

…un esprit village aux portes des Climats classés au patrimoine mondial de l'Unesco au sein de la Métropole

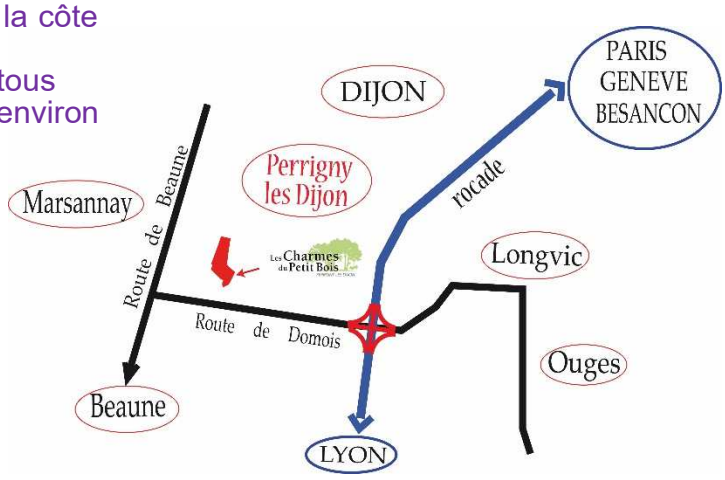
Nichée à l'écart de la Route de Beaune près de la côte viticole de Nuits.
Une commune rurale dynamique bénéficiant de tous les services (écoles, transports, médecins…), à environ 6 km de Dijon.



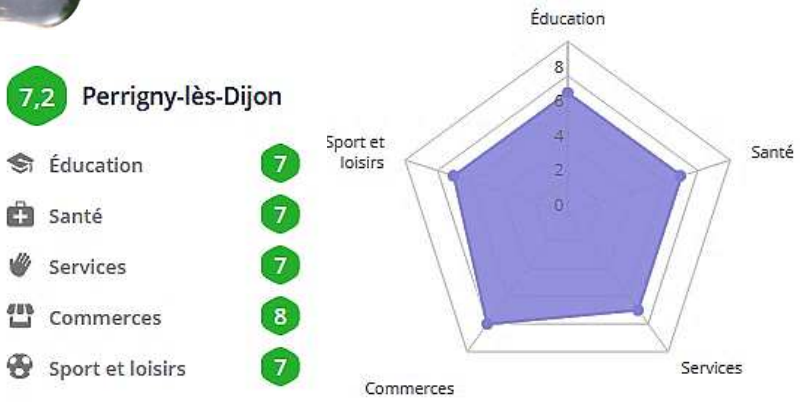








Indicateur indépendant DataFrance



Praticité, proximité et commerces

La rocade à 2mn en voiture, assure une parfaite liaison à tous les axes de direction et les sites de la Métropole Dijonnaise.
Desserte des transports en commun avec les réseaux Divia et Transco.
Toutes les grandes enseignes nationales à votre portée, soit dans Acti Sud tout proche, soit par la rocade avec Quetigny à 10 mn et la Toison d'Or à 20 mn.

Un cadre de vie villageois paisible

Au détour d'une promenade dans le parc, vous pourrez apercevoir des arbres centenaires et les vestiges d'un château dont l'illustre Nicolas Rollin, fondateur des Hospices de Beaune, a été propriétaire.
Le musée du cerf-volant vous épatera par tant de couleurs et vous offrira la possibilité de vous perfectionner ou de vous initier au maniement de cet engin !





Les Charmes du Petit Bois
PERRIGNY LES DIJON

Un nouveau quartier où il fait bon vivre…

… à 7 mn à pied de son cœur de village et dans le prolongement du lotissement « Le Clos du Château Guillaume ». Tous les types d'habitat y sont présents : pavillonnaire isolé, accolé ou groupé, habitat intermédiaire (logements avec entrées indépendantes disposant d'un espace extérieur de jardin, balcon ou terrasse) ainsi que du petit collectif (R+3+C).

