Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

CHENOVE – « KENNEDY »

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

DOSSIER DE CREATION

2- RAPPORT DE PRÉSENTATION

2.1. Rapport de présentation
2.2. Annexe 1 – Plan diagnostic réseaux

SOCIETE PUBLIQUE LOCALE « AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE »
Tél. 03 45 83 90 13
Fax 03 45 83 90 21
www.splaad.com
40 avenue du Drapeau
CS 77 418
21074 Dijon Cedex

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Ville de CHENÔVE

SPLAAD SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE « AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE « KENNEDY »

DOSSIER DE CRÉATION
RAPPORT DEPRÉSENTATION

NOVEMBRE 2024

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

AVANT - PROPOS

Conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme modifié par décret n°2020-844 du 3 juillet 2020, « la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2.

Le dossier de création comprend :

a) 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,

b) un plan de situation,

c) un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone,

d) l'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone. »

Constituant le rapport de présentation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté, le présent document :

- expose l'objet et la justification de l'opération d'aménagement « KENNEDY » (Titre 1),
- décrit l'état du site et de son environnement (Titre 2) et le programme global de construction envisagé (Titre 3),
- énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain, le projet d'aménagement « KENNEDY » a été retenu (Titre 4).

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

SOMMAIRE

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION 4
1.1 Motivations de l'opération 5
1.2 Enjeux et objectifs du projet 6
1.3 Contexte réglementaire 8

2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT 11
2.1 Situation géographique 11
2.2 Patrimoine existant et histoire du site 16
2.3 Atouts et faiblesses du site 19
2.4 Réseaux 23
2.5 Armature commerciale 24
2.6 Milieux physiques, rappels de l'étude d'impact 27
2.7 Structure foncière 29

3. PRESENTATION DU PROJET – PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS 31
3.1 1er scénario d'aménagement 31
3.2 2ème scénario d'aménagement 34
3.3 Variante du 2ème scénario d'aménagement 37
3.4 Programme prévisionnel des constructions 39

4. RAISONS DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU 40
4.1 Adéquation avec les outils urbanistiques et de planification 40
4.2 Raisons pour lesquelles ce projet d'aménagement a été retenu 40

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Dès la fin des années 1970, le quartier du Mail a connu dans le cadre des dispositifs successifs de la politique de la ville de nombreuses interventions (désenclavement, implantation d'équipements publics, réhabilitations, dédensification…).

Au début des années 2000, le programme de renouvellement urbain a marqué un tournant dans la mutation urbaine opérée sur le grand ensemble avec de multiples interventions contribuant à :

- l'amélioration du cadre et des conditions de vie des chenevelières et des cheneveliers (aménagements de voiries, requalification d'espaces publics…),
- le renouvellement et à la diversification de l'offre de logements (démolitions, constructions neuves sous la forme de petits collectifs, développement de l'accession à la propriété…),
- la diversification des fonctions urbaines (soutien de l'offre commerciale et de services, accueil de nouvelles activités…).

La desserte de Chenôve par le tramway depuis 2012 et l'aménagement du cœur de ville engagé dans le cadre du 1er programme de renouvellement urbain participent à la transformation, profonde et durable, du grand ensemble et, plus largement, au changement d'image de Chenôve.

En 2015, face à la dégradation du centre commercial, la collectivité a souhaité faire du secteur « Kennedy » un des enjeux de la réussite du 2ème programme de renouvellement urbain en l'identifiant notamment comme « site de projet » dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat – Déplacements (PLUi-HD).

La nouvelle géographie prioritaire de la Politique de la Ville réintègre en 2024 le secteur « Kennedy » dans le périmètre du Quartier Politique de Ville (QPV) prouvant la nécessité d'une intervention urbaine, sociale et économique forte sur ce secteur commercial, essentiel au quartier du Mail.

Cette requalification urbaine s'inscrit donc dans le projet de territoire métropolitain et la stratégie de renouvellement urbain du quartier du Mail dans l'objectif de conforter le rôle de polarité commerciale de ce secteur en entrée de ville tout en développant une nouvelle offre de logements.

Il s'agit donc, à travers ce projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Kennedy », de redonner une perspective d'avenir à cette entrée de ville qui n'est plus en adéquation avec les fonctionnements et usages urbains et commerciaux et ainsi lui offrir une diversité typologique de logements avec des espaces publics de qualité.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

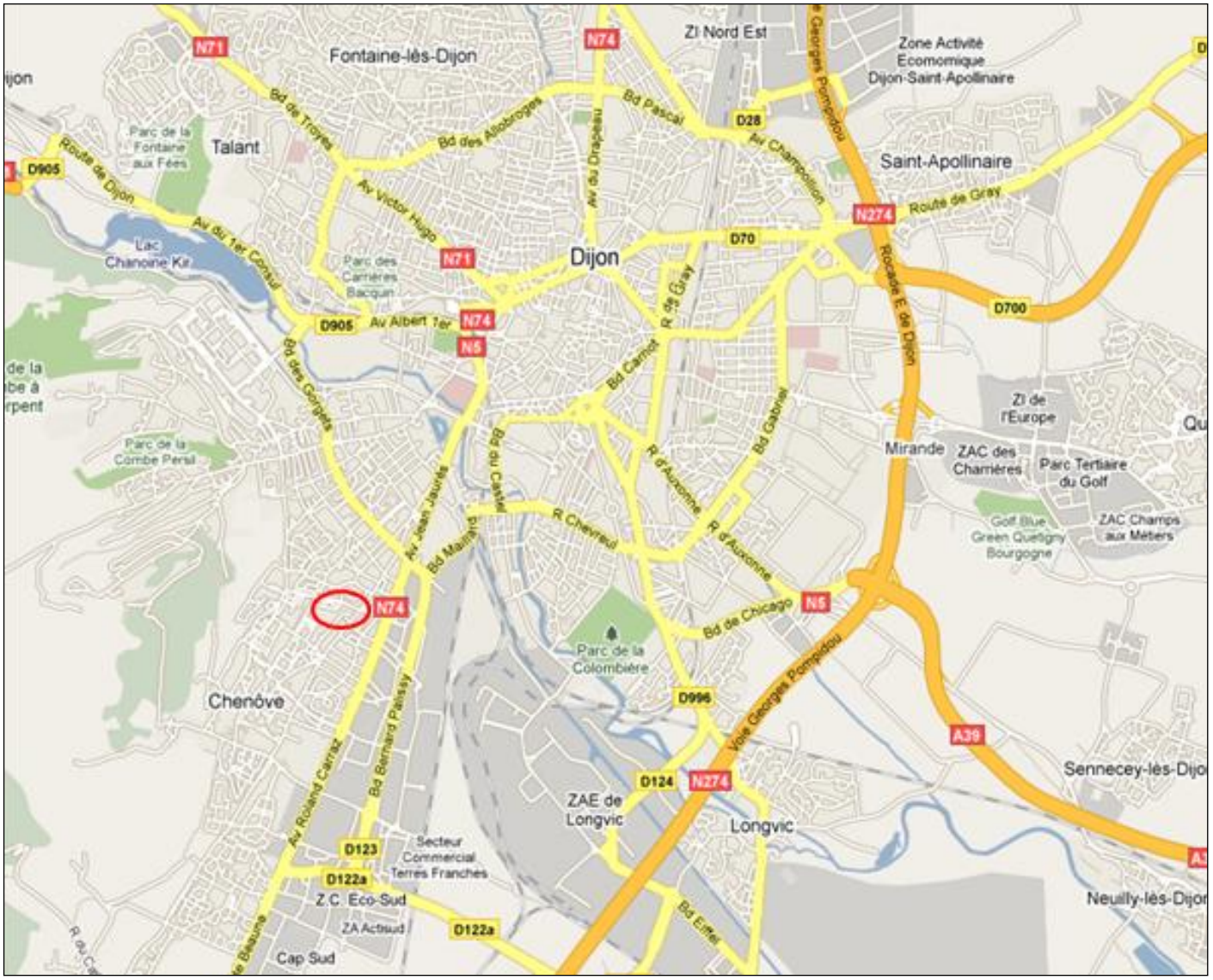
1.1 Motivations de l'opération

Les réflexions conduites dans le cadre du PLUi-HD et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ont permis de définir les enjeux de développement urbain de la commune et les perspectives de renouvellement urbain à l'échelle du quartier « Le Mail ».

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 dont la requalification est un des enjeux de la réussite du renouvellement urbain du quartier « Le Mail ».

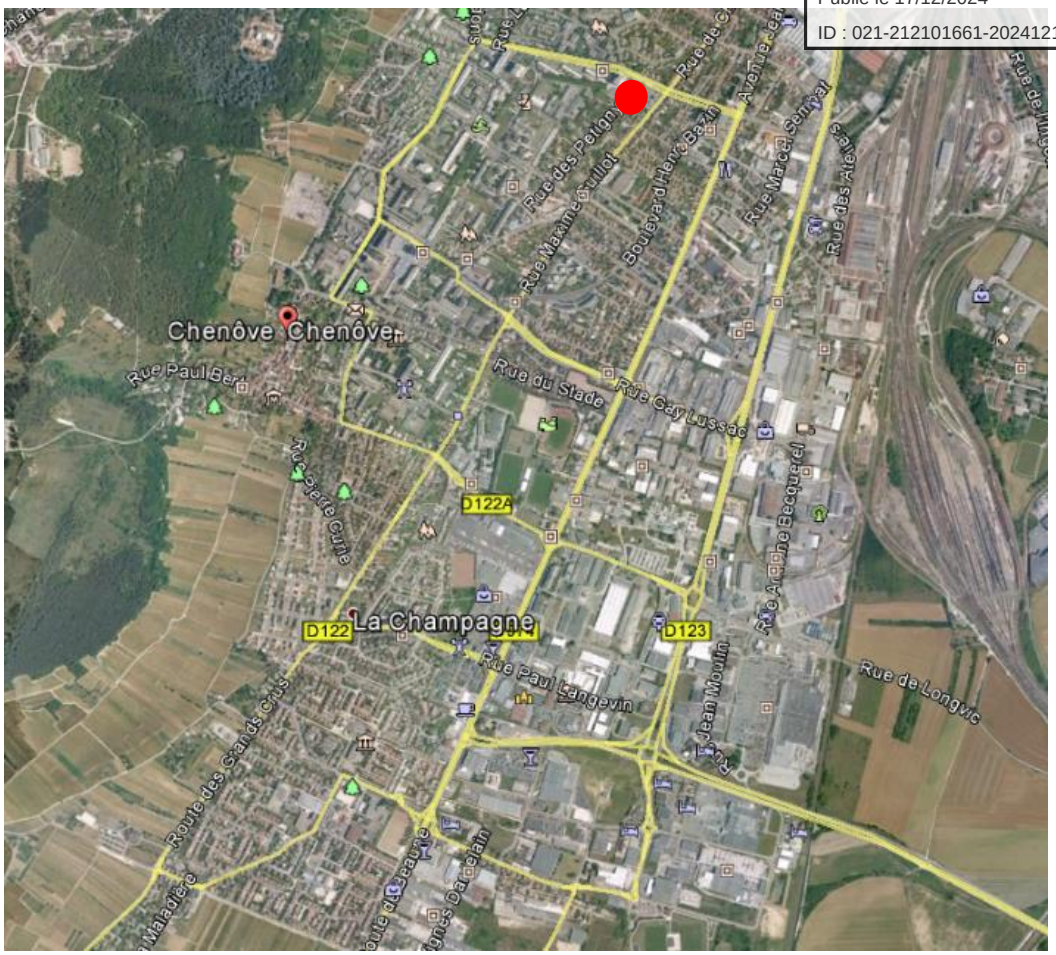
Construit dans les années 1960, le centre commercial Kennedy est un équipement daté dont le bâti se dégrade ce qui participe au déficit d'image de l'équipement et à la perte d'attractivité des commerces malgré sa localisation en entrée de ville le long de la route des Grands Crus et sa desserte par le tramway.

Les études réalisées ces dernières années ont montré que cette situation stratégique offre la possibilité d'une recomposition urbaine du secteur en adaptant l'offre commerciale et en développant une nouvelle offre de logements.



Situation dans la métropole *(source : Google map)*

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE



Situation dans la commune *(source : Google earth)*

1.2 Enjeux et objectifs du projet

Le réaménagement du secteur « Kennedy » constitue un élément de réussite de la transformation urbaine du quartier du Mail, engagée dans le cadre du NPNRU.

Le secteur « Kennedy » est un des secteurs prioritaires d'interventions dans le cadre de la convention de renouvellement urbain de Dijon Métropole signée avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU). Ce secteur a d'ailleurs été réintégré au QPV dans la dernière géographie prioritaire.

Considérant les dernières réalisations et perspectives immobilières à proximité, la collectivité a lancé, dès 2016, une nouvelle réflexion sur le devenir du site avec la réalisation d'une étude urbaine et commerciale menée par le groupe d'architecture ELLIPSE / INTENCITE et URBATEC.

Cette étude a mis en avant les potentialités et invariants du site à partir d'un diagnostic commercial, urbain et technique complet. L'étude s'est attachée à élaborer deux scénarios d'aménagement afin de prendre en compte les évolutions commerciales futures avec le départ annoncé de l'enseigne LIDL. La requalification de type « entrée de ville » a été privilégiée, avec une complète réorganisation de la fonctionnalité commerciale.

Le futur projet d'aménagement intègre le tissu urbain avoisinant et les éléments de stratégie urbaine à l'échelle de la ville et de la métropole : les déplacements doux et interconnexions avec les quartiers environnants (Chenôve et Dijon), le parc urbain, le nouveau centre-ville et plus largement la route des Grands Crus et le réaménagement de l'axe sud Dijon-Beaune.

