

## PREAMBULE

Le quartier du Mail de Chenôve fait l'objet d'un Programme de Rénovation Urbaine (PRU), contractualisé le 12 mai 2005 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), et a pour principaux objectifs de rééquilibrer et diversifier l'offre de logements, de désenclaver le quartier, de réussir son intégration urbaine ainsi que son ouverture visuelle et fonctionnelle. L'ambition du PRU a été traduite par la Ville dans un plan guide de rénovation urbaine, déclinant ses objectifs sur le plan de la forme urbaine en déterminant les éléments fondamentaux retenus pour l'image et le cadre de vie du quartier.

Un plan guide de rénovation urbaine définit à l'échelle du quartier deux espaces publics structurant dont le plus important en superficie s'étend des abords de la mairie jusqu'au cours du Général de Gaulle. A l'intérieur de ce périmètre se localise la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre-Ville, initiée par la Ville. Cette opération a pour objet l'aménagement d'un cœur de ville, dont Chenôve est actuellement dépourvue, et représente à ce titre un enjeu fort pour l'attractivité de la Ville, desservie à l'horizon 2012 par le tramway.

Ainsi, avec la libération d'espaces importants dans le cadre du projet urbain de la Ville mené sur le grand ensemble, la Ville a saisi l'opportunité de créer son cœur de Ville. La création d'une tête de ligne du réseau de tramway conforte le projet en instaurant un changement d'image, un développement de l'attractivité... Situé dans le quartier du Mail construit dans les années 60 et accueillant plus des 2/3 de la population chenevelière et à la frange des quartiers plus anciens et plus pavillonnaires datant des années 20, il est important de rétablir les symboles de centralité nécessaires à l'expression d'une identité de ville.

Pour la création de son centre-ville, la municipalité a donc créé une Zone d'Aménagement Concerté et choisi la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (S.P.L.A.A.D) en tant qu'aménageur.

La concertation publique préalable à la création de la ZAC s'est tenue du 18 février au 25 juillet 2008 inclus, et le bilan de la concertation et la création de la ZAC ont été approuvés par le Conseil Municipal le 22 septembre 2008.

