

**COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND DIJON**

**COMMUNE DE QUETIGNY**

# **ENQUETE PUBLIQUE**

**REVISION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**ARRETE N° 2016-42 EN DATE DU 7 SEPTEMBRE 2016**

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES  
OBSERVATIONS**

**Commissaire enquêteur : M. Jean-Michel OLIVIER**

**Consultation du public du mardi 27 septembre au jeudi 27 octobre 2016**

En exécution de l'article R123-18 du code de l'environnement fixant les modalités de clôture de l'enquête publique, je soussigné Monsieur Jean-Michel OLIVIER, commissaire enquêteur, déclare avoir procédé à la communications des observations dans les conditions suivantes.

Le vendredi 4 novembre 2016 à 10 h 30 au siège de la communauté urbaine du Grand Dijon, j'ai rencontré Mme Anne BERTHOMIER, responsable du Service Planification et Réglementation, représentant le maître d'ouvrage.

Je lui ai communiqué les observations écrites et orales consignées par le public dans le présent procès verbal de synthèse. Je lui ai présenté les registres d'enquête, récupérés et clos par mes soins à l'issue de l'enquête publique.

Je lui ai remis une copie du présent procès-verbal de synthèse et des pièces jointes, en l'invitant à produire ses éventuelles observations sur les interventions du public et ses réponses à mes questions dans un délai de quinze jours, soit au plus tard le samedi 19 novembre 2016.

## **SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

L'enquête Publique s'est déroulée dans de bonnes conditions cependant une personne a signalé l'absence du registre d'enquête en mairie de Quetigny le jour où il s'est présenté. L'enquête a été annoncée dans les formes réglementaires.

Au cours de mes permanences j'ai reçu 17 personnes. Cinq personnes qui souhaitaient seulement s'informer sur le projet n'ont formulé aucune remarque. Les autres se sont exprimés sur le projet ou des points particuliers de celui-ci soit oralement, soit par écrit sur le registre d'enquête, soit par courrier adressé en mairie ou en me remettant un document. Onze personnes ont consigné des observations sur le registre d'enquête déposé à Quetigny ou remis un document en dehors de mes permanences. Au total 28 personnes sont intervenues au cours de cette enquête publique

Je dénombre :

- aucune déclaration et aucun document annexé sur le registre d'enquête déposé au Grand Dijon ;
- 6 déclarations sur le registre d'enquête déposé en mairie de Quetigny (numérotés de 1 à 6) ;
- 8 documents enregistrés sur le registre d'enquête déposé en mairie de Quetigny dont plusieurs signés par plusieurs personnes (Numérotés de 1 à 8) ;
- 1 déclaration orale.

La participation du public est relativement faible pour une commune de l'importance de Quetigny, environ deux personnes pour 1000 habitants.

Pour un cinquième, les remarques concernent des situations particulières et/ou des parcelles appartenant aux auteurs des remarques. Les autres sont plus générales et concernent certaines parties du projet : l'absence de limitation de la hauteur dans les secteurs UCr, l'importance du nombre de nouveaux logements, la densification et ses effets, la circulation automobile, le contenu et le volume du dossier, la préservation du climat, les espaces verts et la végétalisation, les économies d'énergie.... Malgré certaines critiques, aucun des intervenants n'a exprimé d'avis défavorable de manière formelle à l'encontre de l'ensemble du projet. Une personne met en cause le bon déroulement de la procédure pour non mise à sa disposition du registre d'enquête lors de

sa venue en mairie.

Du fait du faible nombre d'interventions et, comme c'est souvent le cas pour les enquêtes de PLU, de la diversité de celles-ci, le regroupement des observations du public par thème ne peut concerner qu'une partie de celles-ci. De l'examen des interventions du public je dégage les thèmes suivants :

- les secteurs de renouvellements urbains ;
- la protection des espaces verts ;
- l'Eco-Parc de Bourgogne ou PAED ;
- la protection des terres agricoles
- le devenir de la zone commerciale
- la perte d'identité de la ville

Les autres interventions se répartissent entre celles qui abordent des sujets d'intérêt général et celles qui concernent des situations particulières ou personnelles. Par ailleurs, j'ai ajouté mes questions après les remarques du public.

**Remarque préliminaire :** Dans ce document, le commissaire enquêteur ne traduit nullement ses sentiments, opinions ou jugements. Il résume seulement les déclarations écrites ou orales du public. Pour répondre à celles-ci, il est souhaitable de consulter les textes intégraux joints en annexe.

## 1 – Les secteurs de renouvellement urbains

### 1.1 La densification

#### **Les dents creuses**

(Observation n° 3) - Mme Francine Mulot est sensible à la densification liée à la construction de nouveaux logements au centre-ville.

(Document n° 2) - M. Yves Galli critique une recherche trop minutieuse des dents creuses pour les remplacer partout par du béton. Il affirme que Quetigny entre dans l'ère de la métropolisation et de la densification de l'agglomération.

(Document n° 6) - Quetigny Environnement fait observer que si le dossier fait mention, du nombre de logements prévus dans les îlots du secteur H et dans les diverses dents creuses, il reste muet sur les points de construction de logement dans la zone de la porte Ouest (îlots A, B,C,D,E,F) le long du tram et sur le site Atlas. Ce qui ne manque pas d'alerter les riverains.

#### **Un projet de centre-ville non partagé**

(Document n° 6) - Quetigny Environnement estime que le véritable enjeu de ce PLU, est le projet de modification du centre-ville qui sera surtout marqué par la construction de nouveaux logements : 5 lieux d'implantation dans un rayon de 100 m autour du terminus du Tram, deux autres en remplacement de la crèche actuelle et du magasin Atlas. Une densification très forte d'un espace déjà bien occupé par les immeubles collectifs existants, avec une tour de 7 étages de chaque côté du terminus du Tram.

Une densification qui ne respecte pas l'avis majoritaire des habitants exprimé lors de l'enquête de l'automne 2012 sur l'avenir de Quetigny. Sur les 500 personnes, 50 % se sont déclarés opposés à la densification urbaine le long du Tram contre 30 % favorables.

#### **Absence de concertation sur la densification**

(Document n° 6) - Quetigny Environnement déclare que la densification n'a fait l'objet d'aucun débat lors des 3 ateliers menés en 2013 et 2014 et que les participants, ont exprimé largement le

souhait d'un centre-ville de services, de commerces de proximité et d'animation alors que la construction de 300 à 400 logements n'a pas été évoquée.

