

GENLIS

OPERATION CŒUR DE VILLE

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

2 – Notice Explicative

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	
2. Contexte et objectifs visés	3
2.1. Localisation et présentation du site	3
2.2. La démarche ayant conduit à la mise au point de ce projet	11
2.3. Le Programme « Petites Villes de Demain »	14
2.4. Le contexte administratif	11
2.5. Enjeux et objectifs du projet	10
3. Présentation du projet	18
3.1. Le Périmètre du projet	18
3.2. Le projet urbain	18
4. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et la réglementation en vigueur	33
5. Le foncier et les acquisitions foncières	40
6. Synthèse des impacts du projet au regard de l'environnement et les mesures compensatoires	54
7. Résumé non technique	57

1. INTRODUCTION

Le présent dossier soumis à enquête publique a pour objet de déclarer d'utilité publique l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation d'un nouveau cœur de ville sur le site de la Zone d'Aménagement Concertée « Cœur de Ville » situé dans la commune de GENLIS.

Par délibération en date du 22 mars 2023, la commune de Genlis a confié à la Société Publique Locale « Aménagement de l'agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) la requalification de la friche « Colruyt » dans le tissu central de la commune par le biais d'une convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement. Le projet de rénovation urbaine se situe dans le secteur le plus urbanisé de la commune. De part cette concession d'aménagement et plus particulièrement de son article 7.4, la SPLAAD, aménageur, peut hériter des prérogatives de puissance publique de la Ville de Genlis et sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité des terrains. Le conseil municipal de la Ville de Genlis a délibéré en ce sens le 10 décembre 2025. La délibération figure au présent dossier.

Avant de confier à la SPLAAD l'opération par le biais d'une concession d'aménagement, la Ville de Genlis a confié une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à la SPLAAD, qui avait pour objet d'étudier la faisabilité technique, opérationnelle et financière d'une opération de reconquête du cœur de ville déclenchée par la fermeture du supermarché Colruyt en septembre 2021, relocalisé depuis en entrée Est de la commune.

Ce mandat s'est déroulé en parallèle d'un diagnostic urbain réalisé par le bureau d'études Urbicand sur l'ensemble de la commune et qui a débouché sur un certain nombre de fiches actions, dont l'une portait sur la requalification de la friche Colruyt, de la place des Martyrs de la Résistance et de la Place des droits de l'Homme.

Enfin, cette opération s'inscrit dans le dispositif « Petites Villes de Demain », qui a vu la signature de la convention cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) en décembre 2022 entre les différentes parties prenantes à savoir la Commune de Genlis, la Communauté de Communes de la Plaine dijonnaise, l'Etat et le conseil Départemental de Côte-d'Or. L'un des enjeux majeurs des objectifs de cette convention est la requalification du Cœur de Ville et de la friche laissée suite à la fermeture du supermarché COLRUYT. Elle bénéficie également du soutien financier de la Région Bourgogne Franche-Comté et de l'Etat via le Fond Vert (thématique recyclage foncier).

2. Contexte et objectifs visés

2.1. Localisation et présentation du site

Le site, objet de l'opération, se situe en cœur de bourg. Il comprend la Place des Droits de l'Homme, qui se présente aujourd'hui comme un vaste parking minéralisé, le Cours des Martyrs de la Résistance, lui aussi à usage de parking et le parking Toussaint l'ouverture. Il est bordé par la RD 905, artère principale traversante de Genlis, le long de laquelle se déploient la majorité des activités commerciales de centre-ville, et la rue Jean Moulin au nord.



I. Enquête préalable à la DUP – Notice explicative

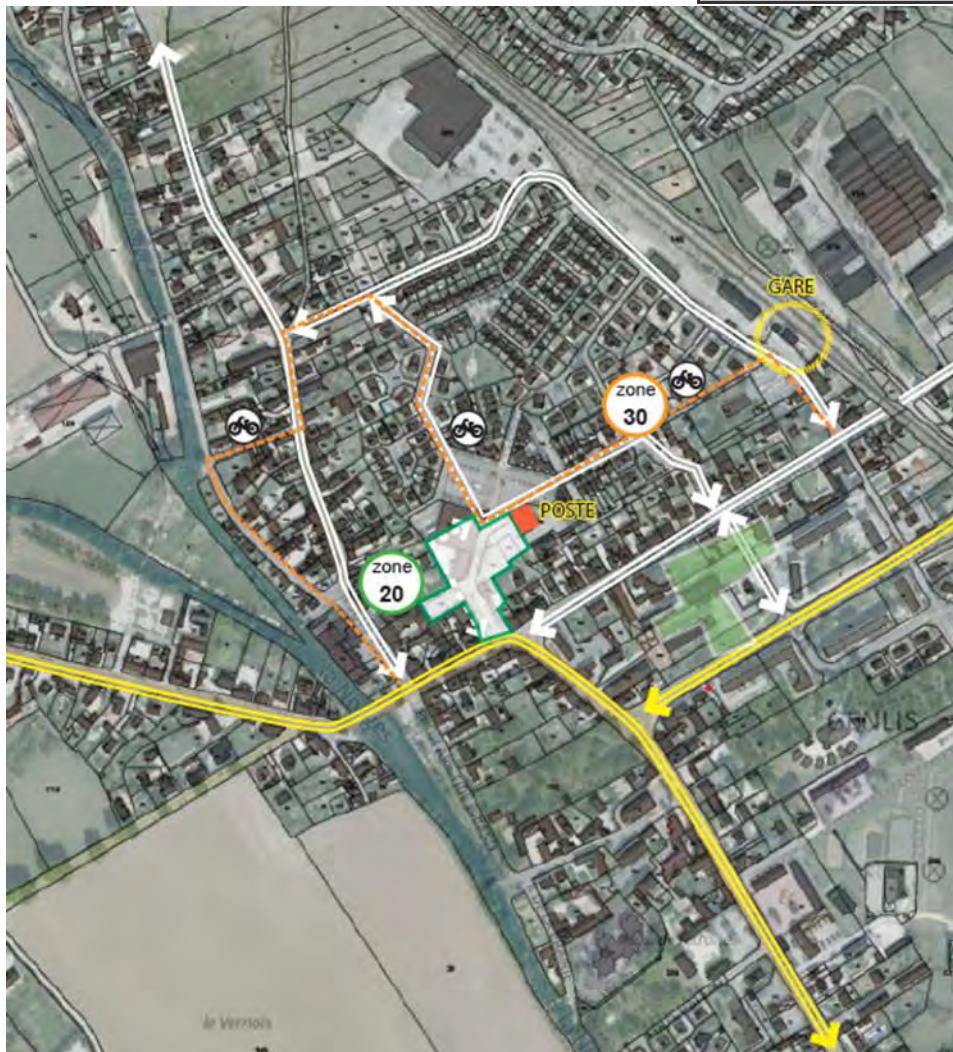
L'opération cœur de Ville est idéalement située dans la commune de Genlis mais son potentiel est largement sous-exploité.

En effet, l'opération se situe au droit des flux de circulation les plus importants de la commune notamment sur la RD905. Cet axe est le plus emprunté de la commune avec plus de 10 000 véhicules par jour. La voiture représente 78,3% des migrations pendulaires et les transports en commun 9% pour les genlisiens. Ces derniers sont concentrés autour de deux pôles d'échanges, à savoir, d'une part, un pôle multimodal cars régionaux Mobigo (Dijon - Soissons-sur-Nacey, ligne 109) et trains régionaux (Dijon – Besançon) à 5 minutes à pieds à l'est de la place des Droits de l'Homme permettant de rejoindre Dijon en 10 minutes, avec une fréquence de 30 minutes en heure de pointe. D'autre part, à 4 minutes à pieds au sud du cours des Martyrs de la Résistance se situe l'arrêt de bus rue Pasteur reliant Dijon à Auxonne (ligne 110). La proximité de la Gare au projet est donc un atout indéniable en termes d'attractivité et de potentiel de mobilité décarbonnée qui conforte la production de logements sur ce secteur et appelle une certaine intensité urbaine.



Figure 1 : Isochrone à 10 minutes de l'accessibilité piétonne aux transports en commun

I. Enquête préalable à la DUP – Notice explicative



Le quartier, bien qu'encadré par un ensemble d'axes de transport structurants, manque toutefois de visibilité à l'échelle de la commune. En effet, la lecture des circulations est rendue difficile dans la zone. Les voiries en sens unique ne communiquent pas, ne sont pas structurées, et les larges nappes de stationnement offrent la vision d'un espace largement dédié à l'automobile sans hiérarchisation. Le manque de repère structurant et d'usage en alternative au stationnement est également un frein à la fréquentation du site.

Le quartier occupe pourtant une position stratégique dans le tissu urbain. Il se place dans la continuité urbaine du linéaire de la RD905 avec une offre de commerces de proximité et de services importante et diversifiée. A l'ouest, accessible directement via le passage Anne-Marie Javouhey, piéton et protégé de la circulation des véhicules, le site de projet est relié à l'espace culturel Paul Orsaud, abritant à la fois le cinéma l'Odéon, mais aussi des manifestations, événements culturels et de loisirs organisés par la municipalité ou certaines associations.

Le constat de perte d'attractivité du site est flagrant. D'une part les flux de circulation sont complexes, peu visibles et peu accessibles, d'autre part, le tissu commercial souffre. Le départ du Colruyt en frange sud de la commune a largement pénalisé la fréquentation du site. Cette friche commerciale est peu avenante et l'obsolescence du bâtiment qui hébergeait le supermarché ne permettait ni une occupation temporaire, ni une réhabilitation.

Accolé à ce bâtiment du supermarché (aujourd'hui démoli) subsiste une copropriété commerciale en R+1, accueillant en son RDC 5 cellules commerciales. Le turn-over des

I. Enquête préalable à la DUP – Notice explicative

commerces dans les cellules en RDC est important. La caisse d'Epargne vient d'ailleurs de se relocaliser vers le nouveau Colruyt, montrant le déplacement de l'offre commerciale en dehors du cœur de ville. Il l'est également sur les linéaires commerciaux à l'intersection de la route départementale et du cours des Martyrs de la Résistance, pourtant davantage visibles depuis l'axe structurant. Le commerce de détail « atout fête » pourtant historiquement pérenne et situé de manière optimale est aujourd'hui fermé et le local en vente. Seul le bâtiment de la Poste conserve une activité pérenne à l'est du périmètre. La présence de cette offre de service est un atout pour l'attractivité du site. La parcelle de la Poste est donc préservée et exclue du périmètre, ne nécessitant pas de restructuration. La copropriété commerciale dite copropriété du centre commercial des Meix Fleuris est également conservée avec l'enjeu de la mettre en valeur et de conforter sa visibilité dans le projet.

Un premier contrepied à ce constat de fragilisation des commerces a été impulsé par la Mairie de Genlis. La Ville de Genlis est propriétaire d'un bâtiment baptisé « Le Forum », le long de la RD 905 et dans le périmètre de la ZAC. Elle a impulsé d'une réhabilitation de ce bâtiment qui aujourd'hui accueille un nouveau restaurant.

En dehors d'un logement à l'étage de la copropriété l'opération Cœur de Ville ne comporte pas de logement actuellement.



Figure 2: Copropriété maintenue et exclue du projet

Concernant les espaces publics, ils sont largement imperméabilisés (96%) et se composent de voiries et d'aires de stationnements non hiérarchisées entre elles, ni homogènes rendant les circulations difficiles à lire. Ces espaces relèvent d'une logique fonctionnaliste de l'aménagement de la ZAC des Meix Fleuris dans laquelle l'automobile était clairement privilégiée. La Place des Droits de l'Homme se présente sous la forme d'une nappe de stationnement surdimensionnée en enrobé noir côté supermarché et en pavés autobloquants côté Poste. Elle est ponctuée de quelques arbres dont le houppier ne permet pas de créer de zone d'ombre ou d'espace de convivialité. L'axe principal, aujourd'hui en impasse dessine une diagonale de desserte des stationnements et vient en opposition avec les voiries à l'échelle de la commune développées selon un axe nord-sud.

Le Cours des Martyrs de la résistance et le parking Paul Orsaud relève de la même logique routière. Le quartier ne dispose pas d'une trame végétale structurée à l'exception de quelques arbres d'alignement sur le cours des Martyrs.

Quelques photos du site actuel



A gauche l'ancien supermarché



Place des Droits de l'Homme – A droite la Banque Postale

I. Enquête préalable à la DUP – Notice explicative



Vue sur parking Toussaint l'ouverture depuis le Cours Martyrs de la Résistance



Vue sur le Cours Martyrs de la Résistance depuis la RD 905

2.2. La démarche ayant conduit à la mise au point de ce projet

En septembre 2021 le supermarché de la Place des Droits de l'Homme fermait ses portes pour être relocalisé en entrée Est de Ville. Il laissait ainsi une friche de centre-bourg composé d'un ensemble bâti (le supermarché) et d'un vaste parking dont l'utilité ne se justifiait plus.

L'apparition de la friche commerciale Colruyt en septembre 2021 et la configuration actuelle du Cours des Martyrs/Place des Droits de l'Homme a naturellement amené la Ville de Genlis à interroger le devenir de ce secteur, d'autant que le départ d'une locomotive commerciale en centre-ville était de nature à fragiliser le tissu commercial existant et la fréquentation de ce dernier par les habitants. Par ailleurs, situé à proximité de la gare, de plusieurs équipements publics (cinéma, médiathèque, centre- social), des commerces et des services, le secteur constitue la centralité de Genlis. Il est une des composantes de la vitalité du centre-ville de Genlis.

Suite à ce constat, la Ville de Genlis a décidé de mener un diagnostic des points forts et faibles de la commune afin de mener une réflexion globale de restructuration de son tissu urbain. En 2022 la ville de Genlis signe la convention-cadre « petites Villes de Demain » valant Opération de Revitalisation du Territoire, qui s'articule autour de 9 actions dont la première est la restructuration du Cœur de Ville.

L'étude de diagnostic et de programmation urbaine pré-opérationnelle réalisée en 2022 a permis de définir une véritable stratégie de revitalisation de Genlis pour les 10 années à venir. Cette stratégie a été contractualisée avec l'ensemble des partenaires du programme Petites Villes de demain dont notamment la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise, l'Etat et le Département et coconstruite avec les habitants lors de plusieurs « Rendez-vous du Cœur de ville ».

Sur la base de cette stratégie et des grandes orientations découlant de ce diagnostic, la SPLAAD a lancé une consultation restreinte pour la désignation d'une maîtrise d'œuvre urbaine qui a permis de mettre en compétition 4 projets urbains.

2.3. Le Programme « Petites Villes de Demain »

Le programme « Petites villes de demain » doit permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs, en leur proposant une offre de service « sur-mesure » mobilisable en fonction de leurs besoins. De plus, le programme favorise l'échange d'expérience et le partage de bonnes pratiques entre ses parties prenantes, au service des dynamiques territoriales renforcées par le Plan de relance.

La commune de GENLIS et la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise ont souhaité s'engager dans le programme « Petites villes de demain », selon les termes de la convention d'adhésion en date du 24 juin 2021.

Sur la base du projet de territoire, le programme « Petites villes de demain » décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long terme pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique. Le programme mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés.

La Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise se situe au Sud-Est du département de la Côte-d'Or et est limitrophe de la métropole dijonnaise. Elle comporte environ 22 500 habitants pour une superficie de 204 km².

GENLIS, comptait 5 272 habitants en 2018 et constitue le pôle d'attractivité du territoire qui comporte également huit autres communes dont la taille dépasse 1 000 habitants. Ces dernières constituent des pôles secondaires d'attractivité avec une offre de services plus ou moins développés. À ces différentes communes s'ajoutent, pour constituer les 22 communes du territoire, de nombreux villages de type péri-urbain ou rural.

Deux axes structurants font du territoire de la Plaine Dijonnaise un territoire facilement accessible :

- L'axe centré sur la D905, de Dijon à Dole (39), qui traverse Fauverney, Genlis et Longeault-Pluvault, avec la ligne TER 850 000 qui relie DIJON à Vallobre (SUISSE) en desservant, notamment, Genlis et Collonges-et-Premières ;
- l'axe centré sur le D 968, entre Ouges et Saint-Aubin(39), qui traverse Thorey-en-Plaine, Longecourt- en-Plaine et Aiserey, avec la ligne TER 860 000 qui relie Dijon à Saint-Amour (39).

La population de la Plaine Dijonnaise a augmenté de 130% entre 1962 et 2021. Cette dynamique démographique de très forte croissance, après avoir été vérifiée entre 1970 et 2010, s'est ralentie depuis une décennie et n'est plus uniforme. La Commune de GENLIS perd des habitants (5 542 en 2008, 5 272 en 2018, 5 125 en 2025), quand d'autres communes du territoire, poursuivent leur croissance.

La pyramide des âges du territoire de la Plaine Dijonnaise montre que le territoire est majoritairement composé de couples avec ou sans enfants, ou de familles monoparentales. Les jeunes actifs ou étudiants quittent, quant à eux, le territoire. **Cette configuration oblige dès maintenant à penser l'augmentation massive de l'importance des seniors dans la vie du territoire. La perte d'habitants, couplée au vieillissement de la population interroge l'offre de logements à l'endroit et des seniors et des jeunes ménages.**

Concernant la vie au sein du territoire de la Plaine Dijonnaise, celle-ci s'organise notamment autour d'un mouvement pendulaire avec Dijon Métropole. En effet, 22% des actifs résidant sur le territoire de la Plaine Dijonnaise y travaillent. Les pôles d'emploi sont autour des Zones d'Activité Économique (comme la zone de la Boulouze à FAUVERNEY), mais également dans GENLIS avec des industries et des petites entreprises artisanales. Ce constat et la nécessité de décarboner les déplacements remet au centre des enjeux la Gare de Genlis.

Le territoire de la Plaine Dijonnaise jouit donc d'une qualité de vie agréable, aux environnements favorables, et qui porte en son sein toutes les opportunités, mais également les menaces de sa dualité « ruralité-urbanité ».

GENLIS est le principal pôle d'attractivité du canton (commerces, services, équipements culturels et sportifs, collège, gare, etc.) mais présente certaines fragilités qui impactent négativement son image et son développement.

Force est de constater que l'attrait de GENLIS est en déclin depuis quelques années. La perte d'habitants de ces dernières années en témoigne. Elle s'accompagne, de plus, d'un amoindrissement de la diversité des commerces de proximité et du départ d'un supermarché situé en centre-ville pour la périphérie, le long de la RD 905. Ces exemples sont des marqueurs d'une ville ayant besoin d'une redynamisation territoriale.

La ville de GENLIS a été désignée « Petites Villes de Demain » le 11 décembre 2020.

L'étude de programmation urbaine pré-opérationnelle pour la revitalisation du cœur de ville de GENLIS réalisée sur l'année 2022 a permis de définir une véritable stratégie pour les 10 années à venir. C'est dans cette stratégie que s'inscrit le projet Cœur de Ville.

Les différentes étapes de définition du projet ont été coconstruites et validées par les membres du comité de projet Petites Villes de Demain.

Cette stratégie de revitalisation a également été coconstruite avec les habitants lors de plusieurs « Rendez- vous du cœur de ville » (7 mai, 24 juin 2022 et janvier 2023) où les habitants ont été amenés à participer aux différentes étapes du projet.

Le partenariat construit autour de ce projet de revitalisation de la ville centre a permis de fédérer les acteurs pour une nouvelle dynamique globale et un développement concerté.

Cette démarche s'est également accompagnée d'une révision générale du PLU de Genlis qui a été menée en parallèle de la mise au point du projet cœur de ville et qui affiche des ambitions notamment en termes de production de logements pour inverser la tendance en marche sur la démographie de la commune.

Le diagnostic stratégique et multithématique met en évidence les enjeux de revitalisation au vu des forces et faiblesses de la ville de GENLIS :

Des atouts :

- Une très bonne accessibilité au cœur de ville,
- De nombreuses venelles piétonnes qui mènent à la Place des Droits de l'Homme/Cours Martyrs de la Résistance,
- Un espace culturel (cinéma, médiathèque) et associatif dynamique en entrée du cœur de ville,
- La présence d'équipements qui rayonnent à l'échelle de l'intercommunalité (piscine, cinéma, médiathèque, complexes sportifs, collège, etc.),
- Des espaces de détente et de nature à proximité du cœur de ville,
- Une offre commerciale diversifiée et un marché hebdomadaire à dynamiser,
- Un bon potentiel pour le développement de la pratique du vélo,
- Une part importante de jeunesse et de familles.

Des faiblesses :

- Des espaces cloisonnés qui ne participent pas à la création d'une centralité vivante : la présence de micro-cœur dans la ville, l'absence d'un lieu de vie commun,

I. Enquête préalable à la DUP – Notice explicative

- Des lignes traversantes et fuyantes qui n'invitent pas à s'arrêter,
- Des espaces minéraux pensés pour la voiture et le stationnement,
- Une image de la ville peu attractive,
- Une friche commerciale de 2000 m² en cœur de ville et une centralité vidée de sa locomotive,
- Des problématiques de rénovation énergétique des logements sur les quartiers anciens,
- Une attention à porter à l'évolution du parc social de logements.

Ces constats ont permis d'affirmer la nécessité d'une stratégie de revitalisation guidant les projets de développement de GENLIS.

D'autres études de diagnostics ont été réalisées :

- Etude portant sur le stationnement et le taux d'occupation des places publique dans et à proximité du périmètre
- Etude commerciale

Ces constats ont permis d'affirmer la nécessité d'une stratégie de revitalisation notamment du Cœur de Ville de Genlis suite à la friche commerciale laissée par le départ du Coluryt.