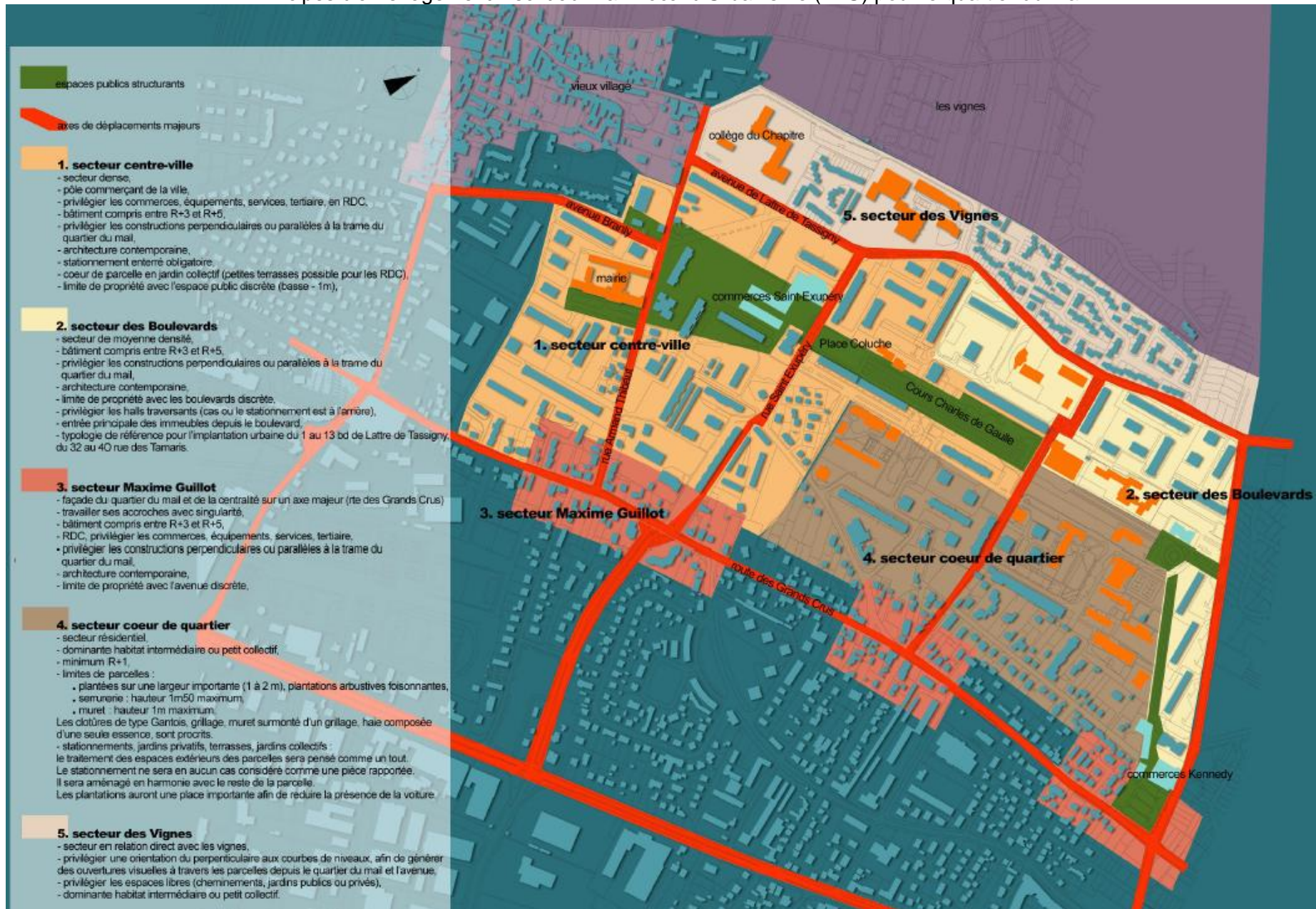
Puis, par délibération en date du 28 septembre 2009 la Ville a désigné la S.P.L.A.A.D en qualité d'Aménageur et lui a confié, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Conformément à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme, le présent document constituant le dossier de réalisation de la ZAC comporte:

- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps,
- le complément de l'étude d'impact. En effet, compte-tenu des évolutions du programme, l'étude d'impact est complétée dans le cadre du dossier de réalisation.

Par ailleurs, ces éléments sont complétés du présent rapport de présentation.

## Principes d'aménagement inscrit au Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour le quartier du Mail



Source : Plan guide de rénovation urbaine



## 1/ DOTER CHENOVE, DEUXIEME VILLE DE L'AGGLOMERATION, D'UN CŒUR DE VILLE ATTRACTIF DESSERVI PAR LE TRAM

La Ville de Chenôve est engagée depuis de nombreuses années dans une démarche de développement social et urbain à travers les dispositifs successifs de la politique de la ville (*Habitat et Vie Sociale, Développement Social des Quartiers, contrat de ville, Opération de Renouvellement Urbain, Contrat Urbain de Cohésion Sociale...*).

Contractualisée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) le 12 mai 2005, la rénovation urbaine du quartier du Mail s'inscrit dans cette démarche en poursuivant, dans un contexte d'agglomération, les objectifs suivants :

- **l'amélioration du cadre de vie** des Chenevelièrès et des Cheneveliers (*aménagement de voiries, requalification des espaces publics, résidentialisation, réhabilitation...*),
- la **diversification de l'offre de logements** (*programmes neufs en locatif ou accession, programmes d'habitat individuel groupé, de logements intermédiaires ou de petits collectifs...*),
- la **diversification des fonctions urbaines** à travers le soutien de l'offre de services ou de commerces de proximité et l'accueil de nouvelles activités (*Zone Franche Urbaine*).

