

CHENOVE – « KENNEDY »

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

DOSSIER DE CREATION



1- DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DÉCEMBRE 2024

OBJET DU RAPPORT : PROJET DE VILLE - CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ "KENNEDY"

RAPPORT PRÉSENTÉ PAR : M. Thierry FALCONNET

Bordé par le boulevard des Valendons et la rue Maxime Guillot en limite nord du territoire communal, le secteur "Kennedy" s'organise autour d'un centre commercial en copropriété au bâti vieillissant et en perte d'attractivité.

Les réflexions conduites dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat/Déplacements (PLUi-HD) et du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) ont permis d'identifier le secteur "Kennedy" comme un secteur stratégique d'intervention dont la requalification est un des enjeux de la réussite du renouvellement urbain engagé à l'échelle du quartier "Le Mail".

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est un outil permettant à la collectivité de mettre en œuvre, de manière volontariste, les orientations du PLUi-HD et du programme de renouvellement urbain concourant à la requalification du secteur "Kennedy". Les objectifs de la requalification du secteur "Kennedy" ainsi que les modalités de concertation préalable à la création d'une ZAC ont été approuvés par délibérations du Conseil Municipal des 3 février 2020, 29 juin 2020 et 15 novembre 2021.

Cette opération de requalification du secteur "Kennedy" a notamment pour objectif la recomposition urbaine du secteur en adaptant l'offre commerciale et en développant une nouvelle offre de logements.

Un premier temps de concertation s'est déroulé du 2 octobre 2020 au 27 novembre 2020 dont le bilan a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2021.

A l'issue de ce temps de concertation, contrairement à ce qui était jusqu'alors annoncé, l'enseigne LIDL a fait part de son souhait de maintenir son activité commerciale et participer à l'opération de requalification du secteur en développant un concept de magasin « métropolitain » adapté à un environnement urbain dont l'intégration dans l'emprise du site a nécessité de redéfinir les principes d'aménagement initialement présentés.

Dans ce contexte, un second temps de concertation s'est déroulé du 15 février 2022 au 19 avril 2022 dont le bilan a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2022.

A l'issue de ces différents temps de concertation, il convient de noter que le projet de requalification du secteur "Kennedy" et les objectifs poursuivis par l'opération ne sont pas remis en cause. Les observations formulées par le public (circulation, stationnement, offre de services et de commerces de proximité, qualité architecturale, végétalisation...) feront l'objet d'une attention particulière dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur. Il est précisé qu'à ce jour, pour des raisons propres à l'enseigne LIDL, leur implantation au sein du projet n'est pas confirmée.

Les formalités préalables ayant été accomplies et le bilan de la concertation préalable ayant été approuvé, il est proposé la création d'une ZAC ayant pour objet la requalification du secteur "Kennedy" dont le périmètre est délimité sur le plan annexé à la présente délibération.

Conformément à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de création de la ZAC annexé à la présente délibération comprend :

- un rapport de présentation qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,

énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu,

- un plan de situation,
- un plan de délimitation du périmètre composant la ZAC,
- l'étude d'impact définie à l'article R.122-5 du Code de l'environnement et l'avis de l'autorité environnementale,
- le régime retenu au titre de la taxe d'aménagement.

Il est précisé que :

- le programme global prévisionnel des constructions prévoit la réalisation, à terme, d'environ 120 à 140 logements, de 1.200 à 1.300 m² de locaux commerciaux et de locaux associatifs en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation,
- l'étude d'impact a été soumise à l'autorité environnementale qui a rendu son avis en date du 10 septembre 2024. Cet avis fera l'objet d'une réponse écrite qui sera rendue publique, au cours du 1^{er} semestre 2025, lors de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19 du Code de l'environnement.

En application de l'article 1635 quater D du Code général des impôts, il est proposé que les constructions soient exonérées de la taxe d'aménagement dans la mesure où le coût des équipements sera, pour partie, à la charge des constructeurs.

Par ailleurs, il est rappelé que la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) est chargée, par délibération du Conseil Municipal, de la réalisation de l'aménagement du secteur "Kennedy" dans le cadre d'une convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement notifiée par la collectivité le 21 décembre 2009.

Vu les articles R.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu les articles, R.122-2 et suivants du Code de l'environnement,

Vu l'article 1635 quater D du Code général des impôts,

Vu la délibération du du Conseil municipal du 28 septembre 2009 désignant la SPLAAD en qualité d'aménageur et approuvant la convention de prestations intégrées portant concession d'aménagement à intervenir entre la commune et la SPLAAD,

Vu les délibérations du Conseil municipal des 3 février 2020, 29 juin 2020 et 15 novembre 2021 approuvant les objectifs de la requalification du secteur « Kennedy » ainsi que les modalités de concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté,

Vu la délibération du Conseil municipal du 29 mars 2021 approuvant le bilan de la concertation du 2 octobre 2020 au 27 novembre 2020,

Vu la délibération du Conseil municipal du 27 juin 2022 approuvant le bilan de la concertation du 15 février 2022 au 19 avril 2022,

Vu le plan de délimitation du périmètre composant la Zone d'Aménagement Concerté annexé à la présente délibération,

Vu le dossier de création de Zone d'Aménagement Concerté annexé à la présente délibération,

Vu l'avis de la Commission Projets de ville, Transition écologique, Travaux en date du 3 décembre 2024,

Vu l'avis de la Commission Administration générale, Finances, Vie de la Cité, Culture en date du 4 décembre 2024,

Vu l'avis de la commission Solidarité, Éducation, Jeunesse et Sports en date du 5 décembre 2024,

Il est proposé au Conseil Municipal :

ARTICLE 1er : De décider de créer une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ayant pour objet la requalification du secteur "Kennedy",

ARTICLE 2 : De décider de délimiter la ZAC ainsi créée conformément au plan de délimitation annexé à la présente délibération,

ARTICLE 3 : De dénommer la ZAC ainsi créée et délimitée "Zone d'Aménagement Concerté Kennedy",

ARTICLE 4 : D'approuver le dossier de création de la "Zone d'Aménagement Concerté Kennedy" annexé à la présente délibération,

ARTICLE 5 : D'approuver le programme global prévisionnel des constructions qui se composera notamment de 120 à 140 logements, de 1.200 m² à 1.300 m² de locaux commerciaux et de locaux associatifs en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation,

ARTICLE 6 : De décider, en application de l'article 1635 quater D du Code général des impôts, que l'opération ne sera pas soumise au régime de la taxe d'aménagement dans la mesure où le coût des équipements publics est mis à la charge des constructeurs,

ARTICLE 7 : D'autoriser la SPLAAD à exécuter les formalités se rapportant au projet et, notamment, celles de publicités légales,

ARTICLE 8 : D'autoriser la SPLAAD à établir le dossier de réalisation de la "Zone d'Aménagement Concerté Kennedy",

ARTICLE 9 : D'indiquer que :

- la présente délibération sera affichée en Mairie pendant un mois et que mention de cet affichage sera publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune,
- chacune de ces formalités de publicité mentionneront que le dossier de création de la "Zone d'Aménagement Concerté Kennedy" sera consultable à la Maison du Projet sise 12 rue Lamartine à Chenôve et sur le site internet de la commune,

ARTICLE 10 : Plus généralement, d'autoriser Monsieur le Maire à l'effet d'accomplir toutes démarches et formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

