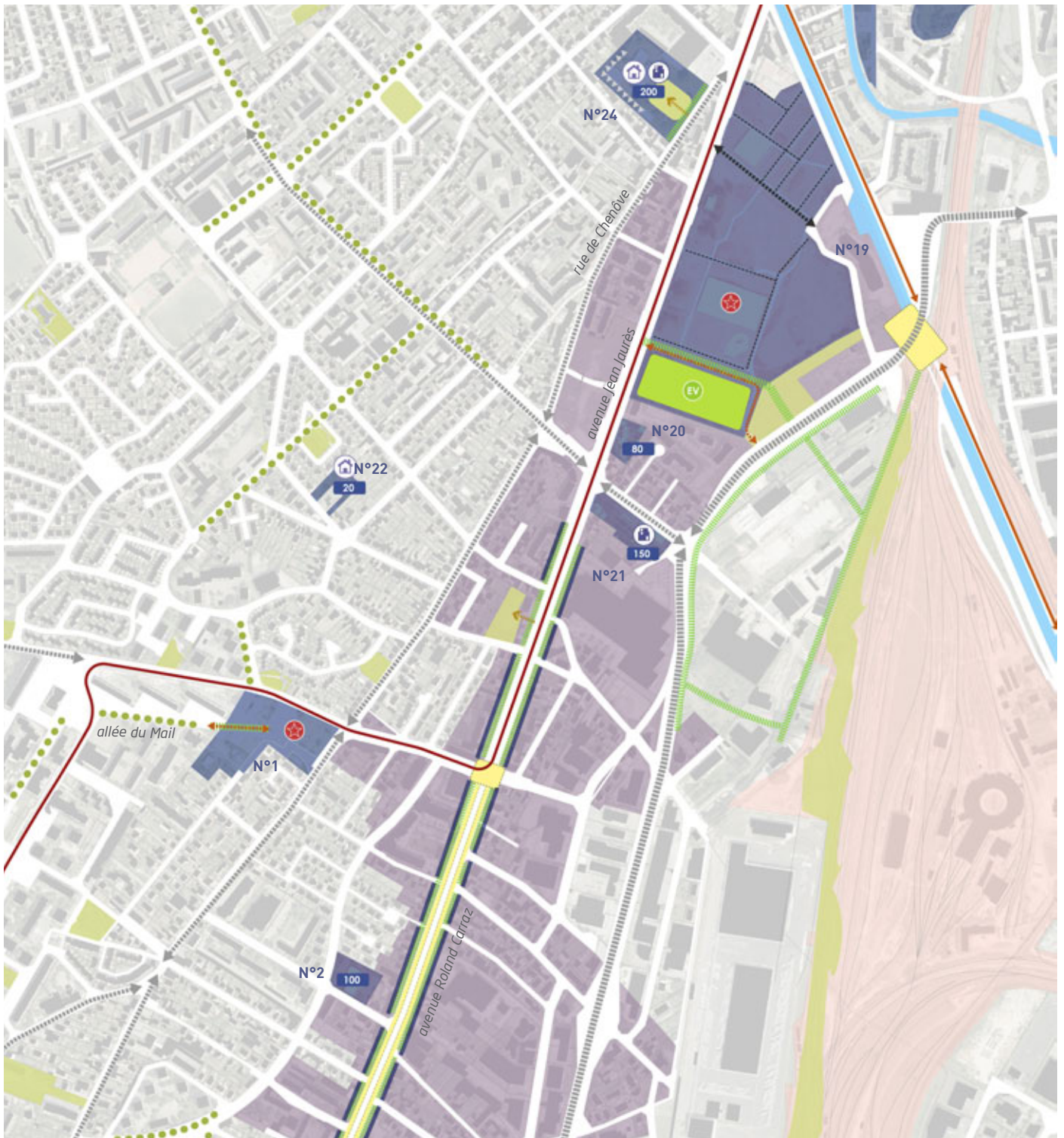
SITES DE PROJET À CHENÔVE

SITE 1 / KENNEDY

- > Poursuivre le mail planté jusqu'au coeur d'opération par un aménagement végétalisé et favorable aux piétons.
- > Recréer un espace d'animation urbaine autour de commerces de proximité et d'un espace public de quartier.

