

**Communauté urbaine – Grand Dijon**  
**Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Quetigny**  
**Phase arrêt de projet du PLU**  
**Eléments clés**

**Éléments de diagnostic**

Superficie de 819 ha

9 690 hab en 2012

4198 logements en 2012 dont :

4052 résidences principales (96,5 %)	27 résidences secondaires (0,7 %)	119 logements vacants (2,8 %)
40,9 % de logements individuels	58,6 % de logements collectifs	
68,3 % de propriétaires	30,8 % de locataires	

- 68,3 % des occupants sont propriétaires en 2012 (contre 75,1 % en 2007)
- 30,8 % de locataires en 2012 (24 % en 2007)
- 30 % de logements à loyer modéré au sein du parc actuel
- Si les objectifs quantitatifs de production de logements au titre du PLH 2009-2014 ont été en grande partie atteints dès le bilan à mi-parcours en 2012, les objectifs de production de logements à loyer modéré et en accession abordable n'ont pas été respectés à la suite de problématiques foncières sur la commune. Sur un objectif de création de 11 nouveaux logements publics à loyer modéré par an, seuls 7 logements ont été financés entre 2009 et 2012.
- Taille des ménages : 2,31 en 2012

Population active totale : 4 917 personnes  
 Nombre d'emplois sur la commune : 6 485

Le secteur des commerces et services représente ainsi 76 % de l'ensemble des établissements.

- Activité économique principalement concentrée sur 3 zones d'activités : zone commerciale des Charrières (ou Grand Marché, zone commerciale la plus grande de Bourgogne), zone artisanale du Champ aux métiers et zone industrielle de l'Europe
- Une zone d'activités en cours de développement entre les communes de Quetigny et Saint-Apollinaire : Ecoparc Dijon-Bourgogne (70 ha à urbaniser sur Quetigny)
- 6 sièges d'exploitations agricoles et 5 agriculteurs extérieurs exploitent sur Quetigny
- Équipements : gamme de services complète
- AEP : compétence du Grand Dijon déléguée à la Lyonnaise des Eaux. Eau en provenance de Poncey-lès-Athée et Couternon. Approvisionnement en mesure de satisfaire aux besoins du projet urbain
- Eaux usées : compétence du Grand Dijon déléguée à la SOGEDO. Zonage d'assainissement approuvé en 2006. Assainissement collectif séparatif essentiellement. STEP de Chevigny-Saint-Sauveur

- Eaux pluviales : compétence Grand Dijon. Infiltration et / ou rétention à la parcelle (article 4 du règlement du PLU)
- Transports, axes et déplacements : desserte par le réseau Divia : T1 et lignes L7 et B16
- Relief peu prononcé et paysage de plaine agricole offrant des vues dégagées
- Territoire essentiellement composé de terres agricoles (45%) qui entourent l'espace urbanisé
- De grands espaces verts urbains (123 ha) représentant 15 % de l'ensemble du territoire et 30 % de la surface urbanisée
- Trames verte intra-urbaine et périurbaine (coulée verte) et bleue le long des cours d'eau
- Risque d'inondation par remontée de nappe dans la partie nord est de la commune couverte par des terres agricoles
- Aléa retrait-gonflement des argiles moyen dans les secteurs résidentiels
- Nuisances sonores routière et aéronautique (PEB)
- Durant ces dix dernières années, près de 44 ha d'espaces agricoles ont été consommés dont 35 ha pour la construction des 450 pavillons des Allées Cavalières et 9 ha pour les équipements publics, le développement des activités économiques et de l'agriculture.

### **Perspective d'évolution**

- 10 000 habitants à horizon 2025 soit + 316 hab par rapport à 2009
- Besoin de 430 logements sur la période du PLU pour répondre à cet objectif démographique :
  - 380 logements en renouvellement urbain sur les secteurs « Centralité » et « Porte ouest du centre-ville »
  - 20 logements en dents creuses ou divisions parcellaires
  - 30 logements en résorption de vacance ou changement de destination
- Extension urbaine : aucune – le tissu urbain existant permet de répondre au besoin

Les études et réflexions engagées par la Commune ont permis d'élaborer un PADD qui s'organise sur 2 axes :

- Développer un éco centre-ville et limiter l'étalement urbain
- Poursuivre le développement de la ville équilibrée.

La Ville de Quetigny, soutenue par le Grand Dijon et l'Ademe Bourgogne, a souhaité mettre à profit ce moment clef de la réflexion et de la planification de son projet de territoire pour initier, dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial du Grand Dijon et de sa déclinaison communale via le volet énergie climat de son Agenda 21, une démarche pilote d'optimisation des thématiques énergie et climat dans son PLU. Cela se traduit dès l'axe 2 du PADD puis par une OAP thématique énergie-climat.

Le projet de PLU de Quetigny est concerné par 4 OAP :

- Les 2 premières OAP (« Affirmer une nouvelle centralité » et « Restructurer la porte ouest du centre-ville ») couvrent deux secteurs stratégiques pour le développement de Quetigny du fait de leur situation au cœur du tissu urbain constitué. La volonté d'affirmer un réel pôle de centralité majeur et identifiable susceptible de constituer d'une part, une polarité commerciale, sociale et culturelle à l'échelle de la commune et de renforcer d'autre part, l'identité propre de la ville à l'échelle de l'agglomération. L'objectif est de s'appuyer sur la dynamique engendrée par l'arrivée du tramway pour renforcer, développer et animer les espaces attenants afin d'offrir une centralité attractive à Quetigny et une véritable porte d'entrée ouest.

Ces deux secteurs accueilleront 380 logements dont 30 % de logements aidés (logements à loyer modéré et accession abordable).

- L'OAP thématique « Trame verte et bleue » se justifie pleinement par le caractère historique de Quetigny en tant que ville paysage. En effet, de nombreux espaces naturels, espaces verts, parcs et jardins sont présents sur le territoire communal. Outre leur préservation, il est indispensable d'assurer au maximum la continuité de ces espaces afin de constituer une véritable trame verte et bleue.

Cette trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame verte) qu'aquatiques (trame bleue).

- L'OAP thématique « Energie - climat » a pour objectif de définir les exigences attendues, complémentaires au règlement, en termes d'économies d'énergie et d'adaptation au changement climatique afin de concevoir une ville plus durable s'inscrivant dans une véritable transition énergétique. Elle s'applique aux seules zones urbaines de Quetigny.