Lieux de convivialité …





… et de rencontre en devenir

Chacun peut y trouver « son p'tit coin de paradis » et profiter de commerces et services de proximité prévus au pied des bâtiments des places « Cèdre de l'Atlas » et « Pin Pondérosa » (en référence aux arbres centenaires du parc).





Une part belle pour les piétons et cyclistes…

…par la création de cheminements doux qui permettent un déplacement en toute sécurité.





Vivre à Perrigny-lès-Dijon, c'est choisir la quiétude de la ruralité à quelques kilomètres de la capitale des Ducs de Bourgogne !

Le parti d'urbanisme

En accord avec la commune, le site a été retenu par le Grand Dijon pour contribuer à recevoir une partie de la forte demande de logements constatée sur l'agglomération. Il est classé en zone à urbaniser dans le plan local d'urbanisme depuis 2008 et l'aménageur en est l'association foncière urbaine.

La dénomination de ce nouveau quartier dite « Les charmes du petit bois » provient d'un jeu de mots évocateur tant des lieux-dits existants (« Le petit bois », « Charmoy ») que de l'époque où les amoureux du village se rejoignaient dans le petit bois.

Ce quartier réalise la jonction entre la commune de Marsannay-la-Côte, les constructions et voies se desservant sur la rue de la rente Logerot, et le lotissement du Clos du Château Guillaume.
Il est délimité à l'est principalement par la ligne à haute tension existante sauf en partie sud-est où le périmètre s'étend jusqu'au chemin rural n°26 en incluant la totalité du clos dit « du petit bois » et des espaces anciennement de vergers du lieu-dit du pavillon. Une pointe est ajoutée en extrémité sud au-delà de la route départementale reliant Perrigny-les-Dijon à Domois.

Pour la desserte du projet, la commune va réaliser un carrefour à l'entrée de son territoire urbain depuis Domois, qui serait à priori sous forme de giratoire à quatre branches, en se laissant à terme la possibilité d'adjoindre une cinquième branche au sud-est. Ce carrefour sera réalisé en concertation avec le Conseil Général.
Il permettra d'assurer une desserte sud au projet et de sécuriser tant l'arrivée dans le village que la desserte existante du lotissement « Le Clos du Château Guillaume ».

La structure viaire :

Les voies de circulation principale du village sont à aujourd'hui :

- la route de Domois au Sud,
- la rue de la rente Logerot en ce qu'elle rejoint Marsannay-la-Côte puis Dijon au Nord et le centre du village au Sud,
- et la rue de Vignery au Nord – Ouest, qui permet en effet d'accéder au centre commercial et à la zone d'activités et d'emplois.

La rue des Noyers et la rue Bellecroix, riveraines au présent projet, ne sont que des voies de desserte tertiaire de quartier pavillonnaire.

La voie structurante et ses 2 places

Le projet crée **une voie structurante** qui relie le futur giratoire de l'entrée du village depuis Domois à la rue de la rente logerot au niveau de la rue de Vignery.
Cette voie structurante va changer la circulation du village en ajoutant une jonction qui permettra d'éviter le cœur de village parfois très encombré, notamment la rue principale. Elle crée un parcours alternatif à bien des déplacements et allège d'autant la circulation des voies actuelles, notamment sur la rue de la rente Logerot.

Au point de jonction sur la rue de la rente Logerot est aménagé un carrefour giratoire de dimension urbaine pour sécuriser et fluidifier la circulation.

Cette voie comporte des parties droites de longueur limitée par trois « cassures » dans l'objectif de ne pas favoriser une circulation trop rapide tout en facilitant la liaison.

Sur la voie structurante sont attachées **deux places** :

- La place principale dite « sud », qui assure une continuité avec le cœur du village comprenant quelques commerces et services ainsi que la mairie et l'église, via le cheminement de l'allée du Château.
- La place secondaire dite « nord », qui se trouve dans la partie nord de l'emprise dans la continuité de la rue de Vignery.

