

GENLIS

Zone d'Aménagement Concerté « CŒUR DE VILLE »

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

0 – Délibération de la Ville de Genlis

Date de la convocation :
4 décembre 2025

Nombre de Conseillers Municipaux :
En exercice : 29
Présents : 24
Votants : 27

Président de séance :
Martial MATHIRON

Secrétaire de Séance :
Cédric PERRIER

Rapporteur :
Etienne PITON

Délibération : 2025-63

COMMUNE DE GENLIS – COTE-D'OR
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL - SEANCE DU 10 DECEMBRE 2025 – 18h30

Présents : Martial MATHIRON, Sylvie CHASTRUSSE, Etienne PITON, Françoise GAUTHEROT, Alain IMARD, Jacqueline DALLA TORRE, Hervé BILLON, Gaëlle BIARD-THOMAS, Christine NIRLO, Jean-Emmanuel ROLLIN, Jérôme THEVENEAU, Carole CLAUDEL-SALOMON, Olivier GAUTHRON, Cédric PERRIER, Michel SEVA, Marc NAVEAU, Edith FAUTRELLE, Annie GOTTE, Françoise VOISIN, Fabrice MARTIN, Jean-Paul BONY, Nathalie ANDREOLETTI, Jean-Louis PATOUILLET, Emmanuel BOUDRIOT,

Absents excusés : Samia BEN NASR procuration à Gaël BIARD-THOMAS, David LHEUREUX procuration à Sylvie CHASTRUSSE, Vincent DANCOURT procuration à Jean-Paul BONY, Romain COISPINE, Maurice LEHOUX

Objet : Zone d'aménagement concerté « Cœur de Ville » : dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet et d'enquête parcellaire

Le rapporteur expose :

La fermeture du supermarché Colruyt en cœur de Ville a agi comme un élément de fragilisation des commerces et services du centre-ville de Genlis.

Cette fermeture a laissé une friche en plein cœur de ville qui se présente sous la forme d'un bâti obsolète - aujourd'hui démolé - et d'une vaste nappe de stationnement peu végétalisée. Après un diagnostic urbain global et diverses études d'accompagnement sur le commerce et le 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 :

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

Le projet est mené dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté. Il reprend les grandes orientations qui ont découlé du diagnostic urbain et des fiches actions de ce dernier. Le réaménagement du Cœur de Ville est l'action prioritaire assignée au programme « Petites Ville de Demain ».

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 du marché et des espaces publics 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 successives, il convient également de diversifier l'offre en logements à l'endroit des seniors et des jeunes ménages. 70 à 80 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 a été déposé en ce sens 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.

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 selon l'arrêté en date du 15 juillet 2024 pris à cet effet.

Les études menées dans le cadre de la ZAC Cœur de Ville se sont déroulées en parallèle de la révision du PLU de Genlis et ce afin que le projet soit bien compatible avec le nouveau document d'urbanisme qui est devenu opposable le 3 octobre 2025.

Par délibération en date du 22 mars 2023, la commune de Genlis a confié à la Société Publique Locale d'Aménagement de l'agglomération Dijonnaise (SPLAAD) la gestion du projet par le biais d'une convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement. Cette concession a également été approuvée par délibération du Conseil d'Administration de la SPLAAD en date du 23 mars 2023.

Par délibération du 31 janvier 2024, le Conseil municipal a décidé d'aménager ce secteur sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en approuvant les modalités de la concertation préalable avec le public, qui s'est déroulé de début mars à fin mai 2024.

Lors du Conseil Municipal du 03 juillet 2024, le bilan de la concertation a été tiré et par délibération du 16 octobre 2024 le dossier de création a été approuvé et la Zone d'Aménagement Concerté « Cœur de Ville » créée.

Le dossier de réalisation comprenant notamment le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement a été approuvé lors de la séance du conseil municipal du 14 mai 2025.

Suite à une erreur mineure dans le tracé du périmètre de la ZAC impactant de l'ordre de 30 m² sa surface, le conseil municipal a décidé d'approuver la modification dudit périmètre lors de sa séance du 11 septembre 2025.

Le coût total des travaux est de l'ordre de 2 765 000 € hors taxes. Le coût des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet est de 1 105 400 €, indemnités diverses et de remploi incluses. Le montant des dépenses liées aux études préalables, honoraires techniques, frais de gestion, financiers et divers est de l'ordre de 1 533 612 € hors taxes. Le montant du coût global réel du projet est donc de l'ordre de 5 604 012 € hors taxes.