2.4. Le contexte administratif

La SPLAAD : Aménageur et concessionnaire de l'opération

Par délibération en date du 22 mars 2023, la Ville de Genlis a désigné la SPLAAD en qualité d'Aménageur et lui a confié les tâches nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement. Cette concession a également été approuvée par délibération du Conseil d'Administration de la SPLAAD en date du 23 mars 2023.

Cette concession d'aménagement est une convention de prestations intégrées s'inscrivant dans le cadre des relations « in house » entre la SPLAAD et son actionnaire qu'est la commune de Genlis.

En outre, cette concession prévoit la possibilité pour l'Aménageur de porter une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de la maîtrise foncière des terrains de l'opération, telle que précisé à l'article 7.4 de ladite concession.

La convention de concession d'aménagement figure en annexe des présentes.

La concertation du public en vue de la création de la ZAC

Par délibération en date du 31 janvier 2024, le Conseil Municipal de la Ville de Genlis a approuvé les modalités de la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée.

Conformément à cette délibération, des moyens ont été mis à disposition du public pour qu'il puisse s'informer et formuler des observations sur une période allant de début mars à fin mai 2024 :

- Panneaux d'informations affichés en Mairie, à l'espace culturel Paul Orsaud (EPCO) et sur le Cours Martyrs de la Résistance,
- Parution d'un avis dans les annonces légales,
- Parutions d'articles dans le Quoi de Neuf et sur le site internet de la Ville de Genlis,

I. Enquête préalable à la DUP – Notice explicative

- Mise à disposition du public du dossier relatif au projet à l'accueil de la mairie et sur le site internet de la Ville de Genlis.
- Réunion publique le 9 mars à l'ECPO, annoncée sur divers supports (Quoi de Neuf, Facebook, Illiwap, site internet, flyers distribués en boîte aux lettres, affiches) qui s'est déroulée en deux temps :
 - o Déambulation sur le Cours Martyrs de la Résistance et la Place des Droits de l'Homme pour faire un constat partagé du site actuel et des aménagements projetés,
 - o Une présentation du projet salle Odéon via un support projeté en séance.

Cette réunion publique a permis à soixante-dix participants de poser leurs questions et faire des remarques sur le projet présenté en phase plan guide, en présence de la SPLAAD, de l'équipe de maîtrise d'œuvre et des élus.

Pour les personnes n'ayant pu se rendre à cette réunion publique :

- o Un article est paru dans le Quoi de Neuf du mois d'Avril pour prendre connaissance du projet et informer le public des moyens mis à disposition pour formuler leurs remarques,
- o Le document projeté en séance a été publié sur le site de la ville de Genlis et mis à disposition à l'accueil de la mairie pour laisser le temps à chacun de prendre connaissance du projet et d'exprimer ses questions et remarques durant toute la durée de la concertation.

Un questionnaire a été distribué aux participants le jour de la réunion puis mis à disposition en mairie, à l'ECPO et en ligne sur le site de la ville de Genlis. Celui-ci a permis à chacun de s'exprimer sur ses usages actuels du site et de formuler leurs souhaits pour le futur. 42 questionnaires ont été remis en mairie, 21 en format papier soit directement à l'issue de la réunion publique, soit ensuite en Mairie ou à l'Espace Culturel Paul Orssaud et 21 via le questionnaire en ligne sur le site de la Ville de Genlis.

Un registre mis à disposition en mairie ou aucune observation n'a été inscrite ainsi qu'une adresse mail spécifique (pvd@mairie-genlis.fr) pour recueillir les observations de deux habitants.

Lors du Conseil Municipal du 03 juillet 2024, la collectivité a tiré le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC.

La délibération correspondante et le bilan de concertation sont donnés en annexe des présentes.

La création de la ZAC « Cœur de Ville »

Avec une surface de l'ordre de 1,6 hectares, la ZAC « Cœur de Ville » a été créée par délibération du conseil municipal de Genlis le 16 octobre 2024.

Par délibération en date du 11 septembre 2025, le périmètre de la ZAC a légèrement été modifié suite à une erreur matérielle et portant sur un ajout d'environ 30 m² de terrain libre.

Le périmètre de la DUP est le même que le périmètre de la ZAC.

Le dossier de réalisation de la ZAC

Le dossier de réalisation de la ZAC « Cœur de Ville » comprend notamment le programme des équipements publics ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération. Il a été approuvé par le conseil municipal de la Ville de Genlis en date du 14 mai 2025.

2.5. Les enjeux et objectifs du projet

La stratégie de revitalisation du cœur de ville de GENLIS telle qu'identifiée dans la convention Petites Villes de Demain se décline autour d'un fil rouge : « Genlis, une ville en commun » avec les objectifs suivants :

- o Développer l'attachement et l'attrait du cœur de ville :
 - Retrouver un cœur de ville peuplé, convivial et animé autour de nouveaux espaces publics,
 - Diversifier l'offre en logements pour fluidifier le parcours résidentiel et accueillir de nouveaux habitants,
 - Préserver les espaces verts en cœur de ville,
 - Valoriser les entrées de ville et ses abords,
 - Améliorer l'image du cœur de ville et révéler son patrimoine bâti,
 - Sécuriser la route départementale et améliorer le confort d'usage pour les modes doux.
- o Renforcer les synergies locales :
 - Faire rayonner l'espace culturel et de loisirs Paul Orssaud sur le territoire,
 - Veiller à la dynamique de la vitrine commerciale en cœur de ville,
 - Développer l'hybridation de fonctions, de services et d'acteurs,
 - Intensifier la gare dans ses différentes fonctions en véritable pôle d'échanges multimodal.
- o S'engager dans la transition environnementale et énergétique :
 - Valoriser la biodiversité en ville,
 - Développer la biodiversité et les liaisons douces en centre-ville,
 - Développer des liaisons douces continues entre le cœur de ville et les quartiers,
 - Accompagner la rénovation énergétique du bâti,
 - Améliorer la sobriété et l'efficacité énergétique des équipements publics.

De ces grandes orientations découlent alors les objectifs portant sur le Cœur de Ville : un cœur de ville pour tous, animé et convivial accueillant et accessible :

- o Créer une nouvelle offre en logements significative pour fluidifier la rotation du parc de logements actuel et renforcer le fonctionnement des commerces actuels ou futurs par l'apport d'une nouvelle population,
- o Inverser la tendance démographique sur la commune et répondre à l'adaptation vis à vis du vieillissement de la population et la captation des jeunes ménages,
- o Conforter le linéaire commercial existant et le rendre plus attractif en renforçant le marché hebdomadaire,
- o Maintenir et développer des activités (poste, professionnels de santé, service à la personne),
- o Créer un espace public piéton et végétalisé, support de rencontre et de convivialité,
- o Améliorer le confort d'usage par les modes doux et ses connections aux autres quartiers, notamment à la gare.
- o Recomposer la trame urbaine par une opération urbaine d'envergure pour intensifier les usages,
- o Valoriser le foncier disponible et maîtriser le foncier stratégique,
- o Assurer un accès au cœur de ville pour tous les modes de déplacements,
- o Reconfigurer les espaces publics du cœur de ville pour créer un lieu attractif, végétalisé et convivial.
- o Requalifier les espaces publics pour créer des espaces désirables,
- o Renouveler l'image du cœur de ville et affirmer ses contours,
- o Etirer la trame verte pour adapter le centre-ville au changement climatique.

Telles sont également les raisons du choix du projet retenu.

3. Présentation du projet et du programme des travaux

La projet Cœur de Ville de Genlis a pour objectif de contrer la baisse démographique et la répartition des commerces et services dans le diffus en redynamisant une centralité active et attractive.

3.1. Le Périmètre du projet

Le périmètre de la ZAC « Cœur de ville » s'étend sur environ 1,6 hectares.

Le plan du périmètre de la DUP suit le périmètre de la ZAC et figure en annexe du présent dossier.

3.2. Le projet urbain

Son objectif est de retrouver la fonction d'attracteur urbain d'un cœur de ville au service des commerces, des futurs usagers et de la convivialité à l'échelle de la commune.

Le cours des Martyrs de la Résistance et la Place des Droits de l'Homme occupent une position stratégique à proximité des commerces. La fermeture du magasin Colruyt constitue une opportunité de transformer cet espace. Plus qu'une opportunité c'est également une nécessité car le départ de l'enseigne commerciale a grandement fragilisé les commerces du centre-ville.

Préalablement à la concession d'aménagement, la ville de Genlis a mené un diagnostic du tissu commercial afin d'établir une programmation réaliste et calibrée à l'échelle de la commune. Cette étude, diligentée par la CCI de Côte-d'Or Saône-et-Loire a mis en avant un sous-dimensionnement des cafés, hôtels et restaurants qui représentent 10% du tissu commercial par rapport à la moyenne nationale à 20%. Au global, Le nombre de commerces pour 1 000 habitants de la zone de chalandise est de 5,6 soit deuxième plus faible taux des centre-bourgs de Côte d'Or, malgré un taux de vacance inférieur de moitié à la moyenne nationale.

L'analyse des perspectives de développement économique spontané dans une temporalité courte dresse un constat inquiétant pour le cœur de ville. En effet, le transfert du Colruyt en entrée sud de la commune génère une nouvelle polarité et attire l'implantation, notamment d'une banque, d'un laboratoire d'analyses médicales, d'une pharmacie et d'une agence d'intérim.



Figure 3 : Cartographie des transferts commerciaux

Cette nouvelle polarité excentrée du tissu pavillonnaire encourage l'usage de la voiture comme moyen de déplacement, et par conséquent conduit les genlisiens et habitants de la zone de chalandise à consommer des biens et services en dehors du cœur de ville. Le taux d'emprise des commerces de Genlis est de 34 % au global. Pourtant, les postes de dépenses liés à l'alimentation sont principalement effectués sur la commune, malgré une offre réduite. L'étude conclut à l'opportunité du recyclage de la friche Colruyt, qui doit prendre en compte trois enjeux dans le dimensionnement de l'offre commerciale.

- Conforter les cellules commerciales existantes au niveau de la copropriété et orienter l'offre vers du service adapté à la mixité de logement recherchée dans le tissu résidentiel manquant à créer, notamment des professionnels de santé.
- Redonner une qualité d'usage et une attractivité des espaces publics au niveau de la jonction entre la rue Bernard Laureau et le Cours des Martyrs de la Résistance pour faciliter l'attractivité et la visibilité au cœur de ville.
- Garder une souplesse dans le dimensionnement des surfaces créées, et notamment éviter le surdimensionnement et orienter l'activité à implanter sur du commerce de bouche de proximité, le marché étant dynamique sur Genlis pour ce type d'activité.

a) Grands principes de l'aménagement du projet « cœur de ville »

Le réaménagement des espaces publics suit des grands principes. Tout d'abord deux espaces majeurs se distinguent : la partie avant, dédiée à l'esplanade de la Halle et la partie arrière qui reçoit le logement résidentiel.

Partie avant : C'est la partie en visibilité directe de la RD 905 où sont situés les commerces. Elle correspond à l'emprise du Cour des Martyrs de la Résistance et du parking Toussaint l'Ouverture. Elle a donc une importance stratégique et nécessite d'être animée pour créer un point de « fixation » dans la Ville et devenir la rotule du linéaire commercial se développant le long de la route départementale.

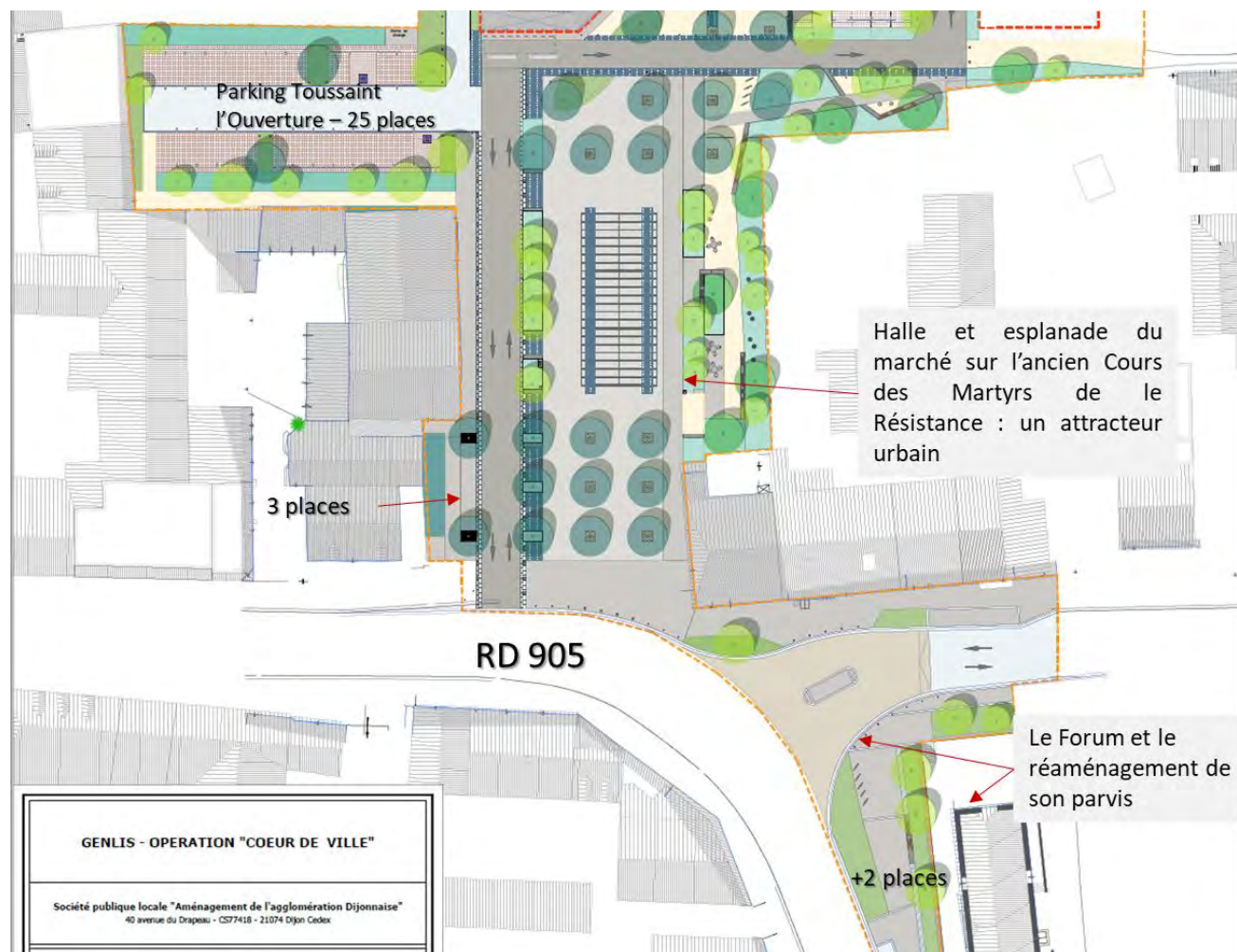
La Halle se veut couverte mais ouverte. Elle doit pouvoir accueillir le marché hebdomadaire mais doit également pouvoir accueillir des événements culturels (concerts, théâtre de rue, ...), des événements de type braderie, vide grenier ou foire aux livres ou des événements conviviaux (guigulette, bal, ...etc.). Cette halle doit alors être le support à différentes animations susceptibles de renforcer l'attractivité et la convivialité du cœur de ville. Une autre raison de la placer en proue du cours des Martyrs de la Résistance est de l'éloigner de la partie arrière qui se veut plus résidentielle et donc apaisée. La construction de la Halle est prévue dans le cadre du présent projet. Elle sera constituée de poteaux métalliques supportant une charpente bois en lamellé collé et la couverture utilisera du Zinc patiné.

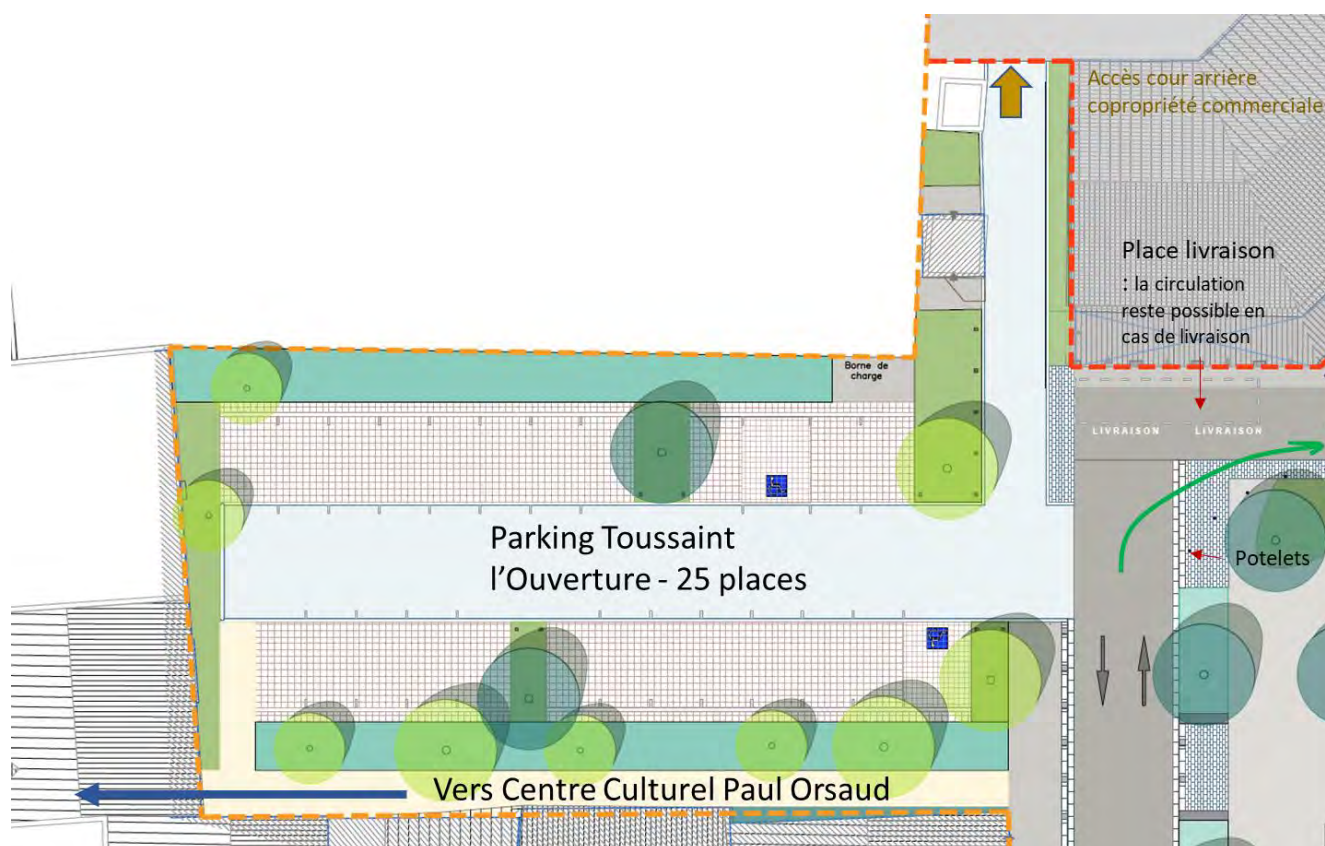
Cette partie avant est largement dévolue aux piétons. L'esplanade de la Halle est constituée d'une place généreusement plantée d'arbres de haute tige. Elle est desservie par une voirie en double sens qui permet également l'accès aux 2 poches de parking gratuits à savoir le parking Toussaint l'Ouverture de 25 places et le parking de 19 places devant la copropriété du centre commercial des Meix Fleuris. Ce parking de 19 places gratuites est également complété par 20 places d'appoint sur une aire en stabilisé. 3 places gratuites sont également positionnées au droit de la Halle, en line avec la RD 905 et le long de l'accès au parking Toussaint l'Ouverture. Elle est traitée en zone 20 ou zone de rencontre. Le parking Toussaint l'Ouverture existe mais se présente comme une vaste nappe d'enrobé. Il est entièrement repris pour recevoir des plantations et de nouveaux revêtements infiltrants, notamment sur les places de stationnement (pavés). Un nouveau trottoir piéton est clairement matérialisé permettant une continuité avec le passage qui conduit au centre culturel Paul Orsaud. L'esplanade du marché est revêtue de béton désactivé. Elle est bordée à l'est par des jardins thématiques généreusement plantés et agrémentés de jeux et de mobilier urbain pour assurer la convivialité, le repos et des usages en lien avec la Halle ou la déambulation. Ces jardins thématiques permettent en outre d'assurer une transition douce avec les propriétés riveraines voisines et de constituer des climatiseurs naturels. Ces jardins thématiques sont également un trait d'union avec la partie arrière du projet et du square existant plus à l'est.

Les matériaux utilisés sur la voie de dessert de l'esplanade et des parkings rompent avec le langage routier et se fonde avec ceux de l'esplanade de manière à privilégier les modes actifs. Les piétons disposent de larges espaces et les cycles peuvent circuler en sécurité.

