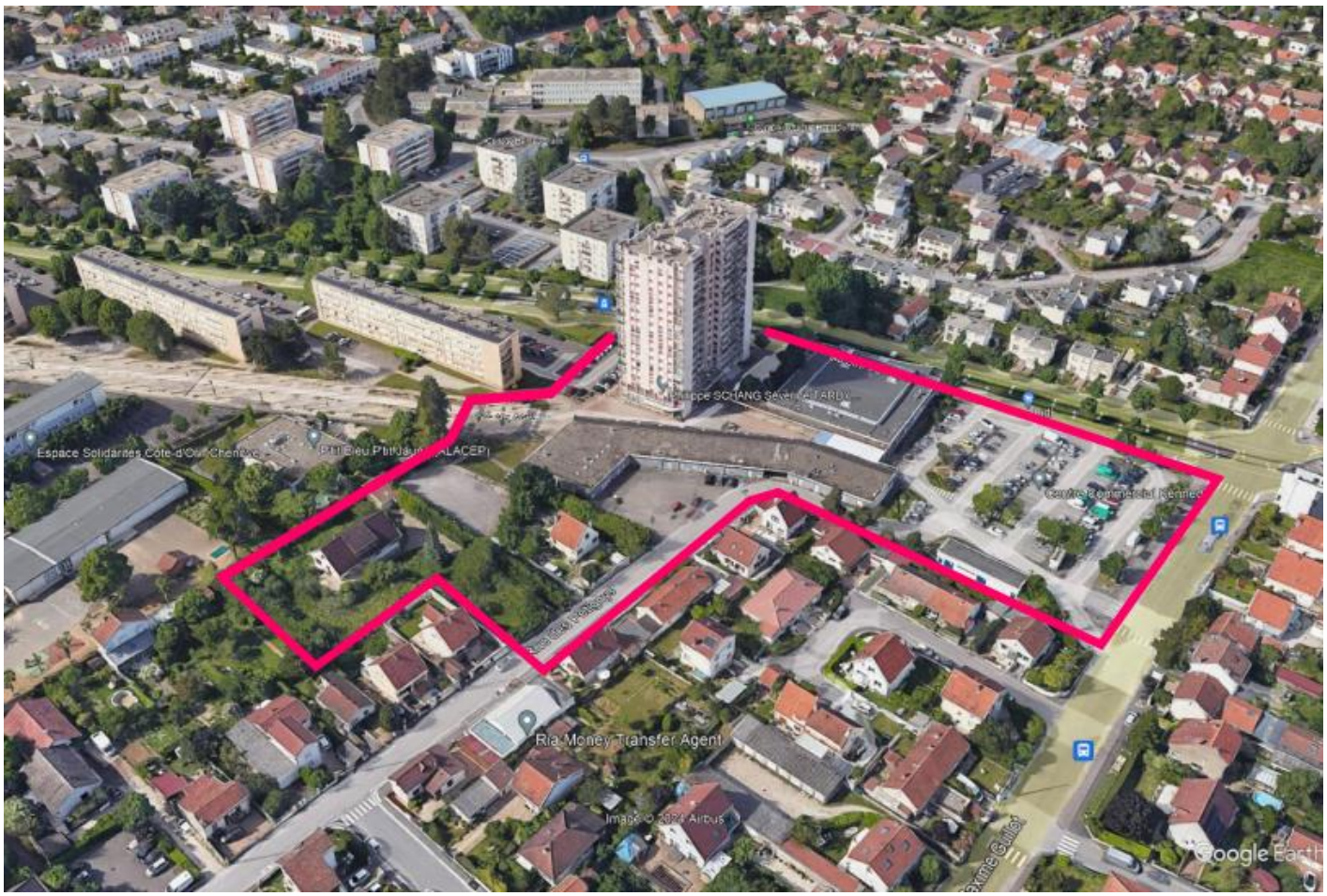
SPLAAD
L'aménageur public
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE « AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ « KENNEDY »

DOSSIER DE RÉALISATION



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 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

SOMMAIRE

1. DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29/09/2025

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

2.1. Objet et justification de l'opération
2.2. Description de l'état du site et de son environnement
2.3. Le projet urbain, commercial et paysager

3. PLANS DE SITUATION

4. PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

4.1. Présentation synthétique des équipements publics
4.2. Le lieu spécifique
4.3. La structure viaire
4.4. Les espaces paysagers
4.5. Les réseaux

5. PROJET DE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

5.1. Projet de programme global des constructions
5.2. Evolution depuis le dossier de création de la ZAC « KENNEDY »
5.3. Présentation détaillée par îlots et synthèse des logements

6. MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT

6.1. Hypothèses pour l'établissement du compte de résultat prévisionnel de la ZAC « KENNEDY »
6.2. Dépenses
6.3. Recettes
6.4. Trésorerie de l'opération

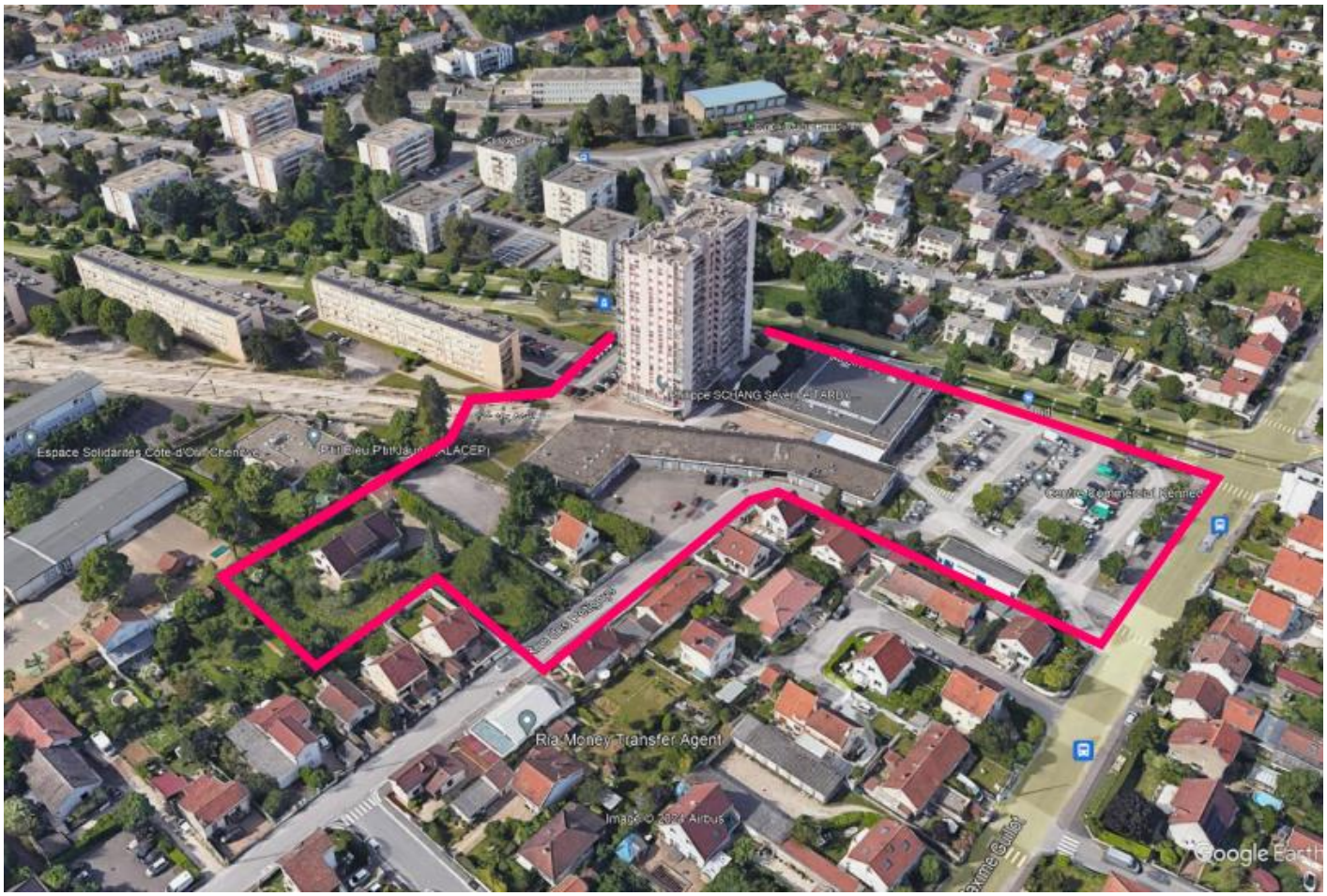
SPLAAD
L'aménageur public
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE « AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ « KENNEDY »

DOSSIER DE RÉALISATION

1- DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29/09/2025



Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

OBJET DU RAPPORT : PROJETS DE VILLE - APPROBATION DU DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZAC "KENNEDY"

RAPPORT PRÉSENTÉ PAR : M. Thierry FALCONNET

Il est rappelé que le Conseil Municipal a décidé, par délibération du 16 décembre 2024, de créer la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) "Kennedy" dans l'objectif d'une recomposition urbaine du secteur d'une superficie d'environ 1,8 hectares en adaptant l'offre commerciale et en développant une nouvelle offre de logement.

Il est précisé que la collectivité a soumis de manière volontaire le projet à évaluation environnementale ; projet qui a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale rendu le 10 septembre 2024. La réponse à cet avis a été rendue publique lors de l'ouverture de la participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du lundi 24 mars 2025 au vendredi 25 avril 2025 et dont la synthèse des observations et le bilan ont été approuvés préalablement à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC "Kennedy".

Chargée de l'aménagement du secteur par voie de convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement, la Société Publique Locale "Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise" (SPLAAD) a établi le dossier de réalisation de la ZAC "Kennedy" annexé à la présente délibération.

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, ce dossier comporte notamment :
- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

Le projet de programme des équipements publics prévoit la réalisation de nouvelles voies, réseaux et espaces publics :
- la rue des Pétignys sera prolongée jusqu'au boulevard des Valendons afin de désenclaver le secteur et faciliter la circulation des riverains et des usagers tout en garantissant la sécurité de tous (automobilistes, cyclistes, piétons) par des aménagements adaptés (sens unique, limitation de la vitesse…),
- près de 120 places de stationnement seront réparties sur le domaine public le long des voies de circulation et sous la forme de deux poches de stationnement végétalisées à proximité du futur pôle commercial,
- un parvis en partie paysager sera aménagé, entre la poche de stationnement principal et les commerces, au pied du nouvel îlot "Valendons". Cet espace pourra, le cas échéant, accueillir les terrasses des commerces installés en rez-de-chaussée des futures constructions,
- l'Allée du Mail sera végétalisée et prolongée en pente douce jusqu'au nouveau parvis.

Il est précisé que, en raison de la proximité du puits de captage et afin de préserver la nappe et limiter le risque de pollution, les principes suivants ont été retenus pour le revêtement des sols :
- les voies de circulation et les zones de stationnement seront traitées en revêtements imperméables de type enrobé,
- les circulations piétonnes et les espaces publics seront traités en revêtements perméables de type pavés joints gazon filtrants ou en sablé.

Le projet de programme global de construction prévoit la réalisation de 14 000 m² de surface de plancher. Répondant à l'objectif d'accueil de commerces et services de proximité et de création d'une nouvelle offre d'habitat diversifiée (collectif, intermédiaire, individuel groupé…), le programme des constructions se décompose comme suit :
- environ 2 500 m² de surface de plancher pour les commerces et services dont des

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

structures associatives,
- environ 11 500 m² de surface de plancher pour les logements, soit environ 145 à 155 logements en accession abordable ou libre et en locatif libre.

Les modalités prévisionnelles de financement font apparaître que le bilan d'aménagement de l'opération est équilibré par le produit des cessions de foncier (28%), une subvention de Dijon Métropole (10%), des produits financiers (9%) et la participation de la collectivité (53%).

Sur un coût total d'opération évalué à 10 487 315 € HT, la participation prévisionnelle de la collectivité à l'équilibre de l'opération serait de 5 574 926 € sous forme de subvention.

Les voiries et espaces publics seront rétrocédés au fur et à mesure de leur réalisation à la Ville de Chenôve ou toute personne morale désignée par elle.

Chaque année, un compte-rendu d'activité sera présenté à la collectivité par la SPLAAD en sa qualité d'aménageur pour approbation par le Conseil Municipal.

Après achèvement des opérations, le bilan de clôture sera arrêté par la SPLAAD et soumis à l'approbation du Conseil Municipal. Si l'arrêt des comptes fait apparaître un excédent, celui-ci sera reversé en totalité à la collectivité. Dans le cas contraire, cette dernière prendra en charge le déficit.

Vu l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants, R.311-1 et suivants,

Vu le Code de l'environnement,

Vu la délibération 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 la délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2024 approuvant la création de la Zone d'Aménagement Concerté "Kennedy" et son périmètre,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2025 approuvant le bilan de la participation du public par voie électronique relative au projet de restructuration du secteur "Kennedy",

Vu le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté "Kennedy" annexé à la présente délibération,

Vu l'avis de la Commission Projets de ville, Transition écologique, Travaux en date du 16 septembre 2025,

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

Vu l'avis de la Commission Administration générale, Finances, Vie de la Cité, Culture en date du 17 septembre 2025,

Vu l'avis de la commission Solidarité, Éducation, Jeunesse et Sports en date du 18 septembre 2025,

Il est proposé au conseil Municipal :

ARTICLE 1er : De décider de réaliser la Zone d'Aménagement Concerté "Kennedy" selon les modalités figurant dans le dossier de réalisation annexé à la présente délibération,

ARTICLE 2 : D'approuver le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté "Kennedy" » annexé à la présente délibération,

ARTICLE 3 : D'autoriser la Société Publique Locale "Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise" à exécuter les formalités se rapportant au projet et, notamment, celles de publicités légales,

ARTICLE 4 : 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 réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté "Kennedy" sera consultable à la Maison du Projet sise 12 rue Lamartine à Chenôve et sur le site internent de la commune,**

ARTICLE 5 : Plus généralement, d'autoriser Monsieur le Maire à l'effet d'accomplir toutes démarches et formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

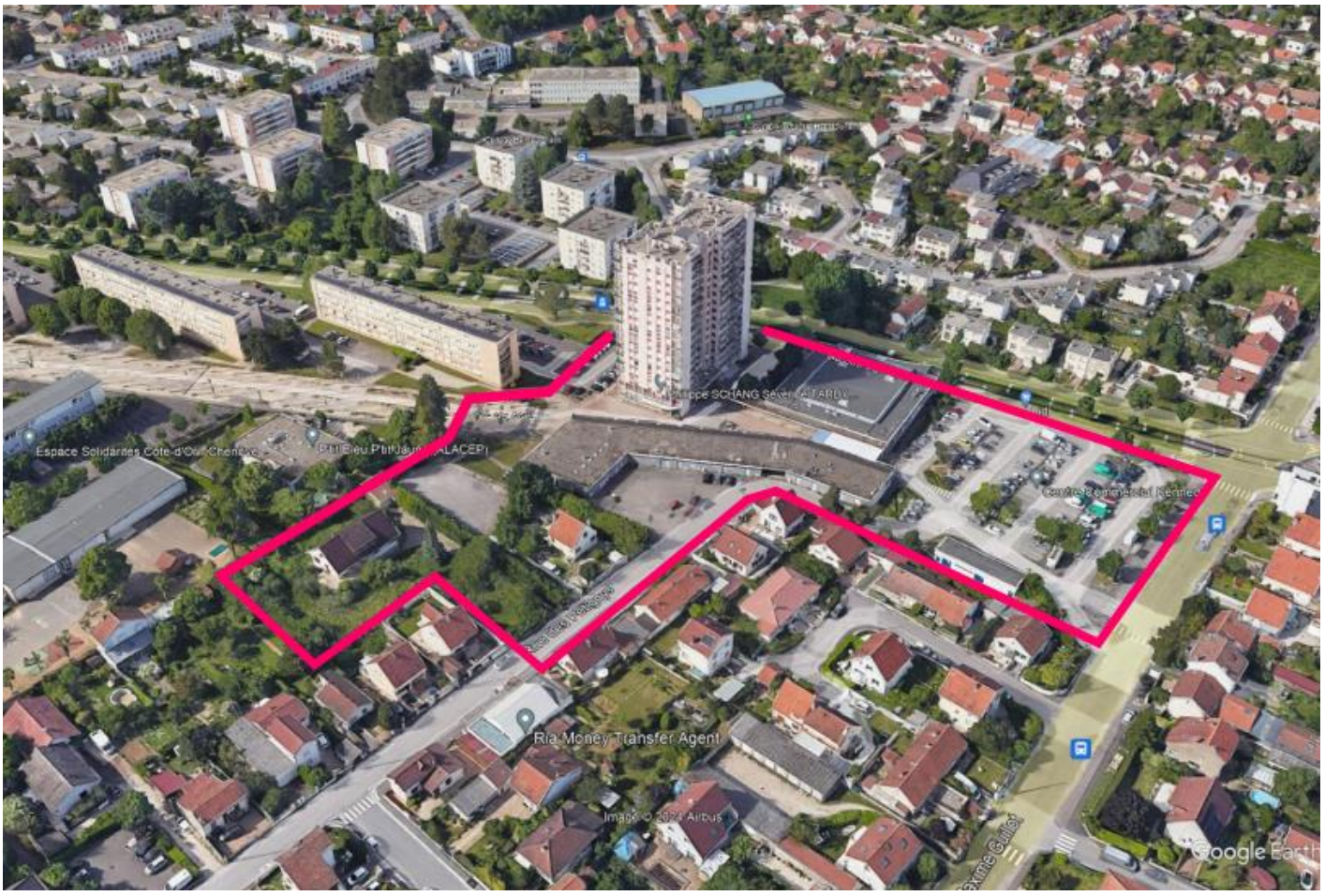
SPLAAD
L'aménageur public
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE « AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ « KENNEDY »

DOSSIER DE RÉALISATION

2-RAPPORT DEPRÉSENTATION



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 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION 5

1.1 Motivations de l'opération 5
1.2 Enjeux et objectifs du projet 7
1.3 Contexte réglementaire 9

2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT 12

2.1 Situation géographique 12
2.2 Patrimoine existant et histoire du site 13
2.3 Diagnostic du site 15
2.4 Structure foncière 17

3. LE PROJET URBAIN, COMMERCIAL ET PAYSAGER 18

3.1 Adéquation avec les outils urbanistiques et de planification 18
3.2 Le projet d'aménagement 18
3.3 La structure des espaces publics 20
3.4 Les raisons du parti d'aménagement retenu 21
3.5 Le programme de la ZAC 23
3.6 Le principe d'implantation des lots et la forme urbaine 24
3.7 Le phasage du projet 26

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

PREAMBULE

Par délibération en date du 28 septembre 2009, la Ville de Chenôve a désigné la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) en qualité d'aménageur pour la requalification du secteur « Kennedy » en approuvant la convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement.

Par délibération du 3 février 2020, la Collectivité a approuvé les objectifs poursuivis par la requalification du secteur « Kennedy » ainsi que le projet de périmètre et les modalités de concertation publique préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Il est rappelé que les modalités de concertation préalable qui ont été approuvées par le Conseil municipal sont les suivantes :

- **moyens mis à disposition du public pour s'informer :**
  - envoi d'un courrier à l'ensemble des habitants de la commune,
  - affichage en Mairie,
  - articles dans la presse locale et supports de communication municipaux (magazine, site internet, réseaux sociaux…),
  - exposition publique présentant les enjeux et les principes d'aménagement sur site et à la Maison du Projet,
- **moyens mis à disposition du public pour formuler des observations et propositions :**
  - organisation d'une réunion publique,
  - ouverture d'un registre destiné au recueil des observations du public à la Maison du Projet, aux heures et jours habituels d'ouverture,
  - possibilité d'adresser des observations par voie postale ou par courriel.

Le bilan de cette concertation publique a été approuvé par délibération le 29 mars 2021.

À 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.

Dans ce contexte, afin d'informer les habitants et recueillir leurs observations sur les évolutions du projet de requalification du secteur « Kennedy », la Municipalité a souhaité relancer, avant la création de la ZAC, un second temps de concertation préalable dont les modalités ont été définies par délibération du 15 novembre 2021.

Ce second temps de concertation s'est déroulé de février à avril 2022 et son bilan a été approuvé par le Conseil municipal du 27 juin 2022.

La ZAC « Kennedy », quant à elle, a été créée lors du Conseil municipal du 16 décembre 2024.

La Ville de Chenôve a décidé de soumettre ce projet de restructuration du secteur « Kennedy » à l'évaluation environnementale en déposant auprès de l'Autorité Environnementale le projet de dossier de création de la ZAC.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

Préalablement à la réalisation de la ZAC, la Ville de Chenôve a mis en œuvre une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) sur le dossier de création de la ZAC avec notamment l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale. Cette consultation publique s'est déroulée du 24 mars au 25 avril 2025. La synthèse des observations et le bilan sont portés à la connaissance du Conseil municipal avant l'approbation du présent dossier de réalisation de la ZAC « Kennedy ».

Les observations et questions recensées lors de la procédure de PPVE ont essentiellement porté sur les sujets suivants :

- l'implantation du mobilier urbain (aires de jeux, bancs, éclairage public) afin de limiter les nuisances pour les riverains,
- la circulation et les nuisances induites par le prolongement de la rue des Petignys,
- le dimensionnement de l'espace public et plus particulièrement celui du parvis à l'Ouest de l'îlot « Valendons »,
- l'offre commerciale et le fonctionnement du futur centre commercial (jours et horaires d'ouverture et de fermeture, gestion des déchets…).

La SPLAAD a été destinataire des réponses faites dans ce cadre et a intégré les observations notamment au sujet du cadre de vie et des mésusages.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

La Ville de Chenôve est engagée dans une profonde et durable transformation urbaine, sociale, paysagère et écologique depuis le début des années 2000 à travers les différents programmes de renouvellement urbain.

Desservie depuis plus de 13 ans par une des deux lignes du tramway métropolitain, la Ville de Chenôve s'est métamorphosée.

Elle s'adapte, elle se renouvelle, elle offre à ses habitants un nouveau cadre de vie avec : un nouveau centre-ville avec plus 260 nouveaux logements et des commerces de proximité, un centre culturel et de rencontres au rayonnement régional, un parc urbain, un nouveau parc paysager de plus de 2 hectares, un nouvel équipement sportif avec le gymnase du Mail, des espaces publics de qualité, de nouveaux stationnements, etc. Le changement d'image est enclenché.

La mue se poursuit à d'autres secteurs avec de nouveaux projets tels que la réhabilitation et l'extension de la bibliothèque François Mitterrand, le nouveau centre de loisirs, une nouvelle ligne de tramway (T3), la requalification urbaine, commerciale et paysagère du secteur Kennedy, etc.

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 ainsi 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, 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 et paysagers de qualité.

1.1 Motivations de l'opération

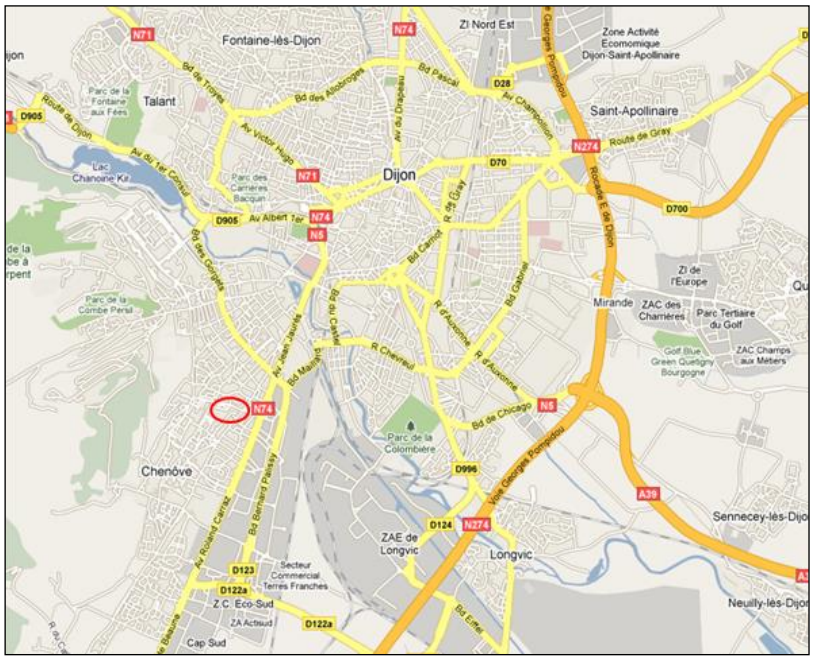
Les réflexions conduites dans le cadre du PLUi-HD et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ont permis de définir les enjeux de développement urbain de la commune et les perspectives de renouvellement urbain à l'échelle du quartier « Le Mail ».

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

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 ».

