

Annexe 2 à la convention de mise à disposition Entre la Ville de Dijon et l'Association « Les Lentillères »

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES AU PLAN DE ZONAGE

Disposition générale

Sur l'ensemble du site objet du présent règlement, les arbres de moyen ou grand développement doivent être conservés, sauf en cas de danger imminent ou attesté par une étude phyto-sanitaire.

Les cheminements ouverts à tous ou réservés à l'association gestionnaire du site sont autorisés.

Les cheminements repérés comme « Cheminement principal à conforter » sur le plan annexé au présent règlement doivent rester ouverts et être accessibles aux PMR.

Article 1_ Zone de constructions légères

Article 1.1_Structures démontables ou transportables de type « Tiny House »

Indépendamment des constructions repérées sur le plan en tant que constructions préexistantes et principales auto constructions, **seules sont autorisées** les structures démontables ou transportables de type « Tiny House » répondant à la définition de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme et s'intégrant bien dans l'environnement.

Elles sont admises uniquement si elles répondent à l'un des 3 cas ci-dessous:

- 1.1.1 Constructions existantes sur le site le jour de la visite le 26/11/25 et situées dans la zone de constructions légères repérée au document graphique ;
- 1.1.2 Constructions existantes en dehors de la zone de constructions légères sur le site le jour de la visite le 26/11/25 et déplacées en zone de constructions légères.
- 1.1.3 Cas particulier des caravanes et cabanes

Toute nouvelle installation de caravanes et abri précaire (non présente sur le site le 26/11/25) est interdite.

Les caravanes et abris précaires susceptibles de constituer un hébergement et existant sur l'ensemble du site objet de la convention le jour de la visite le 26/11/25 devront être remplacés par des constructions répondant aux dispositions du 1^{er} alinéa de l'article 1.1. et localisées dans une « zone de constructions légères ».

Chaque caravane remplacée doit être évacuées dès la mise en service de la construction légère la remplaçant et au plus tard dans le délai fixé par la convention.

Article 1.2_Raccordement aux réseaux

Indépendamment des constructions repérées sur le plan en tant que constructions préexistantes et principales auto constructions, Il ne sera autorisé aucun raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ou à un dispositif individuel d'assainissement.

Article 2 _Zone d'agroécologie

Il s'agit d'une zone ayant vocation à accueillir uniquement les fonctions liées à toute forme d'agriculture / agroécologie y compris maraîchage, jardins collectifs ou individuels, cultures de céréales ou légumineuses, petits fruits, permaculture, élevages (ruches) etc. à l'exclusion de toute forme d'habitat ou d'hébergement.

Les structures essentielles pour l'agriculture (zones et abris de stockage, ateliers, serres, poulaillers, compostage, etc.) sont autorisées dans ces zones ainsi que des aménagements visant à favoriser la biodiversité (haies, petites zones sauvages, mares, etc.).

Article 3_ Zone de vergers

Il s'agit de zones ayant vocation à accueillir des vergers, à l'exclusion de toute forme d'habitat ou d'hébergement. Les plantations d'arbres fruitiers peuvent être combinées avec des espaces d'agrément tels que définis à l'article 5 et/ou des aménagements visant à favoriser la biodiversité.

Article 4_ Zone de bosquets

Il s'agit de zones caractérisées par leur couverture arborée, à l'exclusion de toute forme d'habitat ou d'hébergement, avec possibilité de production de plantes comestibles ou médicinales (de type jardin-forêt) et d'utilisation du bois ou d'autres activités permettant de promouvoir la biodiversité.

Article 5_ Zone d'agrément

Il s'agit d'une zone aménagée pour l'accès de publics, à l'exclusion de toute forme d'habitat ou d'hébergement, où s'exercent des activités récréatives (artistiques, sportives, culturelles, ...).

Cette zone peut également avoir une fonction de production agroalimentaire telle que définie à l'article 2 relatif à l'agroécologie.

Article 6_ Bâtiments existants

6.1_ Maisons Préexistantes

Les maisons préexistantes à l'installation des actuels occupants du site sont repérées au document dénommé « annexe 1 à la convention de mise à disposition – Plan de zonage ».

Leur extension est admise dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante le jour de la visite le 26/11/25 et en deux étapes d'extension au maximum.

Raccordement aux réseaux publics :

Les maisons préexistantes repérées dans l'annexe visée ci-dessus doivent être raccordées au réseau d'eau potable et à un dispositif d'assainissement réglementaire.

6.2_ Principales auto constructions

Les constructions réalisées par les actuels occupants du site sont repérées sous le terme « auto constructions » dans le document dénommé « annexe 1 à la convention de mise à disposition – Plan de zonage ».

Leur extension est admise dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante le jour de la visite le 26/11/25 et en deux étapes d'extension au maximum.

Raccordement aux réseaux publics :

Les principales auto constructions repérées dans l'annexe visée ci-dessus doivent être raccordées au réseau d'eau potable et à un dispositif d'assainissement réglementaire.

6.3_Potentiel ERP

Les constructions mentionnées sous le terme « potentiel ERP » dans le document dénommé « annexe 1 à la convention de mise à disposition – Plan de zonage » sont des bâtiments existants sièges d'activités collectives et dont la transformation en ERP est possible.

Leur extension est admise dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante le jour de la visite le 26/11/25 et en deux étapes d'extension au maximum.

Raccordement aux réseaux publics :

Lesdites constructions repérées dans l'annexe visée ci-dessus doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Article 7 : Secteur de reconstitution potentielle d'ERP

Sont autorisées, en plus des constructions existantes et repérées comme constructions préexistantes, principales auto constructions et potentiel ERP :

- Les constructions destinées à reconstituer la cantine et le four à pain actuellement situés dans le secteur de 1,14 hectare et devant être supprimés et la transformation de la grange rose en ERP.

Raccordement aux réseaux publics :

Ces reconstitutions devront être implantées de façon à être facilement raccordées aux réseaux publics, les raccordements étant obligatoires.

Article 8 : Interface avec le secteur d'1,14 ha destiné à l'extension du projet d'aménagement urbain des Maraichers

Dans cette interface repérée sur le plan par le symbole « Zone tampon : Largeur 4m + 4m », aucune construction ne sera édifiée à moins de 4m de la limite du terrain mis à la disposition de l'association par la ville de Dijon.

Code de l'urbanisme Article R 111-51 : *Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.*