(Observation n° 3) - Mme Francine Mulot trouve intéressants les projets liés aux activités de service et de commerces.

## **1.2 - Les effets de la densification.**

(Document n° 2) - M. Yves Galli estime que la création de 400 logements sur des surfaces aussi réduites aura des conséquences sur :

- l'environnement ;
- le « visuel » des gens déjà installés ;
- la circulation automobile déjà affectée par l'urbanisation des autres communes et par la réduction des espaces qui lui sont dédiées par suite de l'implantation du tram qui d'ailleurs ne dessert pas toutes les destinations ;
- l'augmentation des incivilités, des excès et des trafics ;
- la pollution atmosphérique et ses nuisances, santé et effet de serre.

(Document N° 6) – Quetigny Environnement estime que l'aménagement de la partie centralité aura des impacts non négligeables :

- la disparition d'une zone de verdure rétrécissant la trame verte ;
- un risque de remontées de nappe important
- des difficultés de circulation automobile notamment avenue du Château
- atteinte à la qualité et au cadre de vie.

## **1.3 - Le nombre de logements prévus**

(Document n° 2) - M. Yves Galli affirme ne pas être hostile à la construction de logements dans ces secteurs mais il déclare que le seul véritable problème qui le préoccupe est la construction de 400 logements supplémentaires dans des périmètres restreints, un peu moins de 6 hectares.

(Document n° 6) - Quetigny Environnement remarque que le diagnostic sur lequel se fonde le projet de PLU pour le logement mais aussi dans la confirmation de l'Ecoparc ne prend pas en compte plusieurs données socio-économiques importantes et plus actuelles que celles figurant dans le dossier. A l'aide de tableaux issus de données de l'INSEE, notamment celles de 2013, l'association affiche plusieurs indicateurs avec des valeurs témoignant de perspectives de croissance démographique moins favorables qui devraient, à son avis, inciter à la prudence quant à la construction de logements d'accès à la propriété.

(Document n° 6) - Quetigny Environnement affirme également que les quotas de construction de logement attribués aux différentes communes par le plan local de l'habitat (PLH) proviennent d'une surestimation de l'augmentation de la population prévue par le SCOT : + 16 000 habitants entre 1999 et 2020. Les données INSEE par commune en 2013 ne faisant état que d'une augmentation de 4101 habitants pour l'ensemble des communes, l'association estime qu'à ce rythme, les 16 000 habitants supplémentaires prévus par le SCOT en 2020 seront loin d'être atteints.

(Document n° 6) - Quetigny Environnement pense que l'évolution de la démographie constatée au niveau de l'agglomération et l'augmentation du nombre de logements vacants ainsi que celle des résidences secondaires devrait inciter à beaucoup plus de prudence aussi bien dans l'agglomération qu'à Quetigny.

(Document n° 6) - Quetigny Environnement avance de même que les dernières données sur l'emploi montrent qu'entre 2008 et 2013, le nombre d'emplois a baissé de 341 unités (- 5 %) et que le taux

de chômage caractérisé de stable dans le document est passé de 11,1 en 2008 à 15,2 en 2013. L'association demande pourquoi le dossier n'en fait pas état.

(Document n° 6) - Quetigny Environnement demande que le diagnostic figurant dans le rapport de présentation soit actualisé en ce qui concerne le logement et l'emploi sur Quetigny. L'association fait remarquer qu'à ce jour il n'y a été tiré aucun bilan tant sur le Plan Local de l'Habitat que sur le SCOT.

#### **1.4 - La hauteur libre et l'implantation en limite séparative en secteur UCr**

(Document n° 2) - M. Yves Galli nourrit beaucoup d'inquiétude sur l'importance potentielle de la densification du fait de l'absence de limite de la hauteur des bâtiments et de la possibilité de les implanter en limite séparative.

(Document n° 6) - Quetigny Environnement constate que le rapport précise que les règlements concernant la hauteur et les limites de construction dans les zones classées en UCr sortent de la réglementation générale. Ce qui ne manque pas d'alerter les riverains de ces îlots. L'association demande que les opérations de renouvellement urbain soient soumises à la réglementation générale.

(Document n° 8) – M. et Mme Bigueure craignent que le fait que la nouvelle zone UCr n'impose aucune limite de hauteur, soit la porte ouverte à toutes les pressions des promoteurs. Ils signalent qu'à chaque réunion publique présentant le projet, la hauteur des constructions supposées augmentait jusqu'à finir par arriver à une zone sans limite de hauteur.

### **2 – La protection des espaces verts**

(Observation n° 3) - Mme Francine Mulot demande pourquoi avoir modifié le classement des parcs Henri Detang et des Cèdres qui perdent leur qualité de zones naturelles.

(Document n° 6) - Quetigny Environnement rappelle qu'actuellement certaines zones de Quetigny sont classées en zones naturelles. Elles recouvrent des terrains à protéger en raison de l'intérêt historique, écologique, naturel des sites : par exemple, les bassins de rétention, le parc H. Detang, le parc des Cèdres, les jardins familiaux. Le bois de Mirande restera classé en zone naturelle, mais pas le parc Detang ni celui des Cèdres qui seront classés en zone urbaine et vont ainsi perdre un degré de protection. L'association estime que s'il n'y a réellement aucune menace sur ces espaces naturels très précieux, il n'y a pas lieu d'en changer le classement qui leur va si bien ! Quetigny environnement souhaite que le parc Henri Detang, le parc des Cèdres, les îlots de verdure du coin de l'avenue du Parc et du Cromois soient classés en zone naturelle.

### **3 – L'Eco-Parc de Bourgogne ou PAED**

(Observation n° 3) - Mme Francine Mulot demande s'il est nécessaire de conserver l'Eco-Parc alors qu'aucune entreprise n'est candidate et qu'il faut préserver les terres agricoles.