En 2005/2006, les conclusions de l'étude de centralité et les réflexions conduites dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme ont permis d'esquisser l'évolution de Chenôve au cours des prochaines années et d'inscrire la rénovation urbaine du quartier du Mail dans un véritable projet de ville reposant notamment sur les orientations suivantes :

1. **une ville renouvelée qui se reconstruit sur elle-même** compte tenu des limites d'extension de l'urbanisation et de la volonté de préserver l'équilibre entre espaces naturels et urbanisés,
2. **une centralité de ville au cœur du grand ensemble** afin de doter Chenôve, 2<sup>ème</sup> ville de l'agglomération dijonnaise, d'un centre à son image avec son passé viticole, son histoire plus récente avec l'installation des cheminots et la construction du grand ensemble, son caractère populaire, ses atouts patrimoniaux ou paysagers...
3. **un mieux vivre ensemble** dans des espaces agréables et de qualité en faisant de ce projet de ville un projet de vie, une œuvre commune conjuguant "urbain" et "humain",
4. **une reconquête de population** à travers la production, à l'échelle de l'ensemble de la ville, d'une offre de logements diversifiée et équilibrée permettant à la commune de préserver ses ressources financières, d'être en adéquation avec les capacités de ses équipements publics et de conforter sa place de 2<sup>ème</sup> ville de l'agglomération dijonnaise.

La signature d'un 3<sup>ème</sup> avenant à la convention de rénovation urbaine du Grand Dijon a été l'occasion de traduire ces orientations de développement social et urbain en donnant un nouvel élan à la transformation urbaine, profonde et durable, du quartier du Mail et de l'ensemble de la ville grâce à la desserte de Chenôve par le tramway.

En effet, le projet de tramway de l'agglomération dijonnaise desservant la commune de Chenôve est une réelle opportunité pour la rénovation urbaine du quartier du Mail.

Nouveau mode de déplacement de forte capacité, rapide et moderne, le tramway est un formidable vecteur de transformation urbaine et de requalification sociale. La desserte de Chenôve avec le passage du tramway au cœur même du grand ensemble devrait, très largement, contribuer au changement d'image du quartier du Mail et de l'ensemble de la ville.

L'arrivée du tramway à Chenôve, la traversée du grand ensemble, la desserte des équipements publics implantés sur le quartier (commissariat, maison de la justice, centre nautique, gymnases, groupes scolaires, médiathèque, unités territoriales du Conseil Général et de la Caisse d'Allocations Familiales...), la desserte d'espaces commerciaux (Centre commercial Kennedy, Centre commercial Saint-Exupéry, place du marché...), l'arrivée du tramway au pied de l'Hôtel de Ville au cœur même du centre-ville en devenir sont de réels atouts pour la rénovation urbaine du quartier du Mail et son intégration urbaine. Le fonctionnement actuel très "résidentiel" du grand ensemble va ainsi évoluer vers un fonctionnement plus urbain (diversité de fonction, densité et mixité d'usage...) avec tous les impacts quotidiens induits par cette transformation (stationnement, déplacement, usage de l'espace public...).

En définitive, la mise en œuvre de cet ambitieux projet a notamment conduit la Municipalité à adapter ses documents d'urbanisme et ses outils opérationnels ainsi :

- elle a révisé en 2006 le Plan Local d'Urbanisme qui intègre désormais un plan guide de rénovation urbaine sous la forme d'une orientation d'aménagement,
- en septembre 2008, une Zone d'Aménagement Concerté a été créée afin de réaliser l'aménagement et l'équipement du futur centre-ville dont la réalisation a été confiée, par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2009, à la Société Publique Locale d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (S.P.L.A.A.D),

## 2/ PRESENTATION DU SITE

### **a) Situation et contexte urbain**

La Zone d'Aménagement Concerté Centre-Ville de Chenôve, située à l'extrémité sud du quartier du Mail, s'étend sur environ 4,5 ha et s'adresse pour partie rue Armand Thibaut et Boulevard Branly.

Le secteur d'aménagement se situe en cœur de ville dans un secteur densément urbanisé, à proximité immédiate du vieux bourg et des espaces naturels de la côte et du plateau de Chenôve. Le paysage urbain est essentiellement constitué de barres (*R+4 et R+9*) et de tours

(R+16) caractéristiques de l'urbanisme et de l'architecture des grands ensembles des années 60. Cet habitat dense côtoie l'habitat traditionnel vigneron du vieux bourg et un tissu pavillonnaire qui se développe le long de la rue Armand Thibaut et du boulevard Branly. Depuis le site, des échappées visuelles permettent d'apercevoir les espaces naturels tout proches. D'un point de vue paysager, le site présente peu de qualité hormis la présence d'un cèdre qui est à conserver au titre de la protection et de la mise en valeur du patrimoine et du paysage inscrites au PLU.

