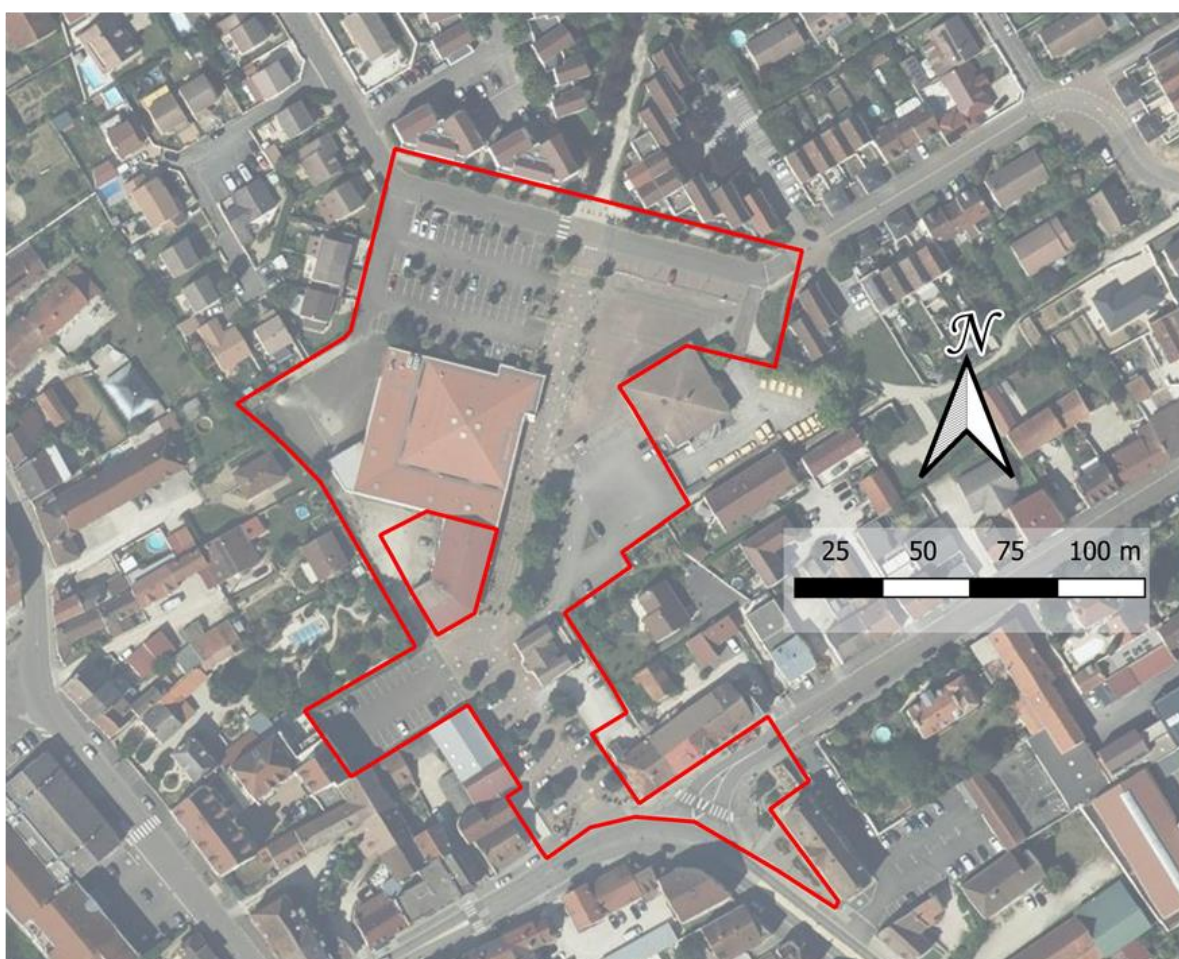


ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

CŒUR DE VILLE DE GENLIS

DOSSIER DE REALISATION



1- RAPPORT DE PRESENTATION

Table des matières

Introduction	2
I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	6
1.1 - Recomposer le paysage et redonner aux espaces publics une valeur d'usage.....	7
1.2 - Diversifier l'offre de logements.....	8
1.3 - Dynamiser l'offre de commerces et services de proximité.....	9
II. DESCRIPTION DU SITE, DE SON ENVIRONNEMENT ET DU PROGRAMME ENVISAGÉ.....	11
2.1- Situation géographique	11
2.2- Caractéristiques et composition du site.....	13
III. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET	15
3.1- Un ancrage en cohérence avec la planification urbaine	15
3.1.1- PLU.....	15
3.1.2- Risque.....	16
3.2- Les principes du projet urbain justifiant son choix	16
3.2.1- Démolir pour mieux reconstruire.....	16
3.2.2- Désenclaver via les perméabilités visuelles.....	16
3.2.3- Lien social et identité à travers un projet central.....	17
3.1.3- Eaux.....	17
IV. Présentation des espaces publics projetés.....	17
4.1 - Restructurer et hiérarchiser les espaces publics	17
4.2 - Promouvoir les espaces verts.....	18
4.3 - Mixer et répartir les usages programmatiques	19

Introduction

Par délibération en date du 22 mars 2023, la Ville de Genlis a confié à la Société Publique Locale d'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 5 165 habitants (INSEE, 2021).

En effet, le périmètre est borné au nord par la place des droits de l'Homme et traversé par le Cours des Martyrs de la Résistance permettant le lien au sud par la rue Bernard Laureau (D905). Cette route départementale est l'artère principale de la commune et concentre une grande partie du linéaire des commerces et services de proximité de Genlis.

En 1981, la ZAC des Meix Fleuris est créée sur un périmètre englobant le projet Cœur de Ville, proposant un programme mixte de logements et commerces. Le programme commercial ayant périclité, le supermarché Colruyt est devenu la locomotive de cet espace, mais a fermé ses portes en 2021. En dépit de l'emplacement du site, à proximité à proximité

immédiate de toutes les aménités urbaines et à 5 minutes à pieds de la gare, le stationnement est désormais surdimensionné pour l'usage actuel et affiche une large zone imperméabilisée. Ce départ fait écho à la perte démographique rencontrée par la commune qui recensait 5 613

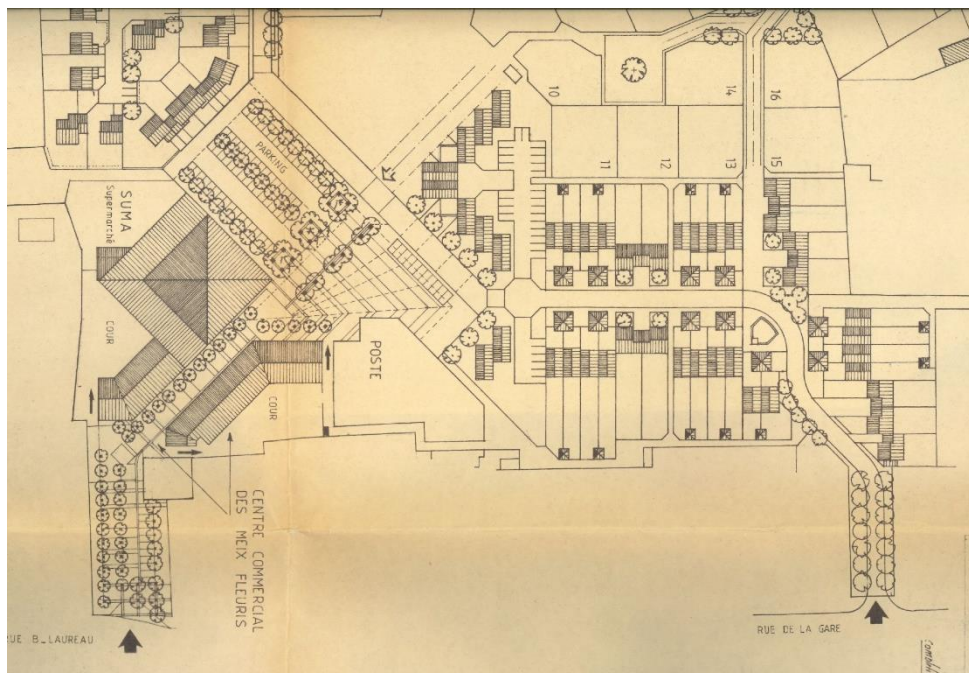


Figure 1 : Plan de recollement de la ZAC des Meix Fleuris - 1986

habitants en 2010, dont les 15-44 ans représentaient 40,2% de la population, contre 34,3% en 2021 (INSEE, 2024).

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 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.

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 s'informer et formuler des observations :

- 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,
- 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 :
 - 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,
- 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 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 :

- 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,
- 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 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.

I. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

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.

Pour mener à bien cette requalification il est retenu la procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Le tissu urbain du site est composé à l'Ouest du supermarché Colruyt accolé à une copropriété en R+1 avec des cellules en rez-de-chaussée. A l'Est, la Poste fait le lien avec l'habitat rue Jean Moulin. Le linéaire commercial cours des Martyrs de la Résistance complète le lien avec la rue Bernard Laureau. Deux poches de stationnement public conséquentes se situent au nord, place des droits de l'Homme et à l'Ouest, permettant une liaison piétonne avec l'Espace Culturel Paul Orssaud.

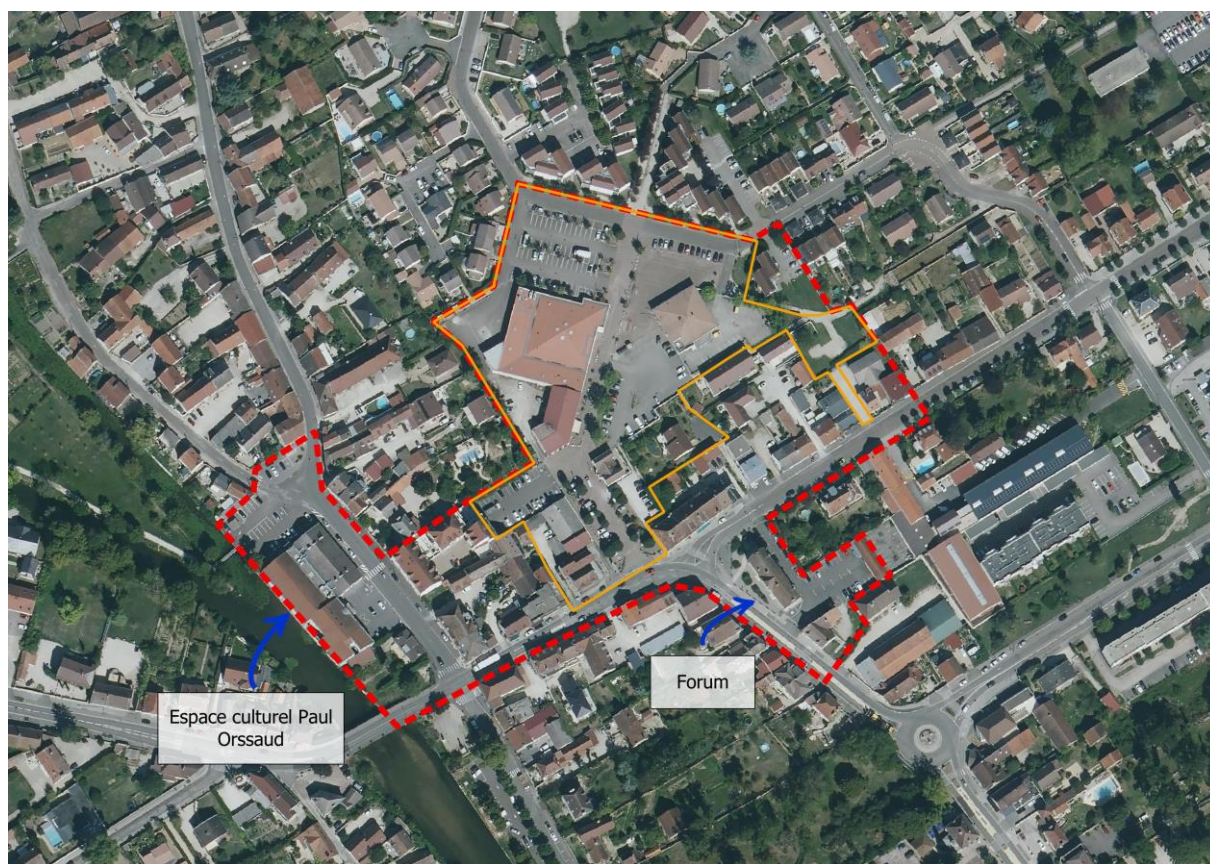


Figure 2 : Contexte urbain du périmètre d'opération

Suite au départ du supermarché du site, le tissu commercial du cœur de ville s'est appauvri. Le cabinet dentaire va également déménager pour se développer, et il est à noter le turn-over des cellules commerciales de la copropriété et du linéaire cours Martyrs de la Résistance.

Cette faiblesse du tissu commercial ainsi que l'absence d'espace de convivialité et une composition paysagère réduite à quelques arbres d'alignement conduisent à une très faible fréquentation de la zone en dépit de la position centrale.