(Document n° 6) - Quetigny Environnement rappelle le fondement de son opposition au projet de Parc d'Activités de l'Est Dijonnais (PAED), abusivement baptisé « écoparc » car il prévoit la destruction de 185 ha de terre agricole dont 75 sur Quetigny. Approuvé en 2012 après une enquête publique, le premier secteur a été viabilisé côté Saint Apollinaire et peine beaucoup à recevoir les entreprises espérées. L'évolution récente de l'emploi dans les communes de l'agglomération hors Dijon, 2 280 emplois en moins entre 2008 et 2013 permet de douter de l'avenir de cette zone

d'autant que le départ de la BA 102 va libérer plusieurs centaines d'hectares qui peuvent être reconverties en zones d'activités alors qu'en l'état ces terres sont impropres à l'agriculture. L'association dresse un bilan des possibilités d'implantation d'activités et fait le constat de la faiblesse de la demande actuelle. Elle ne voit pas l'intérêt de sacrifier 185 ha de terres fertiles dont tout le monde s'accorde pour dire qu'elles sont indispensables.

(Document n° 6) - Quetigny Environnement estime que le Grand Dijon, maître d'ouvrage de ce grand projet devrait requalifier le PAED en zone agricole pleine et entière. Elle demande un moratoire sur ce projet, le temps d'un recensement des espaces disponibles dans l'agglomération et de propositions sensées pour la reconversion des espaces libérés par la BA 102.

(Document n° 6) - Quetigny Environnement déclare qu'un des corollaires de l'abandon du PAED sur Quetigny serait la correction de trajectoire pour la prolongation du tram qui devrait plutôt rejoindre Chevigny.

#### 4 – La protection des terres agricoles

(Observation n° 3) - Mme Francine Mulot approuve le reclassement en zone agricole de la zone d'urbanisation future de 60 ha inscrite au PLU actuel. Elle estime que la création du secteur Ax laisse planer un doute pour l'avenir.

Remarque : Même si elle se trompe sur la désignation de ces zones, son observation concerne sans ambiguïté les zones agricoles.

(Document n° 6) - Quetigny Environnement constate que les 60 ha prévus par l'actuel PLU pour l'émergence d'un nouveau quartier Nord-Est de Quetigny (environ 600 logements) seront ainsi rendus aux terres agricoles. Il estime que cette opération est fictive puisqu'il n'y a pas eu de construction. Il estime que le projet de PLU 2016 laisse planer un doute sur cette reddition définitive en classant cette zone en Ax, laissant ouverte la possibilité d'y construire un nouveau quartier, au détriment des terres agricoles. L'association demande que ces 60 ha soient classés en zone agricole A.

(Document n° 6) - Quetigny Environnement souhaite également que les 70 ha du PAED soient classés en zone A. Il sera bien temps, à l'horizon 2025, de faire le bilan des zones d'activités pour d'éventuelles réserves foncières

(Document n° 7) – M. Michot, membre du CA de Quetigny Environnement, retrace l'historique de prise en considération de l'environnement et de l'écologie par des responsables politiques et des acteurs associatifs de la ville nouvelle de Quetigny ; Ces personnes se sont efforcés de maîtriser l'étalement urbain pour préserver un environnement équilibré et les terres agricoles. Il rappelle que Quetigny Environnement s'est opposée au projet de réalisation du P.A.E.D. À cause de la consommation d'espaces agricoles et du prolongement de la ligne de tram vers ce parc. Il estime que cette perte de sols de valeur agronomique reconnue est irréversible, terres agricoles qui seront un enjeu de souveraineté alimentaire dans l'avenir. Il se demande si l'on souhaite condamner définitivement l'agriculture biologique au profit d'une agriculture industrielle hors-sol.

#### 5 – Devenir de la zone commerciale

(Document n° 6) - Quetigny Environnement déclare que, de l'aveu même du Maire lors de la réunion du 16 décembre 2015, l'avenir de la zone commerciale devra faire l'objet d'une réflexion. Si le document d'enquête estime que cette zone devrait faire l'objet d'amélioration, on ne trouve aucune traduction concrète dans le projet de PLU. L'association avance que cet espace tentaculaire ressemble plus à « la zone » dans certains endroits qu'à une zone commerciale. Elle

se demande comment l'on peut densifier les zones d'habitation jusqu'à l'outrance et laisser des parkings immenses, des bâtiments sans étage, quantité d'espace perdu. dans cette zone.

Quetigny Environnement suggère de commencer à la redessiner, à la rétrécir ou la modifier au fur et à mesure des départs, de prévoir de nouvelles habitations comme cela va se faire pour Atlas et de réserver une partie de cette zone commerciale pour d'éventuels espaces industriels.

(Document n°7) – M. Jean Michot trouve paradoxal que la modification du PLU ne concerne pas la zone commerciale du Grand Marché dont l'évolution mérite une réflexion. Il considère qu'elle est à la limite de l'absurde sur le plan de l'étalement urbain et que la démesure de ce temple de la consommation est le symbole abrutissant d'une banlieue démodée et vulgaire. Il estime que la réhabilitation de cette zone passe par une rénovation urbanistique et architecturale qui pourrait la rendre habitable et conviviale.

## **6 – La perte d'identité**

(Document n° 2) – M. Yves Galli a l'inquiétante impression que la ville, ouverte et aérée voulue par Roger Rémond et Hervé Vouillotq, qui fait la fierté de nombreux habitants, a définitivement vécu et perdu son identité.

(Document n° 8) – M. et Mme Bigueure, propriétaires depuis 2012 d'une maison située 24 avenue du Château, ont fait le choix d'habiter à Quetigny, pour les mêmes raisons que toutes leurs connaissances très heureuses d'y habiter : de larges avenues bordées d'arbres et de verdure, une sensation d'espace, des commerces, des transports en commun... Ils ne sont pas opposé à la création d'une zone UCr en face de leur maison à condition qu'elle respecte l'identité de Quetigny : des constructions en retrait de la route, des arbres longeant l'avenue, comme partout dans la ville.

(Document n° 7) – M. Jean Michot estime que Quetigny, au fil des années, perd son identité naturelle et écologique et qu'elle doit garder ses "dents creuses" qui mettent en valeur les "pleins". Il avance que Quetigny ne sera plus "la ville à la campagne" avec plusieurs centaines de nouveaux logements dans des zones déjà urbanisées et que la ville s'expose à disparaître dans l'anonymat de l'urbanisation du Grand Dijon et au risque de ne plus maîtriser l'environnement, la qualité de vie, l'équilibre rural et urbain. A son avis, Quetigny pour l'avenir, doit se tourner vers un mode de vie résilient, entreprendre une transition écologique et sociale et préserver surtout ses espaces verts, son habitat à taille humaine et ses terres agricoles alors que la révision du PLU offrira la possibilité de construire sur tous les secteurs UCr et d'échapper à tous règlements de construction.