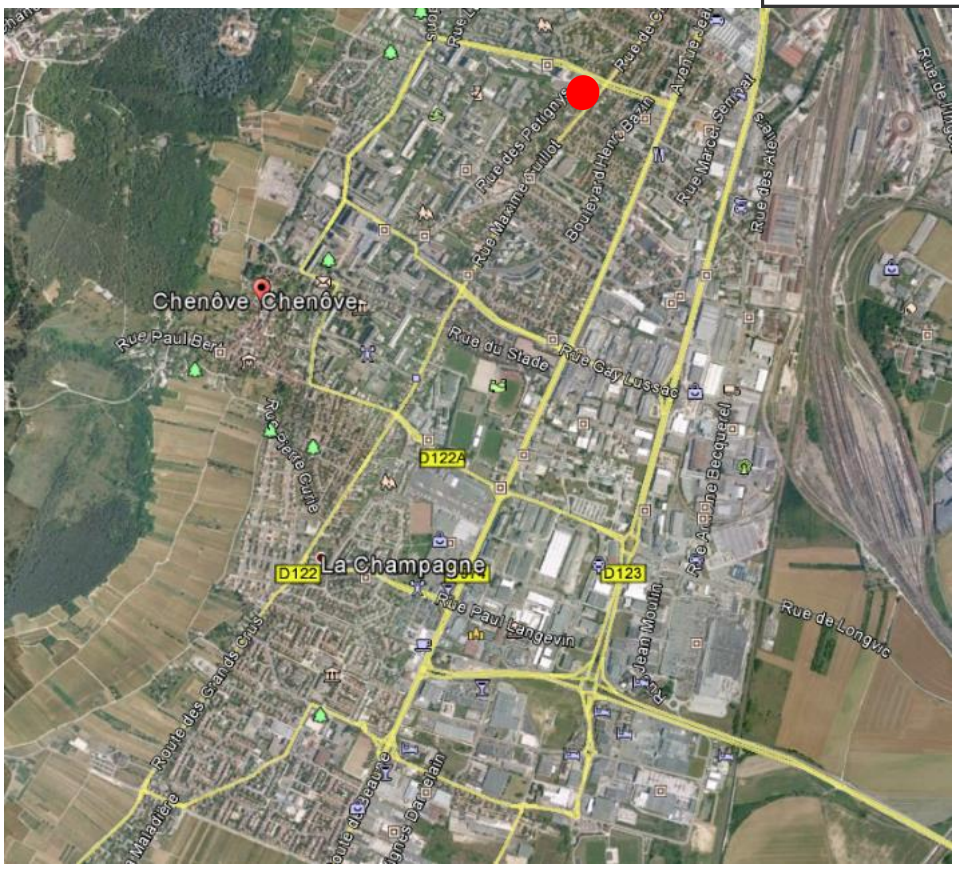
Construit dans les années 1960, le centre commercial Kennedy est un équipement daté dont le bâti se dégrade, ce qui participe au déficit d'image de l'équipement et à la perte d'attractivité des commerces malgré sa localisation en entrée de ville le long de la route des Grands Crus et sa desserte par 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 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-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.

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 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-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.

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 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.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

1.3 Contexte réglementaire

La ZAC « Kennedy » créée lors du Conseil municipal du 16 décembre 2024 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.

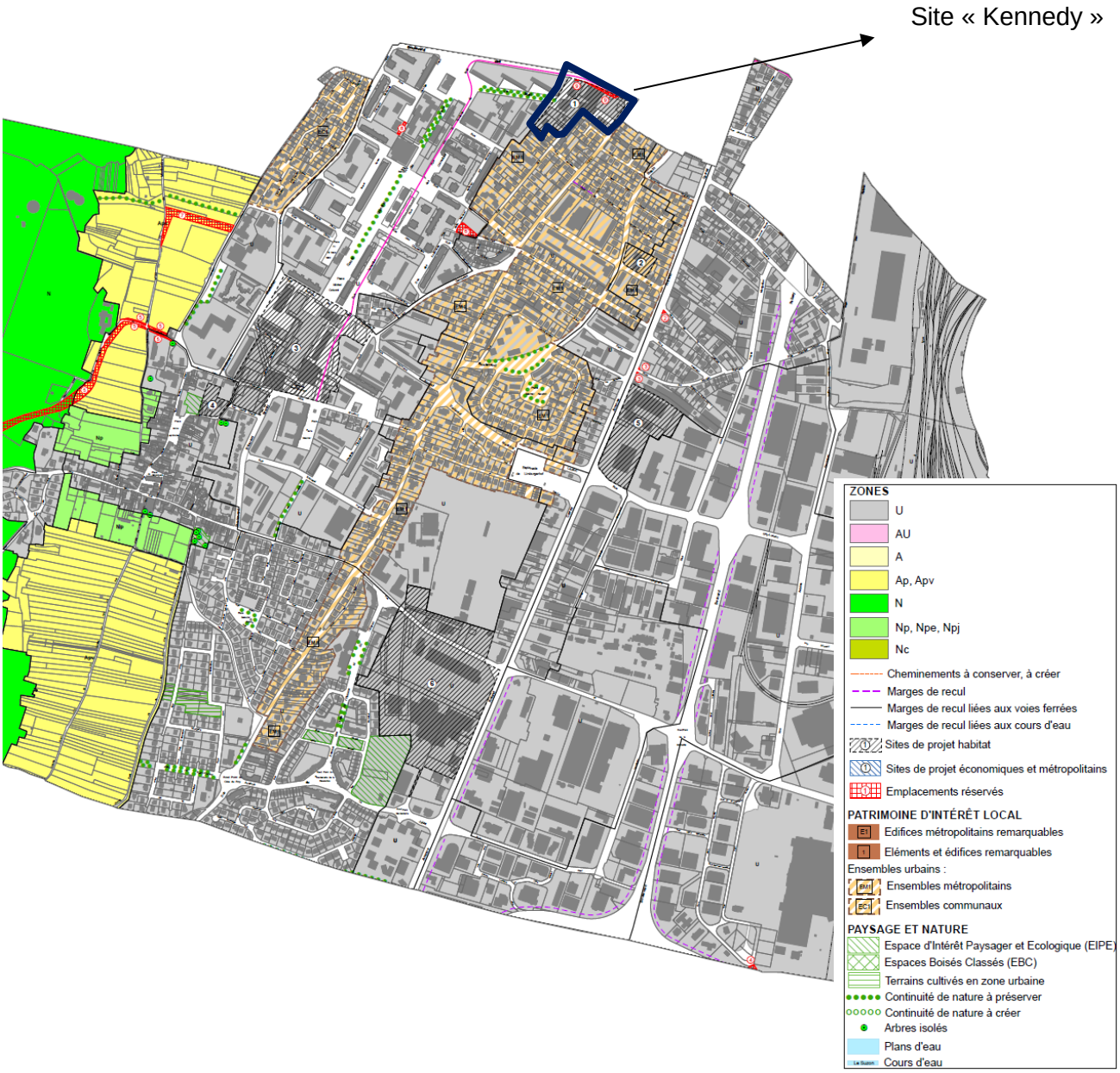
Il constitue un secteur regroupant une opération d'ensemble en cours et un site opérationnel à venir répondant à l'un ou à plusieurs des critères suivants :

- 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.

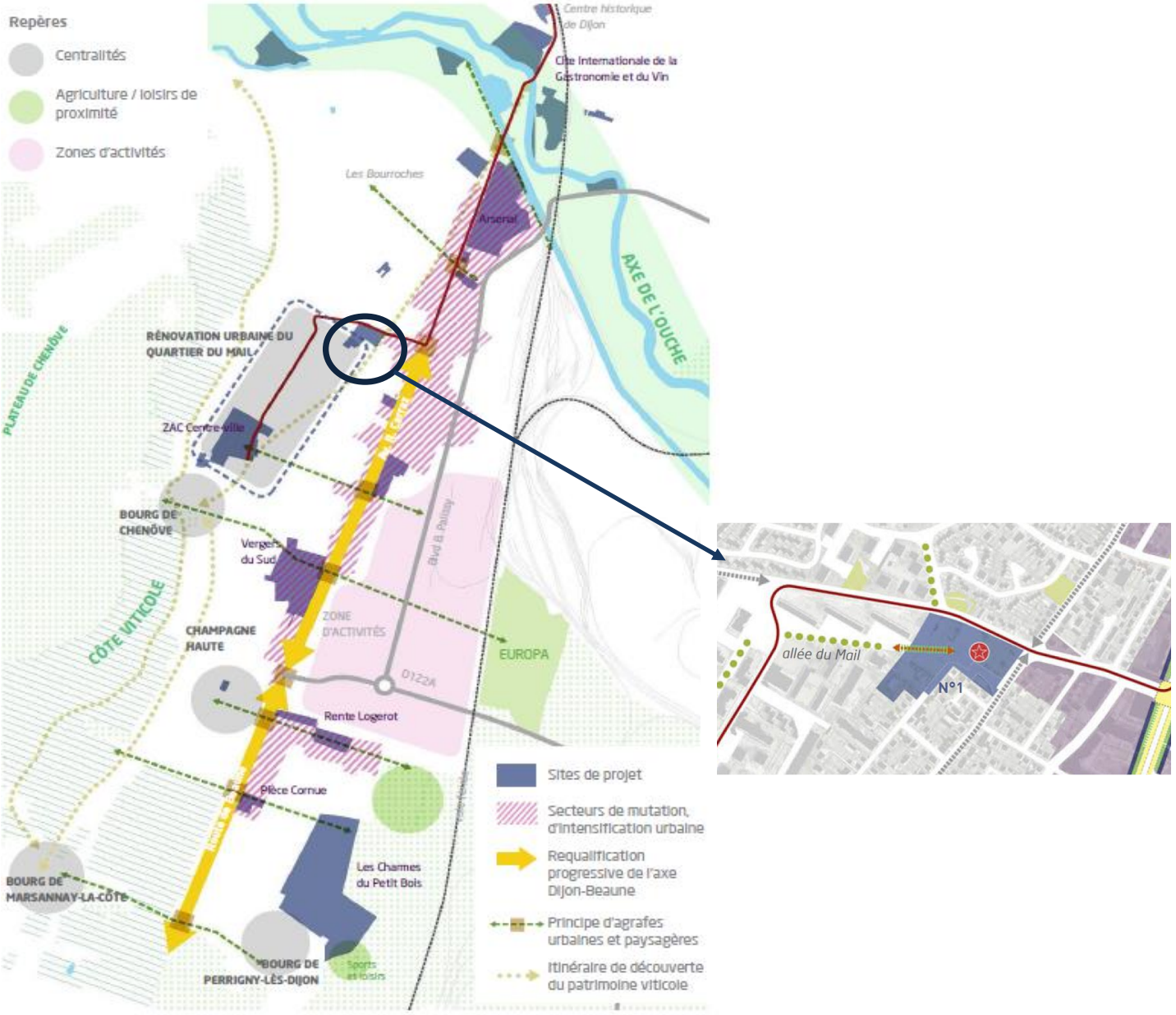
Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE



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 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE



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

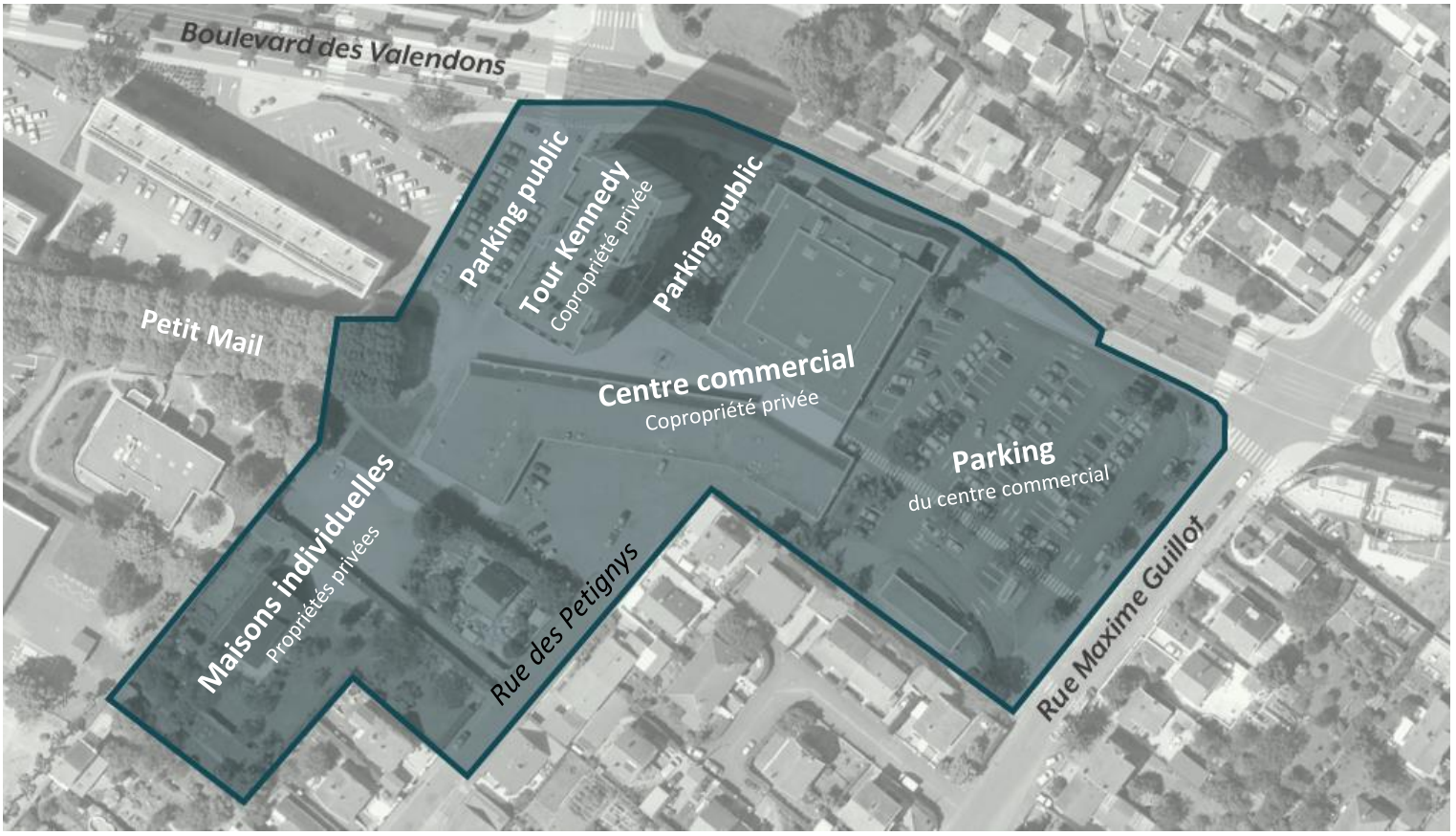
Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

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 Petignys, 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 et équipements de la ZAC « Kennedy »

Le périmètre de la ZAC s'étend sur environ 1,85ha et il intègre :

- un centre commercial composé de 3 bâtiments,
- un immeuble de grande hauteur en copropriété privée,
- 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 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

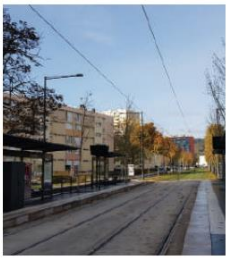
2.2 Patrimoine existant et histoire du site

Parcours photographique

Le parking du Lidl, accroche du secteur sur le quartier

Le tracé du tramway conditionne le dimensionnement du nouveau gabarit du boulevard des Valendons

L'arrêt des Valendons à l'ombre de la tour Kennedy



Une rupture de niveau nette entre le mail et les commerces

Le Petit Mail, une circulation douce vers le centre-ville

Rampe d'accès à la cave de la tour, adaptation à prévoir en fonction du nouveau tracé du boulevard

Rampes et escaliers, des ouvrages compliqués, simplifier et fluidifier l'accès au mail

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.

Le linéaire commercial

Supermarché LIDL

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

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.

La rue des Petignys est composée, quant à elle, principalement de logements pavillonnaires.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

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

2.3 Diagnostic du site

L'étude urbaine et commerciale réalisée en 2017 a mis en avant les potentialités et invariants du site à partir d'un diagnostic commercial, urbain et technique complet.

Voici en synthèse les points forts et points faibles :

Points forts	Points faibles
Une situation de bonne lisibilité urbaine	Un déficit d'image
Un potentiel commercial et d'animation	Un déficit de commercialité
Un contexte paysager proche de qualité	Un rapport très négatif avec la rue des Petignys
	Un manque de qualité paysagère

Les réseaux

Plusieurs réseaux sont présents sur le site. Ceux présents sur le parking du centre commercial devront être dévoyés pour permettre la construction de programme immobilier.
L'intervention sur les réseaux est détaillée dans le Programme des Equipements Publics, pièce n° 4 du présent dossier de réalisation.

Une offre commerciale 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),
- un commerce de produits artisanaux (80m² environ),
- quatre locaux associatifs (600 m² environ) : Secours Populaire, Restos du Cœur, Bonbi's Génération, ACFD,
- trois locaux vacants (300 m²).

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-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.

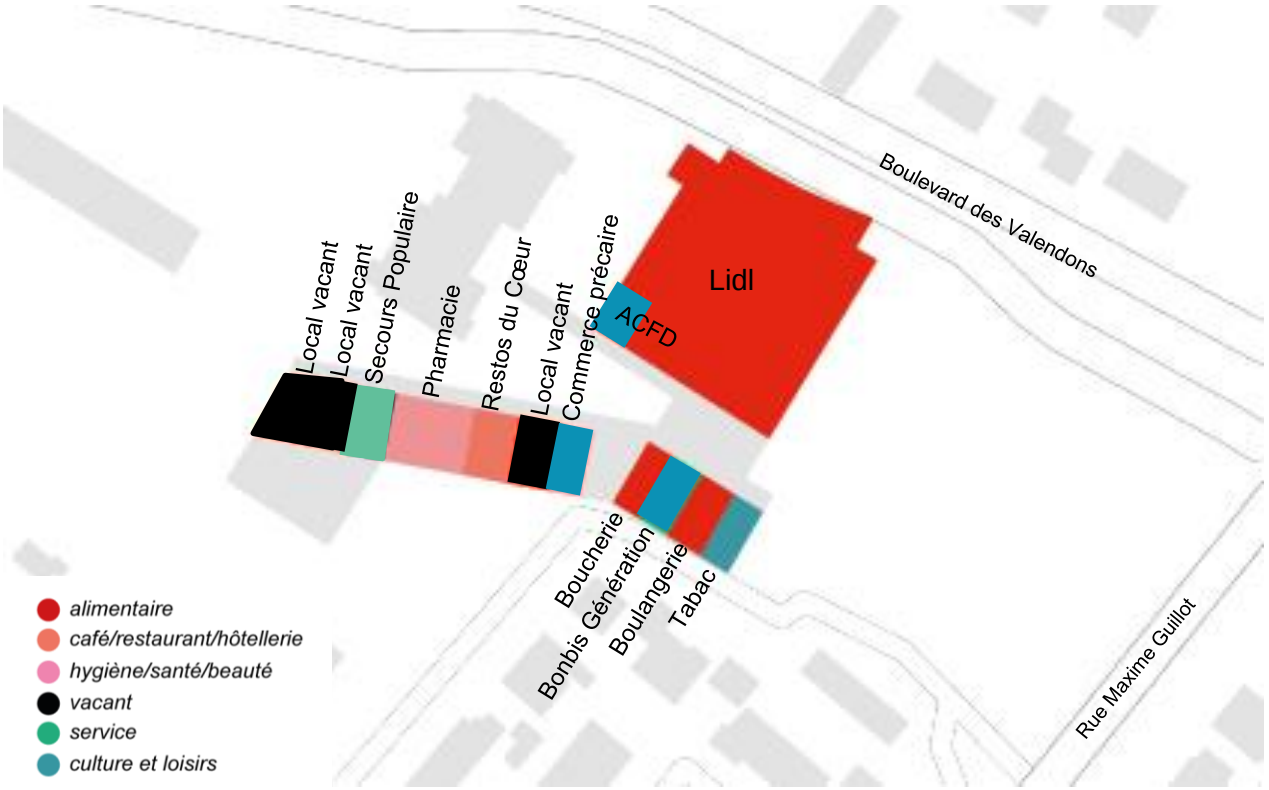
L'attractivité de cette offre reste limitée par plusieurs caractéristiques intrinsèques du site :

- 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.



Carte de la typologie commerciale sur le site

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

2.4 Structure foncière

Le périmètre de la ZAC « Kennedy » s'étend sur 1,85 ha environ et intègre le centre commercial, géré en copropriété, une partie de la rue des Petignys 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.

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.

La SPLAAD est actuellement en cours de négociations pour l'acquisition de plusieurs bien immobiliers. L'ensemble des acquisitions faites se font à l'amiable et c'est la procédure actuellement privilégiée pour le reste des acquisitions.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

3. LE PROJET URBAIN, COMMERCIAL ET PAYSAGER

Ce projet de requalification du secteur « Kennedy » a fait l'objet de plusieurs scénarios d'aménagement avec plusieurs variantes.
L'enseigne LIDL a fait part un temps de son intérêt pour se positionner au sein de l'opération d'aménagement sans jamais donner suite aux propositions soumises.

3.1 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.

3.2 Le projet d'aménagement

Les grands principes d'aménagement sont les suivants :

- création de façades commerciales visibles depuis les espaces publics et notamment les axes de circulation,
- 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,
- prolongement du « Petit Mail » paysager jusqu'au nouveau parvis commercial,
- 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 pour ouvrir ce secteur,
- requalification du boulevard des Valendons.

Ce projet de requalification urbaine prévoit la démolition des 3 bâtiments du centre commercial et des deux maisons d'individuelles situées rue des Petignys. Ces démolitions ouvrent l'espace. Cela permet le prolongement d'espaces publics existants : le « Petit Mail » et la rue des Petignys, ainsi que de réaménager le boulevard des Valendons avec une voie de circulation continue, un trottoir et des stationnements longitudinaux.

Une nouvelle entrée et rue, depuis la rue Maxime Guillot, rend le système viaire plus lisible.

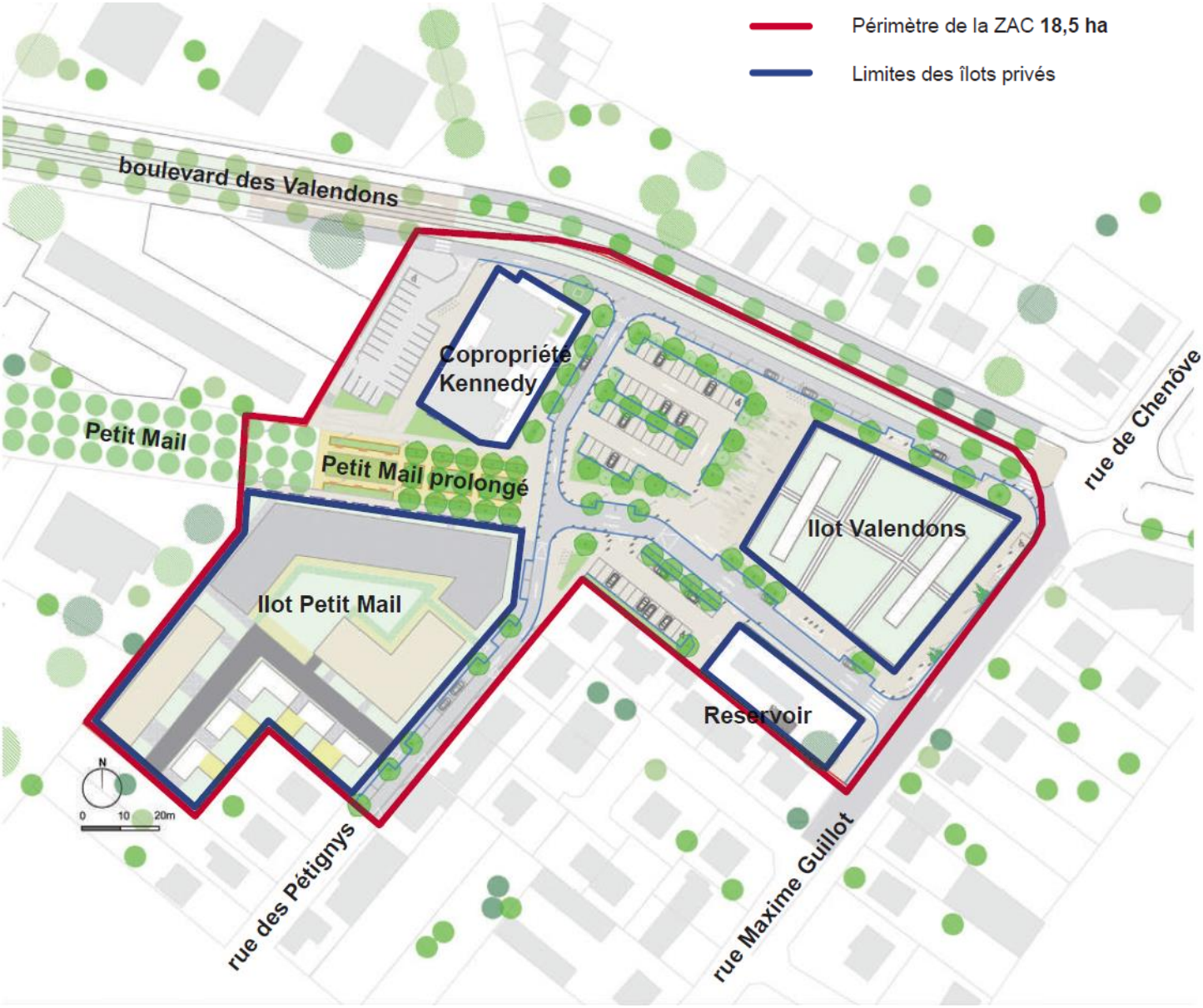
Ce nouveau système de desserte est venu dessiner 2 nouveaux îlots à bâtir :

- Ilot « Valendons » sur l'emprise actuelle du parking du centre commercial,
- Ilot « Petit Mail » côté rue des Petignys.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

De nouvelles zones de stationnement sont créées avec un parking principal, en lieu et place d'un des bâtiments du centre commercial (LIDL), d'environ 38 places et de parkings secondaires. Le reste du stationnement se situe le long des axes de circulation. Environ 120 places publiques et aériennes sont aménagées dans le périmètre de la ZAC.

