

# DEPARTEMENT DE LA COTE D'OR

ZAE « Les Cents Journaux » à Genlis  
Superficie 242 817 m<sup>2</sup>

ENQUETE PUBLIQUE  
Déclaration d'Utilité Publique

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Maître d'Ouvrage :  
Communauté de Communes de la  
Plaine Dijonnaise



# RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## SOMMAIRE

### I. GENERALITES

Pages 4 à 8

- A. Présentation du projet la ZAE située sur la commune de Genlis
- B. Objet de l'enquête et Déclaration d'Utilité Publique
- C. Cadre juridique
- D. Nature et caractéristique du projet
- E. Composition, synthèse et analyse du dossier soumis à l'enquête

### II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Pages 8 à 9

- A. Désignation du commissaire enquêteur
- B. Modalité de l'enquête – Initiative du commissaire enquêteur
- C. Information effective du public
- D. Climat de l'enquête
- E. Clôture de l'enquête
- F. Notification des observations et avis des personnes associées au maître d'ouvrage

### III. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pages 9 à 18

Classement par thèmes généraux

- a) Ecrites individuelles du public ou émises par le Commissaire Enquêteur
- b) Aucun courrier n'est parvenu au siège de l'enquête
- c) Pas de mise à disposition d'un site internet du public

#### CE QU'EN DIT LE DOSSIER

Par thème sur les observations

#### REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Par thème sur les observations

#### AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par thème sur les observations

### CONCLUSIONS MOTIVEES

Pages 19 à 21

### ANNEXES

Page 23

## I. GENERALITES

### A. Présentation du projet de la Zone Aménagement Economique « Les Cents Journaux » située sur la commune de Genlis

#### 1/ Préambule sur la situation physique, économique, politique de cette zone

- a) Géographique : le projet de la ZAE est situé sur le banc communal de la commune de Genlis. Il est positionné de part et d'autre d'un axe routier important, le RD905, qui débute son parcours près de l'autoroute A39, à la sortie de l'agglomération Dijonnaise pour rejoindre Auxonne et Dole dans le département du Jura.  
La ville de Genlis, où est proposé ce projet, est à 25 kms du centre de la ville de DIJON.
- b) Physique : l'accès à l'autoroute A39 est à une distance de 15 kms vers Dijon et de 12 kms vers Auxonne. Les terrains réservés au PLU de Genlis pour le projet de la ZAE « Les Cents Journaux » sont plats. Toute la surface est utilisable. Ils sont actuellement cultivés par des propriétaires ou exploitants avec des plantes céréalières traditionnelles utilisées dans cette région sud-est de la plaine Dijonnaise.  
La surface globale du projet est de 242 817 m<sup>2</sup> orientés nord-ouest/sud-est pour 27 parcelles cultivables.  
La majorité des parcelles concernées sont situées entre le RD905 et un chemin rural qui dessert un petit lotissement cadastré où sont implantées des maisons individuelles. L'autre partie, de taille inférieure, est située de l'autre côté du RD905, à gauche dans le sens Genlis-Longeault, entre une usine de production et une série d'activités artisanales, implantée sur la commune de Longeault.  
A l'arrière de cette deuxième partie, on peut apercevoir une décharge inactive.  
De ce côté, la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise a exclu de l'enquête des surfaces foncières qui étaient en zone inondable.  
La nappe phréatique est haute sur la totalité de l'emprise de la ZAE « Les Cents Journaux ». Une étude de sol a été exécutée par le Maître d'Ouvrage.
- c) Politique : Ce projet de création de la ZAE sur le site d'Huchey à Genlis est porté par la Communauté de Commune de la Plaine Dijonnaise qui exerce plusieurs compétences dont l'activité économique. Cet EPCI est fort de 24 communes à ce jour, principalement rurales, soit près de 22 000 habitants.  
La Ville de Genlis, chef-lieu de canton, compte 5 666 habitants (2010), deux écoles primaires et deux écoles maternelles. Pour l'éducation secondaire, elle accueille un collège.  
De nombreux commerces sont à la disposition de la population au Centre-Ville.
- d) Economique – Emplois : La zone projetée est classée niveau 2, pôle relais dans le SCOT du Dijonnais, comme Gevrey-Chambertin et Is-Sur-Tille. Le secteur de Genlis, et plus particulièrement la ceinture de cette ville, a depuis longtemps été occupé par des unités industrielles fortes.  
A l'intérieur de la partie agglomérée, le site de la Société THOMSON est fermé depuis 2007. D'autres sociétés sont installées en sortie sud-est, proche de l'axe routier départemental, le RD905.  
Ce secteur a un véritable passé industriel qui a malheureusement décliné avec la crise économique. Sur ±3000 emplois dans les années 1970-1980, les principales unités industrielles ont perdu plus de 1200 emplois.

Exemple : l'unité de production électronique THOMSON a représenté jusqu'à 1500 emplois dans la période faste de son activité. A ce jour ce site est fermé. De petites unités occupent partiellement les bâtiments.

D'après une étude de l'INSEE, les pourcentages, par catégorie d'emplois, repartis dans la population représente :

- 1% d'agriculteurs,
  - 4% d'artisans et commerçants,
  - 5% de cadres,
  - 20% de professions intermédiaires
  - 31% d'employés
  - 39% d'ouvriers
- } soit 90%

Actuellement, la répartition des emplois Homme/Femme de la population de Genlis est de :

- 49,1% Hommes
- 50,9% Femmes

Et le taux de chômage est voisin de 13,2%. D'après les élus locaux, de nombreux habitants travaillent sur l'Agglomération Dijonnaise.

