

11/02/2025
16:53:48



Nos/Réf : 01150RHO0225STE
Terranota Rhône

Collab. : Adresse Générale
Vos/Réf : 20230023 / 02051GRAF0225RHO
Pro/Acq : IBRAHIM MOHAMED Hussein et Ibtisam /
Adresse : 115 Avenue Maréchal Lyautey
DIJON (21000)
Ref Cad : BE 45 pour 4464m2

| Documents d'urbanisme | Zone(s) | Droit de préemption |
|--|---------|-----------------------------------|
| PLUi approuvé le 19/12/19 (Mod. 24/03/22 - Mod. simp. 28/03/24 - MàJ 23/07/24) | U | Droit de préemption urbain SIMPLE |

Droit de préemption

- Est soumis au DPU simple (L211-1 à L211-2 du CU)
- *N'est pas soumis au droit de préemption urbain renforcé*
- *N'est pas compris dans une zone de préemption délimitée au titre des Espaces Naturels Sensibles des départements*
- *N'est pas situé dans une zone de préemption sur les fonds de commerces, artisanaux, baux commerciaux*
- *N'est pas situé dans une zone de préemption délimitée au titre de la Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains*

Servitudes d'Utilité Publique

- PM1 - plan de prévention des risques naturels prévisibles et/ou miniers - L562-1 et 6 du C. env art 94 du C. minier - est concerné par un plan d'exposition aux risques naturels prévisibles et/ou minier et documents valant PPRN : PPR Multirisques de Mouvements de terrain et d'Inondation
- PT1 - transmissions radioélectriques : protection contre les perturbations électromagnétiques- L57 à L62-1 et R27 à R39 du C. P et CE - servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques
- T7 - extérieur des zones de dégagements- R244-1 du C. aviation - servitude d'établissement à demeure de certaines installations pouvant constituer des obstacles à la navigation aérienne

Servitudes d'Urbanisme

- Est situé dans zone de mixité de l'habitat afin de mettre en oeuvre une programmation de logements : Renforcement de la mixité
- Est situé dans une zone de fonctions urbaines (destinations et sous destinations) : centralité
- Est concerné par une hauteur au plan graphique
- Est situé dans une zone fixant des règles applicables aux implantations des constructions
- Est situé dans une zone fixant des objectifs minimums d'espaces verts et de végétalisations des projets
- Est concerné par une marge de recul : cf plan de zone
- Est un élément remarquable du patrimoine bâti et/ou naturel (L151-19 et 23 du CU) : continuité de nature à préserver - cf plan de zone
- *N'est pas concerné par un alignement (limites actuelles de la propriété)*
- *N'est pas concerné par un emplacement réservé*

Opérations

11/02/2025
16:53:48



- Est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : Environnement & paysage / Corridor est / aménagement
- *N'est pas situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC)*

Environnement

- *N'est pas situé dans un parc naturel régional*
- *N'est pas situé dans une zone de protection Natura 2000*

Observations, prescriptions particulières et autres

- Est situé dans un périmètre soumis au Règlement Local de Publicité communal ou intercommunal (RLP / RLPi)
- Est situé dans une zone de remontée de nappe : pas de débordement nappe ni inondation cave
- Est situé dans un secteur de stationnement
- Est situé dans un secteur de desserte par le tramway et les gares
- Est situé dans un site UNESCO (Les climats du Vignoble de Bourgogne) : Zone écrin du bien
- Est situé dans le périmètre d'une voie bruyante
- Est situé dans un périmètre archéologique : Zone de présomption de prescription archéologique (périmètre de la commune - seuil de 1 000m²)
- Est situé dans une zone de sismicité : Très Faible (1)
- Est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 1
- A voté la taxe communale forfaitaire sur les cessions de terrains nus (art.1529 du CGI)
- Est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux : Aléa moyen
- Est situé dans un zonage d'eaux pluviales : Zone urbaine soumise aux prescriptions
- Est situé sur un site pollué ou potentiellement pollué : Site n° SSP 3798010 / Site n° SSP 3798143
- *N'est pas concerné par un risque minier*
- *N'est pas situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme : La zone n'étant pas délimitée par un arrêté préfectoral*
- *N'est pas situé dans une zone contaminée par la mэрule ou susceptible de l'être à court terme : La zone n'étant pas délimitée par un arrêté préfectoral*

A Fraisses, le mardi 11 Février 2025





Nos/Réf : 01150RHO0225STE
Terranota Rhône

Vos/Réf : 20230023 / 02051GRAF0225RHO
Adresse : 115 Avenue Maréchal Lyautey
DIJON (21000)
Ref Cad : BE 45 pour 4464m2

Zone(s)

U : La zone Urbaine (U) concerne l'essentiel du tissu urbain existant et équipé. La zone urbaine est divisée en secteurs afin de s'adapter aux enjeux spécifiques des quartiers.