Le plan d'aménagement



Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

3.3 La structure des espaces publics

Le projet vient reconnecter ce secteur au tissu urbain environnant.
La démolition du centre commercial permet le prolongement du « Petit Mail » et de la rue des Petignys vers le boulevard des Valendons créant ainsi de nouveaux espaces publics de rencontre et d'échanges.
Donner de la visibilité aux commerces depuis les axes de circulation en inversant le fonctionnement urbain actuel transforme la configuration du lieu pour l'ouvrir et le relier aux espaces environnants.

Les nouveaux espaces publics sont de plusieurs natures et peuvent être classés en 2 catégories :

- espaces circulés avec les voiries et zones de stationnement,
- espaces non circulés avec les cheminements piétons, les espaces de rencontres et d'échanges et les espaces paysagers.

Plan masse de l'opération

En raison de la présence de la station de pompage en eau potable dans le périmètre de la ZAC, les espaces publics circulés seront aménagés en revêtements imperméables de type enrobé. La gestion des eaux pluviales sur ces espaces se fera de façon classique : récupération dans le réseau séparatif souterrain pour rejet dans l'unitaire de la rue Maxime Guillot.

Pour les espaces publics non circulés, les eaux pluviales seront récupérées pour l'arrosage des espaces paysagers ou directement infiltrés.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

3.4 Les raisons du parti d'aménagement retenu

Ce projet d'aménagement a été soumis à la concertation publique préalable à la création de la ZAC en février 2022. Depuis cette période de concertation, seul l'îlot Valendons a fait l'objet de quelques 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 globale d'environ 1 800 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 public de type 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 700 à 800m².

  Un ensemble de logements (environ 145 à 155 logements) répartis sur 2 îlots principaux, proposant un parcours résidentiel avec une offre en termes 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 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

Le projet apporte au quartier un nouvel ensemble urbain revalorisant :

- en composant un espace public type « 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 65 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 Petignys,
  - l'îlot « Valendons » (commerces au RDC + environ 80/90 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 parvis, 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 créée 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 145 à 155 logements en accession ou locatif libre (dont 50% en accession abordable) avec des formes d'habitat diversifiées (du logement collectif à la maison individuelle groupée 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 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-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 non circulés 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 : en raison de la présence de la station de pompage d'eau potable au sein du périmètre de la ZAC et des risques de pollution aux hydrocarbures, les secteurs circulés seront imperméabilisés et ceux non circulés perméables avec un chemin de l'eau vers les espaces paysagers et l'infiltration directe dans les sols.
  - ambition du projet en matière d'économie circulaire : la recyclabilité des éléments en place (mobilier urbain, structure de chaussée, terre végétale, matériaux potentiel de démolition…) sera bien évidemment étudiée et favorisée dès que cela sera possible.

3.5 Le programme de la ZAC

Le programme de la ZAC « Kennedy » porte sur la capacité à construire. La surface plancher de l'opération est de 14 000m² maximum et elle se répartit de la façon suivante :

- Ilot « Valendons » : 7 000 m² dont 1 800 m² pour les commerces et 5 200m² pour les logements,
- Ilot « Petit Mail » : 7 000 m² dont 700 m² pour les services et 6 300 m² pour les 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 :

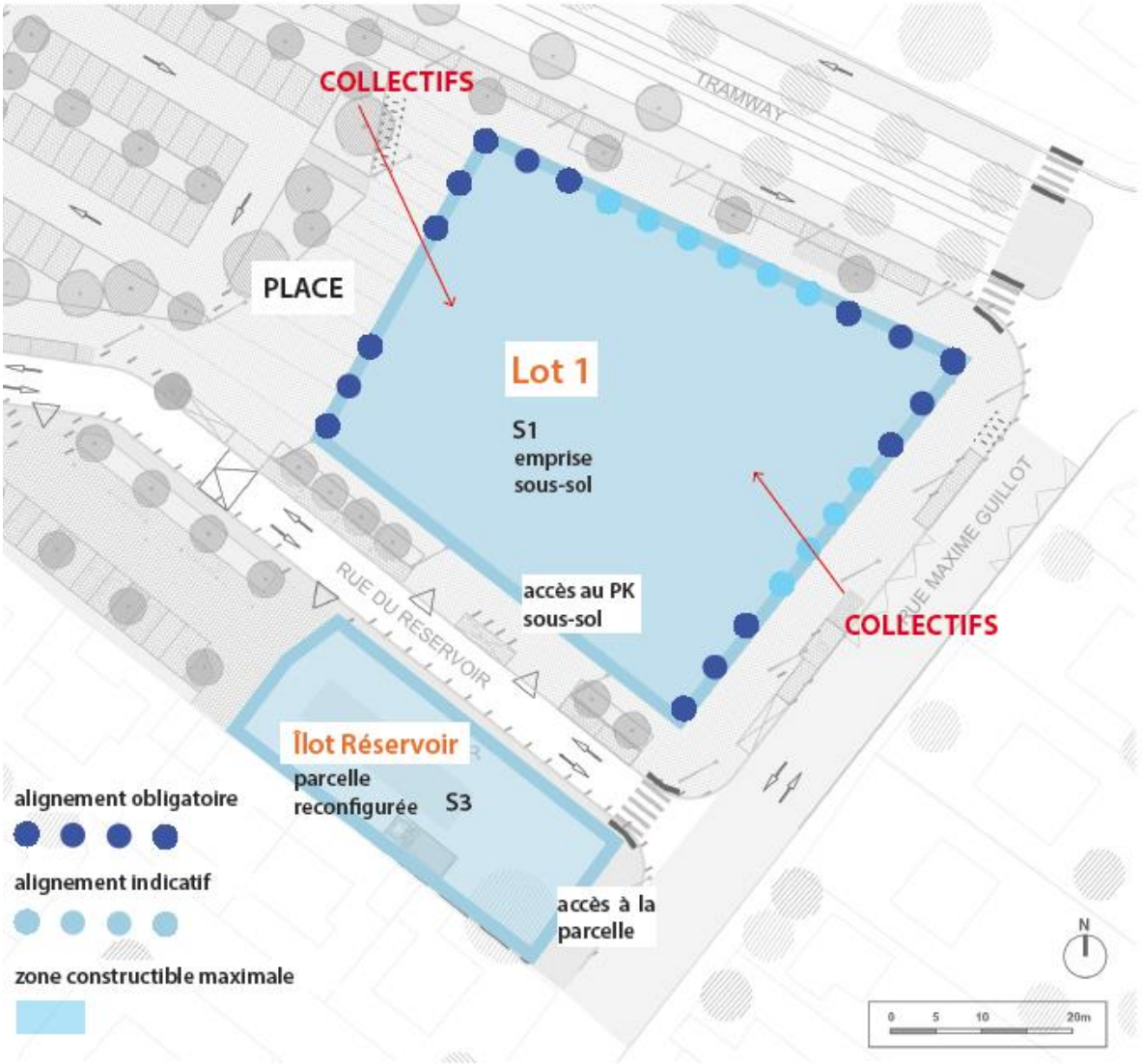
- commerces de proximité pour environ 670 m² surface de vente,
- moyenne surface alimentaire entre 700 et 800 m² surface de vente.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

3.6 Le principe d'implantation des lots et la forme urbaine

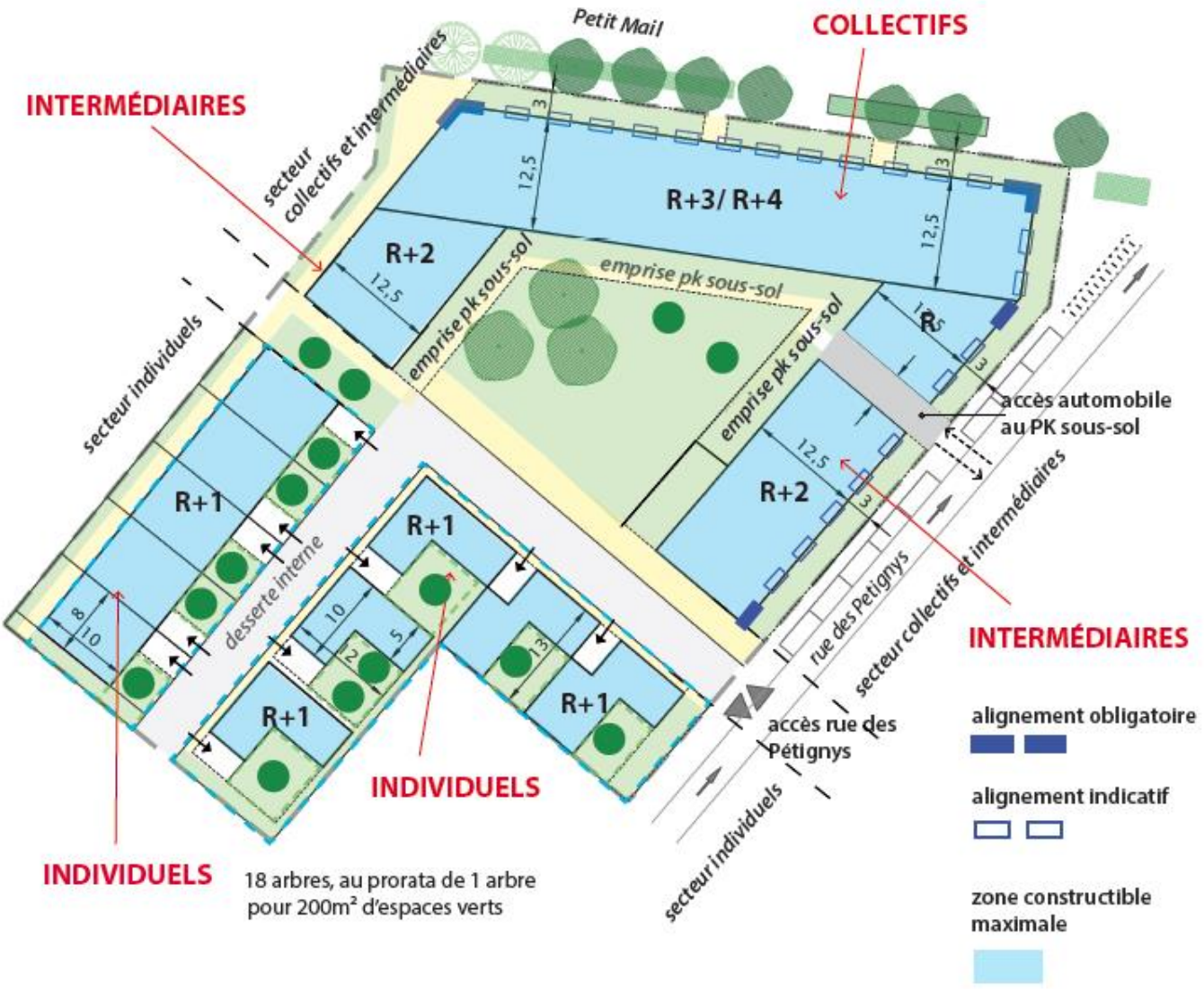
Les principes d'implantation et les formes urbaines sont synthétisés dans les schémas ci-dessous.

- Ilot « Valendons »



Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

➢ <u>Ilot « Petit Mail »</u>



Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

3.7 Le phasage du projet

Une première réflexion a été portée sur le phasage de l'opération concernant l'aménagement de la ZAC Kennedy à partir des données connues à ce stade des études.

Il est basé sur un calendrier prévisionnel avec un démarrage hypothétique des travaux en début d'année 2026.
Chronologiquement, il prévoit les phases de travaux suivantes :

- démolition des bâtiments sur l'emprise du futur ilot Petit Mail ;
- aménagement d'un parking provisoire sur les emprises libérées grâce à la précédente démolition, mobilisation de l'emprise du parking actuel pour le dévoiement des réseaux d'eau potable et d'assainissement ;
- construction des bâtiments de l'ilot Valendons et installation des commerçants dans ce nouvel ilot ;
- démolition des bâtiments du centre commercial avec maintien de la circulation sur le Boulevard des Valendons et déviation de la rue des Petignys ;
- dévoiement des réseaux dans l'emprise du futur ilot Petit Mail ; aménagement des espaces publics derrière la copropriété ;
- construction de l'ilot Petit Mail ;
- aménagement des espaces publics : parking, boulevard des Valendons, rue Maxime Guillot, rue du Réservoir.
- ponctuellement pour le réaménagement du boulevard des Valendons, la circulation devra être barrée de nuit avec consignation du tramway. Un parking provisoire sera maintenu pendant toute la durée du chantier. Les travaux sur les espaces publics autour de l'ilot des Valendons devront être phasés pour toujours permettre les accès aux bâtiments ;
- aménagement des espaces publics : prolongement du « Petit Mail » et de la rue des Petignys ;
- aménagement des abords de la station du puits de captage d'eau potable « Valendons ».

Ce phasage sera précisé temporellement selon l'avancement des études concernant les ilots privés et l'avancement des décisions concernant le déplacement du supermarché actuel.

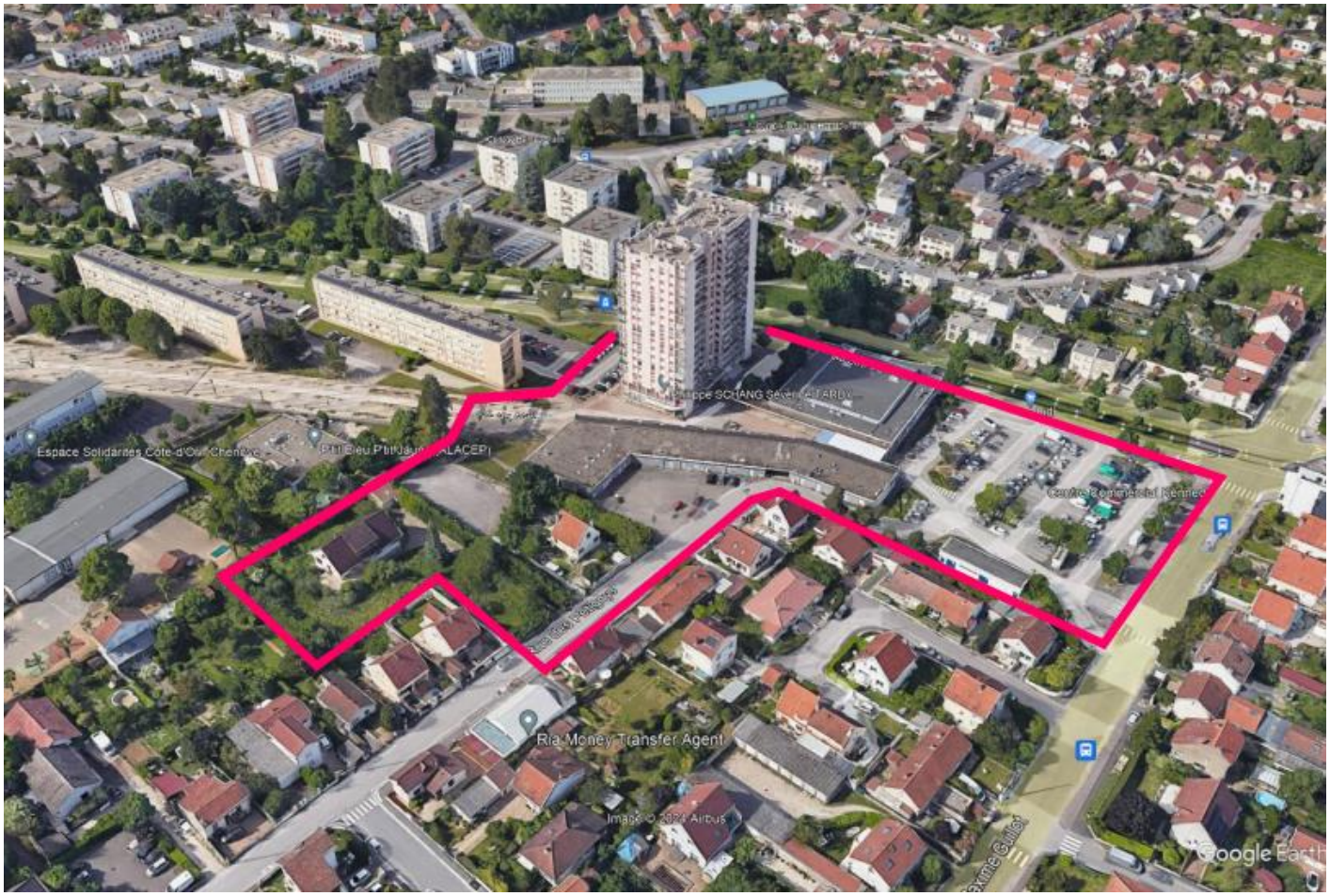
SPLAAD
L'aménageur public
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE « AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ « KENNEDY »

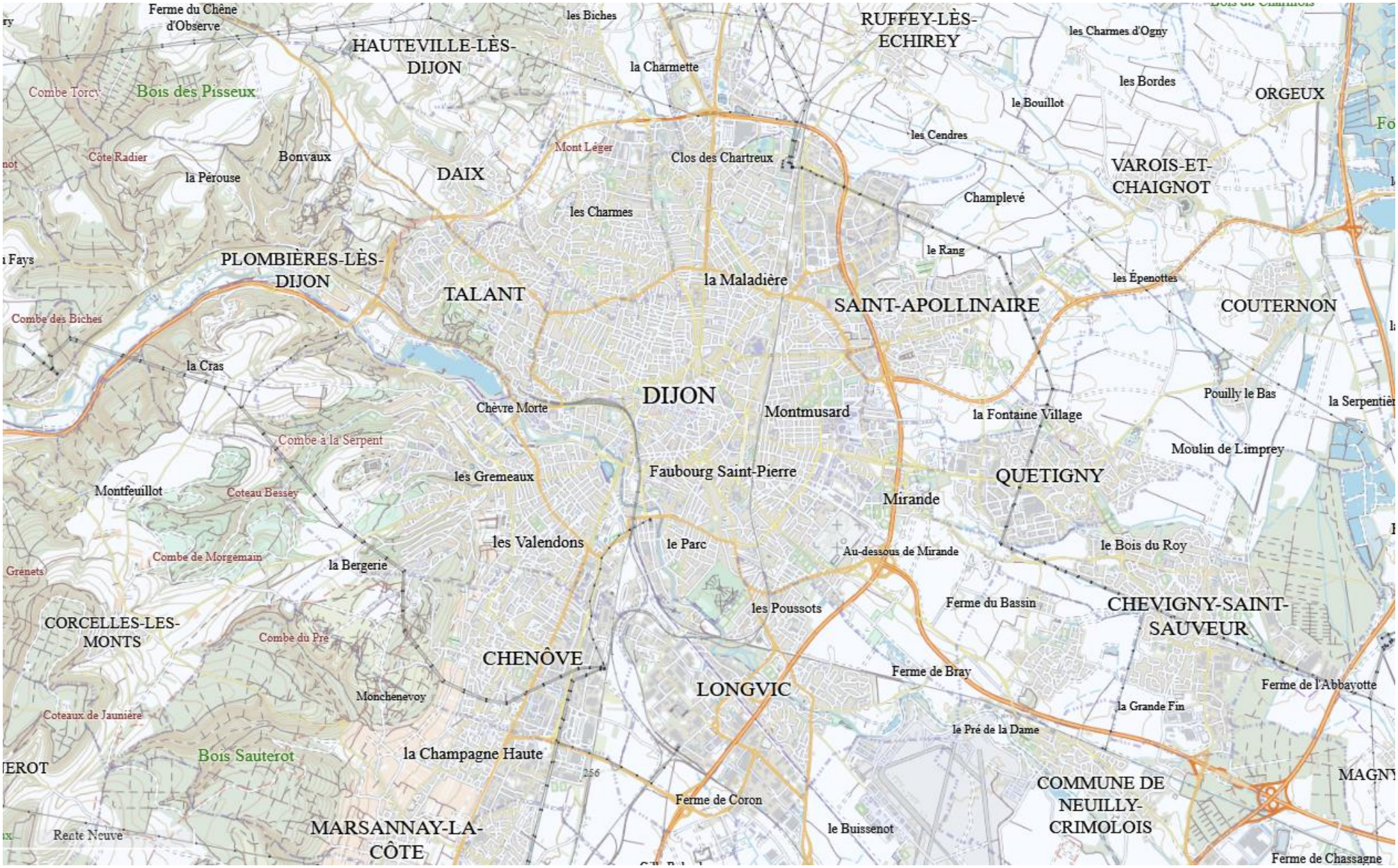
DOSSIER DE RÉALISATION

3- PLANS DE SITUATION



Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

SITUATION DANS LA METROPOLE

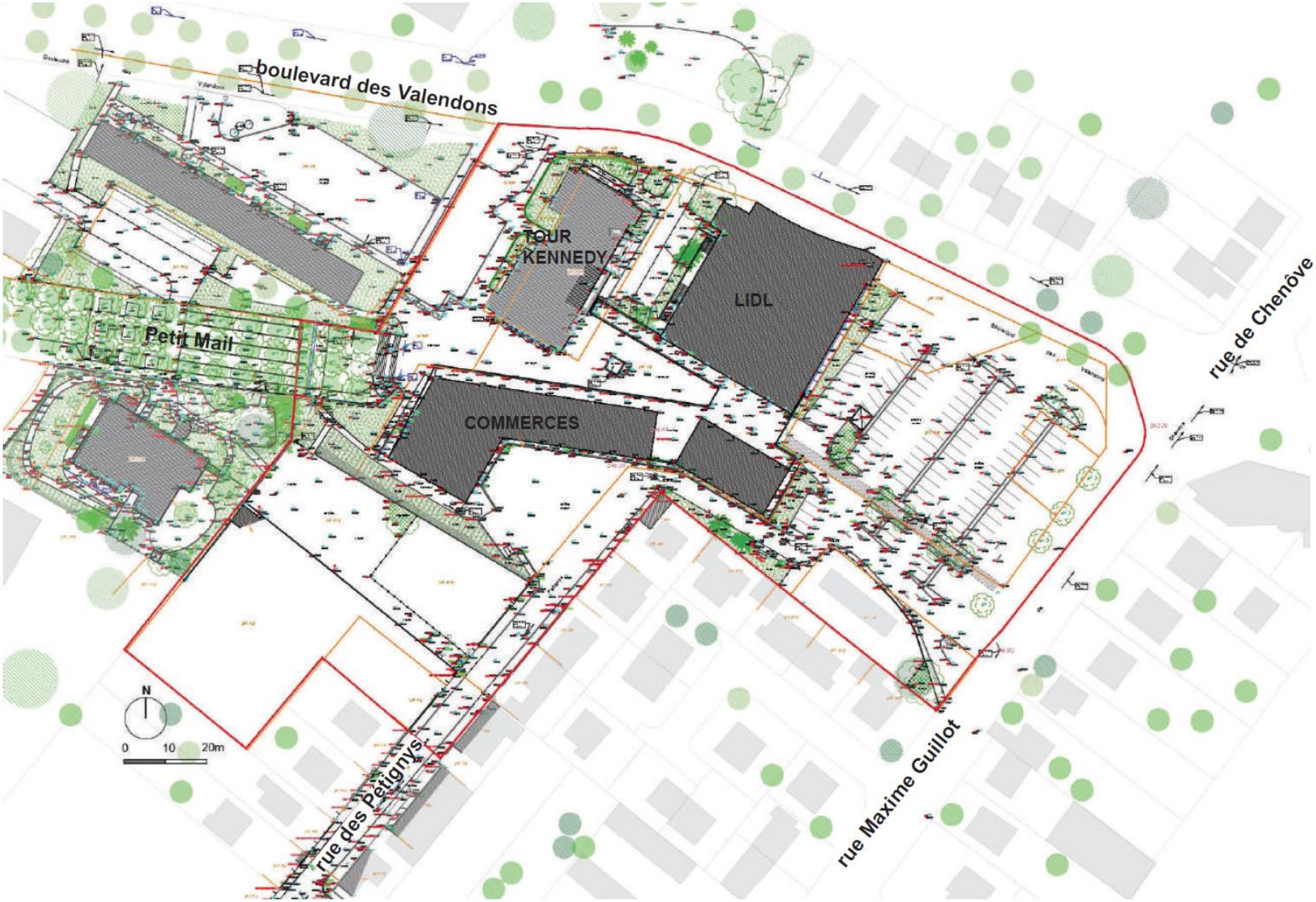


Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

SITUATION DANS LA VILLE DE CHENOVE

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

PERIMETRE DE LA ZAC « KENNEDY »