## 2/ Les aménagements et équipements nécessaires pour faire fonctionner techniquement cette ZAE. Etat des lieux.

Le Commissaire Enquêteur fait référence au PLU de la Commune de Genlis et à l'étude dite d'entrée de ville réalisée par cette collectivité en janvier 2007. A leur lecture, on peut noter :

Accès routier : Il est prévu des réservations foncières sur trois endroits :

- Sur le RD905, pour la réalisation d'un carrefour giratoire auquel seront raccordées des voies parallèles au RD (contre allées) réalisées pour desservir les deux parties du projet de zone Economique.  
Nota : La RD905 est empruntée par  $\pm 10\ 000$  véhicules /jour dans les deux sens.
- Deux surfaces parallèles au RD 905, sur une largeur de 25,00 ml, de part et d'autre de l'axe de la voie départementale sont réservées pour l'implantation de contre allées déjà citées.
- Une surface destinée à la création d'un raccordement routier d'une voirie communale au futur giratoire. Cet accès permettra de raccorder les deux lotissements existants situés respectivement :
  - Le plus petit, dit Hameau de Huchey, positionné à l'arrière, côté sud-ouest
  - Le plus important (plus de 90 maisons individuelles sur le côté ouest)La rue de Huchey fait liaison à l'arrière entre les deux lotissements.

Ce dernier lotissement est construit jusqu'en bordure de la partie non constructible du RD905.

Une zone verte est à réaliser sur plus de 10 ml entre la ZAE et le lotissement du Hameau de Huchey.

Les réseaux :

- Une canalisation d'eaux usées de  $\varnothing 400$  mm traverse de part en part le projet de la ZAE pour rejoindre la station d'épuration qui traite les  $\frac{3}{4}$  des eaux usées de la ville. Cette installation est implantée hors de la ZAE.

- Les eaux pluviales seront à priori complètement infiltrées sur place. Or, au printemps et en automne, il sera nécessaire d'en stocker une partie sur le site ou de faire transiter le surplus des débits vers des milieux naturels fiables.
  - Concernant les autres réseaux :
    - Eau potable,
    - Energie électrique,
    - Eaux usées,
    - Réseaux secs,
    - Téléphone-câble
- L'étude de projet des VRD devra en tenir compte.

## **B. OBJET DE L'ENQUETE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Après des transactions d'achat à l'amiable engagées par le Maître d'Ouvrage, avec l'appui de la SAFER, auprès des propriétaires fonciers qui se sont révélées infructueuses, l'assemblée délibérante de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise a approuvé (35 voix et une abstention) par délibération du 11 décembre 2014, le lancement d'une procédure d'expropriation en vue de constituer les réserves foncières nécessaires à la réalisation de son projet de création de la ZAE « Les Cents Journaux » et a sollicité l'ouverture conjointe de enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique dans les conditions de l'article R11-3-II du Code de l'expropriation et de l'enquête parcellaire.

Monsieur le Préfet de la Côte d'Or, par Arrêté du 27 novembre 2015, faisant référence :

- Au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, en application des articles L110-1 et R111-1 à R132-4
- Au Code de l'environnement, notamment l'article R123-5,
- Aux pièces du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
- Aux pièces du dossier d'enquête parcellaire comprenant le plan parcellaire des biens dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation de l'opération et la liste des propriétaires

A décidé d'engager conjointement :

- L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet
- L'enquête parcellaire destinée à déterminer avec précision les biens à acquérir

## **C. CADRE JURIDIQUE**

La présente enquête publique est régie par :

- Le code de l'expropriation articles L11-1 à L11-1-1, articles L11-2 à L11-7
- Le code de l'expropriation articles R11-1 à R11-14
- Le code de l'environnement articles L123-1 à L123-19
- Le code de l'environnement articles R123-5 à R123-27

Arrêté préfectoral N°93 du 27 novembre 2015 précise :

- Pour ce dossier, l'étude d'impact n'est pas requise.
- L'article R11-3-II du code de l'expropriation précise :
- Pour cette enquête de la ZAE qui serait implantée à Genlis, il est précisé :  
« Enquête en vue de l'acquisition d'immeubles ou de la réalisation d'une opération importante ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi ».

#### **D. NATURE ET CARACTERISTIQUE DU PROJET**

Comme évoqué dans les pages précédentes, le projet de création de la ZAE « Les Cents Journaux » permettra à la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise de proposer à des investisseurs industriels, artisanaux, commerciaux de s'implanter sur cette zone.

L'enquête parcellaire précise les limites physiques et la surface globale qui lui est réservée.

Les dessertes intérieures seront fonction des implantations, du type d'industrie et de la puissance énergétique et hydraulique nécessaires à leur production.

Plusieurs plans au 1/25 000<sup>ème</sup> sont présents dans le dossier soumis à l'enquête pour permettre au public de situer le lieu et les parcelles, actuellement agricoles, impactées.

#### **E. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE**

Le dossier comprend :

- 1) Le rappel des textes et la délibération du Maître d'Ouvrage, la CC de la Plaine Dijonnaise, concernant le code de l'expropriation.
- 2) Une notice explicative relatant l'origine de ce dossier, la demande de la SAFER, pour acquérir au prix estimé par le service des domaines, les terrains nécessaires.
- 3) Le rappel des règles du SCOT du Grand Dijon et le rôle relais Niveau 2 de ce secteur de Genlis.
- 4) Le rappel du classement de cette zone en AUE du PLU de Genlis.
- 5) Une description large des dispositions envisagées sur le plan environnemental, loi sur l'eau, aménagement paysager.
- 6) Création ou maintien de zones humides.
- 7) Obligation de se soumettre à un diagnostic archéologique.
- 8) La suppression de la partie inondable de cette zone en référence au PPRI.
- 9) La justification du projet liée, principalement, aux les récentes suppressions d'emplois concernant :
  - 2004 : THOMSON - plus de 1000 salariés
  - 2007 : Sucrierie Aiserey, village proche – 73 salariés
  - 2014 : Novatech – 91 salariés.
- 10) L'état du potentiel de logements à proximité.
- 11) L'avancement de la commercialisation de la zone de Boulouze à Fauvernay, gérée par la CCPD où il ne reste plus que 8 253 m<sup>2</sup> disponibles.
- 12) Précision de la situation de Genlis par rapport à Dijon pour apprécier l'intérêt du pôle retenu.
- 13) Les mesures de compensation foncière engagées depuis plusieurs années pour certains propriétaires de type GAEC.

- 14) Plusieurs plans situent précisément le projet de la ZAE « Les Cents Journaux » et permettent de visualiser en détail les surfaces des parcelles agricoles impactées.