### Autres éléments

Figurent également au plan de zonage :

- Des espaces boisés classés
- Des espaces verts urbains et des plantations d'alignement à conserver
- Des emplacements réservés au nombre de 9 et dont les principaux bénéficiaires sont la Commune, le Grand Dijon et Gaz de France
- Des secteurs de protection dans les zones de danger autour des canalisations de transport de gaz et de la chaufferie urbaine
- Des secteurs de mixité sociale

### Zonage

Zone	U					AU	A	N
	UA	UB	UC	UE	UZ	1AUE		
Surf (ha)	3,1	150,5	65,9	134,9	14,6	75,2	335,5	49,4

## Communauté urbaine – Grand Dijon

### Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Quetigny Phase arrêt de projet du PLU Synthèse

#### 1. Caractéristiques de la commune

---

(données issues de l'INSEE, annexes sanitaires et rapport de présentation)

##### 1.1. Territoire

- Canton de Chevigny-Saint-Sauveur
- Communauté urbaine – Grand Dijon
- Commune du SCoT du Dijonnais – 1ère couronne du pôle métropolitain

##### 1.2. Population

- 1er janvier 2013 : 9 752 habitants
- en 2012 : 9 690 habitants
- en 2007 : 9 598 habitants
- en 1999 : 9 409 habitants
- en 1990 : 9 230 habitants
- en 1975 : 4 596 habitants
- en 1968 : 1 219 habitants

##### *Évolution démographique*

- fort pic de croissance entre 1968 et 1975 (3 377 hab) et naissance de la ville nouvelle (développement des quartiers d'habitation des Huches, du Pré Bourgeot, des Herbues et de la Fontaine aux Jardins)
- évolution de la population très nettement portée par le solde migratoire jusqu'en 1990
- depuis 1990, l'augmentation de la population municipale repose essentiellement sur le solde naturel
- solde naturel positif depuis 1968 même s'il a tendance à diminuer en continu depuis cette date.

##### *Structure de la population*

- en 2008, près d'un quart de la population habitant la commune de Quetigny ne résidait pas sur la commune en 2003, ce qui représente 2 235 nouveaux arrivants sur cette période (27,2 % sur le Grand Dijon)
- l'évolution de la population par âge sur Quetigny entre 1999 et 2009 montre une nette augmentation de la part des 60 ans et plus qui a doublé (9 % en 1999 et 18,1 % en 2009) ce qui vient confirmer le vieillissement de la population. La part des 45-59 est la tranche d'âge la plus représentée sur Quetigny (22,1 %)  
Malgré cette tendance, la population de Quetigny reste particulièrement jeune. Le comparatif avec le Grand Dijon montre que la part des 0-30 ans est équivalente sur la commune et la Communauté urbaine, autour de 40 %.

##### 1.3. Habitat

- en 2012 : 4 198 logements

- en 2009 : 4 110 logements
- en 1999 : 3 552 logements
- 96,5 % de résidences principales en 2012 (4 052) – en augmentation depuis 2007 (3 830, soit + 222)
- 0,7 % de résidences secondaires en 2012 (27) – en augmentation depuis 2007 (+ 15)
- 2,8 % de logements vacants en 2012 (119) – en légère augmentation depuis 2007 (+ 29).

#### *Typologie des logements*

- 40,9 % du parc est constitué de maisons en 2012 (contre 39,1 % en 2007)
- 58,6 % du parc est constitué d'appartements (contre 60,4 %)
- 75 % de parc constitué entre 1946 et 1990 correspondant à la sortie de terre successive des Huches, du Pré Bourgeot, des Herbues, de la Fontaine aux Jardins et de la Place centrale
- parc de logements plutôt composé de logements de grande taille : les T4 et + représentent 63 % des résidences principales et ont eu tendance à croître durant les dernières années ; les petits logements sont plus faiblement représentés avec 17,6 % de T1-T2 des résidences principales (28,2 % sur le Grand Dijon).

#### *Statut d'occupation*

- 68,3 % des occupants sont propriétaires en 2012 (contre 75,1 % en 2007)
- 30,8 % de locataires en 2012 (24 % en 2007)
- 30 % de logements à loyer modéré au sein du parc actuel
- si les objectifs quantitatifs de production de logements au titre du PLH 2009-2014 ont été en grande partie atteints dès le bilan à mi-parcours en 2012, les objectifs de production de logements à loyer modéré et en accession abordable n'ont pas été respectés à la suite de problématiques foncières sur la commune. Sur un objectif de création de 11 nouveaux logements publics à loyer modéré par an, seuls 7 logements ont été financés entre 2009 et 2012.

#### *Taille moyenne des ménages*

- une évolution de la taille des ménages sur Quetigny qui suit la tendance nationale à la baisse
- entre 1968 et 2009, la taille des ménages est passée de 3,7 à 2,4 personnes et continue à diminuer : 2,31 en 2012
- ce chiffre est légèrement supérieur à celui constaté sur l'ensemble du Grand Dijon (2,0) et de la Côte d'Or (2,2)
- cette diminution est liée notamment aux phénomènes de décohabitation, de séparation et de vieillissement de la population.

#### *Rythme de construction*

- dynamique soutenue de la construction jusqu'en 2011 : entre 2007 et 2011, 367 logements ont été construits sur la commune, soit 73 logements/an
- dont 47 % de logements individuels et 53 % de logements collectifs
- deux secteurs d'urbanisation privilégiés : ZAC des Allées Cavalières et logements collectifs situés boulevard Olivier de Serres
- entre 2009 et 2012, seulement 18 logements ont été autorisés sur la commune, lié au fait que la commune pour des raisons juridiques et administratives n'a pas pu se rendre propriétaire des espaces de développement de l'urbanisation prévu au Nord et n'a pu par conséquent engager de nouvelles opérations de logements.