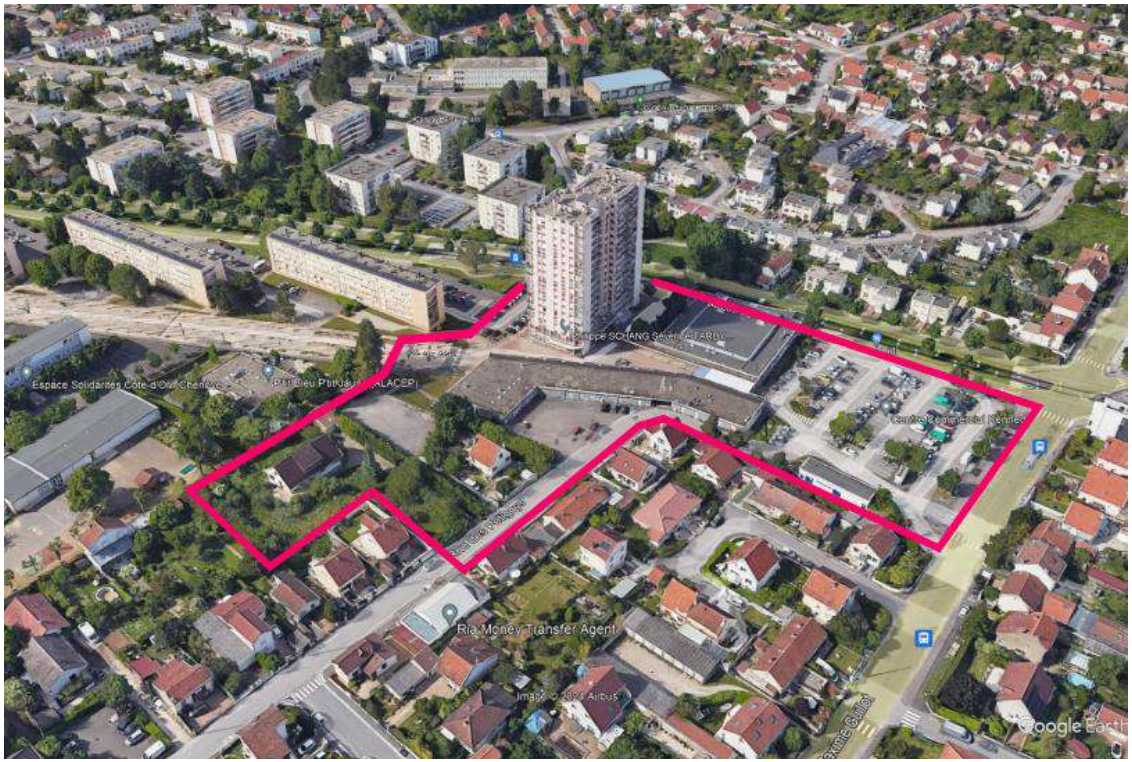
SPLAAD
L'aménageur public
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE « AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ « KENNEDY »

DOSSIER DE RÉALISATION

4- PROJET DE PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS



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 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

SOMMAIRE

1. Présentation synthétique des équipements publics 3

1.1 Tableau général des équipements publics 4
1.2 Plan général des équipements publics 6

2. Le lieu spécifique 7

2.1 Le parvis commercial – parvis des Valendons 7

3. La structure viaire 8

3.1 Le Boulevard des Valendons 8
3.2 La nouvelle voie (devant le puits de captage des Valendons) 9
3.3 La rue des Pétignys 10
3.4 La nouvelle voie de l'îlot « Petit Mail » 11
3.5 Les cheminements doux 12
3.6 Le parking principal – Valendons 13
3.7 Les parkings secondaires 14

4. Les espaces paysagers 17

4.1 Le prolongement du « Petit Mail » 17
4.2 Les espaces publics non circulés 19
4.3 L'éclairage et le mobilier urbain 22

5. Les réseaux 24

5.1 Assainissement 24
5.2 Alimentation en eau potable 25
5.3 Chauffage urbain 27
5.4 Electricité 29
5.5 Eclairage public 29
5.6 Télécom et Fibre optique 30
5.7 Gaz 31
5.8 Réseaux du tramway 31

ANNEXES 32

Annexe 1 : plan projet 33
Annexe 2 : plan des réseaux existants 34
Annexe 3 : Plan des réseaux humides 35
Annexe 4 : Plan des réseaux secs 36

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

1. Présentation synthétique des équipements publics

L'ensemble des équipements publics urbains, paysagers et d'infrastructures ont été défini pour répondre à l'ensemble des besoins de la ZAC.
Si l'ensemble des aménagements sont inclus au périmètre de la ZAC, leurs prolongements sont rendus possibles dans un souci de cohérence urbaine et paysagère avec l'existant.

Ces équipements publics urbains, paysagers et d'infrastructures ont été classés en quatre catégories :

- **Le lieu spécifique** qui compose et anime le quartier. Il correspond aux espaces de vie partagés et est lié aux mobilités, aux activités et commerces, ainsi qu'aux loisirs.
    - le parvis commercial – parvis des Valendons

- **La structure viaire** qui maille la nouvelle ZAC. Elle comprend tous les espaces circulés existants et créés, qu'il s'agisse des automobiles, transports en communs ou des modes doux (piétons, vélos...). Cette structure regroupe également les espaces de stationnements à destination des riverains et usagers. Ces espaces sont traités avec une dominance de minéral et accompagnement végétal.
    - le Boulevard des Valendons
    - la nouvelle voie (devant le puit de captage des Valendons)
    - la rue des Pétignys
    - la nouvelle voie de l'îlot « Petit Mail »
    - les cheminements doux
    - le parking principal – le parking Valendons
    - les parkings secondaires

- **Les espaces paysagers** qui contribuent à la qualité des aménagements projetés et proposés. Ils comprennent l'ensemble des espaces plantés, existants, intégrés et créés, ainsi que les espaces traités spécifiquement avec l'objectif de répondre aux attentes programmatiques et d'agrément de l'espace : les noues pour la gestion des eaux pluviales des espaces non circulés, le mobilier urbain d'accompagnement et de mise en valeur de l'espace.
    - le prolongement du « Petit Mail »
    - les espaces publics non circulés & végétalisation des voiries et noues
    - les mobiliers et équipements
    -
- **Les réseaux** : électrique, gaz, réseau de chaleur, eaux usées, eaux pluviales, eau potable, fourreaux urbains.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

1.1. Tableau général des équipements publics

		Date prévisionnelle	Maîtrise d'Ouvrage	Gestion	Financement
Le lieu spécifique	Le parvis commercial – parvis des Valendons	4ème trimestre 2028	Aménageur	Ville de Chenôve	Aménageur
La structure viaire	Le Boulevard des Valendons	2ème semestre 2028	Aménageur	Dijon Métropole	Aménageur
	La nouvelle voie (devant le puits de captage des Valendons)	2ème semestre 2028	Aménageur	Dijon Métropole	Aménageur
	La rue des Pétignys	2028-2029	Aménageur	Dijon Métropole	Aménageur
	La nouvelle voie de l'îlot "Petit Mail »	2029-2030	Aménageur	Promoteur – ASL	
	Les cheminements doux	2028-2030	Aménageur	Ville de Chenôve	Aménageur
	Le parking principal - Valendons	2ème semestre 2028	Aménageur	Dijon Métropole	Aménageur
	Les parkings secondaires	2028-2029	Aménageur	Dijon Métropole	Aménageur

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

Les espaces paysagés	Le prolongement du « Petit Mail »	2029	Aménageur	Ville de Chenôve	Aménageur
	Les espaces publics non circulés & végétalisation des voiries et des noues	2028-2030	Aménageur	Ville de Chenôve	Aménageur
	L'éclairage et le mobilier urbain	2028-2030	Aménageur	Dijon Métropole / Ville de Chenôve	Aménageur

Les réseaux	Assainissement	2026-2030	Aménageur	Dijon Métropole / ODIVEA	Aménageur
	Alimentation en eau potable	2026-2030	Aménageur	Dijon Métropole / ODIVEA	Aménageur
	Chauffage urbain	2027-2030	Aménageur	CORIANCE	Aménageur / CORIANCE
	Electricité	2027-2030	Aménageur	Enedis	Aménageur / Enedis
	Eclairage Public	20828-2030	Aménageur	DIJON Métropole - OnDijon	Aménageur / OnDijon
	Télécom & Fibre optique	2028-2030	Aménageur	Orange	Aménageur / Orange
	Gaz	2028-2030	Aménageur	GRDF	Aménageur / GRDF

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

1.2. Plan général des équipements publics

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

2. Le lieu spécifique

2.1. Le parvis commercial – parvis des Valendons

Le parvis des Valendons est l'espace d'accueil d'une partie des commerces et constitue une centralité pour le quartier. Son aménagement en fera un espace d'échanges, de « va et vient » des habitants et usagers des lieux. Cet espace, non circulé, accueillera les mobilités douces et des terrasses pour ainsi, offrir un espace apaisé, animé, représentant la vie du quartier.

Il est composé d'un sol facile, type béton désactivé et dalles avec un îlot végétal et un bouquet d'arbres.

Les assises renforcent la convivialité et la qualité d'usage. Disposées sur le parvis des Valendons en lien avec les commerces, elles s'inscrivent dans une démarche de sobriété et de confort.

Lieu spécifique	Le parvis commercial
Date prévisionnelle	4ème trimestre 2028
Maîtrise d'ouvrage	Aménageur
Gestion	Ville de Chenôve
Financement	Aménageur

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

3. La structure viaire

3.1. Le boulevard des Valendons

Actuellement, le **boulevard des Valendons** déborde en partie sur la voie du tramway au niveau des réserves et quai de déchargement du magasin LIDL.

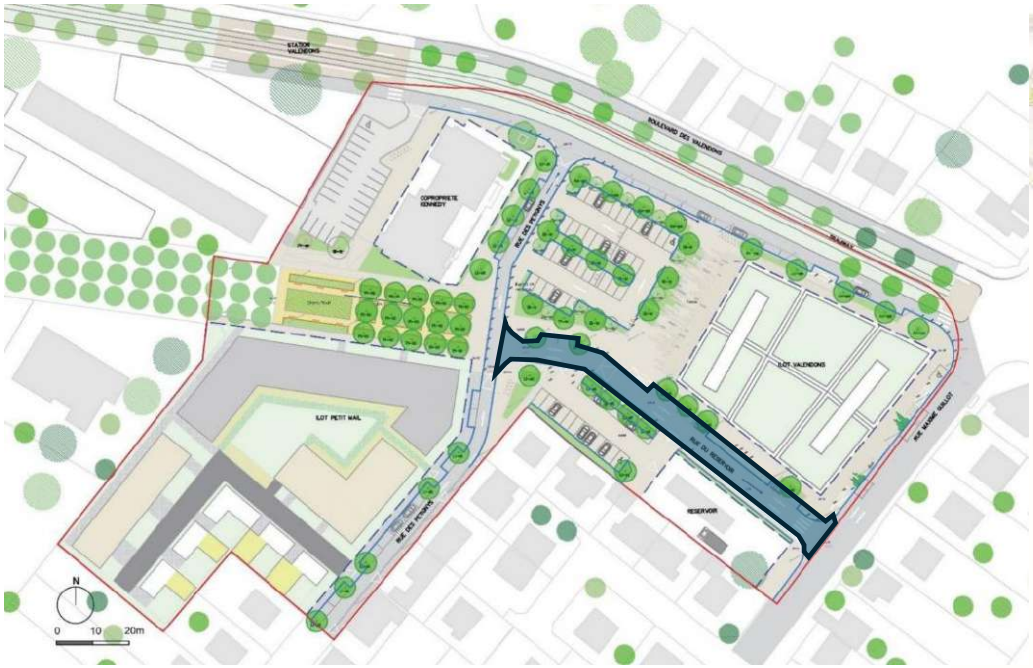
Le projet consiste à démolir ce bâtiment pour de créer une nouvelle voie de circulation et ainsi séparer les flux entre le tramway et les autres moyens de transport.

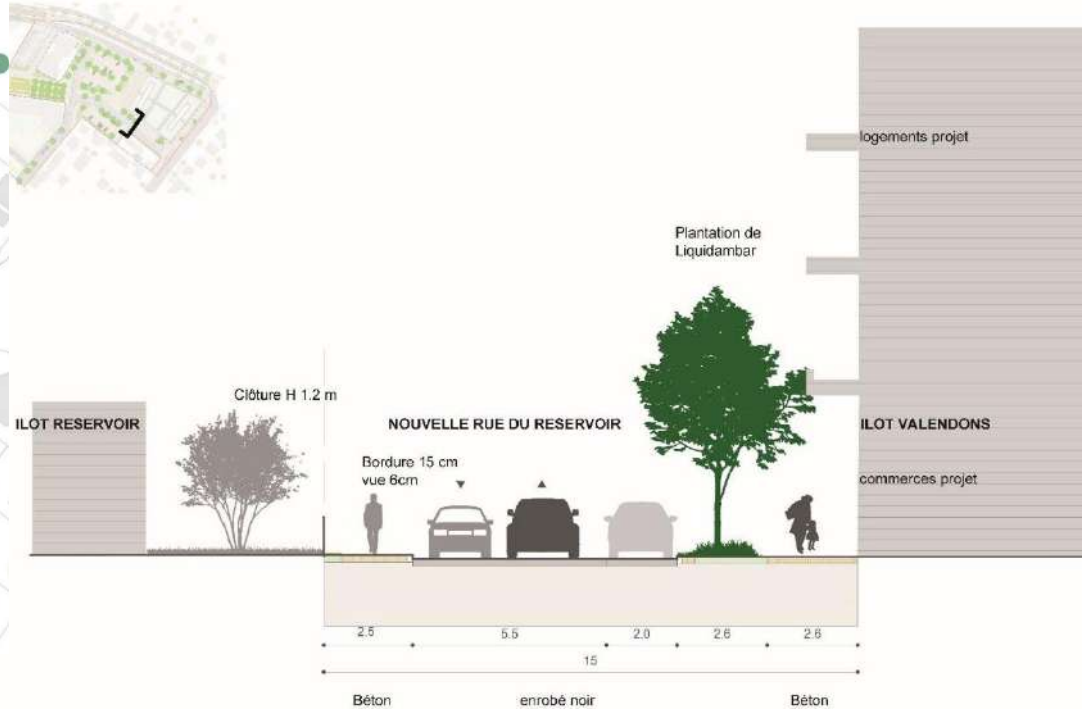
Le réaménagement du boulevard concerne uniquement la partie côté ZAC. Des stationnements longitudinaux, un alignement d'arbres et un trottoir seront aménagés. Chaque usager aura un espace dédié.

La structure viaire	Le boulevard des Valendons
Date prévisionnelle	2ème semestre 2028
Maîtrise d'ouvrage	Aménageur
Gestion	Dijon Métropole
Financement	Aménageur

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

3.2. La nouvelle voie (devant le puits de captage des Valendons)





Cette **nouvelle voie** désignée sur les plans « **Rue du Réservoir** » est créée dans le cadre de la ZAC. Elle relie la rue des Pétignys à la rue Maxime Guillot.

Cette voirie contribue à l'ouverture du quartier, elle fait le lien avec les autres axes de circulation et donne une identité à un espace de circulation existant mais pas clairement identifié actuellement.

Cette nouvelle rue sera à double sens, bordée d'espaces de stationnement et de plantation d'arbres. Une réglementation à 30km/h permettra une circulation apaisée.

La structure viaire	La nouvelle voie
Date prévisionnelle	2ème semestre 2028
Maîtrise d'ouvrage	Aménageur
Gestion	Dijon Métropole
Financement	Aménageur

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

3.3. La rue des Pétignys

Le nouveau schéma viaire propose le **prolongement de la rue des Pétignys** jusqu'au boulevard des Valendons.

La démolition des 3 bâtiments du centre commercial ouvre le secteur des Pétignys à celui des Valendons. Ce prolongement relie les axes de circulation existants et crée ainsi un maillage viaire au sein de la ZAC.

La rue sera en sens unique. Le sens pourra être différent entre la nouvelle partie et l'existante, l'idée étant de rendre accessible le nouveau parking depuis le boulevard des Valendons.

Du stationnement longitudinal planté bordera la rue avec des espaces de circulation piétonne de chaque côté.

Cette rue sera également en réglementation à 30km/h pour un espace de circulation apaisée.

La structure viaire	La rue des Pétignys
Date prévisionnelle	2028 - 2029
Maîtrise d'ouvrage	Aménageur
Gestion	Dijon Métropole
Financement	Aménageur

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

3.4. La nouvelle voie de l'îlot « Petit Mail »

La desserte interne de **l'îlot à bâtir « Petit Mail »**, nécessite l'aménagement d'une **nouvelle voie** de circulation.

Le profil du passage se différencie selon les situations avec pour constante une voie circulable de 3.50 à 4m minimum. Il s'agit d'une voie paysagée aux abords intégrés dans l'environnement.

La circulation partagée (20 km/h pour les véhicules) permet la mutualisation des usages. La « rue » devient un espace utilisé et approprié par tous pour le partage, le jeu et les loisirs.

La structure viaire	La voie de desserte de l'îlot « Petit Mail »
Date prévisionnelle	2029-2030
Maîtrise d'ouvrage	Aménageur
Gestion	Privée (ASL/copropriété)
Financement	Aménageur

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

3.5. Les cheminements doux

Les **cheminements doux** irriguent ce site, ils sont très empruntés par les habitants et usagers des lieux.

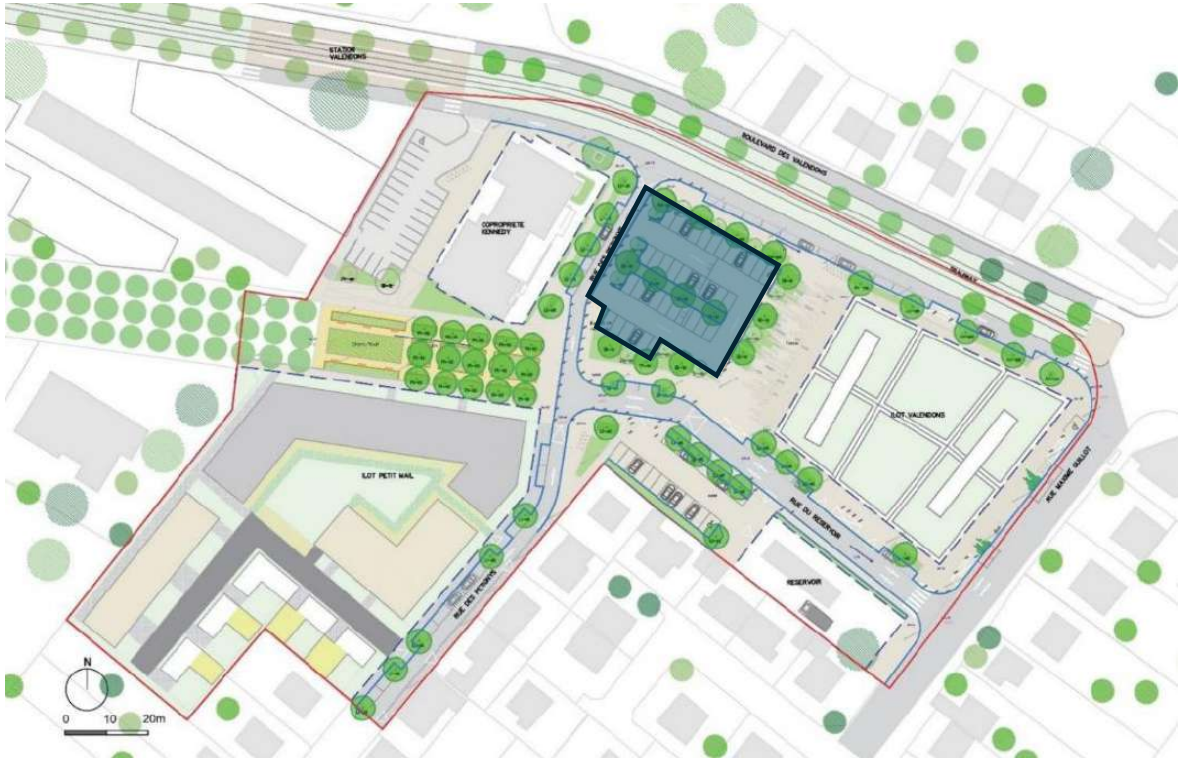
L'accessibilité privilégiée à ce pôle commercial de proximité est la marche, le vélo, la trottinette ou un autre moyen de transport doux. Ces cheminements sont clairement identifiés et situés le long des axes de circulation ou reliés les uns aux autres.

Les continuités douces seront assurées par la reprise de la topographie des lieux et un sol facile.

La structure viaire	Les cheminements doux
Date prévisionnelle	2028 à 2030
Maîtrise d'ouvrage	Aménageur
Gestion	Ville de Chenôve
Financement	Aménageur

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

3.6. Le parking principal - Valendons



Ce **nouveau parking** aérien est aménagé en lieu et place du bâtiment actuellement occupé par LIDL. Il compte une quarantaine de places de stationnement et bénéficie d'une entrée et sortie différenciée.

Son accessibilité se fait depuis la rue des Pétignys. Ce parking est public, à destination de la clientèle des commerces et des habitants du secteur. L'usage pourra être mutualisé en fonction de la période (jour/nuit), avec une possibilité de réglementation type zone bleue le jour pour inciter à la rotation.

Il est paysagé sur ses abords et en son centre. Les espaces de circulation et de stationnement sont totalement imperméabilisés en raison du risque de pollution de la nappe et du puits de captage des Valendons.

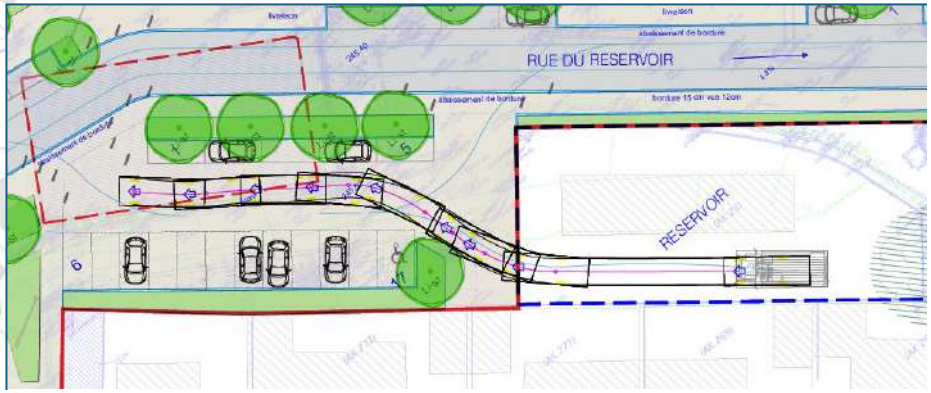
Des bornes de recharge électrique sont installées et il sera étudié l'opportunité de construire des ombrières photovoltaïques au-dessus des zones de stationnement, dans le cadre de la Zone d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAER).

La structure viaire	Le parking principal
Date prévisionnelle	2ème semestre 2028
Maîtrise d'ouvrage	Aménageur
Gestion	Dijon Métropole
Financement	Aménageur

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

3.7. Les parkings secondaires

Parking n°2



Les 2 parkings secondaires sont aériens et d'usage public.

Le parking n°1, à l'arrière de la Tour Kennedy, compte environ 25 places de stationnement et le n° 2, à côté du puits de captage des Valendons, environ 17.
Le n°1 est plutôt à destination des habitants, quant au n°2, l'usage pourra être mutualisé entre la clientèle des commerces et les habitants.

Le parking n°2 sert également d'accès aux véhicules d'entretien pour la station de pompage des Valendons. Aucune ombrière végétale ou photovoltaïque ne sera installée sur ce parking pour laisser l'accès à tout type de véhicule.