Les 2 boucles viaires secondaires et le réseau tertiaire

Le réseau secondaire est composé de **deux boucles viaires** de part et d'autre de l'allée des anciens noyers, reliée en partie centrale par la voie structurante.

La forme de ces boucles intègre comme un clin d'œil au passé châtelain de Perrigny-les-Dijon des courbes en forme de tourelles aux angles qui freineront les véhicules tout en assurant une vocation de stationnement. Le plan de masse acquiert ainsi en vision aérienne beaucoup de personnalité et une belle singularité.

Sur la boucle viaire nord, des espaces sont laissés en attente pour le futur (*qui peut être lointain*) afin de rendre possible la réalisation de voies d'une part sur le côté est et d'autre part vers Marsannay-la-Côte, dans le cas où cette commune riveraine aménagerait une voie d'accès.

Le réseau tertiaire n'assure que des dessertes ponctuelles. Seule la voie se trouvant dans la boucle nord en jonction sur la voie structurante pourrait devenir à terme une voie secondaire dans la mesure où Perrigny-les-Dijon se développerait un jour à l'est du présent quartier.

Le maillage doux

Le maillage doux des cheminements alternatifs à la voiture (cycles, piétons …) correspond à un quadrillage nord-sud et est-ouest.

La structure du maillage doux est composée d'une « croix verte ».

- L'axe majeur de la longueur est constitué d'un **mail médian**, dans la continuité de l'allée du château jusqu'à la commune de Marsannay-la-Côte, cette voie douce ouvre une perspective visuelle continue orientée nord-sud sur sept cents mètres linéaires de profondeur.
- La petite branche orthogonale est composée de l'allée des anciens noyers située en partie centrale. Puisqu'elle est orientée est-ouest et depuis la disparition des noyers, du fait de leur mauvais état sanitaire, on la dénomme « **l'allée du parcours du soleil** ».

Des cheminements adjacents viennent compléter cette croix douce structurante :

- avec trois axes est-ouest équidistants :
    - le premier dans le prolongement de la rue de Vignery, via la place nord et pour aboutir à la frange paysagère ouvrant sur la campagne,
    - le second en partie sud du projet afin de relier l'allée du château (donc les équipements scolaires et périscolaires ainsi que tout le cœur du village) aux futurs équipements sportifs et à la campagne environnante
    - et le troisième en limite de commune avec Marsannay-la-Côte ;
- et un axe nord-sud depuis Marsannay-la-côte en limite Est de l'emprise constructible, passant le long des espaces paysagers et sportifs, jusqu'au carrefour d'accès sud, avec une jonction à chaque cheminement est/ouest.

La diversité des fonctions urbaines

La diversité des fonctions

Le nouveau quartier est principalement à vocation d'habitat. Toutefois, il s'agit également d'un lieu de vie complet, et en aucun cas d'un espace « dortoir ». Les habitants doivent pouvoir se rendre à des commerces de proximité et des services sur place, ils seront à proximité des écoles, et Perrigny-les-Dijon se trouve dans un bassin important d'emplois. Afin de favoriser l'accueil de fonctions complémentaires à l'habitat, le plan de masse prévoit les deux pôles d'intensité urbaine que sont les places Nord et Sud.

Ces places recevront l'ensemble de l'habitat collectif du futur quartier, ce qui donne la possibilité en pied de bâtiment d'accueillir des commerces et des services, tels que boulangerie, fleuriste, bureau de tabac, coiffeur, professions médicales et paramédicales, distributeur bancaire ....
La place sud, sera la plus propice à recevoir du petit commerce de proximité dans la mesure où elle est la plus proche des équipements scolaires et périscolaires et du cœur de village. Toutefois la place nord se trouve dans le prolongement d'une rue commerçante, avec des commerces et des services de moyenne surface, elle pourra également attirer des structures commerciales.

