

# **U** ZONE URBAINE

# **CHAPITRE 1**

# **PROGRAMMATION**

**ARTICLE 1  
FONCTIONS URBAINES**

**ARTICLE 2  
MIXITÉ DE L'HABITAT**

**ARTICLE 3  
STATIONNEMENT**

# ARTICLE 1

## FONCTIONS URBAINES

### L'ESPRIT DE LA RÈGLE

L'article 1 « Fonctions urbaines » vise à réglementer les occupations du sol et les destinations des constructions au travers de la délimitation de secteurs spécifiques au plan des fonctions urbaines :

- **les secteurs de mixité** correspondent aux tissus urbains à dominante résidentielle sur lesquels une mixité des fonctions est possible dans l'optique de rapprocher emplois, habitat et services de proximité. Certaines activités y sont toutefois admises sous condition pour limiter les conflits d'usages et assurer un cadre de vie agréable aux riverains. Les formats commerciaux y sont réglementés afin d'orienter les implantations vers les secteurs de centralité.
- **les secteurs de centralité** sur lesquels une mixité des fonctions, un développement des services de proximité et une animation commerciale sont recherchés. Ils correspondent aux centres-villes et centres-bourgs, aux quartiers de grands ensembles équipés et aux faubourgs animés de Dijon.
- **les secteurs de mutation** correspondent aux tissus d'entrées de villes orientés principalement vers l'activité et pour lesquels une évolution vers un tissu mixte, comprenant de l'habitat, est souhaité. Afin d'assurer des transitions qualitatives, les opérations d'ensemble sont privilégiées et l'urbanisation individuelle diffuse limitée. La création de grands formats commerciaux y est limitée.
- **les secteurs d'activités** correspondent aux zones d'activités et de grands équipements. Le règlement prévoit des dispositions spécifiques au regard de la vocation principale des secteurs :
  - d'équipements métropolitains, tertiaires et technologiques indicés **E**, pour lesquels des synergies entre activités et équipements sont recherchées, notamment autour des filières d'excellence
  - à vocation mixte, indicés **M**, regroupant moyennes surfaces commerciales, artisanat, petites industries, bureaux et services,
  - à dominante industrielle et de production, indicés **I**, ou commerciale indicés **C**, pour lesquels les spécificités des zones sont à préserver en évitant le mitage et les conflits d'usages entre les différents secteurs d'activités.
  - spécifiques, indicés **S**, regroupant les secteurs d'équipements en dehors des tissus urbains constitués et les installations nécessaires aux grandes infrastructures de transport ou au fonctionnement urbain (gestion des déchets, des eaux, de l'énergie...).

### Dispositions générales

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans l'ensemble de la zone U.
- Dans l'ensemble de la zone U, l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol sont interdites.
- Dans l'ensemble de la zone U sont autorisées sous conditions particulières :
  - les constructions nouvelles, visées aux articles L. 111-18-1 et 111-19-1 du code de l'urbanisme, à usage commercial, industriel et d'entrepôt ainsi que les parcs de stationnement couverts accessibles au public, à condition de faire l'objet de prescriptions environnementales renforcées ;
  - l'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs à condition d'être situés sur des terrains spécifiquement aménagés à cet effet ;
  - toutes constructions ou installations portant périmètre de recul à condition d'être situées au sein d'un secteur «activités» et de ne pas engendrer un périmètre de recul ou son extension sur les autres secteurs du plan des fonctions urbaines ;
  - toutes installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la législation SEVESO à condition d'être situées au sein d'un secteur «activités» indicé **I**, à dominante industrielle et de production et de ne pas engendrer un périmètre de recul ou son extension sur les autres secteurs du plan des fonctions urbaines.
- Dans les secteurs spécifiques indicés **S**, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics, compatibles avec les équipements présents sur le secteur. Sur les terrains de l'ancienne base aérienne 102, sont également autorisées toutes les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aéroport Dijon-Bourgogne et de l'école de gendarmerie, ainsi que les constructions correspondant aux destinations «autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire» et «restauration».