Le découpage en secteurs permet de moduler la règle générale au sein des différents articles du règlement, représentés le cas échéant au travers d'un plan thématique. Certains secteurs sont indiqués sur les plans thématiques pour répondre à un enjeu spécifique au travers d'une règle particulière.

Droit de préemption

DPUS : Il s'agit d'une faculté permettant à une collectivité d'acquérir un bien en priorité, afin de répondre à des objectifs d'intérêt général.

Servitudes d'Utilité Publique

PM1 : Résulte de l'approbation des plans de prévention des risques prévisibles (concerne l'ensemble des risques naturels), dont les plans d'exposition aux risques, les plans de surfaces submersibles, les périmètres de risques valant PPRN et les plans de prévention des risques miniers (PPRM).

PT1 : Servitude qui vise à protéger les centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques pouvant provenir du fonctionnement de certains équipements.

T7 : Elle s'applique en dehors des zones de dégagement pour des installations qui pourraient constituer des atteintes à la navigation aérienne en raison de leur hauteur.

Servitudes d'Urbanisme

Implantation des constructions : Le règlement fixe des règles sur l'implantation des constructions à respecter. A ce titre, il peut être porté au document graphique une ligne continue où les constructions devront s'implanter en continu le long de cette ligne. Il peut exister une discontinuité obligatoire qui est une zone de transition et où les constructions devront s'implanter en retrait des limites.

Marge de Recul : Recul minimum imposé le long des voies et emprises publiques. Toute construction devra être réalisée en respectant la distance de retrait fixée par le règlement.

Éléments remarquables : Éléments architecturaux et/ou de paysages à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier. Il convient de se rapprocher de la mairie avant toute intervention sur le bien.

Opérations

OAP : Définit les dispositions générales d'une stratégie d'aménagement à l'échelle d'un secteur. Elle peut structurer des opérations qui portent sur l'habitat, les transports, les déplacements, l'environnement.

Environnement

Néant

Observations, prescriptions particulières et autres

Règlement local de publicité communal ou intercommunal (RLP / RLPi) : Le règlement local de publicité (RLP) permet d'adapter localement certains points de la réglementation nationale applicable aux publicités, enseignes et préenseignes. Il est un document d'urbanisme élaboré à l'échelle communale ou intercommunale et approuvé par le conseil municipal ou le conseil communautaire.

Secteur de stationnement : Le règlement du PLU peut mettre en œuvre une politique de stationnement afin d'améliorer la qualité de l'air en encourageant le report modal, optimiser l'utilisation des places de stationnement ou encore diminuer l'impact du stationnement sur l'imperméabilisation des sols et l'effet d'îlot de chaleur. A cette fin, le règlement définit le nombre de stationnement pour véhicules motorisés et pour vélo à réaliser dans les différentes opérations.

Voies Bruyantes : Les infrastructures de transports terrestres peuvent être classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent. Les normes d'isolement acoustique de façade de toute construction érigée dans le secteur de nuisance sonore varient en fonction de la catégorie.

Archéologie : Les zones de présomption de prescription archéologique ont pour but de préserver le patrimoine archéologique sensible. A l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, le préfet de région peut émettre des prescriptions d'archéologie préventive durant un délai d'un mois pouvant être prorogé d'un mois supplémentaire.

Sismicité : Le zonage divise le territoire national en 5 zones de sismicité : Zone 1 où il n'y a pas de prescription particulière ; Zones 2 à 5, où les règles de construction parasismiques sont applicables aux bâtiments et infrastructures.

Radon : Il s'agit d'un gaz radioactif d'origine naturelle. Une cartographie du potentiel radon classe les communes en 3 catégories (1 : faible, 2 : moyen, 3 : fort). Une vigilance est demandée pour mettre en place des mesures d'étanchéité et de renouvellement de l'air intérieur.

