



AHUY

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉ LES CORTOTS

PERMIS D'AMÉNAGER



PA2 - NOTICE DESCRIPTIVE
PERMIS D'AMÉNAGER - IND0

AVRIL 2026

MAITRISE D'OUVRAGE

RMPTM

ROGER MARTIN PROMOTION

MAITRISE D'OEUVRE

 **ATELIER**^{LD}

1. ETAT INITIAL

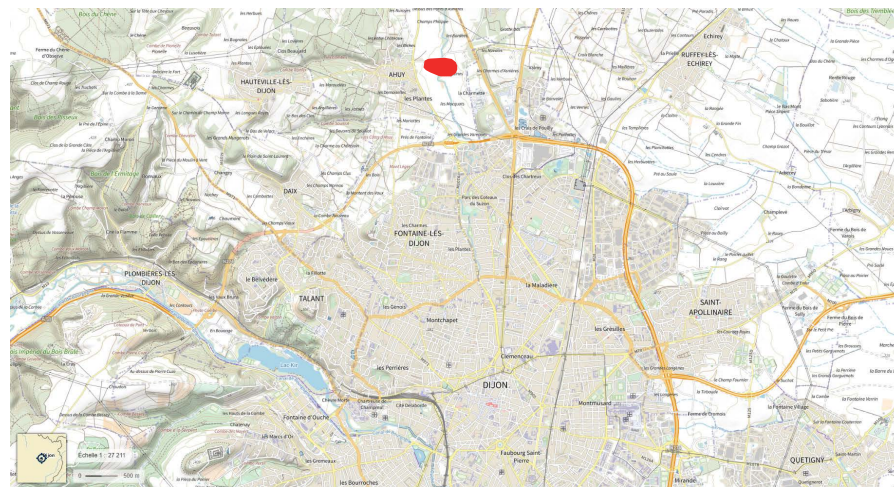
1.1. Contexte général du site

Le site de l'étude est situé au Nord de Dijon, sur la commune d'Ahuy (Côte d'Or), à la limite de Fontaine-lès-Dijon. Le tènement est principalement situé sur la commune d'Ahuy mais l'accès se fait sur le territoire de la commune de Fontaine-lès-Dijon. La zone de projet est délimitée :

- Au Nord par la Liaison Nord de Dijon (LINO) une voie express qui fait partie de la rocade de Dijon
- Au Sud par la ZAC des Cortots avec notamment une zone commerciale
- A l'Ouest par la ZAC des Cortots mais sur un secteur avec des entreprises tertiaires.

Le périmètre d'intervention est à proximité de la rocade nord de Dijon, axe majeur du contournement de Dijon et de la D107A, route d'Ahuy, axe fort desservant le centre de Dijon.

Le site du projet est actuellement sur des parcelles agricoles cultivées.



1.2. Topographie

Le terrain naturel présente une topographie relativement homogène avec des talus périphériques plus importants au niveau du raccordement avec la rocade Nord.

Le point haut du site, à l'Ouest Nord, se trouve à environ 271,00m, le point bas du site, à l'Est, se trouve à environ 263m.



