



Communauté de Communes
de la Plaine Dijonnaise

23 DEC. 2015

Arrivé au Service Commun
d'Instruction du Droit des Sols

Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme

10 Rond Point de la Nation . 21000 DIJON . Tél 03 80 73 40 50 . Fax 03 80 73 37 72 . Courriel : bafu@bafu.fr

Commune de

THOREY EN PLAINE

Eco-quartier du Canal de Bourgogne

PERMIS D'AMENAGER

Décembre 2015

Références BAFU:

THOREY-CANAL-PA

REGLEMENT

PA 10

<i>Date</i>	<i>Indice</i>	<i>Objet</i>
23/12/15	A	Dépôt Permis d'aménager

COMMUNE DE THOREY EN PLAINE

LOTISSEMENT "Eco-quartier du Canal de Bourgogne"

Communauté de Communes
de la Plaine Dijonnaise

23 DEC. 2015

Arrivé au Service Commun
d'Instruction du Droit des Sols

REGLEMENT

Le présent lotissement dénommé "**Eco-quartier du Canal de Bourgogne**" sera aménagé et équipé suivant un programme des travaux séparé du présent règlement.

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour but de fixer les règles et servitudes d'intérêt général et particulières imposées dans le lotissement en conformité avec les dispositions du Code de l'Urbanisme et en complément du Plan Local d'Urbanisme (PLU) applicable sur la commune de Thorey en Plaine.

Il ajoute des contraintes et des obligations dans l'objectif de création d'un nouveau quartier résidentiel harmonieux et respectueux des autres et de l'environnement, de type éco-quartier, permettant à chacun de construire une maison durable de qualité et de vivre dans un contexte agréable et paysager.

Des adaptations mineures peuvent être autorisées par la commune.

Pour apprécier la conformité aux différentes règles, l'acquéreur devra inscrire son plan de masse sur la base du plan d'extrait de lot délivré par l'aménageur. L'avis positif de l'urbaniste, le BAFU, Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme sis 10 rond-point de la Nation à Dijon, doit être fourni obligatoirement au dépôt de chaque demande de permis de construire.

Toute modification ou révision ultérieure du Plan Local d'Urbanisme s'appliquera au présent lotissement.

Il est opposable aux tiers et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie d'une parcelle comprise dans le périmètre du terrain, objet du présent règlement.

Le présent lotissement est classé essentiellement en zone AU avec une petite partie en zone U.

S'agissant de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement de la zone AUB ne prévoit pas que ses dispositions soient applicables aux divisions foncières créées par l'opération. Aussi, il est précisé que les dispositions du PLU s'appliqueront aux divisions foncières issues du lotissement.

23 DEC. 2015

Arrivé au Service Commun
d'Instruction du Droit des Sois

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU PRESENT **LOTISSEMENT ZONE AU**

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

ARTICLE AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées d'accès aux voies ouvertes au public

Le règlement du plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions suivantes:

L'accès véhicule des lots de terrain à bâtir devra respecter les entrées charretières en altimétrie et planimétrie (localisation) prévues par l'aménageur conformément aux extraits de lot.

Il n'est autorisé qu'un seul accès charretier d'une largeur définie sur l'extrait de lot. Il est conseillé à l'acquéreur d'en tenir compte dès la conception de son plan masse, afin que le garage soit positionné en cohérence.

Le calepinage des aménagements de la voirie est calculé en fonction des entrées charretières prévues, notamment pour les arbres d'alignement, les candélabres, les chambres de tirages et les regards de réseaux.

Toute modification nécessitera un accord écrit de l'aménageur, et les frais de modification seront à la charge exclusive de l'acquéreur, sachant que les travaux occasionnés seront réalisés par les entreprises intervenant pour l'aménageur. Il peut par exemple être autorisé un second accès charretier lorsque l'acquéreur justifie d'une activité professionnelle compatible avec un quartier d'habitat et nécessitant un accès indépendant.

Pour les lots pavillonnaires sur voirie coté noue paysagère, l'entrée piétonne devra être regroupée avec l'entrée charretière de façon à ne pas multiplier les interruptions de la noue paysagère.

Toute création **d'accès piéton** sur mails, voirie de desserte, cheminement et espaces verts, hors voirie de circulation véhicules doit être expressément autorisée par l'aménageur.