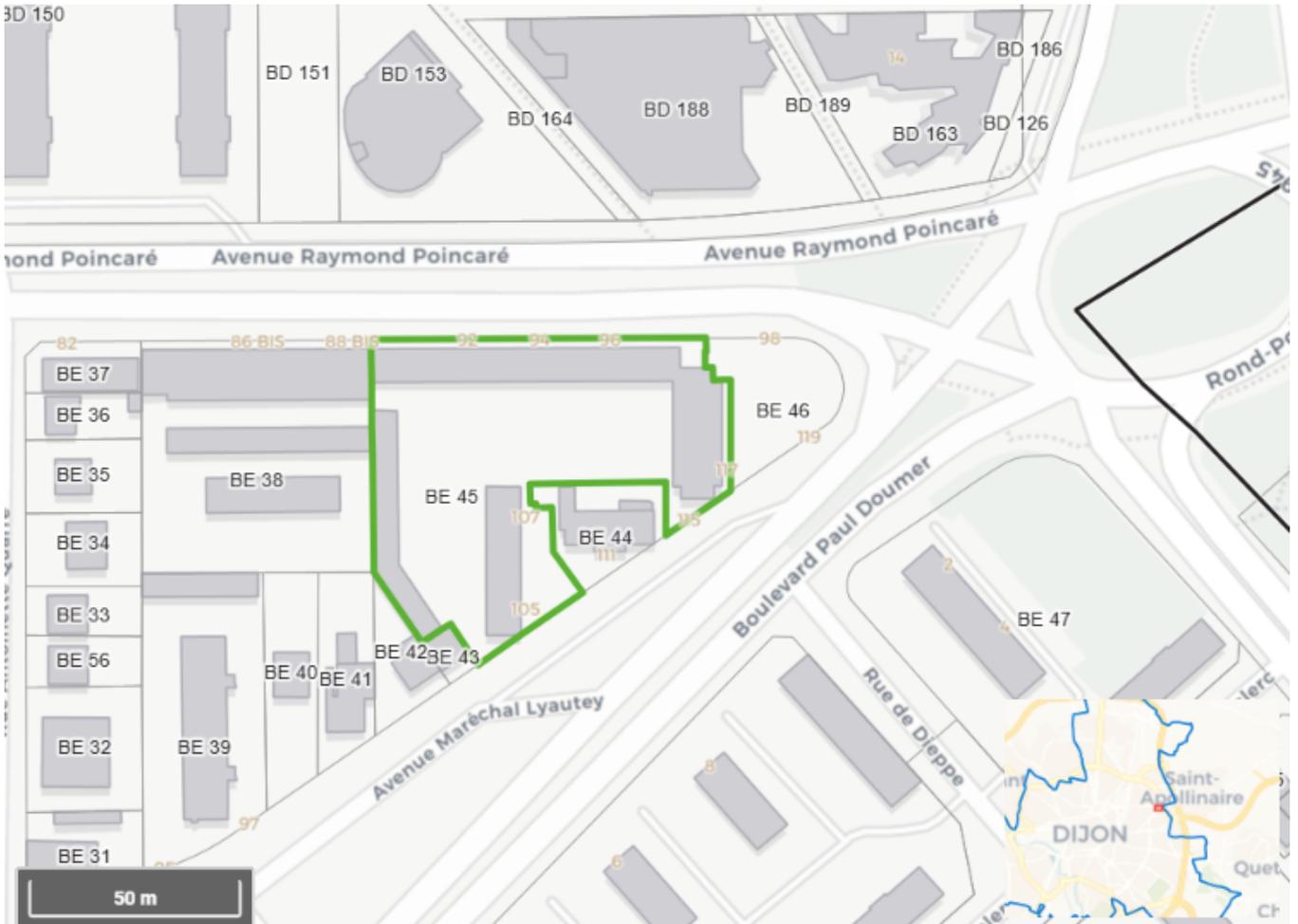
TAB 1529 du CGI : La taxe est applicable lors de la première cession à titre onéreux du terrain, depuis son classement en zone constructible, au cours des 18 dernières années. Il existe différentes exonérations possibles.

Retrait-Gonflement des sols argileux : Ils ont la capacité à prendre ou perdre du volume selon les intempéries ou les périodes de sécheresse. Ces variations peuvent être suffisamment importantes pour endommager les bâtiments.

Zonage Pluvial : Outil de gestion des eaux pluviales qui permet d'organiser les diverses actions à mener en vue de réduire le ruissellement d'eau de pluie dans le zonage concerné.

Site pollué ou potentiellement pollué (bases de données BASOL et BASIAS) : BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services) recense l'ensemble des sites pollués ou jugés susceptibles d'être pollués. Elle permet d'obtenir une liste de sites inventoriés à partir d'archives communales, mais elle ne présume en aucun cas de l'existence d'une pollution avérée. BASOL est une base de données complémentaire à BASIAS qui recense l'ensemble des sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, connus de l'Etat et appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