## **7 – Observations relatives à des sujets d'intérêt général**

### **7.1- Observations de M. Commaret. (Observation n°2)**

M. Michel Commaret, Président de l'association des résidents de la Fontaine aux jardins et membre du CA de Quetigny Environnement fait plusieurs suggestions concernant le PLU :

- que les bâtiments soient isolés au maximum et qu'ils produisent de l'excédent d'énergie ;
- que les terrasses soient végétalisées pour compenser les surfaces urbanisées ;
- que la récupération des eaux pluviales des terrasses soit envisagée.

### **7.2- Observations de Mme Francine Mulot. (Observation n°3)**

Mme Francine Mulot formule plusieurs remarques sur le projet.

#### **Parkings souterrains**

L'idée de construire des parkings souterrains l'interpelle à cause des risques d'inondation du fait de la présence d'une nappe phréatique.

### **Évolutions du climat**

Elle rappelle que le PADD préconise d'adapter le tissu urbain aux évolutions du climat. Elle estime que pour respecter ce principe il est indispensable de préserver les espaces verts, les terres agricoles, la plantation d'arbres et d'arbustes à proximité des immeubles afin de favoriser la fraîcheur lors des périodes de canicule.

### **7.3 - Observations de Mme Régine Maguet. (observation n°5)**

Mme Régine Maguet trouve regrettable de détruire la ferme située à côté du parking du Super U. Elle propose d'y accueillir un artisan et son atelier ou d'en faire un lieu d'activités pour les jeunes sous forme de ferme pédagogique avec de petits élevages de lapins et poules..

### **7.4 – Observations de M. Y. Liegeon. (Observation n°6)**

Il demande que le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome de Dijon qui impose des restrictions de constructibilité soit modifié pour prendre en compte le départ de la BA 102.

### **7.5– Questions de M. Yves Galli. (Document n°2)**

Monsieur Galli pose les questions suivantes.

Le projet de PLU offre-t-il la possibilité de construire potentiellement, en toute légalité, sur tous les secteurs UC<sub>r</sub>, sans restriction de hauteur, jusqu'à 380 logements, voire même plus juridiquement ?

Quelle est la valeur juridique du rapport de présentation ? Est-il un document contraignant qui s'impose aux autorités et aux citoyens ?

La municipalité disposera-t-elle de pouvoirs particuliers comme le droit de préemption sur les secteurs classés en zone UC<sub>r</sub> mais aussi sur les secteurs E et F potentiellement « densifiables » classés en zone UB. Dans quelles conditions s'exercent-ils ?

Pour une meilleure accessibilité et lisibilité du document, il propose d'ajouter à la partie réglementaire du PLU, une table des matières présentant en début d'ouvrage son contenu.

Toujours dans la partie réglementaire du PLU, en référence au rapport de présentation 2 partie page 47 et pour une meilleure clarté juridique du texte, il propose de compléter l'article UC 10-3 page 49 l'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas : « **au secteur UC<sub>r</sub> où la hauteur des constructions est libre** » puisque malheureusement tel est le contenu du projet.

Page 183 du rapport de présentation - Tome 1 pièce 2-1 - Bilan du potentiel de densification et de mutation de l'espace urbanisé de Quetigny. Il souhaiterait connaître la ventilation des logements affectée aux secteurs B, C, D, E et F permettant d'aboutir au chiffre d'environ 140 logements.

## **8 - Observations relatives à des situations particulières**

### **8.1 – Observations de Mmes Girard et Mallet-Berger. (Observation n° 1)**

Mme M. Girard, présidente du comité syndical, et Mme F. Mallet-Berger, chargée de la gestion de



l'immeuble "Le Château" sis avenue du Château m'ont déclaré que des façades et des balcons de cet immeuble ont été rénovés dernièrement en respectant les teintes d'origine. Un pignon doit faire l'objet de gros travaux suite à la présence de fissures importantes. Mmes Girard et Mallet-Berger craignaient que, comme pour d'autres immeubles, le schéma directeur chromatique qui sera applicable dans la zone UC impose d'autres coloris que ceux mis en œuvre sur les parties déjà traitées et qu'il soit alors nécessaire de refaire ces dernières. Je leur ai fait observer que le schéma directeur chromatique n'avait aucune incidence sur leur immeuble, les coloris initiaux sont maintenus. Je pense qu'une confirmation par les services du Grand Dijon les rassurerait.

## **8.2 - Observation de Mme Gabrielle Robert. (Document n°1)**

Mme Robert, propriétaire de la parcelle 34 incluse dans l'emplacement réservé n°9, demande la levée de la réserve pour pouvoir vendre ce terrain.

## **8.3 - Observations des habitants de l'impasse du Clos de la Motte. (Document n°2)**

Les habitants des 1, 3, 5, 7 et 9 Impasse du Clos de la Motte et du 24, avenue du Château à QUETIGNY, considérant que :

- > la configuration des lieux (secteurs E et F) avec la présence immédiate du tram et de voies de mobilité douces contigues sur lesquelles la circulation automobile induite devra empiéter,
- > la configuration de la parcelle (secteur F)

ne présentent pas un potentiel de densification ou de mutation, demandent la radiation de ces dispositions du rapport de présentation - tome 1 (pièce 2.1 page 177) et, corrélativement, qu'il soit indiqué sur ce document, qu'en raison des éléments précités, ces parcelles ne présentent pas de potentiel de densification.

## **8.4 - Observation de M. et Mme Bigueure. (Document n° 4)**

M. et Mme Bigueure ont constaté, sur une carte page 176 du rapport de présentation, que leur terrain était hachuré comme un espace de renouvellement urbain. La zone hachurée débute à 2 mètres environ de leur façade principale composée de sept fenêtres et d'une porte. Ils retracent l'historique de cette maison qui a été construite M. Roger Raymond, ancien maire de Quetigny. Ils demandent que la partie hachurée de leur terrain (repérée F sur le schéma de la page 177 du rapport de présentation) soit retirée des espaces de renouvellement urbain. Ils se réservent le droit d'ester en justice devant le tribunal administratif pour contester la délibération d'approbation du PLU si elle ne prenait pas en considération leur demande.