### **1.4. Emplois (2012)**

- Population de 15 à 64 ans : 6 728 personnes
- Population active : 73,1 % soit 4 917 personnes
- Population active occupée : 65 % soit 4 918 personnes
- Population active au chômage : 8,1 % soit 545 personnes
- 6 485 emplois sur la commune (6 799 en 2007)
- Les CSP les mieux représentées sont les employés (19,6 %), ce qui est le cas également pour le Grand Dijon. La part des ouvriers continue de décroître (environ 16 %) alors que la part des professions intermédiaires tend à augmenter (17 % environ). La part des cadres et professions intellectuelles supérieures est faible (7,4 %) contrairement au Grand Dijon (9,8 %). Les retraités représentent une part importante de la population (plus de 20 %) et leur part a fortement augmenté depuis 1999.
- Le secteur le plus développé est celui des commerces et services divers, avec 602 établissements, dont 261 dans le commerce. Le secteur des commerces et services représente ainsi 76 % de l'ensemble des établissements. En deuxième position on trouve le secteur de l'administration publique, avec 108 établissements, soit 14 % de l'ensemble.
- Activité économique principalement concentrée sur 3 zones d'activités : zone commerciale des Charrières (ou Grand Marché, zone commerciale la plus grande de Bourgogne avec plus de 260 enseignes et 122 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale structurée autour de l'hypermarché « locomotive » Carrefour), zone artisanale du Champ aux métiers et zone industrielle de l'Europe - une zone d'activités en cours de développement entre les communes de Quetigny et Saint-Apollinaire (écoparc Dijon-Bourgogne).
- Les zones d'activités existantes disposent de potentialités foncières de développement en renouvellement essentiellement.

### 1.5. Agriculture :

- L'agriculture reste importante à Quetigny bien que le nombre d'exploitations ait diminué au profit de leur agrandissement, conformément à la tendance générale.
- Sur les 819 ha du territoire communal, 368 sont des terres cultivées déclarées au titre de la PAC 2011.
- Sont présents 6 sièges d'exploitation sur la commune ; ils exploitent également sur 6 autres communes et 5 exploitants viennent d'autres communes.
- Un diagnostic a été réalisé par la Chambre d'Agriculture dans le cadre de la révision du PLU.

### 1.6. Equipements :

#### *Pôles de proximité*

- le pôle commercial de la Place Roger Rémond est le pôle commercial et de services de proximité de la commune
- le pôle commercial « terminus » joue le rôle d'hyper proximité pour les zones pavillonnaires avoisinantes avec une offre cohérente, une bonne visibilité et une accessibilité aisée.

#### *Équipements*

- la commune de Quetigny présente de nombreux équipements, variés, répondant aux besoins des habitants et adaptés à la taille de la commune
- néanmoins, les équipements sont dispersés autour d'un centre-ville élargi - il n'existe pas d'équipement structurant dans l'hypercentre, c'est-à-dire dans un rayon de 300 m autour des deux stations de tramway.

### *Équipements scolaires et petite enfance*

- enseignement primaire : la commune compte 5 groupes scolaires qui se répartissent en 14 classes de maternelle pour 347 élèves (moyenne de 25 élèves par classe) et 25 classes d'élémentaires pour 578 élèves (moyenne de 23 élèves par classe) en 2013
- enseignement secondaire : Quetigny compte un collège de près de 800 élèves, une Maison Familiale Rurale qui accueille 350 jeunes dont 50 apprentis et un lycée agricole
- accueil petite enfance : Quetigny dispose de 64 places en accueil collectif et d'une centaine d'assistantes maternelles (soit 250 places d'accueil individuel pour des enfants de moins de trois ans). Selon l'analyse des besoins sociaux réalisée par le CCAS de Quetigny, la capacité d'accueil collectif et individuel semble globalement permettre de satisfaire la demande.

## **1.7. Réseaux**

### *Alimentation en eau potable*

- compétence du Grand Dijon
- service d'alimentation en eau délégué à la Lyonnaise des Eaux jusqu'en avril 2021
- l'approvisionnement en eau potable est assuré par les captages d'eau de Poncey-lès-Athée et de Couternon dont la nappe de la Tille est classée en zones de répartition des eaux (ZRE) par arrêté préfectoral du fait d'un constat récurrent de tensions existantes sur la ressource en eau et sur le milieu naturel
- l'approvisionnement est en mesure de satisfaire aux besoins du projet urbain de la commune affiché par le projet de PLU.

### *Assainissement*

- compétence Grand Dijon
- système d'assainissement existant de type séparatif dont les eaux usées sont traitées à la station d'épuration de Chevigny-Saint-Saveur, de même que 7 autres communes de l'Est Dijonnais. Sa capacité, de 80 000 équivalents habitant, lui permet de suivre une augmentation du nombre de foyers. Seules les eaux usées collectées sur le secteur du CREPS de Mirande sont traitées à la station d'épuration de Dijon-Longvic
- zonage d'assainissement approuvé en décembre 2006
- quelques fermes et habitations (les fermes du Carcot, la Noge, du Moulin de Limprey, les deux habitations au Nord du territoire communal, le château situé près de la limite communal Est, le centre équestre, les jardins communaux, la déchetterie.) sont en assainissement autonome.

### *Eaux pluviales*

- compétence Grand Dijon
- le règlement favorise l'infiltration et / ou la rétention des eaux pluviales à la parcelle
- la récupération des eaux pour des usages non domestiques est recommandée.

### *Déchets*

- compétence Grand Dijon / Gestion concédée à Diveo (Véolia Propreté)
- production d'ordures ménagères relativement faible (220,9 kg/habitant/an en 2011 contre 252,12 pour le Grand Dijon)
- traitement des déchets assurés au centre de Dijon-Valmy (recyclage et incinération)
- déchetterie intercommunale qui bénéficie d'une fréquentation stable : 70.000 véhicules / an.