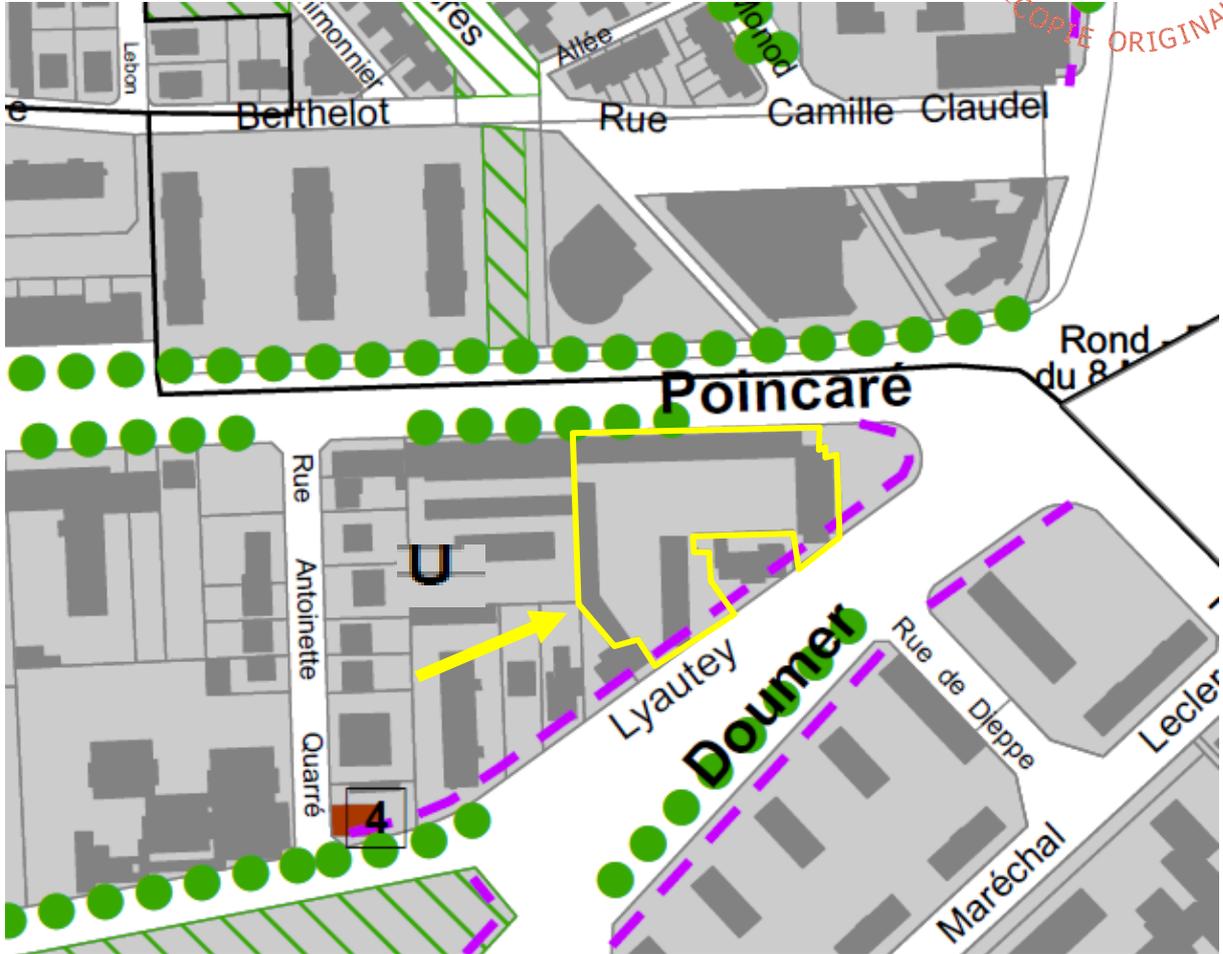
Nos/Réf : 01150RHO0225STE
Terranota Rhône
Vos/Réf : 20230023 / 02051GRAF0225RHO
Adresse : 115 Avenue Maréchal Lyautey
DIJON (21000)
Ref Cad : BE 45 pour 4464m²



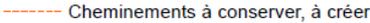
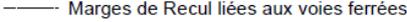
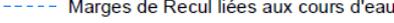
Parcelles

115 Avenue Maréchal Lyautey 21000 DIJON

| INSEE | Préfixe | Section | Numéro | Contenance | Lieu-dit |
|-------|---------|---------|--------|------------|----------|
| 21231 | | BE | 45 | 4464 | |



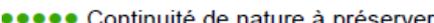
ZONES

-  U
-  AU
-  A
-  Ap, Apv
-  N
-  Np, Npe, Npj
-  Nc
-  Cheminements à conserver, à créer
-  Marges de Recul
-  Marges de Recul liées aux voies ferrées
-  Marges de Recul liées aux cours d'eau
-  Sites de Projets
-  Sites de Projets économiques et métropolitains
-  Emplacements réservés

PATRIMOINE D'INTÉRÊT LOCAL

-  E1 Edifices métropolitains remarquables
-  I Eléments et édifices remarquables
- Ensembles urbains :
-  EM1 Ensembles métropolitains
-  EC1 Ensembles communaux

PAYSAGE ET NATURE

-  Espace d'Intérêt Paysager et Ecologique (EIPE)
-  Espaces Boisés Classés (EBC)
-  Terrains cultivés en zone urbaine
-  Continuité de nature à préserver
-  Continuité de nature à créer
-  Arbres isolés
-  Plans d'eau
-  Cours d'eau