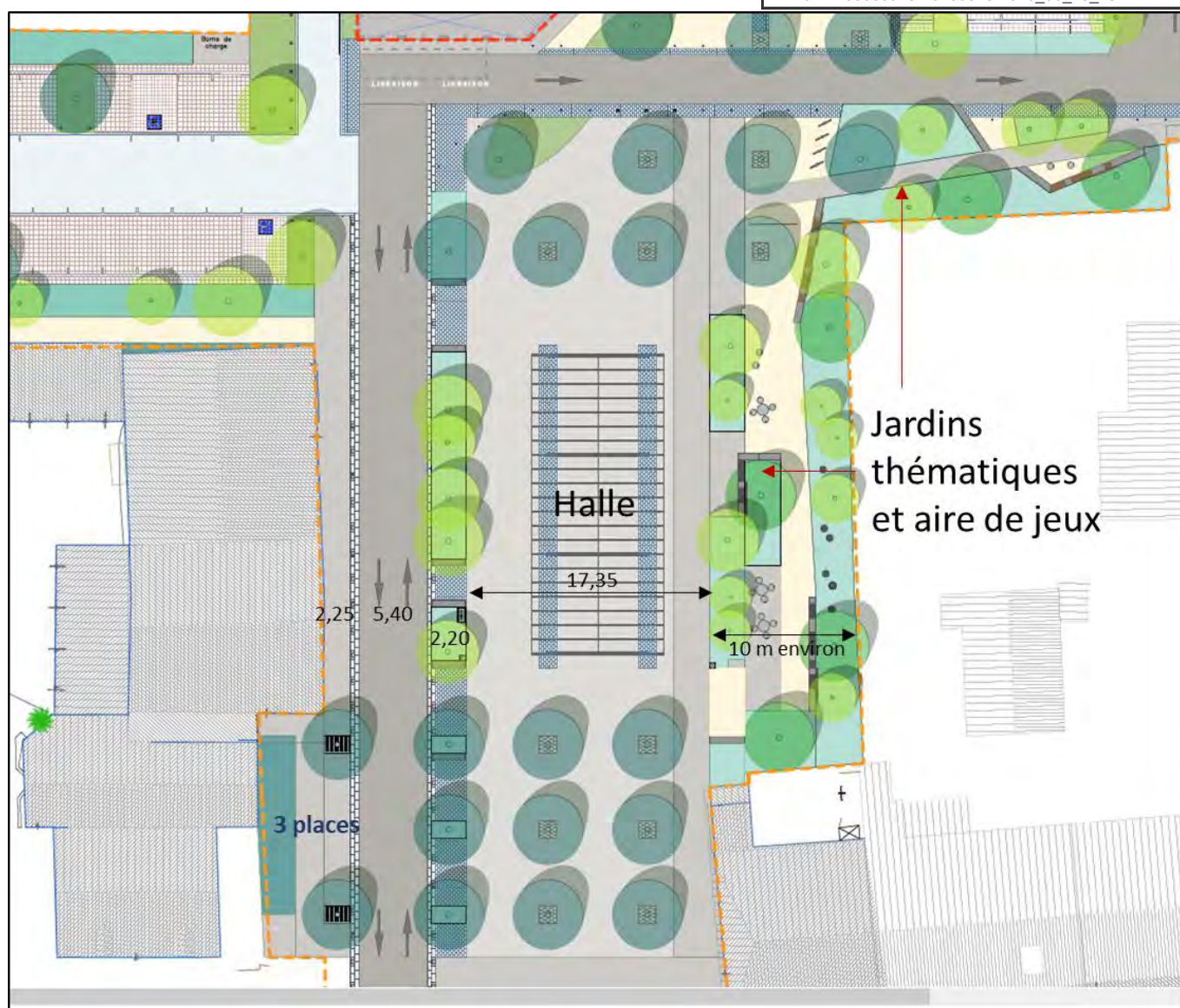
A proximité de ces espaces, le projet prend en compte le réaménagement du parvis du bâtiment « Le Forum ». Ce bâtiment appartient à la Ville de Genlis qui a récemment achevé sa rénovation. Il accueille aujourd'hui un restaurant. Le projet prendra en compte ce nouvel attracteur urbain en rénovant les espaces publics autour de la future terrasse du restaurant. Ces aménagements feront bien sûr écho aux revêtements de l'esplanade du marché. 2 places supplémentaires de stationnement seront aménagées le long de la RD 905.

Partie avant





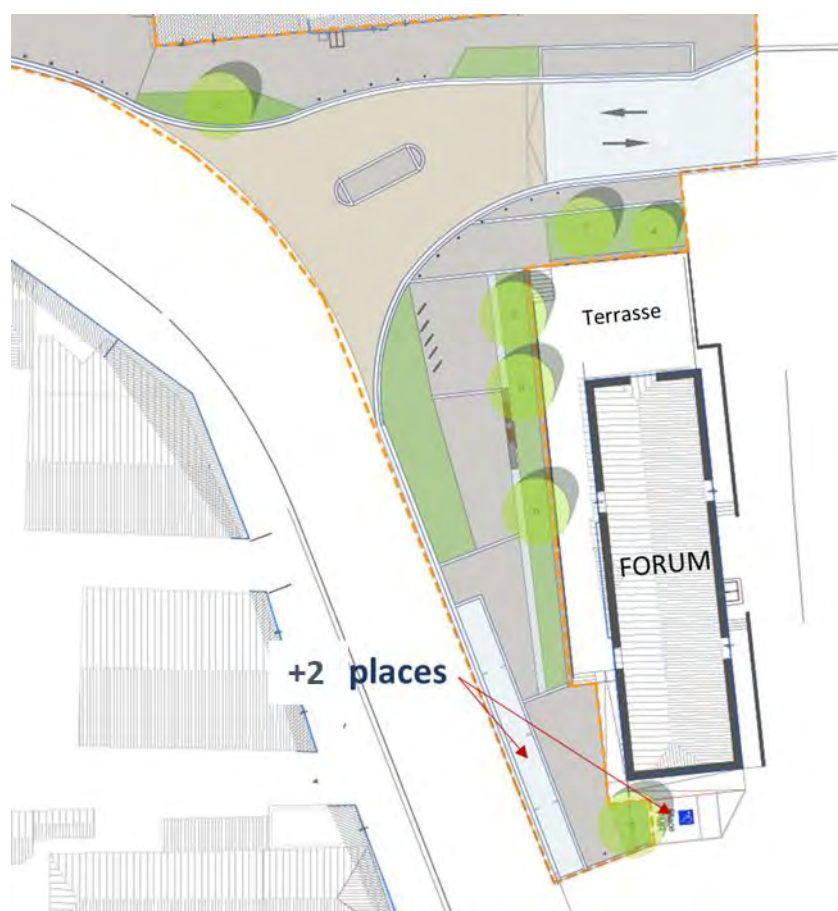
Réaménagement du parking Toussaint l'Ouverture



L'esplanade du marché (ou Cour des Martyrs de la Résistance)



Projet de Halle (esquisse)



Les abords du forum sont réaménagés dans l'esprit de la Place pour marquer une continuité. Ce bâtiment communal héberge un restaurant – 5 places gratuites sont créées

La partie arrière

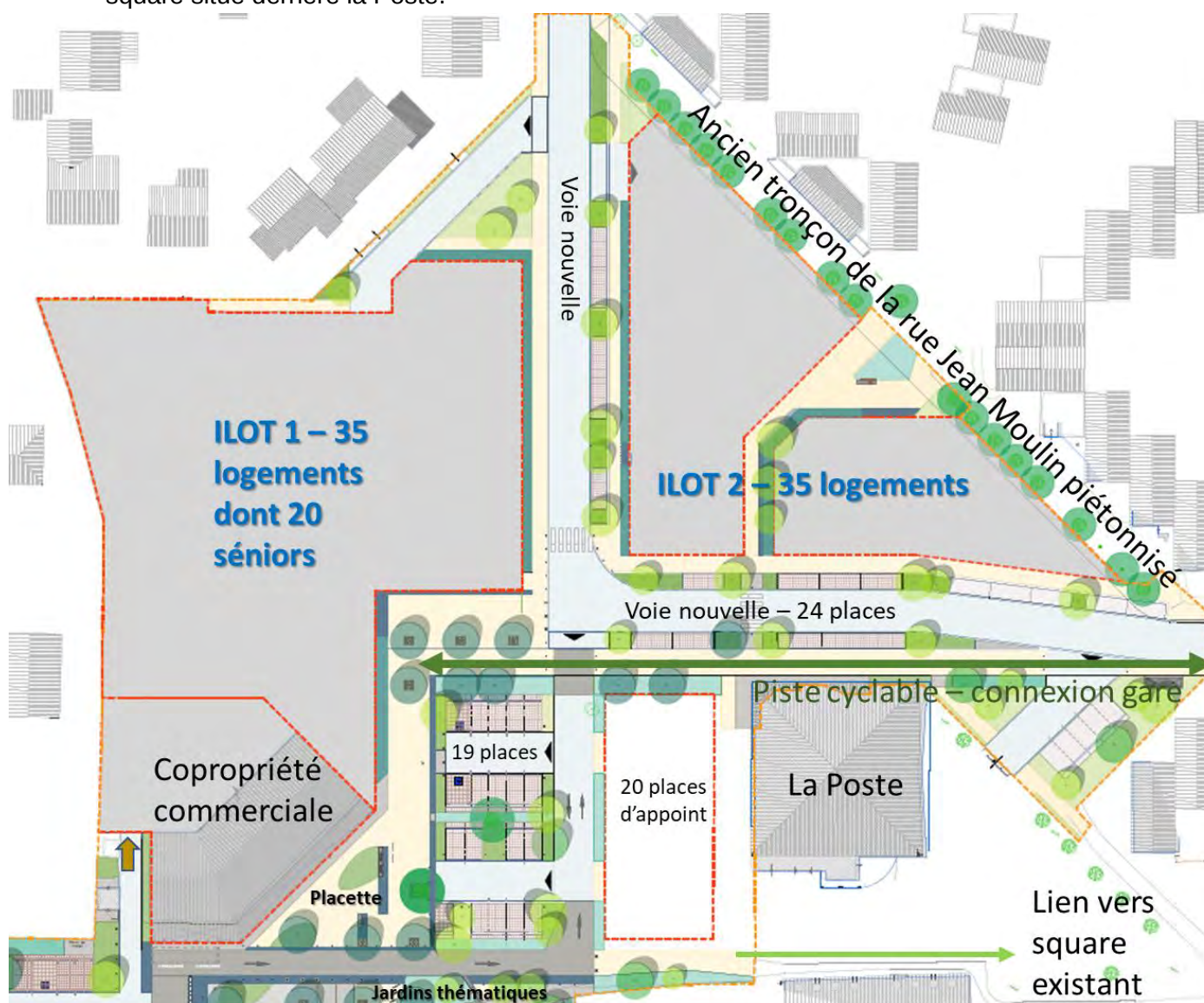
La partie arrière du projet se veut plus résidentielle mais également connectée à la partie avant. Cette connexion se fait au travers des jardins thématiques et du réaménagement de la place des Droits de l'homme devant la copropriété des Meix Fleuris. Cette placette vient mettre en scène le bâtiment de la copropriété commerciale et permet au restaurant ou autre service de restauration qui pourraient s'installer, de disposer d'une terrasse au sein d'un espace paysagé et ombragé. La proximité de la Halle et du marché assurera ainsi une nouvelle visibilité à ces commerces qui pourront également profiter de l'aménagement d'un parking de 19 places gratuites. Accolé à ce parking se trouve également un espace d'une surface équivalente traité en stabilisé et qui permettra un appoint pour le stationnement avec une capacité d'environ 20 places supplémentaires. La place de la voiture est minimisée par un accès en zone 20 à sens unique à cette poche de stationnement depuis la voie desservant l'esplanade de la Halle (ou Cour des Martyrs de la Résistance) et le parking Toussaint l'Ouverture. La copropriété garde en outre un accès privatif à sa cour arrière et une place de livraison sur espace public. La place de livraison se situe sur chaussée mais le positionnement des potelets sur l'esplanade du marché permet de conserver la possibilité de circuler en cas de livraison.



L'immeuble de la Poste est également intégré au projet avec maintien de ses accès existant depuis la rue Jean Moulin.

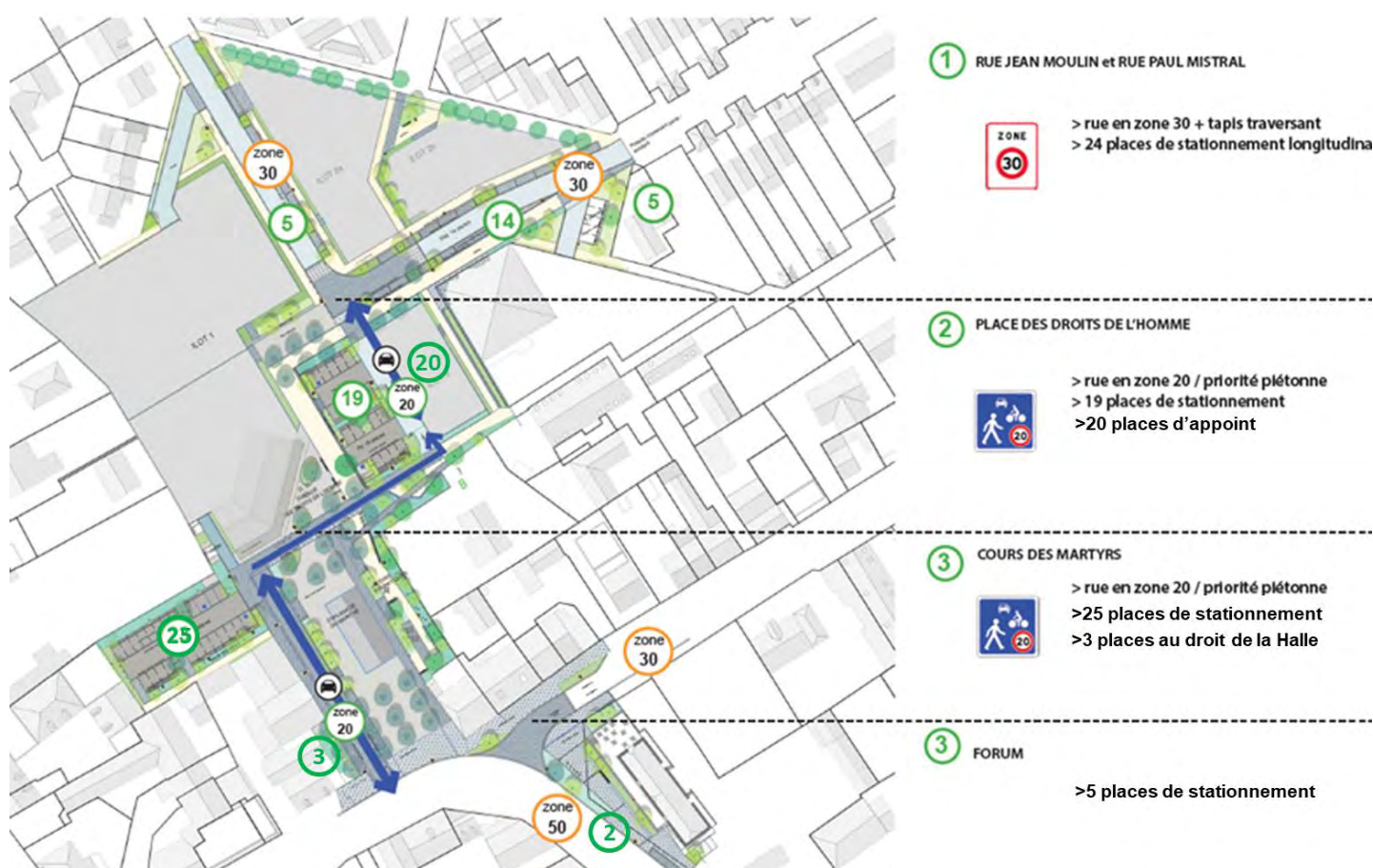
La Place des Droits de l'Homme et le parking sont à l'interface avec une voie nouvelle qui dessert les lots à bâtir. Cette voie nouvelle prolonge à l'est la rue Jean Moulin et à l'ouest la rue Marcel Paul. La largeur de la chaussée est réduite à 5,50 m pour apaiser la circulation et elle est bordée de places de stationnement (24 places gratuites). Elle sera traitée en zone 30. L'accès à la parcelle de la Poste est maintenu depuis cette voie. L'ancien tracé de la rue Jean Moulin est conservé mais réaménagé en mail piétons. Aucun accès aux immeubles existants n'existait sur cette voie et le projet prévoit de prolonger jusqu'à la voie nouvelle le cheminement piéton du cœur d'ilots de ces logements collectifs en passant entre les ilots à bâtir de l'ilots 2. Des alignements d'arbres sont prévus sur la voie nouvelle et le trottoir côté parking dispose d'une largeur suffisante permettant, outre le trottoir piétons, la réalisation d'une piste cyclable. La voie cyclable est destinée également à se prolonger jusqu'à la Gare de Genlis et permettre un accès sécurisé aux cyclistes à l'esplanade du marché. Deux ilots à bâtir sont prévus et développeront environ 70 à 75 logements sous forme de collectifs.

La partie arrière du projet permet également des interconnexions avec les espaces publics alentours : les jardins thématiques se prolongent par un mail piéton permettant l'accès au square situé derrière la Poste.



b) Restructurer et hiérarchiser les espaces publics

Le réaménagement du quartier s'appuie sur la volonté de rendre lisible les espaces publics, et notamment les parties circulées. L'idée est de rendre à l'hypercentre de Genlis une facilité d'accès aux piétons et cycles, grands oubliés des aménagements précédents. La voiture y conserve une place d'importance dans la mesure où le secteur capte la clientèle de passage sur le RD 905. Afin de conjuguer les modes doux et l'utilisation de la voiture, le projet prévoit l'aménagement de 93 places publiques et gratuites répartis sur le périmètre de l'opération. Une signalisation adaptée permettra aux automobilistes d'être orientés vers les principales poches de stationnement depuis la RD 905. La voirie permettant de connecter la séquence halle et commerces et la partie résidentielle est créée entre la copropriété des Meix Fleuris. Les voiries circulées par des véhicules sont conçues pour fonctionner en sens unique sur les portions limitées à 30km/h sur la partie résidentielle et en double sens à 20km/h sur la partie sud, desservant la place de la halle.



Principes de circulation – 93 places gratuites créées dans le périmètre

c) Stationnement

Le projet déploie environ 93 places de stationnement gratuites réparties comme suit :

- Esplanade marché : 3 places
- Parking Toussaint l'Ouverture : 25 places
- Parking devant la copropriété commerciale : 19 + 20 places d'appoint
- Parking longitudinal sur voie nouvelle : 24 places
- Places devant le forum : 2 places supplémentaires

Conformément au PLU révisé, il est également prévu sur parcelles à bâtir un minimum d'une place par logement nouveau, modulo le logement sénior qui peut réduire le nombre de place de stationnement à 0,7 par logement.

Pour 70 à 75 logements projetés, le nombre de stationnement sur parcelle sera donc compris entre 64 et 69 places de stationnement résidentielles.

S'il est retenu 70 logements, le stationnement public et privé représentera alors environ **157 places à l'échelle du projet**.

Il est important à ce stade de préciser qu'entre l'actualisation de l'étude de stationnement en 2024 et ce jour le projet a évolué pour prendre en compte le déficit de 82 stationnements mentionné dans l'actualisation de l'étude de stationnement et sa présentation qui en a été faites aux commerçants en juillet 2025 :

- 20 places d'appoint sur un ancien tènement dévolu à un lot de 10 logements environ (d'où l'hypothèse de 80 logements dans l'étude de stationnement),
- 3 places le long d'atout fête sur l'esplanade de la Halle,
- 2 places supplémentaires le long du Forum sur la RD 905,
- une place supplémentaire sur Toussaint l'Ouverture

Soit bien 93 places au total auquel s'ajoute 64 places sur parcelles privées (70 logements), soit 157 places au total contre 213. Le déficit est donc bien ramené à 55 places environ.

Comme tout projet d'aménagement, la question du stationnement cristallise toujours les débats notamment auprès des commerçants ou des usagers. Il a donc été commandé une étude de stationnement réalisée à l'échelle du centre bourg. Elle montre que le stationnement aux alentours du projet (5 min à pied) dispose d'une réserve de capacité très importante de l'ordre de 212 places. La suppression d'une partie du stationnement existant sur l'emprise du projet se justifie par le départ du Colruyt et par la volonté de redynamiser ce secteur par un espace public de qualité. Les places de stationnement en réserve compensent largement la suppression des places du Cours des Martyrs de la Résistance et de la Place des Droits de l'Homme. L'étude met en avant un besoin de 213 places à terme, une fois l'opération réalisée. Compte-tenu de la réserve de 212 places mise en avant par l'étude à l'échelle du périmètre d'étude, aucune place ne serait en théorie nécessaire. Mais le périmètre de la ZAC ou de ses abords immédiats est restreint par rapport au périmètre d'étude et il faut donc étudier plus finement la question des besoins et ce qui fait l'objet du développement qui suit.



Points Clés

Sur les 631 places enquêtées en rotation, **l'occupation maximale est de 66%**, la réserve de capacité est donc très importante à l'échelle du centre-ville (**212 places libres à l'heure la plus chargée de la journée**). L'occupation moyenne pour l'ensemble de la journée d'enquête est faible à hauteur de 53%. Il n'est pas relevé de pic de fréquentation particulièrement marqué, même si la fréquentation est plus importante entre 10h et 12h. Un creux d'occupation est observé entre 13h et 14h.

Le taux de rotation moyen est de 4.2. Cela signifie que toutes les places ayant été utilisées ont servi en moyenne à 4 voitures. C'est un taux relativement faible pour un secteur de centre-ville constitué de commerces, services et établissements scolaires.