En termes d'équipements collectifs, le quartier disposera du site comprenant l'ensemble des équipements sportifs. Des terrains de tennis existent déjà et ils seront complétés à l'avenir par une plaine sportive de plus de trois hectares. La commune dispose également dans ce nouveau quartier de deux beaux terrains constructibles, idéalement placés, pouvant recevoir des équipements périscolaires ou d'accueil de personnes âgées, par exemple.

La variété de l'habitat

Le plan de masse d'aménagement place les « densités urbaines » le long de la voie structurante, avec deux places d'intensité urbaine. Cette composition répond parfaitement à la répartition de l'habitat souhaitée dans les orientations d'aménagement du PLU.
L'habitat pavillonnaire existe sous ses différentes formes (isolées, jumelées, accolées ou groupées), ajouté à l'habitat collectif qui dépasse les 25%. Le nombre d'environ 630 logements est supérieur à celui demandé dans le cadre du PLU, toutefois il correspond à l'application des orientations d'aménagement et respecte le PLH (programme local de l'habitat).

L'habitat collectif (teinté en rouge sur le plan ci-avant) est dense. Les bâtiments sont autorisés jusqu'à une hauteur de 12 m à la sablière (si toiture en pente) ou au niveau supérieur de la

terrasse, ce qui correspond à un rez-de-chaussée plus 3 étages (et combles si toiture en pente), et ce conformément au PLU. Une cage d'escaliers desservira des logements à chaque niveau.
Il est placé le long de la voie structurante et sur les deux places. Il viendra ainsi asseoir les éléments forts de la composition urbaine du quartier et disposera d'un bel espace public en façade.

L'habitat intermédiaire (en rouge hachuré noir sur le plan ci-avant) assure une transition visuelle entre l'habitat collectif et l'habitat pavillonnaire. Il ne s'apparente ni à l'habitat individuel ni à l'habitat collectif précédent mais justement il se situe à mi-chemin des deux. Dans la conception urbaine, il se traduit par soit de l'habitat individuel jumelé et/ou groupé, soit une typologie proche des grosses maisons de ville ou village, de type rez-de-chaussée + 1 étage + combles, avec des appartements bénéficiant d'entrées individuelles mais pouvant être superposés, soit une composition de ces deux formes urbaines.
L'habitat intermédiaire contribuera au parcours résidentiel en proposant des logements aux jeunes ménages, aux personnes âgées ainsi qu'aux primo accédants. L'avantage de ce type d'habitat est de permettre la création de structures bâties sans (ou peu) de charges collectives et de rendre abordables l'acquisition ou la location à un grand nombre de personnes avec une densité comprise entre l'individuel isolé et l'habitat collectif.

Pour ce qui concerne la répartition dans la destination pavillonnaire, certains espaces sont plus spécialement affectés à de l'habitat individuel accolé, dans le reste l'habitat pavillonnaire est sur le principe isolé sans pour autant interdire le jumelé ou l'accolé. Cette localisation préférentielle de l'habitat individuel dense est circonscrite, le long de la rue de la Rente Logerot et à l'est de l'emprise au bord de la campagne.

Un questionnement légitime s'est posée sur le devenir de la façade est de la rue de la rente Logerot. Il est apparu judicieux de ne pas modifier le contexte pavillonnaire actuel de cette rue, accédant ainsi aux souhaits exprimés des riverains, tout en lui donnant une véritable urbanité. Dans cet esprit, la façade est traitée avec une alternance de collectif structurant, d'habitat intermédiaire, et de pavillonnaire accolé sur des parcelles de faible largeur de façade sur rue. Sachant que l'obligation de marier les constructions à la rue, par le respect de l'implantation dans une marge de recul, va structurer la composition urbaine de cette rue.

En conséquence le plan de masse privilégie au maximum la réalisation d'une véritable voie à intensité urbaine à l'intérieur du nouveau quartier en positionnant le long de son parcours les densités d'habitat assurant l'adéquation au programme du PLU. Et ce d'autant plus que la création de la voie structurante, avec tout son accompagnement d'habitat dense, d'espaces publics, et de commerces et services de proximité, modifiera substantiellement le comportement des habitants (et des habitants des communes riveraines en transit) en ce qu'ils emprunteront préférentiellement cette nouvelle voie pour la traversée du village.