Vue aérienne du site en 2007 avant démolition des bâtiments Charcot et Rude



Source : Ville de Chenôve

De nombreux services et équipements sont situés sur le secteur (Bureau de poste, Maison de la danse, Inspection de l'Education Nationale) ou à sa proximité immédiate (Hôtel de Ville, Centre Communal d'Action Sociale, centre commercial Saint-Exupéry, Collège du Chapitre, Maison de la Petite Enfance, Bibliothèque François Mitterrand...).

Vue en perspective du site en 2011 après démolition Charcot et Rude



Source : Ville de Chenôve

En renouvellement urbain, le secteur d'aménagement a déjà fait, au titre du programme de rénovation urbaine, l'objet d'interventions lourdes au cours des dernières années :

- démolition par implosion des bâtiments Péguy (*février 2004*), Charcot (*avril 2008*) et Rude (*novembre 2010*) soit une perte d'environ 330 logements,
- restructuration du centre commercial Saint-Exupéry et aménagement de ses abords (*2005/2006*),
- réhabilitation et résidentialisation des bâtiments Ader (*2007/2008*) et Boucher (*2009/2010*).

En définitive, aujourd'hui, au vu de sa superficie et de son occupation précédente, il peut être considéré que le site est quasiment inoccupé. Il est composé en grande partie d'espaces publics et d'espaces devenus libres, hormis l'îlot de la Poste.

### ***b) Dispositions réglementaires***

La ZAC est classée en zone UCc faisant l'objet de prescriptions particulières au titre de l'orientation d'aménagement du PADD, dénommée « plan guide de rénovation urbaine », dont les dispositions s'appliquent aux projets soumis à autorisation d'urbanisme.

## Principes d'aménagement inscrit au Plan Local d'Urbanisme pour le secteur Centre-Ville



Source : Plan guide de rénovation urbaine

### **3/ ENJEUX ET FONDAMENTAUX**

#### **a) Enjeux**

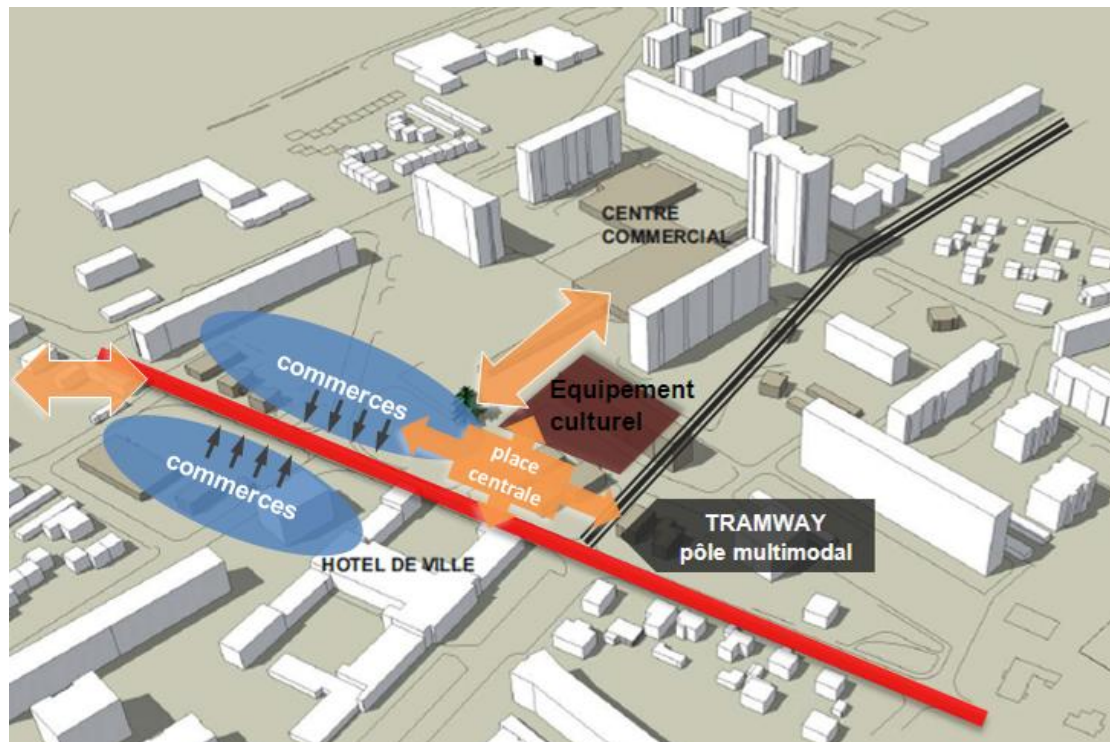
Au regard du diagnostic de territoire réalisé par l'équipe en charge de la conception du projet et des objectifs identifiés dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine, il a été identifié différents enjeux pour la ZAC Centre Ville qui sont :