Les espaces de circulation et de stationnement sont imperméabilisés en raison du risque de pollution de la nappe. Les abords sont paysagés et plantés.

La structure viaire	Les parkings secondaires
Date prévisionnelle	2028 - 2029
Maîtrise d'ouvrage	Aménageur
Gestion	Dijon Métropole
Financement	Aménageur

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

En raison de la proximité du puits de captage d'eau potable des Valendons, et du risque de pollution de la nappe aux hydrocarbures, l'ensemble des espaces circulés et de stationnement sont imperméabilisés avec des revêtements du type enrobé. La récupération des eaux pluviales de voirie se fait dans le réseau souterrain prévu à cet effet.

Pour tous les autres espaces, les eaux pluviales profitent à la végétation et sont directement infiltrées dans le sol.

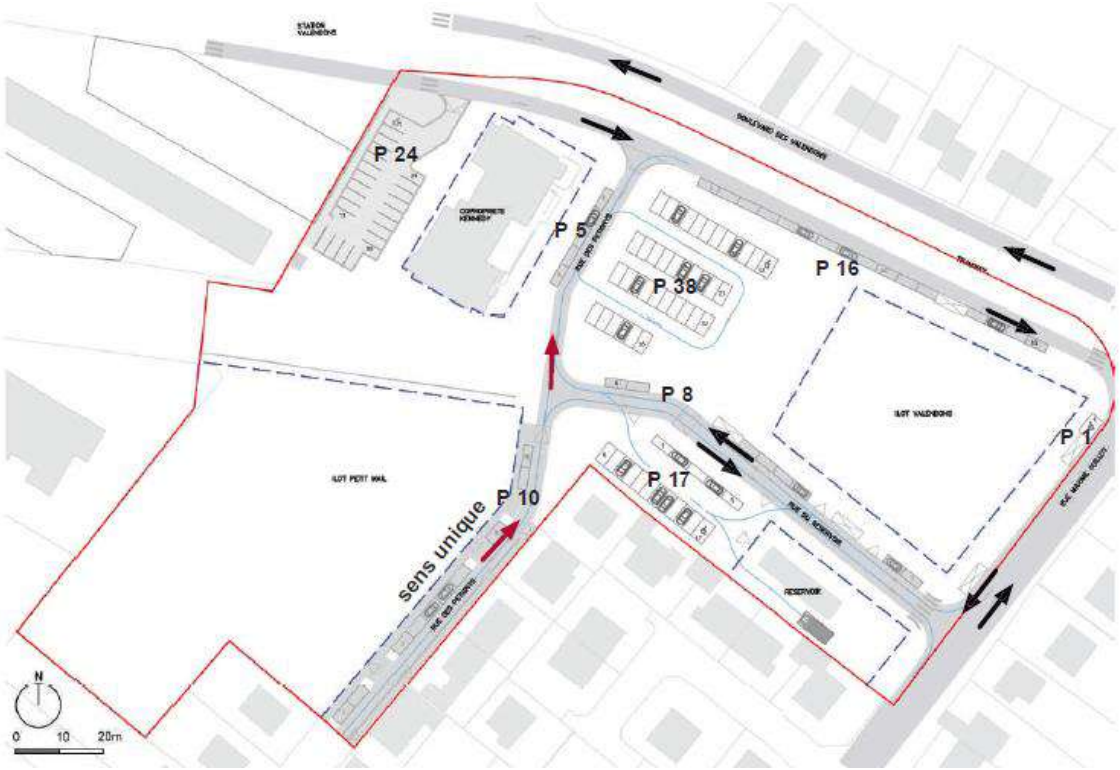
Les stationnements

Le projet prévoit la relocalisation de l'ensemble des places de stationnement existant actuellement.

Les stationnements automobiles sont de deux types :

- <u>Stationnements de surface, partagés, sur l'espace public : environ 120 places aménagées</u>

- Aménagement de parkings d'une capacité totale d'environ 80 places
- Création de zones le long des axes de circulation pour environ 40 places



Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

- Stationnements au sein des opérations de logement

Le nombre est défini selon les règles du PLUIHD en vigueur. Elles sont en surface ou aménagées en étage dans les bâtiments.

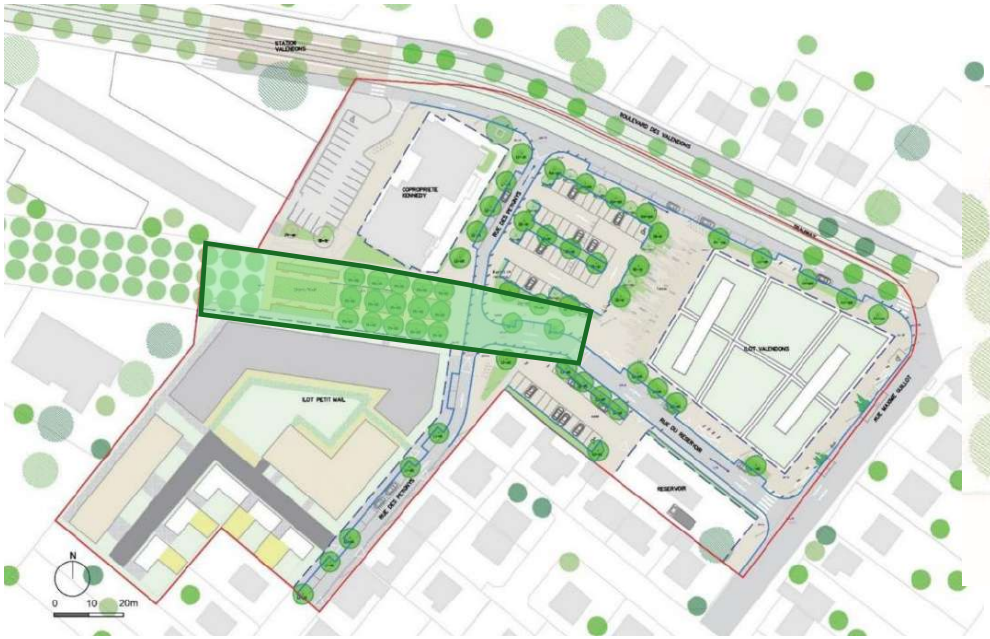
Deux roues et vélos

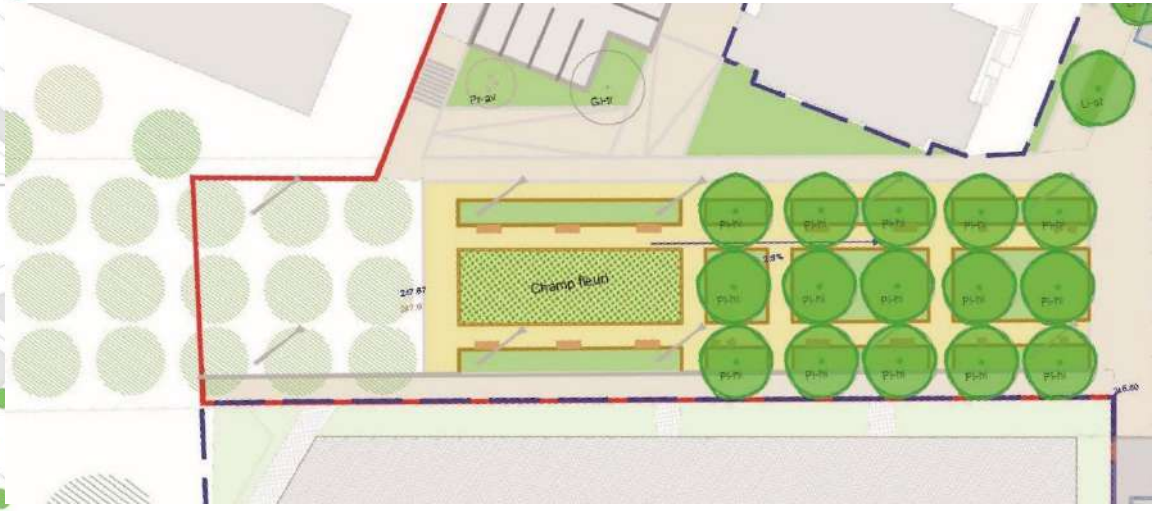
Des espaces dédiés sont aménagés et équipés sur le périmètre de la ZAC, sur le domaine public. Des accroches vélo sont installés à plusieurs endroits à proximité des commerces et du « Petit Mail ».

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

4. Les espaces paysagers

4.1. *Le prolongement du « Petit Mail »*





Le **prolongement du « Petit mail »** est un axe fort du projet. Celui-ci est étendu jusqu'au parvis des Valendons

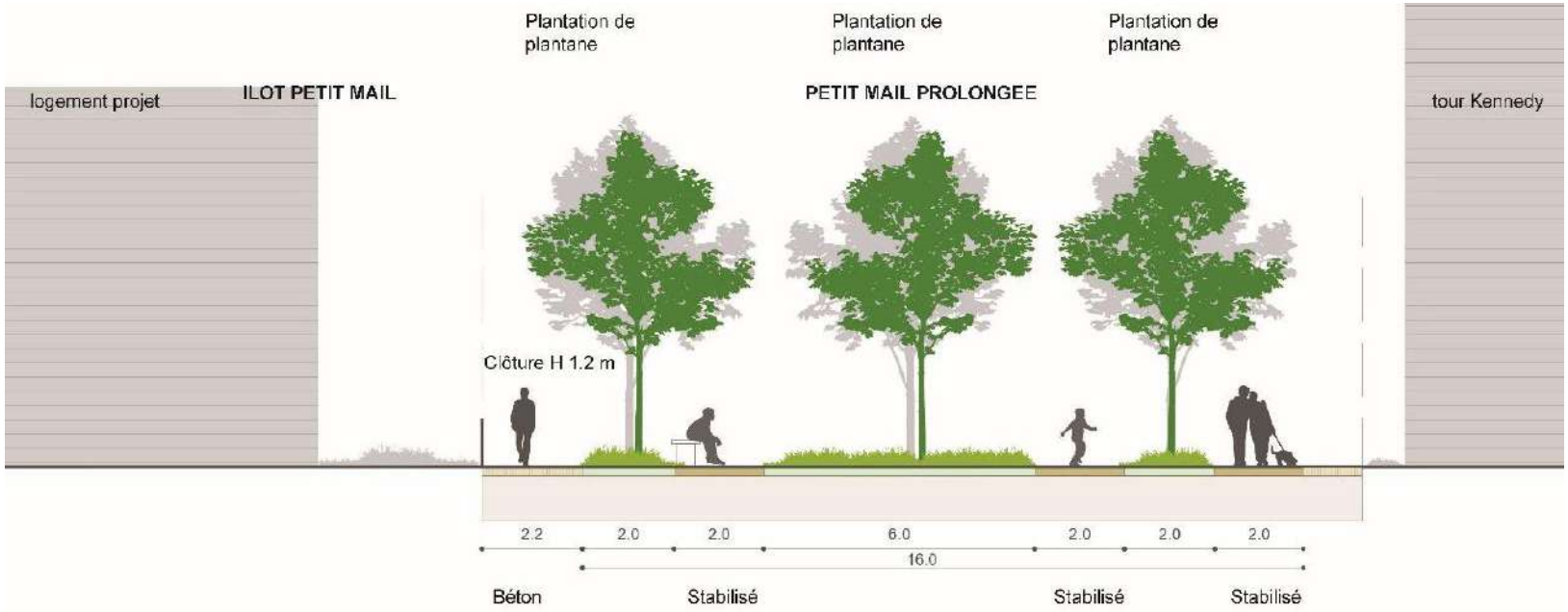
La topographie existante est intégralement reprise pour supprimer les escaliers actuels et bénéficier d'une pente douce et continue.

Le Petit Mail offre une promenade ombragée grâce à trois alignements de platanes. Le projet valorise cette continuité arborée : la perspective sera prolongée jusqu'au parvis des Valendons avec de nouveaux platanes. Le revêtement en stabilisé sera également poursuivi sur ce Petit Mail prolongé. Des assises en fonte seront installées à l'ombre des platanes, offrant confort et repos aux visiteurs.

Le revêtement des circulations est perméable, de type stabilisé, dans la poursuite de l'existant.

Les espaces paysagers	Le prolongement du « Petit Mail »
Date prévisionnelle	2029
Maîtrise d'ouvrage	Aménageur
Gestion	Ville de Chenôve
Financement	Aménageur

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE



Platanus × hispanica
Platane commun

Le Champ fleuri

Le projet s'adapte à toutes les situations du site. Malgré les contraintes liées aux réseaux, la continuité du Petit Mail se transforme en un véritable « Champ fleuri ».

La perspective végétale se prolonge, portée par un massif d'arbustes et de vivaces qui offre un spectacle généreux aux visiteurs. Ce massif sera bordé de caniveaux de 1,20m afin de protéger les plantations et de faciliter l'entretien.

La palette végétale est structurée en différentes strates (couvre-sols, vivaces, arbustes) afin de créer un ensemble harmonieux, offrant des intérêts sensoriels variés tout au long de l'année. Toutes les plantes sélectionnées sont robustes, peu exigeantes en entretien, résistantes à la chaleur et à la sécheresse. L'arrosage est limité une fois l'installation achevée. Peu de tailles sont nécessaires.

Scabiosa columbaria
Scabieuse

Nepeta faassenii
Menthe des chats

Luzula nivea
Luzule blanche

Viburnum tinus
Laurier Tin

Vinca minor
Petite Pervenche

Veronicastrum virginicum

Ajuga reptans
Bugle rampante

Geranium macrorrhizu 'Spessart'

Iris pseudacorus 'Alba'

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

4.2. *Les espaces publics non circulés*

Ces espaces sont végétalisés et permettent l'infiltration des eaux pluviales.

Les arbres d'alignement du boulevard des Valendons

Acer pseudoplatanus
Erable sycomore

Un alignement d'érables sycomore existe le long du boulevard des Valendons. Le projet prolonge cette continuité arborée en intégrant 9 jeunes érables *Acer pseudoplatanus*.

Les espaces paysagers	Les espaces non circulés
Date prévisionnelle	2028-2030
Maîtrise d'ouvrage	Aménageur
Gestion	Ville de Chenôve
Financement	Aménageur

Les arbres du parvis

ARBRE TIGE

Gleditsia triacanthos Sunburst
Févier d'Amérique

Sur le parvis des Valendons, les plantations se composent d'essences qui traduisent la naturalité recherchée dans ces espaces, où l'ombre, la fraîcheur et les effets de sous-bois favorisent la biodiversité. Les arbres, souvent associés à des strates arbustives et herbacées, créent des ambiances plus libres. Ils assurent la continuité écologique du quartier tout en offrant aux usagers un parvis ombragé.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

Les arbres du quartier

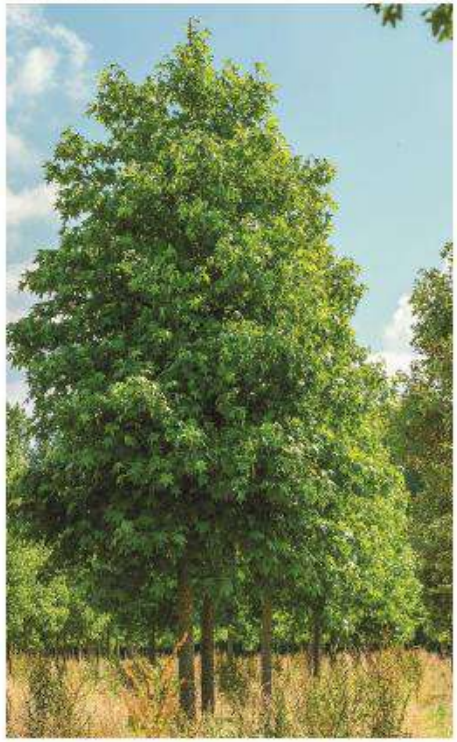
CÉPÉE

Tetradium daniell
Arbre à mie

Prunus avium
Merisier

Zelkova serrata
Orme de Sibérie

ARBRE TIGE



Liquidambar styraciflua
Copalme d'Amérique

PIED D'ARBRE

Salvia officinalis
Sauge officinale

Rubus tricolor
Ronce d'ornement tricolor

Iris foetidus
Iris fétide

Les plantes choisies pour les pieds d'arbres présentent des formes assez volumineuses, avec une hauteur comprise entre 50 et 80 cm. Robustes et adaptées au milieu urbain, elles demandent très peu d'entretien. Elles contribuent à la protection des houppiers, tout en enrichissant la biodiversité.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

La structure végétale

1. LE PETIT MAIL PROLONGÉ
- une triple ligne de platanes prolonge le Petit Mail de platane
- au centre une série de pièces végétales et un massif fleurie

2. SUR LE PARVIS
- un îlot végétal généreux
- un bouquet d'arbres de haut jet

3. DES ARBRES DANS LES RUES
- rue Pétignys
- boulevard des Valendons
- rue du Réservoir

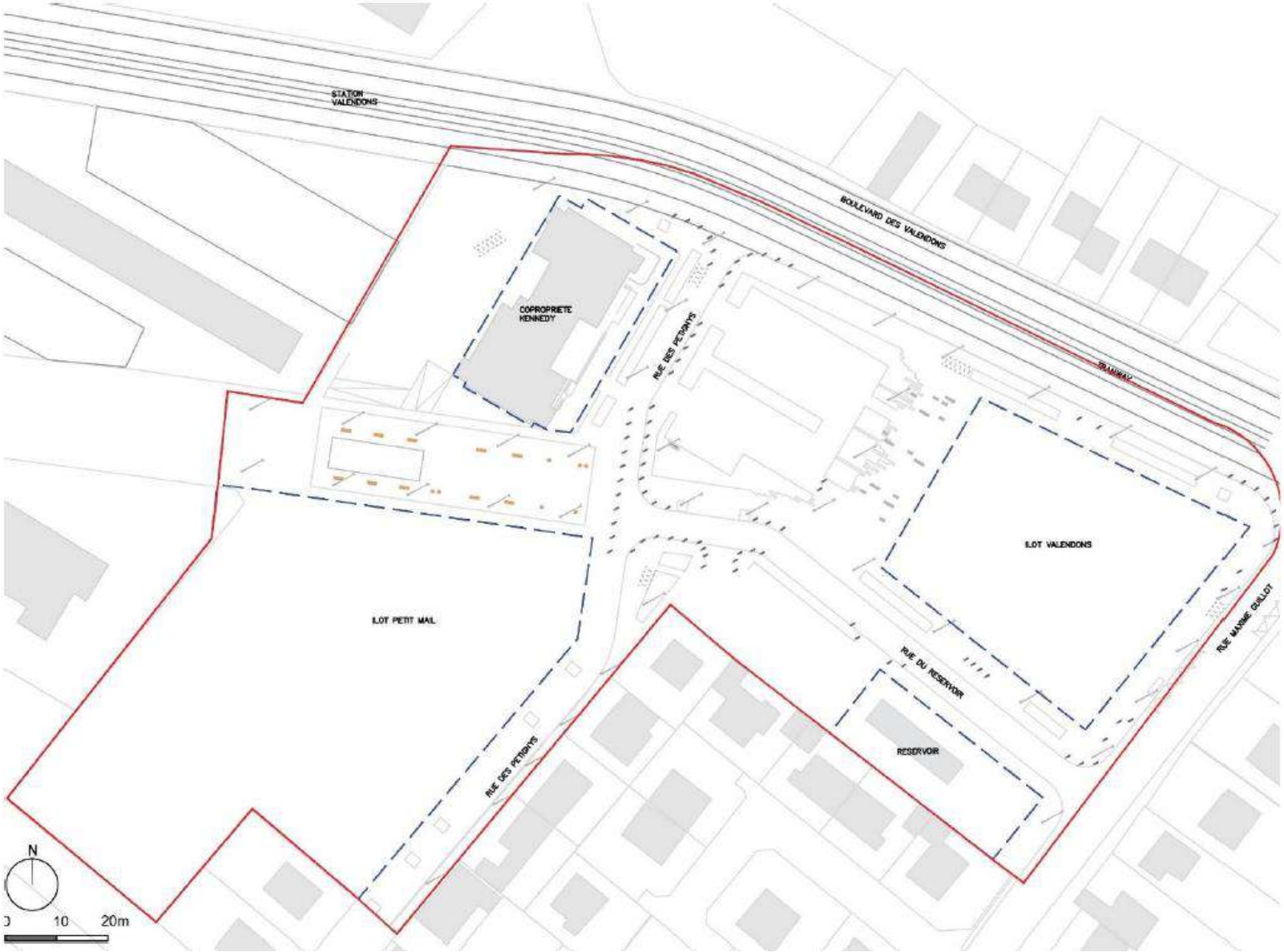
4. DES STATIONNEMENTS ARBORÉS

total environ 70 arbres plantés

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

4.3. *L'éclairage et le mobilier urbain*

Cela concerne les candélabres, les assises, les potelets, les accroche-vélo et les bornes de recharge électrique.



candélabres
assises
potelets
accroche-vélo
Bornes de recharge

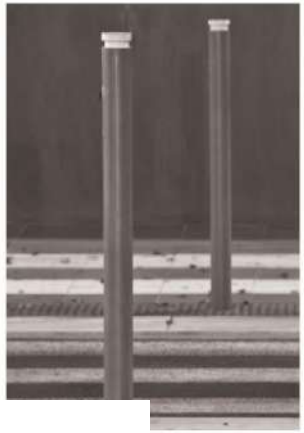
Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

Les assises

Les assises renforcent la convivialité et la qualité d'usage des espaces publics. Elles sont disposées sur le parvis des Valendons, en lien avec les commerces, ainsi que sur le Petit Mail prolongé. Elles s'inscrivent dans une démarche de sobriété et de confort.

Les équipements

Des potelets sont plantés sur la partie en plateau où les bordures présentent une vue de 4 cm, afin de protéger les piétons. Des arceaux vélos sont également prévus sur le parvis des Valendons, devant les commerces. Le projet propose un RAL sobre pour l'ensemble des mobiliers et des équipements.



Type de modèles proposés

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

5. Les réseaux

Les travaux comprennent la réalisation :

- des réseaux humides, comprenant notamment les réseaux eaux usées, de collecte et de traitement des eaux pluviales, d'alimentation en eau potable et de défense incendie ;
- des réseaux secs : électricité, éclairage public, télécom, chauffage urbain et gaz.

L'ensemble des travaux seront conformes aux prescriptions techniques en vigueur des différents gestionnaires de réseaux.

5.1. Assainissement

5.1.1. Eaux usées

- *Installations existantes*

Le quartier est desservi par un réseau d'assainissement unitaire. Les canalisations du réseau sont en béton ou PVC avec un diamètre entre 250 et 1300 mm et autour de 2.5 m de profondeur.

- *Les besoins du projet*

Dans le cadre du projet, 150 mètres linéaires de réseau se trouvant dans l'emprise de l'ilot des Valendons seront dévoyés en longeant la rue des Pétignys depuis le boulevard des Valendons puis la rue du Réservoir jusqu'à la rue Maxime Guillot.
Les branchements du centre commercial seront retirés lors de leur démolition.

Un nouveau réseau spécifique d'eaux usées en diamètre 200mm sera créé afin d'opérer la mise en séparatif, auquel seront raccordés les branchements des nouveaux bâtiments de la ZAC ainsi que les branchements des bâtiments actuels se trouvant dans l'emprise du périmètre projet.
De nouveaux branchements seront créés en diamètre 80mm depuis la rue des Pétignys pour les bâtiments de l'ilot du Petit Mail et depuis la rue du Réservoir pour les bâtiments de l'ilot Valendons.
Le réseau d'eaux usées créé sera laissé en attente en plusieurs points aux limites du périmètre afin de permettre une future mise en séparatif plus élargie.

En sortie, le réseau d'eaux usées sera connecté au réseau unitaire de la rue Maxime Guillot.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

5.1.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont actuellement récoltées par des grilles et rejetées dans le réseau unitaire de la ville.

Conformément aux prescriptions du PLUiHD, la gestion des eaux pluviales avait dans un premier temps été étudiée pour être réalisée par infiltration. Au regard de la proximité avec l'aire de captage Chenôve-Valendons et de la sensibilité de cette dernière, malgré le dispositif de traitement/épuration des eaux en amont du déversement vers les ouvrages d'infiltration proposé, la solution de l'infiltration n'a pas été retenue.

Ainsi, le principe pour la gestion des eaux pluviales sera finalement le suivant :

- ruissellement des eaux pluviales des cheminements piétons vers les espaces verts, aménagés en « noues » avec surverse vers le réseau ;
- collecte des eaux pluviales de voiries (chaussées et stationnements) par des grilles ;
- renvoi dans un réseau séparatif, qui sera raccordé au réseau unitaire de la rue Maxime Guillot en sortie.