Ainsi l'intensité urbaine a été appuyée sur l'ossature même de l'opération avec une répartition de part et d'autre de la voie structurante, plutôt que de parsemer l'habitat dit dense sur plusieurs voies. Et le projet respecte pleinement la mixité des typologies afin de répondre à l'ensemble des demandes des futurs habitants.

La mixité sociale

Durant la création de l'association, la municipalité a permis à deux organismes sociaux d'acquérir du terrain afin de pouvoir réaliser des logements répondant à l'attente de nombreuses demandes.

ORVITIS, bailleur social déjà présent sur Perrigny-les-dijon, est ainsi devenu propriétaire de plus de 3,5 hectares d'apport lui permettant de réaliser au moins 20% des logements du quartier en logements sociaux. Ces logements sont répartis en habitat collectif et en habitat intermédiaire avec une localisation privilégiée le long de la voie structurante et une attribution répartie dans plusieurs tranches.

Bourgogne Habitat via la SCI "Les Charmes du Petit Bois", constituée pour la présente opération, est lui devenu propriétaire de plus de 3 hectares dans l'espace participant, avec pour objectif la construction de logements dans différents types de programme d'habitat collectif, intermédiaire et individuel. Il proposera des logements en accession sociale, qui ne sont pas inclus dans la catégorie des logements sociaux, mais qui contribuent à l'offre de logements participant au parcours résidentiel des ménages. Cette formule se situe entre le logement locatif social et le logement en accession à la propriété privée. Les programmes seront localisés sur différentes tranches.

Le projet intègre la mixité sociale afin de donner au quartier sa dimension de lieu de vie de tout à chacun à tout moment de sa vie. Le quartier comprend tous les types d'habitat, du pavillon traditionnel à l'appartement en immeuble collectif en passant par la petite maison groupée accolée ou jumelée. Cette variété permet d'assurer le parcours résidentiel des ménages tout au long de leur vie, tant les jeunes ménages, les familles, les foyers monoparentaux, que les personnes âgées.

Les deux organismes sociaux détiennent des droits à bâtir suffisamment importants pour répondre aux exigences d'une large mixité sociale dans le respect du seuil fixé dans le PLH (programme local de l'habitat).

Dans le cadre du remembrement, cet habitat social est réparti tant spatialement qu'en termes de diversité d'habitat.

Le développement durable et la qualité du cadre de vie

Le projet intègre pleinement le concept de développement durable et ce à plusieurs niveaux, dans sa réponse aux besoins de chaque usager, dans l'importance et la qualité accordées aux espaces publics et dans la maîtrise des eaux pluviales respectueuse de l'environnement.
C'est ce tout, ajouté à la diversité des formes urbaines et à l'équilibre des espaces et des densités, qui constitue un cadre de vie harmonieux accueillant et respectueux de tous.

La réponse aux besoins des usagers

Tout d'abord la conception même du plan de masse accorde à chaque usager une reconnaissance de ses besoins.

Ainsi le piéton, le cycliste, l'enfant trouvent tous les **cheminements** sécurisés qui lui permettront de se déplacer en sécurité, de relier tous les équipements de la commune en traversant peu de voies et à chaque fois avec un aménagement particulier lui facilitant la tâche et ralentissant les voitures.

La voiture n'est pas pour autant niée, ce mode de déplacement reste indispensable et pratique. Le nombre de **stationnements publics** est proportionné au nombre de logements. Toutefois les chaussées sur les voiries ne sont pas surdimensionnées et la forme des voies ainsi que la réalisation de quelques petits giratoires ne favorisent pas la vitesse des véhicules. La hiérarchie des voies est ressentie par l'ampleur de l'ensemble de l'espace de la voie et sa composition urbaine, et non uniquement par la largeur de la chaussée.