Le périmètre opérationnel se concentre donc principalement sur les friches, intégrant le bâti du Colruyt à l'abandon depuis 2021 ainsi que le cabinet dentaire, dont le départ des

professionnels de santé est prévu pour fin 2025 / début 2026. Les stationnements adjacents dont le foncier est maîtrisé par la commune vont également faire l'objet d'une requalification, notamment à des fins de désimperméabilisation. Le diagnostic des espaces publics fait état d'un site imperméable à 92% de sa surface.

La requalification de la friche commerciale est l'occasion de repenser le paysage et la composition végétale du site. Au-delà de la désimperméabilisation et des enjeux de développement durable, la recomposition paysagère permettra de redéfinir les limites des espaces publics et leurs usages.

De plus, à l'échelle de la commune et dans le cadre du diagnostic global de recomposition du tissu urbain, le manque de diversité du parc de logements contraint fortement le parcours résidentiel des genlissiens. En effet, l'offre de logements est principalement composée de maisons individuelles, et peu de collectifs dont une très faible part offre une accessibilité PMR ou sénior. Plus des deux tiers des logements à Genlis sont des maisons, et 68,5% des logements en résidence principale à Genlis comportent 4 pièces ou plus. Ces typologies sont très peu adaptées aux ménages de personnes seules, personnes âgées et étudiants. Pourtant, la gare de Genlis permet de rejoindre en 10 minutes le centre-ville de Dijon, pôle régional attractif avec près de 30 000 étudiants chaque année et son bassin d'emploi conséquent.

Cette opération revêt donc une importance de premier plan pour la ville de Genlis dont les objectifs s'articulent autour de 3 axes principaux :

- Recomposer le paysage et redonner aux espaces publics une valeur d'usage
- Diversifier l'offre de logements
- Dynamiser l'offre de commerces et services de proximité

1.1 - Recomposer le paysage et redonner aux espaces publics une valeur d'usage

La Ville de Genlis a également pour objectif de réaménager le cœur de Ville en phase avec les enjeux de développement durable et notamment du volet environnemental.

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 ont fait 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'albédo 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, et sur le volet social des piliers du développement durable, l'objectif principal de la commune réside aussi, et surtout à recréer une qualité d'usage de la place pour favoriser les circulations. La composition paysagère tient un rôle central dans la création d'une qualité d'usage de la place. Dans cette perspective, un nouveau calibrage des mobilités permettra de redonner sa place à chaque mode de déplacement avec des flux apaisés. La délimitation des espaces sera 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 le traitement des eaux de pluies avec les eaux usées

1.2 - Diversifier l'offre de logements

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.



Figure 3 : Stratégie de la matérialité comme délimitation des espaces

Le périmètre de l'opération ne comporte pas de logement existant, la copropriété en étant exclue car préservée. La surface de l'opération est restreinte à 1,6 ha en raison du tissu environnant, composé au nord-est de logements de nature intermédiaire, c'est-à-dire densément implanté en petits collectifs de faible hauteur et de peu de lots. La frange nord-ouest et ouest est principalement composée de maisons unifamiliales. Le programme de l'opération prévoit une gradation des hauteurs et typologies afin d'assurer la couture avec l'existant.



Figure 4 : Axonométrie des hauteurs projetées

1.3 - Dynamiser l'offre de commerces et services de proximité

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 alarmant pour le cœur de ville. En effet, le transfert du Colruyt en entrée sud de la commune génère une nouvelle polarité amenée à se développer.

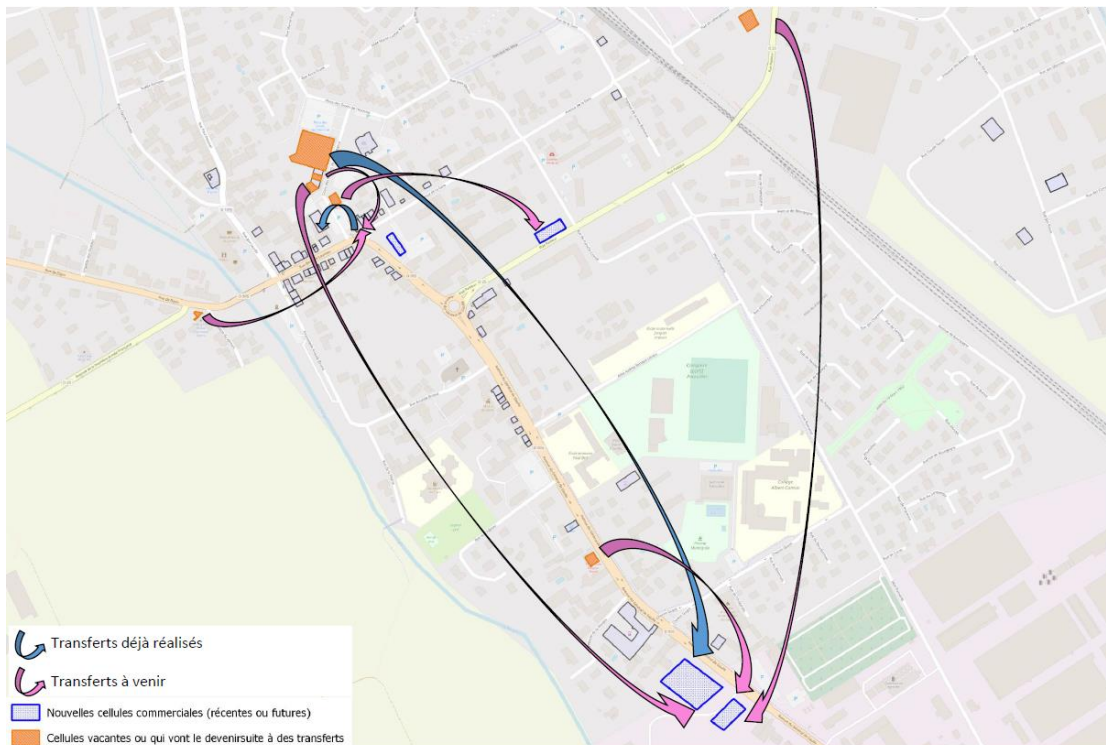


Figure 5 : Cartographie des transferts commerciaux

Cette nouvelle polarité quelque peu excentrée du tissu pavillonnaire (même si pas en périphérie) n'encourage pas le parcours marchand en centre-ville. L'étude conclut donc que l'opportunité du recyclage de la friche Colruyt 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.

Dans le cadre de l'enjeu d'attractivité des espaces publics et de la visibilité des aménités du cœur de ville, la SPLAAD en sa qualité de maître d'ouvrage et sur accord a demandé aux équipes de la maîtrise d'œuvre d'intégrer un projet de construction de halle couverte dans le périmètre du projet.

La construction d'une halle à la jonction de la rue Bernard Laureau et le cours des Martyrs de la Résistance permet de concilier qualité d'usage et visibilité commerciale.

Dans le but initial d'abriter le marché dominical de la ville de Genlis qui se tient actuellement sur le parvis de la Poste, le projet de Halle couverte tiendra le rôle de liant sur le cours des Martyrs de la Résistance. En effet, de par sa position stratégique, visible depuis l'axe principal traversant la commune, la construction d'une halle justifie la création d'une place publique qui sera à même d'accueillir le marché hebdomadaire mais également des manifestations

commerciales et culturelles plus ponctuelles, et donc de créer un appel d'air vers le cœur de ville.



Figure 6 : Positionnement stratégique de la halle

II. DESCRIPTION DU SITE, DE SON ENVIRONNEMENT ET DU PROGRAMME ENVISAGÉ

2.1- Situation géographique

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

En effet, l'opération se situe à l'intersection des flux de circulation, et notamment de la RD905 dont la rue Bernard Laureau est la pénétrante permettant de traverser la ville et d'en desservir les quartiers par un maillage secondaire. 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 genliens. 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).



Figure 7 : Isochrone à 10 minutes de l'accessibilité piétonne aux transports en commun

Le quartier, bien qu'encadré par un ensemble d'axes de transport structurants, n'en est pas pour autant fréquenté et manque 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 une continuité de matérialité entre la partie circulée et la partie stationnée. L'accès au site est également un frein à sa fréquentation. En effet, le cours des Martyrs de la Résistance s'ouvre sur une perpendiculaire à la RD905 dans un étau qui s'ouvre par la suite sur la place des droits de l'Homme. Or, cet étau n'engage pas visuellement l'attractivité du site.

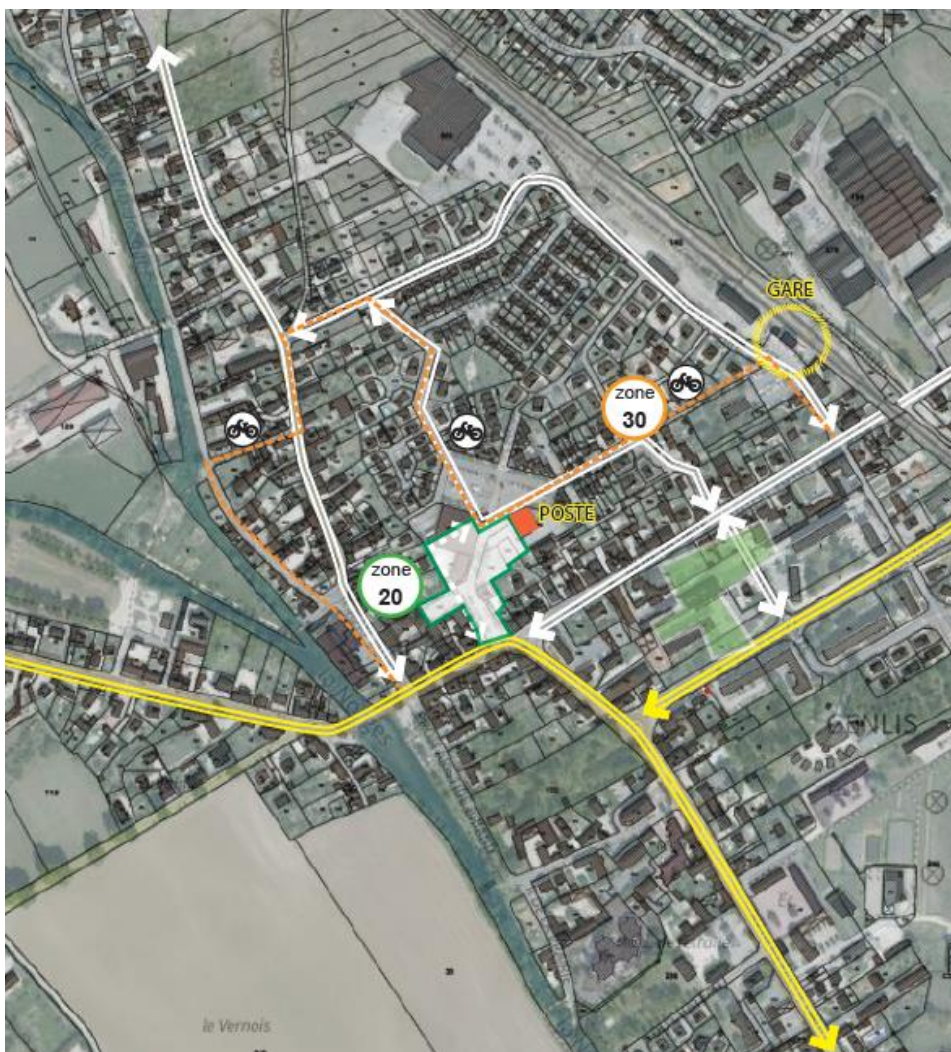


Figure 8 : Circulations autour du site

Outre l'accessibilité, 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 pérenne. A l'ouest, accessible directement via le passage Anne-Marie Javouhey, piéton et protégé de la circulation des véhicules, le quartier est relié à l'espace culturel Paul Orssaud, abritant à la fois le cinéma Odéon, la médiathèque et accueillant de nombreuses associations genlissiennes.

2.2- Caractéristiques et composition du site

Le constat de déshérence 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 zone, aujourd'hui, la friche commerciale est peu avenante et sa conception ne permet ni une occupation temporaire, ni une réhabilitation. L'emprise au sol massive du bâtiment de plain-pied entrave la lecture du site et notamment de la copropriété en R+1 à arcades juxtaposé à la limite sud de l'ancien supermarché. Le turn-over des commerces dans les cellules en RDC est important. 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.

En dehors d'un logement à l'étage de la copropriété qui est également exclue du périmètre de ZAC, l'opération Cœur de Ville ne comporte pas de logement actuellement.



Figure 9: Copropriété maintenue et exclue du projet

Concernant les espaces publics, ils 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 en enrobé noir surdimensionnée, 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 quartier ne dispose pas d'une trame végétale structurée à l'exception de quelques arbres d'alignement peu imposants.



Figure 10 : Une trame végétale faible qui met en avant la place de la voiture

III. LES RAISONS DU CHOIX DU PROJET

Le cours des Martyrs de la Résistance occupe donc une position stratégique, de par sa géographie et par la volonté municipale. C'est la conjonction de ces deux moteurs qui a été à l'initiative du projet de renouvellement urbain du quartier et la fermeture du Colruyt sans activité de remplacement l'élément déclencheur.