De plus, il est proposé de récupérer les eaux pluviales de toiture de l'ilot Valendons et de la copropriété Kennedy, et de les amener dans le réseau public.
Le bâtiment du centre commercial existant disposant d'un sous-sol, il est envisagé de le mettre à profit pour créer un ouvrage de stockage tampon des eaux pluviales avant rejet au réseau avec débit limité.
D'après les calculs de dimensionnement et en tenant compte d'un débit de fuite de 3l/s conformément au PLUi, le volume utile pour le stockage des eaux pluviales serait d'environ 530m^3.

Les dimensions du sous-sol devront être précisées pour permettre la vérification de la cohérence de ce volume utile avec le volume disponible.

Le réseau d'eaux pluviales sera constitué par le réseau unitaire existant auquel seront raccordées les grilles créées dans le cadre du projet.
Les branchements au réseau du Boulevard des Valendons pourront nécessiter la reprise des réseaux sous la plateforme tram.

Le plan au format PDF permet de comprendre le fonctionnement de manière plus précise.

5.2. Alimentation en eau potable

- *Installations existantes*

  Le réseau d'eau potable est un réseau en fonte ductile de diamètre variable de 60 à 350 mm. Il maille le secteur d'étude. On remarque cependant par la construction actuelle du réseau, que le réseau a dû être renforcé au fil du temps par l'ajout de tronçons supplémentaires.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

Trois poteaux de défense incendie sont également implantés dans le périmètre d'étude :

- Un entre la copropriété et le bâtiment Nord du centre commercial,
- Un à l'intersection entre la rue Maxime Guillot et la rue du réservoir,
- Un près de l'Allée du Petit Mail.

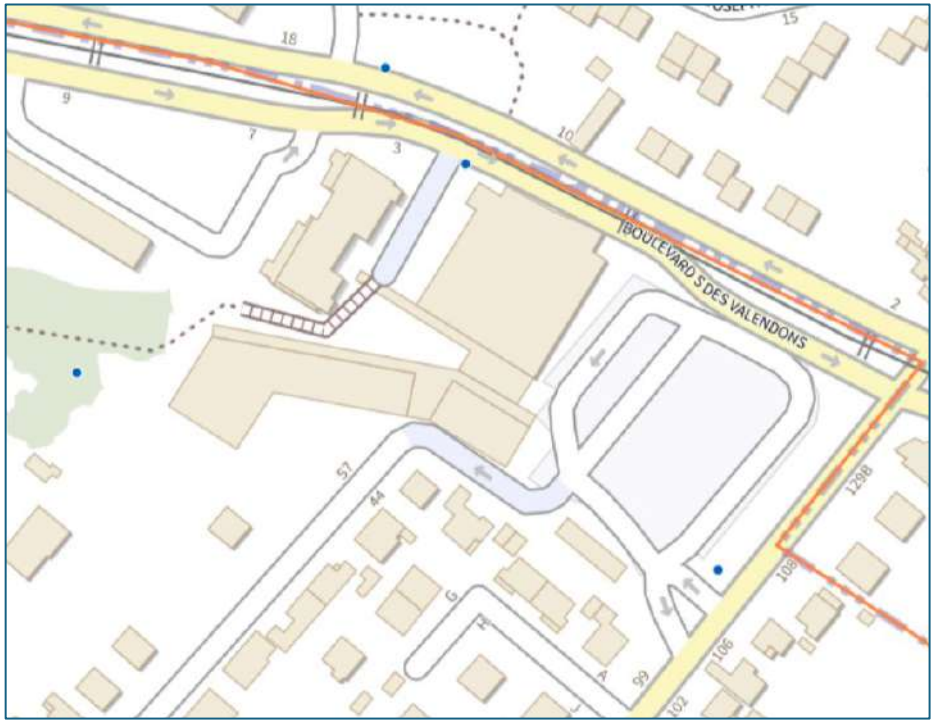


Figure 1 - Position des PEI existants

De plus, un réseau d'eau situé le long du Boulevard des Valendons permet l'arrosage de la plateforme de tramway engazonnée.

- *Les besoins du projet*

La multitude de tronçons implique un nombre important de dévoiements durant la phase de travaux, particulièrement dans l'emprise des futurs ilots du Petit Mail et des Valendons. Le nouveau tracé du réseau est prévu de façon à optimiser et mutualiser les longueurs de réseaux tout en assurant un maillage plus cohérent pour le futur projet.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

Le réseau projeté prévoit :

- Le dévoiement de 220ml de réseau existant se trouvant dans l'emprise de l'ilot Valendons,
- Le dévoiement de 20ml de réseau de refoulement à l'angle Sud-Est de la parcelle de l'ilot Valendons,
- La création de branchements pour l'ensemble des futurs bâtiments,
- Le déplacement des poteaux incendie actuels et l'éventuelle création de nouveaux si nécessaire pour satisfaire les besoins de défense incendie des futurs bâtiments. Nous en prévoyons un sur la rue des Pétignys car il semble y avoir un manque de défense incendie au regard des futurs ilots du Petit Mail (rayons de 60m affichés sur le plan depuis les poteaux incendie). Ce point sera à confirmer avec la DECI de Dijon-Métropole.

5.3. Chauffage urbain

- *Installations existantes*

Les bâtiments collectifs du site sont actuellement alimentés par un réseau de chauffage urbain. Le réseau est composé de deux canalisations de 70 à 90 cm de diamètre à des profondeurs d'environ 1.10m de profond.

- *Les besoins du projet*

Le projet d'aménagement du mail a été conçu de sorte à ne pas impacter le réseau existant qui ne peut être dévoyé. Le raccordement des nouveaux bâtiments du projet au réseau de chauffage urbain du Grand Dijon devra être discuté.

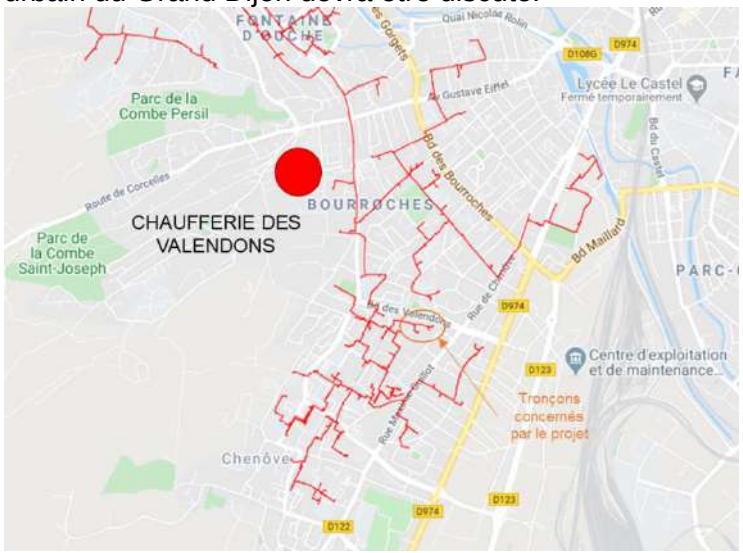


Figure 2 : Situation des tronçons du projet par rapport au reste du réseau de chauffage urbain de la ville

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

Le tronçon de chauffage urbain au sud du site peut être mis hors service sans impacter le reste du réseau de la ville. Le tronçon au nord doit être conservé pour assurer le chauffage du bâtiment de la copropriété hors programme de l'opération. La liaison alimentant les deux bâtiments du centre commercial pourra être supprimée.

Figure 3 - Extrait de plan des réseaux de gaz et de chauffage urbain existants

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

5.4. Électricité

- *Installations existantes*

Actuellement, les bâtiments existants du site sont alimentés par un réseau HTA et BT.

Deux postes de transformation sont présents dans le secteur d'étude. Un poste de transformation principal « Kennedy » est implanté derrière à l'Ouest du réservoir près des places de stationnement. Il permet la distribution de la HTA. L'autre poste est un poste de distribution situé dans le bâtiment Sud du centre commercial et permet l'alimentation en BT de l'ensemble des bâtiments du quartier.

- *Les besoins du projet*

Le projet impliquera l'évolution des réseaux électriques avec :

- le remplacement et le déplacement du poste de distribution du centre commercial,
- le dévoiement de 250 mètres de réseau BT,
- le dévoiement de 200 mètres de réseau HTA,
- le déplacement de quelques mètres du poste HT Kennedy pour permettre l'aménagement des places de stationnement tel que prévu par le lot 1,
- le déploiement de réseau BT et la création de coffrets en limite de propriété pour l'alimentation des futurs bâtiments.
- l'installation de deux bornes de recharge pour véhicules électriques.

Une étude ENEDIS devra être réalisée afin de déterminer s'il est nécessaire de créer un ou plusieurs postes supplémentaires au regard des besoins de puissance des futurs bâtiments.

Selon le phasage de l'opération, un réseau électrique aérien provisoire pourra être nécessaire pour garantir l'alimentation en électricité des bâtiments habités durant le chantier.

Les plans de dévoiement seront produits par SCE et les travaux sur le réseau seront à la charge d'Enedis. Le dévoiement sera prévu de manière à ne pas déplacer substantiellement le transformateur « Kennedy ».
Tous les réseaux passant sur le boulevard des Valendons seront conservés.

5.5. Éclairage public

- *Installations existantes*

Actuellement, l'éclairage des espaces publics du quartier est constitué de :

- Grands mâts avec éclairage LED sur le Boulevard des Valendons,
- Petits mâts sur le parking,

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

- Une armoire de commande située près de la station de tramway Valendons.

Le réseau d'éclairage au sein du parking n'est pas identifié sur la géodétection. Il peut toutefois être imaginé grâce à l'implantation des mâts sur le plan topographique.

- *Les besoins du projet*

Le projet prévoit la refonte complète du réseau d'éclairage, y compris du réseau longeant le boulevard des Valendons. Le réseau actuel sera déposé. Un nouveau réseau sera créé et alimentera un mobilier neuf permettant l'éclairage des nouveaux espaces publics aménagés.

5.6. Télécom & Fibre optique

- *Installations existantes*

Les réseaux de télécommunication sont présents sur le site le long du Boulevard des Valendons et de la rue Maxime Guillot. Les bâtiments du centre commercial Kennedy sont alimentés par des liaisons venant du boulevard des Valendons.

- *Les besoins du projet*

Un faible linéaire de réseau sera dévoyé. Les réseaux alimentant les bâtiments à démolir seront déposés. Le projet prévoit également le déploiement du réseau le long des futures voiries afin de créer de nouveaux branchements avec chambres de tirage en attente au droit des futurs bâtiments des ilots.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

Durant la phase de travaux, un réseau provisoire sera déployé afin d'assurer l'alimentation des habitations. Le nouveau réseau sera reconstitué en repartant des chambres de tirages existantes.

5.7. Gaz

- *Installations existantes*

Le secteur de l'opération est alimenté en gaz et le réseau est exploité par GRDF. Le réseau est de moyenne Pression B et les canalisations sont en acier entre 114.3 et 168.3 mm de diamètre.

Les canalisations existantes longeant le Boulevard des Valendons et la rue des Pétignys alimentent le bâtiment de la copropriété Kennedy, ainsi que les bâtiments Nord et Sud du centre commercial.

- *Les besoins du projet*

Les bâtiments du centre commercial seront démolis. Leur alimentation en gaz devra ainsi être coupée et retirée par GRDF. Les sous-stations devront être clairement identifiées afin de ne pas les impacter lors de ces travaux.
L'alimentation en gaz des nouveaux bâtiments du projet devra être discutée.

Autrement, le réseau et l'alimentation de la copropriété ne seront pas impactés par le projet.

5.8. Réseaux du tramway

- *Installations existantes*

La ligne 2 du tramway passe au Nord du site le long du Boulevard des Valendons. Un arrêt de tramway, « Valendons » se trouve à l'Ouest du site sur le boulevard.

Le réseau électrique du tramway passe en aérien et en souterrain sur le boulevard des Valendons et au niveau du carrefour avec la rue de Chenôve / rue Maxime Guillot.

- *Les besoins du projet*

Tout au long des travaux, il faudra assurer la continuité du service de la ligne du tramway. Cette contrainte devra être anticipée en amont et dans le phasage de l'opération.

Une seule exception sera faite lors du réaménagement du Boulevard des Valendons. Il faudra prévoir une consignation tramway pour pouvoir réaliser ces travaux de voirie de nuit afin d'éviter toute interface avec le tramway et ses réseaux.
Les mâts LAC du boulevard des Valendons sont installés en applique en façade et ne seront donc pas impactés par le projet.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

ANNEXES

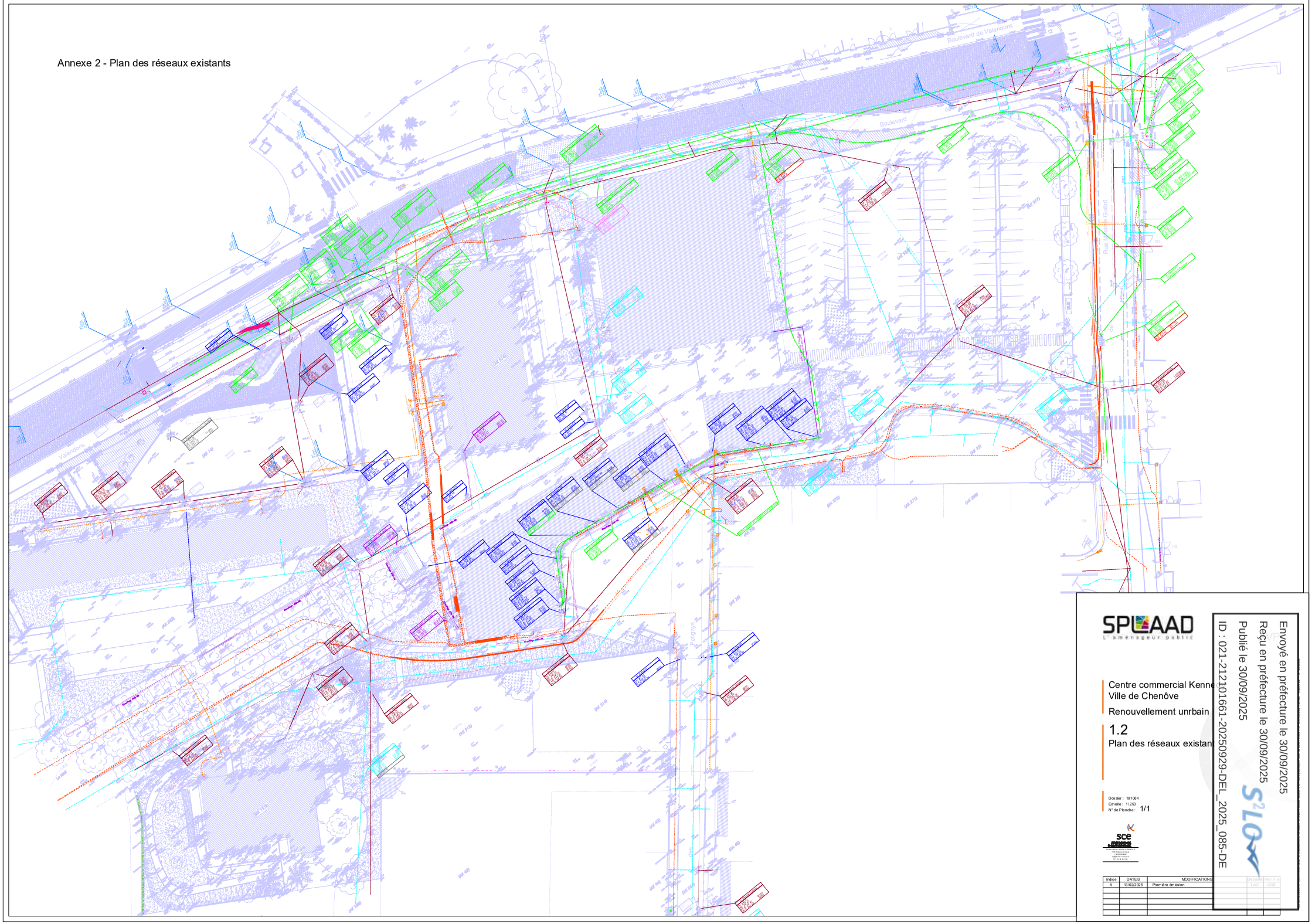
ANNEXE 1 - PLAN PROJET

ANNEXE 2 - PLAN DES RESEAUX EXISTANTS

ANNEXE 3 – PLAN DES RESEAUX HUMIDES

ANNEXE 4 – PLAN DES RESEAUX SECS

Annexe 2 - Plan des réseaux existants



SPLAAD
L'aménageur public

Centre commercial Kenne
Ville de Chenôve

Renouvellement unrbain

1.2
Plan des réseaux existan

Dossier : 191064
Echelle : 1/250
N° de Planche : 1/1

sce

Indice	DATES	MODIFICATIONS	Dessiné	Vérifié
A	13/02/2025	Première émission	LAO	GSE

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

S²LO

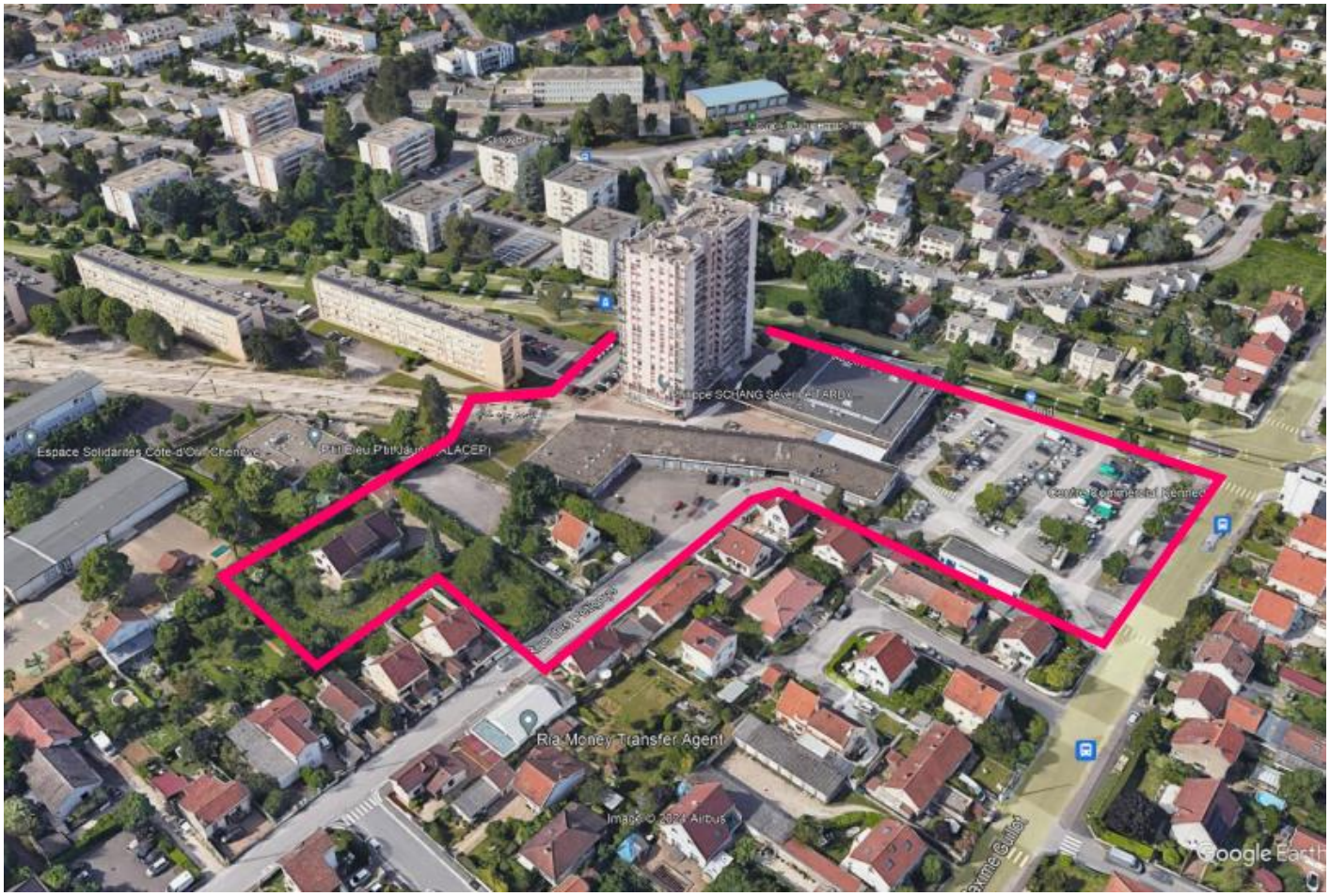
SPLAAD
L'aménageur public
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE « AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE « KENNEDY »

DOSSIER DE REALISATION

5- PROJET DE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS



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 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

SOMMAIRE

Préambule..... 3

1. Projet de programme global des constructions..... 4

2. Evolution depuis le dossier de création de la ZAC « KENNEDY »..... 5

3. Présentation détaillée par îlots et synthèse des logements 8

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

Préambule

La ZAC « KENNEDY » est une opération de requalification urbaine, commerciale et paysagère du secteur ; elle porte sur un périmètre d'environ 2 hectares. Celui-ci intègre le centre commercial et ses abords.

Le projet s'intègre dans le tissu urbain environnant en s'articulant autour d'un nouveau pôle commercial de proximité.

Plan d'aménagement

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

1. Projet de programme global des constructions

L'allotissement prévoit la création de 2 îlots à bâtir :

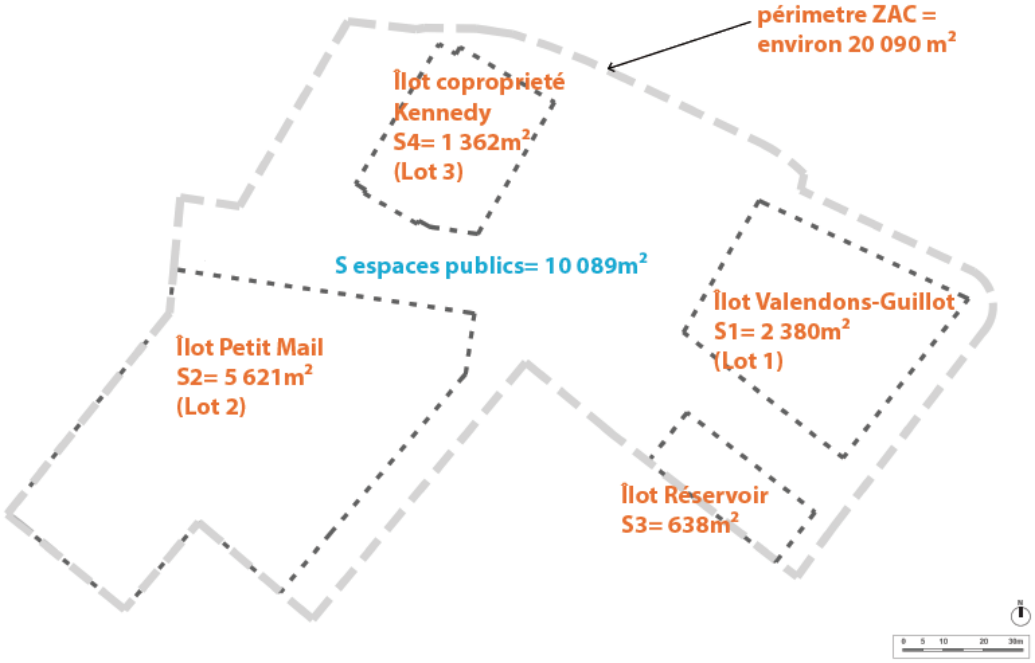
- lot Valendons – S1
- Ilot « Petit Mail » - S2

Il est prévu à ce stade entre 145 et 155 nouveaux logements étant précisé que le nombre définitif de logements dépendra de la typologie de ces derniers.

Plan de localisation des îlots (surface en m²)

SECTEUR KENNEDY TOTAL ÎLOTS :
S1 = 2 380m² S2 = 5 621m² S3 = 638m² S4 = 1 362m² TOTAL = 10 001m²

SECTEUR KENNEDY ESPACE PUBLIC :
S = 10 089m²



Le programme global des constructions s'établit de la façon suivante :

	SURFACE DE PLANCHER en m²		
	Commerces	Services	Logements
Îlot Valendons	1 800	-	5 200
Îlot Petit Mail	-	700	6 300

Soit une SDP globale limitée à 14 000 m²

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

Les stationnements s'organisent de la façon suivante :

	PLACES DE PK		
	Commerces	Services	Logements
Îlot Valendons	12	-	1pl. pk/lgt soit 1 pl. pk / 400m² Résidence Services
Îlot Petit Mail	-	-	77 pl. collectifs 10 pl. individuels

2. Evolution depuis le dossier de création de la ZAC « KENNEDY »

Le schéma d'aménagement décrit au dossier de création n'a pas subi de modification notable.