### *Principales infrastructures de transport et nuisances sonores*

- desserte viaire complète assurée par un réseau, la RD 107b (avenues de l'Université et du Château) en constitue l'axe structurant  
Les autres axes principaux sont la RD 107 (boulevard Jean Jaurès) et la RD125 (boulevard de l'Europe) qui permettent les liaisons avec l'autoroute A 39 au Sud de Quetigny, la RD700, au Nord de Quetigny, sur le territoire de Saint-Apollinaire et enfin la RD 108 (avenues du 8 mai 1945, du Stade, du Parc et route de Couternon).  
Le réseau de voirie secondaire permet de relier le centre-ville et les secteurs résidentiels.
- l'avenue de l'Université, le boulevard de l'Europe, le boulevard du Champs aux Métiers, le boulevard Jean Jaurès et le boulevard Oliver de Serres sont de catégorie 3, avec une bande de 100 mètres s'appliquant de part et d'autre du bord de la voie.  
L'avenue de Bourgogne, l'avenue du 8 mai 1945, l'avenue du Château, l'avenue du Stade, l'avenue Salvador Allende, le boulevard des Herbues, le boulevard du Grand Marché, la rue Pierre de Coubertin et le rond-point de l'appel du 18 juin sont classés en catégorie 4, avec une bande de 30 mètres s'appliquant de part et d'autre du bord de la voie.  
L'avenue du Parc est de catégorie 3 ou 4 selon les portions.
- le territoire communal est concerné, dans la partie Sud-Ouest, par le PEB lié à la BA 102.  
La partie du territoire impactée par la zone B est constituée du golf ainsi que des activités et bureaux du Parc du Cap Vert et de la ZI de l'Europe et n'accueille pas d'habitat et la zone C du PEB touche en partie les quartiers résidentiels de « la Fontaine-aux-Jardins » et de « Fontaine Village » ainsi que les activités de la ZI de l'Europe, des ZAC des Charrières et des Champs aux Métiers. Le PEB touche donc des secteurs déjà urbanisés et ne constitue pas une contrainte pour l'extension urbaine de Quetigny, sauf en cas d'extension de l'habitat en remplacement des zones d'activités à l'Ouest.

#### *Déplacement et transports :*

- réseau Divia : tramway T1 qui dessert le secteur du Cap vert, le Grand Marché ainsi que le centre-ville, deux lignes de bus L 7 et B16 qui permettent d'accéder aux quartiers d'habitations
- réseau Transco : la ligne 39 permet notamment de desservir le collège de Quetigny
- nombreux cheminements doux aménagés qui permettent d'accéder au centre-ville et aux équipements de proximité depuis les quartiers résidentiels périphériques.

#### *Desserte numérique :*

- réseau ADSL
- l'ensemble des foyers de Quetigny devraient être desservis par la fibre optique d'ici 2018.

### **1.8. Environnement :**

#### *Topographie*

- relief du site très peu prononcé avec une altitude moyenne de 230 m.

#### *Géologie, pédologie*

- territoire très largement marqué par le "complexe saumon du Dijonnais", de nature argileuse et imperméable. Cette caractéristique favorise en surface la présence de cours d'eau, à écoulement permanent ou non, localisés en fond de vallon
- absence de carrière.

#### *Hydrographie*

- la nature des sols décrite précédemment conduit à la présence d'une multitude de cours

d'eau : les principaux sont le Cromois, en partie enterré, la Mirande et le Bas-Mont. Les écoulements s'effectuent d'Ouest et Est et rejoignent la Norge qui se jette dans la Tille et conflue avec la Saône. Ces cours d'eau constituent des linéaires naturels pour le recueil des eaux pluviales. Ils ont un débit très faible et ont été sujets dans le passé aux débordements lors d'épisodes pluvieux, causant des inondations. Ainsi, plusieurs bassins de rétention ont été réalisés en bordure de l'urbanisation dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales du Grand Dijon.

- SDAGE du bassin Rhône- Méditerranée du 17 décembre 2009
- SAGE de la Tille en cours d'élaboration par l'établissement public territorial de bassin (EPTB) Saône et Doubs.

#### *Occupation du sol*

- territoire essentiellement composé de terres agricoles (45 %) qui entourent l'espace urbanisé
- peu de boisements subsistent hormis ceux existants en bordure des cours d'eau et dans les espaces urbanisés
- grands espaces verts urbains (123 hectares, près de 15 % de l'ensemble du territoire et plus de 30 % de la surface urbanisée). Ce patrimoine végétal remarquable est issu en grande partie du « parc habité » du centre-ville
- golf de Quetigny (59 ha soit 50 % des espaces verts de la commune)
- jardins familiaux (210 parcelles) pour une surface totale de 5,85 ha.

#### *Consommation foncière*

Durant ces dix dernières années, près de 44 ha hectares d'espaces agricoles ont été consommés dont :

- 35 ha pour la construction des 450 pavillons des Allées Cavalières (en cours de construction en 2002), ce qui équivaut à une densité de 13 logements par hectare. Cette densité est très faible par rapport à la densité brute minimale de 50 logements par hectare fixée par le SCOT
- 9 ha pour les équipements publics, le développement des activités économiques et de l'agriculture (parc d'activités du Golf, salle festive la Colline, bâtiments agricoles ... ).

#### *Paysage*

- paysages de plaines et dépressions cultivées de l'Est Dijonnais où dominant urbanisation et paysages de grandes cultures
- larges ouvertures visuelles et de nombreux points de vue sur le paysage
- 2 entités principales : la zone urbaine et la zone agricole
- quelques bosquets très réduits dans leurs dimensions et bien localisés ponctuant les vastes étendues agricoles.
- cours d'eau d'importance repérables par quelques alignements d'arbres qui bordent leurs rives d'une manière plus ou moins continue.

#### *Risques*

- risque sismique très faible
- 4 arrêtés de catastrophe naturelle pour des inondations et coulées de boues (1984, 1991 et 2003)
- risque d'inondation par remontée de nappe très élevée dans la partie Nord-Est du territoire communal en raison de la présence d'une nappe sub-affleurante. Ce secteur est occupé en partie par des terres agricoles. La majorité de la zone urbaine présente une sensibilité très faible
- aléa retrait / gonflement des argiles : l'aléa est moyen sur la majeure partie du territoire

communal, notamment sur la partie urbanisée. Sur le reste de la commune, l'aléa est faible. – 1 arrêté de catastrophe naturelle pour mouvement de terrain lié à la réhydratation des sols en 2004

- transport de matières dangereuses de surface ( RD 107, 107 b et 125) et souterrain (4 canalisations de transport de gaz)
- 1 servitude d'utilité publique relative à l'établissement des canalisations électriques
- 5 ICPE (Carrefour, Dalkia, Sanofi Winthrop Industrie, SPPH et la déchetterie)
- 1 site pollué : ancien site de BOURGOGNE DECAPAGE (décapage de métaux) qui était implanté dans la ZAC des Charrières.

#### *Patrimoine naturel, biodiversité*

- absence de protection réglementaire liée au milieu naturel.