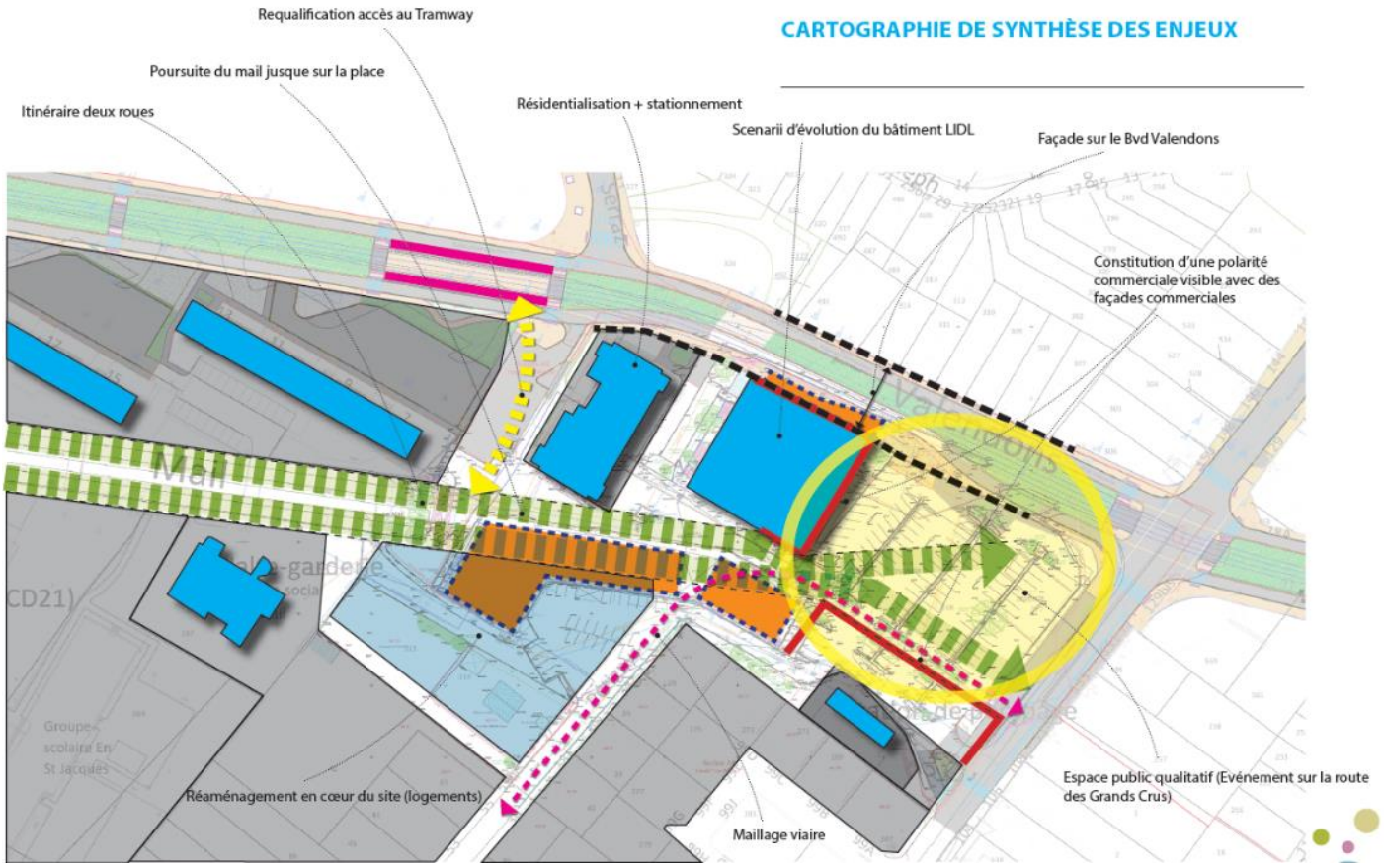
Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Une pluralité de fonctions présente :

- **Fonction commerciale** avec le transfert des commerçants de l'actuel Centre Commercial vers les nouvelles surfaces commerciales pressenties en pied des nouveaux immeubles
- **Fonction habitat** : des études de capacité proposait la réalisation d'environ 150 logements
- **Fonction accessibilité** : une station de Tramway est distante d'environ 200 m de la future opération
- **Fonction stationnement** par la mutualisation des réponses aux besoins identifiés au titre d'une part des logements actuels avec des besoins non satisfaits notamment pour la Tour, et d'autre part pour les futurs logements, les commerces

Les grands enjeux du projet :

- **Améliorer le cadre de vie de ce quartier**
- **Redynamiser l'entrée nord de la ville**
- **Maintenir des commerces et services de proximité**
- **Développer les espaces verts et les espaces publics**
- **Proposer une offre de logements attractive et diversifiée**
- **Intégrer les futures constructions dans le cadre bâti existant**
- **Réaliser des aménagements exemplaires en matière de développement durable**



Carte des enjeux *(source Etude urbaine et commerciale - Groupe d'architecture ELLIPSE)*

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Les objectifs poursuivis par l'opération de requalification du secteur « Kennedy » :
Extrait de la délibération n°DEL_2020_005 du Conseil Municipal du 3 février 2020

- Requalifier l'entrée nord de la ville en réalisant des aménagements qualitatifs intégrés dans le tissu urbain environnant
- Maintenir une offre commerciale et de services de proximité répondant aux besoins des riverains et des futurs habitants
- Développer une nouvelle offre d'habitat diversifiée dans la forme (petits collectifs, habitat intermédiaire, individuel groupé...) et son statut (accession abordable, accession et locatif libres)
- Offrir des places de stationnement adaptées aux besoins actuels et futurs du secteur

Une attention particulière sera portée à l'exemplarité environnementale de l'opération d'aménagement qui devra contribuer à la renaturation de l'espace urbain et de répondre aux enjeux identifiés dans le PLUi-HD :

- poursuivre le mail planté jusqu'au boulevard des Valendons par un aménagement végétalisé et favorable aux piétons,
- recréer un espace d'animation urbaine autour de commerces de proximité et d'un espace public de quartier.

1.3 Contexte réglementaire

La ZAC « Kennedy » dont la création fait l'objet du présent dossier, se situe en zone U et est identifiée comme « Site de projet » au PLUi-HD de Dijon Métropole.

Le site de projet est un périmètre sur lequel est souhaité un aménagement cohérent pour répondre aux objectifs du PLUi-HD en matière d'habitat ou de développement économique.

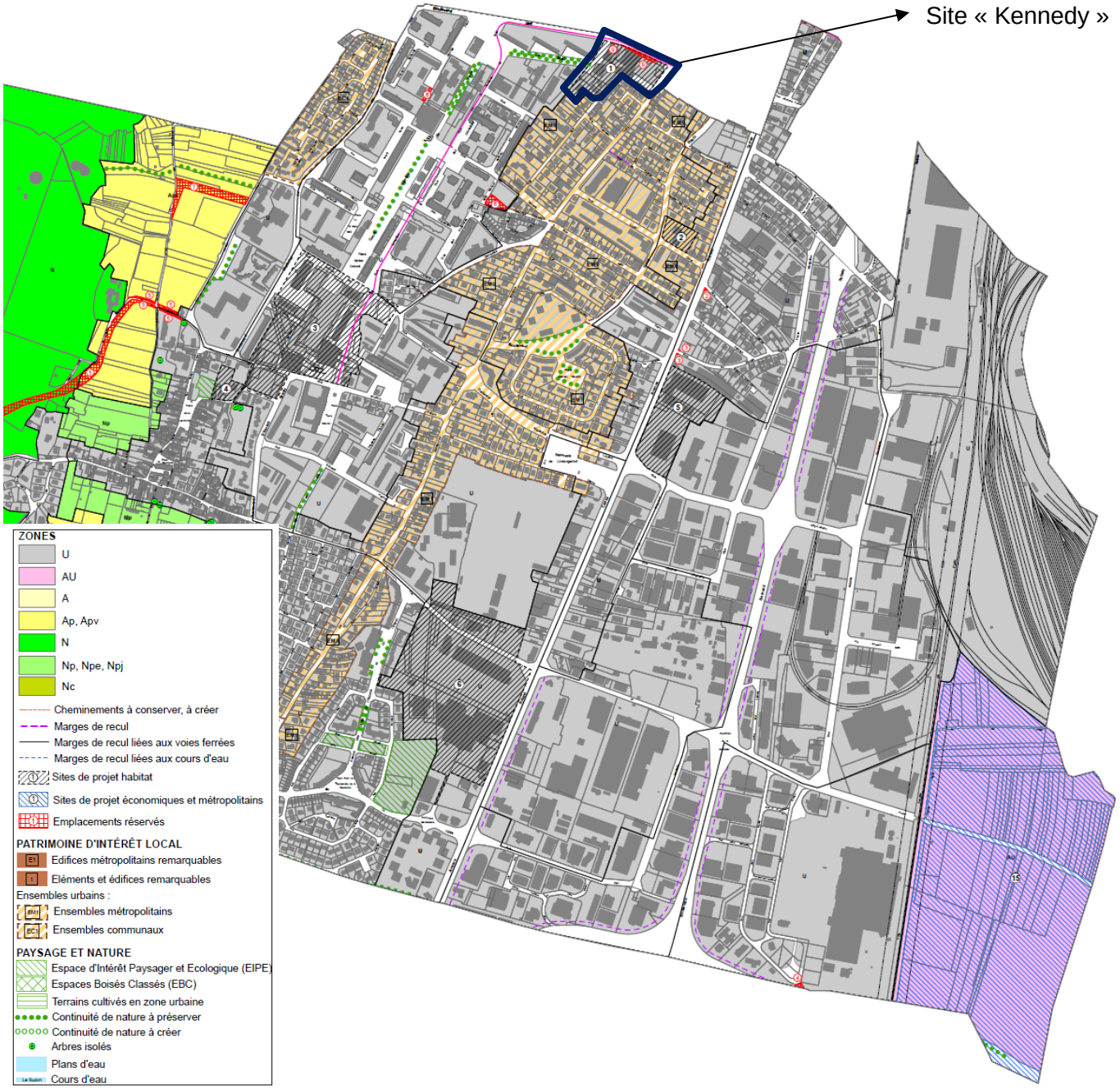
Il constitue un secteur regroupant une opération d'ensemble en cours et un site opérationnel à venir, répondant à l'un ou à plusieurs des critères suivants :

- faire l'objet d'un périmètre opérationnel en cours (permis d'aménager, concession d'aménagement, zone d'aménagement concerté...),
- faire l'objet d'une obligation spécifique en matière de mixité de l'habitat,
- faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixant un objectif moyen de logements à produire ou établissant des orientations programmatiques, urbaines, environnementales ou paysagères.

Le site de projet fait l'objet de dispositions alternatives relatives aux obligations en matière de mixité de l'habitat, aux hauteurs maximales autorisées ou aux surfaces d'espaces verts exigées (pleine terre et coefficient de biotope par surface).

Le site projet du secteur « Kennedy », situé à l'entrée nord du quartier du Mail en pleine rénovation urbaine depuis les années 2010, doit proposer une diversification de l'offre avec la production de logement en accession à la propriété (minimum de 50% d'accession abordable) ou locatif libre. Ce site n'est soumis ni aux règles de hauteur ni au coefficient d'espaces verts.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE



Extrait du plan de zonage communal du PLUi-HD de Dijon Métropole

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) métropolitaine n°1 « Entrée sud » prévoit les deux grands objectifs suivants pour le site « Kennedy » :

- poursuivre le mail planté jusqu'au cœur d'opération par un aménagement végétalisé et favorable aux piétons,
- recréer un espace d'animation urbaine autour de commerces de proximité et d'un espace public de quartier.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Extrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 « Entrée sud » du PLUi-HD de Dijon Métropole

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.1 Situation géographique

La ZAC « Kennedy », à l'extrémité nord du quartier du Mail, marque l'entrée nord de la ville de Chenôve sur la route des Grands Crus.

Bordée par le boulevard des Valendons, la rue Maxime Guillot et la rue des Pétignys, la ZAC « Kennedy » s'organise autour d'un centre commercial privé au bâti vieillissant et en perte d'attractivité dont la requalification est un des enjeux de renouvellement urbain engagé sur le territoire communal.

Périmètre de la ZAC « Kennedy »

Le périmètre de la ZAC s'étend sur environ 2ha et il intègre :

- un immeuble de grande hauteur en copropriété privé,
- deux maisons d'habitation,
- des parcelles privées,
- des zones de stationnement dont la principale permet l'accueil de près de 100 véhicules.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Repérage des équipements présents dans le périmètre

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Quelques photos du site

Photos depuis la rue des Valendons

Arrière du centre commercial – côté Tour

Angle avec la rue Maxime Guillot

Façade aveugle du magasin LIDL

Parking du centre commercial

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Parking du centre commercial

Photos depuis le parking du centre commercial

Parking du centre commercial

Entrée du centre commercial depuis le parking

Photos de l'intérieur du centre commercial

Sortie vers la rue des Pétignys

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Accès piéton au petit mail paysager

Vue depuis le fond du centre – côté Grand Ensemble

Photo arrière du centre commercial côté rue des Pétignys

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

2.2 Patrimoine existant et histoire du site

L'état physique du site est marqué par la forte présence sur ses limites d'un important patrimoine arboré, aussi bien côté « Petit mail » que côté boulevard des Valendons.

Rampes et escaliers… Des ouvrages compliqués, qu'il s'agira de simplifier pour fluidifier l'accès au mail.

Une fontaine, actuellement hors fonctionnement, est présente au cœur du centre commercial. Des investigations techniques plus approfondies permettront de nous éclairer sur l'opportunité de sa valorisation et remise en service.

Le centre commercial accueille un espace de circulation ouvert et est composé de 2 bâtiments qui se font face :

- un linéaire commercial orienté dans le sens du petit mail, qui accueille les commerces de proximité (boucherie, pharmacie, tabac-presse, boulangerie…) et des services (agences immobilières, assurances…),
- un bâtiment indépendant accueillant un supermarché occupé par l'enseigne LIDL et une autre cellule commerciale actuellement occupée par une association.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Le linéaire commercial

Supermarché LIDL

Une organisation spatiale datée

Ce centre est à la fois connecté aux axes routiers (rue Maxime Guillot et boulevard des Valendons), au grand ensemble par un accès piéton, non PMR, depuis le « chemin du mail » ou « petit mail » paysager dans sa partie arrière et aux quartiers pavillonnaires environnants par des accès piétons secondaires.