Plus de la moitié des usagers stationnent moins de 2 heures, ces véhicules de courte durée occupent 20% de l'offre de stationnement. Les véhicules ventouses représentent 4% des usagers, mais consomment 16% de l'offre.

Sur la totalité des véhicules vus lors de l'enquête, uniquement 5% étaient stationnés de manière illicite. Les véhicules « mal garés » n'ont pas été considérés comme illicites.



Points Clés

Le secteur du cœur de ville concentre 325 places à la fois en zone bleue et non réglementée. L'occupation maximale de la zone bleue a été de 70% avec une occupation moyenne de 55%. Lors du pic d'occupation, il restait encore 97 places disponibles.

Au maximum il a été relevé 59 usagers de courte durée en stationnement simultané.

25% des usagers sont assimilables à des résidents et 53 % à des usagers des commerces en stationnement de courte durée. 9% des usagers sont assimilables à des actifs, ils ont consommé 22% de l'offre utilisée.

La rotation du secteur est faible : 4.6 véhicules par place.

Extraits de l'étude de stationnement donnée en annexe du dossier

Cette étude est divisée en un diagnostic s'appuyant sur un comptage des voitures aux différentes heures de la journée et sur une partie préconisations. La partie préconisations s'appuie sur des données programmatiques fournies par la SPLAAD et la ville de Genlis. Le rendu initial s'appuyait sur les données suivantes (p.32 de l'étude) :

- Création de 500 m² de surface tertiaire ou services
- Création de 200 m² de surface alimentaire
- Création de 80 nouveaux logements avec un taux de motorisation de 1,3 voitures par logement
- Création de 200 m² de commerces de proximité
- Création de 200 m de surface type restauration (35 couverts)

Les préconisations ont donc été calibrées sur cette programmation et les besoins actuels estimés au vu de l'enquête stationnement.

Elles sont les suivantes (p. 37) :

- Besoin en stationnement courte durée : 65 places
- Stationnement longue durée pour les actifs : 50 places

- Besoins pour les nouveaux résidents : 60 places

Pour les nouveaux résidents, le PLU impose une place par logement « banalisé » et 0,7 place pour le logement sénior. Comme vu plus haut ce stationnement se fera donc sur parcelle et pour 70 logements 64 places de stationnement devront être réalisés dans le cadre des nouvelles constructions.

Il est donc préconisé de développer 115 places à l'échelle du périmètre du projet et 233 places sur un périmètre élargi.

Or, les données ont été revue à la baisse suite à l'avancée des réflexions sur le projet. L'étude de stationnement a été mise à jour en mars 2024 pour prendre en compte la nouvelle programmation qui diminue le besoin en stationnement à terme. Cette mise à jour figure en annexe du présent dossier.

La programmation revue est la suivante :

- Création de 250 m² de surface tertiaire ou services au lieu de 500 m²
- Abandon de la surface alimentaire
- Création de 80 nouveaux logements avec un taux de motorisation de 1,3 voitures par logement
- Abandon de 200 m² de commerces de proximité
- Création de surface type restauration pour 80 couverts (nombre de couverts en hausse)

Il en ressort les besoins suivants :

- Besoin en stationnement courte durée : 45 places
- Stationnement longue durée pour les actifs : 39 places
- Besoins pour les nouveaux résidents : 63 places

Il est donc préconisé de développer 84 places à l'échelle du périmètre du projet et 213 places sur un périmètre élargi.

Pour les nouveaux résidents, le PLU impose une place par logement « banalisé » et 0,7 place pour le logement sénior. Comme vu plus haut ce stationnement se fera donc sur parcelle et pour 70 logements 64 places de stationnement devront être réalisés dans le cadre des nouvelles constructions.

Il est donc préconisé de développer 84 places à l'échelle du périmètre du projet. Ce dernier en prévoit 93, le plaçant ainsi en adéquation avec les préconisations de l'étude.

A noter que la surface de restauration existe dans le Forum et comporte une capacité de 60 couverts plutôt que 80. Il n'est pour l'instant prévu dans les ilots constructibles que 150 m² destinés à du service ou de la surface tertiaire. Le nombre de logements prévus se situe plutôt entre 70 et 75 dont 20 logements séniors environ. Les besoins pris en compte dans l'actualisation de l'étude sont donc légèrement plus larges que ce que le projet déploiera.

Le stationnement de courte durée et pour les actifs du centre-ville est donc conforme entre le projet et les préconisations de l'étude de stationnement. Pour le stationnement de courte durée la Ville de Genlis réfléchit à l'élargissement des zones bleus pour permettre la rotation nécessaire aux commerces. Seraient potentiellement concernés les parking Toussaint l'ouverture, le parking de 19 places devant la copropriété commerciale et les places devant le Forum et Atout Fête.

Il faut regarder maintenant sur un périmètre élargi (voir carte ci-dessous), dépassant légèrement le périmètre de la ZAC.



L'étude actualisée fait état d'un besoin à terme de 213 places de stationnement. C'est la capacité diurne pour le stationnement qui est dimensionnante ici.

Dans la ZAC, 93+64 places sur ilots à bâtir, soit 157 places sont prévues. Il y a donc un déficit de 55 places.

Or, deux facteurs permettent de compenser ce déficit :

- Premier facteur : l'étude cite : « Il est pris pour hypothèse (basé sur des retours d'expérience dans des contextes similaires) que les usagers riverains stationnant sur l'espace public actuellement, du fait de la grande réserve de capacité, stationneront à terme leur voiture chez eux du fait de l'augmentation de la pression sur le stationnement ». Cependant, il n'est pas possible de chiffrer ce report.
- Deuxième facteur : L'étude met en avant une réserve de capacité des voies adjacentes au périmètre élargi ou à l'intérieur de celui-ci :
 - Espace culturel : 4 places disponibles (taux occupation maxi de 93%)
 - Forum : 3 places disponibles (taux occupation maxi de 92%)
 - Avenue de la Gare : 68 places occupés à 41% au maximum, soit environ 40 places disponibles.
 - RD 905 : 19 places libres à l'occupation maximale. Cela étant la RD 905 est longue et nous partons du principe que seules 9 places peuvent être rattachées au secteur ZAC.

Globalement, il existe sur ces seules voies une réserve de 56 places répondant au déficit de 55 places évoqué plus haut et sans que le report sur parcelles privées n'ait été pris en compte. Le stationnement diurne est donc assuré moyennant éventuellement un périmètre de stationnement légèrement plus large que ce qu'il n'est aujourd'hui.

La Ville de Genlis, consciente de l'enjeu du stationnement de courte durée pour la vie des commerces et services envisagent plusieurs actions complémentaires afin d'optimiser encore

le fonctionnement de l'offre de stationnement en centre-ville :

- Pour favoriser les rotations et l'accessibilité des commerces, il pourra être étudié l'élargissement des secteurs bénéficiant de stationnement en zone bleue (selon l'étude de stationnement, le taux de rotation est 2 fois plus élevé que sur les places non réglementées : 8 rotations par heure environ au lieu de 4, ce qui prouve son efficacité).
- Un parking à usage exclusif des commerçants a été proposé à ces derniers lors de multiples échanges. Il est sur une propriété communale à l'angle de la rue Pasteur et de l'impasse de la voie Romaine. Il s'agissait de donner un stationnement dédié aux actifs de centre-ville. Cette proposition a été refusée par les commerçants (15 à 20 places)
- Proposition de faire stationner les véhicules de la Mairie sur un parking privatif pour accroître encore les places disponibles
- Réalisation de 25 places supplémentaires avenue de la gare par simple marquage au sol.
- Amélioration et développement de la signalétique des parkings qui est actuellement quasi-inexistante et ce à la demande des commerçants.

Une autre piste d'optimisation citée dans l'étude de stationnement réside dans la démolition d'une bâtisse appartenant à la Ville de Genlis à côté du Forum le long de la RD 905. La démolition permettrait la réalisation d'une dizaine de stationnement de courte durée supplémentaires mais cette optimisation ne sera envisagée que si des dysfonctionnements après projet apparaissent.

L'étude de stationnement actualisée en 2024 a été présentée aux professionnels en juillet 2025 par la société ATER en charge de ladite étude, cette présentation est jointe en annexe du présent dossier. Plusieurs échanges ont eu lieu entre la Maire et les commerçants regroupés en collectif comme l'atteste le mail joint également en annexe du présent dossier.

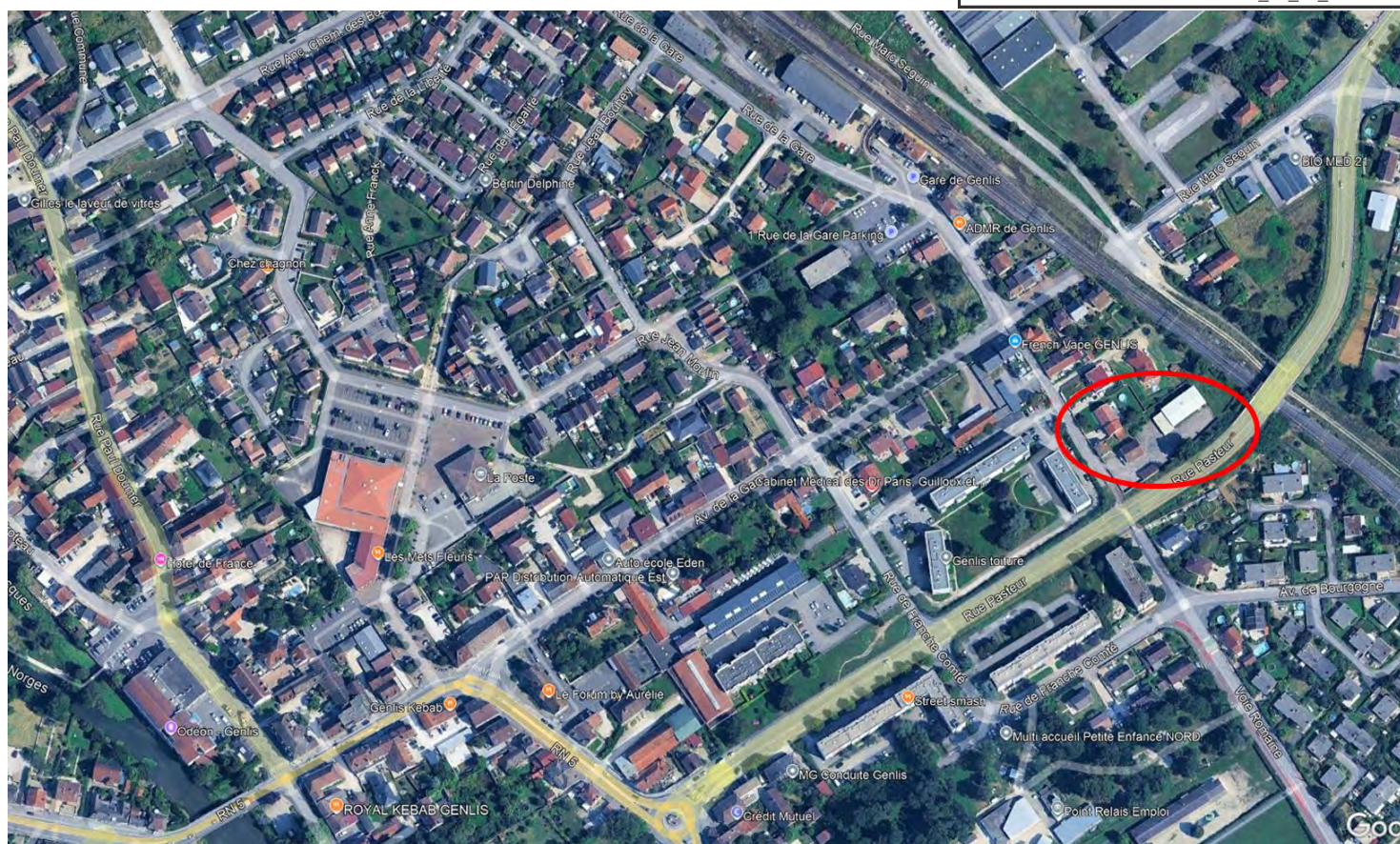
Attention, dans cette présentation il est fait mention de 82 places manquantes pour 68 places créées dans le projet et 63 places sur parcelles à bâtir.

Or, depuis cette présentation, le projet de ZAC a évolué et pris en compte l'aménagement de places supplémentaires :

- 20 places d'appoint sur un ancien tènement dévolu à un lot de 10 logements environ (d'où l'hypothèse de 80 logements dans l'étude de stationnement),
- 3 places le long d'atout fête sur l'esplanade de la Halle,
- 2 places supplémentaires le long du Forum sur la RD 905,
- une place supplémentaire sur Toussaint l'Ouverture

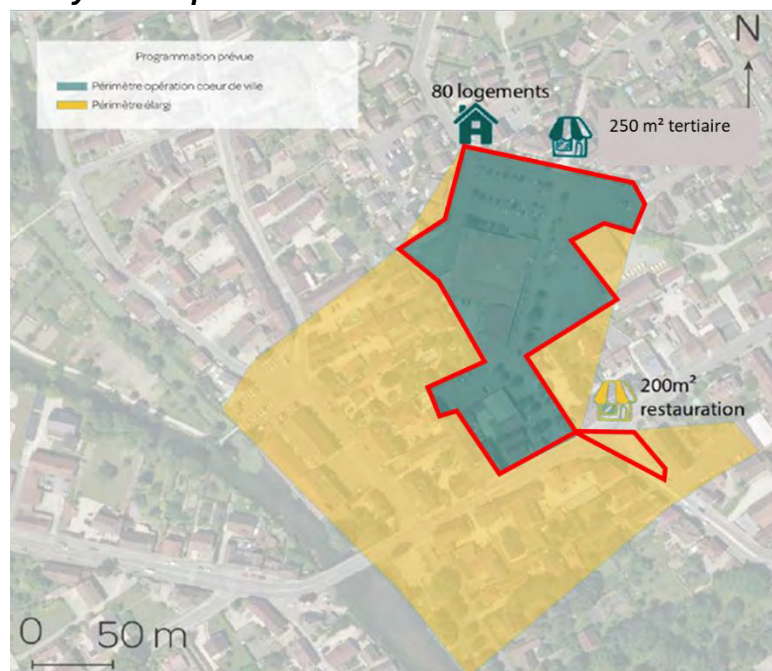
Soit bien 93 places au total auquel s'ajoute 64 places sur parcelles privées (70 logements), soit 157 places au total contre 213. Le déficit est donc bien ramené à 55 places environ.

Enfin, l'étude de stationnement montre que le parking de la gare est occupé à plus de 80% en journée ce qui montre l'efficacité et l'alternative que représente l'utilisation du train dans la commune et ce compte-tenu d'une cadence importante entre Genlis et Dijon. Le projet ne peut que renforcer l'utilisation de ce mode de transport et c'est un enjeu fort du projet que d'encourager le report d'usage sur le train. Le nombre de voyageurs en gare de Genlis est passé par ailleurs de 230 000 voyageurs avant 2019 à 330 000 en 2024.



Proposition d'un parking à usage exclusif des commerçants et professionnels des services du centre-ville : cette proposition de la ville de Genlis a été rejetée par les commerçants.

En synthèse pour le stationnement



Périmètre ZAC :

Préconisations : 147 places

- 45 courte durée
- 39 longue durée
- 63 places résidentielles nouveaux logements

Projet : 157 places

- 59 places courte durée (zone bleue potentielle) correspondant à 25 Toussaint + 19 Parking Copropriété commerciale + 3 place Halle + 2 places Forum
- 34 places longue durée
- 64 places résidentielles selon PLU et pour 70 logements

Les places de stationnement du projet observe un déficit de 5 places longue durée pouvant être comblé par les optimisations proposées par la Ville de Genlis en dehors du périmètre de ZAC (avenue de la Gare) et l'utilisation accrue des parkings privés existants.

**Périmètre Elargi :**

Préconisations : 213 places

- 70 courte durée
- 80 places longue durée actifs
- 63 places résidentielles nouveaux logements

Projet : 157places

- 59 places courte durée (zone bleue potentielle) correspondant à 25 Toussaint + 19 Parking Copropriété commerciale + 3 place Halle+ 2 places Forum
- 34 places longue durée
- 64 places résidentielles selon PLU et pour 70 logements

Déficit de 55 places :

- 11 places courte durée
- 46 places longue durée

Compensation : réserves de capacité et optimisations

- 4 places courte durée sur Paul Orsaud
- 3 places sur parking Forum courte durée
- 19 places sur RD 905 mais selon linéaire 9 places prises en compte courte durée
- Avenue de la Gare : + 25 places à créer par marquage et réserve de 40 places permettant de combler le déficit de places longue durée et d'optimiser le nombre de places courte durée en appliquant partiellement une zone bleue.

d) Mixer et répartir les usages programmatiques

La réflexion du plan guide a porté sur la volonté de rester sur des volumétries acceptables pour ménager au maximum les vis-à-vis avec les constructions existantes, typiques du tissu pavillonnaire, dominant à Genlis.

L'objectif de la programmation est de retrouver la fonction d'attracteur urbain d'un cœur de ville au service des commerces, des futurs usagers et à la convivialité à l'échelle de la commune.

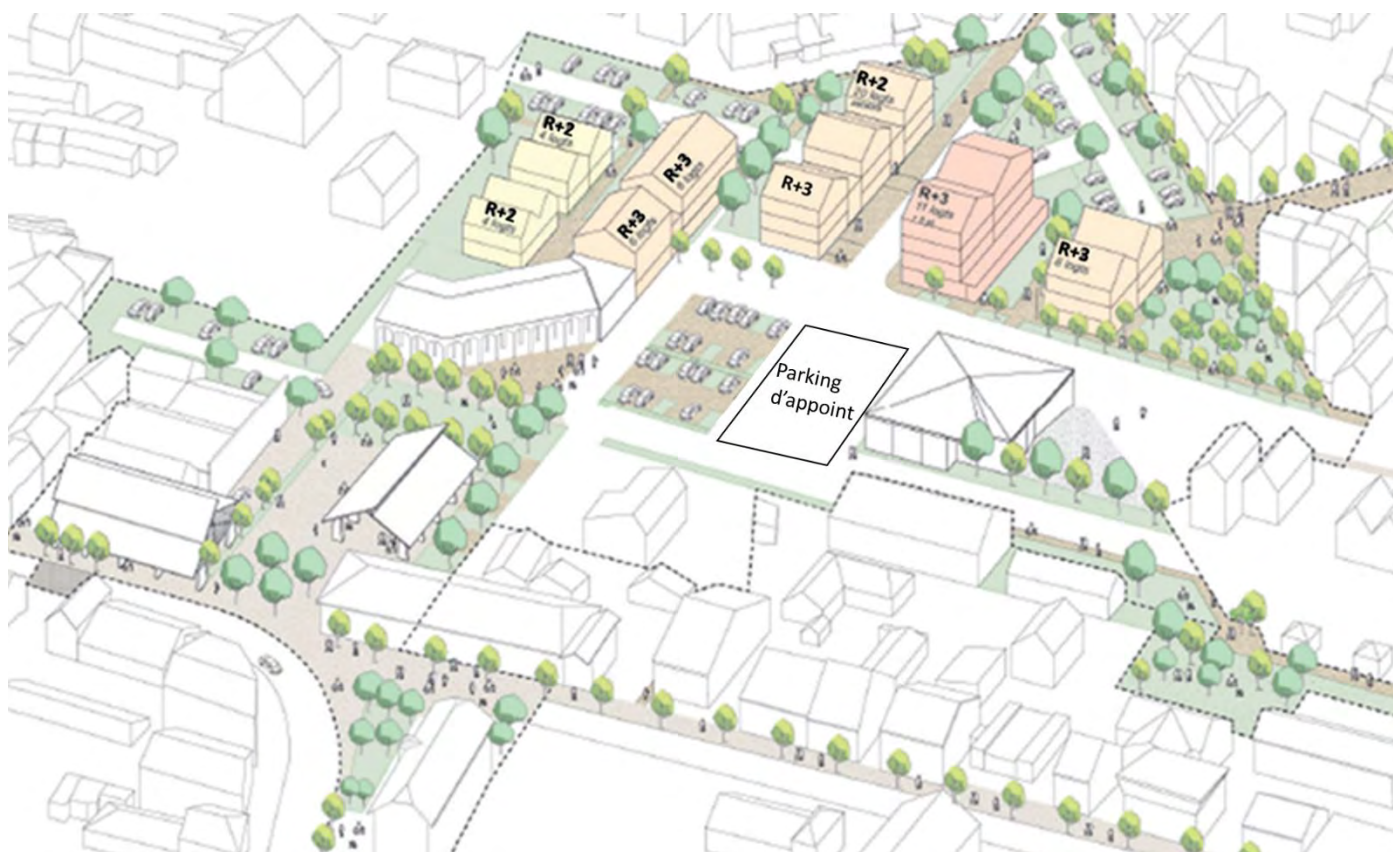
Il s'agit également de diversifier l'offres de logements de la commune et de créer une intensité urbaine en adéquation avec la fonction de centre-ville. Le diagnostic territorial qui a précédé la signature de la convention-cadre « Petites Villes de Demain » fait état d'un accroissement démographique important à l'échelle de la communauté de communes de la Plaine Dijonnaise (130% entre 1962 et 2021) qui cache pourtant des disparités entre les 22 communes qui la composent. La ville de Genlis notamment, pourtant pôle d'attractivité de l'EPCI, perd des habitants au profit des pôles secondaires, les 8 autres communes qui comptent plus de 1 000 habitants. Le manque de diversité du parc de logement n'est pas adapté au parcours résidentiel, en particulier pour les personnes vivant seules, les étudiants et personnes âgées. Ce diagnostic pointe également un vieillissement de la population à mettre en perspective avec une offre en logements axée principalement sur la maison individuelle.