## II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La publicité de cette enquête a été assurée et organisée par les services de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise.

### A. Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision N°E15000165/21 du Tribunal Administratif de Dijon repris à l'article 2 de l'Arrêté Préfectoral N°930 du 27 novembre 2015, Monsieur DURAND Jean-François est nommé en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire, Mr MALOT Daniel en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

### B. Modalités de l'enquête – Initiative du CE

Le Commissaire Enquêteur a demandé à rencontrer en amont de l'enquête :

- 16 décembre 2015 : au siège de la CC de la Plaine Dijonnaise, le Directeur Général des services et une responsable des affaires économiques.  
*Une visite sur l'emplacement du projet a été effectuée.*
- 6 janvier 2015 : en mairie de Genlis, le Directeur Général des services et l'Ingénieur responsable des services techniques de cette ville centre, chef-lieu de canton.  
*A cette occasion, le CE a pu obtenir de nombreux renseignements techniques sur :*
  - *Le PLU applicable sur le territoire de Genlis ;*
  - *L'Etat des réseaux existants dans ou à l'extérieur du projet de la ZAE.**Il a pu consulter, un projet de 2007 (janvier) concernant une étude d'un cabinet spécialisé pour intégrer l'entrée de ville, côté est de Genlis sur le RD905, au projet de la ZAE*
- Lors de la permanence du 11 janvier 2016 : Monsieur le Président et le Directeur Général des Services de l'EPCI afin de vérifier certains points du dossier et engager une discussion sur deux parcelles qui méritent une attention particulière :
  - *Propriété ESPANA située à la frontière entre Genlis et Longeault, proche du RD905,*
  - *Propriété de Mr LEQUET René, qui est intégrée dans la zone d'expropriation dans sa partie bâtie, sur le plan proposé au dossier.*
- 19 janvier 2016 : A la demande du Commissaire Enquêteur, Monsieur l'Adjoint au Maire de Genlis chargé des affaires économiques, afin de comprendre l'histoire et l'évolution industrielle de cette ville depuis environ 30 ans.

Deux questionnaires ont été envoyés le 4 janvier 2016, par le Commissaire Enquêteur au Maître d'Ouvrage pour compléter le dossier, avec réponse de la collectivité pour le 21 janvier 2016.

Un Arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Bourgogne, Préfet de la Côte d'Or, fixe les modalités de l'enquête publique conjointe et les permanences du Commissaire Enquêteur, en Mairie de Genlis, comme suit :

- Le lundi 11 janvier 2016, de 9h à 12h
- Le mardi 19 janvier 2016, de 16h à 19h
- Le mercredi 27 janvier 2016, de 14h30 à 17h30

### C. Information effective du public et des propriétaires concernés

#### a. Les journaux d'insertion

Avant l'enquête :	Le Journal du Palais le 21 décembre 2015 Le Bien Public le 29 décembre 2015
Pendant l'enquête :	Le Journal du Palais le 15 janvier 2016 Le Bien Public le 13 janvier 2016

- b. Affichage sur panneaux officiels
  - De la mairie de Genlis,
  - Au siège de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise,Vérifiés par le Commissaire Enquêteur, le 11 janvier 2016
- c. Courrier aux propriétaires avec AR

Un courrier rédigé par la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise a été adressé à tous les propriétaires avec AR, le 30 décembre 2015, afin de les informer personnellement des dates de permanences de cette enquête publique conjointe.

#### D. Climat de l'enquête

Cette enquête conjointe s'est déroulée dans un climat serein avec très bonne collaboration des élus et dirigeants et fonctionnaires des deux collectivités, la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise et la Mairie de la ville de Genlis.

#### E. Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête publique de la Déclaration d'Utilité Publique a été clôturé par le Commissaire Enquêteur le 27 janvier 2016 à 17h 30.

#### F. Notification des observations du public et du Commissaire Enquêteur

Le procès-verbal de notification des observations du public et du Commissaire Enquêteur a été déposé le 3 février 2016, au Maître d'Ouvrage qui a adressé ses réponses au Commissaire Enquêteur, le 16 février 2016.

### III. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET du Commissaire Enquêteur.

#### 1. Les observations du public

Aucun courrier du public n'est parvenu au commissaire enquêteur par voie postale

**Thème : Prix unitaire proposé pour l'achat des parcelles incluses dans le périmètre du projet de ZAE**

- Monsieur René LEQUET, propriétaire des parcelles AL13, AL15 et AL16 représentant une superficie globale de 9 619 m<sup>2</sup>, considère que le prix proposé de 4 €/m<sup>2</sup> proposé par la SAFER est trop faible. De ce fait, il ne souhaite pas vendre ses parcelles.
- Monsieur Alain CHARLUT et son épouse née Evelyne GAVIGNET, Monsieur Eric CHARLUT, Madame Marie-Paule CHARLUT épouse FONTAINE, propriétaires des parcelles : AK8 et AL 27, propriétés de Monsieur Alain CHARLUT, d'une superficie de 14 618 m<sup>2</sup> ; AK6, AK7, AL17, AL18, AL20, AL33, propriétés en indivision, d'une superficie globale de 76 631 m<sup>2</sup> ; Monsieur Alain CHARLUT considère que le prix proposé est insuffisant.
- Madame Monique PRUDENT, propriétaire de la parcelle AL1 de 25 306 m<sup>2</sup> est en total désaccord avec les prix proposés par la SAFER.
- Monsieur Michel MONOT, propriétaire, demande que le prix de 4 €/m<sup>2</sup> fasse l'objet d'une vérification.

Ce qu'en dit le dossier

Le dossier soumis à l'enquête précise que la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise a confié, le 24 juillet 2014, les négociations d'achat à la SAFER. Cette dernière a contacté principalement les propriétaires exploitants des parcelles, soit par entretien verbal, soit par téléphone.

Ce prix, déterminé par France Domaine, est inscrit à 4 €/m<sup>2</sup> dans le dossier d'enquête.

La majorité des négociations amiables conduites par la SAFER n'a pas abouti.