ORIENTATIONS COMPLÉMENTAIRES

- > En dehors des sites de projet :
 - les continuités de nature identifiées sont à conserver ou à créer à l'occasion des nouveaux projets. Il s'agit notamment de renforcer le couvert végétal dans les secteurs de mutation pour relier la trame verte du quartier des Bourroches (trame des jardins privés, alignements d'arbres sur voirie) à la trame verte associée aux emprises ferroviaires (talus arborés) assurant une connexion avec le canal de Bourgogne et l'Ouche. Cela concerne tout particulièrement les tènements situés entre le boulevard Maillard et les voies ferrées.
 - les cheminements à créer identifiés sont à réaliser lors de nouveaux projets en cas de démolition des constructions existantes. La continuité identifiée peut être un aménagement piéton/cycle ou la création d'une voie nouvelle apaisée et partagée.



FOCUS 2

CHENÔVE CENTRE VILLE / CARRAZ / VERGERS DU SUD

SITES DE PROJET

SITE 5 / CARRAZ

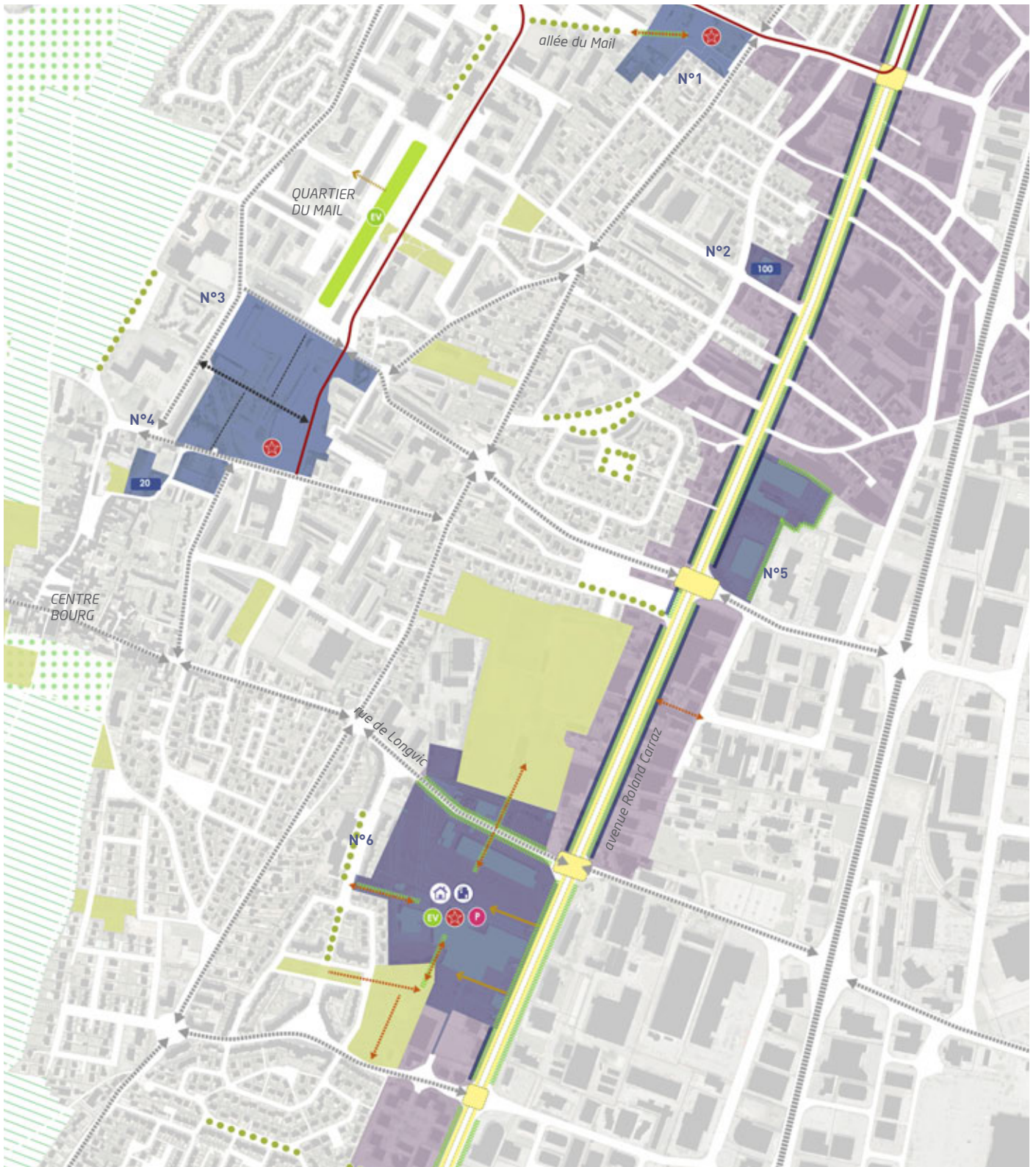
- > Amorcer la reconquête urbaine de l'entrée Sud par une opération d'ensemble ou des opérations successives mais coordonnées.
- > Prévoir des espaces «tampons» végétalisés au contact du tissu d'activités, en développant notamment la strate arborée.