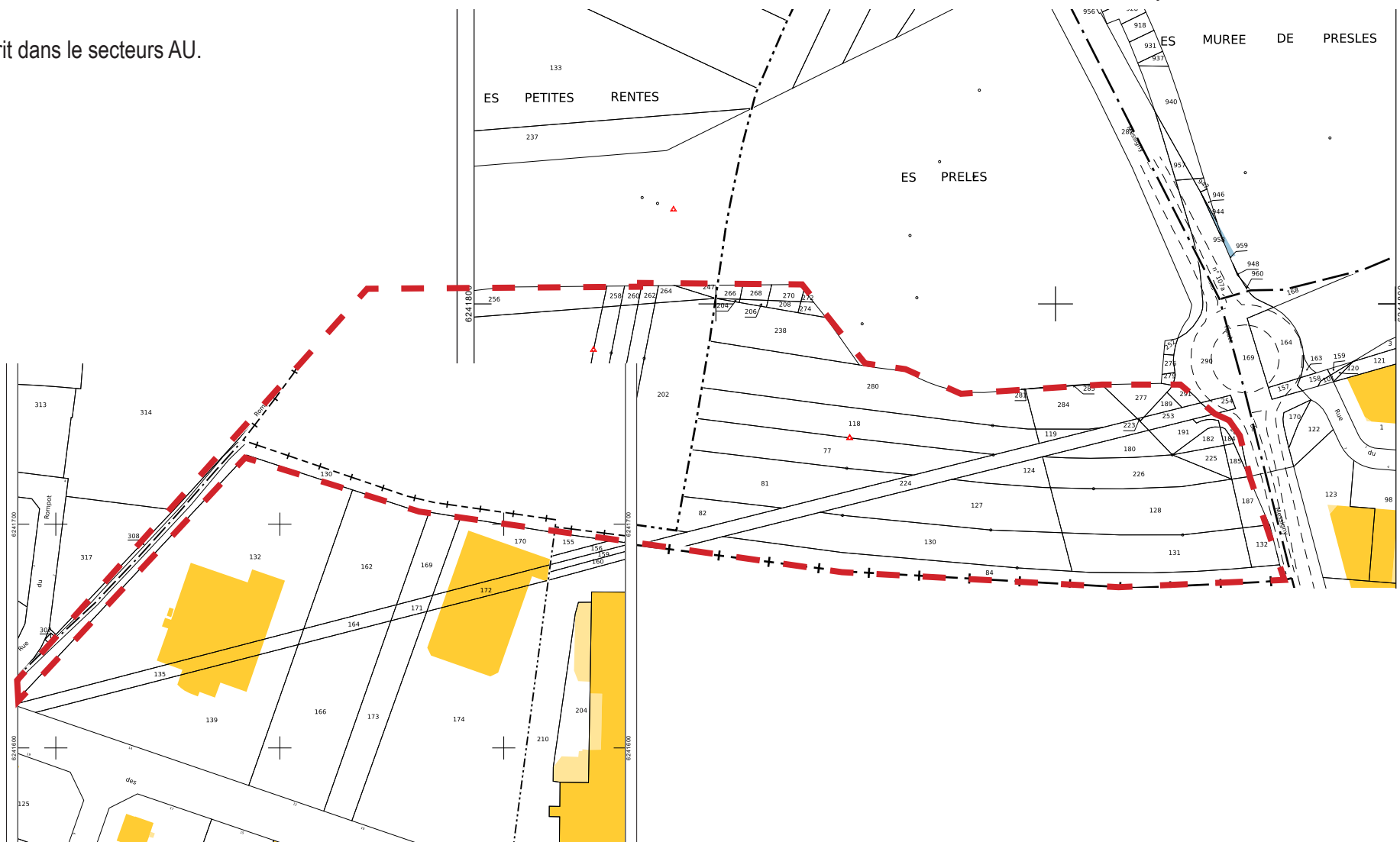
 Périmètre de l'étude

1.3. Parcellaire et répartition du foncier

Le périmètre du présent permis d'aménager couvre une superficie de 44 070m².

Les parcelles cadastrales concernées par le projet sont AE 247, 256, 258, 260, 262, 264, 194, 238, 280, 118, 77, 81, 82, 224, 281, 285, 284, 119, 180, 226, 124, 127, 128, 187, 130, 131, 187, 132, 202, 200, 198, 196, 182, 184, 185, 187, 191, 204, 206, 208, 225, 253, 266, 268, 270, 272, 274, 277, 84, 85, 223, 189, 291, 286 à Ahuy et BA 130 et 308 à Fontaines-lès-Dijon.

La superficie totale s'inscrit dans le secteurs AU.



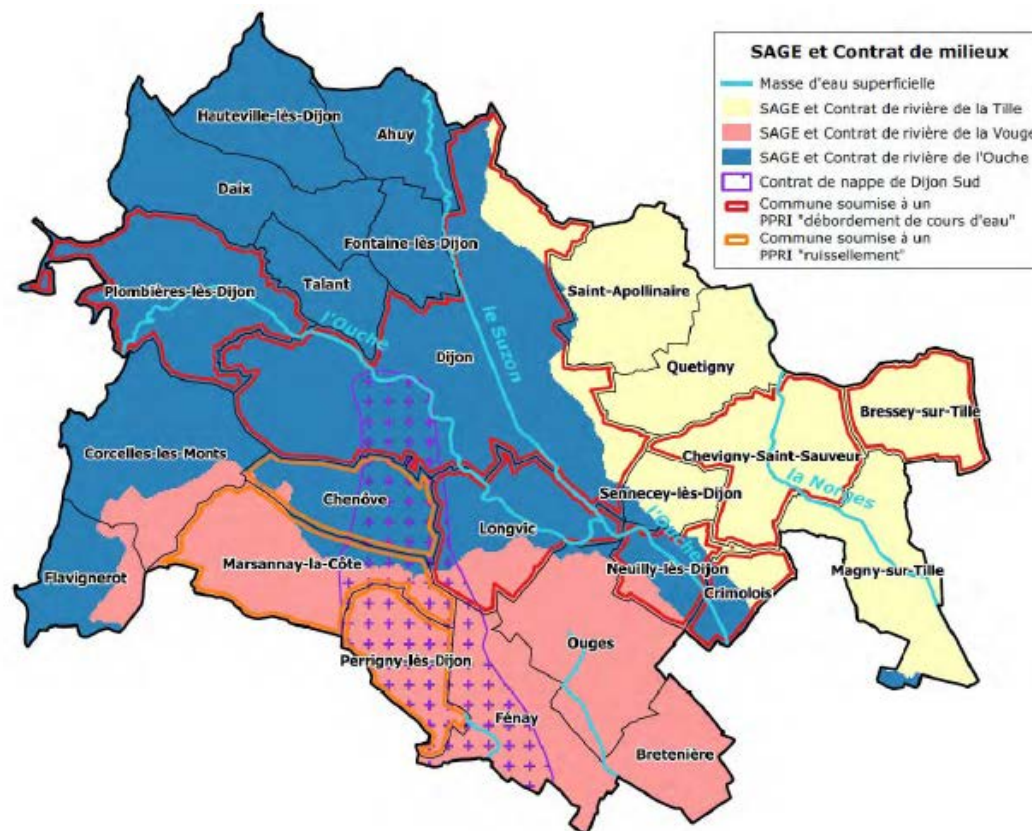
1.4. Contexte réglementaire pour la gestion des eaux pluviales