ARTICLE AU 4 - Conditions de desserte des réseaux par les réseaux publics

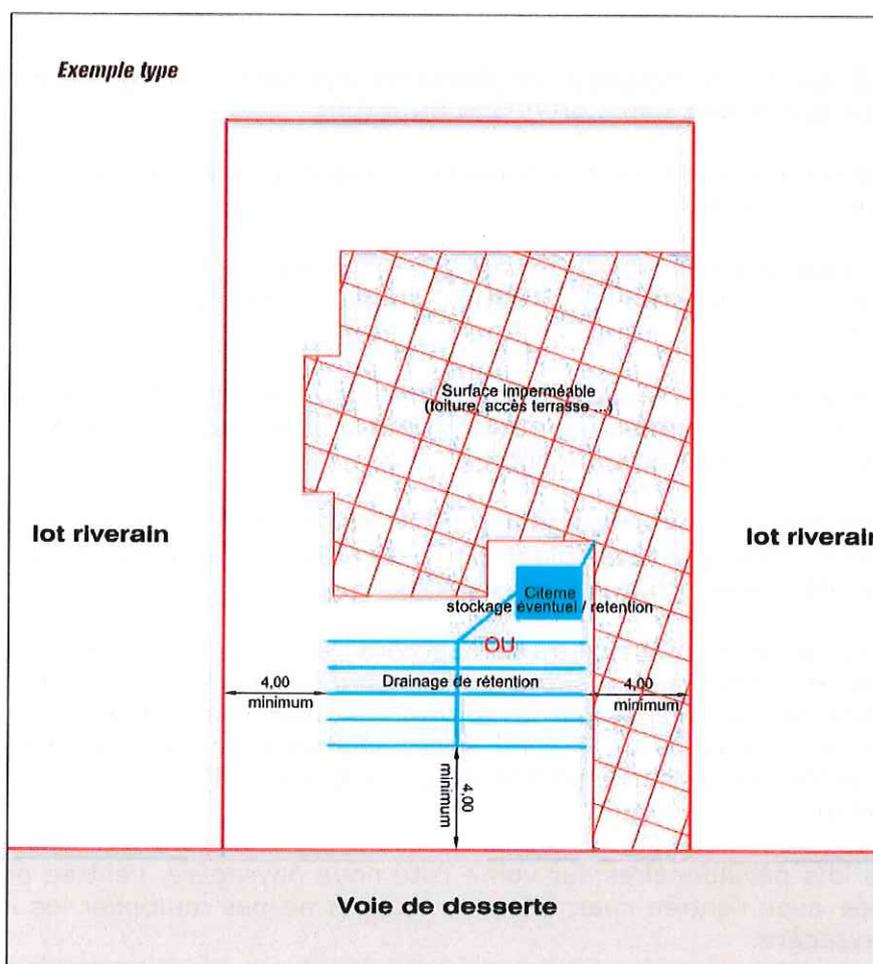
Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions suivantes :

Dans le cadre d'une prise en compte environnementale de la gestion des eaux pluviales, il convient de comprendre qu'il est respectueux de la nature de laisser infiltrer les eaux

de pluie dans le sol là où elles sont tombées. Or la réalisation de toitures, d'aménagements extérieurs telles des terrasses en béton ou des dessertes véhicules en enrobé, ... imperméabilise les sols. Lorsqu'on construit un pavillon, on modifie ainsi obligatoirement l'écoulement et l'infiltration des eaux d'origine. L'idée est de limiter raisonnablement cet impact, par exemple en choisissant des aménagements de terrasses semi-perméables tels des pavés posés sur sable non jointés, ...et en prévoyant des surfaces adaptées réellement au besoin.

Dans le lotissement, les lots d'habitat ne sont pas raccordés aux eaux pluviales. Chaque acquéreur doit prévoir sur sa parcelle la rétention et l'infiltration de ses eaux pluviales sur son emprise.