- S'ajoutent à ces dispositions générales, les dispositions suivantes relatives aux secteurs délimités au plan des fonctions urbaines. La liste des destinations et sous-destinations autorisées, interdites ou autorisées sous condition au sein de chaque secteur, figure dans le tableau suivant.

<b>Destination et sous-destination</b>	<b>Mixité</b>	<b>Centralité</b>	<b>Mutation</b>	<b>Activités</b>
<b>Exploitation agricole et viticole</b>	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée
<b>Exploitation forestière</b>	interdite	interdite	interdite	autorisée
<b>Habitation</b>	autorisée	autorisée	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	autorisée sous conditions	autorisée	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions
<b>Restauration</b>	autorisée	autorisée	autorisée	autorisée en secteur indicé <b>(C, M et I)</b>
				autorisée sous conditions en secteur indicé <b>(E)</b>
<b>Commerce de gros</b>	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée en secteur indicé <b>(M, I et C)</b>
				interdite en secteur indicé <b>(E)</b>
<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	autorisée	autorisée	autorisée	autorisée
<b>Hôtels Autres hébergements touristiques</b>	autorisée	autorisée	autorisée	autorisée
<b>Cinéma</b>	interdite	autorisée sous conditions	interdite	interdite
<b>Équipement d'intérêt collectif et service public</b>	autorisée	autorisée	autorisée	autorisée
<b>Industrie</b>	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée en secteur indicé <b>(I et M)</b>
				autorisée sous conditions en secteur indicé <b>(E) et (C)</b>
<b>Entrepôt</b>	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée sous conditions	autorisée en secteur indicé <b>(I, C et M)</b>
				autorisée sous conditions en secteur indicé <b>(E)</b>
<b>Bureau</b>	autorisée	autorisée	autorisée	autorisée
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	interdite	autorisée sous conditions	interdite	interdite

## **Destinations et sous destinations soumises à conditions particulières**

---

- Les sections suivantes détaillent les dispositions à respecter pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions au sein de chaque secteur du plan des fonctions urbaines.

### **Secteurs de mixité**

---

#### **Exploitation agricole et viticole, commerce de gros, industrie, entrepôt**

- Les constructions ne portant pas périmètre de recul sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

#### **Artisanat et commerce de détail, commerce de gros, entrepôt**

- Les changements de destination sont autorisés ainsi que les constructions nouvelles dans la limite de :

- 1 200m<sup>2</sup> de surface de plancher à Dijon,
- 600m<sup>2</sup> dans les autres communes.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, dédiée à cette sous-destination, dont la surface de plancher initiale est supérieure au seuil fixé ci-dessus, une augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi sera admise sur le ténement, dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

### **Secteurs de centralité**

---

#### **Exploitation agricole et viticole, commerce de gros, industrie, entrepôt**

- Les constructions ne portant pas périmètre de recul sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

#### **Cinéma, centre de congrès et d'exposition**

- Les constructions nouvelles, extensions et changements de destination ne sont autorisés que dans les secteurs de centralité du cœur de Métropole.

#### **Développement de la mixité des fonctions**

- Une attention devra être portée lors de l'élaboration des projets sur la pertinence, au regard du contexte urbain environnant, de développer des rez-de-chaussée actifs (commerces, services, bureaux, équipements...) dans les opérations à dominante résidentielle ou de développer des fonctions complémentaires (habitat, bureaux...) dans les opérations à dominante commerciale.

Est également à considérer le caractère modulable des locaux situés en rez-de-chaussée afin de permettre des changements de destination ultérieurs entre activités et habitat.

### **Secteurs de mutation**

---

#### **Habitation**

- Les constructions nouvelles et changements de destinations sont autorisés selon les 2 conditions cumulatives suivantes :

- une surface de plancher minimum de 150m<sup>2</sup> ;
- et la création d'au moins 5 logements.

Dans tous les cas, l'extension des logements existants à la date d'approbation du PLUi est autorisée.