SITE 6 / VERGERS DU SUD

- > Développer un projet urbain innovant permettant de connecter les quartiers, les équipements et espaces verts existants entre eux et à l'axe Dijon-Beaune. Le désenclavement du site pourra s'appuyer sur un maillage viaire interne ou la réalisation d'axes doux (piétons ou cyclables) avec un report des stationnements sur les pourtours du site au sein d'ouvrages mutualisés.
- > Associer aux circulations un maillage d'espaces verts permettant des continuités de nature au travers du site, en s'appuyant notamment sur les tracés de la ligne à haute tension. La trame verte du projet sera structurée par un espace vert accessible à tous, préférentiellement localisé en coeur de site ou au contact de l'axe Dijon-Beaune.
- > Végétaliser les interfaces entre le bâti et la rue de Longvic, ainsi que le long de l'axe Dijon-Beaune.
- > Assurer des percées visuelles depuis l'axe Dijon-Beaune vers la profondeur du site et sa végétation, ainsi que vers la côte viticole pour permettre une lecture du grand paysage depuis l'entrée de ville.
- > Développer une mixité de typologies bâties répondant à la diversité des besoins en logement ainsi que des activités et services de proximité ou des espaces partagés propices au lien social.
- > Mener une réflexion sur les possibilités de mutualisation du stationnement avec les activités présentes sur le site ou à proximité, en préfigurant la réalisation éventuelle et ultérieure d'un point d'intermodalité structurant, en lien avec le développement de la desserte en transports collectifs.

ORIENTATIONS COMPLÉMENTAIRES

- > La rénovation urbaine du quartier du Mail est l'occasion de retrouver des connexions entre les quartiers et des perspectives visuelles sur la côte viticole. La requalification du site s'appuiera notamment sur des espaces verts qualitatifs et des espaces partagés, articulés avec le programme de la ZAC Centre-ville.



FOCUS 3

MARSANNAY-LA-CÔTE

CHAMPAGNE HAUTE / RENTE LOGEROT / ROUTE DE BEAUNE

PERRIGNY-LÈS-DIJON CHARMES DU PETIT BOIS

SITES DE PROJET À MARSANNAY-LA-CÔTE

SITES 2 ET 3 / ROUTE DE BEAUNE ET RENTE LOGEROT

> Articuler les deux sites de projet pour recréer une continuité douce (cheminement, voie apaisée...) assortie de plantations d'accompagnement permettant de relier le quartier de la Champagne Haute aux équipements sportifs de la Rente Logerot.

> Développer une mixité de typologies bâties en implantant préférentiellement des logements collectifs au droit de la route de Beaune et des logements individuels denses dans la profondeur du site. La programmation en logement du site n°3 pourra évoluer ou être réévaluée en cas de développement de programmes tertiaires ou mixtes sur le site.

SITE 4 / PIÈCE CORNUE

> Créer une voie circulée apaisée entre les rues de la Pièce Cornue et des Vignes Dardelain sur la limite Nord du site, intégrant déplacements des modes actifs (piéton et vélo) et végétalisation. Prévoir une emprise minimale de 12m.

> Réaliser des espaces verts « tampons » arborés sur l'ensemble du pourtour du site au contact des tissus d'activités, notamment :

- un espace arboré d'une épaisseur minimale de 20m à l'angle Sud-Ouest du site ;
- un espace végétalisé d'une épaisseur minimale de 5m le long de la rue des Vignes Dardelain.

Pour mémoire, le principe d'un retrait végétalisé de 5m le long de l'axe de l'entrée Sud s'applique à la rue de la Pièce Cornue.

> Assurer un maillage doux entre la rue de la Pièce Cornue et la rue des Vignes Dardelain sur la frange Sud du site, en anticipant les continuités ultérieures du maillage vers les parcelles voisines.

> Proposer une mixité des typologies bâties intégrant de l'habitat individuel groupé, en particulier le long de la voie à créer. Les formats collectifs ou intermédiaires seront notamment implantés vers le front de la rue de la Pièce Cornue :

- en évitant de créer un linéaire bâti continu, par l'organisation de césures et rythme des façades ;
- en prenant en considération les nuisances liées au caractère routier actuel de la voie. Les logements en rez-de-chaussée seront limités ainsi que les logements mono-orientés vers la voie.

> Une réflexion devra être menée sur l'implantation d'activités (commerces, services, bureaux) en rez-de-chaussée sur la rue de la Pièce Cornue.