Seule la composition de l'îlot Valendons a fait l'objet d'une évolution concernant sa programmation : suppression de la moyenne surface (LIDL) au niveau R+1 :

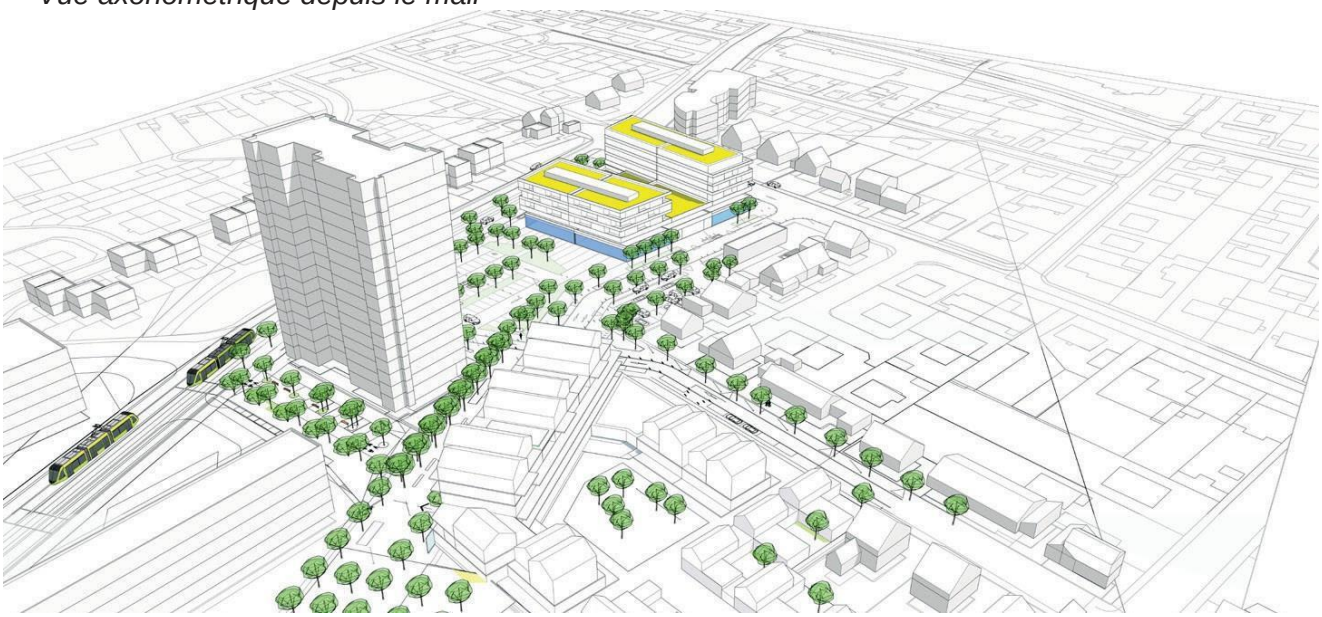
- organisation de l'ensemble des activités commerciales en RDC de l'îlot avec une moyenne surface de dimension plus réduite ;
- organisation du stationnement dans l'emprise de l'ilot au niveau R+1 ;
- programmation de logements mixant des logements locatifs intermédiaires et une résidence service pour jeunes actifs, comportant un espace collectif.

Les principes d'aménagement, d'un socle actif et des logements est maintenue avec un épannelage envisagé de 3 niveaux côté place et 4 niveaux côté Maxime Guillot.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

Plan d'ensemble

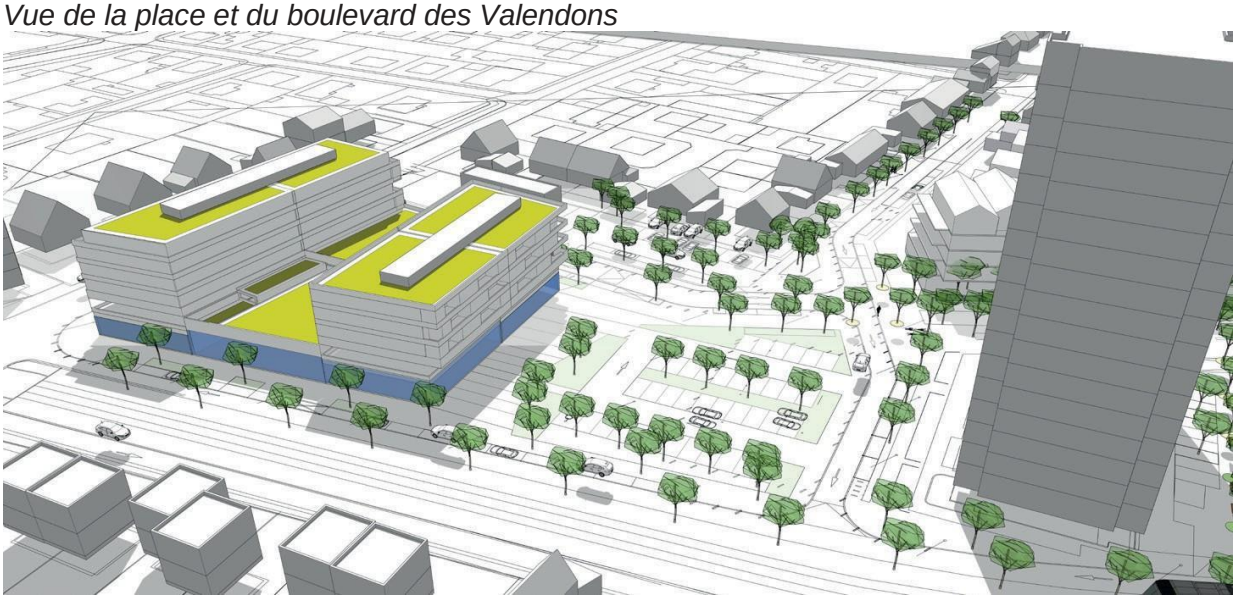
Vue axonométrique depuis le mail



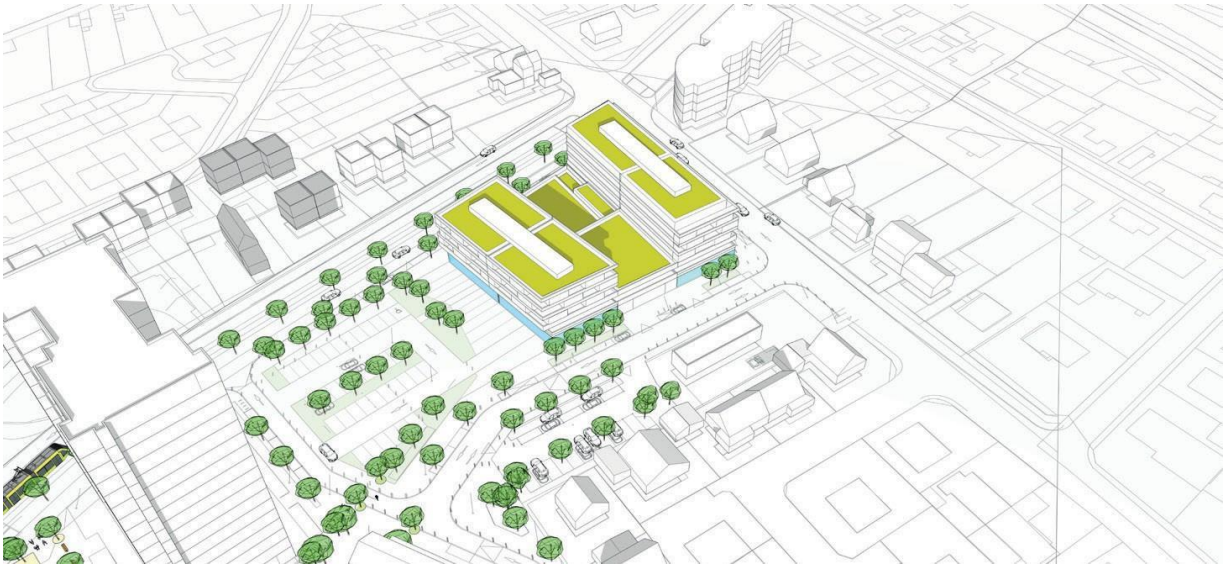
Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

Vue depuis l'angle Valendons - Maxime Guillot

Vue de la place et du boulevard des Valendons



Vue depuis l'aboutissement du petit mail



Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

3. Présentation détaillée par îlot et synthèse des logements

❖ Ilot Valendons

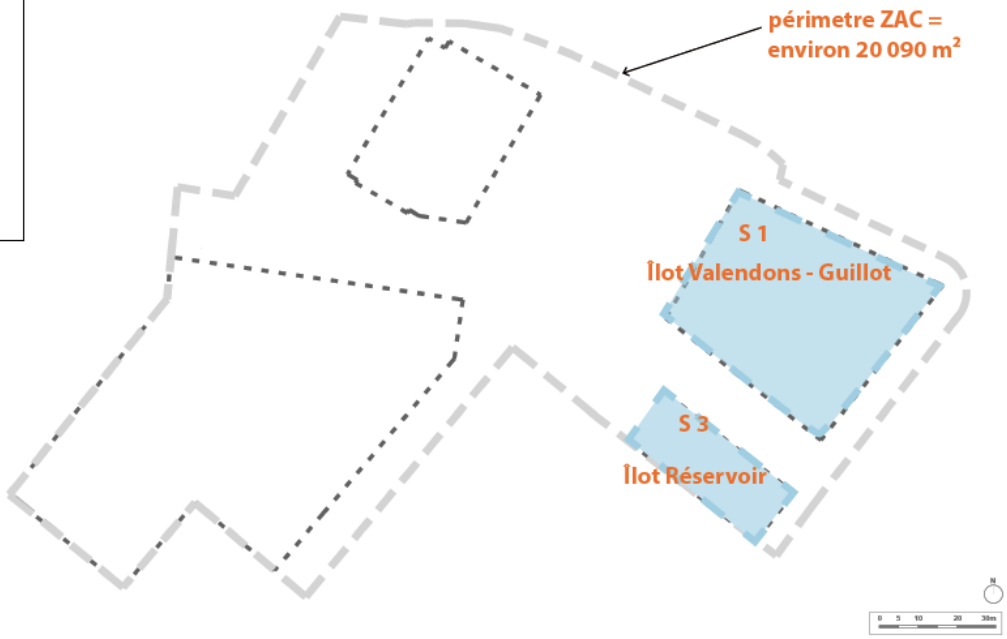
Plan de localisation

ÎLOT VALENDONS - GUILLOT :

S : îlots V/G + Réservoir

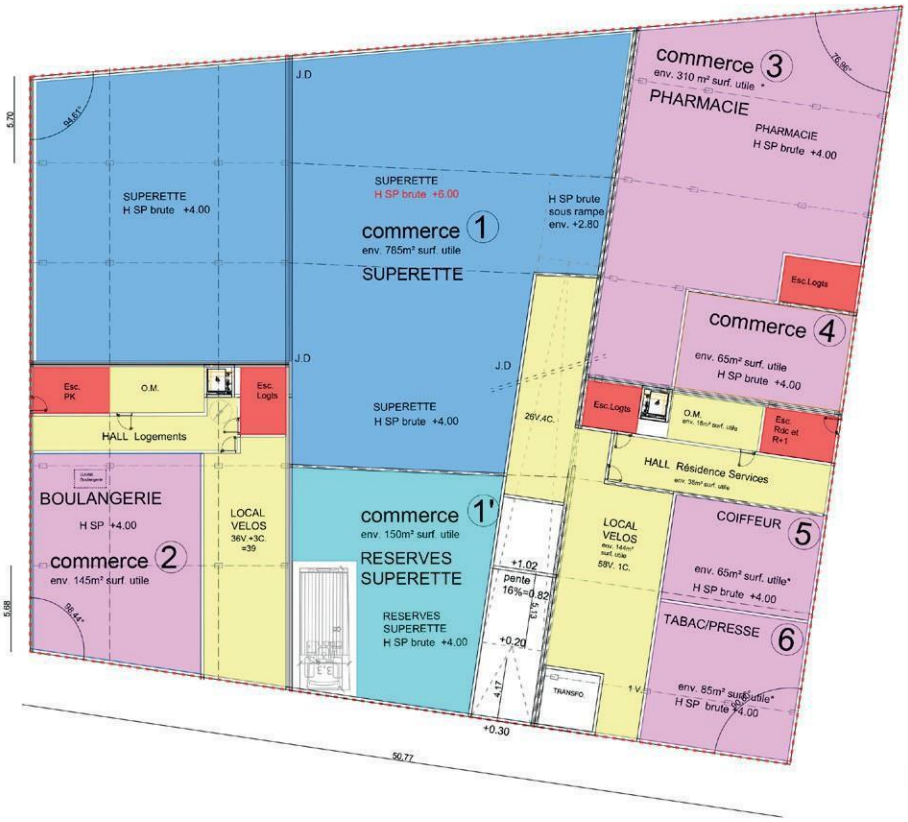
S 1 = 2 380 m²
S 3 = 638 m²

TOTAL = 3 018 m²



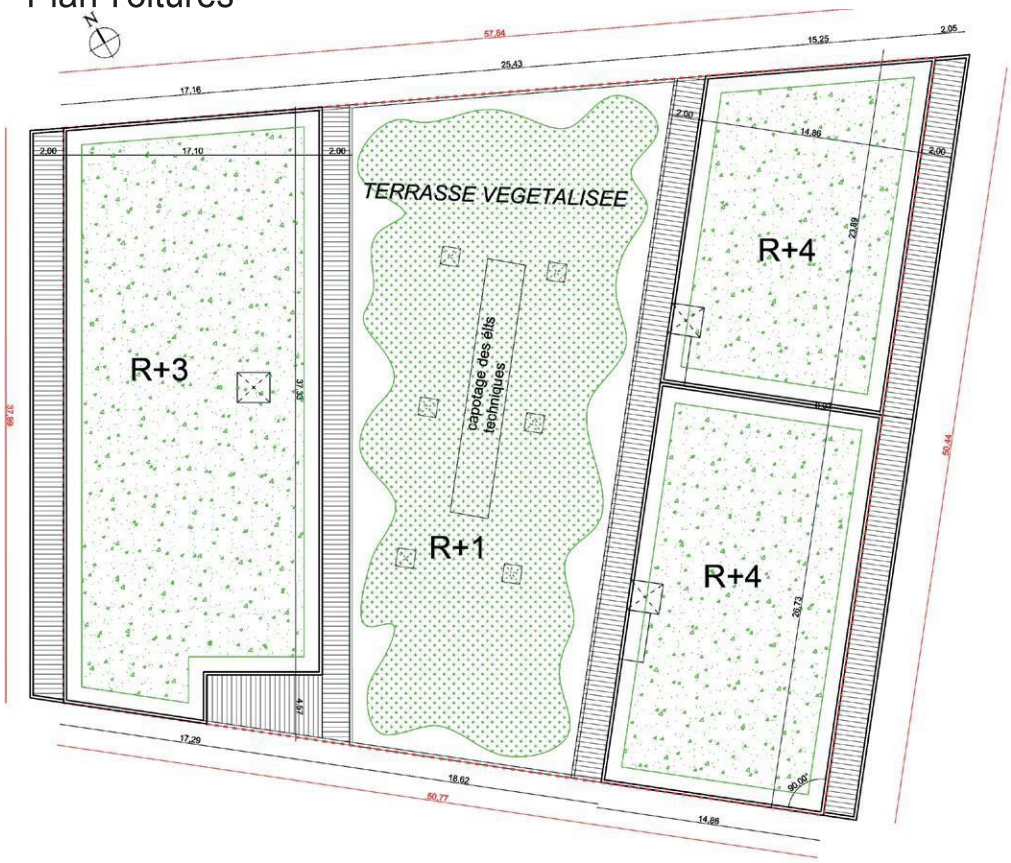
Programme indicatif : Surface Plancher d'environ 7 000m²

Plan du RDC



Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

Plan Toitures



Constructibilité de l'îlot

ÎLOT VALENDONS - GUILLOT
FAISABILITÉ :

S1 = 2 380 m²

Emprise bâtie
= env. 2 380 m²

emprise
constructible = 100%

Espaces verts
pleine terre = -

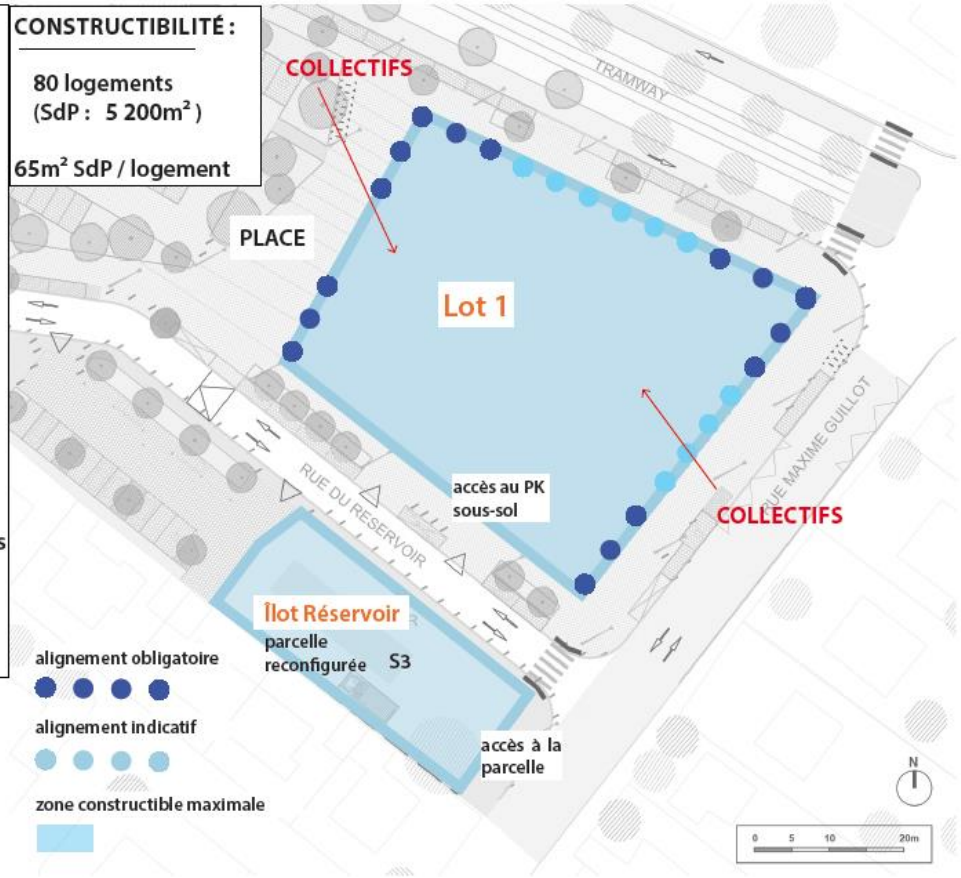
SDP RDC = 1 800 m² commerces
SDP ÉTAGES = 5 200 m² lgts

TOTAL SDP = 7 000 m²

CONSTRUCTIBILITÉ :

80 logements
(SdP : 5 200m²)

65m² SdP / logement

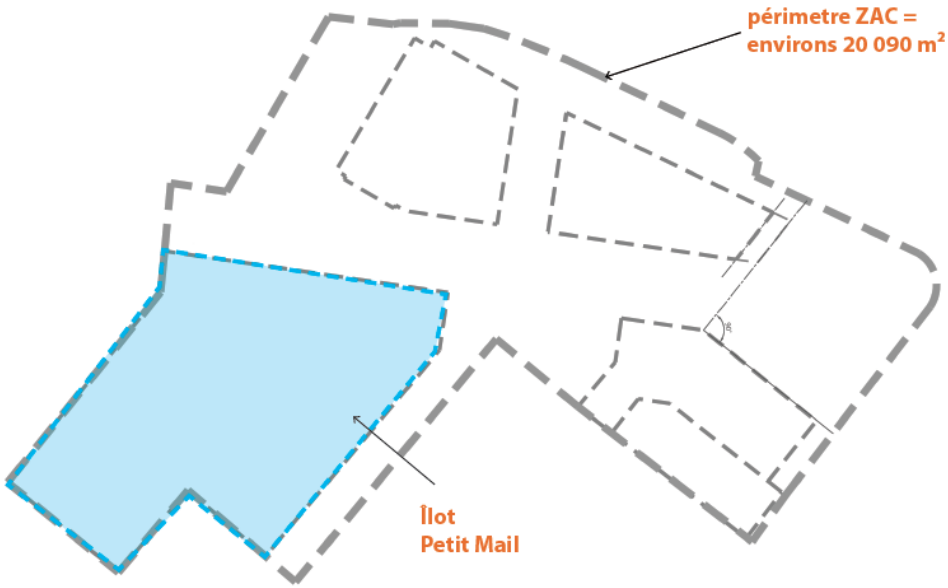


Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

❖ Ilot « Petit Mail »

Plan de localisation

ÎLOT PETIT MAIL :
S îlot = 5 621 m²



Programme indicatif : Surface Plancher d'environ 7 000m²

ÎLOT PETIT MAIL:

Secteur collectifs :
S coll = env. 3 900 m² Sdp
55 lgts (3 550m² / 65m² lgt)

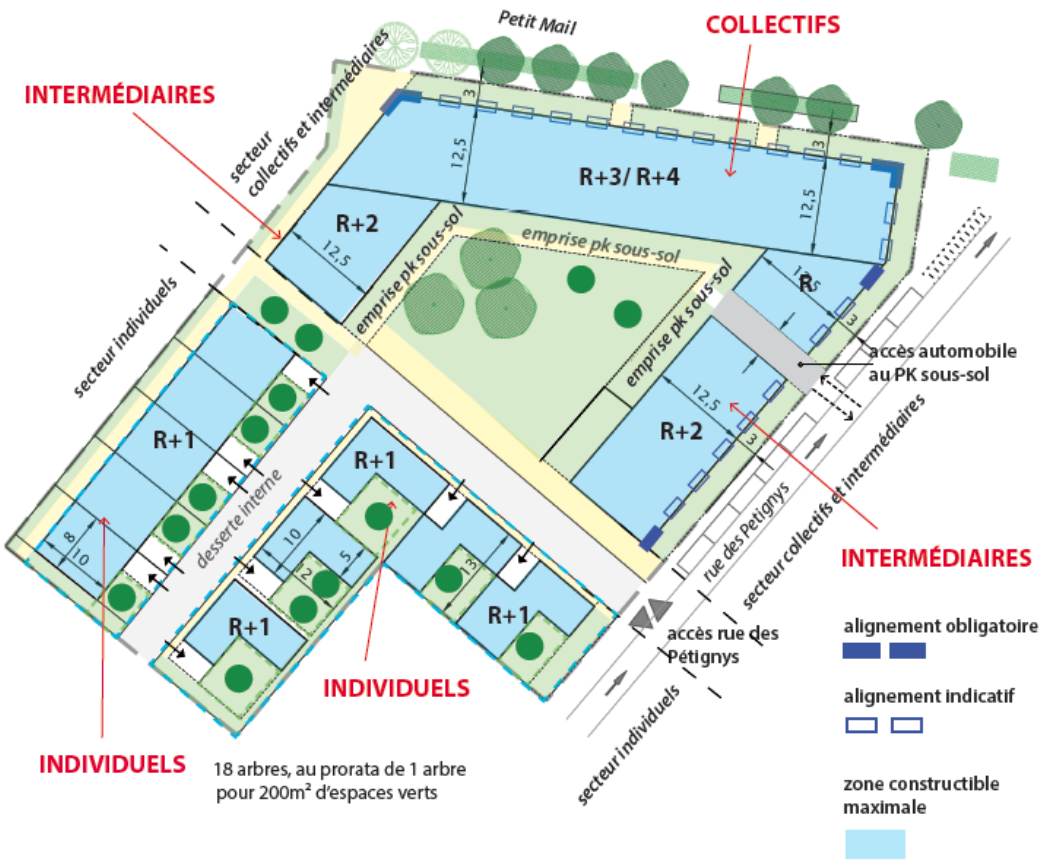
Secteur intermédiaires :
S int. = (12 lgts
(6 RDC + 6 ETAGE)
S int. = env. 555 m² Sdp

Secteur individuels :
S ind. = 10 maisons
S indicative terrain individuel= 145m²

CONSTRUCTIBILITÉ :

65 logements

65m² SdP / logement



Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

En synthèse, la surface plancher globale pour la ZAC « KENNEDY » est de 14 000 m², répartie de la façon suivante :

Ilot « Valendons » :

- 1 800 m² pour les commerces en RDC,
- 5 200 m² pour les logements, soit environ 80 à 90 logements en fonction de la typologie ;

Ilot « Petit Mail » :

- 700 m² pour les services – locaux associatifs en RDC des immeubles collectifs,
- 6 300m² pour les logements (logements collectifs, intermédiaires et individuels groupés), soit environ 65 logements.