- Enjeu n°1 : générer de l'intensité urbaine grâce à l'activité commerciale, aux services et aux équipements
- Enjeu n°2 : organiser le cœur de ville autour d'une place centrale, de la rue Armand Thibaut et de la station de tramway,
- Enjeu n°3 : réussir l'articulation avec le vieux bourg et le quartier du Mail
- Enjeu n°4 : accueillir de nouveaux habitants en diversifiant l'offre de logements
- Enjeu n°5 : qualifier et hiérarchiser les espaces publics
- Enjeu n°6 : concilier besoins de déplacement ou de stationnement et présence limitée de la voiture

Ces six enjeux sont déclinés en principes fondamentaux d'aménagement.

## b) Les principes fondamentaux d'aménagement

- Générer de l'intensité urbaine grâce à l'activité commerciale, aux services et aux équipements



Aujourd'hui, l'attractivité commerciale du secteur repose sur le Centre Commercial Saint Exupéry, hors ZAC mais à proximité immédiate. Mais cet équipement n'a qu'une attractivité très limitée et ne joue qu'un rôle d'hyper-proximité. La qualité de l'offre n'est pas optimale, certaines cases commerciales sont vides ou occupées par des activités autres que commerciales.

Ainsi concernant la stratégie commerciale, la volonté est de créer une nouvelle fonction commerciale sur les flux et en rez-de-chaussé, le long de la rue Armand THIBAUT et la place centrale afin de développer l'attractivité et l'animation urbaine. A terme, il est prévu de développer un peu plus de 3 500 m<sup>2</sup> de SHON d'offre commerciale nouvelle :

- A court terme, se sont 2 500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales dont environ 1 000 m<sup>2</sup> de moyenne surface généraliste alimentaire qui seront développés.

- A moyen terme, l'offre viendra s'enrichir d'environ 1 000 m<sup>2</sup> de commerces supplémentaires sur l'îlot de la Poste et en frange Est du tramway.

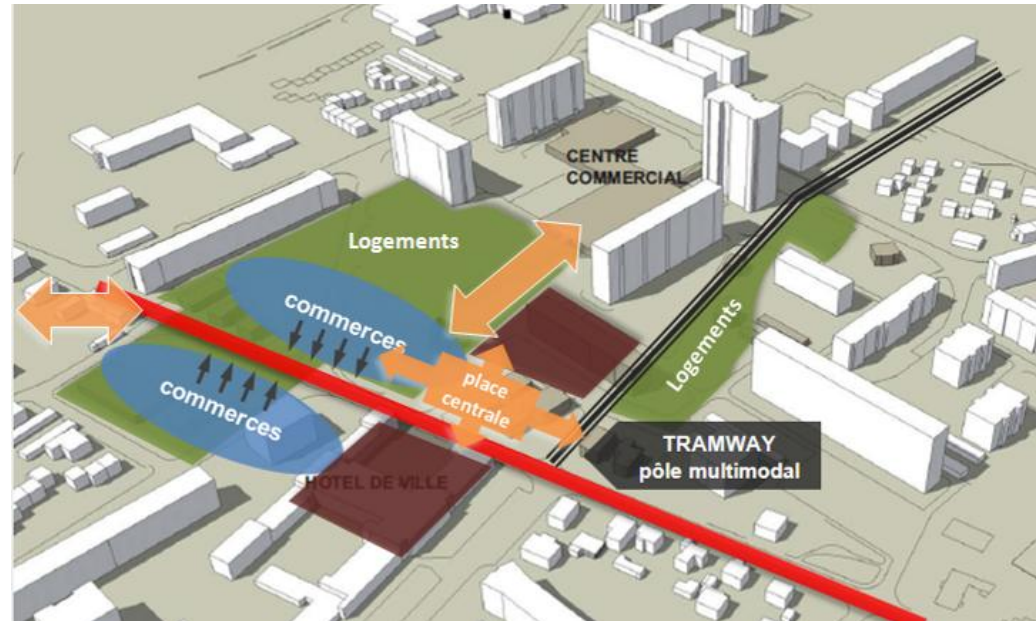
Concernant les services et équipements, ceux actuellement sur le site sont amenés à se déplacer au cœur du futur projet ou ailleurs. Il est prévu de développer environ 400 m<sup>2</sup> de locaux d'activités ou de services au cœur de la ZAC.