Ils font valoir qu'il y a de multiples terrains publics, acquis au fil du temps par la ville, qui permettent à eux seuls de maintenir une population de 10000 à 12000 habitants, sans empiéter sur les terrains privés.

Ils signalent que la mairie, questionnée de vive voix en 2012 par les anciens propriétaires vendeurs de la maison, n'a pas souhaité préempter.

Ils demandent que le passé soit respecté et que cette maison chargée d'histoire soit préservée.

## **8.5 – Observation de M. Gérard Vernoy. (Document n° 4)**

M. Gérard Vernoy est propriétaire d'un local de services innocupé en zone UC place Albert Camus.

Il envisage de changer la destination de ce local s'il n'arrive pas à le louer ou le vendre dans un délai raisonnable; De ses contacts avec les services d'urbanisme, il ressort que l'affectation de ce local en logement n'est possible qu'en créant une place de stationnement. Il ne peut satisfaire à cette obligation car les terrains entourant l'immeuble sont publics ou propriétés privées de la commune. Il souhaite que l'on apporte une solution à cette situation.

## **8.7 Déclarations orales de Mme Casotti**

Mme Cassotti est intervenue au cours de la concertation amont pour solliciter l'ouverture à l'urbanisation de quelques parcelles sises à la ferme Carcot actuellement en zone agricole. En réponse à sa demande, un courrier a été adressé à Mme Cassotti, pour lui notifier une fin de non recevoir en considération des orientations du PADD et des nombreux textes supra communaux qui proscrivent l'urbanisation dispersée et le mitage des zones agricoles. Dans ce courrier étaient évoquées les possibilités d'aménagement ou d'estension des bâtiments d'habitation existants offertes par le règlement en projet.

Mme Casotti est venue m'entretenir de ce sujet à deux reprises. Elle souhaiterait aménager des logements dans le bâtiment faisant face à la maison d'habitation. Ce bâtiment à usage de grange n'est plus utilisé par l'exploitant de la ferme mais il ne constitue pas une habitation. Il ne semble donc pas possible d'y aménager de logements comme elle le souhaite.

Elle voudrait savoir si éventuellement il serait possible au titre de l'article L123-1-5 d'aménager des logements dans le cadre d'une opération ne portant pas atteinte à l'aspect du bâtiment.

Si ce bâtiment ne peut être utilisé, elle ne souhaite pas subvenir aux travaux nécessaires à sa pérennisation.

Remarque : Je joins à ce PV les deux courriers de Mme Casotti parvenus après la cloture de la consultation du public. Ils expriment ses déclarations orales sans doute mieux que j'ai pu les retranscrire

## **9 – La procédure**

### **9.1- Association à l'élaboration du PLU**

(Document n° 6) - L'association Quetigny Environnement estime qu'elle aurait du être associée à la préparation du PLU en tant qu'association locale d'usagers ayant reçu l'agrément au titre de l'article L132-12 du code de l'urbanisme. Elle demande si le PLU est adopté à être consultée es qualité à l'occasion de chaque phase de réalisation du PADD.

### **9.2 - Le dossier**

(Document n° 2) – M. Yves Galli reproche au dossier :

- d'être trop volumineux, plus de 500 pages ;
- de couler sous le verbiage et un langage techno-vert ;
- des copier-collers de documents antérieurs,
- des redondances,
- d'exiger trop de temps pour sa lecture, plus de 10 heures.

Il se demande comment le citoyen lambda peut s'y retrouver ?

(Document n° 7) – M. Jean Michot trouve le dossier fastidieux et imprécis sur les conséquences de la modification du PLU. Compte tenu du fait que la majorité de nos concitoyens n'ont ni le

temps, ni les compétences de comprendre et d'étudier ces genres de dossiers, il s'interroge sur le sens, la finalité et la validité d'une telle enquête publique. Ne serait-elle pas qu'une simple mascarade ou un simulacre de démocratie participative ?

Il déclare que le manque de lisibilité du projet et le manque de précision de la future programmation immobilière ne permettent pas aux habitants de Quetigny de réagir.

### **9.3 – Évaluation Environnementale**

(Document n° 6) - L'association Quetigny Environnement s'étonne que le projet de révision du PLU ne soit pas soumis à évaluation environnementale, alors que l'impact du PADD, pour la partie centrale est loin d'être négligeable :

- disparition d'une zone de verdure conséquente,
  - réduction d'une trame verte,
  - risques de remontée des nappes importantes,
  - impact prévisible important avec 240 logements supplémentaires sur la circulation au centre ville et en particulier sur l'axe principal de circulation automobile, l'Avenue du Château.
  - densification contradictoire avec la volonté d'apaiser la circulation automobile au profit des modes doux de déplacement. La cohérence et l'exigence d'un centre-ville de rencontres et d'échanges voudrait que l'on rende l'avenue du Château aux piétons et cyclistes, à l'exception des véhicules prioritaires.
  - concentration de l'habitat en centre-ville contradictoire avec le souhait des habitants de Quetigny de garder une ville aérée, où l'on peut bouger et respirer entre les immeubles collectifs. Cette qualité de vie, si précieuse pour tous, fait partie des exigences environnementales des habitants.
- L'association demande une étude sur l'impact environnemental du PLU

### **9.4 - Chronologie des procédures**

(Document n° 2) – M. Yves Galli pense qu'il aurait été plus logique et cohérent d'informer officiellement les habitants sur la consistance des opérations de renouvellement urbain envisagées avant de soumettre le PLU à enquête publique.

### **9.5 - Mise à disposition du registre d'enquête**

(Document n° 5) - Mr Galli a fait parvenir la copie de 5 messages échangés avec le cabinet du maire. Dans le premier message il déclare qu'il n'a pu ni consulter les déclarations du public déjà consignées sur le registre d'enquête ni adjoindre ses conclusions à celui-ci car il n'était pas mis à la disposition du public en même temps que le dossier du PLU. Dans les autres messages, il cherche à s'assurer que son intervention a bien été prise en compte. Il va jusqu'à évoquer un excès de pouvoir.

### **9.6 – Influence du Grand Dijon**

(Document n° 2) - M. Yves Galli a l'impression que la municipalité a cédé devant les exigences du Grand Dijon et des promoteurs. Il craint que la ville perde son identité.