Le règlement du SAGE de l'OUCHE impose les dispositions suivantes :

- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle en zéro rejet et jusqu'à une pluie de période de retour 50 ans.
- Méthode de calcul : méthode des pluies.
- Durée de pluie : 1h à 24h.
- Débit de fuite : 5l/s/ha
- Coefficient de Montana : $a=10,681$ $b=0,702$
pour une pluie de 60min à 24h.

Le PLUI-HD préconise :

- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle en zéro rejet, pour permettre de **gérer un abattement minimum obligatoire des 10 premiers millimètres et jusqu'à une pluie de période de retour 50 ans.**
- **Au-delà de la pluie de période de retour 50 ans**, il est admis que les dispositifs de gestion des eaux pluviales **débordent en auto-inondation sur l'emprise du projet**. Puis si besoin en dehors de l'emprise du projet, sur l'espace public, à condition que les écoulements transitent de manière maîtrisée en surface pour rejoindre le réseau hydrographique.
- Tout ou partie des espaces verts doivent intégrer une fonction hydraulique de stockage ou d'infiltration des eaux pluviales.
- Les dispositifs de gestion et d'infiltration des eaux pluviales seront conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter tout ruissellement sur les fonds voisins.



2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

2.1. Orientation des aménagements

Les aménagements paysagers définissent la qualité du lieu, répondant aux enjeux suivants :

- Desservir les différents lots qui seront créés avec un dimensionnement de voirie suffisant en intégrant les problématiques liées aux différentes typologies de véhicules et circulations.
- Prévoir des circulations pour les modes doux (vélos et piétons)
- Végétalisation forte des espaces publics afin de limiter les îlots de chaleur , apporter de l'ombrage et favoriser la désimperméabilisation
- Développer une gestion alternative des eaux pluviales par le biais des aménagements paysagers.

