



Secrétariat Général pour l'Administration
du Ministère de l'Intérieur
Zone Est



Dijon Métropole

MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE NEUILLY-LES-DIJON
PAR DECLARATION DE PROJET

Dossier d'Enquête Publique

2 - Mise en compatibilité (détails)

Approbation du PLU : 17/02/2014

Mis à jour : 13/04/2015

**Mise en compatibilité du PLU par
Déclaration de Projet n°1**

Dossier Approuvé

Opposable le



Cette pièce n°2 du dossier permet de prendre connaissance dans le détail des documents, composant le PLU de la Commune de Neully-les-Dijon, nécessitant une adaptation dans le cadre de la Déclaration de Projet.

Dans la mesure du possible, les dispositions de ces documents nécessitant une adaptation sont présentées successivement dans leur état actuel (PLU de 2014 en vigueur) et futur (propositions d'adaptation).

Les documents du PLU de 2014 non évoqués dans ce fascicule restent inchangés.

Sommaire

1. EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	3
2. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE, LE ZONAGE	3
2.1. ETAT ACTUEL DU PLU	3
2.2. ETAT FUTUR DU PLU	4
3. EVOLUTION DU REGLEMENT D'URBANISME.....	5
3.1. ETAT ACTUEL DU PLU	5
3.2. ETAT FUTUR DU PLU	8

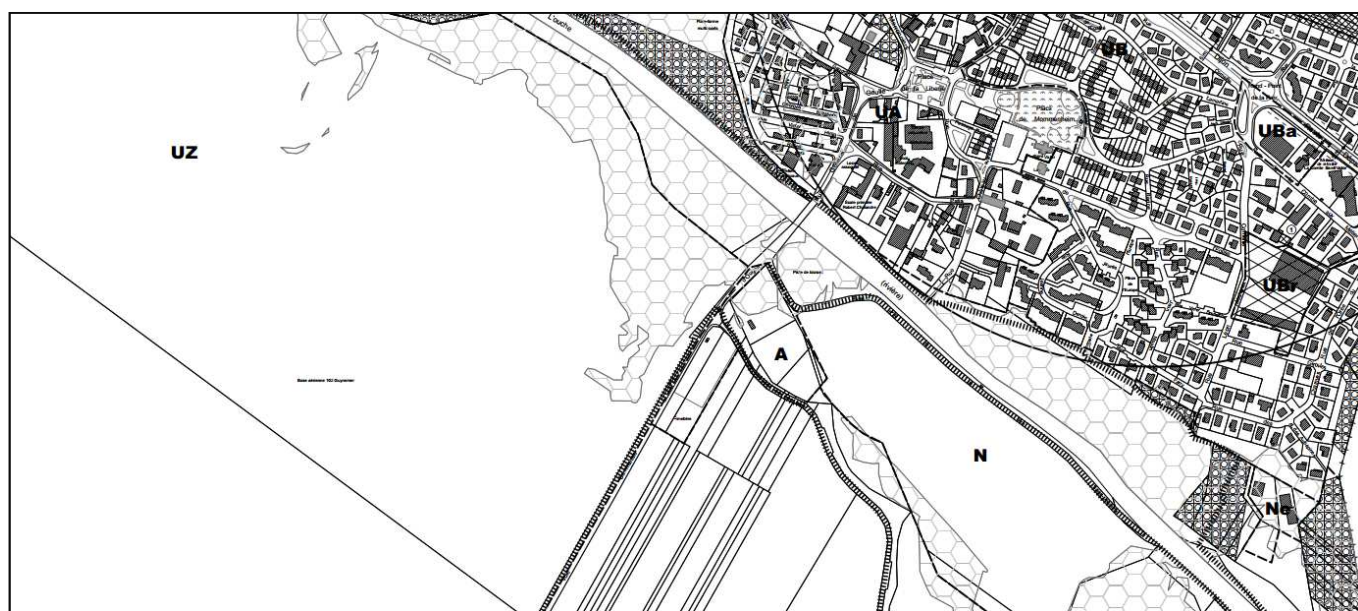
1. Evolution du Rapport de Présentation

La pièce n°1 "Notice de Présentation" sera annexée au rapport de présentation du PLU de 2010 (document n°1).