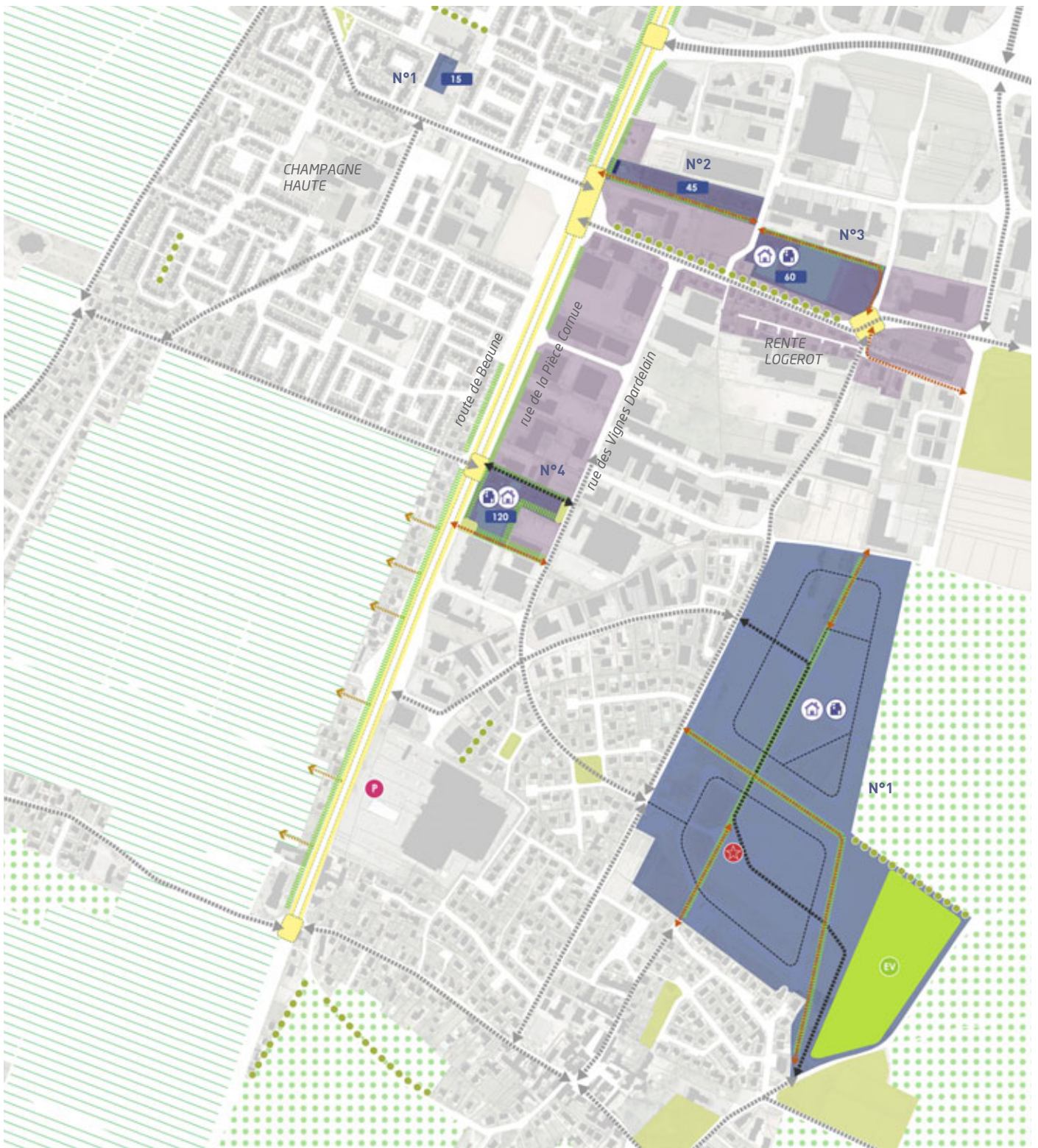
SITES DE PROJET À PERRIGNY-LÈS-DIJON

SITE 1 / LES CHARMES DU PETIT BOIS

> Poursuivre l'aménagement du quartier en assurant des continuités de nature au travers du site et en réalisant un espace vert ludique et sportif en lisière avec l'espace agricole.