Avis et réponse de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise

La Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise – CCPD - en tant que collectivité territoriale, a obligation lors de toute acquisition de foncier de demander une estimation à France Domaine.

Historique des estimations successives établies par France Domaine, actualisées chaque année:

- Avril 2007 : parcelle AL29 « aux fourneaux », PLU - zone NC agricole, valeur vénale : 0,80 €/m<sup>2</sup>
- Avril 2008 : Parcelles AK 3 à 8, 10, AL1, 13, 15 à 18, 20 à 33, 35, 70, 71, PLU - zone NC agricole, valeur vénale : 0,80 €/m<sup>2</sup>

Octobre 2009 : Parcelles AK 3 à 8, 10, AL1, 13, 15 à 18, 20 à 33, 35, 70, 71, PLU - zone AUE à urbaniser à vocation économique, valeur vénale : 3,80 €/m<sup>2</sup>

Novembre 2010 : Parcelles AK 2 à 8, 10, AL1, 13, 15 à 18, 20 à 33, 35, 70, 71, PLU - zone AUE à urbaniser à vocation économique, valeur vénale : 3,80 €/m<sup>2</sup>

Décembre 2011 : Parcelles AK 2 à 8, 10, AL1, 13, 15 à 18, 20 à 33, 35, 70, 71, PLU - zone AUE à urbaniser à vocation économique,

Les parcelles AK2 et AK3 sont situées à 70% de leur surface en zone rouge du PPRI :

- valeur vénale (hors zone rouge PPRI) : 3,80 €/m<sup>2</sup>
- valeur vénale (zone rouge PPRI) : 0,60 €/m<sup>2</sup>

Juin 2013 : Parcelles AK 2 à 8, 10, AL1, 13, 15 à 18, 20 à 33, 35, 70, 71, PLU - zone AUE à urbaniser à vocation économique,

Les parcelles AK2 et AK3 sont situées à 70% de leur surface en zone rouge du PPRI

- valeur vénale (hors zone rouge PPRI) : 4,00 €/m<sup>2</sup>
- valeur vénale (zone rouge PPRI) : 0,60 €/m<sup>2</sup>

Octobre 2014 : Parcelles AK 2 à 8, 10, AL1, 13, 15 à 18, 20 à 33, 35, 70, 71, PLU - zone AUE à urbaniser à vocation économique,

La parcelle AK3 est pour partie concernée par la zone rouge du PPRI,

- valeur vénale (hors zone rouge PPRI) : 4,00 €/m<sup>2</sup>
- valeur vénale (zone rouge PPRI) : 0,60 €/m<sup>2</sup>

Février 2016 : Parcelles AK 2 à 8, 10, AL1, 13, 15 à 18, 20 à 33, 35, 70, 71, PLU - zone AUE à urbaniser à vocation économique,

La parcelle AK3 est pour partie concernée par la zone rouge du PPRI

- valeur vénale (hors zone rouge PPRI) : 4,00 €/m<sup>2</sup>
- valeur vénale (zone rouge PPRI) : 0,60 €/m<sup>2</sup>

La CCPD a, dans un premier temps, missionné la SAFER pour conduire les négociations amiables en vue de l'acquisition des terrains situés sur le périmètre de la ZAE des 100 journaux sur la base de 4 €/m<sup>2</sup>, conformément à l'avis de France Domaine. Il est bien entendu que la CCPD doit se conformer à cet avis et à lui seul.

Par ailleurs, la CCPD a acquis les 2 parcelles suivantes sur la zone :

7 octobre 2008 : parcelle AK5 « la Pandoille au loup » de 5 252 m<sup>2</sup>, propriété de Monsieur Christian LEQUET pour un montant de 18 382 € soit 3.50 €/m<sup>2</sup>

24 juillet 2014 : parcelle AL30 « aux fourneaux » de 15 076 m<sup>2</sup>, propriété de Madame Charlotte COMOY pour un montant de 60 000 € soit 3.98 €/m<sup>2</sup>.

Avis du Commissaire Enquêteur

*Le commissaire Enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage. Effectivement les prix unitaires proposés par France Domaine sont la référence à appliquer pour une collectivité publique. Néanmoins, la SAFER, chargée de négocier, pour le compte de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise, l'achat des terrains dans le périmètre défini pour le projet de la ZAE « Les Cents Journaux » a principalement rencontrés les propriétaires qui possèdent de grandes surfaces. Un élargissement de cette méthode vers les autres propriétaires auraient peut-être permis d'accélérer les ventes amiables, avant la phase DUP rendue obligatoire par un manque d'information de l'ensemble des propriétaires de cette zone réservée à l'urbanisation au PLU de la ville de Genlis. Certains propriétaires, sans être exploitants possèdent des parcelles très significatives en surface cultivables.*

**Thème : Compensation des surfaces de terre concernant le projet de la ZAE à Genlis**

Observations formulées par le Public,

- Madame Marie-Paule FONTAINE, indivision CHARLUT, précise que la SAFER n'a pas été en mesure de lui proposer d'autres terrains en compensation de ceux que son époux et son époux possèdent et exploitent dans le périmètre du projet objet de l'enquête.
- Monsieur Michel MONOT, propriétaire de parcelles dans le périmètre du projet, souhaiterait une surface de compensation. Il souligne que certains membres de sa famille en ont obtenu. Néanmoins, il ne s'oppose pas à la création de la ZAE sur le périmètre défini à Genlis.
- Monsieur Jacky DUGIED, propriétaire aux Fourneaux de la parcelle AL25 de 0.79 ares, précise qu'il n'a pas obtenu la compensation foncière qu'il avait demandée lors de son entretien avec la SAFER. Certains propriétaires l'ont obtenu, ce qu'il considère comme normal. Par contre, il conteste la compensation qu'il aurait obtenue et indiquée sur le registre d'enquête de 5ha 87a 40ca. Cette compensation lui a été attribuée au titre d'un autre projet LGV et n'a rien à voir avec la ZAE « Les Cents Journaux ».