2. Evolution du Règlement graphique, le zonage

2.1. Etat actuel du PLU


Ci-après, l'extrait du règlement graphique en vigueur présente la zone UZ ainsi que les zones limitrophes.



LEGENDE

	Désignation d'une zone ou d'un secteur		Secteur de mixité sociale
	Emplacement réservé pour voie publique		Périmètre de 600 mètres autour de la halte ferroviaire
	Secteur de protection		

PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

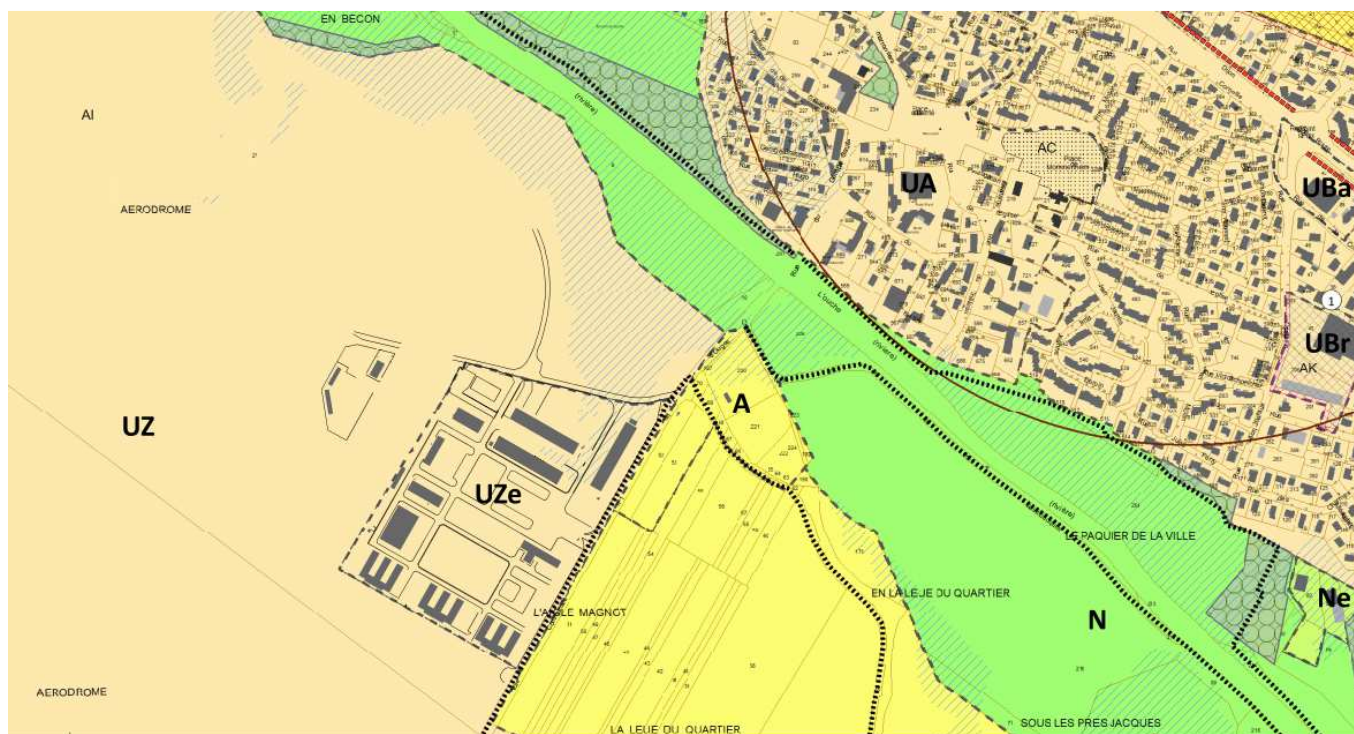
	Espace boisé classé (EBC)		Elément bâti repéré au titre du patrimoine d'intérêt local
	Secteur de parc		Espace d'intérêt paysager

REGLES D'IMPLANTATIONS






	Cheminement piéton à conserver		Recul minimum obligatoire
---	--------------------------------	---	---------------------------

2.2. Etat futur du PLU





Ci-dessous, l'extrait du règlement graphique modifié présente le projet de nouveau périmètre de la zone UZ, et notamment la création du secteur UZe sur le quartier Geille.