Le programme de logements s'appuie sur la création d'une offre de logements en petits collectifs, à savoir des immeubles de 20 à 25 logements, qui s'adapte, d'une part, au tissu urbain genlissien, principalement pavillonnaire avec des immeubles de faible hauteur, tout en diversifiant la typologie des logements. En effet, le faible taux de logement adaptés aux foyers composés d'un seul individu, aux étudiants, jeunes ménages et personnes âgées ne permet pas de garantir le parcours résidentiel sur la commune qui perd donc des habitants.

La programmation est basée sur la réalisation d'environ 70 à 75 logements, représentant une surface de plancher estimée entre 3 500 m² et 4 000 m² de SDP. Les hauteurs des bâtiments projetés varient entre le R+1 (6m) et le R+3+ combles (14 m) étant dit que le PLU autorise des hauteurs jusqu'à 16 m mesurée du terrain naturel à la sablière ou l'acrotère (R+4).

20 logements sont prévus pour être adaptés aux seniors. L'ensemble des logements seront en

accession libre mais selon les opportunités du logement à loyer modéré n'est pas exclu à hauteur de 20% maximum, étant dit que la Ville de Genlis est déjà fortement dotée (dépassement du seuil de 25% de la Loi SRU). La Ville de Genlis étant largement pourvue en logements individuels, le choix de petits collectifs s'est immédiatement imposé. Le logement en accession libre permettra en outre de diversifier l'offre à l'endroit des jeunes ménages qu'il convient de fidéliser sur la commune eu égard aux problématiques de vieillissement de la population. Pour cela une majorité de logements de type T2 et T3 sont prévus afin de ne pas entrer en concurrence avec la maison individuelle largement représentée.



Axonométrie de principe des hauteurs projetées

Il est à noter que le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) en vigueur sur Genlis impose pour toute nouvelle opération d'aménagement comportant du logement en extension de l'enveloppe urbaine existante un minimum de 33 logements à l'hectare. Avec 70 à 75 logements, l'opération développerait ainsi entre 43 et 50 logements à l'hectare. Ces chiffres montrent que pour un secteur de centre-ville doté de toutes les aménités urbaines, la densité retenue n'est pas excessive en comparaison des minimas imposés par le SCOT, elle pourrait même être vu comme trop faible compte tenu de l'enjeu de reconquête de population et de positionnement en plein cœur de ville. Cette densité choisie de 70 à 75 logements découle à la fois du parti pris urbain qui en fonction de la logique des espaces publics et de leur composition dessine des îlots à bâtir et de la nécessité pour les nouvelles constructions de s'insérer dans leur environnement. Aussi, par exemple, un travail fin a été réalisé sur l'îlot 1 qui jouxte la copropriété commerciale existante. Cet îlot est en prise directe avec un tissu pavillonnaire peu dense et il fallait donc intégrer des reculs nécessaires et une disposition de bâtiments permettant de ménager les vis-à-vis et les vues plongeantes sur le tissu existant.

Focus sur les objectifs en matière de logement du PLU et du SCOT :

L'objectif 2 de l'orientation 1 de la partie 1 du Document d'objectifs et d'orientations du SCOT (DOO)

donne un objectif réaliste de croissance démographique de 0,7% de croissance démographique par an pour les pôles intermédiaires dont fait partie Genlis. Sur Genlis, le respect de cet objectif à l'horizon 2033 implique la création de 404 nouveaux logements, dont 70 à 75 au centre-ville. Le projet répond également à l'objectif 1 de l'orientation 3 de la partie 1 du DOO qui fixe comme objectif de produire à minima 55% des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine (sous-entendu sans artificialisation complémentaire). Avec la loi ZAN, ce pourcentage pourrait passer à 80% dans le cadre de la révision à venir du SCOT ce qui impliquerait alors de prévoir plus de logements en centre-ville. Cette révision n'est pas entérinée mais cela veut dire que l'objectif de 70 à 75 logements est en adéquation avec le SCOT et représente un minimum à atteindre car cette production se fait sans artificialisation de terres agricoles ou autres.

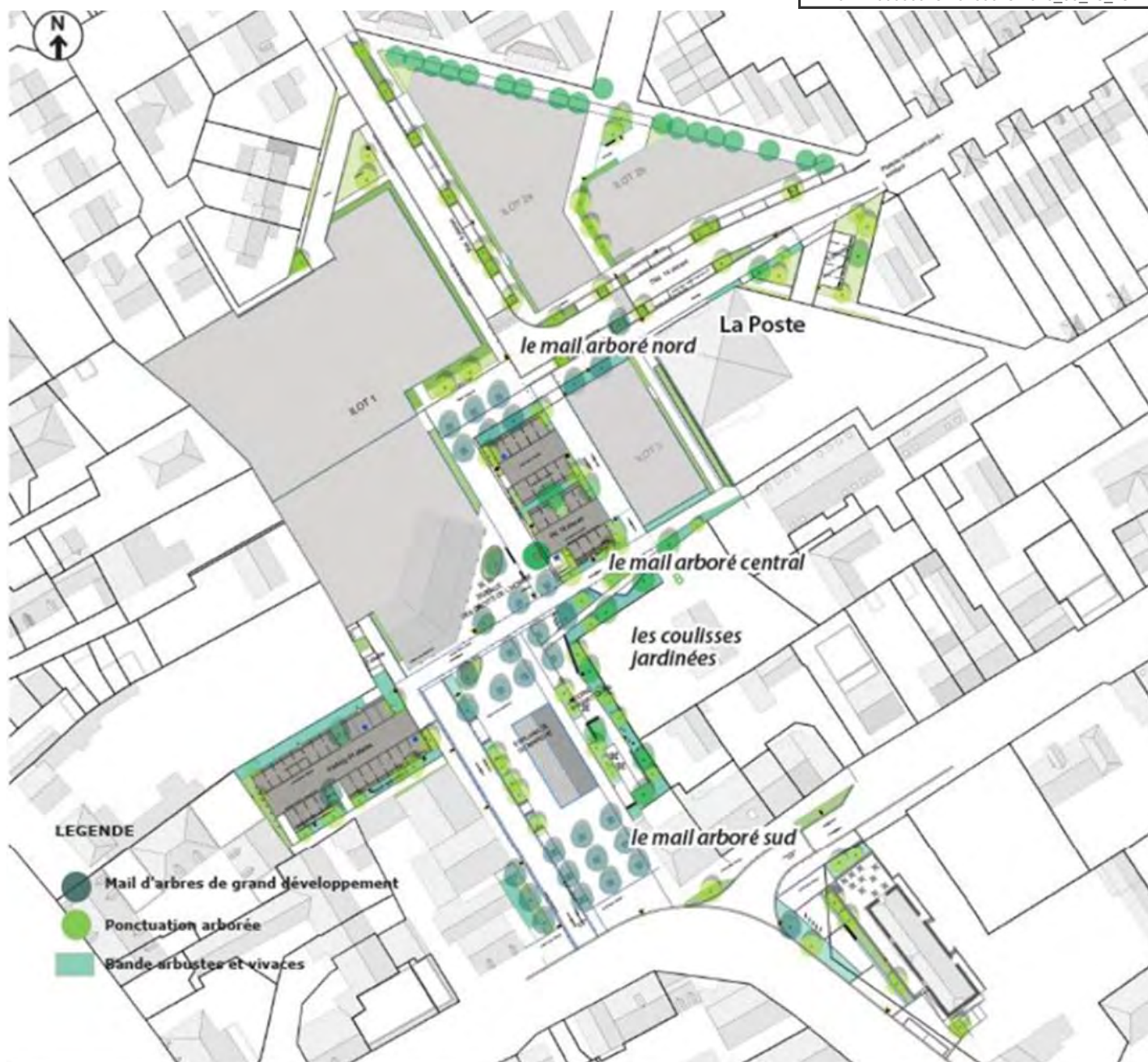
Enfin le tome 2 du rapport de présentation du PLU (p.15) mentionne la production de 70 logements sur le Cœur de Ville.

e) Renaturer le site

La commune de Genlis a également pour objectif de réaménager le cœur de Ville en phase avec les enjeux de développement durable.

En effet, la place est largement minéralisée et imperméable, offrant un paysage monotone et peu propice à sa fréquentation. Les quelques arbres d'alignement mis en place sont mono-essence et ne participent pas à créer un rythme paysager. Ils font aujourd'hui l'objet d'un diagnostic phytosanitaire dont les résultats permettront de préserver les sujets sains et de les intégrer dans la stratégie de recomposition des espaces verts. La mise en place d'une stratégie végétale émane de plusieurs volontés, à savoir contribuer à la lutte contre les effets du changement climatique dans un premier temps. La création d'espaces verts généreux permet de contrer l'effet îlot de chaleur urbain (Pigeon et al., 2008). En effet, en créant des îlots de fraîcheur urbains, la strate végétale capte une partie de la chaleur stockées en raison de la présence de bâti qui limite le renouvellement de l'air et l'albedo faible des voiries en matériaux foncés comme l'enrobé des voiries. Les espaces verts jouent donc avant tout un rôle écologique qui bénéficie directement aux usagers de la place.

Dans un second temps, l'objectif principal de la commune réside aussi, et surtout à recréer une qualité d'usage de la place. La composition paysagère tient un rôle central dans la création d'une qualité d'usage de la place. Dans cette perspective, les accès à la place grâce aux modes doux (cycles, piétons) sont privilégiés. La délimitation des espaces est pensée autour des matérialités, et notamment autour des espaces verts. D'autre part, ils offrent une surface de pleine terre permettant l'infiltration des eaux pluviales, ce qui a un double effet de réduire l'arrosage et les effets de l'imperméabilisation des sols. Sans ces espaces verts il ne serait pas possible d'envisager une gestion intégrée des eaux pluviales autrement que par la réalisation de bassins enterrés qui posent des sujétions techniques d'entretien. Concernant ce dernier point le tableau ci-après monte que le site existant connaît un taux d'imperméabilisation de 96%. Le projet ramène ce taux d'imperméabilisation à 70% sur l'ensemble du projet (emprise des bâtiments à construire incluse). Environ 120 arbres de haute tige seront plantés et les espaces de pleine terre augmente de 400 % environ, pour une surface de 2500 m² environ.



	Avant travaux	Après travaux
Surface (m²) totale d'emprise foncière du projet (1)	16820	
Surface (m²) d'emprises au sol des bâtiments (2)	1422	5945
Dont surface (m²) des toitures végétalisées ²	0	0
Surface (m²) des espaces extérieurs imperméabilisés (3)	14762	5850
Dont surface (m²) dont les rejets d'eau sont dirigés vers des zones d'infiltration	0	5850
Surface (m²) des espaces de pleine terre végétalisés (profondeur sol ≥ 1m)	636	2500
Taux d'imperméabilisation de la parcelle = surfaces imperméabilisées/surface d'emprise foncière du projet (1) <i>Surface imperméabilisée = emprise au sol des bâtiments (2) + surfaces extérieurs imperméables (3)</i>		
Avant travaux : 96%	Après travaux : 70%	



Plan de gestion des eaux pluviales par stockage et infiltration

f) Qualification des espaces publics et matériaux

La qualification des espaces publics comprend 2 grandes familles de traitement :

- Les espaces verts de pleine terre
- Les espaces minéralisés

Les espaces de pleine terre servent pour la plupart de stockage et de massifs infiltrants pour les eaux pluviales. Cela permet à la fois d'assurer l'arrosage gratuitement de ces espaces verts et à la fois de recharger les nappes phréatiques, notamment en hiver. Ce principe remet en visibilité également le cycle de l'eau dans la ville. Ce parti pris fort suit les principes de la gestion intégrées des eaux pluviales, à savoir leur infiltration au plus près de leur lieu de production. Ce principe nécessite un couplage avec les espaces verts. La carte ci-dessous montre en ce sens l'importance des jardins thématiques dans le rôle de régulation des eaux pluviales.

Les espaces minéralisés sont traités de façon différenciée en fonction de leur usage.

Les places de stationnements sont revêtues de pavés à joints infiltrants. Les pavés de la place actuelle sont en partie réutilisés soit en concassage pour faire de la grave naturelle pour la voie nouvelle soit en réutilisation sur les places à créer ou réhabiliter. Cette démarche s'inscrit dans une logique de recyclage et de limitation de recours à la ressource naturelle.

Les chaussées des parkings resteront en enrobés noir pour des questions de durabilité et d'entretien. Par contre les chaussées en prise avec l'esplanade du marché ou de la Place des Droits de l'Homme seront traitées en béton désactivé ou équivalent, dans des tons clairs se mariant avec les espaces piétons avoisinants. Les granulats utilisés seront issus de la région. Il s'agit ainsi de minimiser la place de l'automobile et des vitesses pour que les modes actifs soient prioritaires. Toutes les voies circulées dans les espaces à dominante piétonne seront traitées en zone 20 (ou zone de rencontre) et la voie nouvelle en zone 30. L'esplanade support de la Halle sera traitée en béton sablé ou équivalent. La Place des Droits de l'Homme et les cheminements piétons dans les jardins thématiques seront traités en sablé stabilisé.



Principe de requalification du parking Toussaint l'Ouverture



PLAN MASSE DU PROJET

4. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et la réglementation en vigueur

2.4.1- PLU

Le PLU de la Ville de Genlis a fait l'objet récente d'une révision générale. La version révisée a été arrêtée par délibération du conseil municipal en date du mercredi 3 avril 2024 afin d'être soumise à enquête publique qui s'est déroulée du 26/11/2024 au 27/12/2024. A l'issue de l'enquête, des remarques du Commissaire enquêteur et de la population, une version définitive a été stabilisée. Cette version définitive a été approuvée par délibération du conseil municipal de la ville de Genlis en date du 11 septembre 2025, et le document d'urbanisme révisé est devenu opposable le vendredi 3 octobre, à l'issue de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité. A ce jour le nouveau PLU est opposable. Celui-ci inscrit le périmètre du Cœur de Ville comme secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sens de l'article R. 151-8 du Code de l'Urbanisme. L'OAP Centre-Ville fixe les objectifs de développement de la zone autour des objectifs de circulation et déplacements multimodaux, de maintien du linéaire commercial de centre-ville et de conformer l'offre de logement à court terme, faisant ainsi de l'opération Cœur de Ville une priorité en termes d'évolution et de restructuration urbaine.



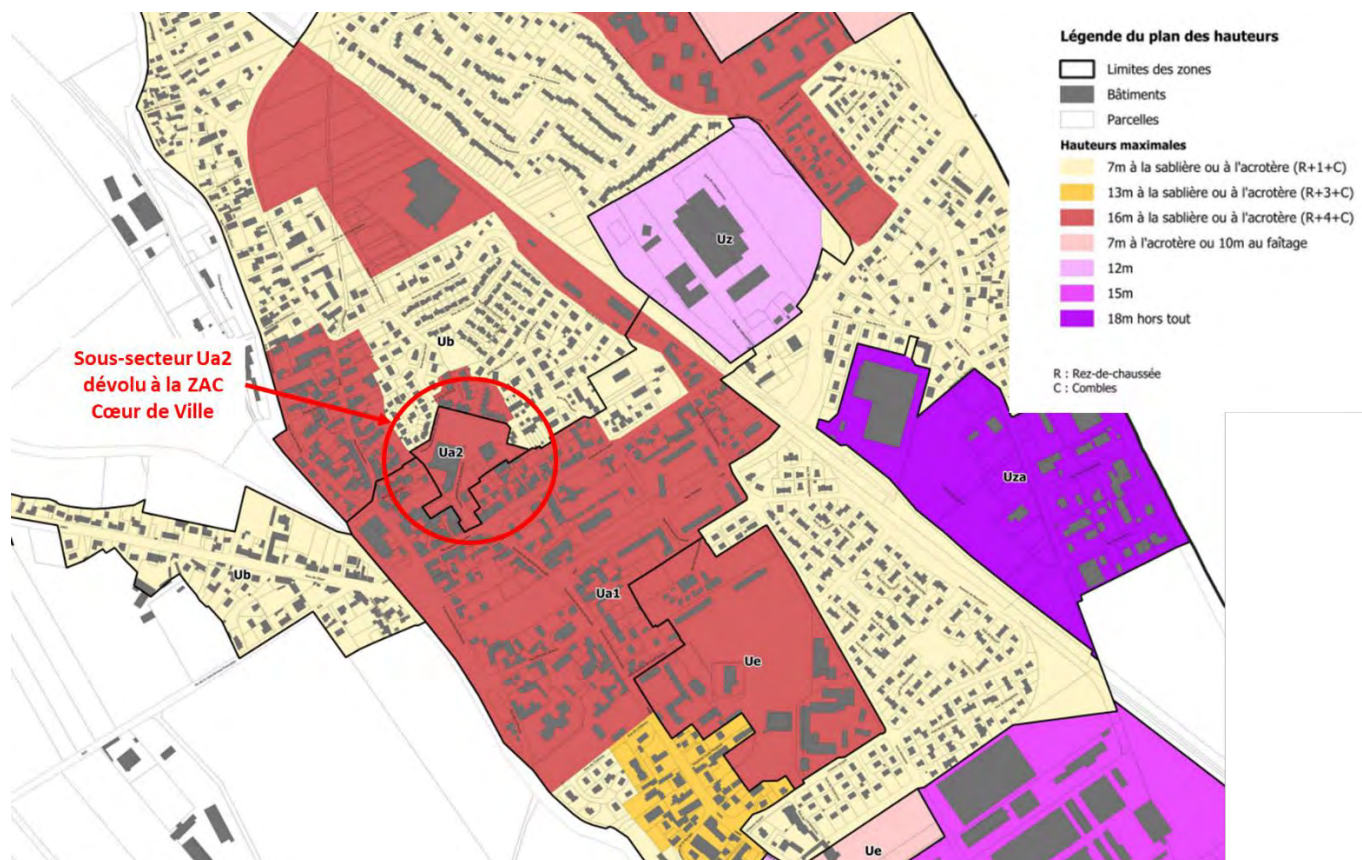


Zoom OAP sur ZAC Cœur de Ville

La mise au point du projet « Cœur de Ville » et la révision générale du PLU se sont déroulées en parallèle, permettant ainsi de prendre en compte dans cette révision les caractéristiques du projet « Cœur de Ville ». Le secteur est repéré dans le règlement du PLU comme la zone Ua2 dont les principes de volumétrie et d'implantation sont définies selon la règle D=H. En outre, les constructions projetées sur le Cœur de Ville devront respecter une distance à la limite séparative égale à la hauteur du bâti projeté. La hauteur maximale à la sablière ou à l'acrotère autorisée est de 16 m correspondant à un R+4 + combles. A ce jour, la faisabilité projetée des lots à bâtir respectent ces dispositions puisque les hauteurs de bâtiment varient de 6 m (R+1) à 13 m environ (R+3+C). Elles sont rappelées et confirmées dans le cadre de la rédaction du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales qui sera joint à la cession des lots à bâtir aux opérateurs économiques. Le projet n'utilise pas complètement la possibilité de réaliser des immeubles à R+4 et ce dans un souci de s'inscrire dans l'environnement proche.

Les ratios d'espaces végétalisés et de pleine terre sont quant à eux pleinement respectés, le PLU imposant 15% de pleine terre pour l'ensemble de la zone Ua2. Le projet présente aujourd'hui 23% d'espaces verts sur les espaces publics et 32% sur les lots privés, soit près de 4 400m² d'espaces verts pour le site dans son entièreté.

Les dispositions de stationnement pour les espaces privés imposent 1 place par logement en accession et 0,7 place par logement sénior a minima. Suite aux études de stationnement réalisées sur un périmètre élargi et au fort taux de motorisation des genlisiens, le projet propose 63 places de stationnement sur parcelles privées. Cette offre est complétée par 24 places de stationnement public de longue durée sur les rues Marcel Paul et Jean Moulin pour assurer une offre de stationnement confortable aux futurs résidents.



Extrait PLU en vigueur – Carte du plan des hauteurs

3.4.2- Risques

La commune de Genlis est couverte par le PPRNI de la Tille et de ses affluents, approuvé le 3 juillet 2020. Le périmètre de projet est en dehors des zones réglementées. Le secteur du projet n'est donc pas concerné par le règlement.

3.4.3 – Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)

En ce qui concerne le SCOT, nous développerons ici la compatibilité du projet avec les orientations générales et certains objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) actuellement en vigueur.

Rappelons que le projet prévoit entre 43 et 50 logements à l'hectare et répond d'emblée au seuil minimal de 33 logements par hectare imposé par le SCOT.

Partie 1 : Organiser la diversité et les équilibres des espaces du SCoT du Dijonnais pour le compte de son attractivité

- Orientation 1 : Affirmer une organisation urbaine polycentrique qui connecte les espaces métropolitains, périurbains et ruraux

Objectif 1.5 : Maintenir une vie locale dynamique par des centralités de proximité actives

Le projet s'inscrit bien dans cette dynamique. De par son positionnement en cœur de ville, un des grands objectifs du projet est de pouvoir assurer la pérennité des commerces actuels, fragilisés par le départ de la surface alimentaire. Au travers du projet sur les espaces publics il s'agit de retrouver un lieu de convivialité, de rencontre et d'attractivité par le marché hebdomadaire entre autres.