Ce centre est en recul des axes de circulation, la première vision depuis la rue Maxime Guillot est le parking. Construit pour répondre aux besoins des nouvelles populations des quartiers du Mail et des Valendons, il reprend les codes urbains des années 70.

Cette architecture ne répond plus aux standards actuels du commerce. Les commerces sont repliés sur eux-mêmes sans visibilité depuis l'extérieur. De plus, le centre commercial en copropriété privée se dégrade et il est impossible à redynamiser en l'état.

Néanmoins, le centre « Kennedy » présente un réel potentiel commercial, sous réserve de « recalibrer » l'offre. Sa situation stratégique le long du tramway et de la route des Grands Crus lui offre par ailleurs une capacité de développer une nouvelle offre de logement.

Le site est également marqué par la présence d'un immeuble de grande hauteur (R+16) organisé sous la forme d'une copropriété privée – la Tour Kennedy.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

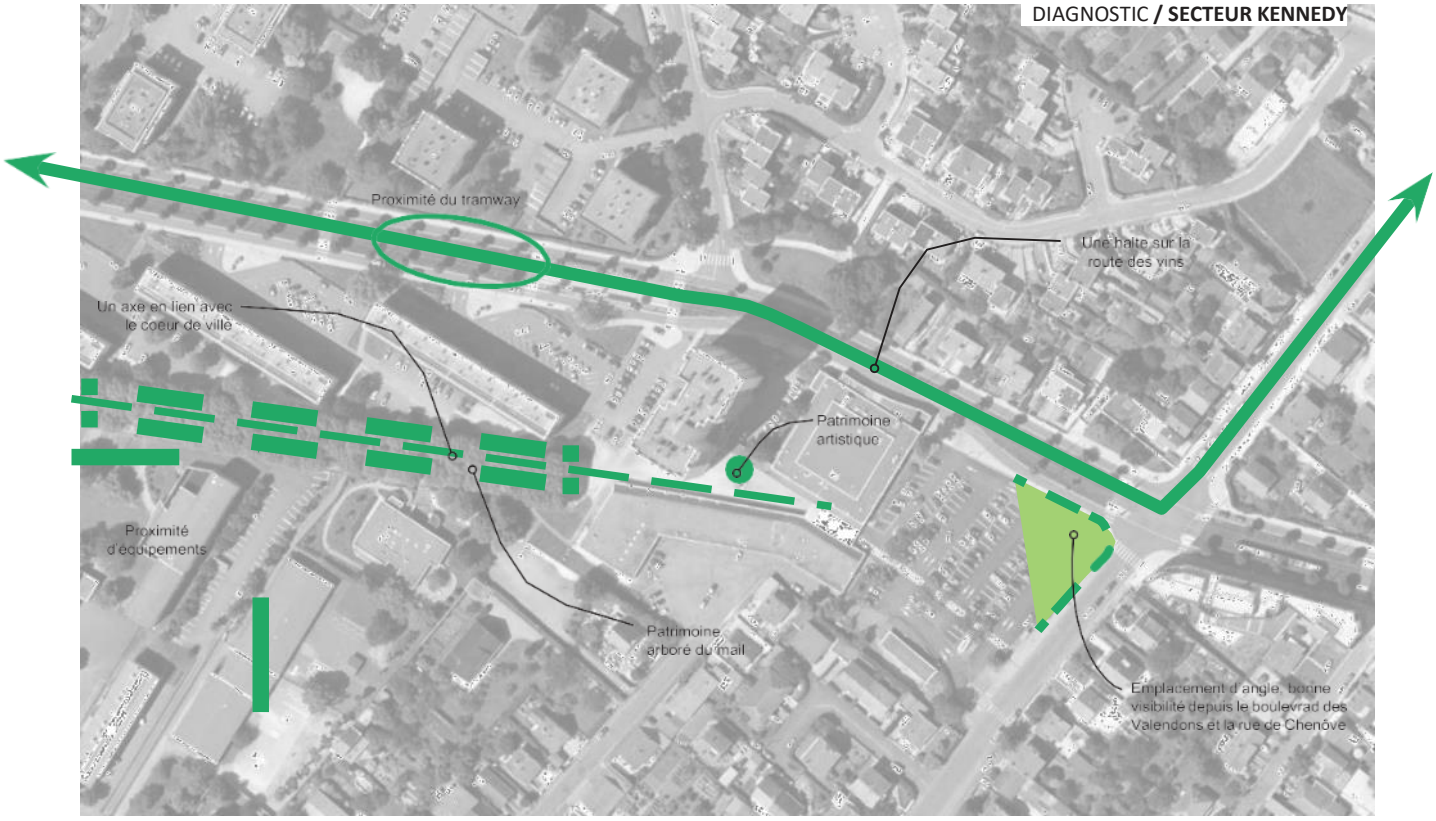
La rue des Petignys est composée, quant à elle, principalement de loge[illegible]

Enfin le site intègre une station de pompage des eaux de captage en entrée de site – côté rue Maxime Guillot

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

2.3 Atouts et faiblesses du site

La carte suivante illustre les aspects positifs de l'état actuel du secteur.



Les atouts du site

- **<u>Une situation de bonne lisibilité urbaine</u>**

  Le site se situe à l'angle de la rue Maxime Guillot, route des Grands Crus, et du boulevard des Valendons, à l'entrée de Chenôve en venant de Dijon.

  Le site est bien desservi en transports collectifs grâce à la proximité de la station de tramway.

- **<u>Un potentiel commercial et d'animation</u>**

  Du fait de cette situation d'angle, le site a un véritable potentiel d'attractivité commerciale sous réserve d'une recomposition des linéaires commerciaux et d'une requalification des espaces publics.

  Le site se situe également à proximité d'équipements notamment scolaires ou petite enfance.

- **<u>Un contexte paysager proche de qualité</u>**

  Enfin la présence du Petit Mail confère au site une grande qualité paysagère et une potentialité de liaison douce avec le cœur de Ville de Chenôve.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

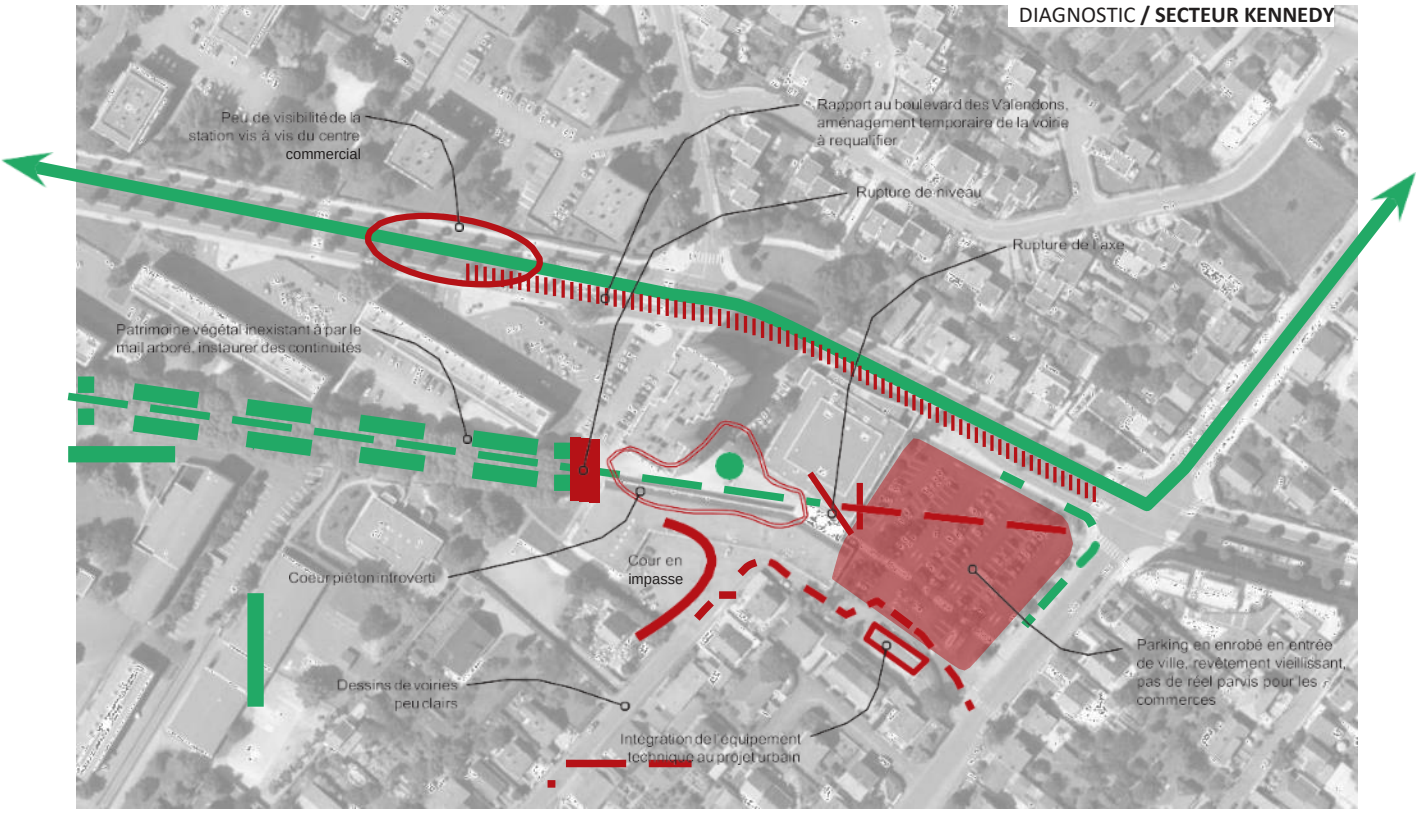
Le contexte paysager du petit mail

La desserte directe par le tramway

Une halte potentiel sur la route des Grands Crus

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Les points de dysfonctionnement sont cartographiés sur le schéma ci-dessous.



Les faiblesses du site

- **<u>Un déficit d'image</u>** lié à une implantation commerciale vieillissante et refermée sur elle-même, donnant à voir sur le boulevard des Valendons, la zone de livraison de la moyenne surface alimentaire.

  Ce débord sur l'emprise du boulevard impacte également l'image du boulevard dans cette section. Également le parking à l'angle M. Guillot / Valendons, traité en enrobé, ne constitue pas un espace public attractif.

- **<u>Un déficit de commercialité</u>** lié à la situation enclavée des commerces et à la mauvaise qualité de l'espace public et à une architecture des bâtiments peu attractive.

- **<u>Un rapport très négatif avec la rue des Pétignys</u>** qui débouche sur la cour arrière en impasse du centre commercial.

- **<u>Un manque de qualité paysagère</u>** au sein du site. L'atout paysagé que représente le Petit Mail s'arrête aux portes du site sur une rupture de niveau et ne vient pas apporter d'élément paysager de qualité à l'intérieur du site.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Empiètement des réserves du supermarché sur le boulevard des Valendons

Parking du centre commercial peu qualitatif

Présence d'un élément technique : la station de captage

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

2.4 Réseaux

Les réseaux existants (annexe n°1 – Plan des réseaux)
Plusieurs réseaux sont présents sur le site et peuvent être distingués en deux catégories.

Réseaux sensibles :

- **Deux réseaux électriques** (HTA et BT) sont gérés par Enedis et certains tronçons sont impactés par le projet et devront être dévoyés, ce qui représente 130 m de réseau BT et 75 m de réseau HTA. Le dévoiement s'effectuera avec l'objectif de ne pas déplacer les transformateurs. Le boulevard des Valendons ne sera pas concerné par les travaux. Un réseau aérien provisoire sera peut-être nécessaire durant les travaux pour garantir l'alimentation électrique des habitations.

- Le site bénéficie du **réseau d'éclairage public** mais aucune information précise n'est disponible en l'état et une étude approfondie du réseau sera nécessaire pour connaitre la position exacte du réseau. Toutefois, le réseau et les candélabres existants ne pourront pas être conservés du fait du projet puisque le mobilier urbain va être totalement renouvelé.

- Du fait du passage de la ligne 2 du tramway et de la présence d'un arrêt à l'ouest du projet sur le boulevard, le **réseau électrique du tramway** est présent à la fois en aérien et en sous-terrain sur le boulevard des Valendons et au carrefour avec la rue de Chenôve. L'alimentation devra être assurée durant la phase travaux.

- Le **réseau de gaz** est géré par GRDF. Certains bâtiments alimentés en gaz étant détruits, les canalisations les reliant au réseau devront être dégazées et retirées par l'exploitant et les sous-stations ne devront pas être impactées après avoir été identifiées. La canalisation longeant le boulevard des Valendons et alimentant la copropriété hors-programme devra être conservée. L'alimentation en gaz des nouvelles constructions fera l'objet de discussions.

- Le site est relié au **réseau de chauffage urbain** exploité par Coriance Grand Est. Ce réseau est impacté sur un linéaire de 35 m par le projet mais ne peut pas être dévoyé, ce qui impose des discussions pour le raccordement des nouveaux bâtiments. Le tronçon sud du réseau traversant le site peut être mis hors service sans impacter le reste du réseau mais le tronçon nord doit être préservé puisqu'il alimente le bâtiment de la copropriété hors-projet.