LEGENDE

	Désignation d'une zone ou d'un secteur		Secteur de mixité sociale
	Emplacement réservé pour voie publique		Périmètre de 600 m autour de la halte ferroviaire
	Secteur de protection		

PROTECTION ET MISE EN VALEUR DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

	Espace boisé classé (EBC)		Élément bâti repréré au titre du patrimoine d'intérêt local
	Secteur de parc		Espace d'intérêt paysager

REGLES D'IMPLANTATIONS

	Cheminement piéton à conserver		Marge de recul obligatoire 6m
---	--------------------------------	---	-------------------------------

3. Evolution du Règlement d'Urbanisme

3.1. Etat actuel du PLU

Ci-après sont présentées les dispositions à modifier du règlement d'urbanisme de 2014 actuellement en vigueur :

- l'article III du Chapitre 1^{er} "Dispositions générales" ;
- le Chapitre 3 "Dispositions applicables à la zone UZ".

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le plan local d'urbanisme (PLU) partage le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

1. Les zones urbaines (U), regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones UA, UB et UZ.

- La zone UA est une zone à caractère ancien principalement affectée à l'habitation. Elle peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel ou qui concourent à l'équipement de la commune.
- La zone UB est principalement affectée à l'habitation, et correspond aux extensions récentes du tissu ancien. Elle peut accueillir, outre des constructions ayant cette destination, celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel ou qui concourent à l'équipement de la commune. La zone UB comprend deux secteurs :
 - un secteur de renouvellement urbain UBr, qui est soumis au respect d'orientations d'aménagement et de programmation,
 - un secteur UBa, au sein duquel sont implantées des activités.
- La zone UZ est une zone spécialement affectée aux installations nécessaires à l'activité civile et militaire de l'aérodrome de Dijon-Longvic.

2. La zone à urbaniser (AUB) regroupe les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat et d'équipements. Elle sera aménagée via la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur identifié au plan de zonage (secteurs AUB1 et AUB2).

3. La zone agricole (A) regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend le secteur Ap protégé pour des motifs de sensibilité paysagère et environnementale.

4. La zone naturelle et forestière (N) regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend le secteur Ne occupé par des activités économiques situées dans un secteur sensible d'un point de vue environnemental (boisements, bords de l'Ouche).

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone

Zone spécialement affectée aux installations nécessaires à l'activité civile et militaire de l'aérodrome de Dijon-Longvic.

Les articles 1 à 3, 5 et 8 à 16 ne sont pas réglementés.

ARTICLE UZ 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Alimentation en eau potable

Toute construction doit être desservie par une conduite d'eau potable si cela est techniquement réalisable, en respectant la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Toute construction située en zone d'assainissement collectif doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.

Les constructions situées en zone d'assainissement individuel devront être équipées d'une installation d'assainissement non collectif aux normes et en bon état de fonctionnement.

3. Eaux pluviales

a) Principe général

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m².

Le volume d'eau pluviale à prendre en compte résultera, sauf impossibilité technique à justifier, de l'addition de la surface imperméabilisée à l'occasion du projet et d'une partie de la surface initialement imperméabilisée avant le projet.

En aucun cas, les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne pourront être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.

Les modalités de calcul des surfaces, des précipitations, et des volumes de stockage figurent dans la note des annexes sanitaires du présent PLU.

b) Mise en œuvre du principe général

Les eaux de ruissellement seront infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrées.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans le réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces inférieures à un hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées. En fonction du niveau de charge du réseau, un dispositif permettant de différer l'arrivée des rejets dans le réseau pourra être imposé.

Le pré traitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m² est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

Dans le cas où le projet prévoit un rejet avec une rétention inférieure à 1 m³, le rejet se fait directement sur le réseau.

Dans les cas où les pluies de référence correspondent à une récurrence de 50 ans, et où les eaux pluviales sont prises en compte par rétention en surfaces et/ou infiltration, il pourra être admis un dimensionnement de la rétention en dessous de la pluie de récurrence de 50 ans, pour autant qu'il soit justifié, par des notes de calcul, que :

- il n'y ait aucun débordement en cas de pluie décennale ;
- les débordements issus d'une pluie de récurrence 50 ans puissent être contenus dans les espaces libres de la parcelle ;
- ces débordements se résorbent naturellement via le système de rétention de surface ou d'infiltration ;
- la hauteur d'eau maximale de ces débordements sur les espaces libres soit de 10 cm maximum.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en recul minimal de 2 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait minimal de 3 m de ces limites.