L'offre en équipement sera quant à elle développée par la mise en œuvre d'un équipement culturel et de rencontres. Cet équipement public structurant, adapté aux besoins de la Ville et de l'agglomération, sera à la fois lieu d'accueil d'activités culturelles quotidiennes, d'expositions, de spectacles, de séminaires...

- Organiser le cœur de ville autour d'une place centrale, de la rue Armand Thibaut et de la station de tramway

Le projet d'aménagement propose d'organiser le centre ville autour d'un point névralgique majeur : une place centrale au pied de l'équipement culturel, de la station de tramway, des commerces ainsi que de l'Hôtel de Ville. Au vu de sa localisation et des flux qu'elle drainera, cette place sera un espace fédérateur aux multiples usages (par exemple accueil du marché dominical) et permettra l'animation du centre ville.

La rue Armand Thibaut devient également lieu majeur de desserte animé par un front bâti urbain pouvant accueillir logements, commerces et services.



- Réussir l'articulation avec le vieux bourg et le quartier du Mail

Le centre bourg historique, géographiquement très proche du futur Centre Ville, est déconnecté en termes d'usages de ce dernier. A ce titre, l'un des enjeux de l'aménagement du secteur est de réussir la couture entre deux entités plutôt « imperméables ».

L'aménagement proposé et notamment le prolongement des commerces de part et d'autres de la rue Changenet doit permettre de créer ce lien.

- Accueillir de nouveaux habitants en diversifiant l'offre de logements

La création d'un véritable centre ville passe par une densification de l'offre de logements, permettant ainsi de donner l'intensité urbaine nécessaire que l'on trouve en centre ville. Il s'agit de logements collectifs, à dominante R+4 et R+5.

La majeure partie des logements proposent une orientation nord-sud, favorable pour une optimisation des dépenses énergétiques.

En terme de programme, il est prévu au sein de la ZAC la construction d'environ 330 logements en 2 phases :