Entre 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 indispensables à la bonne cohérence du projet.

Il s'agit de la partie non bâtie de la parcelle cadastrée AP 241 propriété de la SCI ROVAMI pour environ 364 m² et d'une partie non bâtie de la parcelle cadastrée AP 150 appartenant au syndicat des copropriétaires du centre commercial des Meix Fleuris pour environ 213 m².

En application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L.1531-1 du code général des collectivités territoriales, la SPLAAD s'est ainsi vue confier les tâches nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement prévoyant en son article 7.4 la possibilité, le cas échéant, de conduire la maîtrise foncière des terrains concernés par voie d'expropriation.

Au vu de ces éléments, il est proposé de solliciter de Monsieur le Préfet de la Côte d'Or, l'édition d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour le projet ZAC « Cœur de Ville » ainsi que pour l'ouverture d'une enquête parcellaire. A cette fin et conformément aux articles R.11-3 et R.11-19 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sont constitués un dossier d'enquête publique préalable à la DUP et un dossier d'enquête parcellaire.

La SPLAAD a élaboré lesdits dossiers, constitués des pièces suivantes :

Pour le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet ZAC Cœur de Ville :

- Les textes régissant l'enquête publique,
- Une notice Explicative,
- Les plans de situation,
- Le plan général des travaux,
- l'estimation sommaire des dépenses,
- Et des pièces annexes.

Pour le dossier d'enquête parcellaire :

- Le plan parcellaire,
- l'Etat parcellaire.

- **Vu** le Code de l'urbanisme ;
- **Vu** le Code général des collectivités territoriales ;
- **Vu** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- **Vu** la délibération n°2024/06 en date du 31 janvier 2024 par laquelle le Conseil Municipal a défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création d'une ZAC conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme ;
- **Vu** la délibération n°2024/38 en date du 3 juillet 2024 par laquelle le Conseil Municipal a dressé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Cœur de Ville ;
- **Vu** la délibération n°2024/47 en date du 16 octobre 2024 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC Cœur de Ville ;
- **Vu** la délibération n°2025/23 en date du 14 mai 2025 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de Ville ;

- **Vu** la délibération n°2023/07 en date du 22 mars 2023 par laquelle la collectivité a décidé de confier l'aménagement de la ZAC à la SPLAAD, dans le cadre d'une convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement, fondée sur le régime in house ;
- **Vu** la convention de prestations intégrées valant concession d'aménagement signée le 30 mars 2023 entre la Ville de Genlis et la SPLAAD et notifiée le 03 avril 2023 ;
- **Vu** le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet ZAC Cœur de Ville ;
- **Vu** le dossier d'enquête parcellaire ;
- **Vu** l'avis de la commission environnement, urbanisme, commerce, artisanat, développement économique ;

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré décide :

- **DE PRENDRE** connaissance du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et du dossier d'enquête parcellaire conjointe relatifs au projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Cœur de Ville », et notamment du coût des travaux d'aménagement et des acquisitions foncières ;
- **DE CONFIRMER** les acquisitions foncières nécessaires à la mise en œuvre du projet et sa volonté de mettre en œuvre le projet ZAC Cœur de Ville ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant, à solliciter de Monsieur le Préfet de la Côte d'Or l'ouverture conjointe de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire, en application des dispositions des articles L.11-1-1, L.11-2, L.11-4, R.11-3-1, R.11-14-1, R.11-19 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- **DE DIRE** que la Déclaration d'Utilité Publique et l'arrêté de cessibilité des terrains sont demandés au profit de la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise » (SPLAAD) ;
- **D'APPROUVER** les dossiers de demande de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire annexés et d'autoriser la SPLAAD à y apporter, le cas échéant, des modifications ne remettant pas en cause leur économie générale ;
- **D'AUTORISER** la SPLAAD à recourir à la procédure d'expropriation conformément à l'article 7.4 de la convention de concession d'aménagement ;
- **D'AUTORISER** la SPLAAD, en sa qualité de maître d'ouvrage dans le cadre d'une concession d'aménagement, à déposer en Préfecture de Côte d'Or les dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC Cœur de Ville et d'enquête parcellaire.

Nombre de voix pour	22	Abstentions	-
Nombre de voix contre	5	Ne prend pas part au vote	-

LE MAIRE
MARTIAL MATHIRON