Soit un total d'environ 145 à 155 logements dans l'ensemble de la ZAC.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

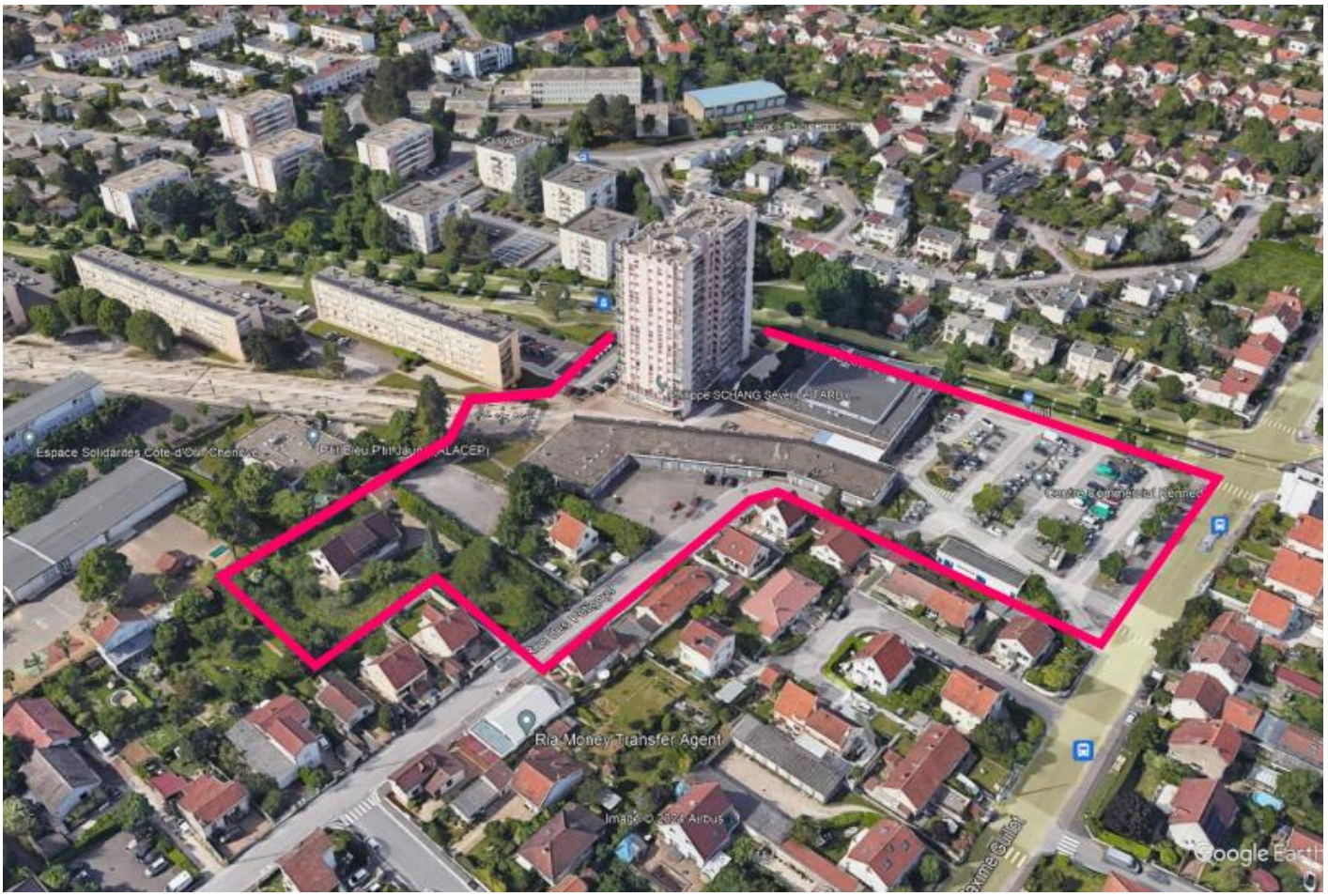
SPLAAD
L'aménageur public
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE « AMÉNAGEMENT DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE »

Ville de CHENÔVE

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ « KENNEDY »

DOSSIER DE RÉALISATION

6- MODALITÉS PRÉVISIONNELLES DE FINANCEMENT



Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

1. HYPOTHESES POUR L'ETABLISSEMENT DU COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE LA ZAC « KENNEDY » 3

1.1 FONCIER 3
1.2 AMENAGEMENT DES SOLS 3
1.3 TRAVAUX 4
1.4 HONORAIRES TECHNIQUES 4

2. DEPENSES 4

2.1 ETUDES GENERALES 4
2.2 FONCIER 5
2.3 AMENAGEMENTS DES SOLS 5
2.4 TRAVAUX 5
2.5 HONORAIRES TECHNIQUES 5
2.6 FRAIS FINANCIERS 5
2.7 REMUNERATION AMENAGEUR 6
2.8 FRAIS ANNEXES 6
2.9 FRAIS DE COMMERCIALISATION 6

3. RECETTES 6

3.1 PROGRAMMATION GENERALE 6
3.2 SUBVENTIONS 7
3.3 PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS 7
3.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE 7
3.5 PARTICIPATION POUR COMPLEMENT DE PRIX 7
3.6 CESSIONS EQUIPEMENTS GENERAUX 7
3.7 SUBVENTION GLOBALE 8

4. TRESORERIE DE L'OPERATION 8

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

PREAMBULE

Conformément au Code de l'Urbanisme, il est établi un dossier de réalisation qui doit notamment présenter les modalités prévisionnelles de financement des équipements publics de la ZAC.
Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération et leur échelonnement dans le temps sont présentés par le biais du compte de résultat prévisionnel de l'opération et d'un plan de trésorerie.
Ces éléments sont basés sur le Programme des Equipements Publics de la ZAC et sur le Projet de Programme Global des Constructions.
Le compte de résultat prévisionnel a été élaboré à partir d'un certain nombre d'estimations, de calculs par pourcentage et sur la base du projet des espaces publics réalisé par la maîtrise d'œuvre urbaine de l'opération.

1. HYPOTHESES POUR L'ETABLISSEMENT DU COMPTE DE RESULTAT PREVISIONNEL DE LA ZAC « KENNEDY »

Les hypothèses de chiffrages des dépenses et recettes reposent sur l'avancement des études préalables et de conception des espaces publics, l'avancement des études réglementaires, les négociations foncières et la connaissance du marché immobilier du secteur.
Pour l'établissement du compte de résultat prévisionnel, les hypothèses suivantes ont été prises :

1.1. FONCIER

- Cession à l'euro symbolique des cellules commerciales et terrain maîtrisés par la Ville de Chenôve.
- Cession à l'euro symbolique du parking appartenant au syndicat des copropriétaire (décision validée lors de l'Assemblée Générale du 10 juillet 2025.
- Acquisition à l'amiable de l'ensemble des cellules commerciales auprès des propriétaires,
- Acquisition de la propriété TEBARI au montant de 252 000€.
- Acquisition auprès de l'EPFL des parcelles AK 42 et 43.
- Indemnisation des commerçants, soit par une indemnité d'éviction, soit par une indemnité de transfert, à l'exception de l'enseigne LIDL qui fait part depuis des années de son intention de quitter le site.

1.2 AMENAGEMENT DES SOLS

- La démolition de l'ensemble des biens bâtis nécessaire à la mise en œuvre du projet sera imputée au bilan de l'opération. Il s'agit du centre commercial Kennedy et de deux pavillons d'habitation.
- Ce poste prend également en compte l'aménagement des parkings provisoires pour la mise en œuvre du projet définitif.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

1.3 TRAVAUX

Les coûts travaux sont issus de l'estimation au stade APD des deux maîtrises d'œuvre (urbaine / paysagère et VRD). Cette estimation prend en compte :

- l'aménagement de nouvelles voiries pour mailler ce secteur avec le boulevard des Valendons ainsi que le dévoiement de l'ensemble des réseaux présent sous le parking actuel pour être implanté sous ces nouvelles portions de voiries,
- l'aménagement de nouvelles zones de stationnement, dont le parking principal entre la Tour Kennedy et le nouveau pôle commercial,
- le prolongement du « Petit Mail » paysager jusqu'au nouveau parvis piéton au pied du nouveau pôle commercial, avec une reprise complète de la topographie et donc la suppression des escaliers,
- la requalification du boulevard des Valendons avec la démolition du bâtiment actuellement occupé par l'enseigne LIDL, permettant ainsi de poursuivre l'aménagement séparé entre les rails du tramway et la voie de circulation.

1.4 HONORAIRES TECHNIQUES

Les honoraires de 3 maîtrises d'œuvre :

- maitrise d'œuvre du projet urbain et paysager,
- maitrise d'œuvre VRD,
- maitrise d'œuvre désamiantage / déconstruction,

et le coordonnateur SPS, le contrôle technique le cas échéant et divers.

2. DEPENSES

2.1 ETUDES GENERALES

Ce poste comprend l'ensemble des études nécessaires à la définition des projets, au diagnostic de l'existant, aux études réglementaires. Nous rappelons que l'opération de réaménagement du secteur « KENNEDY » est ancienne. Elle a été initié en 2009 et a donc fait l'objet de plusieurs études de faisabilité avec plusieurs scénarii d'aménagement. Voici la liste des études réalisées et à réaliser :

- frais et études de géomètre,
- études et diagnostics environnementaux (études de sols, étude de pollution, étude acoustique, diagnostics techniques sur les bâtiments, étude faune flore),
- études de programmation (étude commerciale, étude de stationnement, étude d'habitat, étude de faisabilité architecturale, étude commerciale et urbaine,
- études de conception du projet urbain par la Maîtrise d'œuvre urbaine, paysagère et commerciale (projet urbain et paysager, études règlementaires, concertation publique et mission commerces),
- frais de reprographie et d'appels d'offres phase études,
- dossier Loi sur l'eau et études réglementaires,
- études diverses.

Ce poste s'élève prévisionnellement à <u>417 296,30 € HT</u>.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

2.2 FONCIER

Ce poste comprend :

- l'acquisition amiable de :
  - l'ensemble du centre commercial « KENNEDY » avec les cellules commerciales et les espaces communs de la copropriété, dont le parking principal,
  - deux propriétés privées bâties, dont une est portée par l'EPFL depuis plusieurs années,
  - une parcelle appartenant à la Ville de CHENOVE – AK 15,
- l'indemnisation amiable de 4 commerçants encore en activité, soit par l'éviction ou le transfert dans le nouveau pôle commercial. Ce volet indemnitaire concerne la boulangerie, le boucher, la pharmacie, et le tabac-presse.

Ce poste s'élève prévisionnellement à 3 829 751 € HT.

2.3 AMENAGEMENTS DES SOLS

Ce poste de dépenses recouvre les frais de déconstruction, démolition, désamiantage des immeubles bâtis (centre commercial et les 2 propriétés privées), l'aménagement des parkings provisoires et les frais d'entretien et nettoyage.

Ce poste de dépenses s'élève prévisionnellement à 1 126 875 € HT, aléas compris.

2.4 TRAVAUX

Ce poste de dépenses comprend tous les travaux d'aménagement des espaces publics, les réseaux de tout ordre y compris les frais liés à l'intervention des concessionnaires, notamment la création, suppression et dévoiement des réseaux qui permettront la viabilisation des 2 îlots à bâtir.
Le programme des équipements publics est décrit dans la pièce concernée du dossier de réalisation.
Les travaux comprendront plusieurs phases qui seront conditionnées par le rythme de commercialisation des terrains et par les contraintes du site.
L'enveloppe travaux a été établie sur la base de l'estimation des maîtrises d'œuvre urbaine et paysagère, et VRD remises au dossier d'avant-projet et sur la base des discussions avec les concessionnaires réseaux.

L'enveloppe prévisionnelle est estimée à 2 506 458,47 € HT, aléas compris.

2.5 HONORAIRES TECHNIQUES

Les honoraires techniques comprennent les honoraires de suivi des travaux de déconstruction/désamiantage, de VRD et paysage. Ils comprennent également les honoraires du coordonnateur SPS, et du contrôleur technique et divers.

Ce poste s'élève prévisionnellement à 310 175 € HT.

2.6 FRAIS FINANCIERS

Les frais financiers sont générés par :

- les frais liés à un premier emprunt contracté au début de l'opération, pour les premières études réalisées en 2010 et 2011,
- les frais de gestion du compte courant, depuis 2010,
- les intérêts des deux emprunts contractés auprès de la Banque des Territoires en 2024

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent 1 016 824 € HT.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

2.7 REMUNERATION AMENAGEUR

La rémunération de l'aménageur est calculée conformément à la convention de concession d'aménagement et s'élève **prévisionnellement à 709 935 € HT.**

2.8 FRAIS ANNEXES

Les frais annexes regroupent les taxes foncières des cellules commerciales et des propriétés foncières, les frais d'assurance, les charges et la gestion locative des cellules commerciales et les consommations éventuelles, etc.

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent globalement à 530 000 € HT.

2.9 FRAIS DE COMMERCIALISATION

Les dépenses de commercialisation/communication comprennent les frais liés à la commercialisation et à la communication : supports de communication et de commercialisation, panneaux, plaquette, insertion journaux, salons immobiliers, accompagnement en stratégie de communication, etc.

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent globalement à 40 000 € HT.

Prévisionnellement les dépenses globales de l'opération s'élèvent à la somme de 10 487 315 € HT, soit 11 259 815 € TTC.

3. RECETTES

Les recettes ont été évaluées sur la base de la connaissance du marché immobilier de la Ville de CHENOVE.
A partir des fiches de lots établies par la maîtrise d'œuvre urbaine, le bilan prend en compte la cession de surfaces de plancher objectifs pour les nouvelles cellules commerciales ou associatives et les différentes typologies de logements, du collectif à la maison individuelle groupée en passant par le logement intermédiaire.

3.1 PROGRAMMATION GENERALE

L'opération ZAC « KENNEDY » prévoit la réalisation d'environ 130 à 150 logements nouveaux en accession libre, un nouveau pôle commercial et quelques cellules destinées à des associations déjà présentes sur le site.
Les recettes découlent de la connaissance du marché de la Ville de CHENOVE, et du niveau de charges foncières acceptables par les opérateurs économiques déjà rencontrés.

Sur cette base, les ventes de charges foncières s'élèvent à 2 940 000 € HT.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

3.2 SUBVENTIONS

La Ville de CHENOVE bénéficiera d'une subvention de Dijon Métropole à hauteur de 1 000 000€. Une convention doit être signée entre la SPLAAD et la Métropole pour définir les modalités de versements qui démarreront à partir de l'année 2027 par des versements annuels de 200 000€.

Sur cette base, le prévisionnel d'obtention de subvention s'élève à 1 000 000 €.

3.3 PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS

Le site commercial étant toujours en activité, avec la SPLAAD qui achète des cellules depuis plusieurs années, cette opération profite du versement de loyers, avec ceux notamment du magasin LIDL.

Le montant de ces produits financiers sont estimés à 972 389 € HT.

3.4 PARTICIPATION DE LA COLLECTIVITE

Compte-tenu de la nature de cette requalification urbaine avec une intervention sur un centre commercial en copropriété privée et un réaménagement des espaces publics, les ventes de charges foncières et le niveau de marché immobilier de CHENOVE ne suffisent pas à équilibrer l'opération.
Il est donc nécessaire de prévoir une participation de la Collectivité à l'opération d'aménagement.
Cette participation peut prendre plusieurs formes :

- participation pour complément de prix
- cessions équipements généraux
- subvention globale

3.5 PPARTICIPATION POUR COMPLEMENT DE PRIX

L'administration fiscale estime que si un terrain ou un immeuble est vendu en dessous de sa valeur marché, alors il doit être inscrit en participation pour complément de prix la différence entre la valeur du marché et le prix de vente.
Cette participation est bien sûr assujettie à TVA.
Pour le présent bilan, il est considéré que toutes les ventes sont réalisées en adéquation avec le marché et qu'il n'y a donc pas lieu de prévoir une participation pour complément de prix.

3.6 CESSIONS EQUIPEMENTS GENERAUX

Il est possible de rétrocéder à la Collectivité des équipements à titre onéreux tout ou partie des équipements publics de l'opération pour autant que l'assiette foncière de ces équipements soit maîtrisée par l'Aménageur. Cela se traduit par un acte de vente dont le montant est assujetti à TVA. La TVA est récupérée par la Collectivité par le biais du Fond de Compensation pour la TVA (FCTVA) à hauteur d'environ 16,4% (depuis 2015 – valable en 2025).
Le bilan prévoit la cession pour l'euro symbolique des voies nouvelles à créer sur le périmètre de la ZAC et des espaces publics attenants ainsi que les espaces verts créés.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

3.7 SUBVENTION GLOBALE

Il s'agit de la subvention globale pour l'équilibre de l'opération. Elle n'est pas assujettie à TVA.
Elle est évaluée provisoirement à 5 574 926 €.

Globalement la participation de la collectivité à l'opération s'élève provisoirement à 5 574 926 € environ.
L'opération va s'étaler dans le temps. La Collectivité peut opter pour un étalement du versement de sa participation à compter de l'approbation du dossier de réalisation ou choisir un versement in fine à la clôture du bilan.

Globalement, les recettes de l'opération ZAC « Kennedy » s'élèvent à 10 487 315 € HT.

4. TRESORERIE DE L'OPERATION

La trésorerie de l'opération sera assurée par deux emprunts (5 et 6 ans) auprès de la Banque des Territoires.
A ce jour, la trésorerie de l'opération est assurée par trois avances de la Collectivité de 500 000 € chacune, soit 1 500 000 € au total, suite à trois délibérations en 2019, 2020 et 2021 du Conseil municipal.
Comme prévu à l'article 16.5 de la concession d'aménagement, en cas d'insuffisance de trésorerie, la SPLAAD pourra solliciter auprès de la Collectivité le versement d'une avance.

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	4%	417 296	83 250	500 547
FONCIER	37%	3 829 751	290 077	4 119 828
AMENAGEMENT DES SOLS	11%	1 126 875	225 375	1 352 250
TRAVAUX	24%	2 506 458	501 292	3 007 750
HONORAIRES TECHNIQUES	3%	310 175	62 035	372 210
FRAIS FINANCIERS	10%	1 016 824	0	1 016 824
REMUNERATION SPL	7%	709 935	0	709 935
études		90 000	-	90 000
acquisition		82 397	-	82 397
réalisation		473 221	-	473 221
commercialisation		562 187	-	562 187
liquidation		122 066	-	122 066
FRAIS ANNEXES	5%	530 000	51 410	581 410
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0%	40 000	8 000	48 000
FRAIS DE COMMUNICATION-GOUVERNANCE	0%	0	0	0
SOLDE TVA	0%		-448 939	-448 939
TOTAL DES DEPENSES	100%	10 487 315	772 500	11 259 815

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	28%	2 940 000	588 000	3 528 000
Locatif Social			-	
Accession Sociale		-	-	
Accession Libre		2 600 000	520 000	3 120 000
Autre		-	-	-
Sous - Total Habitat		*2 600 000*	*520 000*	*3 120 000*
Commerces		340 000	68 000	408 000
Equipement culturel		-	-	-
Activités Économiques - Activités industrielles-logistiques		-	-	-
Activités Économiques - Activités artisanales		-	-	-
Sous - Total Activités Économiques		*340 000*	*68 000*	*408 000*
Stationnement en surface		-	-	-
Stationnement en ouvrage		-	-	-
Sous - Total Stationnement		-	-	-
SUBVENTIONS	10%	1 000 000	-	1 000 000
Région		0	0	0
Grand Dijon		1 000 000	0	1 000 000
ANRU		0	0	0
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	9%	972 389	184 500	1 156 889
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	53%	5 574 926	-	5 574 926
Subvention globale		5 574 926	0	5 574 926
Cession équipements généraux		0	0	0
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
TOTAL DES RECETTES	100%	10 487 315	772 500	11 259 815

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

Plan de trésorerie

INTITULE	réalisé TTC au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2025	Réalisé au 31/12/2026	Réalisé au 31/12/2027	Années ult.	TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
DEPENSES EN TTC						
ETUDES	313 674	76 800	62 856	31 806	15 411	500 547
Etudes générales	313 674	76 800	62 856	31 806	15 411	500 547
FONCIER	1 688 828	559 992	1 095 364	430 000	345 644	4 119 828
Acquisitions	1 467 109	395 332	922 564	5 000	345 644	3 135 648
Frais annexes	139 719	24 660	47 800	0	0	212 179
Indemnités	82 000	140 000	125 000	425 000	0	772 000
LIBERATION DES SOLS	3 823	183 000	138 000	668 850	358 577	1 352 250
Libération des sols	3 823	183 000	138 000	668 850	358 577	1 352 250
TRAVAUX	87 740	162 000	492 000	818 190	1 820 030	3 379 960
Travaux	48 996	96 000	420 000	746 190	1 696 564	3 007 750
Honoraires	38 744	66 000	72 000	72 000	123 466	372 210
FRAIS FINANCIERS	261 283	155 000	155 876	152 000	292 665	1 016 824
Intérêts sur emprunts à L. T.	261 283	155 000	155 876	152 000	292 665	1 016 824
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0
REMUNERATION SPL	133 104	41 630	61 234	187 410	286 558	709 935
rémunération SPL	133 104	41 630	61 234	187 410	286 558	709 935
FRAIS ANNEXES	199 741	105 200	117 800	109 000	49 669	581 410
Impots et taxes	65 514	35 000	35 000	40 000	24 486	200 000
Autres frais non taxables	73 123	43 500	44 000	42 500	14 583	217 707
Autres frais taxables	61 104	26 700	38 800	26 500	10 600	163 703
FRAIS DE COMMERCIALISATION	9 204	3 000	15 000	12 000	8 796	48 000
GOUVERNANCE PARTICIPATIVE	0	0	0	0	0	0
Maison des projets	0	0	0	0	0	0
autres frais de communication	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	2 697 398	1 286 622	2 138 129	2 409 256	3 177 349	11 708 754
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	2 697 398	3 984 020	6 122 149	8 531 404	11 708 754	
RECETTES EN TTC						
CESSIONS	0	0	0	1 644 000	1 884 000	3 528 000
Locatif Social	0	0	0	0	0	0
Accession Sociale	0	0	0	0	0	0
Accession Libre	0	0	0	1 320 000	1 800 000	3 120 000
Autre	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Habitat	0	0	0	1 320 000	1 800 000	3 120 000
Commerces	0	0	0	324 000	84 000	408 000
Equipement culturel	0	0	0	0	0	0
Activités Économiques - Activités industrielles-logistiques	0	0	0	0	0	0
Activités Économiques - Activités artisanales	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Activités Économiques	0	0	0	324 000	84 000	408 000
Stationnement en surface	0	0	0	0	0	0
Stationnement en ouvrage	0	0	0	0	0	0
Sous - Total Stationnement	0	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	360 629	313 000	313 000	168 627	1 633	1 156 889
Produits financiers	0	0	0	0	0	0
Produits divers	360 629	313 000	313 000	168 627	1 633	1 156 889
SUBVENTIONS	0	0	0	200 000	800 000	1 000 000
Région	0	0	0	0	0	0
Dijon Métropole	0	0	0	200 000	800 000	1 000 000
ANRU	0	0	0	0	0	0
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	0	0	0	0	5 574 926	5 574 926
Subvention globale	0	0	0	0	5 574 926	5 574 926
Cession équipements généraux	0	0	0	0	0	0
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	360 629	313 000	313 000	2 012 627	8 260 559	11 259 815
TOTAL DES RECETTES CUMUL	360 629	673 629	986 629	2 999 256	11 259 815	
SOLDES ANNUELS avant financement	-2 336 769	-973 622	-1 825 129	-396 629	5 083 210	-448 939
SOLDES CUMULES avant financement		-973 622	-2 798 751	-3 195 380	1 887 830	

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 021-212101661-20250929-DEL_2025_085-DE

Bilan prévisionnel et plan de trésorerie actualisés

INTITULE	réalisé TTC au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2025	Réalisé au 31/12/2026	Réalisé au 31/12/2027	Années ultérieures	TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
MOYENS DE FINANCEMENT	2 800 000	850 000	1 550 000	800 000	-6 000 000	0
Mobilisation d'emprunts	1 300 000	850 000	1 550 000	800 000	0	4 500 000
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	-4 500 000	-4 500 000
Avances bancaires				0	0	0
Remboursement d'avances			0		0	0
Avances collectivités	1 500 000	0	0	0	4 000 000	5 500 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	-5 500 000	-5 500 000
Financement	0				0	0
Remboursement Financement	0	0	0			0
T.V.A.						
T.V.A.sur les dépenses	83 689	155 832	294 337	271 641	415 940	1 221 438
T.V.A.sur les recettes	52 562	52 000	52 000	301 938	314 000	772 500
T.V.A. réglée à l'Etat						0
T.V.A. remboursée par l'Etat						0
Solde de T.V.A.	31 127	103 832	242 337	-30 297	101 940	448 938
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	494 358	-19 790	-32 792	373 074	-814 850	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	494 358	474 568	441 776	814 850	0	0