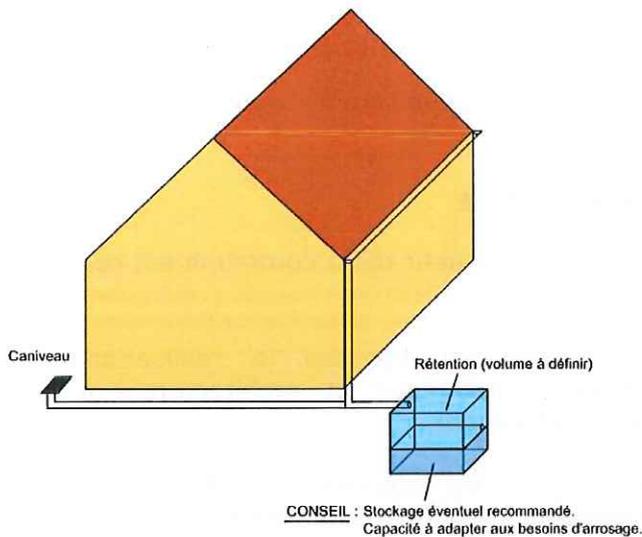
Pour vous aider dans votre projet, voici schéma figuratif expliquant la possibilité de traiter cette gestion des eaux pluviales.



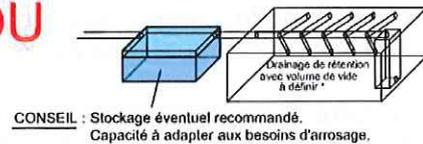
Communauté de Communes
de la Plaine Dijonnaise

23 DEC. 2015

Arrivé au Service Commun
d'Instruction du Droit des Sois



OU



* L'indice de vide varie en fonction du matériau choisi

ARTICLE AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions suivantes :

Pour les lots avec (obligation de) construction accolée, jumelée ou groupée, la longueur de la construction en limite séparative ne devra pas excéder un linéaire de 12 mètres.

Il est interdit de créer **une ouverture dans un mur de construction implanté en limite séparative**. L'objectif est de protéger les riverains de toutes nuisances ou contraintes en empêchant toute création de jour ou de vue, ou même une ouverture technique telle qu'une prise d'air.

Il n'est pas fait application de la possibilité donnée par l'article R-123-10-1 du code de l'urbanisme de définir des distances de prospect différentes du PLU

Les piscines doivent être implantées à une distance de 2m. des limites séparatives. L'appréciation de la distance sera faite au droit de la ligne d'eau.

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol

Sans complément par rapport au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune.

ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions suivantes :

La topographie assez plane du lotissement favorise la réalisation de maison traditionnelle, sans surcoût d'adaptation technique et architecturale à des pentes (escaliers, niveaux décalés, murs de soutènement, ...).

La cote du niveau habitable ne pourra pas être inférieure, ni à la cote altimétrique du fond de trottoir, ni à la cote altimétrique du TN plus 30 centimètres.

Dans le cas où la cote altimétrique du fond de trottoir au point de référence est supérieure de 0.60 m à celle du terrain naturel indiqué sur les extraits de lots, La cote du niveau habitable devra être obligatoirement située à un minimum de 0.60m par rapport au niveau du terrain naturel et au point le plus défavorable de la construction.

Le calcul de la cote altimétrique du fond de trottoir (point de référence) se fera au droit et au milieu de la façade principale de la construction.

Ne pas abaisser la maison par rapport à la rue la met visuellement en valeur, et garantit le respect d'un niveau altimétrique suffisant pour se prémunir des eaux de pluie et permettre le raccordement aux réseaux. Il est obligatoire de réaliser un vide sanitaire, il permet de bien isoler la maison du sous-sol qui peut être humide, sachant que les niveaux de construction enterrés sont formellement interdits.

Dans le cas où le niveau habitable est inférieur au fond de trottoir, il est obligatoire de se prémunir du retour, vers l'habitation, des eaux pluviales des surfaces imperméables (accès au garage, allées piétonnes,...). La mise en place de caniveaux grille ou autre devant les seuils de l'habitation ou du garage est obligatoire. Ces dispositifs devront impérativement être raccordés au dispositif d'infiltration des eaux pluviales de la construction.

L'habitat pavillonnaire correspond à une forme de maison individuelle.

Lorsqu'il est contraint de s'appuyer sur une limite séparative (habitat pavillonnaire), celle-ci est fixée dans l'extrait de lot. Ainsi la maison devra s'implanter avec un pignon aveugle, sur la limite définie du lot, ce qui dégage de l'espace sur les autres côtés.