Ce qu'en dit le dossier

*Dans le chapitre 4, Justification du projet soumis à l'enquête, il est évoqué les compensations réalisées à ce jour avec le GAEC CHARLUT (Les Maillys)*

- *Monsieur Alain CHARLUT, rétrocession par la SAFER de 24ha 67a 33ca sur la Commune de Genlis, Parcelle ZD 50 « Le Joannot », en décembre 2007.*
- *Monsieur Florian CHARLUT, en mars 2008, rétrocession par la SAFER de 4ha 49a 41ca sur la Commune de Genlis, parcelle ZB6 « Entre deux biefs »*
- *GAEC DUGIED, la surface qu'il possède sur le projet de la ZAE de Genlis est mentionnée à 0ha 79a 93ca, pour une rétrocession de la SAFER indiquée de 5ha 87a 40ca sur la Commune de Collonges-les-Premières qui est erronée.*

Avis et réponse de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise

*Rappel : l'objectif des compensations foncières est au profit de l'exploitant et non du propriétaire. Rien n'interdit à l'exploitant de proposer à ses propriétaires les surfaces supplémentaires octroyées dans le cadre de cette compensation.*

*Indivision CHARLUT : Madame Marie-Paule FONTAINE est copropriétaire avec son frère des parcelles. Si l'indivision n'a pas été compensée, certes, l'exploitant propriétaire qui est son frère Alain CHARLUT et son neveu Florian l'ont été à hauteur 29 hectares pour 17,3502 hectares d'exploitation.*

*Monsieur Michel MONOT, cousin d'Alain CHARLUT et oncle de Florian, propriétaire des parcelles AK4 et AL29 sont louées au GAEC CHARLUT qui comme précédemment a été compensé dans le cadre des 29 hectares.*

*Le GAEC DUGIED exploite 7 993 m<sup>2</sup> et a été compensé en mai 2014, par une rétrocession SAFER de 50 087 m<sup>2</sup> sur la commune de Collonges-les-Premières comprenant également une compensation dans le cadre de l'emprise LGV. La compensation ainsi réalisée en une parcelle concerne deux amputations distinctes de l'exploitation. Monsieur DUGIED a reconnu oralement être compensé de la perte à venir pour le projet de zone d'activité.*

#### Avis du Commissaire Enquêteur

*Depuis plusieurs années, la ville de Genlis, puis avec le transfert de compétence, la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise ont procédé à des échanges significatifs de terrain vers des GAEC cités précédemment. On peut donc reconnaître une véritable volonté de l'EPCI d'aboutir à l'acquisition des terrains situés dans le périmètre du projet de ZAE dans des conditions favorable aux exploitants notamment en ce qui concerne la compensation des surfaces exploitables.*

*Néanmoins concernant le GAEC DUGIED, la compensation des 50 087 m<sup>2</sup> sur la commune de Collonges-les-Premières, concerne uniquement le dossier spécifique de la ligne à grande vitesse du TGV qui reliera Mulhouse à Dijon. Ce propriétaire exploitait sur le périmètre du projet de ZAE à Genlis une surface très petite référencée AL 25 soit 7939 m<sup>2</sup>. Cet exploitant m'a confirmé, verbalement, que cette compensation ne concerne pas la surface qu'il détient sur le périmètre de la ZAE de Genlis.*

### **Thème : Implantation de la ZAE « Les Cents Journaux » à GENLIS**

#### **Observation formulée par le Public,**

- Monsieur Alain CHARLUT, représentant l'indivision CHARLUT, s'interroge sur la pertinence du choix d'implantation de la zone, le long du RD 905, classé route à grande circulation par décret N° 2099-615 du 3 juin 2009 qui empêche toute construction sur 75 mètres de part et d'autre de l'axe routier.
- Madame Marie-Paule FONTAINE, indivision CHARLUT, déplore l'utilisation de terres agricoles pour une implantation économique dont on ne connaît pas les futures activités.

#### Ce qu'en dit le dossier

*Dans le chapitre « Environnement » du dossier d'enquête publique, le Maître d'Ouvrage évoque la classification de ce projet compatible avec le SCOT du Dijonnais, la distance entre l'agglomération dijonnaise étant de 20 kms.*

*Elle est située en bordure du RD905, axe majeur, traversant la Ville de Genlis et le territoire géré par la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise. La circulation des véhicules est de 20 000 véhicules/jour.*

*La superficie du projet couvre une emprise foncière de 24 hectares. Elle a été créée par arrêté préfectoral en date du 19 janvier 2011. Une zone de faible importance incluse dans le PPRNI a été exclue du périmètre de la DUP*

*Des contacts ont été établis par la CC de la Plaine Dijonnaise, avec des entreprises, de matériaux, de commerces divers, depuis plusieurs années, pour leur proposer cette zone située à Genlis, comme lieu d'implantation de leurs activités.*

#### Avis et réponse de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise

*L'étude d'entrée de ville, réalisée en janvier 2007 préconise la création d'un giratoire unique à 4 branches permettant un accès unique sur la RD905. Les deux contre-allées de part et d'autre de la RD 905 seront raccordées sur le giratoire.*

*Par ailleurs, la modification n°1 du PLU de GENLIS en date d'avril 2011 impose dorénavant un recul d'au moins :*

- 30 m de la RD 905
- 4 m de toutes autres voies

*En conséquence, le recul de 75 mètres de la RD905 est levé.*

*L'utilisation des terres agricoles pour la création de la zone des 100 journaux se justifie dans la mesure où :*

- Le SCOT du Dijonnais a créé 4 niveaux territoriaux d'aménagement et de développement durable. Le secteur de Genlis correspond au niveau 2, pôle relais.*
- Les préconisations du pôle relais sont les suivantes :*

Ces pôles doivent disposer d'une bonne desserte (actuelle et future) en transport public et de services structurés. Ils ont une centralité déjà affirmée et rayonnent sur le territoire rural qui les entoure par :

- la présence de services publics locaux,
- une économie locale suffisamment importante permettant de maintenir et développer des emplois sur place en nombre, évitant ainsi une forte « évasion » vers le pôle métropolitain,
- une structure commerciale diversifiée, alliant les commerces de proximité et des surfaces commerciales de moyenne importance, permettant ainsi aux habitants de consommer sur place pour les achats à fréquence quotidienne et intermédiaire,
- un nombre d'habitants conséquent (entre 3000 et 10 000 même si cette fourchette n'est pas figée), permettant ainsi de développer une offre de services légitime et pérenne.