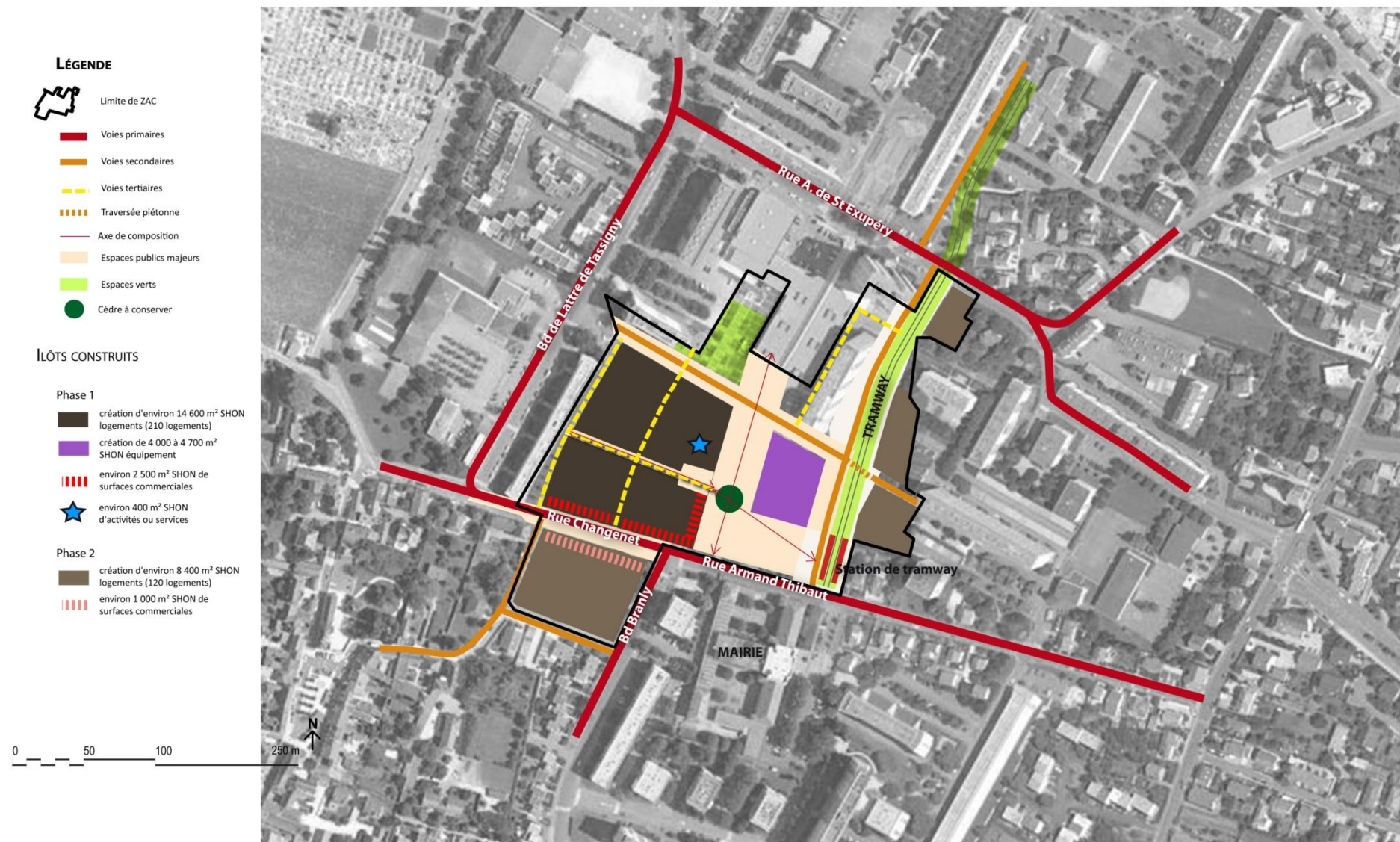
- phase 1 : construction de 210 logements en accession ou locatif libre soit la construction neuve de 70 logements supplémentaires par rapport à la convention de rénovation urbaine, ce qui permet de renforcer l'intensité urbaine recherchée pour un cœur de ville.

- phase 2 :

- Construction d'environ 60 logements sur le terrain de la Poste, conditionnée par la maîtrise foncière.
- Un potentiel de développement d'environ 60 logements sur les rives est du tramway.

- **total périmètre ZAC : 330 logements**

- Qualifier et hiérarchiser les espaces publics



Les espaces publics à proximité immédiate du centre-ville sont aujourd'hui caractérisés par :

- la présence du mail et du futur parc, élément structurant fort à l'échelle du grand ensemble,
- la Place Colucci, qui, bien que ne jouant pas vraiment son rôle de place aujourd'hui, accueille une fonction symbolique forte : le marché de Chenôve, et sera demain une des séquences du parc urbain

Ces espaces structurants rendent nécessaires que le futur centre ville les prennent en compte.

Par ailleurs, les espaces publics de la ZAC aujourd'hui sont caractérisés par :

- une circulation auto périphérique complétée de voies de dessertes,
- un réseau de voies piétonnes constitué par des trottoirs urbains parfois étroits et encombrés par le stationnement...,
- une forte domination des parkings sur les axes circulés,
- des espaces en attente de qualification, suite aux démolitions réalisées.

A ce titre à ce jour, on note une absence de place structurante fédératrice et identifiante ainsi qu'un défaut de hiérarchisation dans la typologie des espaces publics.