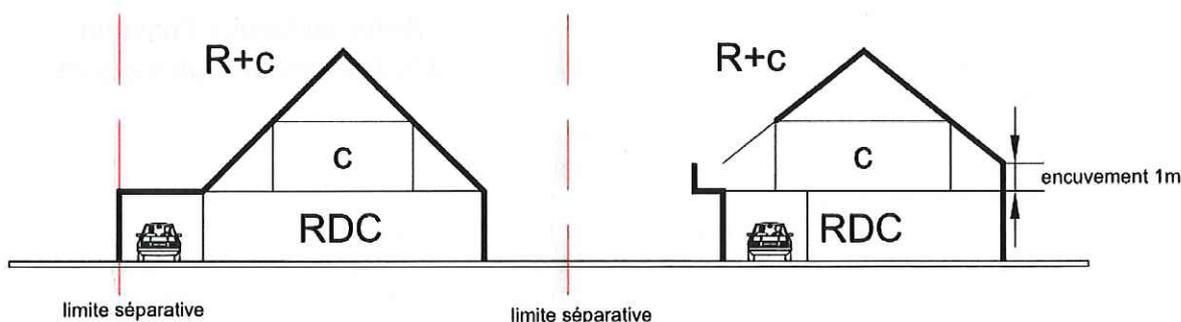
L'habitat pavillonnaire est limité :

- **En cas de construction avec toiture en pente**, à un niveau habitable plein avec possibilité de combles aménagés (un seul niveau dans les combles). Dans le cas de combles aménagés, l'encuvement de l'étage en combles ne pourra pas être supérieur à un mètre. En cas d'interruption de la toiture avant le rez-de-chaussée, cette limite de hauteur de l'encuvement s'apprécie en projetant virtuellement le toit jusqu'au rez-de-chaussée.

Communauté de Communes
de la Plaine Dijonnaise

23 DEC. 2015

Arrivé au Service Commun
d'Instruction du Droit des Sols



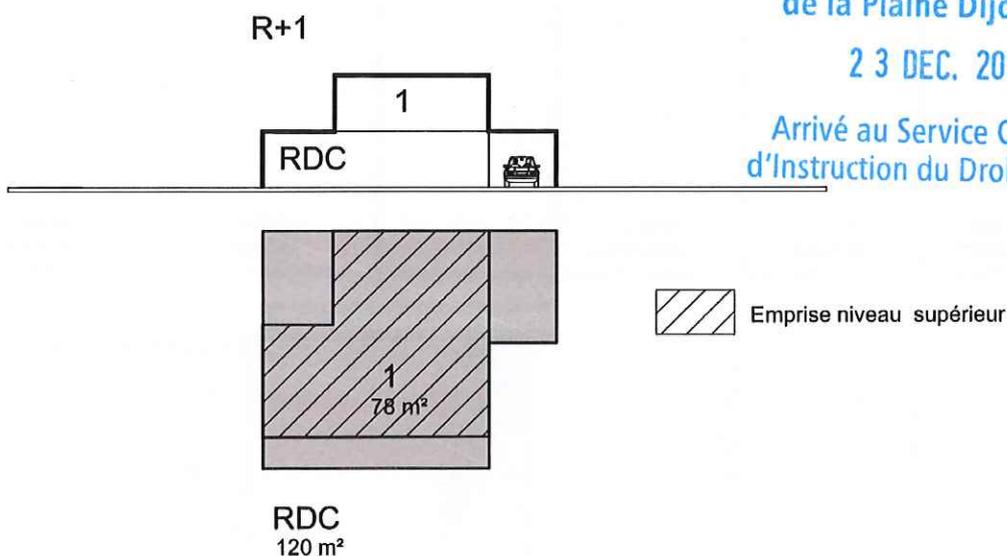
- **En cas de construction avec toiture terrasse**, à un niveau habitable plein avec possibilité d'un niveau supérieur partiel ne représentant pas plus de 70% de la surface d'emprise du rez-de-chaussée.

Emprise du niveau supérieur < ou = 70%
de l'emprise du rez-de-chaussée

Communauté de Communes
de la Plaine Dijonnaise

23 DEC. 2015

Arrivé au Service Commun
d'Instruction du Droit des Sols



Conformité : niveau supérieur \leq 84m²

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la Commune est complété par les dispositions suivantes :

Accroche de la construction à son contexte

Pour une meilleure insertion des constructions dans l'éco-quartier, il est demandé qu'au moins une des façades de la construction soit parallèle à une limite séparative interne du lotissement significative ou à la façade sur rue de desserte.

Toiture

Pour une harmonie des couleurs de toit, il est imposé des tuiles dans les tonalités foncées de type rouge/brun ou gris/noir avec une interdiction des jaunes/orangés.