La desserte du projet par le **réseau de transport en commun** est essentielle. Les bus empruntent la rue de la Rente Logerot, ce qui a conduit à limiter à deux le nombre de carrefours sur cette voie afin de ne pas ralentir la circulation des bus et répondre aux exigences de gestion. A l'avenir, la voie structurante pourrait dans sa conception recevoir un parcours de transport collectif, mais cette éventualité n'est pas envisagée actuellement.

Deux places viennent ponctuer la voie structurante pour créer de véritables **lieux de rencontre, d'animation et de convivialité**.
La place nord est conçue avec le dégagement de larges espaces piétonniers de part et d'autre de la voie structurante. Cette voie, assurant la liaison entre la rue de Vignery et le nouveau quartier, est importante en termes de transit, et la place nord, située sur cette voie ne nuit pas à la circulation des véhicules qui reste facile et en pleine continuité.
Tandis que le choix au niveau de la place Sud, tout en ne portant pas atteinte à la circulation sur la voie structurante, s'est porté sur une circulation moins directe pour rejoindre la rue de la rente Logerot au niveau de la rue Bellecroix. Cette conception est justifiée en raison de la

faible fréquentation de la rue Bellecroix. De plus ce traitement de la future place s'inscrit dans une création urbanistique répondant aux critères du développement durable où le cadre de vie des habitants n'est pas sacrifié à la priorité des véhicules. La conception de cette place privilégie un espace piétonnier et cyclable en pied d'immeuble et une desserte de l'habitat par l'arrière. Et pour ne pas nuire à l'animation de la place ni nier l'importance de l'accessibilité des futurs commerces et services qui viendront faire vivre cette place, des stationnements publics sont prévus, cependant ils sont principalement localisés de l'autre côté "en antenne".

Les espaces publics

Le projet comprend une emprise foncière très importante dédiée aux **équipements collectifs et paysagers**. Plus de trois hectares sont consacrés à recevoir des équipements sportifs, et sur environ deux hectares un aménagement paysager agrémentera l'environnement et recueillera les eaux pluviales des évènements pluvieux ponctuels.

De nombreux arbres seront plantés le long des voies, ponctuant et protégeant du soleil les stationnements, ils créeront une ambiance végétale agréable dans l'espace public.

La volonté du plan de masse est de valoriser les cheminements doux dont **le mail Nord/Sud** d'une grande longueur continue dans une parfaite rectitude et surtout **« l'allée du parcours du soleil »**.
Il s'agit du rare élément qui restera un témoin du passé du site. Il bénéficie d'une attention particulière et s'avère être un élément structurant du parti d'urbanisme du projet. Il comprendra un alignement d'arbres, une piste cyclable, une noue paysagère et un cheminement piétonnier.
Le plan d'aménagement tient compte du caractère naturel des lieux et préserve le muret de soutènement existant. L'alignement d'arbres donne toute la dimension paysagère qualitative de cette traversée est–ouest. Dans sa structuration (en respect du dossier de création), le cheminement mixte cyclable et piéton s'appuie sur une emprise de 3,5 m, la noue paysagère est naturellement localisée en contrebas de cette voie et ponctuée d'arbres, qui seront plantés en remplacement des noyers. L'emprise globale d'environ 11 m suffit pour recevoir l'ensemble des destinations puisque d'une part, la noue paysagère et l'alignement d'arbres se trouvent dans le même espace, et d'autre part il est préférable de marier les cheminements des cycles et celui des piétons dans une bande non surdimensionnée afin de ne pas aboutir à une vitesse excessive des deux roues principalement, telle qu'elle est constatée dans des pistes cyclables actuellement. Sa composition respecte l'échelle du quartier et de la commune.