(Document n° 6) – Quetigny Environnement estime que la révision du PLU de Quetigny répond essentiellement aux exigences des ambitions affichées par la capitale régionale de la Bourgogne-Franche-Comté pour devenir une métropole. Dans ce contexte et pour soutenir la croissance démographique, la densification urbaine va s'imposer à Quetigny, particulièrement à cause de l'arrivée du tram. Ce projet de territoire initié par de nombreux élus de l'agglomération n'est pas partagé nécessairement par les habitants des communes de l'Est dijonnais qui voient leur qualité

et leur cadre de vie se dégrader. Le développement durable dans l'Est dijonnais est un problème crucial quand on assiste au désastre écologique qu'entraîne une croissance urbaine aux proportions alarmantes.

(Document n° 7) – M. Jean Michot déclare que la "métropolisation" dicte inéluctablement sa loi, dépèce un peu plus notre département et se traduit par la concentration des habitants en périphérie. Le Grand Dijon, à terme, "bipolarise" la société : il y a Dijon, un centre-ville luxueux réservé à une société aisée, et la banlieue Est avec une population en voie de paupérisation dont le pouvoir des communes est insidieusement transféré par la ville centrale.

## **9.7 – Résultats de l'enquête publique**

(Document n° 7) – M. Jean Michot estime que l'on peut comprendre le manque de participation des citoyens à cette enquête publique quand on sait que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ne lient pas l'autorité compétente pour autoriser l'opération même en cas d'avis défavorable.

## **10 - Divers**

### **10.1 - Observation de M. Raymond Maguet. (Observation n° 4)**

Simple annonce du dépôt des commentaires de l'association Quetigny environnement

## **QUESTIONS DU COMMISSAIRES ENQUETEUR**

### **1 – Comparaison des superficies**

Je vous invite à me fournir un tableau comparatif des superficies totales des différentes zones et secteurs entre le PLU en vigueur et le projet de révision de celui-ci. Prière d'ajouter à ce tableau une comparaison des superficies totales des espaces boisés classés (article L113-1)

### **2 – Déclassement de zones naturelles dans le tissu urbain**

Le projet affiche nettement la volonté de préserver les trames vertes et bleues mais il modifie le classement actuel des zones naturelles sises dans le tissu urbain. Si cette modification permet vraiment d'assurer le même niveau de protection, quel est l'intérêt d'une telle mesure d'autant qu'elle est mal ressentie ?

### **3 – Espaces verts urbains boisés**

Je voudrai connaître ce qui distingue les espaces verts urbains **boisés** des autres espaces verts urbains. Comment sont déterminées les limites des parties boisées et où figurent-elles dans le dossier du PLU ?

### **4 – Absence de limite de hauteur en secteur UCr**

Au cours de la concertation, la municipalité a déclaré qu'il n'y avait aucun risque d'avoir des bâtiments trop hauts en affichant sa volonté de rester dans les enveloppes actuelles et elle justifiait l'absence de hauteur limite en secteur UCr par la nécessité d'admettre de légers dépassements

pour des motifs architecturaux. Qu'entendez-vous par léger dépassement ?

### **5 - Indicateurs proposés pour le suivi du projet**

Les trois indicateurs proposés concernent uniquement les évolutions de la population et le logements. Pouvez-vous me communiquer les valeurs actuelles de ces indicateurs ? Je pense que ces indicateurs sont loin de couvrir le champ des objectifs du PADD, n'est-il pas souhaitable de prévoir d'autres indicateurs par exemple pour suivre les effets du document sur l'environnement ou pour suivre la mise en œuvre de l'OAP « Energie-Climat »?

### **6 - Article UA 13 du règlement**

Le rapport de présentation affiche la volonté de limiter l'imperméabilisation des propriétés mais le projet entraîne la réduction de 25 % à 20 % des exigences en matière de superficies végétalisées, n'est-ce pas contradictoire ?

### **7 - Carte des espaces de nature**

Pouvez-vous me fournir une carte des espaces de nature à une plus grande échelle.

### **8 - Réserve de la commune de Saint-Apollinaire**

Quelle suite envisagez-vous de donner à la réserve exprimée par le conseil municipal de la commune de Saint-Apollinaire ?

### **9 - Compensation « Energie-Climat »**

Si un propriétaire a construit un bâtiment en retenant au titre des compensations, par exemple les trois dispositions suivantes « veiller à l'ensoleillement », « permettre l'éclairage naturel suffisant » et « obtenir une vue dégagée », que se passe-t-il si une demande de permis de construire est déposée pour un immeuble de grande longueur et de 7 niveaux qui portera atteinte et même supprimera ces compensations ?

### **10 – Accès à la ferme de Carcot**

Quel est le statut du chemin d'accès à la ferme de Carcot ?

### **11 – Article 7 de diverses zones**

Dans l'expression « sont autorisées les extensions au maximum suivant le même recul de la construction existante », qu'est ce qui est maximum ?

Si c'est le recul, je pense que la règle permet également d'implanter le bâtiment en limite séparative ou entre cette limite et l'alignement du bâtiment existant et qu'il interdit d'implanter l'extension au-delà de l'alignement du bâtiment existant.

Dans votre mail du 7 octobre 2016 vous me déclarez à ce propos « Cette disposition réglementaire permet aux bâtiments existants dont l'implantation ne serait pas autorisée pour un nouveau bâtiment (entre 0 et 4 mètre de la limite séparative) d'être agrandis à condition **de respecter le même recul**. Cette disposition permet aux constructions existantes d'évoluer tout en évitant des décrochés disgracieux dans la volumétrie du bâtiment ». Dans ce cas l'extension n'est, à mon avis, possible qu'à l'alignement du bâtiment existant.

Pouvez-vous m'apporter des éclaircissement sur ce point ?