23 DEC. 2015

Matériaux et couleurs

Façade

L'ornementation de la façade doit être d'expression simple. Les colonnes et chapiteaux sont interdits.

Les façades sur rue, quelle que soit leur orientation, devront comporter des ouvertures pour ne pas apparaître comme des murs pignons et participer ainsi à l'animation du paysage urbain de la rue.

Les façades auront principalement un enduit dans les variations du ton pierre claire.

Les coloris seront choisis suivant la palette de couleur ci-après ou dans des teintes claires similaires, sachant qu'il pourra être appliqué ponctuellement des teintes en contraste afin de souligner des éléments architecturaux.

Pour une harmonie des couleurs principales de façade, il est obligatoire de respecter la palette de couleur suivante :



Les bardages sont autorisés ponctuellement pour souligner des éléments architecturaux. Ils seront :

- Soit en bois naturel ou fibres de bois, avec un traitement naturel du bois type bois rétifé ou bois autoclave garantissant un bon vieillissement uniforme du bois,
- Soit en synthétique imitation bois de très bonne qualité et d'aspect, et alors les menuiseries seront en bois ou un teinte sombre dans des nuances de gris et noir (RAL 7016 Gris anthracite, RAL 7021 Gris noir, RAL 7026 Gris granit, RAL 9005 Noir foncé et

9011 Noir graphite), ou rouge bordeaux (RAL 3004 Rouge pourpre, RAL 3005 Rouge vin, RAL 3009 Rouge oxyde et RAL 3011 Rouge brun), ou marron foncé (RAL 8002 Brun de sécurité, RAL 8003 Brun argile, RAL 8007 Brun fauve, RAL 8011 Brun noisette, RAL 8012 Brun rouge, RAL 8015 Marron, RAL 8016 Brun acajou, RAL 8017 Brun chocolat, RAL 8019 Brun gris et RAL 8028 Brun terre).

RAL 7016	RAL 7021	RAL 7026	
			
Gris anthracite	Gris noir	Gris granit	
RAL 9005	RAL 9011		
			
Noir foncé	Noir graphite		
RAL 3004	RAL 3005	RAL 3009	RAL 3011
			
Rouge pourpre	Rouge vin	Rouge oxyde	Rouge brun
RAL 8002	RAL 8003	RAL 8007	RAL 8011
			
Brun de sécurité	Brun argile	Brun fauve	Brun noisette
RAL 8012	RAL 8015	RAL 8016	RAL 8017
			
Brun rouge	Marron	Brun acajou	Brun chocolat
RAL 8019	RAL 8028		
			
Brun gris	Brun terre		

Communauté de Communes
de la Plaine Dijonnaise
23 DEC. 2015
Arrivé au Service Commun
d'Instruction du Droit des Sols

Volets, portes et menuiseries extérieures

Les couleurs pastel non régionales (rose tendre, lavande ...) sont interdites tant pour les volets, portes que pour les menuiseries extérieures, le beige est autorisé, toutefois il est préconisé des coloris sombres.

Le nombre de couleurs est limité à 2.

Les gouttières et descentes d'eau devront être intégrées au mieux à la construction avec des teintes en harmonie avec les façades ou le toit.

Clôture

Dans l'esprit d'un éco-quartier, l'aménageur souhaite donner un aspect essentiellement végétal au traitement de la limite entre l'espace public et l'espace privé afin de qualifier de façon paysagère cette transition.

Clôtures sur rue

La clôture sur rue pourra être composée :

- Soit par barreaudage d'une hauteur maximale de 1,40 m posé sur la limite de propriété, doublé d'une haie vive arbustive composée d'au moins 3 essences pour éviter une uniformité et plantée à 0,70 m de la clôture. La distance se mesure à partir du tronc de l'arbre.

- Soit d'une plantation de haie vive arbustive composée d'au moins 3 essences pour éviter une uniformité et plantée à 0,70 m de la propriété, avec possibilité de la doubler par une clôture grillagée en retrait de 1,2 m de la limite de propriété.

Cette clôture grillagée, d'une hauteur maximum de 1,60 m, sera de couleur vert sapin et pourra être constituée de fils simple torsion ou de mailles rectangulaires soudées ou d'éléments rigides, galvanisés ou plastifiés.

La distance de 0,70 m tient compte de l'évolution des végétaux, qui, à maturité prennent de l'espace et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

L'entretien, et notamment la taille de la haie, est à la charge de l'acquéreur et il devra être régulier pour veiller à l'aspect soigné du quartier.