Cette allée du parcours du soleil est d'autant plus valorisée, qu'elle n'est pas « coupée » dans sa tranquillité de promenade pour lui conserver toute sa force paysagère et son rôle d'alternative piétonne et cycliste. La conception même du réseau secondaire sous forme de voie circulaire assure de fait la liaison dans chaque partie nord et sud, sachant qu'à l'intérieur de chaque boucle le mail nord/sud couplé pour partie avec la voie structurante ajoute une connexion.
La conservation du muret de pierres sèches et la différence altimétrique avec l'allée de circulation douce ne facilitait pas naturellement la multiplication de la jonction entre les

parties nord et sud de part et d'autre du parcours du soleil. Toutefois la longueur de l'allée est d'environ 330 mètres et la traversée de celle-ci à deux endroits est suffisante.

La **frange paysagère** au nord-ouest, avec une composition réfléchie en terme d'essences pour structurer la perception externe de l'opération, garantit une transition adaptée entre le quartier et l'espace rural environnant. Elle assure également deux destinations l'une de promenade et l'autre de circulation pour les agriculteurs riverains.

La maîtrise des eaux pluviales

La réflexion sur la gestion des eaux pluviales s'est portée sur un équilibre entre une gestion durable des eaux pluviales, la protection de la nappe phréatique, la qualité du cadre de vie, et les obligations d'entretien du réseau et de l'espace public.

Le sol est principalement peu perméable, donc peu favorable à une infiltration rapide des eaux de pluie.

Les acquéreurs constructeurs seront sensibilisés à l'intérêt de recueillir leurs eaux pluviales de toiture dans des citernes enterrées afin de pouvoir stocker une quantité d'eau utile à l'arrosage du jardin.

Quant à la gestion des eaux pluviales des espaces communs, elle intègre un système naturel de noues paysagères nombreuses qui viennent agrémenter les voiries et les espaces de promenade dans une conception assurant un entretien aisé pour la collectivité.
Toutefois eu égard aux caractéristiques du sous-sol, la gestion des eaux pluviales en surface est doublée par un système traditionnel de réseaux enterrés, l'ensemble des eaux recueillies aboutissant à des bassins de rétention en aval disposant d'équipement de traitement (dessableur et séparateur à hydrocarbures) avant rejet dans le milieu naturel.

Eu égard à la superficie du bassin versant, le projet fait l'objet parallèlement d'une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Conclusion : le devenir du quartier