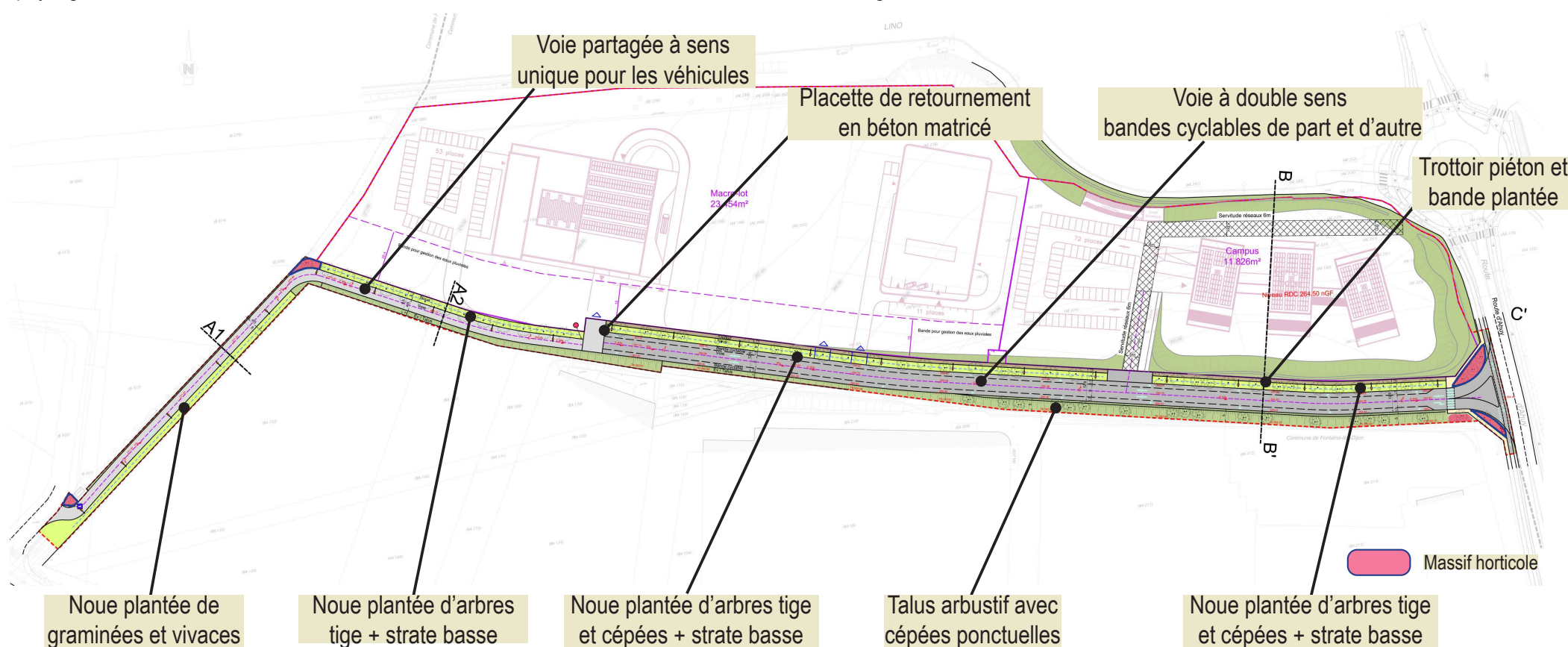
2.2. Composition du projet

La demande du Permis d'Aménager concerne la création de lots à bâtir :

- 1 macro-lot divisible de 23 454 m²
- 1 lot «campus» de 11 826 m²

L'aménageur réalise l'ensemble des espaces communs sur le périmètre du présent Permis d'Aménager, à savoir :

- L'aménagement de la voie d'accès aux lots, avec une voie d'entrée en sens unique de 8 à 9,5m de large et une voie d'entrée/sortie à double sens de 12,9m de large.
- L'amenée des réseaux en limite de parcelles.
- La création de noues paysagères pour la rétention et l'infiltration des eaux pluviales le long des voiries de la Zone d'Activités.



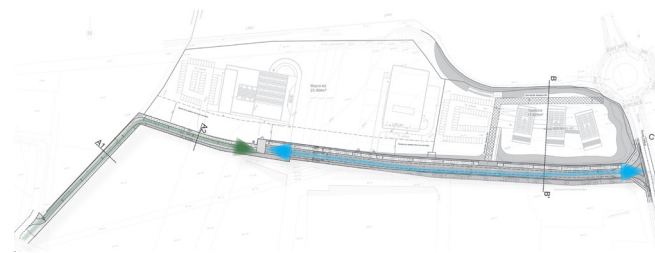
2.3. Composition paysagère

Les plantations s'articulent autour de la voirie, elles sont segmentées sur 2 profils différents :

- La voie à double sens (flèche bleue) qui est accompagnée d'une noue plantée au Nord et d'un talus planté au Sud. On y retrouve un mélange d'arbre tige type micocoulier, charme houblon, chêne de Bourgogne, érable rouge, copalme d'Amérique ou encore aulne cordé et d'arbres en cépées type savonnier, frêne à feuilles étroites, érable champêtre, pin sylvestre... liste non exhaustive.
- Le talus est planté d'arbustes persistants et caducs d'une hauteur de 3 à 4m : saules, filaire, cornouiller, abélia... Ponctuellement, lorsque les canalisations existantes ne sont pas présentes, des arbres en cépées seront plantés par petits groupes avec des essences similaires au cortège précédent.
- La voie en sens unique (flèche verte) aura au Sud une noue plantée d'un mélange de graminées et de vivaces. Au Nord, la noue sera accompagnée d'arbre tige type érable rouge, copalme d'Amérique, aulne cordé afin de limiter la gabarit es arbres assez proche de la voirie. Les sujets, alignés, auront un port fléché et seront remontés à 4m afin de ne pas gêner la circulation.
- Les massifs isolés ou en entrée de site seront composés d'une typologie de plantes plus horticole (graminées et vivaces) afin d'apporter plus de couleur et marquer le lieu par un appel visuel.

Traitement des limites :

En limite seront traitées à l'intérieur des lots par des haies variées et champêtres mêlant végétaux caducs et persistants.