#### *Trames verte et bleue :*

- les cours d'eau permanents de Quetigny constituent le seul enjeu cartographié par le SRCE, au titre de la sous-trame "eau". Néanmoins, ils ne sont pas qualifiés de réservoirs de biodiversité
- l'ensemble des espaces verts de la commune constitue un poumon vert en cœur de ville et contribue à la constitution d'une trame verte d'orientation Nord-Ouest / Sud-Est, suivant le Cromois.

Cette trame verte s'intègre dans un projet plus large à l'échelle du Grand Dijon, à savoir la trame verte de l'Est Dijonnais qui prévoit une « diagonale verte » entre Saint-Apollinaire et Chevigny-Saint-Sauveur, via Quetigny.

#### *Patrimoine bâti, archéologique :*

- le PLU inventorie et protège 9 ensembles de patrimoine bâti sur la commune : l'église Saint Martin, l'ancien presbytère, l'école des Cèdres, la Mairie, la ferme du Carcot et la ferme du Bois de Pierre
- 2 entités archéologiques connues : « la Motte », château médiéval sur lequel a été rebâti un château moderne et « la Chapelle », indice toponymique évoquant la présence d'édifice religieux.

## **1.9. Paysages urbains**

#### *Structure du bâti*

- jusqu'au milieu du XXe siècle, le village s'est peu développé puisqu'il comptait 300 habitants en 1959
- à partir des années 60, la commune de Quetigny connaît un développement rapide résultant d'une volonté politique forte et de la croissance dijonnaise. En effet, en quatre décennies, la commune passe de 300 à 10 000 habitants
- au début des années 60, la ville se dote d'un plan d'urbanisme répartissant le territoire communal en zones d'habitation, d'activités et agricole. Ce plan est accompagné d'un projet de développement d'un urbanisme « à visage humain » et ayant pour devise « un logement, un emploi, un arbre »
- dans les années 70, sont créés le quartier d'habitation de la Fontaine-aux-Jardins et la zone d'activités « le Champ-aux-Métiers » réservée aux artisans. Le quartier résidentiel de 308 logements « Quetignerot » est achevé. Durant cette période, la place centrale est aménagée
- la zone industrielle et commerciale des Charrières est créée en 1979. 70 000 m<sup>2</sup> de jardins familiaux sont également mis à la disposition des habitants

- les années 80 et 90 sont marquées par l'aménagement des quartiers résidentiels de Fontaines Village et du Grand Chaignet
- le dernier quartier réalisé est celui des « Allées Cavalières » (450 pavillons réalisés sur 35 hectares), puis l'opération située boulevard Olivier de Serres (98 logements collectifs en 2010) et l'opération d'habitat collectif située boulevard des Herbues.

#### *Projet de renouvellement urbain*

- l'approche retenue du PRU a consisté en la requalification des espaces publics et la rénovation du parc de logements sociaux à travers la réhabilitation et la sécurisation des halls d'entrée
- la démolition a été un mode d'intervention limitée (40 logements démolis et reconstruits sur le site)
- ces interventions ont été complétées par la réalisation de la porte urbaine du Pré Bourgeot et des opérations à venir comme le réaménagement de la place centrale...

#### *Espaces publics*

- plusieurs places mentionnées qui ne constituent pas des places au sens traditionnel du terme mais revêtent des formes multiples : la place centrale Roger Rémond qui occupe un coeur d'îlot d'habitat collectif, la place Albert Camus (traversée en diagonale par une rue), la place de l'abbé Picard (esplanade sous l'église), la place Théodore Monod (mairie), la place de Ronce Vitte, la place Isaac Newton et la place Hubert Curien et la place du Suchot (cour commune au coeur du lotissement du même nom)
- des espaces publics naturels : 3 parcs (Grand Chaignet, Henri Détang et les Cèdres) et deux jardins de proximité (le jardin du Pré Bourgeot et la plaine des aiguïsons).

#### *Entrées de ville :*

- 6 entrées d'urbanisation avec des caractéristiques bien distinctes :
  1. depuis Dijon sur la RD 107 : espace de transition fortement marqué par les infrastructures routières et par la présence du tramway où se mêlent l'activité économique et commerciale, l'activité agricole encore présente, les équipements structurants dont la piscine communautaire et des espaces boisés ;
  2. depuis Saint-Apollinaire sur la RD 125d : entrée structurée par le carrefour giratoire et marquée par des espaces tranchés entre l'espace agricole au Nord et la zone d'activités sur Quetigny. La perception de la zone d'activités est importante et parfois peu qualitative ;
  3. depuis Couternon sur la RD 108 : entrée peu structurée, marquée par une progression depuis la plaine agricole vers la zone urbaine du fait de la présence d'un hangar agricole, des jardins familiaux puis de la gendarmerie ;
  4. depuis Chevigny sur la RD 108 : entrée très structurée liée aux aménagements de voirie récents, au passage de « la Mirande » et à la présence des équipements collectifs de part et d'autre de la RD ;
  5. depuis Chevigny sur la RD 107 : entrée également très structurée liée aux éléments naturels (passage de « la Mirande », présence du Golf) qui lui assurent une qualité d'ensemble ;
  6. depuis la RD 107 b est particulière car interdite à la circulation automobile : elle constitue une liaison « verte » intercommunale réservée aux déplacements doux et met en relation les grands complexes sportifs de Saint-Apollinaire, de Quetigny et de Chevigny-Saint-Sauveur, intégrant la trame verte et bleue du Grand Dijon et valorisable à ce titre.
- par ailleurs, il est important de souligner qu'aucune des entrées de ville n'est affectée par la présence de panneaux publicitaires. A cet égard, le règlement local de publicité de Quetigny

permet de préserver le paysage de la publicité.

#### *Lisières d'urbanisation :*

- lisières urbaines globalement rectilignes et dénuées de transition avec l'espace agricole
- la présence de bassins de rétention des eaux pluviales paysagers ou d'espaces de loisirs tampons (golf, cheminements piétonniers, ...) permet parfois d'adoucir l'aspect de certaines lisières et d'établir une transition valorisante avec l'espace rural.