*En conséquence, la CCPD, compétente en matière de développement économique doit œuvrer pour dynamiser son territoire et maintenir les emplois de proximité, des commerces, de l'artisanat et des petites industries.*

*Par ailleurs, la CCPD est en contact depuis plusieurs années, avec des entreprises artisanales et/ou commerciales souhaitant s'implanter sur le secteur.*

*La situation géographique de la zone permet de garantir une continuité avec la zone commerciale de LONGEAULT et de la dynamiser, notamment avec les futures contre-allées et l'accès facilité par le giratoire.*

*Afin de répondre à l'utilisation des terres agricoles pour une implantation économique, il est utile de rappeler que la création d'une zone d'activités économique sur ce secteur est un projet ancien, pour lequel différentes étapes ont déjà été effectuées, à savoir :*

- *Janvier 2007 : l'étude d'entrée de ville, réalisée par la ville de Genlis, prévoyait l'extension de sa zone d'activités, implantée à l'entrée Sud-Est du bourg, en direction de Longeault, le long de la RD. Les terrains destinés à accueillir cette zone d'activités étaient alors classés en zone NC du POS.*
- *2 juin 2009 : approbation du PLU de Genlis et classement de l'emprise foncière en zone AUE, zone à urbaniser*
- *19 janvier 2011 : Arrêté préfectoral portant création d'une zone d'aménagement différé (ZAD) sur la commune de Genlis*
- *11 décembre 2014 : délibération de la CCPD portant sur le lancement d'une procédure de DUP « réserve foncière ».*

#### *Avis du Commissaire Enquêteur*

*Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'Ouvrage. Ce projet correspond aux critères définis et donc applicables du SCOT du Dijonnais opposable. Il existe déjà le long du RD905 une zone artisanale située entre le prolongement du périmètre du projet de ZAE et le village de Longeault. Des embryons de contre allées sont en place. Il sera judicieux de les raccorder avec l'application des normes routières en vigueur à celles qui permettront l'accès en sécurité de la future ZAE « Les Cents Journaux ».*

## **Thème : Les accès vers et à l'extérieur du projet de la ZAE « Les Cents Journaux » à GENLIS**

### Observation formulée par le Public,

Monsieur Alain CHARLUT, représentant l'indivision CHARLUT, malgré l'existence de deux échangeurs sur cet axe autoroutier à CRIMOLOIS et à SOIRANS, distants de  $\pm$  10kms, constate que la création d'un échangeur plus proche du projet, en relation directe avec l'autoroute A39 paraît incontournable. Pour sa part, il suggère de déplacer cette zone vers l'échangeur de SOIRANS et à proximité d'une gare (BEIRE-LE-FORT), afin de favoriser sa desserte.

L'implantation suggérée concernerait deux EPCI :

- la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise à GENLIS
- la Communauté de Communes du Val de Saône à AUXONNE

Les entreprises de la périphérie dijonnaise seraient moins pénalisées par la présence de cette nouvelle zone, hors de Genlis.

### Ce qu'en dit le dossier

*Le dossier d'enquête est centré sur l'économie à renforcer dans le secteur de la Plaine Dijonnaise où la Ville de Genlis joue le rôle de centre urbain économique et politique en qualité de chef-lieu de canton, rôle maintenu et renforcé par la dernière réforme territoriale.*

*Ce projet est conforme au classement du SCOT du Dijonnais qui classe ce secteur en Zone 2 - Pôle relais pouvant accueillir des petites industries ou commerces de moyenne dimension.*

### Avis et réponse de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise

*Les compétences de la CCPD, développement économique et aménagement du territoire et ses statuts ne lui permettent pas de financer la réalisation de cet échangeur sur l'A39.*

*En ce qui concerne le raccordement A39, même s'il est souhaitable, sa réalisation est hypothétique. En effet, ce projet paraît difficilement viable compte tenu de son coût d'investissement.*

*L'échangeur de SOIRANS se situe en dehors de ce périmètre de la CCPD donc hors des compétences. Toutefois, la zone économique de VILLERS-LES-POTS est située à proximité du dit échangeur.*

*Les préconisations du SCOT tendent vers le rapprochement domicile/travail afin d'éviter les échanges pendulaires. Cette zone d'activité ne gênera en rien les activités des entreprises de la périphérie dijonnaise.*

### Avis du Commissaire Enquêteur

*Le déplacement du projet de ZAE «Les Cents Journaux » vers l'échangeur de SOIRANS avec l'autoroute A39 semble disproportionné avec l'intérêt routier qu'il représente par rapport à son coût d'investissement. Il semble plus cohérent d'organiser une circulation en sécurité et des échanges de circulation adaptés au projet en y incorporant la zone longitudinale existante entre Genlis et la Commune de Longeault, proche de 2 kms*

*La perte de 2000 emplois sur ce secteur depuis 10 ans est effective. Les implantations souhaitées en ces lieux, à Genlis, avec une destination artisanale, seront utiles pour infléchir la courbe du chômage et favoriser le fonctionnement des commerces locaux.*

## **Thème : Le Projet de ZAE proche des petits commerces existants à Genlis**

Monsieur CHARLUT Alain représentant l'indivision CHARLUT cite le SCOT qui classe le secteur de la ville de Genlis comme un pôle relais. Ce document d'urbanisme est supra au PLU, Cet agriculteur précise qu'une concurrence peut s'établir entre les commerces en place dans la ville centre et ceux qui pourraient s'implanter sur le projet de la ZAE.

Ce qu'en dit le dossier

Un petit chapitre existe dans le dossier d'enquête. Il précise l'intérêt de la CC de la plaine Dijonnaise a implanté des zones économiques par rapport à un maillage cohérent.

Il est cité des zones existantes

- Zone Artisanale de la Tille
- Zone Industrielle du Layer
- ZAE de Boulouze à Fauverney

Le dossier n'évoque pas l'opposition éventuelle entre anciens et nouveaux commerces.