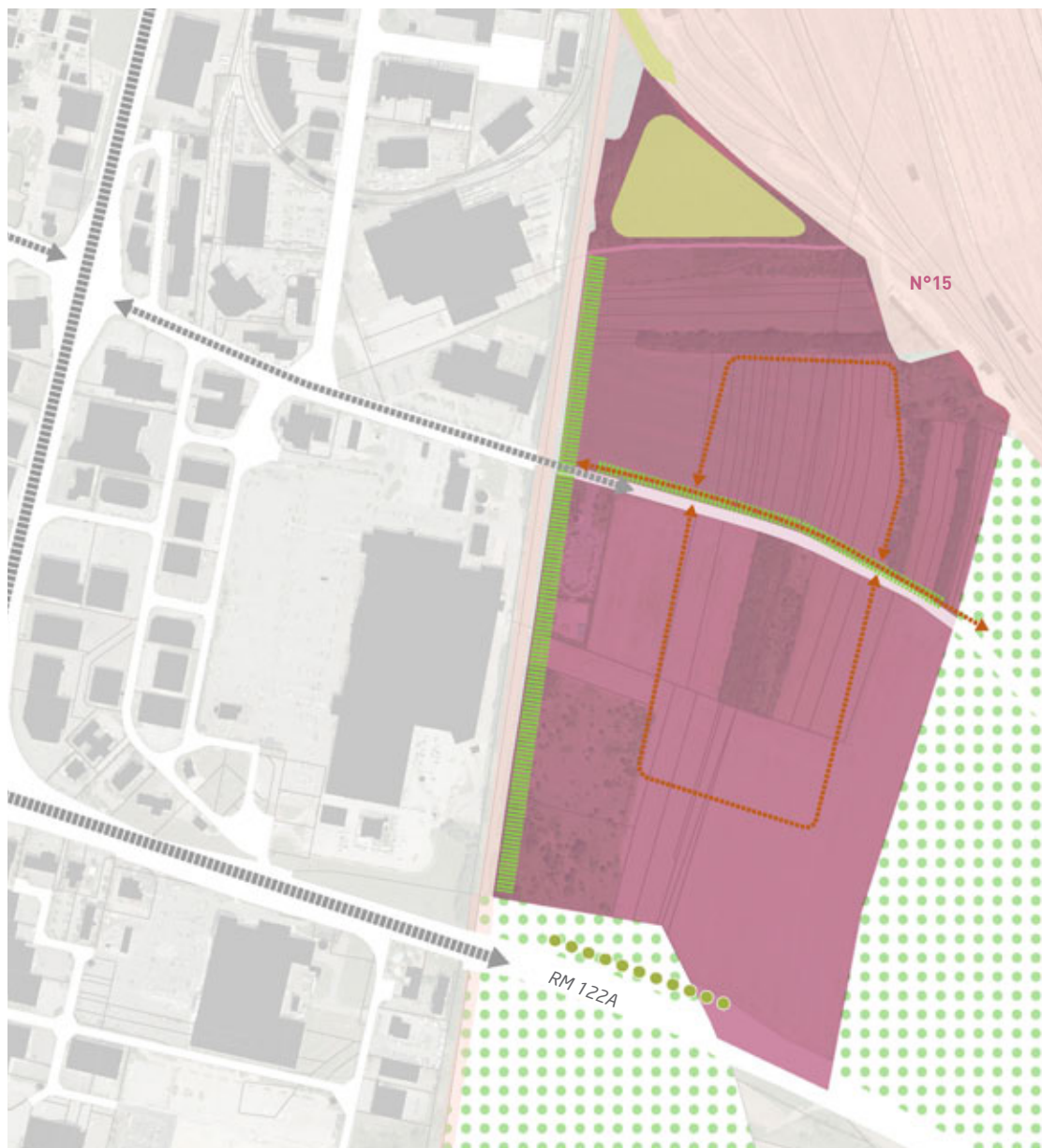
ORIENTATIONS COMPLÉMENTAIRES

> Etudier les possibilités de mutualisation des stationnements de la grande surface commerciale à Perrigny-lès-Dijon pour développer à terme un point d'intermodalité à l'entrée de la Métropole.



FOCUS 4

CHENÔVE EUROPA



SITES DE PROJET ÉCONOMIQUE ET MÉTROPOLITAIN

SITE 15 / EUROPA

- > Mettre en place un projet innovant autour de la valorisation de la filière agricole, des démarches agro-environnementales et des circuits courts, par exemple au travers d'activités de diversification et de vente en direct, de valorisation pédagogique et touristique, de transformation des produits agricoles, de recherche et formation...
- > Développer des itinéraires de découverte du site.
- > Préserver le caractère paysager général du site et renforcer le couvert végétal lors des aménagements (strates arbustives et arborées), en maintenant une continuité de nature le long des talus ferroviaires et des espaces libres, végétalisés ou cultivés, au Nord du site.
- > Préserver les possibilités d'accès au site depuis la RM122A.