#### **1.10. Potentialités :**

- 380 logements seront créés via des opérations de renouvellement urbain (240 sur le secteur Centralité et 140 sur le secteur Porte ouest du centre-ville)
- Une 20aine de logements via l'occupation de dents creuses ou par divisions parcellaires.
- Une 30aine de logements mobilisables dans le parc existant (15 par renouvellement et 15 par levée de vacance).

### **2. Perspectives d'évolution (projet du PLU pour les 10 prochaines années)**

---

- 10 000 hab en 2025, soit + 316 hab par rapport à 2009
- Taux d'occupation : 2,4 en 2009 et 2,15 en 2020
  
- Maintien de la population sur la période 2015-2025 : besoin de 524 logements pour le desserrement des ménages
  
- Accueil de nouveaux habitants sur la période 2015-2025 : 147 logements
  
- **Besoin de 430 logements sur la période 2016-2020 : 400 logements "nouveaux" et 30 logements à produire au sein du parc existant**
  
- Il est prévu la programmation suivante pour les 10 prochaines années à Quetigny :
  - 380 logements en renouvellement urbain
  - 20 logements en dents creuses ou divisions parcellaires
  - 30 logements en resorption de vacance ou changement de destination
  
- Extension : aucune, le tissu urbain permettant de répondre au besoin

### **3. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

---

La Ville de Quetigny, soutenue par le Grand Dijon et l'Ademe Bourgogne, a souhaité mettre à profit ce moment clef de la réflexion et de la planification de son projet de territoire pour initier, dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial du Grand Dijon et de sa déclinaison communale via le volet énergie climat de son Agenda 21, une démarche pilote d'optimisation des thématiques énergie et climat dans son PLU. Cela se traduit dès l'axe 2 du PADD puis par une OAP thématique énergie-climat.

Les études et réflexions engagées par la Commune ont permis d'élaborer un PADD qui s'organise sur 2 axes :

- Développer un éco centre-ville et limiter l'étalement urbain
- Poursuivre le développement de la ville équilibrée.

Ainsi, le développement d'un éco centre-ville et la limitation de l'étalement urbain reposent sur quatre orientations générales :

- Faire évoluer la ville en lien avec la présence du tramway : affirmer une nouvelle centralité et engager des opérations de renouvellement urbain
- Préserver l'espace agricole
- Préserver les espaces naturels et favoriser la continuité écologique dans la ville et en dehors
- Valoriser le patrimoine bâti, végétal et paysager du territoire quetignois.

Enfin, pour poursuivre le développement de la ville équilibrée, le PADD préconise de :

- Poursuivre le développement de l'habitat durable et des équipements collectifs de manière maîtrisée
- Poursuivre le changement des pratiques de mobilité
- Conforter durablement la dynamique économique et sociale de Quetigny
- Améliorer la couverture numérique du territoire
- Concevoir une ville valorisant ses ressources énergétiques
- Adapter le tissu urbain aux évolutions du climat.

En matière d'accueil d'habitants, la volonté de la municipalité est de stabiliser la population à 10 000 habitants à l'horizon 2025. Par rapport au recensement de 2009 (9 684 habitants), cela correspond à un accroissement annuel moyen de 0,2 %.

Les 400 logements supplémentaires programmés par le PLU répondent ainsi à l'objectif démographique fixé par la Commune pour les 10 prochaines années. Ces logements seront construits exclusivement en renouvellement urbain, au sein des secteurs « Centralité » et « Porte Ouest du centre-ville » (zone UC<sub>r</sub>), faisant l'objet chacun d'une orientation d'aménagement et de programmation.

En ce qui concerne la mixité sociale, la commune de Quetigny est soumise à l'article 55 de la loi SRU, qui lui impose que 20 % de son parc de résidences principales soit composé de logements à loyer modéré (LLM) à l'horizon 2020. De plus, la loi Duflot a remonté le seuil à 25 % de LLM à l'horizon 2025. Quetigny, avec 30 % de logements à loyer modéré, respecte largement les obligations réglementaires. En cohérence avec les orientations du SCoT du Dijonnais, les opérations de logements programmées dans le PLU accueilleront 30 % de logements aidés (regroupant logements à loyer modéré et logement en accession abordable).

Le nouveau PLU affiche une consommation foncière de 70 hectares (ha) de surfaces agricoles et naturelles qui concerne uniquement la ZAC Ecoparc Dijon-Bourgogne, projet déjà acté au PLU de 2005.

Par ailleurs, près de 50 ha sont reclassés en zone agricole au nord-est de la ville puisque le développement urbain prévu dans le PLU approuvé en 2005 à travers la réalisation d'un quartier d'habitat mixte ne sera envisagé qu'au-delà de 2025 et réduit d'environ 70 %.

#### **4. Traduction réglementaire du PADD dans les OAP, le règlement et le zonage**

Le projet de PLU de Quetigny est concerné par 4 OAP :

Les 2 premières OAP, présentées ci-dessous, couvrent deux secteurs stratégiques pour le développement de Quetigny du fait de leur situation au cœur du tissu urbain constitué. La volonté

d'affirmer un réel pôle de centralité majeur et identifiable susceptible de constituer d'une part, une polarité commerciale, sociale et culturelle à l'échelle de la commune et de renforcer d'autre part, l'identité propre de la ville à l'échelle de l'agglomération. L'objectif est de s'appuyer sur la dynamique engendrée par l'arrivée du tramway pour renforcer, développer et animer les espaces attenants afin d'offrir une centralité attractive à Quetigny et une véritable porte d'entrée ouest.

- L'OAP « Affirmer une nouvelle centralité » redessinera un espace de cœur de ville dynamique et attractif grâce :

- au réaménagement et à l'extension de la place actuelle de part et d'autre de l'avenue du Château créant un lieu de centralité et un lien entre le Nord et le Sud ;
- à la déconstruction/reconstruction du bâtiment de la Poste en vue de libérer la visibilité des commerces et permettre la création de cellules commerciales le long de l'avenue du Château qui affirmera par ailleurs une dimension plus urbaine en jouant sur l'implantation du bâti ;
- au développement d'un ou plusieurs espaces à dominante d'habitat collectif et semi-collectif avec une densité plus marquée le long de l'avenue du Château et de ses abords et intégrant des espaces paysagers ;
- à la restructuration du secteur des Huches avec le transfert de la crèche et la réalisation d'espaces paysagers ainsi que la préservation des jardins partagés ;
- à la création de liaisons douces entre ces différents espaces ;
- au renfort de la mixité urbaine fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle par une offre variée d'environ 240 logements.