Toutefois, sur le pourtour des places de stationnement non closes avec potentiellement un léger retour en façade, la construction d'éléments maçonnés est autorisée en accompagnement de l'installation de portails et portillons. La hauteur totale desdits éléments n'excédera pas 1,60 m. La jonction avec la haie arbustive, le grillage ou le barreaudage devra être traité avec soin.

De même, les coffrets techniques (ERDF, GRDF) et boîte aux lettres, pourront être intégrés dans des éléments maçonnés, à charge de l'acquéreur, ils seront alors traités en harmonie avec les autres éléments maçonnés.

Les clôtures devront figurer dans le dossier du permis de construire.

Clôtures en limite de mail

Les clôtures en limite de mail devront être constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,60 m simple torsion, de couleur verte, plastifié ou galvanisé.

ARTICLE AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions suivantes:

Dans le cadre du respect de la règle de stationnement, une place extérieure sera obligatoirement non close et directement accessible depuis la voie publique.

L'aspect privatif de cette place peut être donné par un traitement différencié au sol, par exemple avec des pavés.

Sachant que toute place de stationnement couverte devra tenir compte dans sa conception de la praticité nécessaire à sa bonne utilisation dans le temps : accessibilité aisée, dimensionnement permettant une bonne ouverture des portes et le stockage d'autres moyens de déplacement évolutifs dans un parcours résidentiel tels les deux roues pour l'ensemble de la famille s'il n'est pas prévu dans une pièce spécifique.

L'objectif est d'interdire l'utilisation de la voirie pour le stationnement des véhicules des habitants en dehors des emplacements prévus, sachant que des parkings sont réalisés par l'aménageur à chaque accès du lotissement pour l'accueil des visiteurs.

ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions suivantes:

Les haies seront mixtes, composées d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies seront en port libre, une taille uniforme n'est pas recommandée. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2.00m, sauf émergence ponctuelle de quelques arbustes à grand développement en retrait de la clôture. Le pied de la haie sera traité en paillage afin de préserver l'humidité du sol et permettre un entretien minimal.

La plantation de Laurier palme, de Troène commun, de cyprès de Leyland et de Thuya est interdite.

Les pare-vues tissés en matière plastique de type filet en rouleau et cannisses en osier ou bambou sont interdits.

Les jardins privatifs seront plantés de 2 à 3 arbres adaptés à la largeur de la parcelle, dont obligatoirement au moins un arbre à fleur ou à fruit.
Les arbres ne doivent pas être trop hauts.

ARTICLE AU 14 – Possibilité maximales d'occupation du sol

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune est complété par les dispositions suivantes:

Communauté de Communes
de la Plaine Dijonnaise

23 DEC. 2015

Arrivé au Service Commun
d'Instruction du Droit des Sols

N° d'îlot	Surface (surface graphique)	Surface de plancher	Forme d'habitat autorisé
Ilot 1a	1 188	500	Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 2 lots de terrain à bâtir maximum
Ilot 1b	620	250	Habitat pavillonnaire Terrain à bâtir
Ilot 2a	1 085	460	Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 2 lots de terrain à bâtir maximum
Ilot 2b	1 621	690	Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 3 lots de terrain à bâtir maximum
Ilot 2c	410	200	Habitat pavillonnaire Terrain à bâtir
Ilot 2d	1 698	750	Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 3 lots de terrain à bâtir maximum
Ilot 2e	1 591	690	Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 3 lots de terrain à bâtir maximum
Ilot 2f	1 542	690	Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 3 lots de terrain à bâtir maximum
Ilot 2g	1 594	690	Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 3 lots de terrain à bâtir maximum
Ilot 3a	973	460	Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 2 lots de terrain à bâtir maximum
Ilot 3b	508	230	Habitat pavillonnaire Terrain à bâtir
Ilot 3c	2 658	1000	Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 4 lots de terrain à bâtir maximum
Ilot 3d	2 777	1250	Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 5 lots de terrain à bâtir maximum
Ilot 4a	5 971	2500	Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 10 lots de terrain à bâtir maximum
Ilot 4b	2 056	920	Habitat pavillonnaire Terrain divisible en 4 lots de terrain à bâtir maximum
Total	26 292 m²	11 280m²	

Les superficies des ilots données sont approximatives, elles seront ajustées avec le bornage.

Communauté de Communes
de la Plaine Dijonnaise

23 DEC. 2015