3.2. Etat futur du PLU

Ci-après sont présentées les dispositions modifiées du règlement d'urbanisme de 2014 actuellement en vigueur, à savoir :

- l'article III du Chapitre 1^{er} "Dispositions générales" ;
- le Chapitre 3 "Dispositions applicables à la zone UZ".

Les compléments ou corrections apportés aux articles apparaissent en **rouge**.

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le plan local d'urbanisme (PLU) partage le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

1. Les zones urbaines (U), regroupent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit des zones UA, UB et UZ.

- La zone UA est une zone à caractère ancien principalement affectée à l'habitation. Elle peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel ou qui concourent à l'équipement de la commune.
- La zone UB est principalement affectée à l'habitation, et correspond aux extensions récentes du tissu ancien. Elle peut accueillir, outre des constructions ayant cette destination, celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel ou qui concourent à l'équipement de la commune. La zone UB comprend deux secteurs :
 - un secteur de renouvellement urbain UBr, qui est soumis au respect d'orientations d'aménagement et de programmation,
 - un secteur UBa, au sein duquel sont implantées des activités.
- La zone UZ est une zone spécialement affectée aux installations nécessaires à l'activité civile et militaire de l'aérodrome de Dijon-Longvic. **La zone UZ comprend un secteur UZe, au sein duquel sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et service publics.**

2. La zone à urbaniser (AUB) regroupe les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat et d'équipements. Elle sera aménagée via la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur identifié au plan de zonage (secteurs AUB1 et AUB2).

3. La zone agricole (A) regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend le secteur Ap protégé pour des motifs de sensibilité paysagère et environnementale.

4. La zone naturelle et forestière (N) regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend le secteur Ne occupé par des activités économiques situées dans un secteur sensible d'un point de vue environnemental (boisements, bords de l'Ouche).

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone

La Zone UZ est spécialement affectée aux installations nécessaires à l'activité civile et militaire de l'aérodrome de Dijon-Longvic.

Dans le secteur UZe, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les articles 1 à 3, 5 et 8 à 16 ne sont pas réglementés.

ARTICLE UZ 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Alimentation en eau potable

Toute construction doit être desservie par une conduite d'eau potable si cela est techniquement réalisable, en respectant la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

Toute construction située en zone d'assainissement collectif doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.

Les constructions situées en zone d'assainissement individuel devront être équipées d'une installation d'assainissement non collectif aux normes et en bon état de fonctionnement.

3. Eaux pluviales

a) Principe général

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m².

Le volume d'eau pluviale à prendre en compte résultera, sauf impossibilité technique à justifier, de l'addition de la surface imperméabilisée à l'occasion du projet et d'une partie de la surface initialement imperméabilisée avant le projet.

En aucun cas, les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne pourront être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.

Les modalités de calcul des surfaces, des précipitations, et des volumes de stockage figurent dans la note des annexes sanitaires du présent PLU.

b) Mise en œuvre du principe général

Les eaux de ruissellement seront infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrées.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans le réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces

inférieures à un hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées. En fonction du niveau de charge du réseau, un dispositif permettant de différer l'arrivée des rejets dans le réseau pourra être imposé.

Le pré traitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m² est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

Dans le cas où le projet prévoit un rejet avec une rétention inférieure à 1 m³, le rejet se fait directement sur le réseau.

Dans les cas où les pluies de référence correspondent à une récurrence de 50 ans, et où les eaux pluviales sont prises en compte par rétention en surfaces et/ou infiltration, il pourra être admis un dimensionnement de la rétention en dessous de la pluie de récurrence de 50 ans, pour autant qu'il soit justifié, par des notes de calcul, que :

- il n'y ait aucun débordement en cas de pluie décennale ;
- les débordements issus d'une pluie de récurrence 50 ans puissent être contenus dans les espaces libres de la parcelle ;
- ces débordements se résorbent naturellement via le système de rétention de surface ou d'infiltration ;
- la hauteur d'eau maximale de ces débordements sur les espaces libres soit de 10 cm maximum.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en recul minimal de 2 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait minimal de 3 m de ces limites.