Réseaux non sensibles :

- Le **réseau d'eau potable** est géré par ODIVEA et est composé de conduites mesurant entre 60 et 350 mm de diamètre à une profondeur inconnue.
  Le réseau sur le site est partagé en une multitude de tronçons, ce qui va entrainer un nombre important de dévoiements durant les travaux.
  L'objectif de ce processus sera également de créer un réseau cohérent pour l'alimentation des nouveaux bâtiments.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

- Le **réseau d'eaux pluviales** est géré par Dijon Métropole.
  Aucune information précise n'est disponible et des investigations complémentaires devront être menées par passage de caméra pour repérer la présence ou non d'un réseau dédié.
  Le projet s'attache à favoriser au maximum l'infiltration des eaux pluviales, en limitant l'imperméabilisation des sols, les réutiliser pour l'arrosage des espaces privés et publics et ainsi les gérer au sein même du périmètre.
  Des études plus approfondies permettront de proposer les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales les mieux adaptés pour éviter tout raccordement au réseau.

- Le **réseau d'eaux usées** est géré par ODIVEA.
  Le réseau est composé de canalisations d'un diamètre variable entre 250 et 1300 mm et situées à une profondeur d'environ 2,5 m.
  Un tronçon de 60 m devra être dévoyé du fait de la présence du projet.
  Une investigation complémentaire devra être menée par passage de caméra pour repérer la présence ou non de tronçons non repérés et comprendre si ce réseau accueille aussi les eaux pluviales. Si c'est le cas, l'évacuation des eaux usées des nouvelles constructions ne pourra pas se faire par ce réseau.

- Le **réseau de télécom** est particulièrement développé sur le site avec un linéaire total de 280 m pour trois exploitants : Orange, Altice Numericable et Dijon Métropole.
  La chambre de tirage située rue Maxime Guillot devra être déplacée à cause du projet.
  Un réseau provisoire sera déployé durant la phase travaux et un réseau définitif sera reconstitué par la suite à partir des chambres de tirage existantes.

- Le **réseau d'arrosage public** de la Métropole se situe à la marge du périmètre puisqu'il est destiné à l'arrosage de la pelouse du tramway.
  Un nouveau réseau devra être pensé pour les espaces verts aménagés et les plantations du petit Mail.

2.5 Armature commerciale

Une offre complète mais fragilisée

L'offre commerciale du centre commercial Kennedy se caractérise aujourd'hui par la présence d'un socle commercial d'environ 2 000 m², tourné vers les besoins de proximité, présentant l'offre suivante :

- une moyenne surface commerciale sous enseigne Lidl (980 m² environ),
- une pharmacie (140 m² environ),
- une boulangerie (80 m² environ),
- un tabac/presse (77 m² environ),
- une boucherie (85 m² environ),
- cinq locaux associatifs (600 m² environ) : Secours Populaire, Restos du Cœur, Bonbi's Génération, ACFD et une autre association,
- trois locaux vacants (300 m²).

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Ce socle de commerce répond à une vocation de proximité, principalement tournée vers le service aux habitants et à la desserte des besoins du quartier, grâce à sa localisation centrale.

L'attractivité de cette offre reste limitée par plusieurs caractéristiques intrinsèques du site :

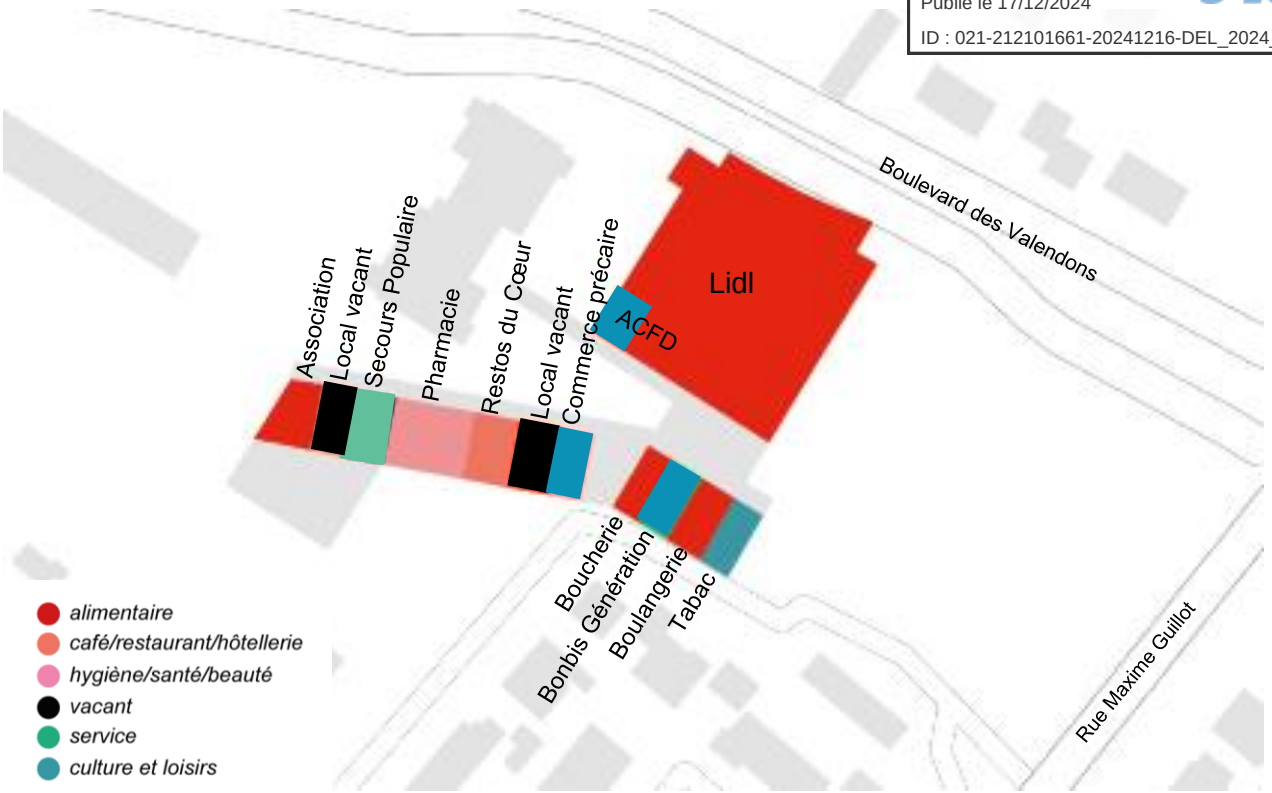
- une position en retrait des flux, limitant la visibilité de l'offre commerciale,
- un fonctionnement de pôle et une forme aujourd'hui datée, ne participant pas à l'attractivité du site.

Cette fragilisation est renforcée par des phénomènes liés à l'offre commerciale :

- Sur le site, la présence d'activités autres que commerciales, ne répondant pas à la vocation de proximité (associations, vacance commerciale), ne participe pas directement à l'attractivité du pôle commercial ;
- La présence d'un environnement commercial important dans un rayon proche, notamment structuré autour des pôles commerciaux « Jaurès », rue Marcel Sembat et avenue Roland Carraz, limite la zone de chalandise du pôle « Kennedy ».

L'ensemble de ces facteurs participent à la fragilisation de l'offre commerciale, à la mise en difficulté des performances économiques des commerçants ainsi que celle de la locomotive alimentaire, et donc à une baisse globale de la qualité de l'offre commerciale.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE



Carte de la typologie commerciale sur le site

Un socle de proximité à réactualiser

La position centrale de l'offre commerciale dans l'animation du quartier, et son rôle dans la satisfaction des besoins quotidiens des habitants représente un enjeu prégnant dans l'élaboration du projet de ZAC.

Au travers du projet mis en œuvre, il s'agira de :

- redéployer un socle commercial globalement redimensionné, répondant davantage à la vocation de proximité et au potentiel identifié, en recentrant l'offre autour des fonctions clés d'un pôle de proximité,
- redonner les qualités de visibilité et d'accessibilité nécessaires au bon fonctionnement du pôle commercial, à la fois depuis les flux routiers et depuis le tram, afin de participer à la fréquentation des commerces et offrir les meilleures qualités d'usages possibles aux utilisateurs (commerçants et usagers),
- participer à l'animation des espaces publics, grâce au positionnement d'activités génératrices de convivialité
- proposer une offre immobilière renouvelée améliorant la pratique professionnelle des commerçants, à la fois dans les surfaces déployées (volumes adaptés aux projets des commerçants) et dans le fonctionnement de celles-ci (agencement, équipement technique).

L'offre redéployée intègrera le positionnement d'une moyenne surface redimensionnée (500 à 800 m²) afin de correspondre au potentiel du site et le déploiement de cellules proposant les activités de proximité complémentaires nécessaires à la satisfaction des besoins quotidiens (pharmacie, boucherie, boulangerie, tabac-presse) et le déploiement d'activités participant à la diversité de l'offre présente (coiffure, fleuriste, restauration rapide…).

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

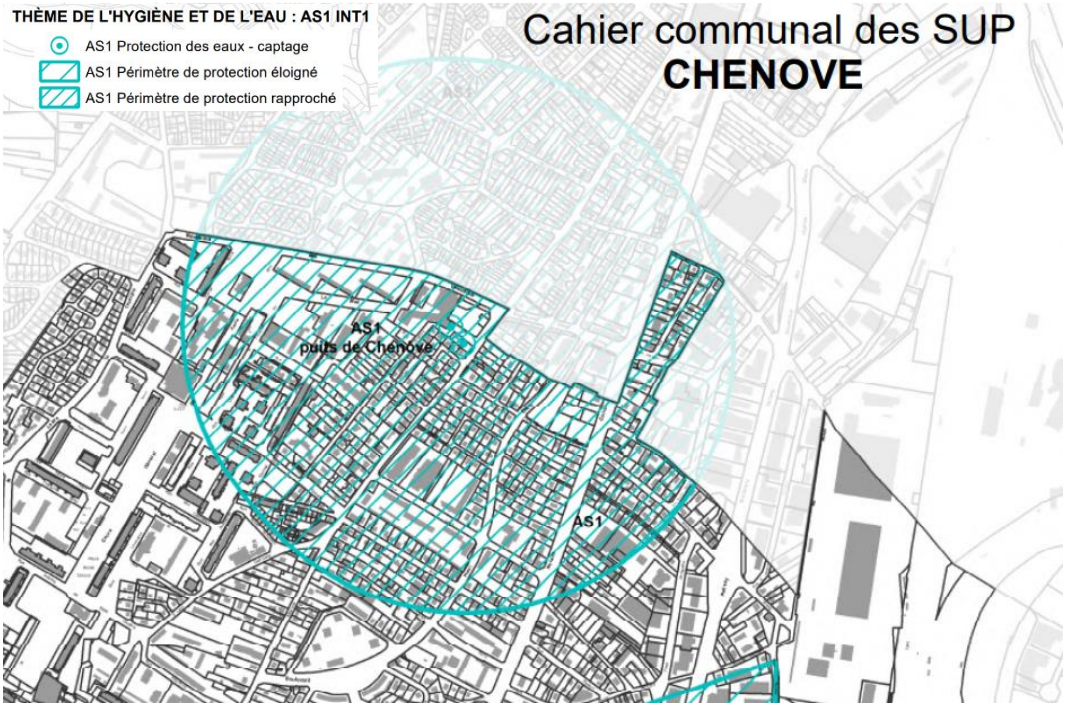
2.6 Milieux physiques, rappels de l'étude d'impact

Le projet se situe en milieu urbain et présente des enjeux en matière d'environnement.

L'environnement physique du site

Le quartier « Kennedy » se caractérise par un relief peu contraignant, bien qu'il existe une différence de niveau entre le Petit Mail et le centre commercial. Le site est globalement urbanisé et imperméabilisé, ce qui présente des enjeux en matière de ruissellements, d'infiltration des eaux et d'effet d'îlot de chaleur en période estivale. La question de l'eau est un enjeu important sur le site :

- la nappe phréatique est potentiellement haute et le risque de remontée de nappes (malgré le contexte urbain) est identifié par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNPi). Cependant, aucun dysfonctionnement particulier n'a été identifié par le passé,
- le site intègre le bâtiment de la station de pompage du Puits des Valendons qui capte et traite la nappe de Dijon Sud pour l'alimentation en eau potable. Cette station de pompage donne lieu à une servitude d'utilité publique en matière de protection de la ressource en eau.



L'environnement humain du site

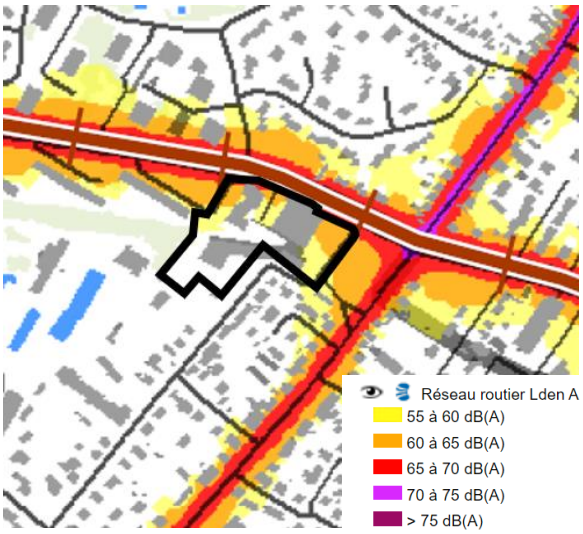
Le quartier « Kennedy » est un secteur urbanisé qui accueille à la fois des habitations (copropriété de la Tour Kennedy et logements pavillonnaires), et des activités commerciales, associatives et des services au sein du centre commercial. Ces activités présentent donc un enjeu majeur pour le site. Plusieurs équipements publics se situent à proximité immédiate de la ZAC.

En matière de mobilité, le site est au croisement d'axes stratégiques (dont la route des Grands Crus) qui en permettent un accès aisé. Le stationnement est généreux mais présente des tensions localement. Enfin, la présence d'une ligne régulière de bus et de la ligne T2 du tramway est un véritable atout urbain. L'arrêt Valendons dessert directement le site.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Le cadre de vie et la santé

Le quartier « Kennedy » ne présente pas d'enjeux particuliers sur cette thématique. La qualité de l'air est bonne et la sécurité routière est largement acceptable pour un secteur de centre urbain dense. On notera toutefois que la proximité des grands axes de circulation peut avoir une incidence sur le confort acoustique du site, sans pour autant être une problématique importante. Enfin, le cadre urbain du site montre une pollution lumineuse non négligeable qui est globale à la métropole dijonnaise.