3.1- Un ancrage en cohérence avec la planification urbaine

3.1.1- PLU

Le PLU de la Ville de Genlis, dont la version révisée a été arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2024. Celui-ci inscrit le périmètre du cœur de ville comme secteur d'orientation d'aménagement et de programmation au sens de l'article R151-8 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 confortement de l'offre de logement à court terme, faisant de l'opération Cœur de Ville une priorité en termes d'évolution et de restructuration urbaine.



Figure 11 : OAP Centre-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 égales à la hauteur du bâti projeté, dans la limite d'un R+3+attique. A ce jour, la faisabilité projetée des lots à bâtir respectent ces dispositions. Elles seront 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.

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.

3.1.2- Risque

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 en dehors des zones réglementées. Le secteur du projet n'est donc pas concerné par le règlement.

3.2- Les principes du projet urbain justifiant son choix

Au-delà du respect des principes de planification du territoire pour garantir l'inclusion du projet dans le contexte urbain de la commune, un certain nombre de concepts ont guidé les réflexions qui ont amené au plan guide situé en annexe.

3.2.1- Démolir pour mieux reconstruire

Les deux éléments bâtis existants dans le périmètre n'offrent pas de réelle plus-value au quartier, d'autant que l'emprise au sol et l'orientation du supermarché Colruyt contraint fortement le travail de conception et d'intégration d'une trame urbaine. Le projet vise donc à le remplacer par du logement desservi par des traversées piétonnes et carrossables plus qualitatives, cohérentes et lisible au regard des perméabilités existantes. La démolition permet de repenser l'espace dans son entièreté et de s'adapter davantage aux enjeux du projet qu'à ses contraintes physiques. Le cabinet dentaire sera quant à lui remplacé par un jardin public attenant au projet de construction de halle pour asseoir la qualité d'usage de cette place publique piétonne. Une offre nouvelle de bâti permettra d'intégrer une dimension énergétique intrinsèque aux bâtiments avec des techniques d'orientation, ou d'isolation modernes par exemple. Ce travail de réinterprétation de l'espace permet notamment d'insérer des cheminements piétons et voies douces végétalisées dans des espaces encore très minéralisés.

3.2.2- Désenclaver via les perméabilités visuelles

La réflexion menée sur la répartition de l'offre de logement et de l'offre commerciale est l'occasion de mettre en place la stratégie de redynamisation du quartier. En effet, si le linéaire commercial de la RD905 bénéficie d'un effet vitrine sur cette voie passante, le périmètre du Cœur de Ville apparaît comme un renforcement peu visible et en impasse. En dehors de l'accès aux services (la Poste, banque Caisse d'Epargne), les commerces d'opportunité ne captent pas le flux pourtant important de la route départementale. L'objectif est de proposer un tissu commercial hybride, et notamment via l'implantation d'une halle en interface entre la RD905 et le centre du périmètre Cœur de Ville. La conception aura pour effet de laisser des porosités visuelles sur l'ensemble de la place, et de créer un appel d'air pour augmenter la

fréquentation. La halle sera conçue pour accueillir le marché hebdomadaire, mais aussi offrir un emplacement de première importance pour les manifestations culturelles de la commune, complétant de ce fait l'offre disponible au centre culturel Paul Orssaud, joignable par la venelle piétonne du passage Anne-Marie Javouhey. Cette place sera connectée au bâtiment adjacent du forum récemment aménagé en restaurant, la traversée de l'avenue de la gare sera reprise selon une matérialité commune.

3.2.3- Lien social et identité à travers un projet central

La diversification des usages sur la place requalifiée permet d'espérer la création de nouveaux liens sociaux entre les futurs habitants du quartier et les actuels genlissiens qui y trouveront un nouvel intérêt. Il se veut dans tous les cas support d'échanges et de rencontres aussi bien au travers des jardins thématiques attenants à la halle que sur les terrasses et espaces piétons rendues possibles via les aménagements sur l'espace public pour les piétons, cycles, le tout sous couvert d'une végétalisation généreuse et vertueuse.

Cet espace est à même de créer une nouvelle dynamique sociale à l'échelle de la commune et de redonner une identité de centralité au quartier.

3.1.3- Eaux

La commune de Genlis est classée dans la ZRE du bassin versant de la Tille et de la nappe profonde de la Tille (arrêté préfectoral du 25 juin 2010). A ce titre, un dossier « loi sur l'eau » sera élaboré. Globalement, les besoins en eau sont liés aux besoins en eau potable des logements créés. Les volumes contraints du bassin versant seront respectés. Le DLE viendra apporter les éléments justificatifs et techniques liés à la ressource en eau. Une démarche de gestion intégrée des eaux pluviales en favorisant l'infiltration des eaux de ruissellement sera engagée dans la réalisation du projet.

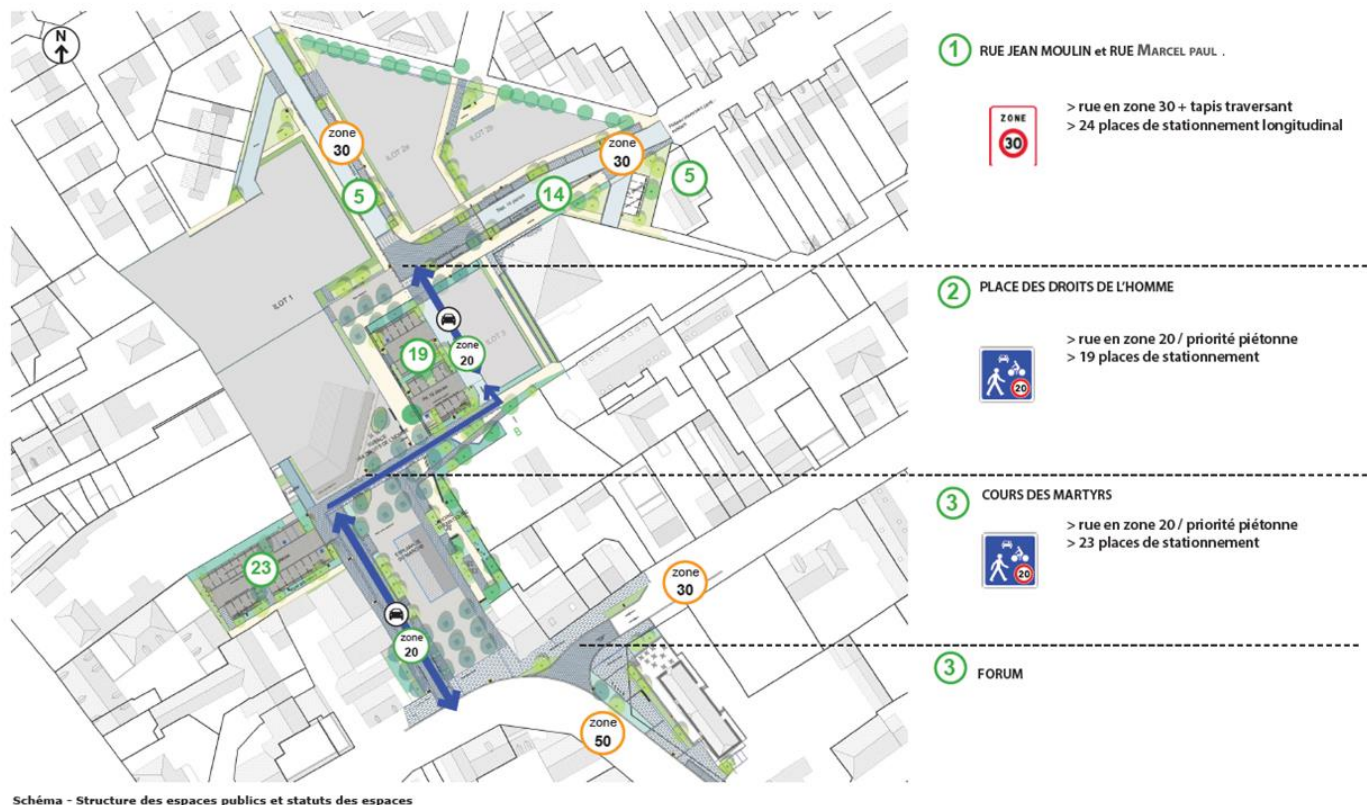
IV. Présentation des espaces publics projetés

4.1 - 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 étant de rendre à l'hypercentre de Genlis facile à circuler, d'une part pour les piétons et les cycles, grands oubliés des aménagements précédents. La voiture y conserve une place d'importance, les genlisiens étant fortement motorisés, et le secteur pouvant capter du passage d'opportunité depuis le RD905. Afin de conjuguer les modes doux et l'utilisation de la voiture, deux poches de stationnement généreuses sont intégrées au projet, respectivement de 24 et 19 places, la seconde étant dans la continuité de la première. Ces places seront de courte durée, afin de faciliter le foisonnement. L'offre de stationnement public est complétée par du stationnement longitudinal de longue durée à l'arrière de la place sur les rues Marcel Paul et Jean Moulin dont les tracés ont été retravaillés afin de permettre la desserte des îlots bâtis 1 et 2. Ce stationnement complémentaire comporte 19 places accessibles par l'accès nord de la zone. Enfin, 5 places complémentaires sont recrées au droit de l'entrée de la Poste afin de maintenir le foisonnement des usagers. Enfin, la voirie permettant de connecter la séquence halle et commerces et la partie résidentielle est créée entre la seconde poche de stationnement de courte durée créée ainsi que l'îlot 3 pour assurer la couture entre la place centrale et la

desserte des îlots. Les voiries circulées par des véhicules sont conçues pour fonctionner en sens unique sur la partie résidentielle et en double sens sur la partie sud, desservant la place de la halle, avec une vitesse de trafic modérée.

LA STRUCTURE DES ESPACES PUBLICS : 4 GRANDES SÉQUENCES



4.2 - Promouvoir les espaces verts

Le constat de la forte imperméabilisation du site ne permet pas aux essences présentes de se développer et par conséquent n'offrent pas d'habitat naturel aux espèces faunistiques qui pourraient s'y épanouir. Le projet s'inscrit dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable annexé au PLU de la commune et favorisera à ce titre, les essences locales et adaptées au changement climatique ainsi que l'installation de refuges pour les espèces animales (haies, façades, nichoirs, etc.).

Le verdissement de la place revêt une importance fondamentale, d'une part en raison des enjeux écologiques en environnementaux, mais également, d'autre part, des enjeux sociaux. En effet, la valeur d'usage de la place se situe à la jonction de l'effet d'îlot de fraîcheur urbain et donc la résilience au changement climatique et de la mise en place de mobiliers et équipement invitant les riverains à investir et redynamiser le site.

A ce titre, le projet fait l'objet d'une stratégie ambitieuse de désimperméabilisation et de renaturation sur l'ensemble de l'opération. Cette ambition, portée par les travaux d'aménagement publics, est également imposées aux opérateurs économiques afin de garantir une cohérence visuelle et environnementale. Le projet de programme des équipements publics détaille plus avant cette stratégie.



PLAN D'AMENAGEMENT - Vocabulaire végétal

4.3 - Mixer et répartir les usages programmatiques

La réflexion a porté sur la volonté de rester sur des volumétries acceptables tout en limitant au maximum les vis-à-vis avec les constructions existantes, typiques du tissu pavillonnaire, dominant à Genlis. A cela s'est ajouté une volonté, au sein du périmètre de distribuer les espaces et les limites entre public et privé en fonction des usages. Ainsi, la partie Sud comportant un linéaire commercial existant fera la part belle aux usages de déambulation en misant sur la qualité des espaces publics. La partie Nord est davantage tournée vers la création de logements neufs en petits collectifs de sorte à connecter le tissu intermédiaire existant sur la frange Nord et doter la commune de Genlis d'une offre de logement collectifs en accession dont une partie dédiée aux seniors via des aménagements PMR. Les 70 logements sont répartis sur trois lots sur cette partie Nord.