Liste non définitive et non exhaustive des essences par cortèges :

CORTÈGES	ESSENCES
Voirie à double sens avec noue : Tiges et cépées	<i>Acer rubrum</i> , <i>Liquidambar styraciflua</i> , <i>Alnus cordata</i> , <i>Quercus cerris</i> , <i>Ostrya carpinifolia</i> , <i>Celtis australis</i> ... <i>Fraxinus angustifolia</i> , <i>Koelreuteria paniculata</i> , <i>Acer campestre</i> , <i>Pinus sylvestris</i> ...
Voirie à double avec talus : Cépées et arbustes	<i>Fraxinus angustifolia</i> , <i>Koelreuteria paniculata</i> , <i>Acer campestre</i> , <i>Pinus sylvestris</i> . <i>Phillyrea angustifolia</i> , <i>Salix purpurea</i> , <i>Abelia grandiflora</i> , <i>Cornus mas</i> ...
Voirie en sens unique (Sud) avec noue	Pas d'arbre : graminées et prairie
Voirie en sens unique (Nord) avec noue : Tiges	<i>Acer rubrum</i> , <i>Liquidambar styraciflua</i> , <i>Alnus cordata</i> , <i>Quercus cerris</i> , <i>Ostrya carpinifolia</i> , <i>Celtis australis</i> ...

Arbres tige



Chêne de Bourgogne -
Quercus cerris



Charme houblon -
Ostrya carpinifolia



Micocoulier -
Celtis australis

Arbres en cépée



Frêne à feuilles étroites -
Fraxinus angustifolia



Savonnier -
Koelreuteria paniculata



Érable champêtre -
Acer campestre

Arbustes persistants et caducs



Filaire à feuilles étroites -
Phillyrea angustifolia



Saule pourpre -
Salix purpurea

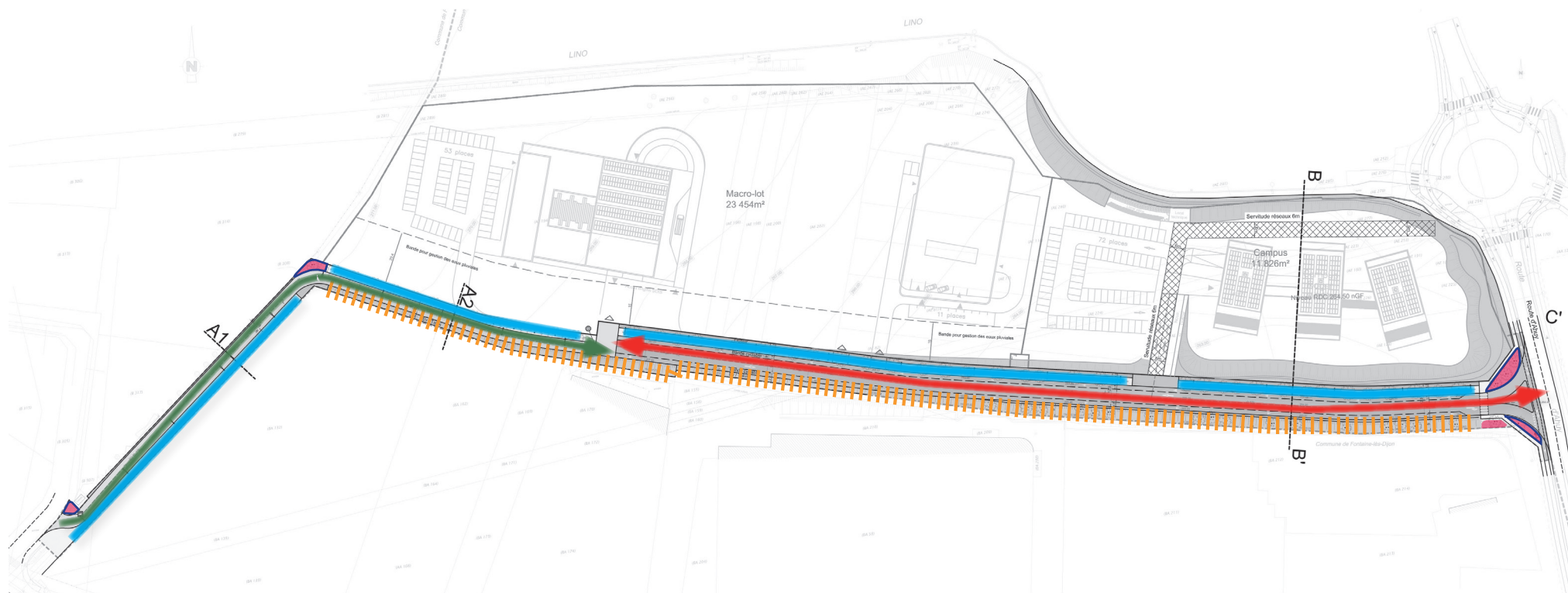


Abélia à grandes feuilles -
Abelia grandiflora



Cornouiller mâle -
Cornus mas

2.4. Trame verte



TYPOLOGIE DE VÉGÉTATION PROJETÉES :

-  Voie à double sens
-  Voie à sens unique
-  Noue plantée
-  Talus arbustif
-  Massif planté type horticole

La végétalisation du site est étroitement liée à la morphologie du profil de voirie et à la stratégie hydraulique.