L'environnement naturel du site

Le quartier « Kennedy » est éloigné de tous les secteurs protégés ou présentant un intérêt particulier pour la biodiversité. L'urbanisation du site limite très fortement les potentialités d'accueil d'une faune et d'une flore d'intérêt sur l'ensemble du site. Cependant, la présence du « Petit Mail » permet d'intégrer le quartier, en bordure d'une trame verte urbaine qui s'étend au cœur de Chenôve.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Le patrimoine et le paysage

Le quartier « Kennedy » ne présente pas d'enjeux particuliers sur cette thématique. Les éléments les plus intéressants d'un point de vue patrimonial et paysager sont le « Petit Mail » avec ses alignements d'arbres remarquables, et une fontaine implantée au cœur du centre commercial.

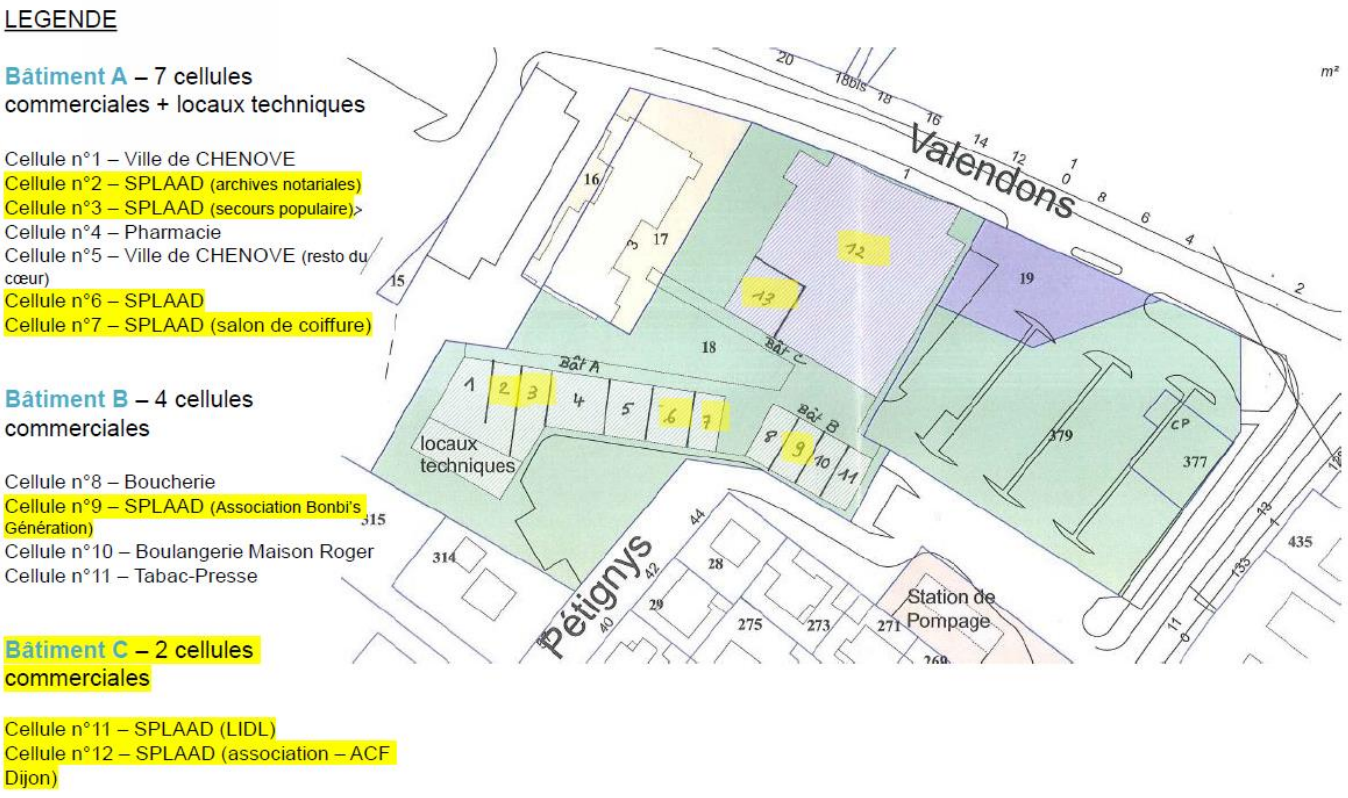
2.7 Structure foncière

Le périmètre de la ZAC « Kennedy » s'étend sur 1,8ha environ et intègre le centre commercial, géré en copropriété, une partie de la rue des Pétignys ainsi que des parcelles privées cadastrées AK 314, AK 42 et 43 et la parcelle Ville AK 315.

Le volet foncier de cette opération d'aménagement est une problématique complexe. La maîtrise foncière est répartie entre plusieurs propriétaires dont les principaux sont identifiés ci-après.

Le centre commercial, copropriété CC Nord sous le nom commercial de « Kennedy », compte à ce jour 6 copropriétaires :

- la SPLAAD qui est le propriétaire principal avec 4 cellules dans le bâtiment A, 1 cellule dans le bâtiment B, la totalité du bâtiment C (2 cellules commerciales dont le magasin LIDL),une petite partie du parking et plus de 80% des espaces communs de la copropriété,
- la Ville de Chenôve avec 2 cellules commerciales,
- 4 autres propriétaires avec le tabac-presse, la boulangerie, la boucherie et la pharmacie.



Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Les parcelles AK 42 et AK 43, acquises par l'Etablissement Public Foncier Local, correspondent à une maison d'habitation actuellement inoccupée.

La parcelle AK 314 appartient à un propriétaire privé qui occupe sa maison avec ses annexes.

La parcelle AK 315, quant à elle, appartient à la Ville de Chenôve.

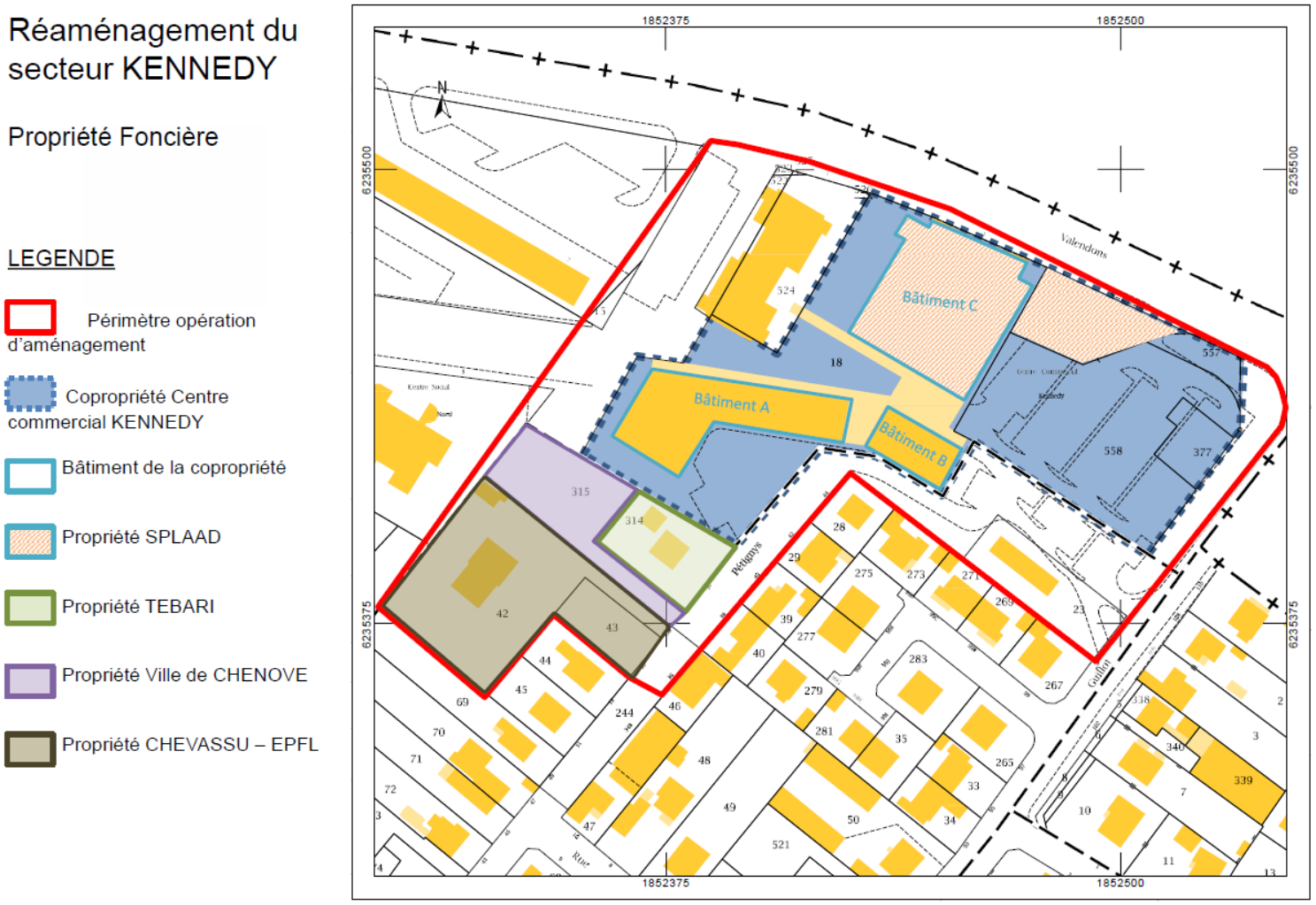


Schéma synthétique de la propriété foncière

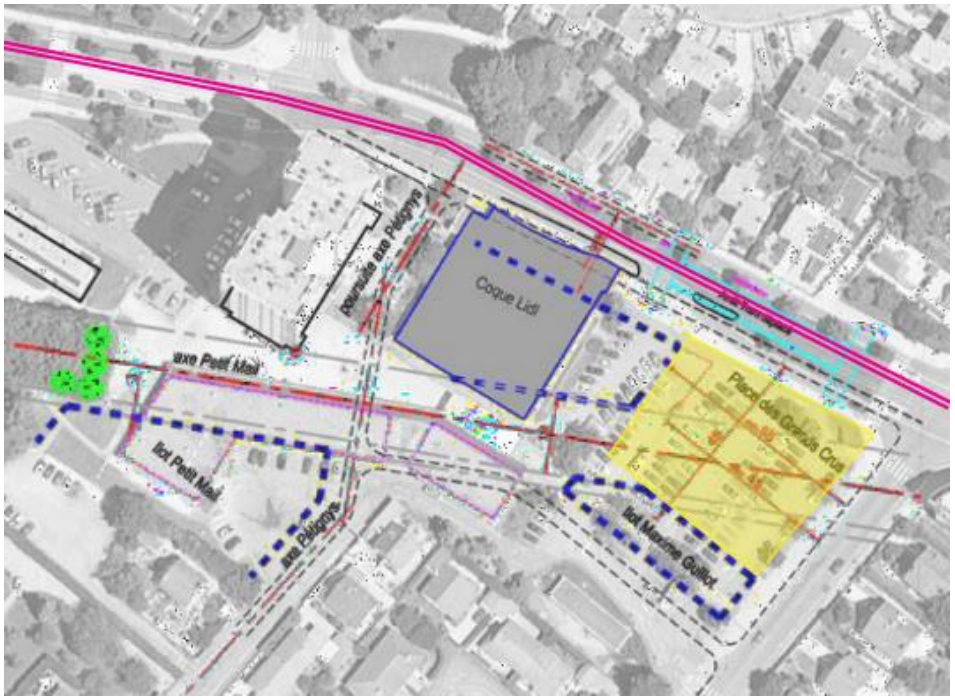
Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

3. PRESENTATION DU PROJET – PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

3.1 1er scénario d'aménagement

Le premier scénario d'aménagement envisagé s'organise autour de la composition d'une nouvelle place publique à l'angle du boulevard des Valendons et de la rue Maxime Guillot avec la prolongation du petit mail paysager jusqu'à cette place. Dans ce cadre, 2 hypothèses ont été étudiées :

- une première hypothèse avec la conservation du bâtiment C de la copropriété réaménagée,
- une seconde hypothèse avec la démolition de ce bâtiment.



Hypothèse n°1

Hypothèse n°2

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

L'hypothèse 1 n'a pas été retenue car elle ne correspondait pas à l'ambition [illegible] du quartier et notamment à l'évolution de l'image architecturale sur le boulevard des Valendons.

Les principes d'aménagement du scénario n°1 s'organisent autour des thèmes suivants :

- poursuite du mail paysager vers l'est (largeur d'environ 19m),
- composition d'une place commerciale à l'angle du boulevard des Valendons et de la rue Maxime Guillot,
- restructuration des circulations avec un nouveau maillage et création d'une liaison entre la rue des Pétignys et le boulevard des Valendons.

Ces principes amènent à concevoir la réalisation de 3 ilots à bâtir sur le site. Dans cette configuration, la recomposition commerciale s'organise autour de la place, selon 2 îlots :

- à l'ouest l'îlot « Maxime Guillot » réunit les commerces existants relocalisés en rez-de-chaussée d'un immeuble de logements,
- à l'est l'îlot « Valendons » accueille une moyenne surface en rez-de-chaussée d'un immeuble de logements.

Le complément de logements est assuré par « l'îlot du petit mail » qui peut accueillir différentes formes d'habitat : collectif, intermédiaire et individuel.