A noter que le projet répond également à l'objectif 2 de cette même orientation et qui vise une croissance démographique de 0,7% par an se traduisant par la production de 404 logements à horizon 2033.

- **Orientation 2 :** *Protéger, gérer et valoriser les ressources environnementales pour une plus grande durabilité du territoire*

Objectif 4 : Préserver le maintien de la nature ordinaire et développer la nature en ville

Objectif 5 : Assurer la disponibilité de la ressource en eau sur le long terme

Au travers de la désimperméabilisation et de l'infiltration des eaux pluviales au plus près de leur lieu de recueillement, le projet défend la recharge des eaux souterraines. Par ailleurs, le projet prévoit la renaturation de ce site aujourd'hui imperméabilisé à près de 96%. Ces plantations doivent agir comme un climatiseur urbain et offrir un confort d'été pour ses usagers.

- **Orientation 3 :** *Préserver et valoriser les espaces agricoles par la maîtrise des consommations foncières*

Le fait d'intervenir sur une friche urbaine permet d'emblée de maîtriser la consommation foncière, répondant au principe de « refaire la ville sur la ville », sans pénaliser les terres arables.

Partie 2 : Faire du cadre de vie un atout capital de l'attractivité du territoire

- **Orientation 1 :** *Faciliter le déploiement des mobilités pour une réduction des déplacements contraints et une meilleure qualité de l'air*

Le projet prend en compte les mobilités douces en redonnant la priorité aux piétons et au cycles. Ce dernier se situe à proximité de la Gare de Genlis et permet une facilité d'accès par les modes actifs. La Gare se situe à 5 minutes à pied du Cœur de Ville (calcul Géoportail) rendant l'offre en logement très attractive pour des ménages qui travailleraient sur Dijon par exemple.

- **Orientation 2 :** *Fournir une liberté de choix par une offre de logements adaptée aux exigences des ménages dans le cadre de leur parcours résidentiel*

Objectif 2 Diversifier l'offre de logements pour le compte de la mixité générationnelle et sociale

Objectif 3.1 Intensifier la capacité d'accueil au sein de l'enveloppe urbaine existante

Objectif 3.3 Favoriser l'articulation entre développement et desserte en transports collectifs

Genlis développe majoritairement de la maison individuelle. Le vieillissement de la population suscite l'intérêt de certains seniors de la commune de pouvoir disposer d'une alternative à leur maison (difficulté d'entretien, personnes seules, logement trop grand et énergivore, éloignement des services, ...etc.). Il est donc prévu 20 logements adaptés seniors dans l'opération. Par ailleurs les autres logements seront majoritairement constitués de T2/T3 et ce afin de donner un premier parcours résidentiel aux jeunes ménages. Les logements seront en accession libre, le logement social étant très bien représenté à Genlis avec un taux supérieur à 25 %.

Le choix du collectif pour le développement du logement répond également à l'enjeu d'intensité urbaine. Le secteur, proche de la Gare et quasiment au pied des commerces et services de proximité de Genlis, permet une attractivité certaine. C'est la ville des 5 minutes à pied. Compte-tenu des enjeux actuels il serait contreproductif de minimiser l'offre en logement autrement que pour des questions d'insertion urbaine.

- *Orientation 3 : Assurer une pluralité d'équipements et de services pour donner des alternatives aux populations*

Objectif 1 Développer un maillage de services et d'équipements au plus près des populations

Objectif 2.1 Faire des centralités des lieux de déambulation

Objectif 2.3 Faire jouer au commerce de centre son rôle de catalyseur de lieux de vie

La réalisation d'une halle permet un service de marché hebdomadaire qui profitera aux habitants mais également aux commerçants déjà en place. Le projet de jardins au droit de la halle se veut un lieu de déambulation et un espace de fraîcheur, dans un cadre renaturé.

L'apport de nouveaux habitants permettra en outre de conforter les commerces existants tout en renforçant l'usage des espaces publics.

- *Orientation 5 : Anticiper les risques pour assurer un cadre de vie tranquille aux populations*

Objectif 2 Réduire l'exposition aux nuisances et pollutions

Le projet veut rompre avec le tout voiture qui a prévalu jusqu'à aujourd'hui. Il s'inscrit bien dans une volonté de diminuer la pollution liée à la circulation automobiles et cherchant à réduire drastiquement les vitesses.

Le projet répond donc à de très nombreux objectifs et orientations générales du SCOT.

3.4.4 – Dossier Loi sur l'Eau

Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été déposé en Août 2025. Son instruction est achevée et par courrier en date du 17 septembre 2025, Le Préfet de la Côte d'Or et la Direction Départementale des Territoires ont émis un avis favorable sur le dossier présenté. Le courrier est joint en annexe du présent dossier.

3.4.5 – Archéologie

Par courrier en date du 02 septembre 2025 la SPLAAD a interrogé la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) pour savoir si le projet était susceptible d'affecter de potentiels vestiges archéologiques et/ou faire l'objet d'un diagnostic archéologique. Par courrier en date du 16 octobre 2025, la DRAC a renoncé à prescrire un diagnostic archéologique sur l'opération Cœur de Ville.

3.4.5 – Monuments historiques

Le projet ne se situe dans aucun périmètre de protection d'un monument historique

3.4.6 – Evaluation environnementale

Un examen au cas par cas du projet a été réalisé par la DREAL suite au dépôt d'un dossier par la SPLAAD. Le projet a été exonéré d'évaluation environnementale. Le dossier de demande et la décision de l'examen au cas par cas figure en annexe.

5. Le foncier et les acquisitions nécessaires au projet

Pour comprendre les besoins en foncier du projet et des choix opérés tout au long des études il convient de revenir à la genèse des orientations du projet. Ces orientations découlent des fiches actions qui ont été élaborées dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » sur la base du diagnostic urbain évoqué plus haut.

La figure ci-dessous montre que le principe de place avant et quartier résidentiel a été un leitmotiv dans la conception du projet.

Action 01

Un nouveau lieu de vie en cœur de ville

Quelles conséquences:

- Créer de nouveaux usages et une nouvelle fréquentation du cœur de ville,
- Requalifier l'image du cœur de ville,
- Structurer la continuité commerciale et le parcours marchand du cœur de ville,
- Développer une nouvelle offre en logements adaptée aux besoins,
- Faciliter le renouvellement et l'accueil de professionnels de santé,
- Végétaliser la Ville,
- Rendre le cœur de ville accessible pour tous les modes de déplacements,
- Créer un lieu de rencontre et de convivialité.



Dates clés:

2023 : études préalables, finalisation du programme global, montage procédure opérationnelle, consultation maîtrise oeuvre urbaine

2024 : conception maîtrise d'oeuvre

2025/2030 : travaux

Une esquisse plus avancée a été réalisée à l'issue de la validation de la fiche action ci-dessus par le cabinet Urbicand et illustrée ci-dessous. Il apparaît que le périmètre de projet envisagé par les urbanistes était plus large que celui retenu dans le périmètre de la ZAC actuelle.

Ce périmètre supposait l'acquisition et la démolition des propriétés bâties privées suivantes :

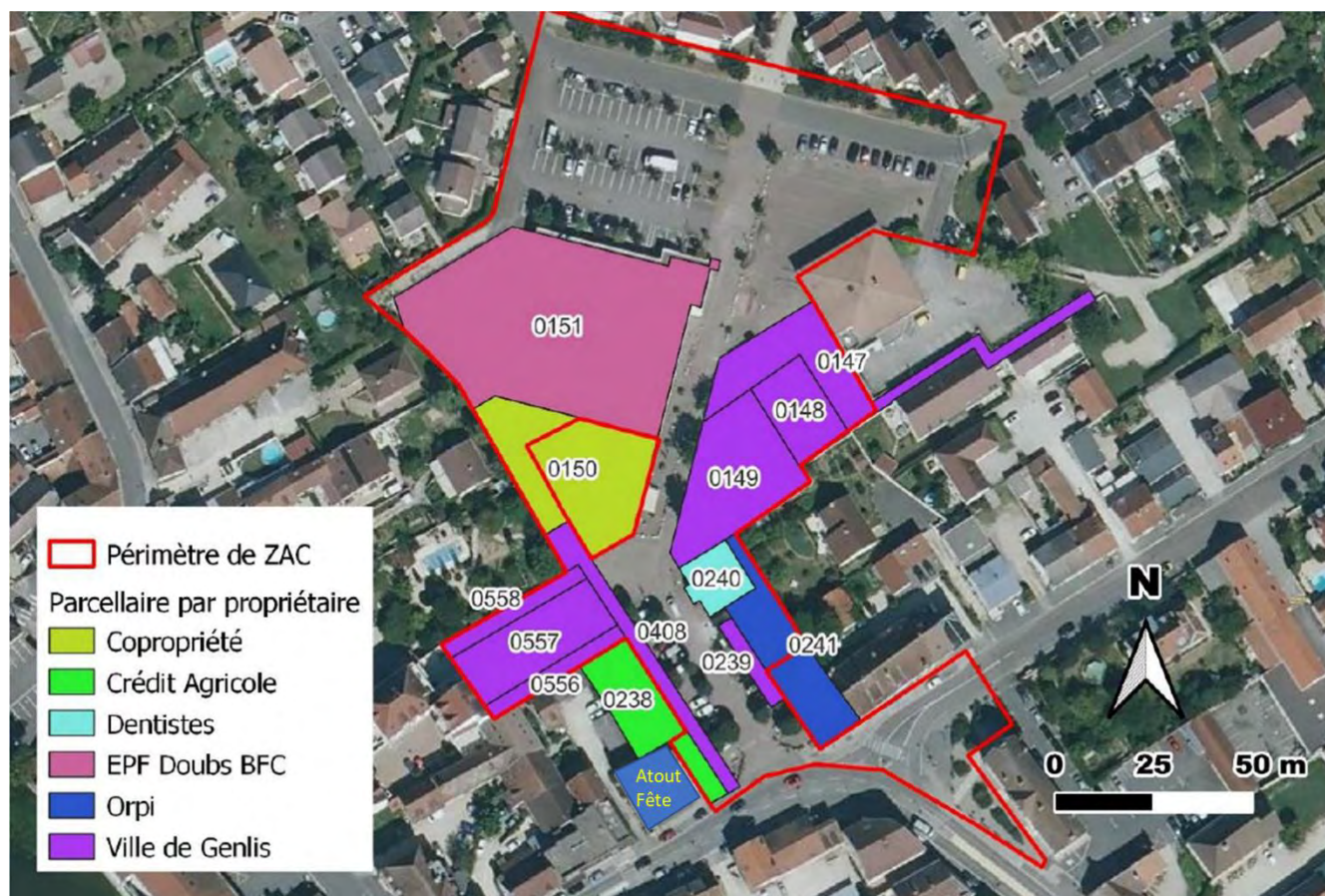
- o L'ancien supermarché désaffecté
- o L'immeuble en copropriété des Meix Fleuris
- o Le magasin Atout Fête et les logements attenants
- o Quelques garages au droit du parking Toussaint l'Ouverture
- o Le cabinet dentaire
- o Le bâtiment de la Poste
- o Le bâtiment hébergeant actuellement le Crédit Agricole

Le périmètre de la ZAC Cœur de Ville, tel que retenu apparaît en bleu tireté au plan ci-dessous.



Un périmètre d'opération réduit au maximum pour éviter un nombre important d'acquisitions foncières

Ainsi, avec la mise au point du projet un certain nombre d'acquisitions ont été rejetées pour ne pas affecter de manière trop importante les propriétés privées et le périmètre opérationnel a été fortement réduit.



Les acquisitions de la Poste, de la partie bâtie de la copropriété des Meix fleuris, du bâtiment du Crédit Agricole, des garages à l'arrière du Crédit agricole et du magasin Atout Fête ont été abandonnées.

A ce jour, des accords amiables ont pu être trouvés. Tout d'abord le supermarché Colruyt a été cédé à l'EPF Doubs BFC, qui intervient en portage du foncier pour le compte de la ville de Genlis.

Un compromis de vente a été signé entre l'EPF et le propriétaire du bâtiment hébergeant un cabinet dentaire, les dentistes déménageant dans un nouveau local en cours de construction.

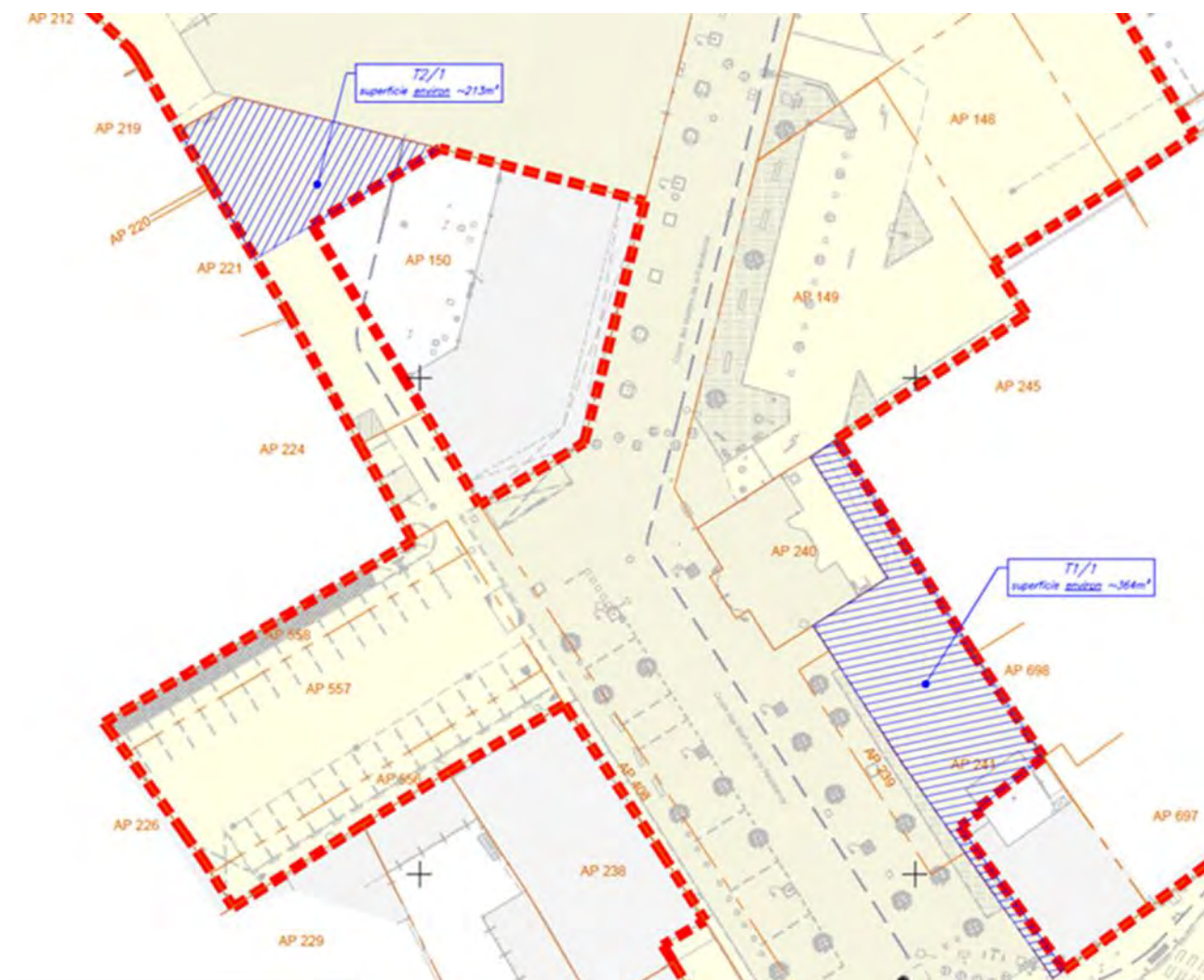
Le Crédit Agricole a donné son accord pour céder une langue de terrain entre le pignon sud de son bâtiment et la RD 905.

Il reste donc à ce jour à acquérir une partie des terrains libres de la parcelle AP 241 dont le bâti est propriété d'une SCI hébergeant l'agence immobilière ORPI et SUP Interim, ainsi qu'une partie des espaces commun extérieur de la copropriété des Meix Fleuris. Ces acquisitions représentent peu de surface mais sont indispensables au bon fonctionnement du projet dont le périmètre a été réduit significativement pour ménager les propriétés privées.

Des accords amiables n'ont pu être trouvés sur ces propriétés apparaissant en bleu au plan ci-dessous. Pour cette raison il a été décidé de solliciter une déclaration d'utilité publique du projet et de soumettre à enquête parcellaire ces propriétés, qui représente moins de 5% de la surface du projet :

AP 241 – Terrier 1/1 – SCI ROVARIM : Acquisition d'une partie des espaces libres de la parcelle

AP 150 – Terriers 2/1– Syndicat des copropriétaires du centre commercial Les Meix Fleuris : Acquisition d'une partie des espaces communs (cour).



AP 241 – Terrier 1/1 – SCI ROVARIM

La partie de la parcelle AP 241 nécessaire au projet se présente actuellement sous la forme d'une aire stabilisée qui est à usage de parking pour les clients et employés de l'agence immobilière ORPI et de l'agence de travail par intérim Sup Intérim. Elle est accessible par le parking de la Place des Martyrs de la Résistance. Une frange entre le pignon ouest du bâti et l'espace public est également concernée. L'emprise représente une surface approximative de 400 m².

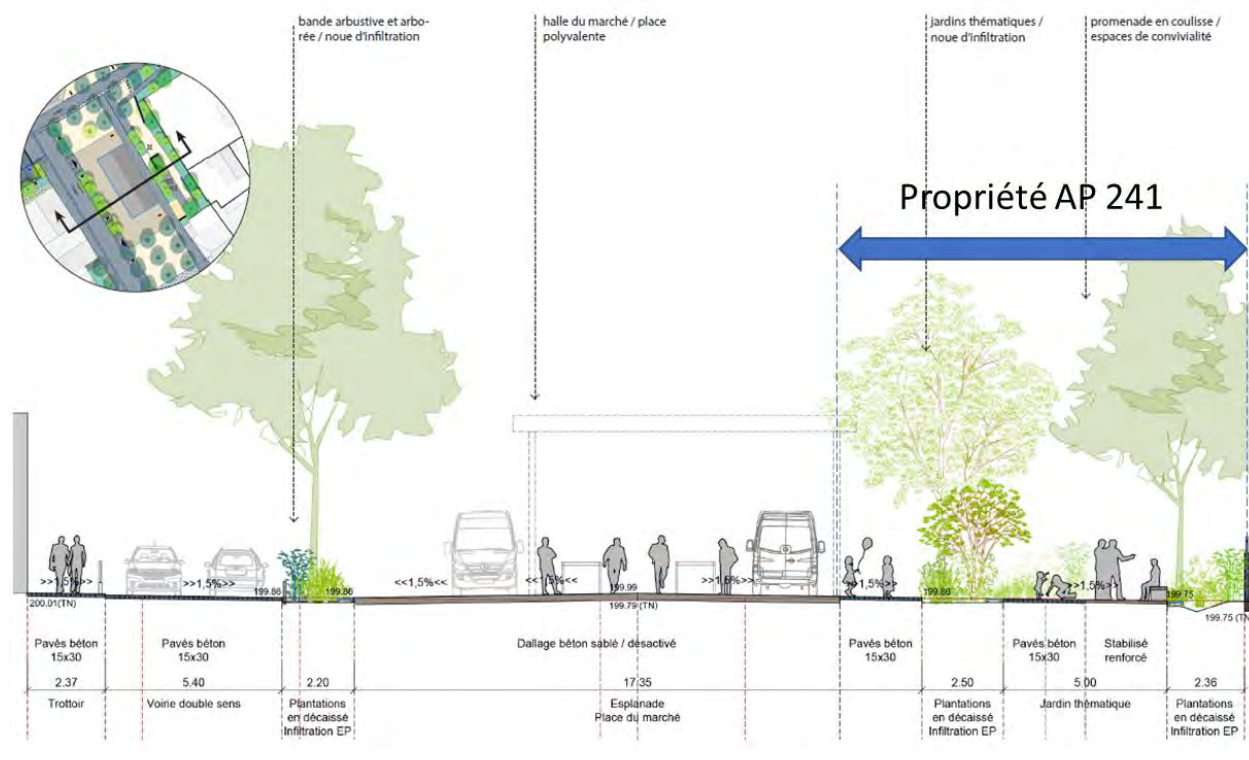
Les illustrations ci-dessous montrent l'impact de ce foncier sur le projet. Ne pas acquérir cette parcelle remettrait en cause la création d'une halle pour le marché hebdomadaire et les événements divers d'animation du centre-ville. Cela supprimerait également les jardins thématiques qui accompagnent la place et qui se veulent des lieux de convivialité et de fraîcheur, la désimperméabilisation et la renaturation du site étant des enjeux cruciaux du projet. Rappelons aussi

que ces jardins thématiques, de par leur surface de pleine terre gère une grande partie des eaux pluviales de la place avant par infiltration. Les supprimer reviendrait à revoir le principe d'infiltration, élément primordiale de l'approche environnementale du projet.