- L'OAP « Restructurer la porte ouest du centre-ville » a pour objectif, en lien avec l'affirmation d'une nouvelle centralité aux abords de la place actuelle, d'accompagner cette évolution urbaine par la restructuration de la porte ouest du centre-ville, à l'intersection des avenues du Château, de l'Université et de Bourgogne. Ce projet s'inscrit sur le secteur identifié dans les objectifs suivants :

- confirmer la dimension urbaine de l'avenue du Château et de l'intersection avec les avenues de l'Université et de Bourgogne en jouant sur l'implantation du bâti ;
- envisager un immeuble signal à vocation tertiaire ou d'équipement collectif marquant l'entrée ouest du centre-ville ;
- développer un espace à dominante d'habitat collectif et semi-collectif à la place de la crèche avec une intensité urbaine le long de l'avenue du Château et de ses abords et intégrant des espaces paysagers ;
- développer un espace à dominante d'habitat collectif et d'équipement collectif intégrant des espaces paysagers aux abords de l'avenue de Bourgogne ;
- favoriser et / ou conforter le maillage des liaisons douces entre les différents espaces ;
- encourager la mixité urbaine fonctionnelle et sociale par une offre variée d'environ 140 logements.

- L'OAP thématique « Trame verte et bleue » se justifie pleinement par le caractère historique de Quetigny en tant que ville paysage. En effet, de nombreux espaces naturels, espaces verts, parcs et jardins sont présents sur le territoire communal, principalement au sein de l'espace urbanisé. Outre leur préservation, il est indispensable d'assurer au maximum la continuité de ces espaces afin de constituer une véritable trame verte et bleue.

Cette trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame verte) qu'aquatiques (trame bleue).

Outre la nécessité de préserver ces espaces et ces continuités, il y a également la nécessité au travers de l'orientation de conforter ces mailles vertes structurantes sur l'espace privé, par le biais de la création de surlargeurs à l'intérieur desquelles la constructibilité est limitée et la végétation favorisée.

- L'OAP thématique « Energie - climat » a pour objectif de définir les exigences attendues, complémentaires au règlement, en termes d'économies d'énergie et d'adaptation au changement climatique afin de concevoir une ville plus durable s'inscrivant dans une véritable transition énergétique. Elle s'applique aux seules zones urbaines de Quetigny.

En matière de sobriété énergétique, l'objectif est de tendre vers une plus grande compacité des formes urbaines en matière d'habitat permettant d'une part, de limiter les consommations d'énergie et à l'échelle du quartier, les déplacements motorisés émetteurs de gaz à effet de serre et d'autre part, de favoriser une connectivité et une accessibilité optimale par les modes de déplacements doux, tout en favorisant les bonnes conditions d'habitabilité et de confort des logements.

En matière d'adaptation au changement climatique, l'objectif est de réduire la vulnérabilité des populations, des biens et des activités aux évolutions prévisibles du climat en favorisant notamment la ventilation naturelle des bâtiments.

Le règlement et le zonage, comme les OAP, permettent de décliner les orientations générales du PADD, notamment :

- la préservation des fonctionnalités écologiques, des paysages et des espaces naturels remarquables par le classement des espaces identifiés en zone agricole, en zone naturelle, en espaces verts urbains, en arbres et alignements d'arbres à conserver ou en espaces boisés classés ;
- la protection des bâtiments présentant un intérêt architectural par leur identification au plan de zonage en tant qu'éléments du patrimoine d'intérêt local et par la réalisation de fiches descriptives annexées au règlement ;
- l'amélioration des déplacements des piétons et des vélos dans la commune par la réalisation des liaisons prévues par deux emplacements réservés sur l'avenue de Bourgogne et au sud de la zone d'activités des Champs aux Métiers ;
- le maintien et le développement des zones d'emplois de la commune par un règlement de secteurs adapté à l'évolution maîtrisée des zones d'activités existantes (Champs aux Métiers, Charrières - Grand Marché, Cap Vert) ainsi qu'au développement à plus long terme de la ZAC Ecoparc Dijon-Bourgogne ;
- la préservation de la mixité fonctionnelle des quartiers de Quetigny en autorisant les activités économiques compatibles avec l'habitat en zones UA, UB et UC ;
- la préservation d'une activité agricole forte par le reclassement en zone agricole de 43 ha supplémentaires par rapport au PLU précédent, par la limitation du développement des ensembles bâtis isolés existants dans l'espace agricole et par la limitation des surfaces vouées à l'urbanisation (U et AU).

### **Prise en compte des normes supracommunales**

- L'approvisionnement en eau potable assuré par les captages d'eau de Poncey-lès-Athée et de Couternon (dont la nappe de la Tille est classée en zone de répartition des eaux (ZRE) par arrêté préfectoral), est en mesure de satisfaire aux besoins du projet urbain de la commune affiché par le projet de PLU ;

- Si les objectifs quantitatifs de production de logements au titre du PLH 2009-2014 ont été en grande partie atteints dès le bilan à mi-parcours en 2012, les objectifs de production de logements à loyer modéré et en accession abordable n'ont pas été respectés à la suite de problématiques foncières sur la commune. Cependant, Quetigny, avec 30 % de logements à loyer modéré, est une commune offrant un parc de logements relativement diversifié qu'elle souhaite conforter dans le cadre des opérations de renouvellement urbain à venir ;

- Les objectifs du plan des déplacements urbains (PDU) sont inscrits dans le projet de PLU, notamment à travers le PADD et les OAP de renouvellement urbain qui visent à articuler le développement urbain et la desserte par le tramway, à encourager le stationnement mutualisé dans

les opérations d'aménagement d'ensemble et à poursuivre le développement de la pratique des mobilités douces en confortant le maillage piéton et cyclable ;

- Les grandes orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Dijonnais sont respectées notamment en matière de production de logements aidés (30 %) et de densité, mais également en matière de déplacements ou encore de limitation forte de la consommation foncière et de préservation d'une ceinture agricole.