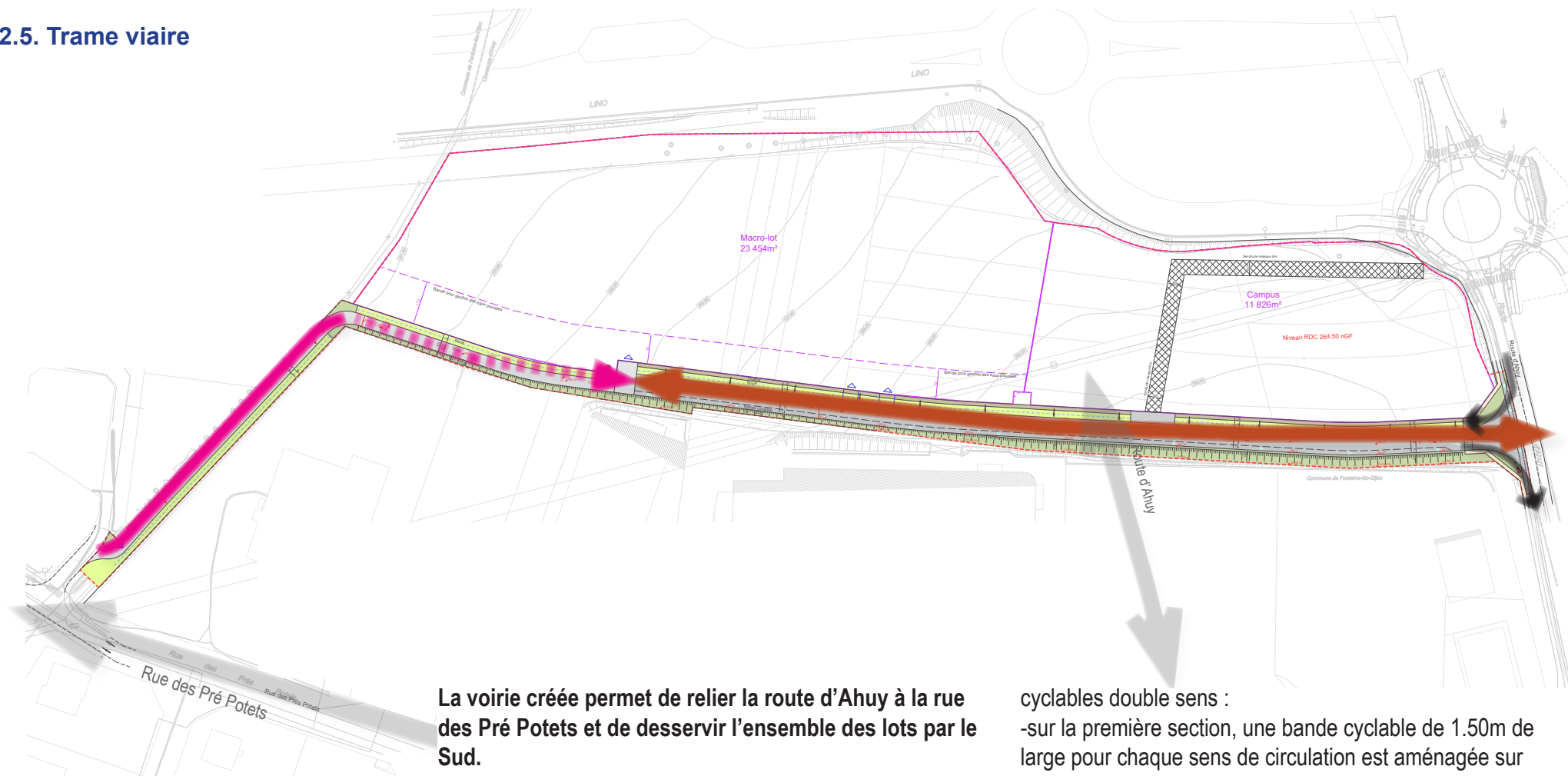
La voie à double sens (flèche rouge), structure forte, apporte par sa largeur une trame plus complète, avec une partie piétonne accompagnée d'une noue de 3m où l'on retrouve une strate basse soit engazonnée soit avec un mélange de graminées et de vivaces, plus une strate haute mêlant arbres tige et cépées. Le mélange des 2 typologies d'arbres apportant une composition moins régulière et plus naturelle. Sur le côté opposé, un talus de largeur variable est composé d'une strate arbustive de hauteur moyenne avec ponctuellement des arbres en cépée apportant de la verticalité.