Avis et réponse de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise

L'activité des commerces qui pourraient s'installer sur la zone est différente des commerces de la ville centre. A titre d'exemple, le territoire de la CCPD ne possède pas de commerces de matériaux de gros-œuvre (Cf. schéma d'implantation dans le dossier DUP)

Avis du Commissaire Enquêteur

Cette opposition entre l'implantation de nouveaux commerces dans le projet de ZAE et ceux déjà en place sur la Ville de Genlis semble un argument sans fondement. Cette zone est d'après le Maître d'Ouvrage uniquement réservé à l'artisanat ou au négoce de matériaux ou éventuellement de petites unités de transports de marchandises sur des distances régionales.

**Thème : Des espaces viabilisés existent sur Genlis mieux places. Quels sont leurs rôles économiques futurs.**

Observation formulée par le Public,

Monsieur Alain CHARLUT, représentant l'indivision CHARLUT, considère que les zones économiques existantes devraient être entièrement exploitées avant d'utiliser des espaces vierges, par ailleurs proches des habitations.

Ce qu'en dit le dossier

Le dossier d'enquête évoque –Chapitre 4 – Justification du projet – les entreprises qui ont fermé sur le secteur, avec un arrêt total de leur production :

- THOMSON, en 2009, 1000 salariés en 2004
- SUCRERIE D' AISEREY, en 2007 73 salariés
- NOVATECH, en 2014.91 salariés

Les secteurs d'activité de l'industrie et de la construction sont les plus représentés en poste salariés dans la Commune de Genlis, 41.2%.

Les commerces et les services divers représentent 35.6 % des postes salariés.

Il n'est pas précisé si une éventuelle requalification des bâtiments qui ont constitués les unités industrielles qui ont arrêtés leurs activités voici plusieurs années, est envisagée.

La Ville de GENLIS dispose d'ores et déjà, d'une zone d'activités à proximité du site du projet de ZAE « Les Cents Journaux ».

Avis et réponse de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise

La création de zone d'activité n'interdit pas la réflexion de la Ville de Genlis pour réhabiliter et densifier les autres zones existantes sur son territoire. Pour preuve, les deux installations récentes que sont l'entreprise GAFIC (logistique matériel de restauration et hôtellerie) et les établissements TACHIN (Carrelage) respectivement dans les anciens locaux de SAVOYE LOGISTIC et du parking de l'entreprise THOMSON.

Avis du Commissaire Enquêteur

*Actuellement les zones existantes surtout à l'intérieur de Genlis sont soumises à l'application d'une Taxe Professionnelle de Zone indépendante de la gestion de l'EPCI, Maître d'Ouvrage du projet de la ZAE « Les Cents Journaux ». C'est donc la ville de Genlis qui maîtrise, jusqu'à ce jour, la gestion de ces surfaces bâties intramuros qui proviennent d'unités industrielles désaffectées. En cours d'enquête, des possibilités de reconversion d'anciens bâtiments semblent se concrétiser par l'intermédiaire de la Ville de Genlis.*

**Thème : Avis favorable pour l'achat des terrains d'un propriétaire qui représente une indivision**

Observation formulée par le Public,

Monsieur Patrick SEICHON, propriétaire représentant l'indivision qu'il constitue avec sa sœur, est favorable à la vente de ses parcelles AL22 et AL24 représentant une superficie globale de 8 867 m<sup>2</sup>. Il précise que le plus tôt sera le mieux.

Ce qu'en dit le dossier

*Bien évidemment, le dossier n'évoque pas la vente des parcelles situées dans le périmètre de la DUP à l'exception de deux parcelles que la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise a acquises, en 2008, pour la parcelle AK5 et en 2014, pour la parcelle AL30. Elles sont situées de part et d'autre de la RD905.*

Avis et réponse de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise

*Selon l'avis du notaire, il mettra tout en œuvre afin que la cession se réalise avant le 26 février 2016, le conseil communautaire se prononcera le 18 février pour un achat immédiat.*

*A titre d'information, dans le cadre des négociations effectuées par la SAFER, deux promesses unilatérales de vente avaient été signées.*

*Toutefois, ces promesses de vente liaient la vente à l'obtention de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet de création de la zone d'activité économique sur le territoire de Genlis. Ce qui n'est pas le cas puisque nous sommes dans le cadre d'une DUP réserve foncière.*

Avis du Commissaire Enquêteur

*Le Commissaire Enquêteur prend acte de la proposition de la famille SEICHON de vendre les terrains qu'elle possède dans le périmètre du projet de la ZAE sur Genlis à la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise. Il est utile de préciser que ces personnes ne sont pas exploitantes.*

**2. Le Commissaire Enquêteur**

**Thème : Accès intérieur, extérieur au projet d'implantation de la ZAE les cents journaux**

Il est acté dans le PLU de la Ville de Genlis ainsi que dans l'étude d'entrée de ville établie en 2007 que des contre allées parallèle au RD 905 sont à construire afin d'accéder en sécurité de et vers la ZAE « Les Cents Journaux ».

Il est à noter que ce projet de ZAE est situé à proximité d'implantations artisanales et industrielles existantes, situées le long du RD905, axe routier principal entre Dijon et Dole. Afin d'assurer la sécurité de l'ensemble de ces activités économiques diverses, il serait souhaitable que les contre allées se poursuivent jusqu'à l'entrée du village de Longeault, soit 1 000 ml x 2 = 2 000 ml. La Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise est compétente dans ce domaine sur la

Commune de Longeault, distante de moins de 2 kms de Genlis. Les implantations d'artisans ou commerces en place arrivent en limite agglomérée de ce village.

Le Maître d'Ouvrage a rencontré des représentants de la société ESPADA, implantée sur Longeault à la limite avec Genlis. Les Gérants ont donné leur accord pour une cession gratuite de leur propriété sur l'emprise nécessaire à la construction de la contre allée et ses dépendances situées, côté droit du RD sens Auxonne/Genlis.

L'emprise totale nécessaire pour construire une contre allée adaptée à la circulation VL-PI en ces lieux est comprise entre 12 et 15 mètres, suivant les largeurs des voiries et accotements et talus, depuis l'axe de la route départementale.