#### Partition du territoire communal par zone

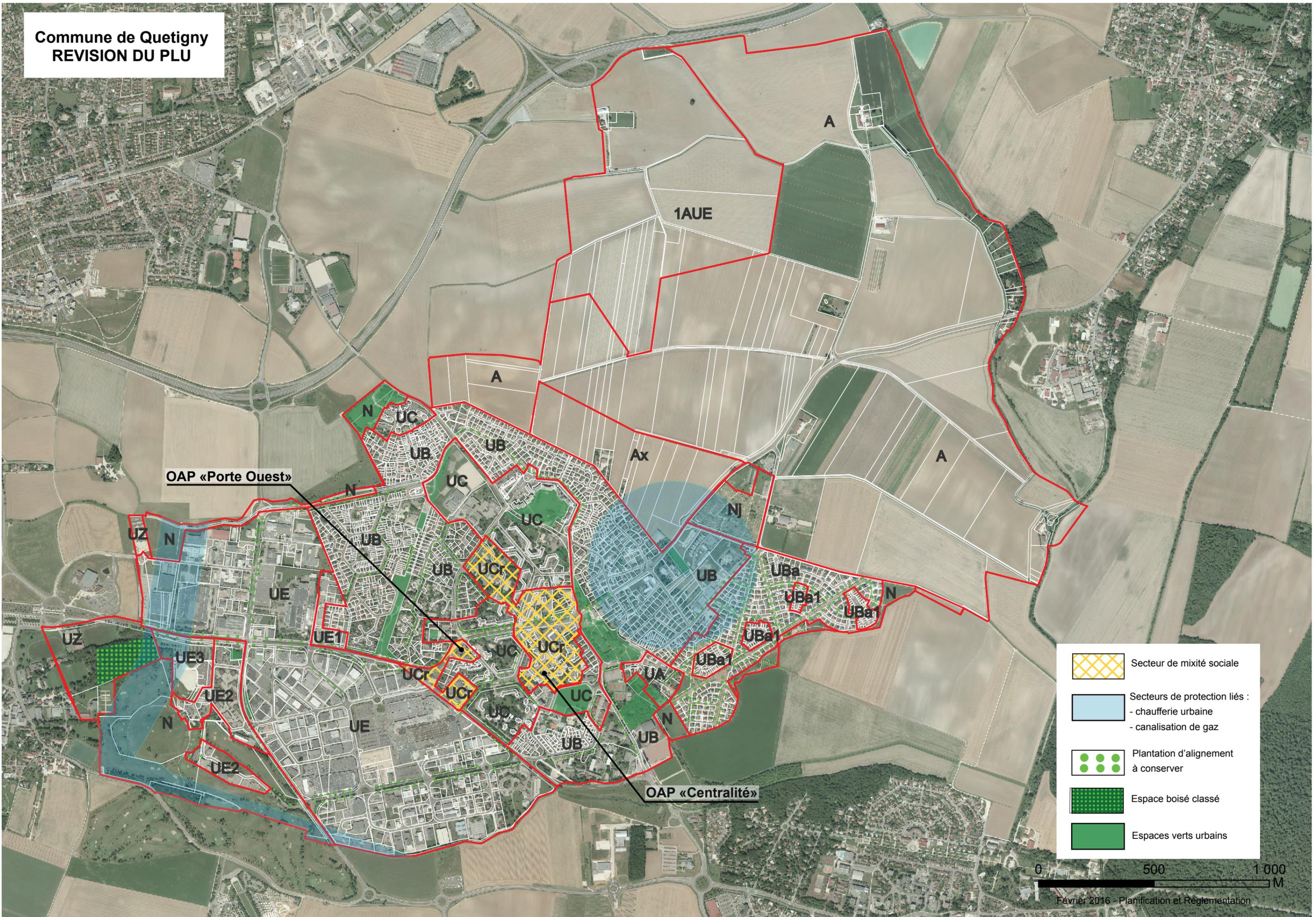
Zones	Caractère de la zone	Surfaces (ha)
<b>U</b>	<b>Zone urbaine</b>	<b>369</b>
<i>UA</i>	<i>Centre ancien</i>	<i>3,1</i>
<i>UB</i>	<i>Zone urbaine mixte à dominante résidentielle</i>	<i>150,5</i>
<i>dont : UBa et UB1a</i>	<i>correspondant aux "Allées cavalières"</i>	<i>31,7</i>
<i>UC</i>	<i>Zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif</i>	<i>65,9</i>
<i>dont Ucr</i>	<i>correspondant aux secteurs couverts par une OAP</i>	<i>18,2</i>
<i>UE</i>	<i>Zone urbaine à vocation économique</i>	<i>134,9</i>
<i>dont UE1</i>	<i>où seules les activités de bureau et les services publics et d'intérêt collectif sont autorisés; la hauteur est ici limitée en raison des habitations à proximité</i>	<i>2,8</i>
	<i>UE2 où seules les activités de bureau et les services publics et d'intérêt collectif sont autorisés</i>	<i>10,5</i>
	<i>UE3 correspondant au secteur Cap Vert</i>	<i>5,3</i>
<i>UZ</i>		<i>14,6</i>
<b>1AUE</b>	<b>Zone à urbaniser Eco Parc Dijon Bourgogne</b>	<b>75,2</b>
<b>A</b>	<b>Zone agricole</b>	<b>335,5</b>
<i>dont : Ax</i>	<i>correspondant à un secteur inconstructible d'agriculture non pérenne</i>	<i>24,9</i>
<b>N</b>	<b>Zone naturelle</b>	<b>49,4</b>
<i>dont : Nj</i>	<i>correspondant aux jardins familiaux</i>	<i>6,6</i>
<b>Total</b>		<b>829,1</b>

#### Figurent également au plan de zonage :

- les espaces boisés classés
- les plantations d'alignement à conserver
- les espaces verts urbains à préserver
- les emplacements réservés au nombre de 9 et dont les principaux bénéficiaires sont la Commune, le Grand Dijon et Gaz de France
- la mise en place de secteurs de protection dans les zones de danger autour des canalisations de transport de gaz et de la chaufferie urbaine

- les secteurs de mixité sociale.

**Commune de Quetigny**  
**REVISION DU PLU**



**OAP «Porte Ouest»**

**OAP «Centralité»**

-  Secteur de mixité sociale
-  Secteurs de protection liés :  
- chaufferie urbaine  
- canalisation de gaz
-  Plantation d'alignement  
à conserver
-  Espace boisé classé
-  Espaces verts urbains