La voie en sens unique (flèche verte) est composée, au Sud, d'une noue avec une strate basse (gazon/vivaces/graminées) car la présence d'une canalisation AEP trop proche empêche la plantation d'arbres. Au nord, la noue, engazonnée, est marqué par un alignement d'arbres tige afin de limiter l'encombrement sur la voirie.

Les noues qui longent la voirie sur toute sa longueur permettent la rétention et l'infiltration des eaux pluviales provenant de la route et des trottoirs.

Le traitement paysager de ces noues est varié, composé d'une strate basse (prairie, graminées et vivaces) et quand cela est possible, d'une strate haute avec arbres tige et cépées.

2.5. Trame viaire



TYPOLOGIE DE VOIES PROJETÉES :

-  Voie principale double sens - 12.90m
-  Voie à sens unique - 9.50m
-  Voie à sens unique - 8m

La voirie créée permet de relier la route d'Ahuy à la rue des Pré Potets et de desservir l'ensemble des lots par le Sud.

Deux sections sont prévues sur la nouvelle voie :

- une partie de la voirie est à double sens sur une emprise de 12.90m.
- la dernière partie de la voirie est réduite pour laisser le passage d'un sens de circulation : depuis la rue des Pré Potets vers la Route d'Ahuy. L'emprise de cette deuxième section est de 9.50m à 8m de large.

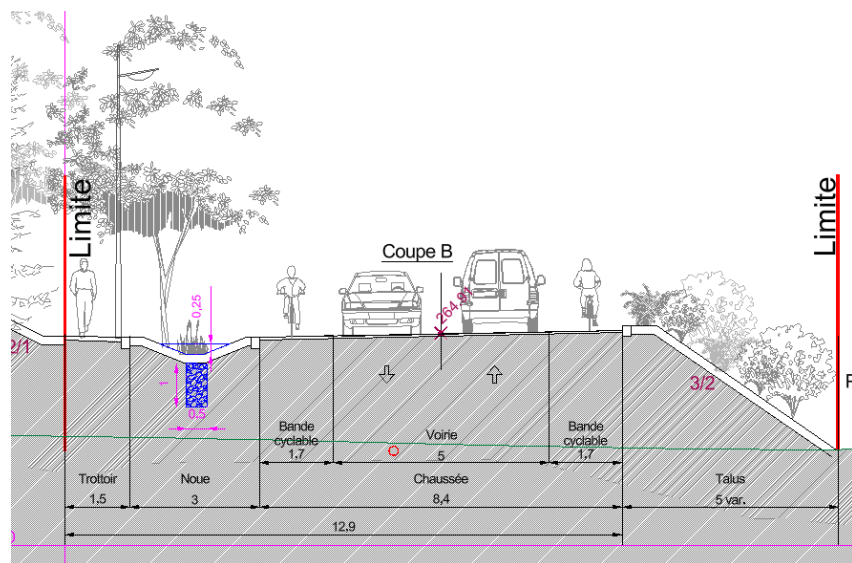
Les entrées des lots se feront par la rue à double sens.
L'ensemble des liaisons viaires prévoit des circulations

cyclables double sens :