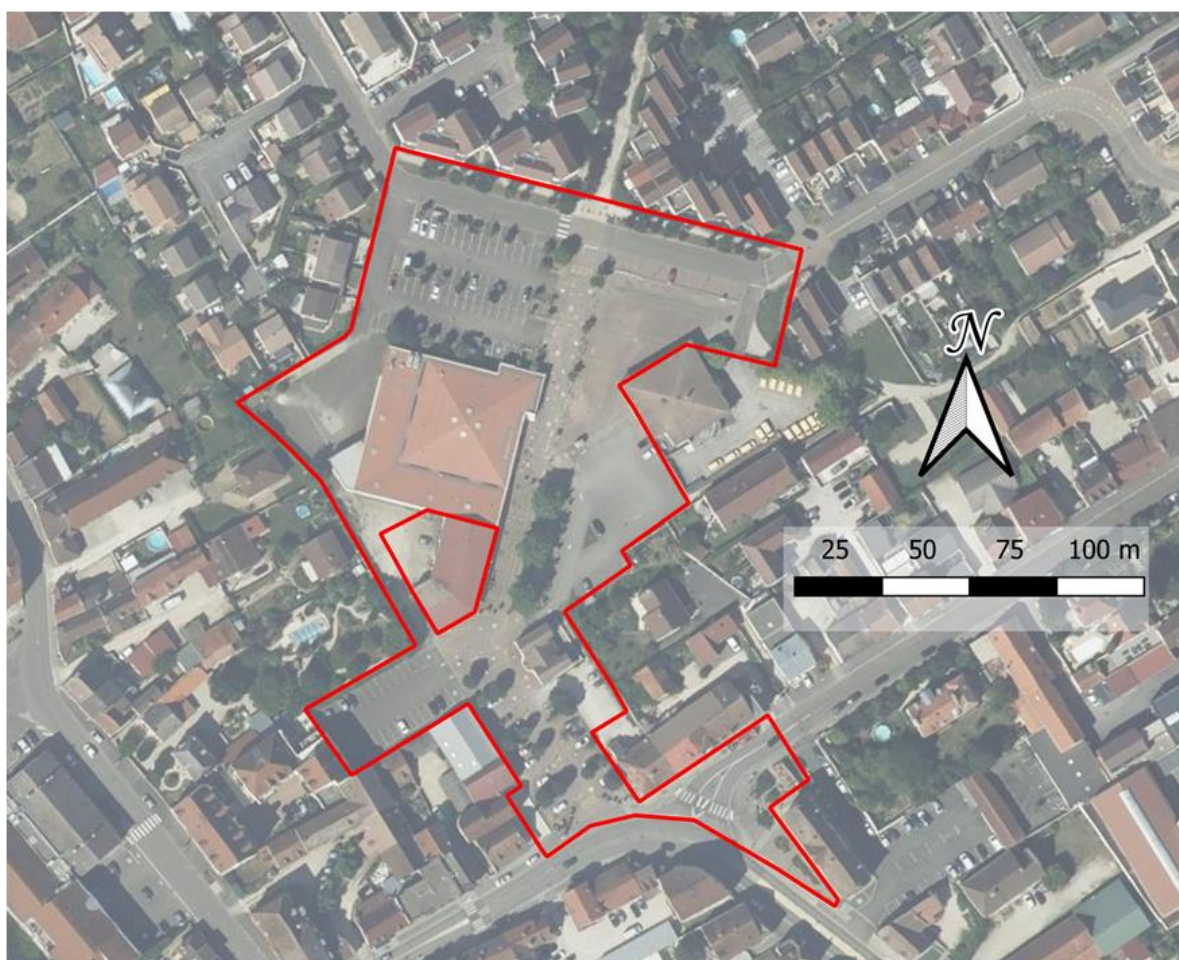
Le projet global des constructions détaille plus avant cette programmation



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

CŒUR DE VILLE DE GENLIS

DOSSIER DE REALISATION



2- PLAN DE SITUATION

Périmètre de la ZAC dans son contexte urbain



Périmètre de la ZAC à l'échelle de la commune

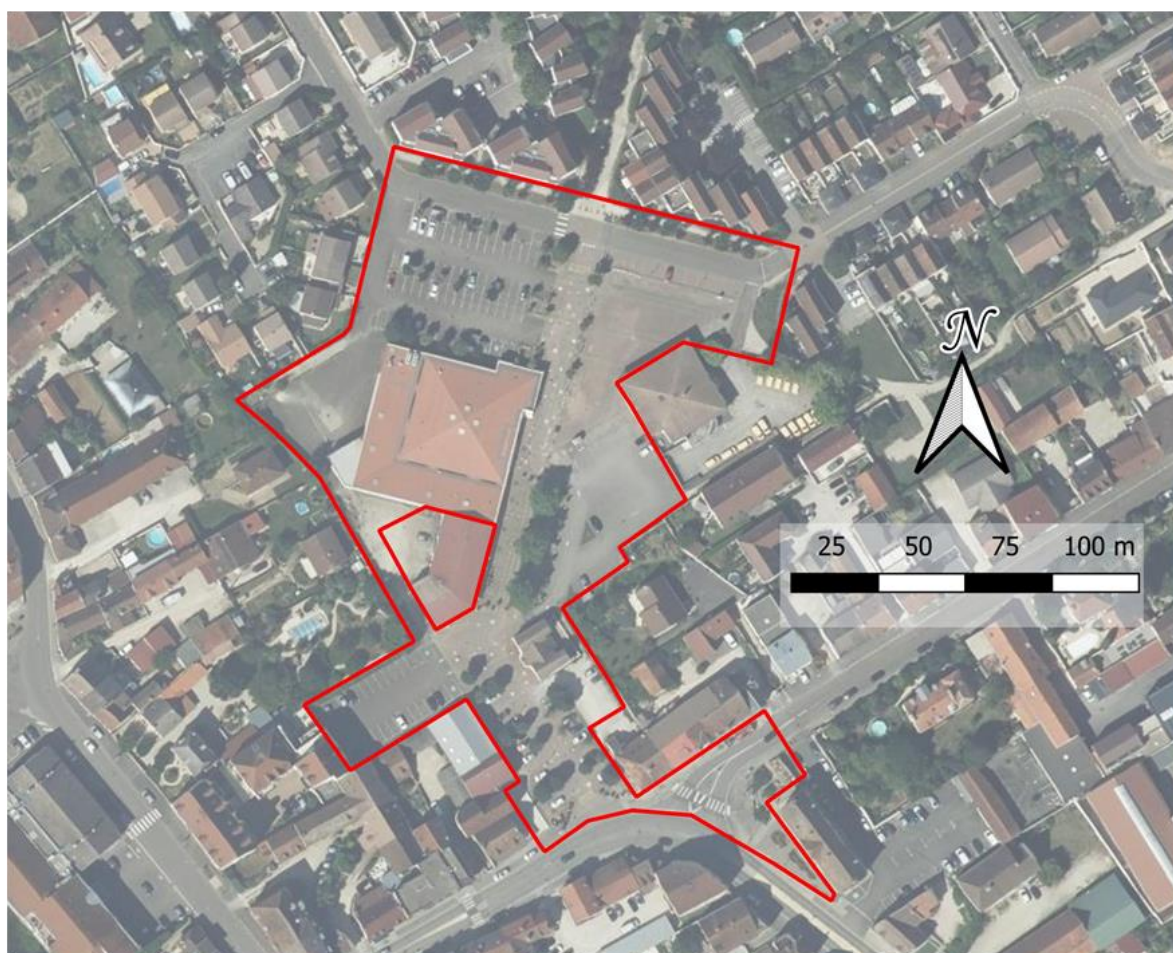


1:40 000

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

CŒUR DE VILLE DE GENLIS

DOSSIER DE REALISATION



3- PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Table des matières

Préambule.....	3
Tableau et plan général des équipements publics	5
Détail des équipements publics.....	6
A. La structure viaire	6
A1. Requalification du Cours des Martyrs de la Résistance	6
A2. Desserte des ilots à bâtir via les rues Marcel Paul et Jean Moulin.....	9
B. Les espaces paysagers	10
B1. Aménagement paysager des voiries et stationnements.....	11
B2. La place de halle.....	11
C. Les réseaux	13

Préambule

L'ensemble des équipements publics urbains, paysagers et d'infrastructures ont été définis pour répondre à l'ensemble des besoins de la ZAC Cœur de Ville.

Une part importante de ces équipements est comprise sur la partie Sud du périmètre pour en faire un point de convergence entre le linéaire commerçant du centre-ville, l'espace culturel, la gare et les quartiers résidentiels du secteur. Depuis l'origine du projet, les enjeux de valorisation du tissu commercial existant et de développement d'une place publique centrale et attractive prédominent. Ce dossier comprend tous les équipements créés ou valorisés dans le périmètre de la ZAC. Les partis pris qui sont exposés dans ce dossier traduisent la stratégie suivie par la Ville de Genlis, la SPLAAD et l'équipe de maîtrise d'œuvre pour requalifier ce quartier en centralité genlissienne.

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

- **La structure viaire** qui maille le quartier a été repensée pour restructurer la desserte auparavant dédiée à l'accès au supermarché Colruyt via une entrée depuis la RD905 bordée de stationnements qui rendent la lecture de cet espace difficile. Elle comprend toutes les structures de voirie existantes et créées, pour les mobilités automobiles et douces qui permettent de considérer les espaces publics par leur qualité d'usage. Cette structure regroupe également les espaces de stationnements réaménagés et redistribués à destination des riverains au Nord de la ZAC pour la desserte des logements créés, et des usagers au Sud pour la mise en valeur de la place du marché. La partie Nord verra notamment une nouvelle géométrie connectant les rues Marcel Paul et Jean Moulin. La partie Sud verra le Cours des Martyrs de la Résistance requalifié pour intégrer une visibilité de la halle depuis la RD905. Afin de connecter la place de la halle au bâtiment adjacent du forum récemment aménagé en restaurant, la traversée de l'avenue de la gare sera reprise selon une matérialité commune. Ces espaces sont traités dans une logique de gestion intégrée des eaux pluviales.

A1. Requalification du Cours des Martyrs de la Résistance

A2. Desserte des îlots à bâtir via les rues Marcel Paul et Jean Moulin

Enfin, de part la connexion des rues Marcel Paul et Jean Moulin, l'usage automobile de la Place des Droits de l'Homme en frange Nord du périmètre est abandonné au profit des mobilités douces permettant une diminution des surfaces imperméabilisées et une couture urbaine avec les logements intermédiaires existants.

- **La composition paysagère** s'axe principalement autour de la création d'îlots de fraîcheurs urbains et d'ouvrages de stockage et de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du périmètre. Les aménagements paysagers projetés dans l'ensemble du quartier ont pour ambition de faire écho aux matérialités et usages déterminés pour la place de la halle, et ainsi, d'une part observer une cohérence à l'échelle du cœur de ville, ce qui lui donne son identité, et d'autre part, redonner une valeur d'usage aux espaces publics, afin que ceux-ci ne soient plus traversés, mais investis par les riverains et usagers. Ainsi on distingue trois axes paysagers structurants de l'opération d'aménagement. La transformation d'une voirie circulée en venelle paysagère au nord a été conçue comme une volonté d'insertion du projet dans son contexte urbain. Ensuite, la générosité des espaces verts attenants aux voiries de desserte des lots et des poches de stationnement intègre les enjeux de désimperméabilisation et de gestion des eaux pluviales. Enfin, la création de la place piétonne de la halle largement arborée pour procurer un confort d'été est continuée par la création de jardins thématiques dans l'épaisseur de la place pour renforcer la qualité d'usage et l'effet d'îlot de fraîcheur urbain.

B1. Aménagement paysager des voiries et stationnements

B2. La place de halle

- **Les réseaux** : Electricité (Enedis) ; Gaz (GrDF) ; EU, AEP (Sinotiv'eau) ; Télécom (Altitude Infra et Orange) ; Eclairage public (Siceco).

La SPLAAD réalisera les travaux d'aménagement dans les règles de l'art en concertation avec la Ville de Genlis et les concessionnaires de réseaux.

La SPLAAD n'ayant pas vocation à intégrer dans son patrimoine des réseaux et des équipements publics d'infrastructure, ces derniers seront rétrocédés de la manière suivante :

-**Réseaux** : rétrocession à la Ville de Genlis ou toute structure désignée par elle, au fur et à mesure des réceptions.

-**Espaces publics** : rétrocession à la ville de Genlis ou toute structure désignée par elle, au fur et à mesure des réceptions.