A première vue il semblerait possible de déplacer légèrement la Halle, mais ce déplacement nécessiterait 2 à 3 m pour éviter que les fondations n'impactent la parcelle AP 241. Or, cela remettrait en cause l'espace de circulation des véhicules des exposants du marchés nécessaire au bon fonctionnement de ce dernier comme l'illustre la coupe ci-dessous. Par ailleurs, il ne serait plus possible de prévoir de cheminement piéton tout autour de la Halle ce qui fonctionnellement n'est pas entendable. On remarquera que la voirie en double sens desservant l'esplanade du marché et les stationnements publics est déjà réduite au maximum (5,40 m). Les espaces de plantations sont enfin indispensables à l'infiltration des eaux pluviales de l'esplanade. Enfin, en conservant ce parking de la parcelle AP 241 il serait nécessaire de prévoir depuis la voie nouvelle un connexion circulaire pour le desservir, ce qui couperait la place piétonne en deux et ferait perdre au projet son sens d'espace unitaire.

Le cours des Martyrs de la Résistance étant déjà relativement étroit, les espaces libres de la parcelle AP 241 représente donc un enjeu de dilatation de l'espace public afin que les qualités fonctionnelles, paysagères, urbaines et d'usage soient assurées.

Au paragraphe précédent nous avons vu qu'une esquisse avait été réalisé par le cabinet Urbicand à la suite du diagnostic urbain qui a posé les fondamentaux du projet. La Halle était positionnée plus au Nord mais elle nécessitait l'acquisition de la totalité de la copropriété du centre commercial des Meix Fleuris. Par ailleurs elle n'était pas visible depuis la RD 905, qui concentre la majorité des flux passant de la commune. Pour que le marché puisse rayonner et être en capacité de capter les flux de la RD 905 (donc de clients autres que genlisien), il est nécessaire d'envisager le positionnement de la Halle en visibilité de ce flux. Il s'agit bien là d'une donnée d'entrée visant à renforcer l'attractivité du centre-ville et la pérennisation des commerces et services existants. La reprise des espaces publics participera également à l'embellissement et la renaturation du centre-ville. Enfin la place était reléguée dans la partie résidentielle où le risque de nuisances est accru, étant dit que la halle n'accueillera pas seulement le marché hebdomadaire mais également des manifestations culturelles ou autres évènements devant développer la convivialité du lieu et promouvoir le vivre ensemble.

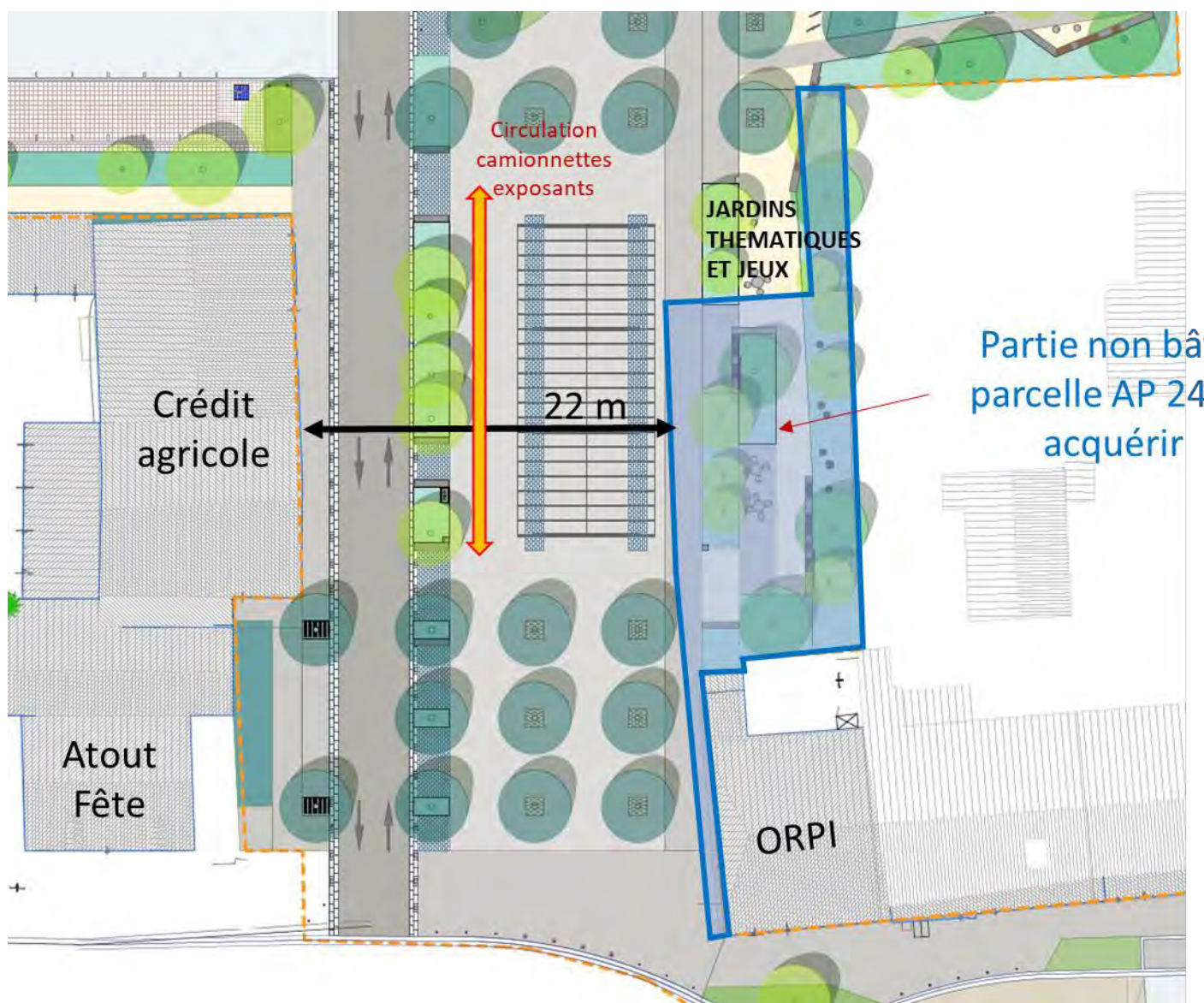


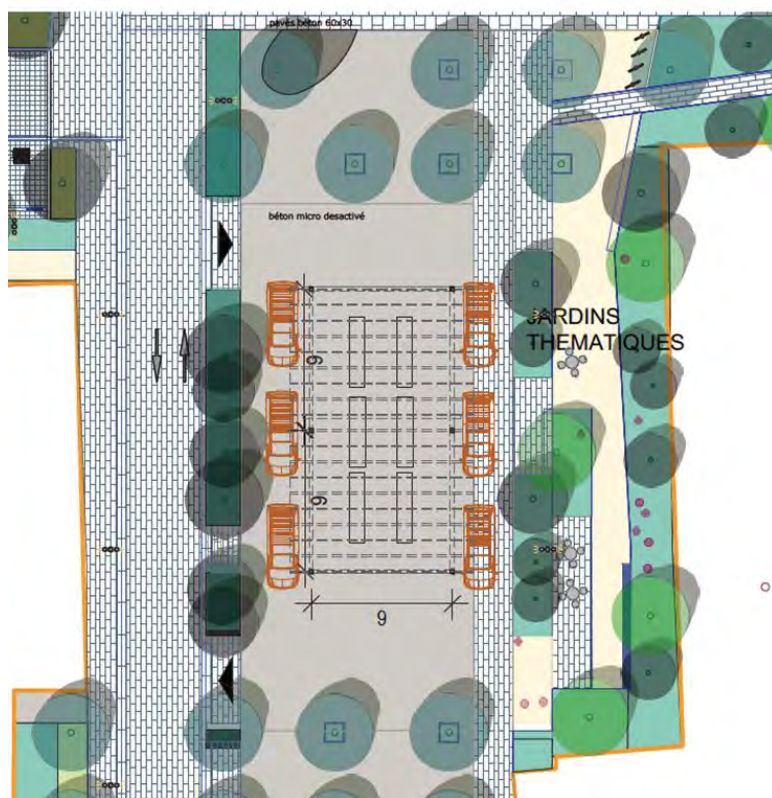
L'espace entre le crédit Agricole et la limite de la parcelle AP 241 est de l'ordre de 22 m, ce qui est relativement étroit et ne permettrait de tout manière pas le positionnement de la Halle à cet endroit stratégique même en abandonnant les jardins thématiques.

Au vu du fonctionnement d'un marché il n'est pas possible de prévoir un fonctionnement normal avec aussi peu de largeur.

Une alternative aurait été de décaler le projet sur le Crédit Agricole et le magasin Atout Fête pour épargner la parcelle AP 241, mais cela nécessitait l'acquisition de deux propriétés bâties. Par ailleurs le magasin Atout Fête est en vente et est idéalement situé pour retrouver un nouveau commerce au droit de la Halle. Il s'agissait donc de le conserver pour permettre cette évolution et le maintien du linéaire commercial existant le long de la RD 905.

Enfin, le projet mise sur l'apaisement des circulations automobiles au profit des modes doux. Le maintien du parking de la parcelle AP 241 nécessiterait alors de prendre en compte son accessibilité, ce qui supposerait alors une traversée de la place qui se retrouverait coupée en deux.





Il est nécessaire de pouvoir circuler au pourtour de la Halle pour les exposants et de se stationner

Le principal inconvénient pour le propriétaire de ce terrain est la perte de stationnement privatif. Ce stationnement n'est toutefois pas réglementé ni pourvu d'un contrôle d'accès. Dans les faits n'importe qui peut donc y stationner même s'il n'est pas client de l'agence. Le projet conserve 96 places gratuites à proximité. L'avenue de la Gare est également pourvue en stationnement publics gratuits de chaque côté de la chaussée. La ville de Genlis a décidé d'augmenter de 25 places la capacité de stationnement avenue de la Gare et l'étude de stationnement montre que les 68 places publiques gratuites ne sont utilisées qu'à hauteur de 41% en occupation maximale, ce qui laisse une réserve disponible exploitable à proximité immédiate de l'agence. Hors périmètre de ZAC le centre-ville est également pourvu de 86 stationnements en zone bleue (courte durée) visant à faciliter les rotations pour les commerçants (99 places – 13 places en zone bleue sur le Cour des Martyrs de la Résistance). L'étude de stationnement montre que l'occupation maximale est de 65%, permettant ainsi des réserves de stationnement.

Le projet prend donc bien en compte les problématiques de stationnement pour les actifs et les usagers des commerces et services, étant dit que la disparition du supermarché a considérablement réduit les besoins. D'autres places en zone bleue pourraient voir le jour afin d'améliorer si besoin les rotations et faciliter l'accès aux commerces et services. En effet, environ 25% des places sont occupés par un usage résidentiel quand bien même les résidents disposent de places ad hoc sur parcelle ou en ouvrage. Le fait de réglementer via des zones bleues incite alors ces usagers à utiliser leur parking privatif et libère des places sur le domaine public.



Points Clés

Le secteur de zone bleue 1h30 qui a été enquêté représente 99 places de stationnement. L'occupation maximale de la zone bleue a été de 65% avec une occupation moyenne de 45%.

La grande majorité des usagers (77%) stationnent moins de deux heures, même si des usagers de plus longue durée sont quand même présents sur cet espace (42% de la consommation des places par des stationnements plus longs).

La rotation du secteur est importante (5.9 en occupation maximale), mais pourrait encore être améliorée.



Points Clés

Le taux d'occupation maximale est faible : 41% de l'ensemble de l'offre situé Avenue de la Gare. L'occupation moyenne est de 30%.

Le taux de rotation est faible : 1.3 et correspond à une absence de réglementation du stationnement.

52% des usagers stationnent pour de la courte durée (moins de 2 heures) et consomment 19% de l'offre. Les usages en stationnement de très longue durée (présent à 7h et à 20h et toute la journée) représentent 29% des usagers et consomment 50% de l'offre de stationnement.

Il est également à noter que 12 usagers se sont stationnés de manière illicite sur ce secteur (sur trottoir).

AP 150 – Terriers 2/1 et 2/2 – Syndicat des copropriétaires du centre commercial Les Meix Fleuris

Le foncier nécessaire au projet représente la cour arrière de l'immeuble en copropriété Les Meix Fleuris.

Cet immeuble est constitué de 4 cellules commerciales donnant sur la place dont une vacante (Caisse d'Epargne). Il comporte à l'étage un logement et une cellule à usage de bureaux dont l'accès se fait depuis le pignon Ouest. Le foncier à acquérir constitue un espace commun à la copropriété et appartient au Syndicat des copropriétaires du centre commercial Les Meix Fleuris. Il se présente comme une aire en stabilisée permettant les livraisons et le stationnement des employés. Il n'est pas ouvert au public. Il comprend également un poste de transformation public appartenant à ENEDIS et qui fait l'objet d'une convention de servitude au profit du concessionnaire.

Le foncier à acquérir (213 m² environ) comprend la partie au nord de la cour qu'il est nécessaire d'intégrer à l'ilot 1 de la ZAC destiné à recevoir 3 bâtiments de logements dont 20 logements seniors.

Les logements de l'ilot 1 ne sont pas disposés au hasard mais suivent des objectifs urbains. Le bâtiment 1c est implanté en limite de voie en vis-à-vis d'un autre immeuble à construire et ce afin d'affirmer une urbanité de centre-ville. Les bâtiments 1a et 1b sont implantés en parallèle mais en décalage des maisons individuelles environnantes pour éviter les vues plongeantes sur les pavillons et limiter les vis-à-vis. Ce recul permet alors de déployer les stationnements nécessaires aux logements (1 place par

logements et 0,7 place pour les logements seniors). Une partie des stationnements peut être implantée en RDC d'immeuble mais pas la totalité. A noter que la nappe souterraine est peu profonde et les stationnements en sous-sol sont donc proscrits. Par ailleurs, comme pour l'espace public, il est demandé à chaque ilot de gérer ses eaux de ruissèlement en totalité sur parcelle. Le principe de gestion intégrée des eaux pluviales est fortement encouragé par le cahier des prescriptions du cahier des charges de cession des terrains. Ce principe repose le déploiement d'une surface d'espaces verts suffisante pour permettre cette infiltration et influant donc sur la taille critique du lot.

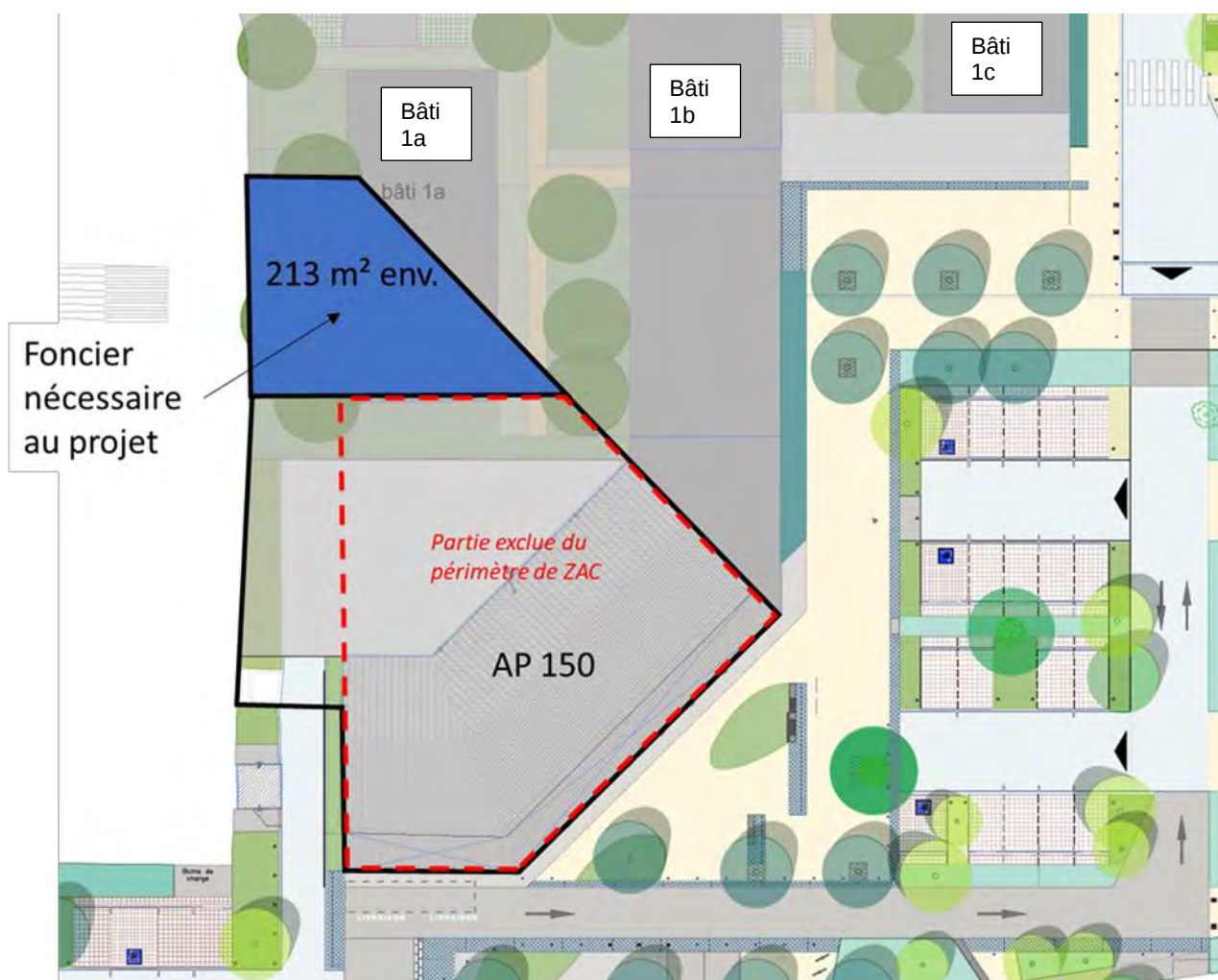
Le bâtiment 1b s'adosse au pignon aveugle de la copropriété comme le faisait l'ancien supermarché. Il vient structurer l'espace public et la placette.

Le foncier de la parcelle AP 150 impacte quasiment tout le bâtiment 1a.



Impact de la parcelle AP 150 sur l'îlot 1 composé de 3 bâtiments

Le plan ci-dessous montre l'impact du foncier à acquérir sur le projet.



Le foncier à prendre sur la parcelle AP 150 a par ailleurs été fortement réduit suite aux discussions avec les copropriétaires. Initialement, pour les besoins du projet il était envisagé la réalisation d'une voie publique en sens unique à l'arrière de la copropriété. Le plan ci-dessous illustre ce propos. Le refus des copropriétaires a été pris en compte par la Ville de Genlis et le projet a été modifié avec une autre alternative pour le découpage de l'ilot 1.

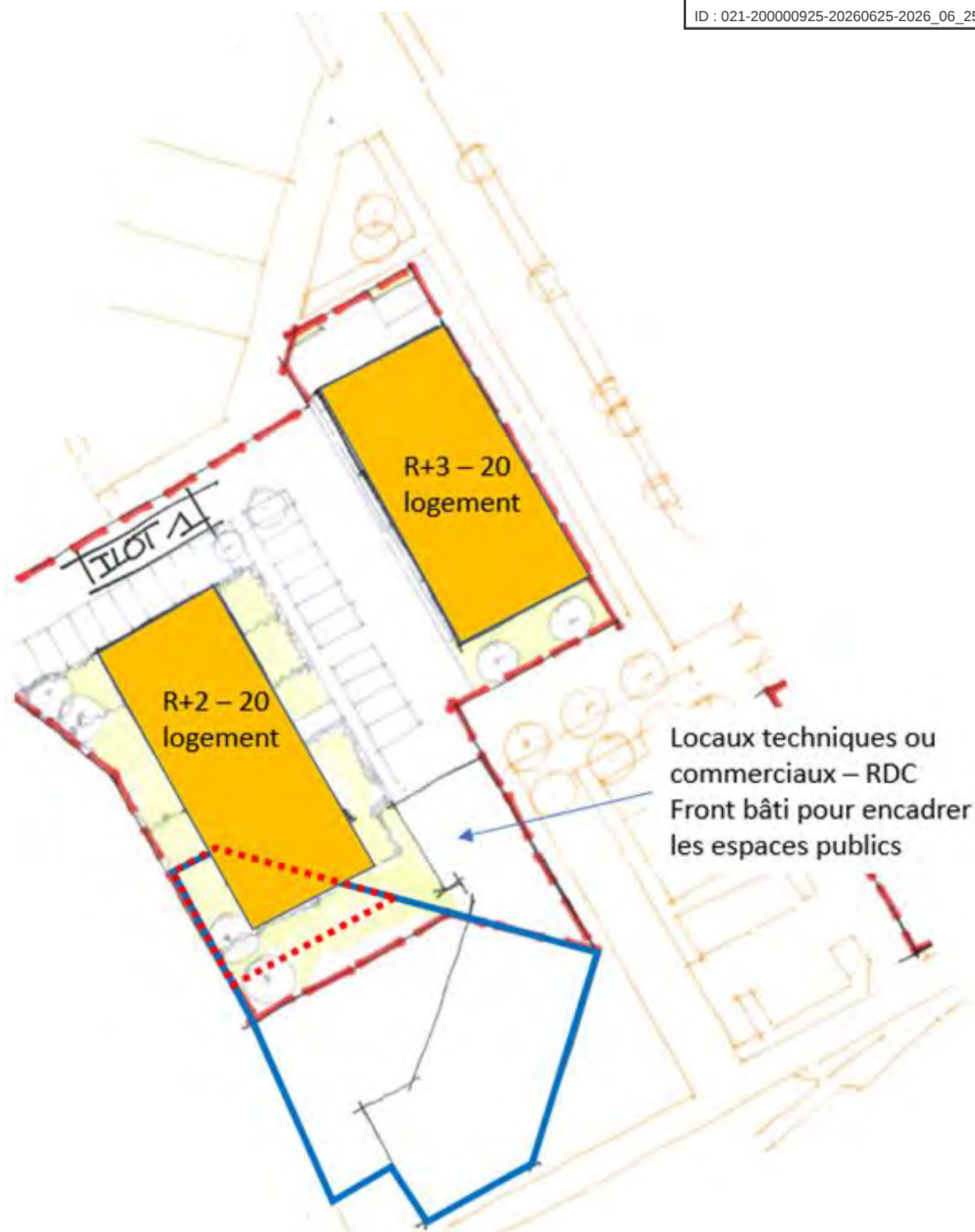


Projet initial abandonné : Une voie publique passait sur la copropriété

Néanmoins une partie du terrain reste nécessaire au bon fonctionnement de l'îlot 1. Ce dernier subit plusieurs contraintes et notamment celles relatives au stationnement et à l'infiltration des eaux pluviales. Le PLU prévoit une place de stationnement par logement et 0,7 place lorsqu'il s'agit de logement sénior. Or, la nappe souterraine est proche sur cette partie du territoire, rendant techniquement non viable la réalisation de stationnement en sous-sol. Il est donc nécessaire de prévoir du stationnement en RDC des immeubles ou en surface. L'îlot 1 mixe ces deux techniques.