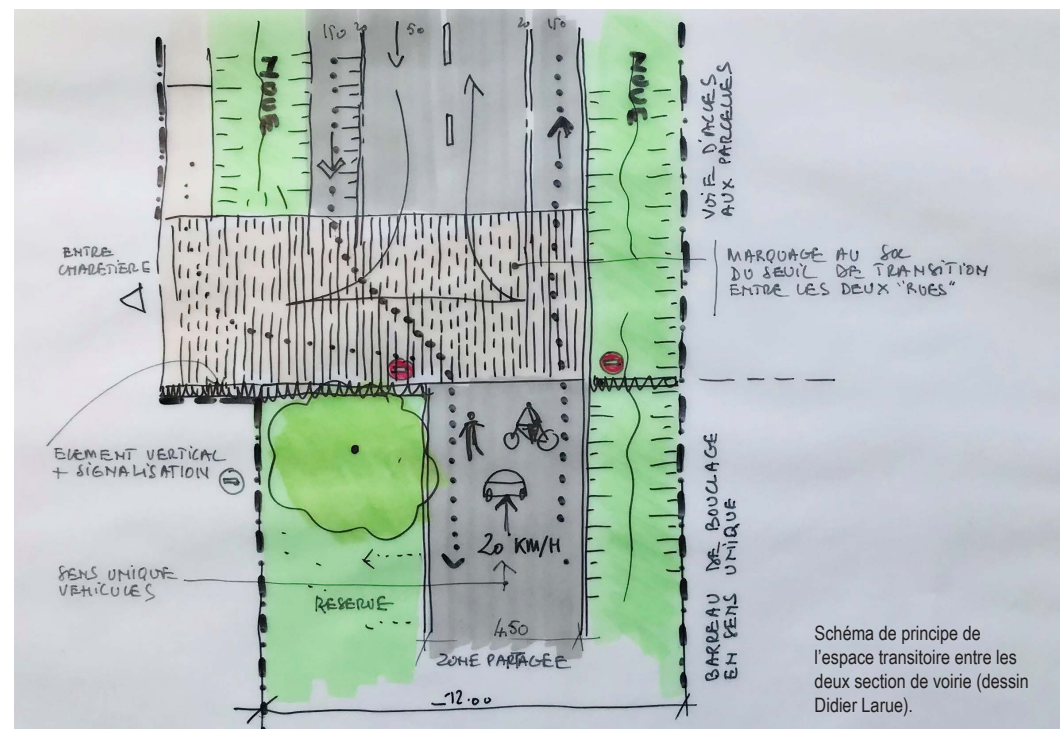
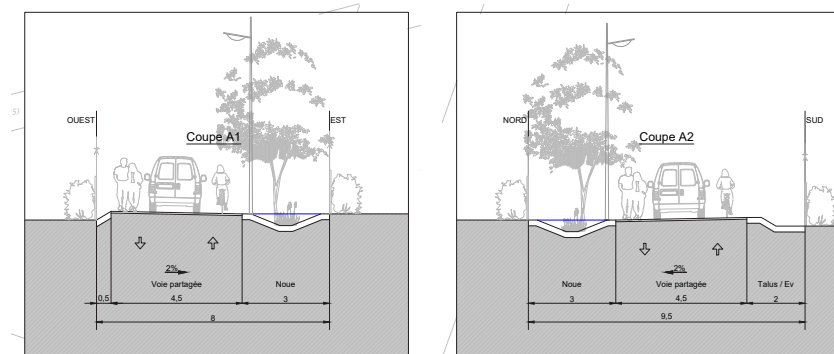
- sur la première section, une bande cyclable de 1.50m de large pour chaque sens de circulation est aménagée sur l'emprise de la voirie
- sur la deuxième section à sens unique, la voie est partagée entre les piétons, les cycles et les véhicules.

Le raccordement sur la route d'Ahuy se fera, depuis la zone d'activité, par un tourne à droite obligatoire. Le rond-point Sud permettra aux usagers de faire demi-tour. De la même manière, l'entrée au site depuis la route d'Ahuy sera possible uniquement depuis le Nord. Le rond-point Nord permettra aux usagers venant du Sud d'atteindre l'entrée au site.

Coupe de principe première section de voirie : double sens emprise 12.90m



Coupe de principe première deuxième de voirie : sens unique emprise 8m et 9.50m



2.6. Revêtements pressentis



Enrobé classique ou drainant
→ Voirie



Béton désactivé
→ Trottoir



Béton matricé
→ Placette de retournement



Bordure type CR3 arasé
→ le long de la voirie côté noue



Bordure T2 vue de 14cm
→ le long de la voirie côté talus

2.7. Collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères s'effectuera en « porte à porte ».

2.8. Principes hydrauliques

L'objectif du traitement pluvial sera de ne pas impacter le cycle de l'eau actuel. Cette démarche met en avant plusieurs enjeux :

- > Proposer une gestion alternative des eaux pluviales
- > Mettre en scène de l'eau : rendre le chemin de l'eau apparent, à travers des noues



Les eaux de ruissellement de la voirie et du trottoir seront orientées vers les noues paysagères de rétention. Les noues d'infiltration récolteront les eaux pluviales et permettront aux petites pluies de s'infiltrer dans le sol et de s'évaporer. Une tranchée drainante sous la noue ou une structure réservoir permettra de retenir les grosses pluies jusqu'à infiltration totale dans le sol. Il n'est pas prévu de rejet dans le réseau public.

Pour chacun des lots, la rétention se fera à la parcelle. Aucun rejet dans la noue des espaces publics n'est prévu.

Lors d'évènements pluvieux exceptionnels, le surplus des eaux de ruissellement des espaces publics seront dirigées vers la route d'Ahuy.