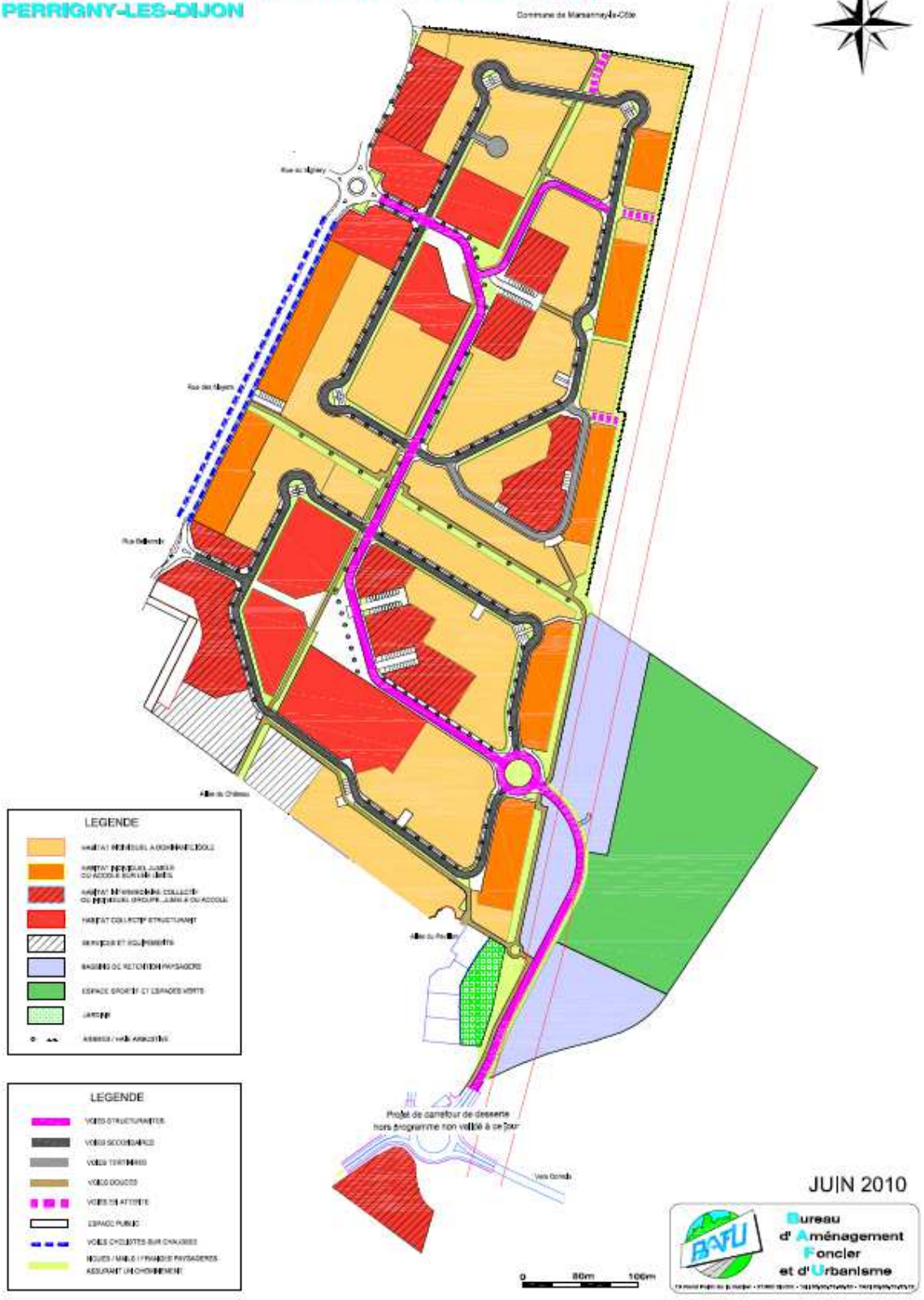
Une convention entre la commune et l'AFUA existe depuis la création du dossier de l'association, elle ne constitue pas une simple déclaration d'intention mais bien un engagement réciproque.
Elle gère l'ensemble des rapports entre l'association, en tant qu'aménageur, et la municipalité. Elle traite de qui fait quoi durant la période des travaux, notamment pour le ramassage des ordures ménagères, le déneigement dans notre belle région où il neige encore assez souvent, de l'éclairage public, … et de la remise à la commune de l'ensemble des voiries et espaces communs dans le respect des prescriptions de qualité imposées dans le dossier.

L'objectif de création d'un quartier où il fera bon vivre et demeurer a sous-tendu toute la conception avec un travail en étroite concertation avec la municipalité et l'association. Chacun s'est senti pleinement concerné et a investi de son temps et de sa capacité d'analyse, d'anticipation, de réflexion et de synthèse.

Le projet qui en résulte sera réalisé sur une dizaine d'années et sans aucun doute, il répondra à toutes les attentes des futurs habitants dans le respect des patriniciens.

AFUA "LES CHARMES DU PETIT BOIS"

PERRIGNY-LES-DIJON



JUIN 2010

Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme

Le nouveau quartier d'habitat de Perrigny-lès-Dijon : "Les Charmes du Petit Bois"

bafu
la vie l'avenir
Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme
10 Rond Point de la Nation . 21000 DIJON . Tél 03 80 73 40 50 . Fax 03 80 73 27 72 . Courriel : bafu@bafu.fr

Urbaniste et Maître d'Oeuvre : Société BAFU



Aménageur: AFUA "Les Charmes du Petit Bois"

Image Virtuelle - Conception BAFU - Document non contratuel