Tableau et plan général des équipements publics

		Date prévisionnelle	Maîtrise d'Ouvrage	Gestion	Financement
Le réseau viaire	A1. Requalification du Cours des Martyrs de la Résistance	2026 - 2027	Aménageur	Ville de Genlis	Bilan de l'opération
	A2. Desserte des ilots à bâtir via les rues Marcel Paul et Jean Moulin	2026	Aménageur	Ville de Genlis	Bilan de l'opération
La composition paysagère	B1. Aménagement paysager des voiries et stationnements	2026 - 2027	Aménageur	Ville de Genlis	Bilan de l'opération
	B2. La place de halle	2027 - 2028	Aménageur	Ville de Genlis	Bilan de l'opération
Les réseaux	Electricité BT et HTA	2025 -2026	Aménageur	Enedis	Bilan de l'opération
	Gaz	2025 - 2026	Aménageur	GrDF	Bilan de l'opération
	EU, AEP	2025 - 2026	Aménageur	Sinotiv'eau	Bilan de l'opération
	Télécom	2025 - 2026	Aménageur	Orange / Altitude Infra	Bilan de l'opération
	Eclairage public	2025-2026	Siceco	Siceco	Bilan de l'opération

Détail des équipements publics

A. La structure viaire

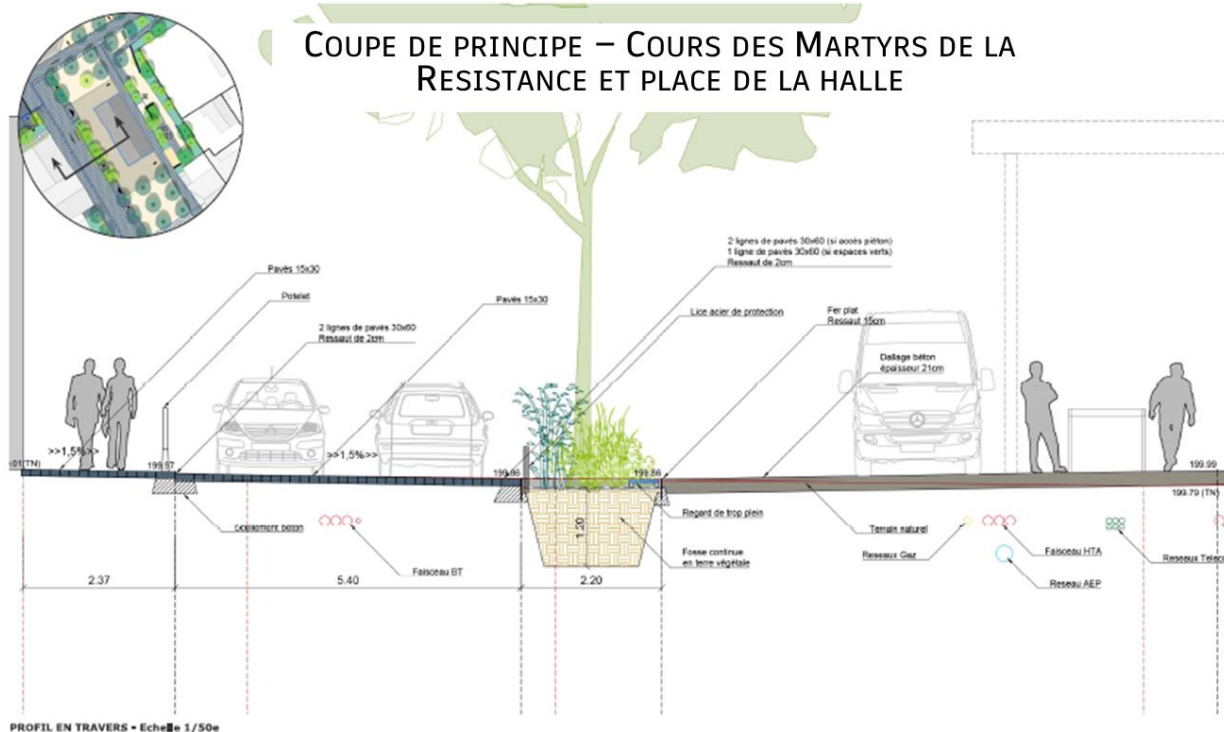
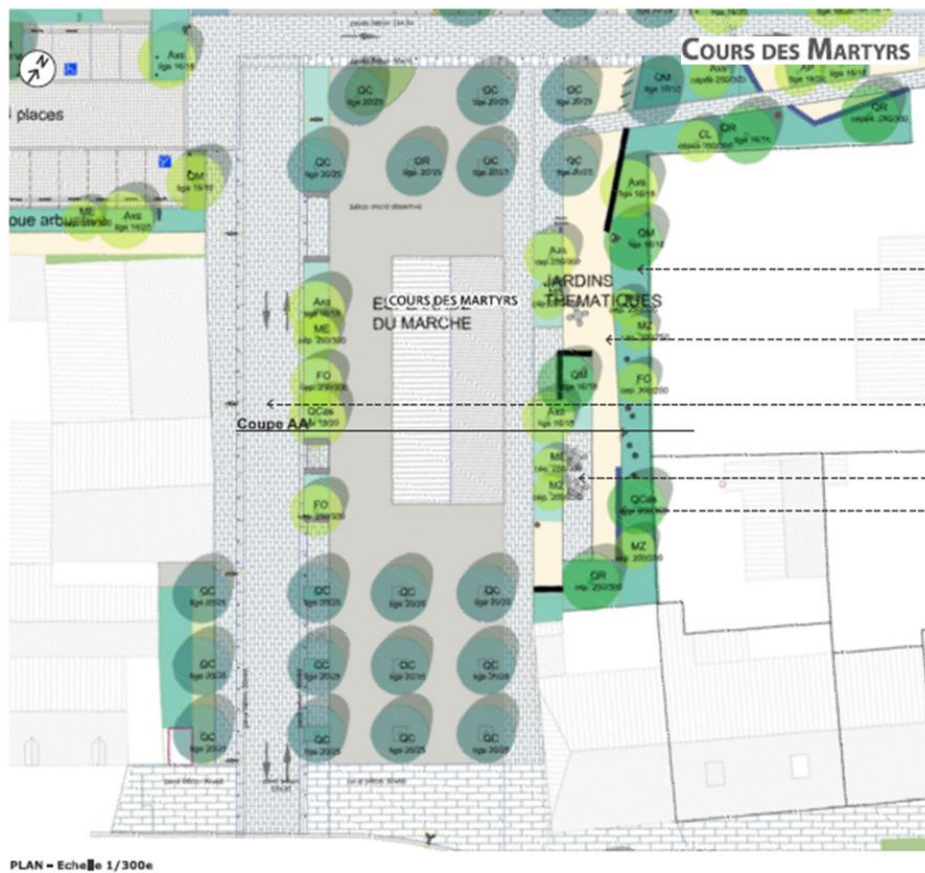
PLAN GLOBAL DE LA TRAME VIAIRE



A1. Requalification du Cours des Martyrs de la Résistance

La requalification du cours des Martyrs de la Résistance a vocation à en faire un axe structurant qui permet d'ouvrir la perspective par la RD905 sur la future halle et fonctionne en double sens de circulation jusqu'au stationnement dit « Toussaint Louverture ». Elle se poursuit selon une géométrie retravaillée en sens unique jusqu'à la seconde poche de stationnement créée entre la copropriété existante et la Poste, dont les deux bâtis, hors périmètre de ZAC, sont conservés.

Cette voirie est aménagée en axe à la vitesse de trafic modéré (zone partagée, zone 30) afin d'apaiser la circulation. Cet aménagement permet de faire un effet d'appel sur la place et permet de capter le flux de la route départementale et participe au rayonnement de la commune. Afin de répondre aux objectifs de gestion des eaux de voiries, le trottoir le long du bâtiment du Crédit Agricole à l'Ouest, ainsi que l'interface avec la place de la halle à l'Est seront abaissés au niveau de la chaussée. La séparation avec cette dernière sera matérialisée par le choix des revêtements ainsi que par des potelets pour assurer la sécurité des piétons.

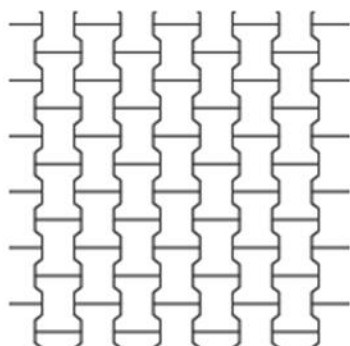


Le stationnement Toussaint Louverture constitue un premier ensemble de 24 places de courte durée. L'ensemble des places seront matérialisée par un revêtement perméable en pavés recyclés doublées de noues arbustives. Un second ensemble de 19 places de stationnement

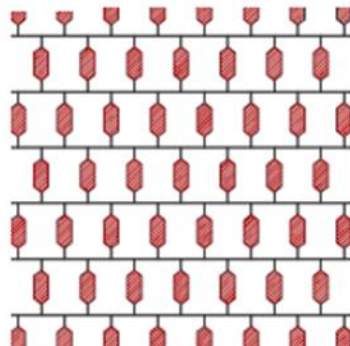
est créé à l'issue de cette voirie requalifiée en observant la même logique de pavés recyclés perméables et de noues. Chaque poche propose au moins une place PMR. Ces stationnements sont prévus à destinations des clients des commerces en journée, et ont donc



Détail de principe

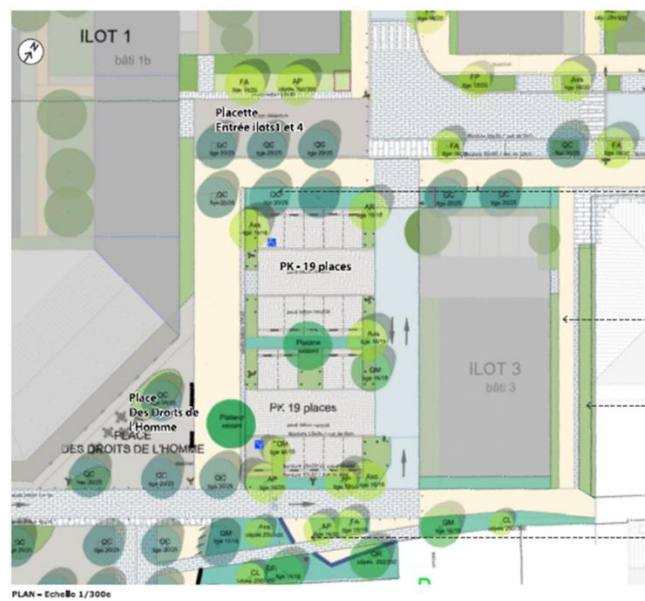
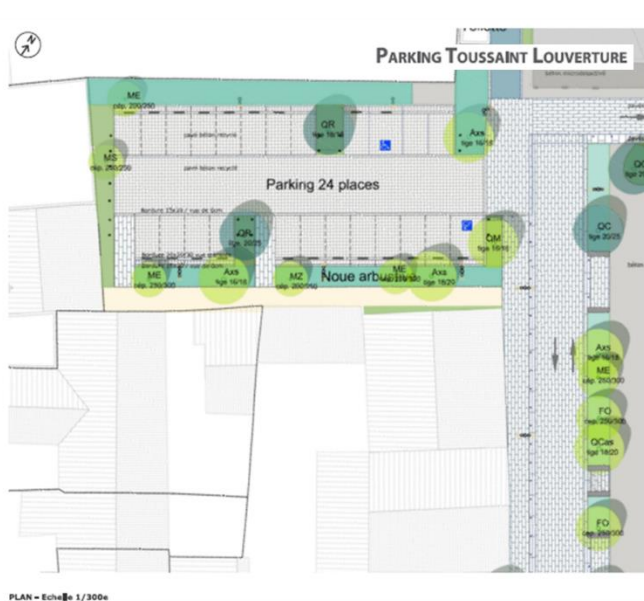


Motif d'assemblage actuel
réutilisation des pavés pleins

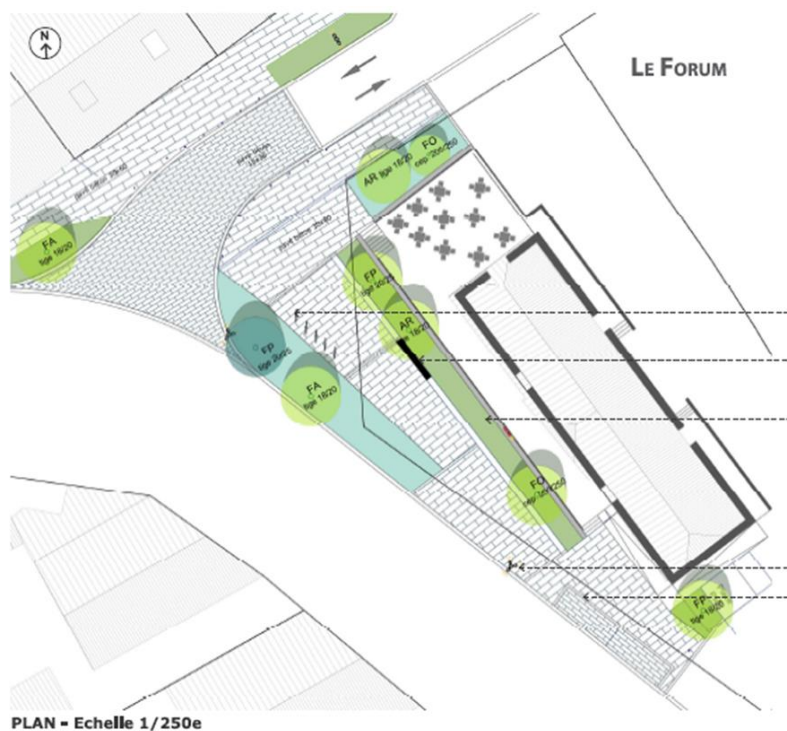


Adaptation pour la perméabilité
15% de surface poreuse gagnée par m²

vocation à être réglementés pour garantir la rotation des véhicules. En complément, il en sera de même pour le parking du Forum (36 places) en dehors du périmètre de ZAC.



Enfin, le parvis du forum et la connexion entre la place de la halle via l'avenue de la gare observeront une logique similaire de traitement de l'espace public par le choix des revêtements et la création de noues permettant de séparer la terrasse du restaurant et les circulations douces.