- Sont également autorisées les constructions destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement d'une activité, à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités et que sa superficie soit inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Exploitation agricole et viticole, commerce de gros, industrie, entrepôt**

- Les constructions ne portant pas périmètre de recul sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

## **Artisanat et commerce de détail**

- Dans tous les cas, les constructions nouvelles sont autorisées à condition :
  - d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble comprenant des habitations,
  - ou de comprendre, sur le même tènement, une fonction complémentaire relevant de l'équipement d'intérêt collectif et services publics, du bureau ou de l'habitation. Ces deux dernières destinations seront préférentiellement développées « en étage » et devront représenter une surface de plancher supérieure ou égale à la moitié de la surface de plancher affectée à la sous-destination artisanat et commerce de détail.
- Les changements de destination sont autorisés ainsi que les constructions nouvelles dans la limite de 1 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, dédiée à cette sous-destination, dont la surface de plancher initiale est supérieure au seuil fixé ci-dessus, une augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi sera admise sur le tènement, dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

- Au sein des sites de projet délimités aux documents graphiques, lorsqu'un aménagement urbain cohérent et fonctionnel est proposé sur des parcelles contigües, sont autorisés, en sus des changements de destination et des constructions nouvelles selon les critères ci-dessus mentionnés, les transferts d'activités existantes au sein de l'emprise du secteur de projet. La surface de plancher existante et transférée pourra être augmentée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi, sans dépasser 300m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

## **Secteurs d'activités**

---

### **Habitation**

- L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement d'une activité sont autorisées à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités et que sa superficie soit inférieure ou égale à 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les hébergements sont autorisés dans les secteurs indicés **E** sous réserve d'être en lien avec les activités et équipements du secteur (exemple : résidence universitaire ou chercheurs à proximité des établissements d'enseignement supérieur, résidence seniors médicalisée à proximité d'un établissement de santé,...).

### **Restauration**

- Dans les secteurs indicés **E**, les constructions nouvelles et changements de destination sont autorisés sous réserve :
  - d'être accessoires d'une activité principale située sur le même tènement ;
  - ou d'être implantés au sein d'une construction relevant des destinations «Bureau» ou «Équipement d'intérêt collectif et service public» et de disposer d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup>.

Cette disposition ne s'applique pas au sein des sites de projet. La sous-destination «restauration» y est autorisée sans condition.

## **Artisanat et commerce de détail**

- Dans les secteurs indicés **M**, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de répondre aux deux conditions suivantes :

- de disposer d'une surface de plancher inférieure ou égale à la surface de plancher existante sur le tènement à la date d'approbation du PLUi (démolition-reconstruction et regroupement parcellaire)
- et de ne pas dépasser 1 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les extensions sont autorisées dans la limite d'une augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les changements de destination vers la sous-destination artisanat et commerce de détail sont autorisés sous réserve :

- d'être accessoires d'une activité principale située sur le même tènement ;
- ou d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction relevant des destinations «Bureau» ou «Équipement d'intérêt collectif et service public» et de disposer d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

- Dans les secteurs indicés **C**, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de disposer d'une surface de plancher inférieure ou égale à la surface de plancher existante sur le tènement à la date d'approbation du PLUi (démolition-reconstruction et regroupement parcellaire).

Les extensions sont autorisées dans la limite d'une augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Dans les secteurs indicés **E** et **I**, les constructions nouvelles et changements de destination sont autorisés sous réserve :

- d'être accessoires d'une activité principale située sur le même tènement ;
- ou d'être implantés en rez-de-chaussée d'une construction relevant des destinations «Bureau» ou «Équipement d'intérêt collectif et service public» et de disposer d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>.

Les extensions sont autorisées dans la limite d'une augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Industrie**

- Dans les secteurs indicés **C**, les constructions nouvelles et changements de destination sont autorisés sous réserve d'être accessoires d'une activité principale et d'être situés sur le même tènement.

- Dans les secteurs indicés **E**, les constructions nouvelles et changements de destination sont autorisés sous réserve :

- d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- et d'être accessoires d'une activité principale située sur le même tènement.

## **Entrepôt**

- Dans les secteurs indicés **E**, les constructions nouvelles et changements de destination sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.