A Dijon, le vendredi 4 novembre 2016

Le commissaire enquêteur

Jean Michel OLIVIER

Pièces annexes : Photocopies des six déclarations consignées sur les registres d'enquête  
Photocopies des huit courriers annexés aux registres d'enquête

Pièces jointes : Deux lettres de Mme Casott

Approbation de la révision du PLU de Quetigny - Annexe à la délibération du conseil communautaire  
**Avis formulés par les personnes publiques associées (PPA) sur le projet de PLU**

Auteur de l'avis	Résumé de l'avis	Réponse apportée à l'avis
<b>Direction Départementale des Territoires (DDT)</b> Avis du 18/07/16, réceptionné le 28/07/16	Risque inondation : reporter sur le plan de zonage la zone inondable et dans le règlement (en-tête) et insérer prescription dans le règlement	Les modifications seront apportées au plan de zonage et au règlement. L'annexe correspondante sera supprimée.
	Risque mouvements de terrain : ajouter l'information en cours de validation sur l'aléa faible au glissement de terrain de certains secteurs de la commune	Cette information sera ajoutée dans le rapport de présentation du PLU.
	Code de l'urbanisme : les nouveaux articles du code de l'urbanisme issus de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 sont mentionnés au fil du dossier. Or, le droit d'option relatif à la procédure de révision du PLU de Quetigny n'apparaît pas dans la délibération du Conseil de communauté du 24 mars 2016.	Dans le dossier de PLU, conformément à l'ordonnance 2015-1174, seuls les articles de la partie législative du code ont été actualisés ; les articles de la partie réglementaire, conformément au décret 2015-1783, ne sont pas actualisables. En effet, il n'a pas été décidé d'opter pour le contenu modernisé du code de l'urbanisme dans le cadre de cette procédure de révision.
	<u>Rapport de présentation</u>  Actualisation SDAGE page 16  Rappel dans la partie « E-Nuisances et contraintes » de la présence de cartes en grand format et de préconisations relatives aux risques dans la pièce 4 « Informations complémentaires »  Agrandissement des cartes pages 91 et 139  La mutualisation du parc des stationnements automobiles existant est un choix pertinent mais il pourrait être précisé que les stationnements futurs devront répondre impérativement à un besoin et donc, ne pas être systématiques lors de nouvelles opérations d'aménagement.	  La remarque est prise en compte et le rapport de présentation sera actualisé.  La remarque est prise en compte et le rapport de présentation sera actualisé.  La remarque est prise en compte et les cartes seront agrandies dans la limite technique du format A4 portrait.  Cette précision sera apportée au dossier.

	<p>Les objectifs globaux du PDU du Grand Dijon auraient pu être déclinés plus systématiquement à l'échelle de Quetigny, notamment sur la thématique du partage de la rue (zones de rencontres, zones à circulation restreinte, zones piétonnes).</p>	<p>Quetigny est une ville dans laquelle le partage de la rue et les liaisons douces sont depuis longtemps des sujets très développés et inscrits dans le territoire. La volonté dans le cadre du PLU est traduite précisément sur les projets dont la réflexion est déjà bien avancée. Pour le reste, cette déclinaison opérationnelle se fera progressivement au fur et à mesure des projets communaux.</p>
	<p><u>Règlement</u></p> <p>Intégrer une fiche conseil sur les essences d'arbustes et d'arbres préconisées en faveur de la biodiversité</p> <p>Il conviendrait que l'article 13 de la zone 1AUE prévoit des dispositions relatives aux espaces verts, à moins que ces éléments soient déjà précisés dans les partis d'aménagement de la ZAC.</p>	<p>Une liste d'essences adaptées au contexte local figure dans le cahier des recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (pièce 6.6 du dossier de PLU).</p> <p>Le parti d'aménagement de la ZAC de l'Ecoparc est exemplaire sur le plan environnemental et paysager et sa réalisation donnera une place considérable aux espaces verts et favorisera une insertion remarquable sur le plan paysager.</p>
	<p><u>OAP</u> Taille des logements dans les OAP</p> <p><u>Plans de zonage</u> Agrandissement des pastilles des emplacements réservés</p> <p><u>Servitudes d'utilité publique</u> Servitude I3 : compléter la fiche avec l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Servitude PT2 : correction de forme</p> <p><u>Informations complémentaires :</u> Pièce 6.4 « Risque lié au phénomène de remontée de nappe » : ajouter à la liste des précautions face à ce risque, le conseil d'une étude géotechnique.</p>	<p>La volonté communale et communautaire est d'affiner la réflexion dans le cadre des études opérationnelles relatives à ces opérations afin de trouver la bonne répartition en matière de taille de logements.</p> <p>La remarque est prise en compte et l'agrandissement sera réalisé.</p> <p>La remarque est prise en compte et les modifications seront apportées.</p> <p>La remarque est prise en compte et la pièce sera modifiée.</p> <p>La remarque est prise en compte et la pièce sera modifiée.</p>

<p><b>Commune de Saint-Apollinaire</b> Avis réceptionné le 08/07/16</p>	<p>Avis favorable avec réserve relative à l'absence de lien routier envisagé entre l'Ecoparc Dijon Bourgogne et la partie urbanisée de Quetigny</p>	<p>La Communauté urbaine prend note de cet avis favorable.</p> <p>Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies dans le dossier de réalisation de la ZAC de l'Ecoparc Dijon-Bourgogne pour la desserte du secteur. Aucun lien routier n'est envisagé depuis la partie urbanisée de Quetigny. La desserte de cette nouvelle zone d'urbanisation se réalisera par une avenue principale Nord/Sud, depuis la RD 700, des voies structurantes Est/Ouest et des voies secondaires qui seront traitées en voies urbaines.</p>
<p><b>Conseil départemental de Côte d'Or</b> Avis du 8/07/16, réceptionné le 19/07/16</p>	<p>Le Conseil départemental émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emplacement réservé n°2</li> </ul> <p>Suppression de l'emplacement réservé n°2 dans le rapport de présentation conformément au plan de zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cheminement doux</li> </ul> <p>Projet de véloroute entre Quetigny et Vaux sur Crosne à faire figurer dans le PADD, conformément au schéma directeur cyclable du Département</p>	<p>La Communauté urbaine prend note de cet avis favorable et apporte les éléments de réponse suivants :</p> <p>La remarque est prise en compte et l'emplacement réservé n°2 sera supprimé dans la pièce n°2.4. Rapport de présentation – tome 2.</p> <p>La remarque est prise en compte et ce projet sera indiqué sur la carte du PADD.</p>
<p><b>Chambre d'Agriculture de Côte d'Or</b> Avis du 11/07/16, réceptionné le 12/07/16</p>	<p>La Chambre d'agriculture émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consommation d'espace pour les activités économiques par le biais de l'Ecoparc Dijon Bourgogne ;</li> <li>- Imperméabilisation des sols induite par ce projet risque d'accentuer le phénomène d'inondation.</li> </ul>	<p>La Communauté urbaine prend note de cet avis favorable et apporte les éléments de réponse suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans une optique de préservation de l'environnement et des paysages et de pérennisation de l'activité agricole sur le territoire, les secteurs de la commune présentant une richesse des sols sont classés en zone agricole. Le PLU permet donc une poursuite de cette activité en préservant les terres agricoles et en édictant des règles en zone A favorisant le maintien et le développement des exploitations agricoles présentes sur le territoire.</li> <li>- En ce qui concerne l'Ecoparc Dijon Bourgogne, il est important de souligner que le présent PLU ne fait qu'entériner ce projet déjà prévu dans le PLU approuvé en 2005 et qui a fait l'objet d'un dossier de ZAC approuvé en 2007.</li> <li>- Par ailleurs, le parti d'aménagement de la ZAC de l'Ecoparc est exemplaire sur le plan environnemental et paysager et sa réalisation donnera une place considérable aux espaces végétalisés perméables favorables à la gestion des eaux pluviales.</li> <li>- Enfin, le risque d'inondation existant à l'Est de la commune (et ne concernant pas la ZAC) sera reporté au plan de zonage conformément à la demande de l'Etat.</li> </ul>