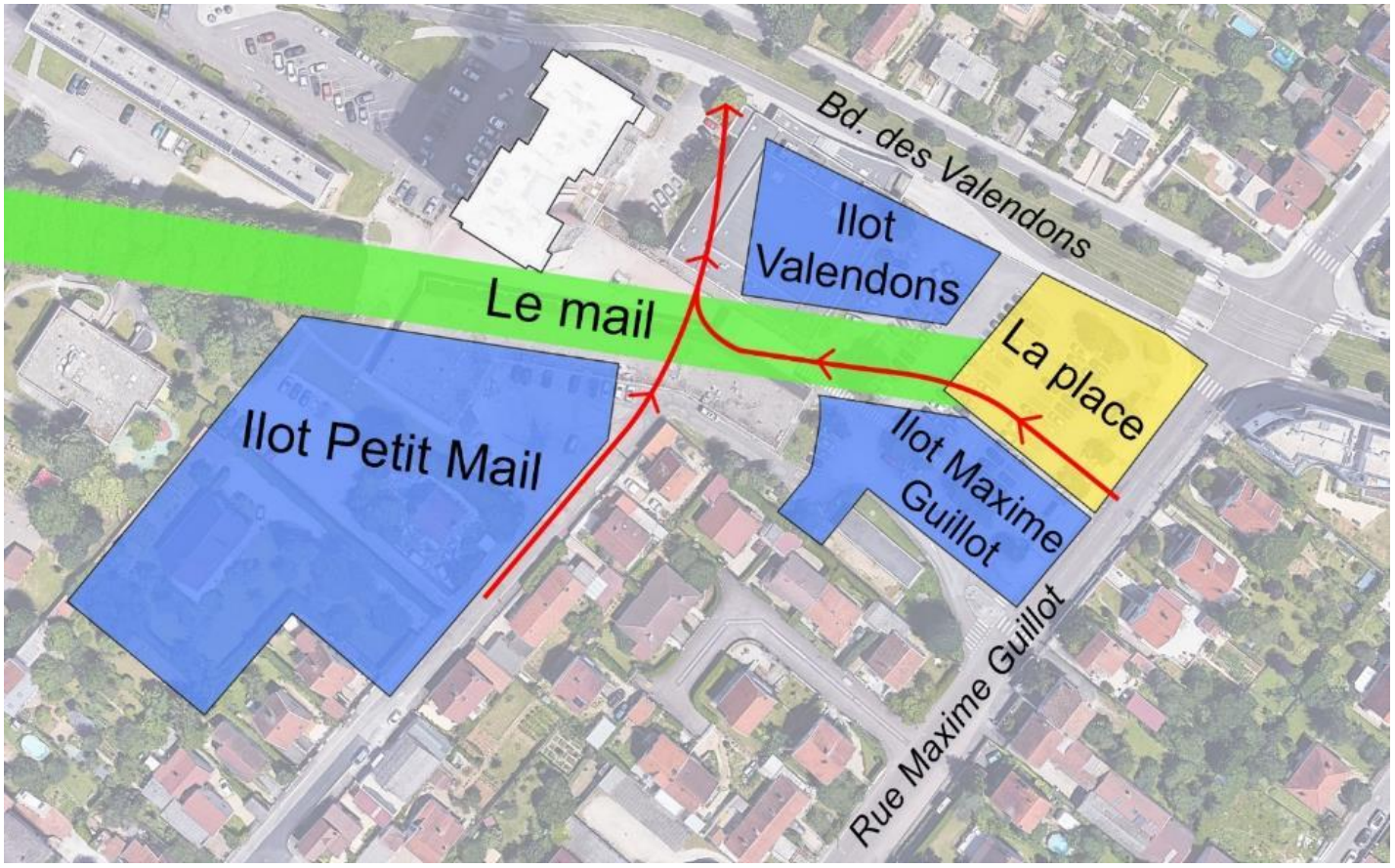
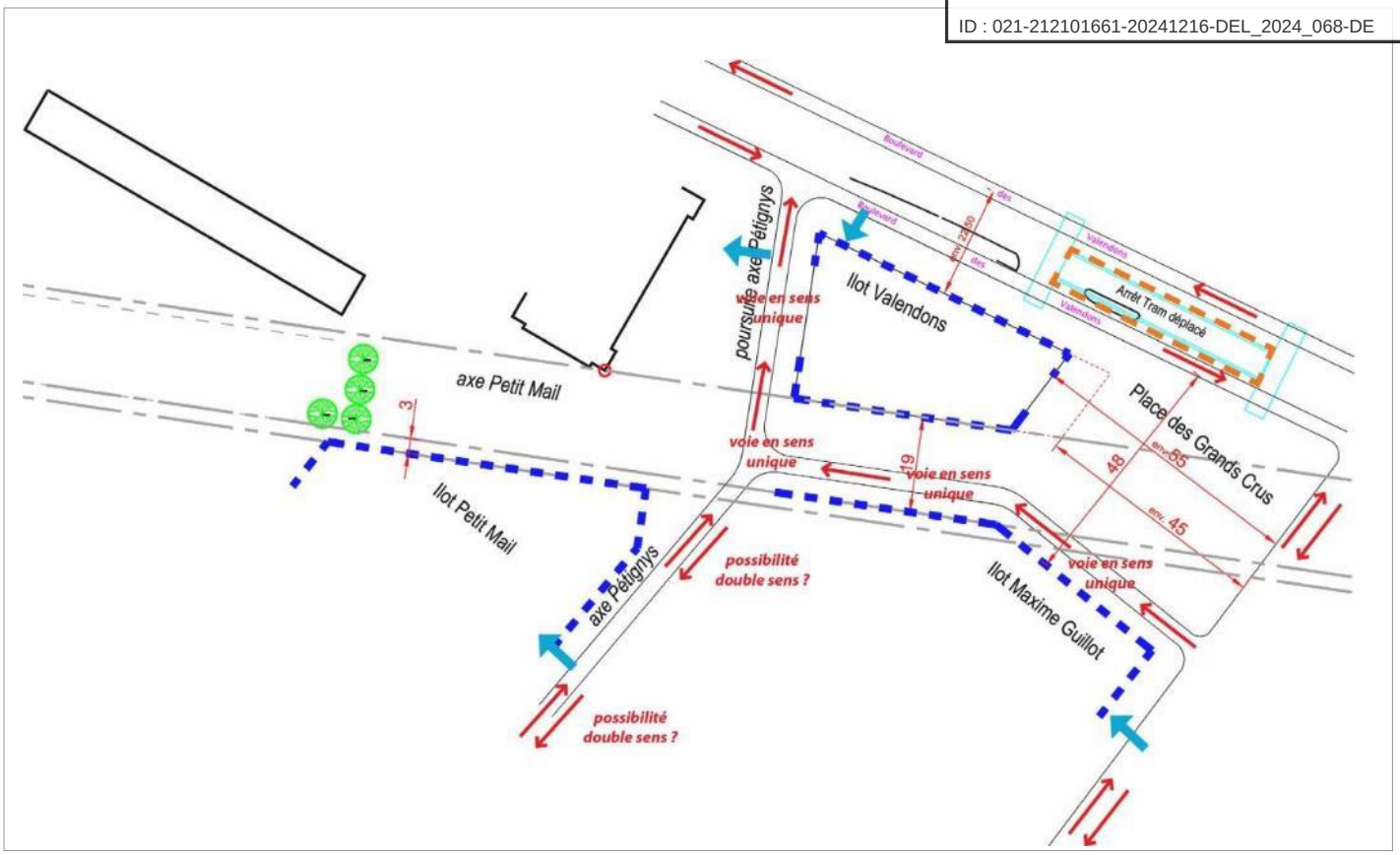


Schéma des principes d'aménagement

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE



Plan des voiries du scénario n°1

L'objectif du nouveau réseau viaire est d'empêcher le transit tout en permettant la desserte et le stationnement nécessaire pour le fonctionnement commercial.

L'ensemble des stationnements résidentiels pour les nouveaux logements est situé dans les ilots privés et non sur l'espace public.

Une concertation publique préalable à la création de la ZAC a été réalisée à l'automne 2020. Celle-ci portait sur ce scénario retenu.

Extrait des visuels présentés lors de l'exposition sur site

Poursuite du petit mail paysager

Vue d'ensemble schématique

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Les principales questions soulevées durant cette 1ère concertation publique préalable portaient sur les sujets suivants :

- la mobilité, tous les modes de déplacements confondus au sein du quartier,
- le besoin de stationnement résidentiel ou public,
- le nombre et l'implantation des nouveaux logements,
- le maintien d'une offre commerciale de proximité et d'une moyenne surface alimentaire.

3.2 2ème scénario d'aménagement

Suite à la 1ère concertation publique préalable, l'enseigne LIDL a manifesté son intérêt à s'inscrire dans le projet de requalification urbaine du site « Kennedy » en y implantant un concept de supermarché inédit et innovant sur la métropole dijonnaise.

Les études du Plan Guide ont donc été reprises pour intégrer un supermarché LIDL à ce projet d'aménagement mais l'insérer au sein d'un programme immobilier mixte avec des stationnements, des commerces et des logements et/ou activités libérales.

LIDL souhaitait s'intégrer sur le site selon leur concept « métropolitain », avec leur surface de vente et réserves au 1er étage du bâtiment sur environ 1 200 à 1 800 m² au total.

Pour répondre à ce nouveau programme commercial, l'ensemble des aménagements pensés dans le 1er scénario a été repris et a laissé place à de nouvelles propositions.

Le choix de la collectivité s'est tournée vers la proposition suivante :

- regroupement en un seul îlot des îlots « Valendons » et « Maxime Guillot » positionné au plus près des axes de circulation, au carrefour des axes Valendons et Maxime Guillot, en première ligne, pour donner une visibilité maximale aux commerces,
- création d'une place publique tournée vers le quartier avec un caractère plus intime, toujours en liaison avec le petit mail.

Cet îlot comporte des logements au-dessus de la surface commerciale pour environ 50 à 55 logements. L'implantation de ces logements et leur épannelage a été soumis à la concertation et a été dé-densifié coté boulevard des Valendons ainsi que sur la future place publique.

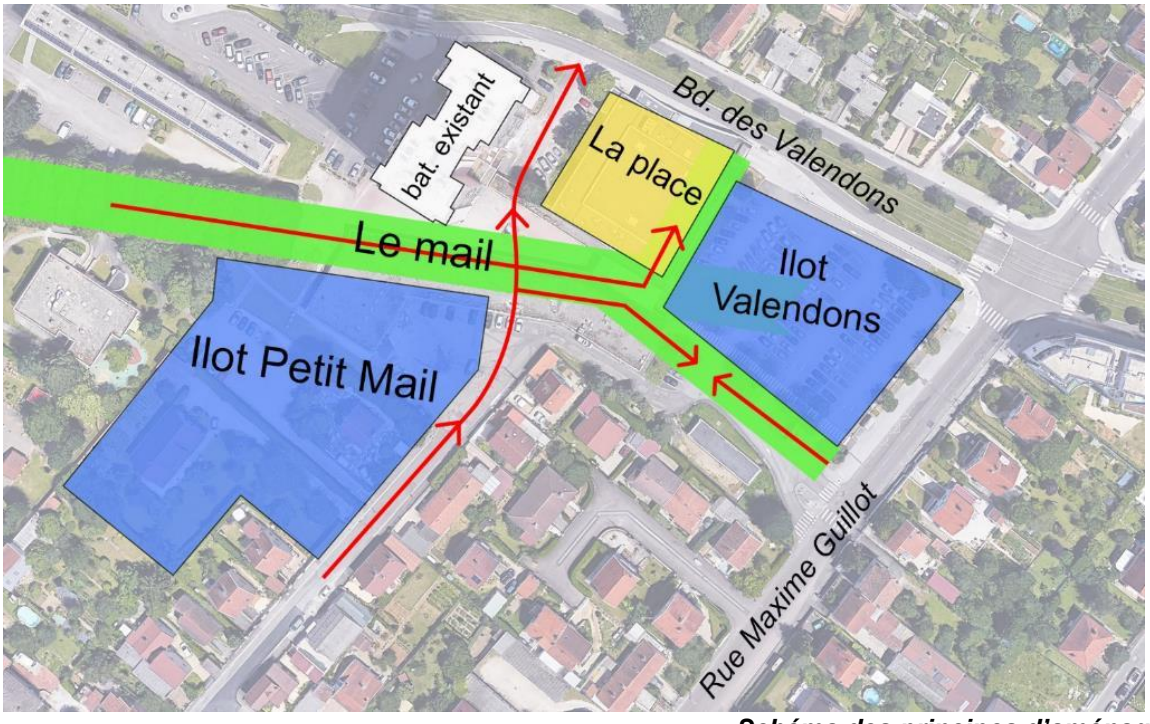
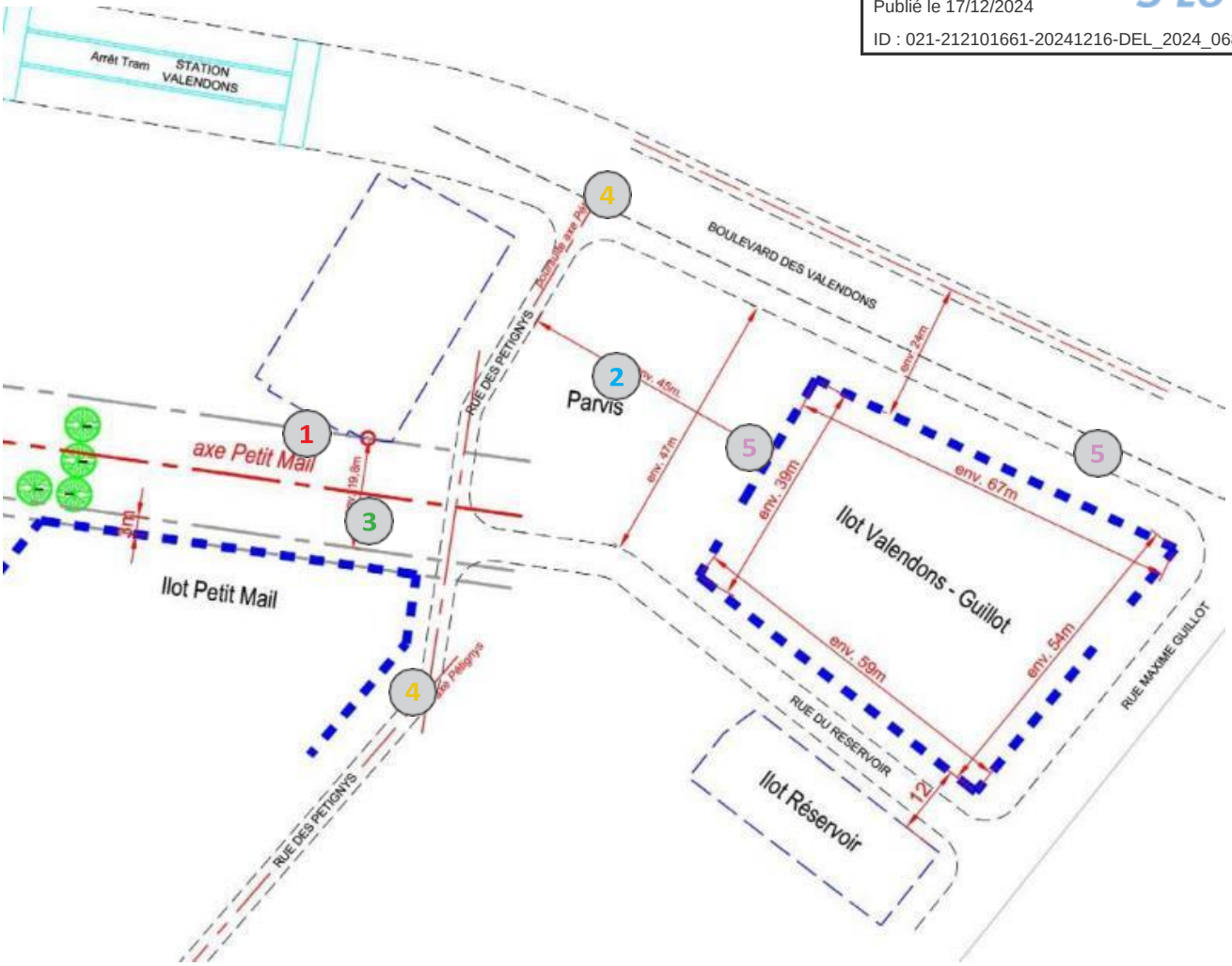