Au vu de ce constat, le projet d'aménagement propose donc de qualifier et de hiérarchiser les espaces publics :

- En tenant compte de la trame viaire existante sur laquelle l'opération va venir s'attacher,
- En organisant le futur centre-ville autour d'une place centrale, qui vient s'appuyer sur des axes principaux de composition dictés par le site :
  - Le cours Général de Gaulle, futur parc urbain
  - Le cèdre
  - La mairie
  - La future station de tramway
- En définissant la nature des utilisations futures pour définir les épaisseurs des futurs espaces publics
- En proposant de développer des axes secondaires créant des ouvertures vers l'Est (le tramway) et l'Ouest (le coteau) découpant l'axe majeur en séquences homogènes et régulières.
- En proposant une desserte tertiaire partagée et domestique
- En proposant des ilots bâtis aérés et équilibrés

Au final, l'esquisse d'aménagement retenue propose une organisation du futur centre-ville s'appuyant sur un point névralgique majeur : la place centrale, prolongée par un mail piéton central partant au pied de la mairie pour rejoindre le futur parc urbain (commençant au nord de la rue Saint Exupéry).

- Concilier besoins de déplacement ou de stationnement et présence limitée de la voiture

Au sein de l'opération d'aménagement, il a été choisi de limiter autant que possible la circulation motorisée. Ainsi le barreau du Boulevard BRANLY sera supprimé. Axe de voirie structurant, le boulevard Branly accueille aujourd'hui un important flux de circulation (12.800 véh/jour en sept. 2008) où les poids lourds ne représentent que 2% du trafic total, une part significative (30%) de véhicules qui sont en transit ainsi que la LIANES 4 (ligne à niveau élevé de service) du réseau de transport en commun du grand Dijon. Par ailleurs, à son extrémité nord, le boulevard Branly permet également d'accéder à la résidence de 80 logements "Le Voltaire", sis 54 boulevard Branly, à une poche de stationnement résidentiel d'une trentaine de places et au parking sud du centre commercial.

La suppression du tronçon du boulevard Branly va profondément modifier les conditions de circulation sur le secteur. Les flux de circulation seront essentiellement reportés sur les rues Armand Thibaut (2.800 véh/jour en sept. 2008) et Saint-Exupéry (3.000 véh/jour en sept. 2008) qui, sous réserve d'un aménagement adapté, offrent d'importantes réserves de capacité et présentent l'avantage de desservir idéalement le futur cœur de ville et les commerces ou services qui seront situés en rez-de-chaussée des nouvelles constructions.

Les accès à la résidence "Le Voltaire" et au parking du centre commercial Saint-Exupéry seront maintenus. La trentaine de places de stationnement existantes au pied du bâtiment "Le Voltaire" sera reconstituée le long des voies nouvelles ou à proximité sous la forme de "poche". Le boulevard de Lattre de Tassigny au niveau du Collège du Chapitre ainsi que les rues Druet et Changenet seront aménagés afin d'accueillir dans des conditions sécurisées le nouveau trafic automobile et les bus.

L'intérieur du quartier sera quant à lui desservi par 2 axes, un nord/sud et un est/ouest. Leur traitement leur conférera un statut de voies de desserte plutôt que de transit.

Concernant les circulations, il sera donc créé peu de nouvelles voies afin d'apaiser les circulations motorisées au sein du quartier, la priorité sera donnée au mode doux.

Concernant le stationnement, il est proposé de gérer celui-ci à l'îlot et en souterrain pour les logements dans un souci d'économie d'espace. Néanmoins, le site sera ponctué de poches de stationnement notamment rue Armand Thibaut pour répondre aux besoins des usagers du centre ville. Par ailleurs, des espaces hors ZAC mais à proximité immédiate de l'opération seront aménagés pour répondre aux différents usagers. Par ailleurs, les employés municipaux pourront se stationner sous l'équipement culturel. La création d'un parking souterrain libre ainsi l'actuel place Pierre MEUNIER pour l'accueil des usagers des commerces et services du centre ville.

Afin de réussir l'attractivité du centre ville, le stationnement devra être réglementé pour permettre la rotation du stationnement et éviter notamment la présence de voitures ventouses.