<b>SCoT du Dijonnais</b> Avis du 13/07/16, réceptionné le 13/07/16	Le SCoT émet un avis favorable sur le projet.	La Communauté urbaine prend note de cet avis favorable.
--	---	---

**Communauté urbaine – Grand Dijon**  
**Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Quetigny**  
**Approbation du PLU**  
**Éléments 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 :

Í Des espaces boisés classés

Í Des espaces verts urbains et des plantations d'alignement à conserver

Í Des emplacements réservés au nombre de 9 et dont les principaux bénéficiaires sont la Commune, le Grand Dijon et Gaz de France

Í Des secteurs de protection dans les zones de danger autour des canalisations de transport de gaz et de la chaufferie urbaine et liés au phénomène d'inondation

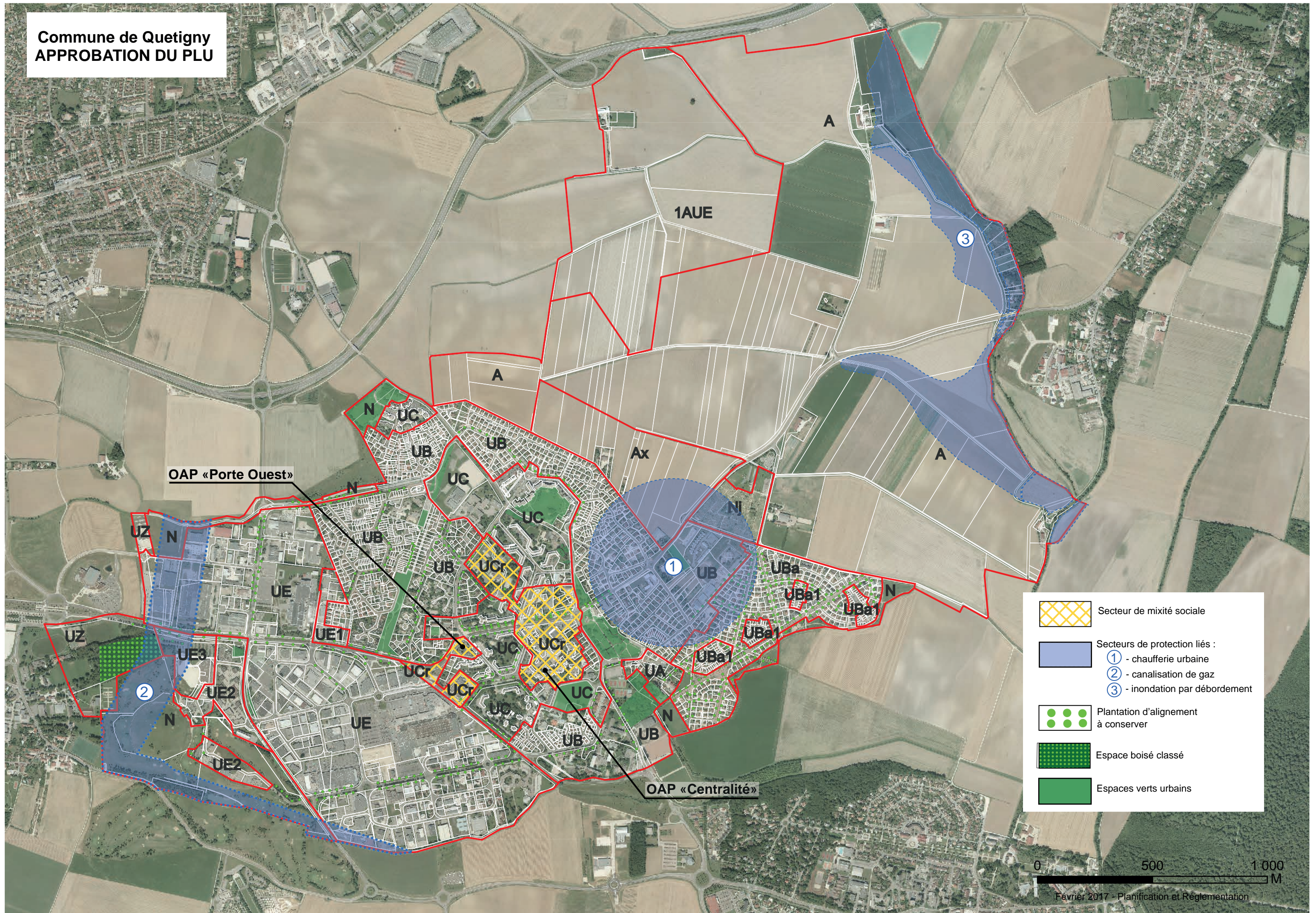
Í Des secteurs de mixité sociale






### 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



**Commune de Quetigny**  
**APPROBATION DU PLU**



	Secteur de mixité sociale
	Secteurs de protection liés :
①	- chaufferie urbaine
②	- canalisation de gaz
③	- inondation par débordement
	Plantation d'alignement à conserver
	Espace boisé classé
	Espaces verts urbains





## Communauté urbaine – Grand Dijon

### Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Quetigny Approbation 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 coeur 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 aiguillons).

#### *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
- les secteurs de protection dans les zones de danger autour des canalisations de transport de gaz et de la chaufferie urbaine et liés au phénomène d'inondation
- les secteurs de mixité sociale.