Une alternative a été étudiée en posant comme hypothèses de ne prévoir que 2 bâtiments au lieu des 3 prévus et ce pour étudier une emprise au sol bâtie moins impactante. Cette alternative repose sur la composition avec 3 bâtiments (front de rue à respecter).

Là encore la parcelle AP 150 impacte de manière significative les logements.



Alternative : 2 bâtiments de logements au lieu de 3 – L'emprise de la parcelle AP 150 reste très impactante pour le projet

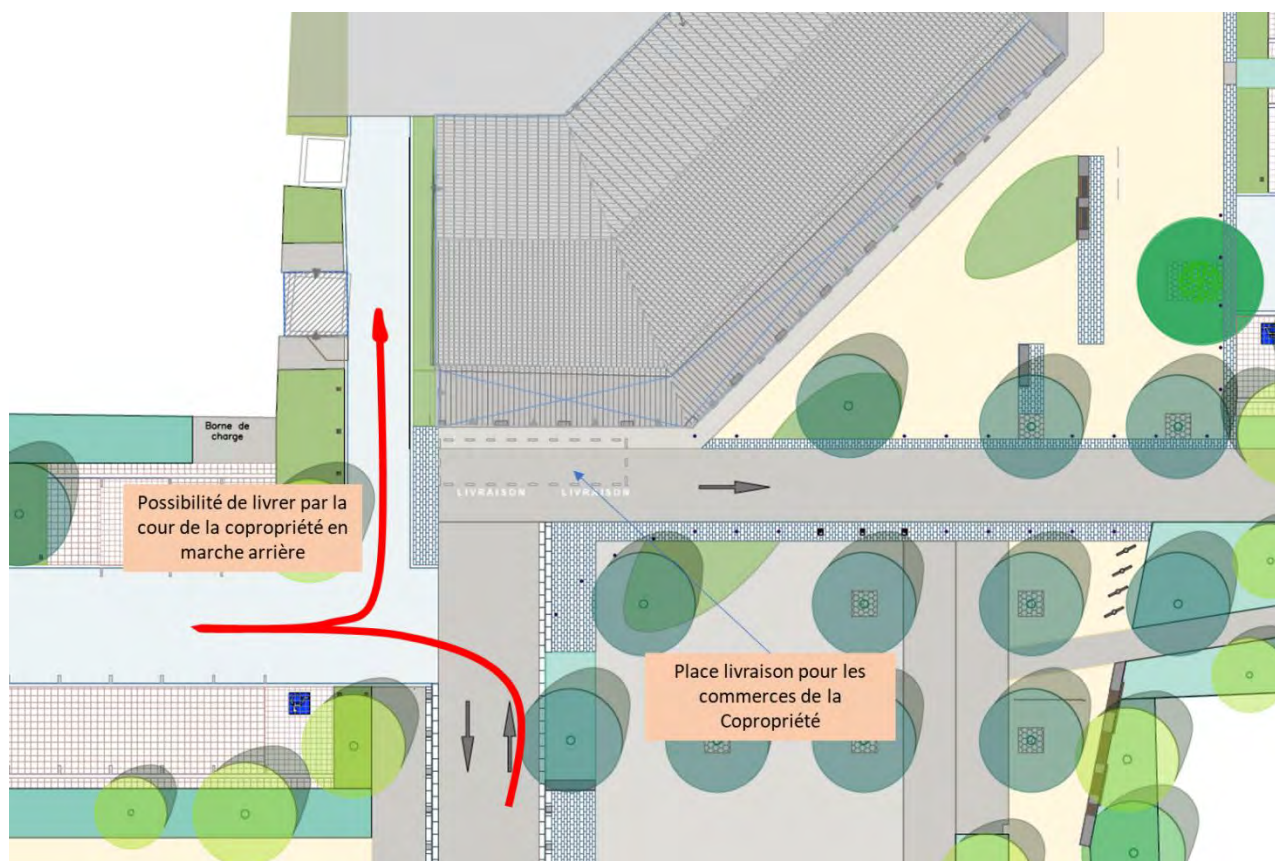
Une autre alternative serait également d'augmenter les hauteurs des bâtiments. En effet le PLU autorise une hauteur maximale de 16 m correspondant à un immeuble en R+4+comble.

Or, le principe d'insertion du projet est de ménager une transition avec le tissu pavillonnaire existant. Edifier un ou des R+4 remettrait totalement en compte ce principe.

La proposition du projet est équilibrée et permet une juste insertion du projet tout en permettant un nombre suffisant de logements qui tireront partis de la situation du projet à cinq minutes de la gare et de toutes les aménités d'un centre-ville.

Le principal inconvénient pour la copropriété est la perte d'espace à l'arrière du bâtiment.

Cet espace sert de stationnement au commerçant et au logement en R+1. Seul le restaurant dispose d'un accès directement dans la cour ainsi que le logement en R+1. Or, l'espace restant est suffisant pour assurer les éventuelles livraisons ou accès techniques au bâtiment. La livraison dans la cour devra se faire en marche arrière par une manœuvre possible sur l'espace public (voir schéma ci-dessous). En outre, la place de livraison existante aujourd'hui est reconduite dans le projet sensiblement à son emplacement actuel afin de prendre en compte les besoins des commerçants. L'espace restant permet également d'envisager une dizaine de stationnements privatifs selon la faisabilité ci-dessous. Par ailleurs le projet prévoit 19 places gratuites en face des commerces et services de la copropriété ainsi qu'un parking d'appoint de 20 places.



Prise en compte des besoins des commerçants par la formalisation d'une place de livraison



Faisabilité montrant la possibilité sur le foncier restant de réaliser environ 10 places de stationnements.

6. Synthèse des impacts du projet au regard de l'environnement et mesures compensatoires

Un examen au cas par cas du projet a été réalisé par la DREAL suite au dépôt d'un dossier par la SPLAAD.

Le projet a été exonéré d'évaluation environnementale. Le dossier de demande et la décision de l'examen au cas par cas figure en annexe du dossier. Le lecteur pourra également s'y référer pour mesurer les déclarations relatives au projet qui ne serait pas traitées dans ce paragraphe.

Impacts positifs

Une renaturation du cœur de ville :

Le projet permet d'envisager 26% de désimperméabilisation par rapport à la situation actuelle et de profiter de la végétalisation des espaces pour déconnecter les eaux pluviales du réseau et permettre leur infiltration. Cette mesure permet de préserver la ressource en eau souterraine et de profiter des apports pluviométriques pour arroser les plantations tout en leur assurant un bon développement.

Cette renaturation mise sur la notion d'ilot de fraîcheur en été et de climatiseur naturel et redonne 4 fois plus d'espaces de pleine terre que la situation actuelle. La plantation généreuse d'arbres de haute tige permet cette fonction de canopée végétale qui rendra l'espace praticable même en cas de fortes chaleurs.

Minimiser l'impact de la voiture :

L'opération permet de limiter le tout voiture en redonnant aux modes actifs toute leur place. Il s'agit d'encourager les modes actifs et d'apaiser la place qui pour l'instant est un vaste parking.

Un double sens est conservé jusqu'au parking Toussaint l'Ouverture puis l'accès à la deuxième poche de stationnements gratuits en partie Nord se fait en sens unique pour éviter les effets de shunt.

Une intensité urbaine en lien avec la Gare et les commerces et services de proximité :

La création de logements à moins de 5 minutes à pieds de la Gare permet d'envisager d'attirer une population travaillant à Dijon mais ne pouvant prétendre à l'acquisition d'un logement dans la métropole. L'apport d'une nouvelle population permettra de conforter les commerces existants voire leur développement.

Le Cœur de ville permet ainsi à ses habitants d'habiter la ville des proximités, encourageant les modes actifs.

Refaire la Ville sur la Ville :

Refaire la Ville sur la ville c'est permettre de recycler le foncier et d'éviter de le prendre sur les terres agricoles, très qualitative autour de Genlis. Ce parti pris à un coût car le foncier de centre-ville est plus cher que de la terre agricole. Cependant, les réseaux et toutes les aménités urbaines sont déjà là et permettent de minimiser le déploiement de nouveaux réseaux.

Des espaces publics de qualité et une halle couverte :

Le projet des espaces publics se veut support d'usages et de manifestations pour renforcer l'attractivité des commerces et services. La halle doit animer les nouveaux espaces, être en visibilité de la RD 905 pour créer un appel et une invitation. Elle permettra la tenue du marché hebdomadaires mais pourra également accueillir des manifestations culturelles ou festives visant

à affirmer la centralité du lieu sa convivialité et son attractivité pour les habitants. Elle se veut une proue qui selon les nuisances sonores potentielles est positionné au droit des commerces et services existants pour ménager la partie nord qui se veut plus résidentielle.

Les espaces publics sont largement végétalisés avec environ 2500 m² d'espaces vert et 120 arbres de hautes tiges. Les matériaux utilisés rompent avec le langage routier pour faire la part belle aux modes actifs et sont pérennes (béton désactivé, pavés recyclés, pavés béton, ...etc.)

Impacts négatifs

Augmentation des consommations en énergie et eau potable :

L'apport d'une nouvelle population engendre des consommations d'eau potable complémentaires ainsi que des rejets d'eaux usées et la production de déchets ménagers. Pour 70 à 8 logements ces besoins sont estimés à 10 994 m³/an soit 912 m³/mois. Or, en 2011 la population de Genlis était de 5 558 habitants. Elle est à ce jour de 5 125 habitants (source INSEE). La commune a donc perdu 433 habitants en 15 ans. Le projet prévoyant entre 70 et 75 logements c'est entre 150 et 200 personnes complémentaires maximum (parcours résidentiel intra-muros non pris en compte).

Ces nouveaux logements vont également générer des volumes d'eaux usées supplémentaires.

Il s'agit donc de voir si le projet est compatible avec les prélèvements d'eau potable autorisés pour Genlis et si la ou les stations d'épuration peuvent absorber les nouveaux effluents générés par le projet. Nous relatons ci-dessous en extenso la réponse par courriel du SONTIVEAU, concessionnaire en charge sur Genlis de la gestion de l'eau potable et des eaux usées. Ce courriel ainsi que l'arrêté Préfectoral autorisant le prélèvement d'eau potable pour l'alimentation de Genlis figure en annexe du présent dossier.

« Bonjour,

Comme convenu, veuillez trouver ci-dessous les éléments de réponse de SUEZ sur le sujet :

Eau potable :

Pour la quantité d'eau potable à fournir pour alimenter ces futurs logements, les 10 944 m³/an (ou 912 m³/mois) estimés sont compatibles pour respecter l'arrêté préfectoral ci joint fixant le seuil de V max prélevable (restriction de mars à octobre 60 000 m³/mois). Si besoin, le recours à l'AEG à Odivéa pour la commune de Genlis pourrait combler ponctuellement la quantité d'eau nécessaire sans dépasser le seuil des 60000 m³ max/mois prélevés. A date, l'AEG est de l'ordre de 6 500 m³/an pour un volume annuel maximum fixé à 30 000 m³/an.

Pour la distribution de l'eau potable, a priori pas d'impact à noter sur la pression dans le réseau existant pour alimenter ces futurs logements (centre-ville avec canalisation en gros diamètre DN250 et maillage). Toutefois, une modélisation du réseau permettrait de valider ce point (pas de modélisation à ce jour, modélisation à venir dans le cadre du schéma directeur qui vient d'être lancé mais qui ne sera pas disponible avant plusieurs mois)

Assainissement :

Pour la collecte des eaux usées, les collecteurs en DN 200 sont en capacité de collecter les eaux usées issues des logements. Concernant les postes de relèvement concernés par ce projet pour absorber les effluents supplémentaires (environ 30 m³/jour) :

> PR de la Norges est dimensionné pour absorber ce volume supplémentaire. Ce poste fonctionne actuellement en moyenne 6h/jour.

> PR chemin Guyot est dimensionné pour absorber ce volume supplémentaire Ce poste

fonctionne actuellement en moyenne 10h/jour.

> PR du Huchey est dimensionné pour absorber ce volume supplémentaire Ce poste fonctionne actuellement en moyenne 13h/jour.

Ce constat technique est basé sur une moyenne de temps de marche. Les évènements climatiques récents de début avril ayant pour conséquence les phénomènes de crues ont impactés les PR qui tournaient 24h/24.

- Pour le traitement des eaux usées, la CPBO de la station d'épuration est en moyenne sur les cinq dernières années de 6658 EH pour un dimensionnement nominal à 10000 EH. La station peut accepter et traiter la charge reçue par ce projet de logements.

A noter en complément de ces éléments qu'il faut corréliser ce projet avec ceux en attente afin d'avoir une vision globale comme par exemple l'aménagement de la zone des 100 journaux dont le projet est porté par la CCPD et dont la future consommation en eau n'est pas encore connue. »

Un chantier en cœur de ville sources de nuisances potentielles, notamment sonores : Le chantier d'aménagement des espaces publics et des constructions est susceptible de générer des nuisances. Pour minimiser ces dernières, la SPLAAD a élaboré une charte chantier vert qui sera annexé aux marchés de travaux ou au cahier des charges de cession des terrains dans le cadre des cessions de lots à bâtir. Une vigilance sur les horaires des travaux peut également être mise en place pour éviter des démarrages des travaux trop tôt ainsi que des mesures d'arrosage pour éviter les poussières.

Un réaménagement qui va générer l'apport de matériaux et une consommation de certaines ressources naturelles :

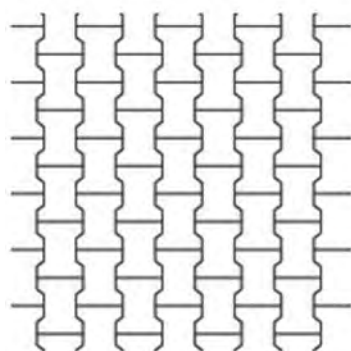
L'aménagement des espaces publics prendra en compte le déjà là pour minimiser les apports extérieurs de matériaux. Aussi les pavés existants seront réutilisés dans une large mesure qualifier les places de stationnement avec un agencement différent permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Les arbres remarquables existant seront conservés.

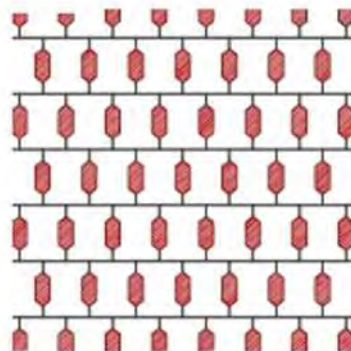
La place bénéficie sous les pavés d'une couche de grave naturelle qui pourra être réutilisée et minimisera les matériaux d'apport.

Néanmoins, afin de rompre avec le langage très routier de l'actuelle place, de nouveaux matériaux seront nécessaires comme du béton désactivé, des pavés béton et du sablé stabilisé ainsi que de l'enrobé dans une moindre mesure. Les granulats du béton désactivé seront issus de carrières à proximité du site.

Enfin la Halle du marché sera en charpente bois sur poteaux métalliques et la toiture utilisera du zinc patiné, permettant alors un recyclage à terme de ces matériaux.

Détail de principe

Motif d'assemblage actuel
réutilisation des pavés pleins



Adaptation pour la perméabilité
15% de surface poreuse gagnée par m²

Impact sur les circulations :

L'apport de nouveaux habitants induit des déplacements motorisés. La voie nouvelle est suffisamment dimensionnée pour reprendre cet apport qui reste epsilon par rapport à la situation existante. Le nouveau schéma de déplacement sur la place (sens unique) permet également de répartir les flux sur les voies avoisinantes sans risque de congestion au vu de leur dimensionnement. Le projet encourage également les modes actifs et la proximité de la gare et des commerces et services est un atout visant à la réduction de l'utilisation de la voiture au profit des modes actifs ou des transports en commun.

7. Résumé non technique

La fermeture du supermarché en cœur de Ville a agi comme un élément de fragilisation des commerces et services du centre-ville de Genlis. Cette fermeture a laissé en outre une friche en plein cœur de ville qui se présente sous la forme d'un bâti obsolète (le supermarché) et d'une vaste nappe de stationnement peu végétalisée. Après un diagnostic urbain global et de diverses études d'accompagnement (commerces, stationnement) impulsés dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » la Ville de Genlis a décidé de saisir l'opportunité de cette friche pour requalifier entièrement le site avec 2 grands objectifs :

- o Redynamiser le cœur de Ville
- o Diversifier et étoffer l'offre en logements sur la commune.

Le projet est mené dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté par la SPLAAD, titulaire d'une concession d'aménagement avec la Ville de Genlis. Il reprend les grandes orientations qui ont découlé du diagnostic urbain et des fiches actions. Le réaménagement du Cœur de Ville est l'action prioritaire assignée au programme « Petites Villes de Demain ». La ville de Genlis doit bénéficier d'un centre-ville attractif et identifiable. Le commerce de proximité doit être conforté en son cœur et ce lieu doit offrir un parcours résidentiel le plus complet possible à sa population et bénéficier de la proximité de la Gare de Genlis. Pour cela il s'agit au travers de la Halle et des espaces publics largement piétons de créer un attracteur urbain permettant de remettre en valeur les commerces de proximité. Face au constat du vieillissement de la population et de la place importante faite à la maison individuelle dans les phases d'urbanisation successive, il convient également de diversifier l'offre en logements à l'endroit des seniors et des jeunes ménages. 70 à 75 logements sous la forme de petits collectifs sont prévus sur le projet. Cette nouvelle population viendra en outre conforter les commerces et services existants et accroîtra les usages sur les nouveaux espaces publics.

L'approche durable et qualitative sur les matériaux s'accompagne d'une ~~renaturation importante des~~ espaces par la plantation d'arbres de hautes tiges et le déploiement d'espaces de pleine terre qui auront également la fonction d'infiltration des eaux pluviales des espaces publics. Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau est en cours d'instruction en ce sens.

Suite au dépôt d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité administrative compétente, cette dernière n'a pas jugé utile de soumettre le projet à évaluation environnementale.

Depuis les orientations de la fiche action attachée au programme « Petites Villes de Demain » et l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, un nombre important d'acquisitions de propriétés privées notamment bâties ont été abandonnée, resserrant alors le périmètre du projet. Plus de 95 % des acquisitions foncières ont été réalisées à l'amiable mais il reste quelques propriétés non bâties à acquérir sur des propriétés privées et qui restent indispensable à la bonne cohérence du projet.

La révision du PLU en parallèle des études du projet Cœur de Ville ont permis d'adapter le PLU aux besoins et objectifs du projet. Le PLU révisé est opposable depuis le 03 octobre 2025.

Les avantages du projet :

- **Opération de restructuration et reconquête d'une friche urbaine pour créer une véritable centralité attractive à l'échelle de la ville : refaire la ville sur elle-même sans artificialisation supplémentaire de terrain**
- **Soutien et dynamisation de l'activité commerciale et de service**
- **Renforcer le rôle du marché hebdomadaire**
- **Création d'un lieu d'échanges, de rencontres et de convivialité à destination des habitants**
- **Densification urbaine en cœur de ville**
- **Diversification de l'offre en logements avec la construction de 70 à 75 nouveaux logements afin d'attirer les jeunes ménages et lutter contre le vieillissement de la population Mixité urbaine, sociale, générationnelle**
- **Aménagements de qualité et accessibles à tous**
- **Un foncier maîtrisé à plus de 95 % pour les besoins de l'opération**
- **Une renaturation du site couplée à une gestion intégrée des eaux pluviales**

Au travers des raisons urbaines, économiques, démographiques et sociales, le projet « Cœur de Ville » revêt un caractère d'intérêt général.

Parce que la SPLAAD n'a pas la maîtrise complète des terrains indispensables à la bonne mise en œuvre du projet, il est nécessaire de recourir à l'expropriation.

Par conséquent la SPLAAD sollicite de Monsieur le Préfet de la Côte d'Or l'ouverture conjointe d'une enquête de Déclaration d'Utilité Publique et d'une Enquête Parcellaire pour le projet d'aménagement de la ZAC « Cœur de Ville » à GENLIS.

La Déclaration d'Utilité Publique en vue de réaliser les acquisitions et les travaux est demandée au profit de la SPLAAD, aménageur concessionnaire pour le compte de la Ville de Genlis.