A2. Desserte des ilots à bâtir via les rues Marcel Paul et Jean Moulin

Les rues Marcel Paul et Jean Moulin sont actuellement séparées par la Place des Droits de l'Homme. Le prolongement de celles-ci via un axe Nord/Sud pour la rue Marcel Paul et

Est/Ouest pour la rue Jean Moulin permet la suppression de la circulation sur la place des droits de l'Homme et facilite la lecture des sens de circulations, d'une part, le verdissement de la place d'autre part, et enfin la desserte des lots à bâtir. La création de ces voiries permet le dimensionnement d'une vingtaine de places de stationnement public de longue durée en longitudinal qui vient renforcer l'offre de stationnement sur les lots privés à destination des riverains. Ce stationnement se veut perméable en pavés recyclés à l'image des stationnements publics de courte durée sur la partie Sud, ce qui permet de garder une cohérence à l'échelle du projet, aussi bien sur les objectifs de gestion des eaux pluviales que sur la valeur environnementale de recyclage des matériaux du site ainsi que sur l'unité esthétique à l'échelle du site.



Enfin, cette desserte Nord est liée à la partie Sud via un plateau traversant permettant l'accès à la partie résidentielle via la RD905 en complément de l'accès par la rue Marcel Paul.

B. Les espaces paysagers

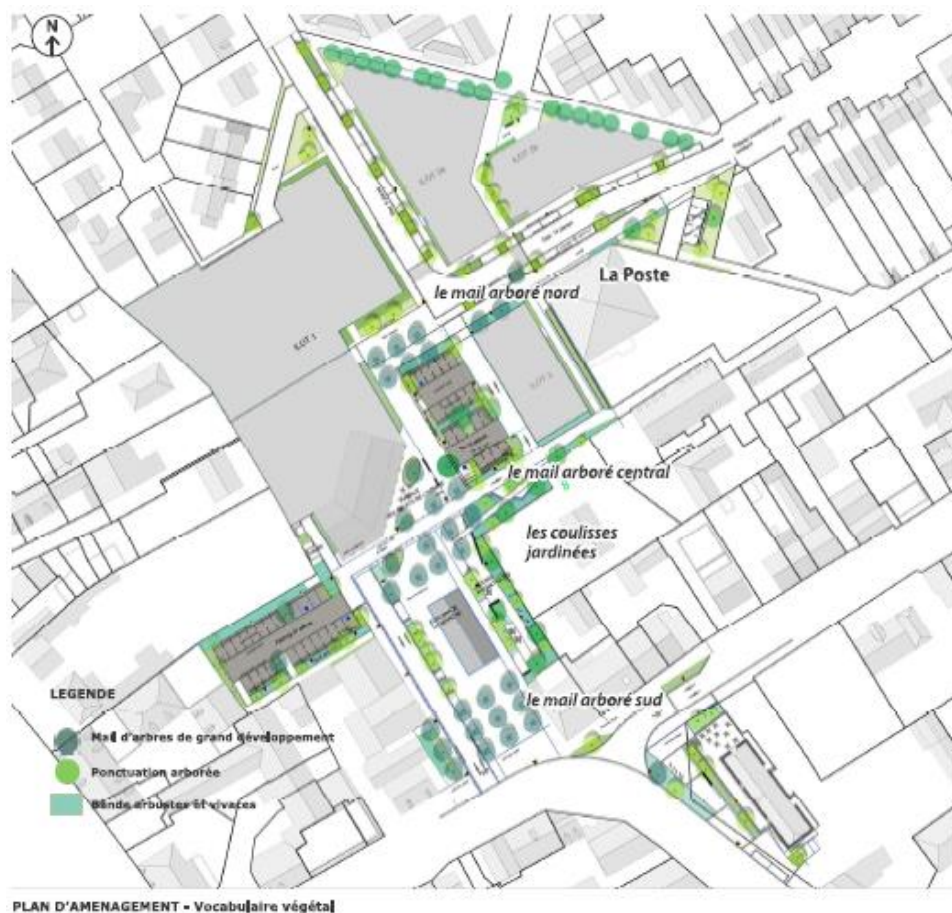
Le site est actuellement largement imperméabilisé en raison des larges nappes de stationnement en enrobé conséquentes à la position du supermarché en cœur de périmètre. Les arbres d'alignement disposés sur le stationnement ont fait l'objet d'un diagnostic phytosanitaire qui a mené au constat de leur trop forte dégradation. Les arbres en bonne santé ont été intégrés au plan de composition paysagère et notamment au niveau du stationnement nouveau créé à la jonction de la place de la halle et de la partie résidentielle.

Cette composition paysagère repose donc sur la création totale d'un patrimoine arboré et de mobilier, afin de redynamiser ce qui est actuellement un espace imperméable de passage en un lieu de vie adapté au changement climatique. En effet, les essences à planter ont été sélectionnées pour leur évolutivité saisonnière et leur robustesse face au changement climatique.

Cette restructuration passe par la mise en place d'une stratégie en trois strates : herbacée, arbustive et arborée dont la répartition se fait écho aux usages de l'espace public.

B1. Aménagement paysager des voiries et stationnements

La stratégie végétale aux abords des voiries repose sur les trois strates réparties en fonction de leur interaction avec les usages circulés. Ainsi, les strates herbacées et arbustives effectuent un rôle de frontage et de zones tampons entre les différents usages (piétons, cycles, interface avec les ilots privés) pour en faciliter la délimitation et la lecture tout en jouant le rôle d'ouvrages de stockage et d'infiltration des eaux de pluie via les noues plantées et apporter un effet d'apaisement. Les stationnements sont ponctués d'arbres de petit à moyen développement de sorte à ce qu'ils conservent une pérennité dans le temps sans empiéter sur l'espace de stationnement disponible ni en endommager les structures dans le temps.

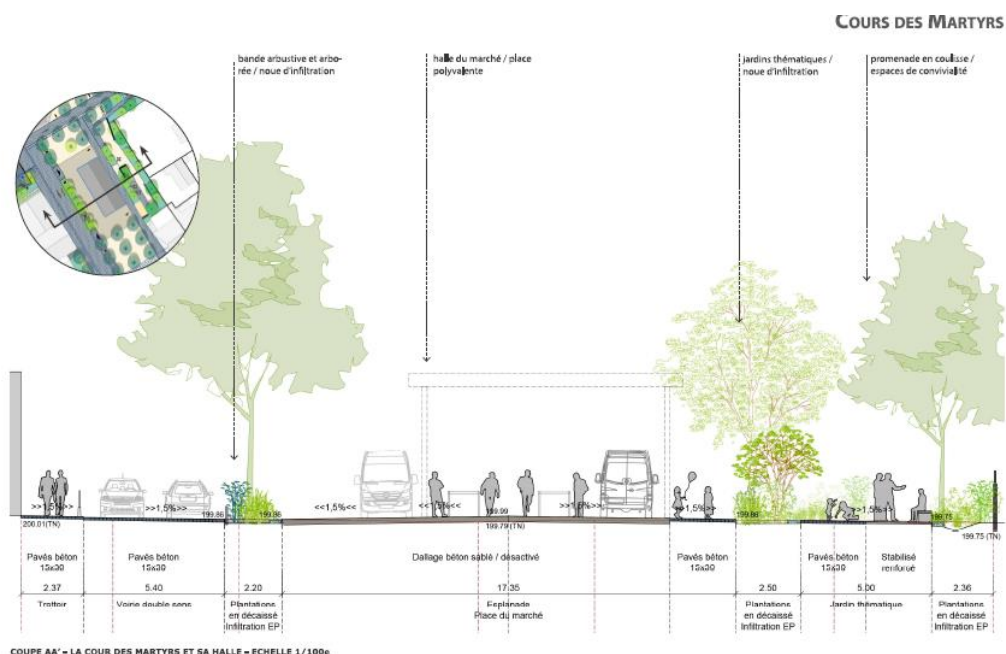


B2. La place de halle

La place de la halle occupe un rôle majeur dans la composition paysagère en ce qu'elle permet d'offrir des espaces ombragés en continuité avec la couverture de la halle de marché par la plantation d'arbres de grand développement afin de renforcer l'effet de canopée.

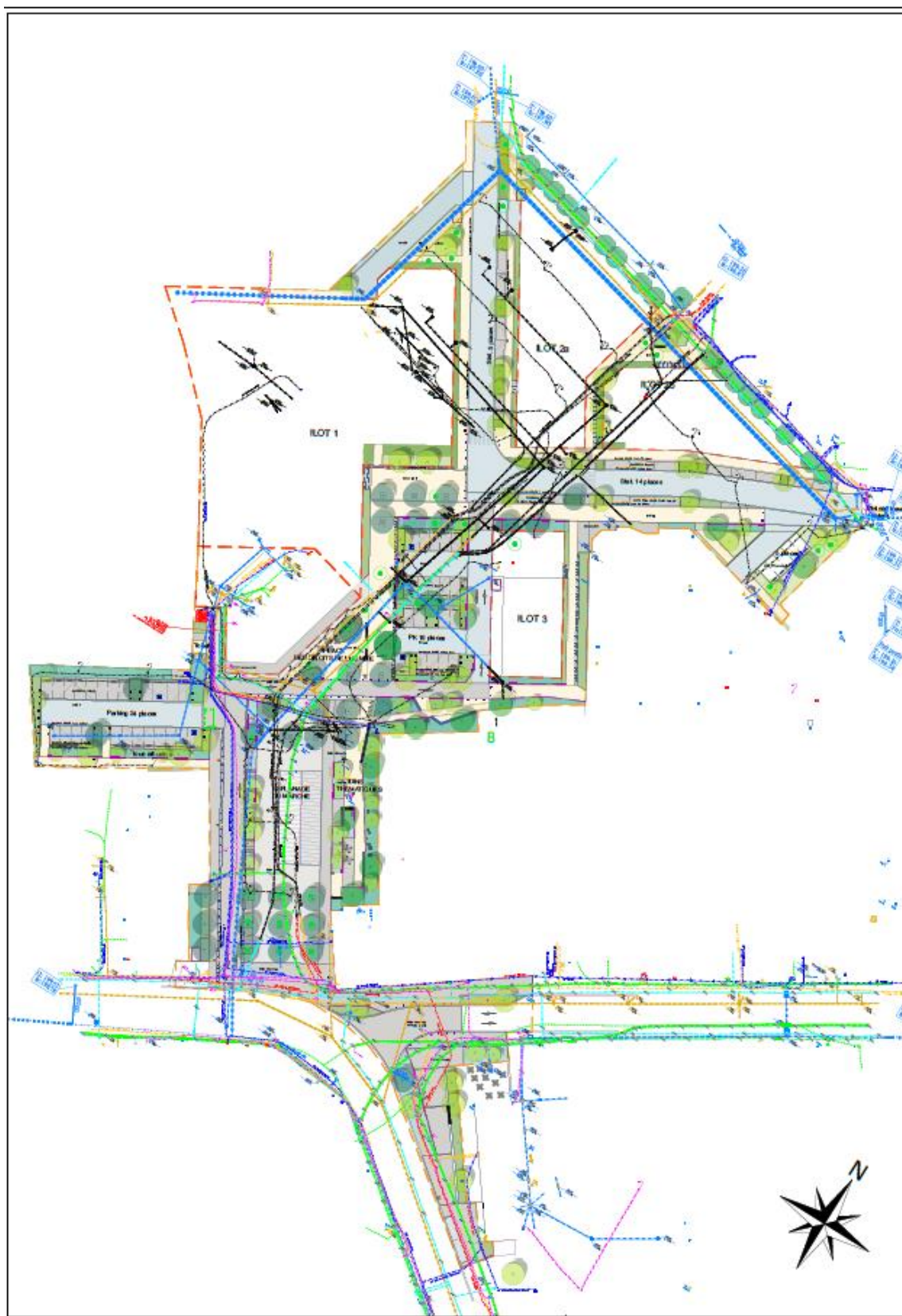


Cette scénographie trouve son épannelage et sa gradation dans le paysage par les states arbustives et herbacées complémentaires et notamment au niveau des coulisses jardinées, positionnées à l'Est de la halle afin de recueillir du mobilier urbain invitant à la détente à l'écart de la circulation automobile tout en étant en cœur de ville.



C. Les réseaux

L'ensemble du site a fait l'objet d'une géodétection afin de déterminer précisément les besoins en suppression, dévoiements et création de réseaux. Le projet repose sur le principe de gestion intégrée des eaux pluviales. Dans cet objectif, aucun réseau EP n'a été programmé et toutes les eaux de ruissellement des voies nouvelles seront infiltrées. Le réseau unitaire existant est cependant conservé dans un principe de précaution pour la surverse en cas d'évènements exceptionnels.



ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

CŒUR DE VILLE DE GENLIS

DOSSIER DE REALISATION



4- PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

I. INTRODUCTION

Par convention de concession d'aménagement, la commune de Genlis a confié à la SPLAAD le soin d'étudier, aménager et commercialiser l'opération Cœur de Ville. Le périmètre de cette opération est d'environ 1,6 hectares. Les études urbaines ont défini le périmètre exact de cette opération qui sera menée à bien dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée.

Le présent dossier comporte le projet de programme global des constructions à réaliser dans la ZAC Cœur de Ville. Il précise la surface de plancher (SDP) des constructions prévues, et détaille le nombre et la nature des logements projetés dans la cohérence du projet global de renouvellement urbain.

II. PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

Le projet consiste à requalifier et redynamiser une friche commerciale au centre-ville de la commune.