Schéma des principes d'aménagement

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE



Plan masse des nouveaux aménagements

Les principes d'aménagement du 2ème scénario :

- poursuite de l'emprise du petit mail, qui ouvre sur la nouvelle place,
- ouverture en partie centrale pour offrir une nouvelle place publique, composé d'un parvis, d'une zone de stationnement et des espaces végétalisés,
- alignement de l'ilot « Petit mail » sur le petit mail paysager avec un recul de 3m,
- reprise de la liaison viaire entre la rue des Petignys et le boulevard de Valendons,
- alignement des façades du nouvel îlot « Valendons » sur les axes de circulation.

La conception de l'espace public et les problématiques de circulation et de stationnement :

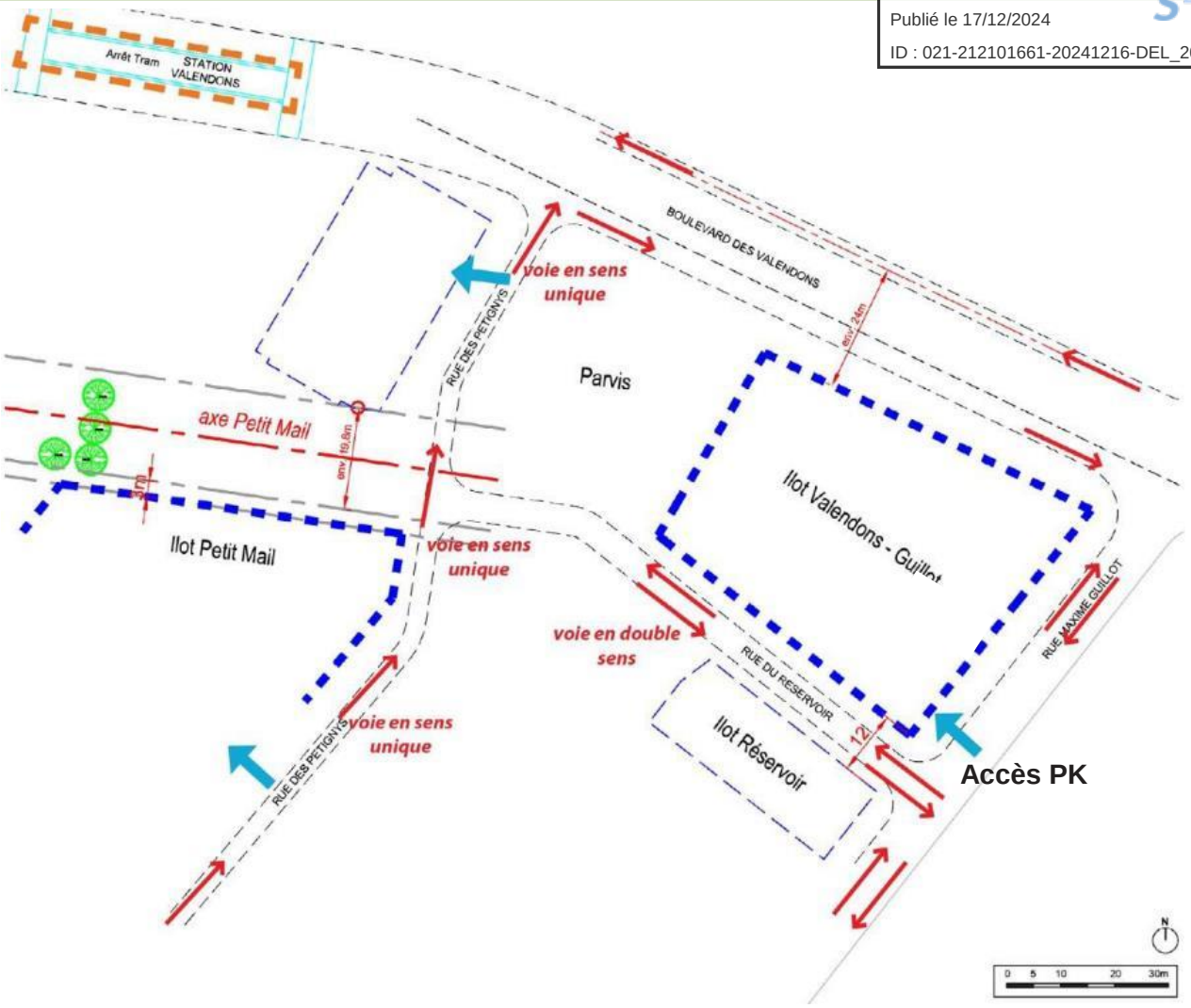
La conception de l'espace public s'organise autour de la place et de 2 rues nouvelles : le prolongement de la rue des Pétignys jusqu'au boulevard des Valendons et la réalisation d'une branche vers la rue Maxime Guillot, le long de l'îlot « Réservoir », correspondant au puits de captage présent sur site. Ces rues seront traitées en voies apaisées (zone 30 ou zone de rencontre).

Rues et place permettent d'offrir une capacité de stationnement public d'environ 80 places sur l'espace public.

Le stationnement résidentiel se gère principalement en sous-sol dans les îlots privatifs. Le stationnement dédié à la moyenne surface commerciale se localise au sein de l'îlot «Valendons » au rez-de-chaussée et au 1er sous-sol.

Le projet paysager propose de poursuivre le petit mail jusqu'au nouvel espace public central avec une conception de place publique végétalisée, arborée, et une recomposition du boulevard des Valendons.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE



Plan schématique des circulations viaires

Une seconde concertation publique préalable à la création de la ZAC a été réalisée en février 2022 pour présenter à la population ce 2ème scénario.

Extrait des visuels présentés lors de l'exposition sur site

Vue d'ensemble du projet

Vue sur le nouvel îlot «Valendons»

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Les observations du public ont essentiellement porté sur les sujets suivants :

- le besoin d'une offre de stationnement, privé et public, adaptée aux usages d'aujourd'hui et de demain,
- la circulation induite par les nouvelles constructions et la nécessité de limiter les nuisances (livraison de la moyenne surface et des commerces, bruit…) ou les usages déviants (vitesse excessive…) par des aménagements adaptés,
- la nature de l'offre de services et de commerces de proximité et, plus particulièrement, la présence d'un point de retrait d'argent,
- la qualité architecturale des futures constructions et la végétalisation des espaces (toitures, îlots résidentiels, espace public…).

3.3 Variante du 2ème scénario d'aménagement

La position de l'enseigne LIDL a évolué en cours de définition du projet immobilier pour l'îlot « Valendons ». Pour des raisons propres à l'enseigne, leur implantation au sein de cet îlot n'a pas été confirmée. Une variante à ce scénario n°2 a donc été définie pour tenir compte de cette dernière évolution.

Cette variante conserve les principes d'aménagement du 2ème scénario, en y intégrant les éléments issus de la concertation, et en réduisant la surface commerciale, ce qui permet de compresser l'emprise de l'ilot et d'offrir une capacité de stationnement en extérieur sur l'espace public en liaison directe avec la nouvelle place, qui devient plus un parvis.

La capacité de logements envisagée dans les précédents scénarios est conservée.

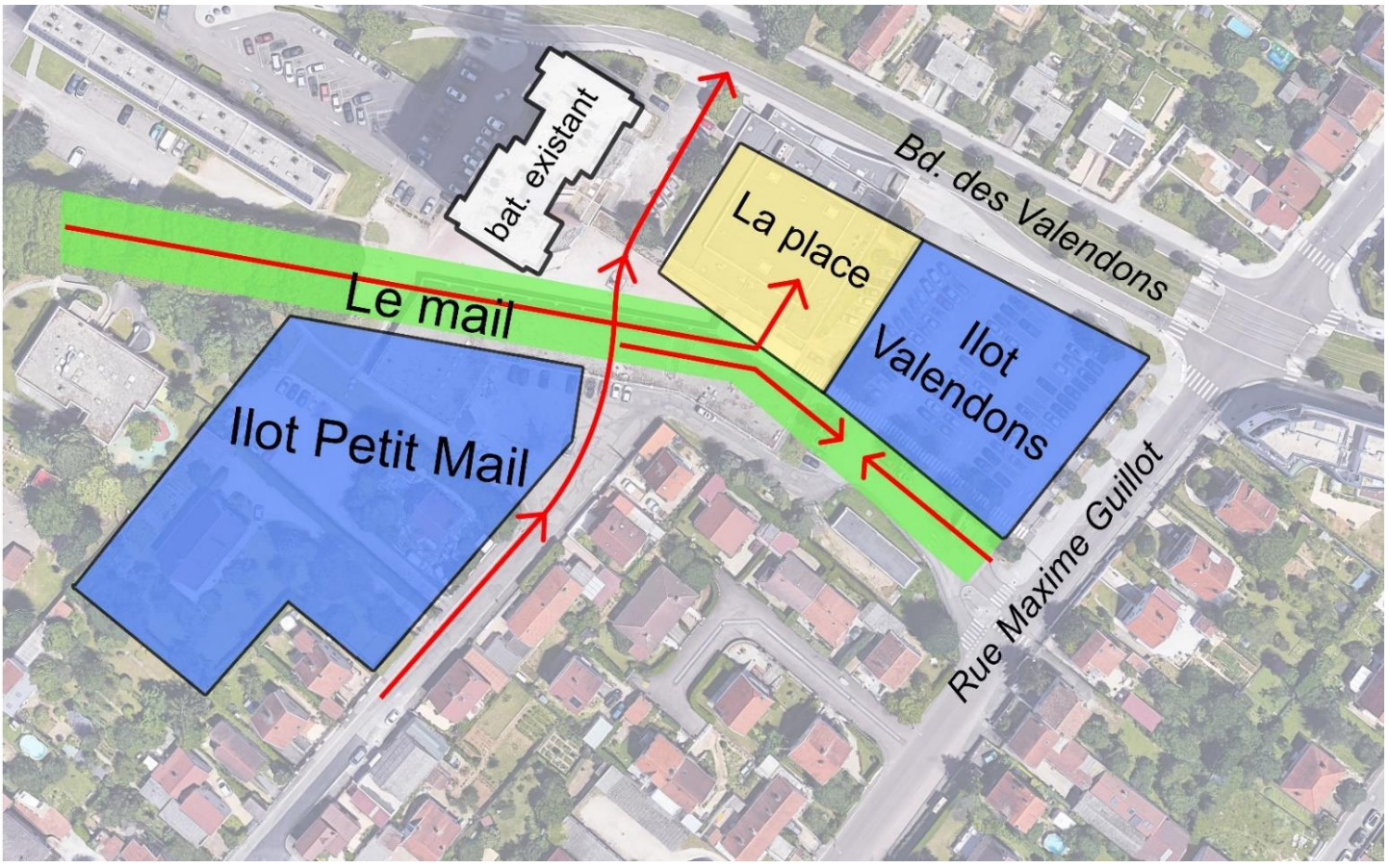
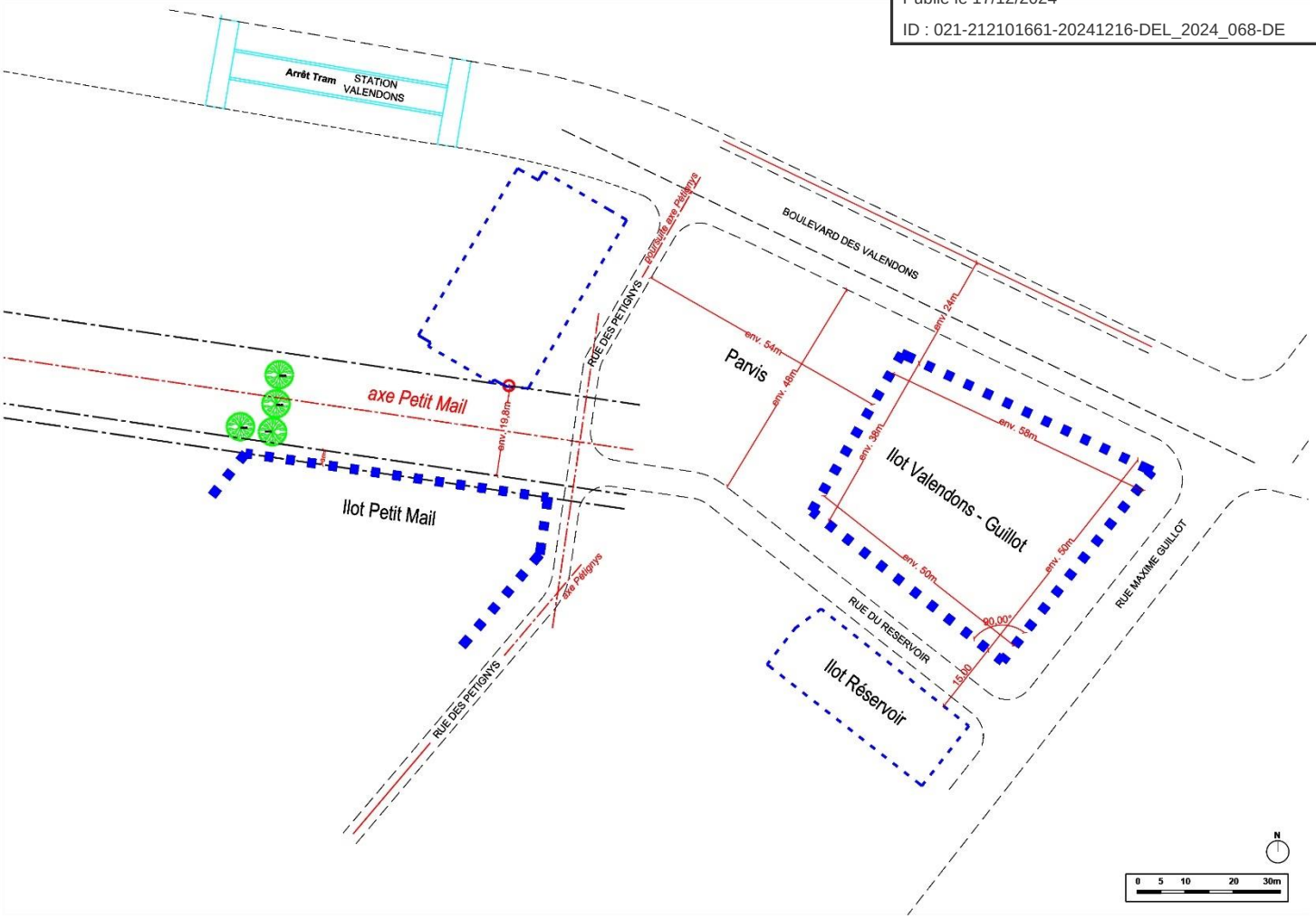