Le développement envisagé s'appuie sur deux principes moteurs. Proposer de nouveaux logements sur la commune afin de pouvoir accueillir de nouveaux habitants et dans le but de diversifier le parcours résidentiel genlissien. Renforcer l'attractivité de la centralité de Genlis à l'échelle de son bassin de vie.

- Création d'une offre de logement en petits collectifs 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 et personnes âgées ne permet pas de garantir le parcours résidentiel sur la commune qui perd donc des habitants. Les îlots bâtis seront conçus en ce sens.
- Reconversion d'un secteur en déprise dans le secteur du Cœur de Ville malgré la position géographique optimale. La démarche vise à conforter et même renforcer le linéaire commerçant et l'offre de service de proximité. Agrémenté de la création d'une halle en interface avec la RD905 et le Forum pour valoriser et améliorer le confort du marché hebdomadaire notamment.

La programmation est basée sur la réalisation d'environ 70 à 80 logements, représentant une surface de plancher estimée entre 3 400 m² et 4 200 m² de SDP.

La ZAC du Cœur de Ville couvre une superficie d'environ 1,6 hectares.

L'occupation des sols s'organise de la manière suivante :

Espace cessible (logements, commerces en RDC, y compris opérations groupées et espaces verts compris dans les lots) : 5 945m² au sol répartis comme suit :

- Ilot 1 : 3 007m²

- Ilot 2 : 2 407m²
- Ilot 3 : 531m² environ

1. Le programme de logements

Le programme de logements est réparti comme suit :

Îlot 1 : 1 600 à 1 900 m² SDP

Îlot 2 : 1 200 à 1 500 m² SDP

Îlot 3 : 600 à 800 m² SDP

III. PLAN



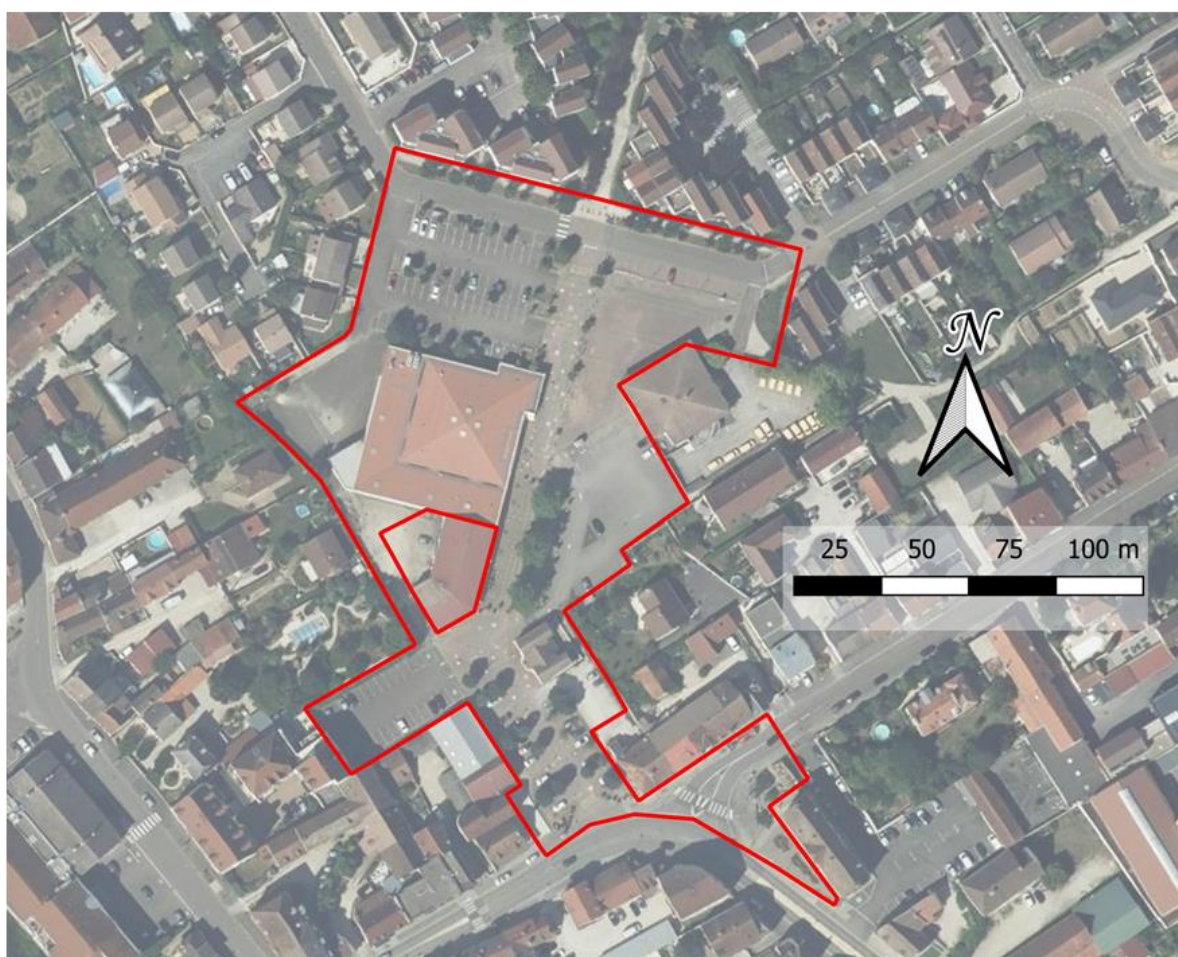
IV. PHASAGE DES CONSTRUCTIONS

Nature	Période
Démolition du Colruyt	Été 2025
Démolition du cabinet dentaire	Printemps 2026
Aménagement des voies d'accès aux lots à bâtir	2026/28
Construction des logements	2026/28
Travaux d'aménagement de la place et de espaces verts	2027/28

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

CŒUR DE VILLE DE GENLIS

DOSSIER DE REALISATION



5- MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Table des matières

Préambule.....	3
Hypothèses pour l'établissement du compte de résultat prévisionnel de la ZAC Cœur de ville	3
Dépenses.....	4
Etudes générales.....	4
Foncier.....	4
Aménagements des sols/archéologie	5
Travaux.....	5
Construction	5
Honoraires techniques.....	5
Frais financiers	6
Rémunération aménageur	6
Frais annexes	6
Frais de commercialisation	6
Recettes.....	7
Programmation générale	7
Subventions.....	7
Produits financiers et divers.....	7
Participation de la collectivité	7
Participation pour complément de prix.....	8
Cessions équipements généraux	8
Subvention globale.....	8
Trésorerie de l'opération.....	8

Préambule

Conformément au Code de l'Urbanisme, il est établi un dossier de réalisation qui doit notamment présenter les modalités prévisionnelles de financement des équipements publics de la ZAC.

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération et leur échelonnement dans le temps sont présentés par le biais du compte de résultat prévisionnel de l'opération et d'un plan de trésorerie.

Ces éléments sont basés sur le Programme des Equipements Publics de la ZAC et sur le Projet de Programme Global des Constructions.

Le compte de résultat prévisionnel a été élaboré à partir d'un certain nombre d'estimations, de calculs par pourcentage et sur la base du projet des espaces publics réalisé par la maîtrise d'œuvre urbaine de l'opération.

Hypothèses pour l'établissement du compte de résultat prévisionnel de la ZAC Cœur de ville

Les hypothèses de chiffrages des dépenses et recettes reposent sur l'avancement des études préalables et de conception des espaces publics, l'avancement des études réglementaires, les négociations foncières et la connaissance du marché immobilier du secteur genlisien.

Pour l'établissement du compte de résultat prévisionnel, les hypothèses suivantes ont été prises :

- **FONCIER**
 - Cession à l'euro symbolique des terrains maîtrisés par la Ville de Genlis et notamment l'assiette des stationnements existants.
 - Acquisition au prix d'achat du foncier porté par L'EPF Doubs BFC assorti de l'application de la TVA.
- **CONSTRUCTIONS**
 - Les coûts de construction des ensembles bâtis à destination d'habitation ne sont pas pris en compte dans le bilan. Ces opérations relèveront du champ privé.
 - Les coûts de construction de la halle de marché, équipement public, sont eux imputés au bilan.
- **AMENAGEMENT DES SOLS**
 - La démolition de l'ensemble des biens bâtis nécessaire à la mise en œuvre du projet sera imputée au bilan de l'opération. Il s'agit essentiellement du bâtiment de l'ancien supermarché et du cabinet dentaire.
 - Ce poste prend également en compte certains aménagements provisoire et transitoires avant mise en œuvre du projet définitif.

- TRAVAUX

- Les coûts travaux sont issus de l'estimation du dossier de projet et des différents contacts avec les parties prenantes (concessionnaires de réseaux, BET, etc.). Ils prennent notamment en compte :
 - l'aménagement de la place publique de la halle et du parvis du forum au sud de l'opération (volets paysager, mobilier urbain, gestion des eaux pluviales, etc.).
 - la redistribution des voiries, la création et l'aménagement de l'axe de desserte des logements au nord de l'opération (composition paysagère, stationnements, etc.).
 - la requalification de la poche de stationnement public de courte durée dit « Toussaint Louverture » ainsi que la création d'une seconde poche de stationnement public de courte durée en interface entre la partie place et la partie habitat.
 - La création d'un maillage connectant les rues Marcel Paul et Jean Moulin depuis la route départementale via le Cour des Martyrs de la Résistance.
 - la suppression et le dévoiement des réseaux sous les voiries requalifiées.

- HONORAIRES TECHNIQUES

- Compte-tenu de la délégation de maîtrise d'ouvrage de déplacement et création des réseaux humides du syndicat Sinotiv'eau à la SPLAAD, les études de dévoiements des réseaux humides sont imputées au bilan de l'opération.
- Les honoraires de maîtrise d'œuvre urbaine et de construction de la halle, de SPS, contrôle technique le cas échéant et divers.

Dépenses

Etudes générales

Ce poste comprend l'ensemble des études nécessaires à la définition des projets et au diagnostic de l'existant, aux études réglementaires, à savoir :

- Etudes urbaines Plan Guide et préalables
- Frais et études de géomètre
- Etudes et diagnostics environnementaux
- Etude de programmation
- Frais de reprographie et d'appels d'offres phase études
- Dossier Loi sur l'eau et études réglementaires
- Etudes diverses

Ce poste s'élève prévisionnellement à 75 000 € HT.

Foncier

Une partie des terrains au sein du périmètre de la ZAC sont maîtrisés par la Ville de Genlis. L'autre partie des terrains fait l'objet d'une acquisition à l'amiable auprès des propriétaires précédents (anciens Supermarché et cabinet dentaire notamment). Ce foncier est porté par l'EPF Doubs BFC. Les frais de portage de l'EPF sont imputés au poste foncier du bilan.

D'autres acquisitions plus marginales sur le plan financier sont réalisées auprès de riverains par le maître d'ouvrage et imputés sur ce poste.

Ce poste s'élève prévisionnellement à 1 105 400 € HT.

Aménagements des sols

Ce poste de dépenses recouvre les frais de déconstruction, démolition, désamiantage des immeubles bâtis, les diagnostics divers, les frais relatifs à la sécurisation des terrains et/ou constructions avant démolition.

Ne sont pas inclus dans ce poste les éventuels coûts relatifs à l'archéologie préventive qui pourraient être prescrits par la DRAC.

Ce poste de dépenses s'élève prévisionnellement à 200 000 € HT et comprend notamment les frais de démolition/désamiantage :

- Du supermarché Colruyt
- Du cabinet dentaire
- De dépenses diverses pour des aménagements provisoires et transitoires

Travaux

Ce poste de dépenses comprend tous les travaux d'aménagement des espaces publics, les réseaux de tout ordre y compris les frais liés à l'intervention des concessionnaires, notamment la création, suppression et dévoiement des réseaux qui permettront la viabilisation des lots à bâtir.

Le programme des équipements publics est décrit plus avant dans la note de présentation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

Les travaux comprendront plusieurs phases qui seront conditionnées par le rythme de commercialisation des terrains et par les contraintes du site.

L'enveloppe travaux a été établie sur la base de l'estimation de la maîtrise d'œuvre remise au dossier d'avant-projet et sur la base des discussions avec les concessionnaires réseaux.

L'enveloppe prévisionnelle est estimée à 2 515 000 € HT, aléas compris.

Construction

Ce poste de dépenses comprend tous les travaux de construction de la halle couverte destinée à la tenue du marché hebdomadaire notamment sur une place publique.

L'enveloppe prévisionnelle est estimée à 250 000 € HT, aléas compris.

Honoraires techniques

Les honoraires techniques comprennent les honoraires de suivi des travaux de construction, de VRD et paysage. Ils comprennent également les honoraires des bureaux d'étude intervenants pour le cadrage des travaux ; BE Environnement, Diagnostiqueurs (amiante, déchets), SPS, ...etc.

Ce poste s'élève prévisionnellement à 370 000 € HT.

Frais financiers

Les frais financiers sont principalement générés par le portage dans le temps du foncier et des travaux de viabilisation. Ils sont générés soit par des emprunts court terme ou long terme ou par des ouvertures de crédits en compte courant (OCCC). Ils comprennent également les frais de gestion de compte courant.