Schéma des principes d'aménagement

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE



Plan masse des nouveaux aménagements

Les principes d'aménagement de la variante du 2ème scénario :

- poursuite du petit mail paysager jusqu'au nouvel espace public central,
- création d'un nouvel espace public central composé d'une zone de stationnement végétalisée et équipée, d'un nouveau parvis qui devra être animé par les commerces et de nouveaux espaces paysagers, arborés,
- alignement de l'ilot « Petit mail » sur le petit mail paysager avec un recul,
- création d'une liaison entre la rue des Petignys et le boulevard de Valendons,
- alignement des façades de l'ilot « Valendons »-sur les axes de circulations.

L'ensemble des nouveaux espaces publics permettra la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales en favorisant l'infiltration mais aussi l'accueil d'équipements permettant la production d'énergies renouvelables.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

3.4 Programme prévisionnel des constructions

Le programme de logements se répartit entre les 2 ilots :

- environ 50 / 60 logements pour l'ilot « Valendons »,
- environ 70 / 80 logements pour l'ilot « Petit Mail ».

Soit un total de logements d'environ 120 à 140 logements.

Le programme commercial permet d'une part la réinstallation des commerces présents et nécessaires pour la vitalité commerciale du quartier, mais également l'installation d'une nouvelle enseigne sur une gamme de proximité :

- commerces de proximité pour environ 500 m² surface de vente,
- moyenne surface alimentaire entre 500 et 800 m² surface de vente.

Le stationnement résidentiel sera localisé dans les ilots privatifs, principalement en sous-sol avec un ratio de 1 place par logement en accession.

Le stationnement commercial à usage de la clientèle sera situé en aérien, en partie le long des voies, et sur le nouvel espace central. Un stationnement privatif pour les commerçants sera situé en sous-sol de l'îlot.

Des locaux associatifs, de services ou autres commerces pourront être localisés en rez-de-chaussée de l'ilot « Petit Mail », donnant directement sur le Petit mail.

Evolution du scénario

Vues d'ensemble schématique des principes d'aménagement du projet envisagé

Les volumes et aspects architecturaux des constructions pourront évoluer au cours de projet.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

4. RAISONS DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

4.1 Adéquation avec les outils urbanistiques et de planification

Le site « Kennedy » est classé en site projet au PLUi-HD de Dijon Métropole. Cette identification permet de définir et concevoir un projet d'aménagement en adéquation avec les attentes de la collectivité, les besoins identifiés sur site et exprimés par les habitants, commerçants et usagers lors des phases de concertation publique. Cette conception prend également en compte les atouts et les faiblesses du site. C'est à travers le projet urbain que les règles d'urbanisme se définissent.

Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation métropolitaine n°1 sont respectés avec ce projet d'aménagement.

4.2 Raisons pour lesquelles ce projet d'aménagement a été retenu

Ce projet d'aménagement a été soumis à la concertation publique préalable à la création de la ZAC en février 2022. Il a fait l'objet d'ajustements sur l'emprise de l'îlot « Valendons » avec une diminution de la hauteur du bâtiment et un nouveau positionnement d'une moyenne surface alimentaire, avec un regroupement de toutes les activités commerciales en rez-de-chaussée.

- Aspects économiques et de développement

  Une programmation à la fois de performance commerciale et de convivialité pour le quartier.

  Avec une surface commerciale d'environ 1 500 m² SDP, cela confirme l'attractivité commerciale future du secteur. Ce site confirme son rôle de pôle commercial, il est toutefois plus recentré sur la proximité, avec une offre diversifiée et complète. Cette configuration vise à développer un lieu actif et animé au service de la population.

  Des commerçants existants seront revalorisés dans leur positionnement et bénéficieront de surfaces commerciales aux proportions en adéquation avec leur activité, pouvant être re-commercialisables facilement si besoin pour d'autres activités.

  Ces commerces se développeront sur un espace majeur (parvis), le boulevard des Valendons et la rue Maxime Guillot afin d'avoir une bonne visibilité depuis les infrastructures de transport.

  Une moyenne surface commerciale en synergie avec les petits commerces pourra développer une surface de vente d'environ 500 à 800m².

  Un ensemble de logements (environ 120 à 140 logements) répartis sur 2 îlots principaux, proposant un parcours résidentiel avec une offre en terme de diversité typologique.

  Un stationnement mutualisé en surface, à la fois à usage de la clientèle des commerces mais aussi des résidents et visiteurs, facilement accessible, ainsi que des stationnements 2 roues motorisés et non motorisés.

- Aspects urbains et paysagers

  Le projet apporte une réponse architecturale et urbaine en valorisant l'image d'entrée de ville de Chenôve. La création d'une place urbaine active et paysagère vient constituer un espace de convivialité en connexion avec le petit Mail, autour des commerces relocalisés et des équipements associatifs.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

Le projet apporte au quartier un nouvel ensemble urbain revalorisant :

- en composant un espace public type « place ou parvis » au croisement des différents flux, créant ainsi un espace commercial animé, mais aussi un lieu de convivialité articulé au petit Mail,
- en composant 2 îlots bâtis qui assurent une greffe harmonieuse avec le bâti environnant :

  L'îlot « petit Mail » (environ 70/80 logements + associations – commerces-services au RDC) assure à la fois une façade sur le « petit Mail » avec un volume R+3/4, puis un épannelage décroissant pour favoriser une liaison avec les maisons pavillonnaires de la rue des Pétignys,

  L'îlot « Valendons » (commerces au RDC + environ 50/60 logements aux étages supérieurs) marque l'entrée de ville de Chenôve en venant de Dijon ; suite aux différentes concertations, son gabarit a été calibré pour s'intégrer aux volumes existants. L'îlot permet ainsi de développer 3 façades actives en RDC (côté Place, côté boulevard des Valendons et côté rue Maxime Guillot) à forte visibilité commerciale. Sa position stratégique est l'occasion d'y développer une identité architecturale significative,
- enfin, une attention particulière est portée au paysage dans le projet notamment avec la poursuite des plantations du « petit Mail » à la fois vers la place publique au traitement boisé et vers la rue Maxime Guillot le long de la rue nouvelle. De même, le paysage du boulevard des Valendons et de la rue Maxime Guillot sera revalorisé notamment par des plantations d'alignement.

- Aspects fonctionnels et mobilités

Une gestion apaisée et conviviale des différents flux.

Dans une emprise contrainte, le projet réorganise l'ensemble des flux nécessaires au bon fonctionnement du quartier :

- cheminements piétons confortables à partir du petit Mail vers le boulevard des Valendons et la rue Maxime Guillot et amélioration du trottoir du boulevard des Valendons avec la suppression du débord de la réserve actuelle de Lidl,
- liaison directe entre le nouvel espace et la station de tramway,
- circulations et stationnement 2 roues pris en compte dans l'aménagement pour assurer une liaison vers le centre de Chenôve,
- circulation des véhicules traitée en voie 30 et capacité de stationnement créé sur la place pour la clientèle des commerces et dans les îlots pour les futurs résidents.

Les livraisons de la moyenne surface se feront par la rue nouvelle le long du réservoir.

L'ensemble de ces mesures permet ainsi une gestion conviviale et apaisée des différents flux, inscrivant le quartier dans la logique de l'évolution des mobilités souhaitées dans la Métropole.

- Aspect mixité urbaine

Le projet développe un ensemble de 120 à 140 logements en accession ou locatif libre, (dont 50% en accession abordable), avec des formes d'habitat diversifiées (du logement collectif à la maison individuelle groupées en passant par le logement intermédiaire), permettant ainsi d'apporter une mixité urbaine dans un secteur fortement marqué par le logement social et ainsi offrir un parcours résidentiel pour les habitants du secteur et en périphérie.

Envoyé en préfecture le 17/12/2024
Reçu en préfecture le 17/12/2024
Publié le 17/12/2024
ID : 021-212101661-20241216-DEL_2024_068-DE

- Aspect environnemental

Sur le plan environnemental, le projet vient appuyer plusieurs éléments répondant aux enjeux présents sur site. De ce fait, il intègre plusieurs composantes environnementales fortes et bénéfiques pour l'environnement :

- désimperméabilisation des sols pour permettre l'infiltration des eaux pluviales, poursuivre la végétalisation dans le quartier et créer de véritables îlots de fraîcheur en ville,

- construction de bâtiments performants pour promouvoir les économies d'énergie, un confort optimal pour les futurs usagers et une gestion économe des ressources,

- réorganisation de la circulation et du stationnement pour optimiser le fonctionnement du quartier tout en rendant une place confortable et prioritaire aux modes actifs : vélos et piétons,

- orientation du quartier vers le tramway pour inciter aux déplacements en transports en commun et ainsi limiter le recours à la voiture et les émissions de gaz à effet de serre,

- prolongement du « Petit Mail » jusqu'au boulevard des Valendons et la rue Maxime Guillot afin de compléter la trame verte urbaine et favoriser le lien entre le quartier et le centre de Chenôve par des modes de déplacements doux,

- gestion alternative des eaux pluviales :

  La volonté de gestion des eaux pluviales au plus proche et en infiltration sera la ligne directrice du travail effectué sur cette thématique. La station de captage a été identifiée comme élément sensible à cette gestion différenciée. Le principe d'infiltration dans un périmètre proche ne pourra être conservé toutefois, l'idée étant d'adapter le nivellement du projet pour écarter le point bas de ce captage. L'objectif est d'exploiter les espaces publics (espaces de stationnement, parvis, etc…) et de créer des fosses continues dans le petit mail. Les espaces publics pourront accueillir des eaux de toiture et les eaux de surface revêtue. Il s'agit également d'adjoindre les surfaces actives circulées ou non (en fonction de la proximité du captage) afin de circonscrire toute pollution accidentelle. Les profils de voirie seront étudiés transversalement afin d'éviter tout collecteur et privilégier une gestion par noues. Une tranchée type filtre à sable pourra être mise en œuvre pour la gestion des premières pluies vectrices des polluants résiduels faibles courant,

- ambitions du projet en matière d'économie circulaire :
  Un diagnostic des ressources existantes sera engagé très prochainement. Celui-ci aura pour but d'identifier le niveau de recyclabilité des éléments en place (mobilier urbain, structure de chaussée, terre végétale, matériaux potentiel de démolition…). Une fois cet état fait, un bilan de l'aménagement pourra être établi. Le métabolisme urbain environnant va jouer un rôle majeur dans cette ambition. La réhabilitation du mobilier urbain pour un réemploi sur site, la réhabilitation des éclairages pour des balisages lumineux… Un état des « ressourceries urbaines » environnantes seront identifiées selon les différents projets, réalisés ou à réaliser. La matériauthèque établie dans la région nous aidera ainsi à conforter cette volonté.

Enfin, l'ambition de réutilisation des matériaux de démolition in-situ pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et l'arrosage des végétaux, avec notamment des tranchées de Stockholm (système de récupération des eaux pluviales pour arroser les végétaux) afin de lier économie circulaire et gestion alternatives des eaux pluviales est très forte et déjà mise en place et éprouvée dans d'autres projets. Pour toutes fosses de plantation ce principe pourrait être mis en place.