Pour diminuer ces frais, la Collectivité, en fonction de l'état de sa trésorerie peut accorder à l'Aménageur des avances de trésorerie. Une première avance de la Collectivité a été effectuée à hauteur de 80 000€ ainsi qu'une seconde avance de trésorerie à hauteur de 920 000€ à ce jour.

La temporalité de l'opération et le rythme de commercialisation jouent bien-sûr un rôle important dans le **dimensionnement de ce poste dont les dépenses prévisionnelles s'élèvent 530 000 € HT.**

Rémunération aménageur

La rémunération de l'aménageur est calculée conformément à la convention de concession d'aménagement et s'élève **prévisionnellement à 463 612 € HT.**

Frais annexes

Les frais annexes regroupent les taxes foncières des terrains/constructions, les frais d'assurance ainsi que des dépenses diverses comme les frais de gestion des immeubles, les consommations éventuelles, etc.

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent globalement à 60 000 € HT.

Frais de commercialisation

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

Les dépenses prévisionnelles s'élèvent globalement à 35 000 € HT.

Prévisionnellement les dépenses globales de l'opération s'élèvent à la somme de 5 604 012 € HT, soit 6 455 112 € TTC.

Recettes

Les recettes ont été évaluées sur la base de la connaissance du marché immobilier de la commune de Genlis.

A partir des fiches de lots établies par la maîtrise d'œuvre urbaine, le bilan prend en compte la cession de surfaces de plancher objectifs pour les logements en petits collectifs et intermédiaires, ainsi que les logements seniors.

Programmation générale

L'opération ZAC « Cœur de Ville » prévoit la réalisation d'environ 50 à 60 logements nouveaux en accession libre et 20 logements seniors.

Les recettes découlent de la connaissance du marché de la commune de Genlis, et du niveau de charges foncières acceptables par les opérateurs économiques déjà rencontrés.

Sur cette base, les ventes de charges foncières s'élèvent à 531 450 € HT.

Subventions

La Ville de Genlis est intégrée au programme national « Petites Villes de Demain » et au programme régional « Centralités Rurales et Région ». Cette inscription facilitant la reconnaissance de la ville comme territoire de mutations, des conventions-cadres ont été signées avec différents partenaires financiers. A ce titre, la Région Bourgogne Franche-Comté a alloué à la commune une enveloppe de 500 000€ dédiée aux projets respectant les éco-conditions d'attribution sur le territoire communal. La commune a décidé d'allouer l'entièreté de cette enveloppe au projet Cœur de Ville.

D'autres démarches visant un co-financement des organismes publics aux dépenses de l'opération sont en cours (fonds vert, Agence de l'eau, CD 21, FEDER, etc.).

Toute obtention de subvention sera bien sûr de nature à diminuer la participation de la Collectivité à l'équilibre du bilan.

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

Produits financiers et divers

Il n'est prévu aucun produit financier sur l'opération ni de produits divers pouvant provenir par exemple de produits de location d'immeuble bâti ou non.

Participation de la collectivité

Compte-tenu qu'une très grande partie de l'opération consiste à requalifier des espaces publics existants, les ventes de charges foncières et le niveau de marché immobilier de Genlis ne suffisent pas à équilibrer l'opération.

Il est donc nécessaire de prévoir une participation de la collectivité à l'opération d'aménagement.

Cette participation peut prendre plusieurs formes :

- Participation pour complément de prix
- Cessions équipements généraux
- Subvention globale

Participation pour complément de prix

L'administration fiscale estime que si un terrain ou un immeuble est vendu en dessous de sa valeur marché alors il doit être inscrit en participation pour complément de prix la différence entre la valeur du marché et le prix de vente.

Cette participation est bien sûr assujettie à TVA.

Pour le présent bilan, il est considéré que toutes les ventes sont réalisées en adéquation avec le marché et qu'il n'y a donc pas lieu de prévoir une participation pour complément de prix.

Cessions équipements généraux

Il est possible de rétrocéder à la Collectivité des équipements à titre onéreux tout ou partie des équipements publics de l'opération pour autant que l'assiette foncière de ces équipements soit maîtrisée par l'Aménageur. Cela se traduit par un acte de vente dont le montant est assujetti à TVA. La TVA est récupérée par la Collectivité par le biais du Fond de Compensation pour la TVA (FCTVA) à hauteur d'environ 16,4% (depuis 2015 – valable en 2025).

Le bilan prévoit la cession pour l'euro symbolique des voies nouvelles à créer sur le périmètre de la ZAC et des espaces publics attenants ainsi que les espaces verts créés.

Subvention globale

Il s'agit de la subvention globale pour l'équilibre de l'opération. Elle n'est pas assujettie à TVA.

Elle est évaluée provisoirement à 4 072 562 €.

Globalement la participation de la collectivité à l'opération s'élève provisoirement à 4 072 562 € environ.

L'opération va s'étaler dans le temps. La Collectivité peut opter pour un étalement du versement de sa participation à compter de l'approbation du dossier de réalisation ou choisir un versement in fine à la clôture du bilan.

Globalement, les recettes de l'opération ZAC « Cœur de Ville » s'élèvent à 5 604 012 € HT.

Trésorerie de l'opération

La trésorerie de l'opération sera assurée soit par des emprunts court ou long terme ou des ouvertures de crédits en compte courant contractés auprès d'organismes bancaires.

A ce jour, la trésorerie de l'opération est assurée par une première avance de la Collectivité de 80 000 € suite à une délibération du Conseil Municipal en date du 10 mai 2023 ainsi que le versement d'une deuxième avance de trésorerie de 920 000€ suite à une délibération du Conseil Municipal en date 13 septembre 2023.

Il n'est pas prévu, à ce jour, de la part de la collectivité, le versement d'une troisième avance de trésorerie avant la fin de l'exercice budgétaire de 2025.

DOSSIER DE REALISATION - Compte de résultat prévisionnel

ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES

DEPENSES	%	Euros HT	TVA	TTC
ETUDES GENERALES	1%	75 000	15 000	90 000
FONCIER	20%	1 105 400	154 000	1 259 400
AMENAGEMENT DES SOLS	4%	200 000	40 000	240 000
TRAVAUX	45%	2 515 000	503 000	3 018 000
CONSTRUCTION	4%	250 000	50 000	300 000
HONORAIRES TECHNIQUES	7%	370 000	74 000	444 000
FRAIS FINANCIERS	9%	530 000	0	530 000
REMUNERATION SPL	8%	463 612	0	463 612
FRAIS ANNEXES	1%	60 000	8 100	68 100
FRAIS DE COMMERCIALISATION	1%	35 000	7 000	42 000
SOLDE TVA	0%	0	-744 810	-744 810
TOTAL DES DEPENSES	100%	5 604 012	106 290	5 710 302

RECETTES	%	Euros HT	TVA	TTC
CESSIONS	9%	531 450	106 290	637 740
Accession libre		531 450	106 290	637 740
<u>Sous - Total Habitat</u>		<u>531 450</u>	<u>106 290</u>	<u>637 740</u>
SUBVENTIONS	18%	1 000 000	-	1 000 000
Région		500 000	0	500 000
Autres		500 000	0	500 000
PRODUITS FINANCIERS ET DIVERS	0%	-	-	-
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	73%	4 072 562	-	4 072 562
Subvention globale		4 072 562	0	4 072 562
Cession équipements généraux		0	0	0
Participation complément de prix		0	0	0
Participation acquisition foncière		0	0	0
TOTAL DES RECETTES	100%	5 604 012	106 290	5 710 302
SOLDE RECETTES - DEPENSES		0	0	0

DOSSIER DE REALISATION - Plan prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/TTC						TOTAL du BILAN REVISE EN €/TTC
	Réalisé TTC au 31/12/2024	Réalisé à fin 2025	Réalisé à fin 2026	Réalisé à fin 2027	Réalisé à fin 2028	Années ultérieures	
DEPENSES EN TTC							
ETUDES	54 960	7 200	7 200	7 200	6 000	7 440	90 000
Etudes générales	54 960	7 200	7 200	7 200	6 000	7 440	90 000
FONCIER	0	670 000	548 400	10 000	10 000	21 000	1 259 400
Acquisitions	0	590 000	484 000	0	0	0	1 074 000
Frais annexes	0	80 000	64 400	10 000	10 000	21 000	185 400
Indemnités	0	0	0	0	0	0	0
AMENAGEMENT DES SOLS	0	82 626	114 000	12 000	6 000	25 374	240 000
Aménagement des sols	0	82 626	114 000	12 000	6 000	25 374	240 000
TRAVAUX	75 103	273 600	1 088 400	974 400	650 400	400 097	3 462 000
Travaux	0	174 000	1 014 000	930 000	606 000	294 000	3 018 000
Honoraires	75 103	99 600	74 400	44 400	44 400	106 097	444 000
CONSTRUCTION	0	0	0	216 000	84 000	0	300 000
Halle	0	0	0	216 000	84 000	0	300 000
FRAIS FINANCIERS	71	1 000	105 000	105 000	105 000	213 929	530 000
Intérêts sur emprunts à L. T.	71	1 000	105 000	105 000	105 000	213 929	530 000
Intérêts sur avances à C. T.	0	0	0	0	0	0	0
REMUNERATION SPL	27 755	49 674	103 036	107 327	69 065	106 754	463 612
rémunération SPL	27 755	49 674	103 036	107 327	69 065	106 754	463 612
FRAIS ANNEXES	2 287	5 610	10 610	8 450	8 450	32 693	68 100
Impôts taxes et frais non taxables	42	500	5 500	5 500	5 500	958	18 000
Autres frais taxables	2 245	5 110	5 110	2 950	2 950	31 735	50 100
FRAIS DE COMMERCIALISATION	0	0	9 600	9 600	9 600	13 200	42 000
TOTAL DES DEPENSES ANNUEL	160 177	1 089 710	1 986 246	1 449 977	948 515	820 487	6 455 112
TOTAL DES DEPENSES CUMUL	160 177	1 249 887	3 236 133	4 686 110	5 634 625	6 455 112	
RECETTES EN TTC							
CESSIONS	0	0	0	303 660	219 240	114 840	637 740
Locatif social	0	0	0	0	219 240	0	219 240
Accession libre	0	0	0	303 660	0	114 840	418 500
Autre	0	0	0	0	0	0	0
PRODUITS FINANCIERS & DIVERS	0	0	0	0	0	0	0
Produits financiers	0	0	0	0	0	0	0
Produits divers	0	0	0	0	0	0	0
SUBVENTIONS	0	0	0	0	0	1 000 000	1 000 000
Feder, Région, Département et autres	0	0	0	0	0	1 000 000	1 000 000
RECETTES ISSUES DU CONCEDANT	1 000 000	0	0	0	0	3 072 562	4 072 562
Subvention globale	1 000 000	0	0	0	0	3 072 562	4 072 562
Cession équipements généraux	0	0	0	0	0	0	0
Participation complément de prix	0	0	0	0	0	0	0
Participation acquisition foncière	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES RECETTES ANNUEL	1 000 000	0	0	303 660	219 240	4 187 402	5 710 302
TOTAL DES RECETTES CUMUL	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 303 660	1 522 900	5 710 302	
SOLDES ANNUELS avant financement	839 823,16	-1 089 710	-1 986 246	-1 146 317	-729 275	3 366 915	-744 810
SOLDES CUMULES avant financement	839 823,16	-249 887	-2 236 133	-3 382 450	-4 111 725	-744 810	

DOSSIER DE REALISATION - Plan prévisionnel de trésorerie

INTITULE	SIMULATION EN €/HT						TOTAL du BILAN REVISE EN €/HT
	Réalisé TTC au 31/12/2024	Réalisé à fin 2025	Réalisé à fin 2026	Réalisé à fin 2027	Réalisé à fin 2028	Années ultérieures	
MOYENS DE FINANCEMENT	1 000 000	0	800 000	1 000 000	650 000	-3 450 000	0
Mobilisation d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0
Amortissement d'emprunts	0	0	0	0	0	0	0
Avances bancaires	0	0	800 000	1 000 000	650 000	0	2 450 000
Remboursement d'avances	0	0	0	0	0	-2 450 000	-2 450 000
Avances collectivités	1 000 000	0	0	0	0	0	1 000 000
Remboursement Avances collectivités	0	0	0	0	0	-1 000 000	-1 000 000
Financement aux programmes	0	0	0	0	0	0	0
Remboursement des programmes	0	0	0	0	0	0	0
T.V.A.							
T.V.A.sur les dépenses	22 040	151 381	268 010	203 650	126 450	79 569	851 100
T.V.A.sur les recettes	0	0	0	50 610	36 540	19 140	106 290
T.V.A. réglée à l'Etat							0
T.V.A. remboursée par l'Etat							0
Solde de T.V.A.	22 040	151 381	268 010	153 040	89 910	60 429	744 810,00
SOLDE DE TRESORERIE ANNUEL	1 861 863	-938 329	-918 236	6 723	10 635	-22 656	
SOLDE DE TRESORERIE CUMULE	1 861 863	923 534	5 298	12 021	22 656	0	0