La propriété ESPADA a une forme triangulaire. En application des mesures citées précédemment, la surface restante pour l'utilisation en parkings semble très réduite, voir difficile pour les manœuvres.

Le Commissaire Enquêteur propose de geler une surface complémentaire sur la parcelle contiguë, côté gauche, afin de restituer à cette société, un espace cohérent et viable pour le fonctionnement de cette activité métallurgique.

#### Ce qu'en dit le dossier

*Il est évoqué l'étude d'entrée de Ville réalisée en 2008 par la ville de Genlis. Cette étude préconise l'implantation d'un giratoire implanté en aval du projet sur le RD 905. Il permettra avec les contre allées à diriger la circulation automobile en sécurité de et vers la ZAE.*

*Il sera construit avec l'appui du conseil départemental de la Côte d'Or.*

#### Avis et réponse de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise

*La CCPD a donné son accord pour amputer le périmètre de la DUP de la parcelle AK2, propriété de la famille ESPADA qui cèdera à la CCPD à l'euro symbolique une surface de 482 m<sup>2</sup> longeant la RD 905 permettant de réaliser la contre-allée qui assure la jonction entre la ZAE et LONGEAULT. La cession interviendra avant le 26 février 2016.*

#### Avis du Commissaire Enquêteur

*Le Commissaire Enquêteur prend acte de la négociation en cours entre la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise et la famille ESPADA qui exploite une activité de menuiserie métallique en dehors du périmètre du projet de ZAE qui porte sur la rétrocession à l'euro symbolique d'une surface de 482 m<sup>2</sup> imposée par le Maître d'Ouvrage pour la réalisation de la contre allée.*

*Cette négociation ne résoudra que partiellement les souhaits de la famille ESPADA exprimés, verbalement, au commissaire enquêteur et par écrit lors de la permanence du 11 janvier 2016. En effet, pour le bon fonctionnement de cette petite industrie, située en bordure de la RD905, la restitution d'une surface équivalente sur une parcelle adjacente (AK3P) à leur propriété qui est dans l'enquête parcellaire résoudrait la faiblesse de surface du parking nécessaire à la clientèle et aux livraisons de matériaux et stockage de cette activité métallurgique.*

*La surface initiale de la propriété ESPADA était de 1112 m<sup>2</sup>. Si la compensation proposée n'est pas appliquée, il restera à cette société 630 m<sup>2</sup> pour exercer son activité, elle serait amputée de 56.7 % de sa surface.*

## **Thème : Evacuation des Eaux Pluviales et Eaux Usées**

### **Eaux Pluviales**

La nappe phréatique affleure le sol, sans à priori signifier que cette zone soit inondable. Par contre sa position géographique entre la rivière la Tille et La Norges, lui confère une position fragile quand ces rivières sortent de leur lit. Des zones inondables sont établies par un PPRI à proximité, mais hors des surfaces soumises à l'enquête.

Le système de noue préconisée en avant-projet pour l'évacuation des eaux pluviales des voiries intérieures et des parcelles risque de limiter leur impact hydraulique à une période de retour décennale.

Le retour de pluie trentenaire bien qu'exceptionnel, doit être pris en compte. Une étude de sol effectuée pour le compte de la CC du Sud Dijonnais, précise une certaine porosité des sols, jusqu'à une certaine limite.

Qu'elles sont les mesures envisagées afin de satisfaire l'évacuation d'orages trentenaires. Des stockages ou rétentions seront nécessaires, avec les conséquences sur le gel de certaines surfaces qui ne pourront être vendues pour des implantations industrielles.

#### Eaux Usées

Une canalisation de diamètre 400mm traverse de part en part. Ouest en est, la longueur du projet de ZAE. Sa pente gravitaire est de deux (2) pour mille. Elle transite les eaux usées d'une bonne partie de l'habitat de la Ville de Genlis. Son parcours se termine à la station d'épuration proche, située en bordure du projet de ZAE. Coté est

#### Ce qu'en dit le dossier

*Le dossier reflète uniquement un aspect purement foncier et économique. De par son tracé, actuel, cette conduite peut pénaliser le découpage rationnel des futures parcelles*

#### Ce qui est conforme au PLU 2009 en réservation foncière

- Construction d'un giratoire à 5 branches
- Réservation d'un espace de 25.00ml de l'axe du RD 905 pour isoler, du bruit, avec un rideau planté pour protéger les futures implantations du projet de ZAE
- Construction d'un "morceau" de voirie pour raccorder un chemin communal qui permet l'accès des lotissements importants proches du projet de ZAE.
- Construction d'écrans verts au droit des lotissements situés à l'arrière du projet de ZAE
- D'assurer la viabilité des réseaux et voiries nécessaires à l'équipement de ce projet de zone économique.

#### Ce qui ressort du projet d'entrée de ville réalisée par la Ville de Genlis

*Cette étude bien qu'absente du dossier d'enquête, permet de connaître les dispositions étudiées en 2007, pour l'ouverture à l'urbanisation de la ZAE intercommunale sur la commune de Genlis.*

*Elle précise en page 34. « Il est fortement recommandé d'entreprendre une étude hydraulique sérieuse sur les communes de Rouvres, Genlis, Longeault, Varanges. D'autant plus que les vitesses d'écoulement des eaux dans ce secteur sont faibles, inférieure à 0.50 m/seconde. »*

#### Avis et réponse de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise

*Eaux pluviales : la CCPD préconisera dans son futur règlement de zone une surélévation de 40 cm au-dessus de terrain naturel -TN- de tous les rez-de-chaussée en plus de la réalisation de noues à la parcelle et d'un bassin de rétention de la zone.*

#### Avis du Commissaire Enquêteur

*La réponse du Maître d'Ouvrage, avec le remblaiement des terrains qui composent le projet de ZAE « Les Cents Journaux », reste partielle par rapport à la question posée par le commissaire enquêteur. D'autre part, ce principe va surenchérir le coût final d'aménagement intérieur au périmètre, tant pour l'EPCI que pour les futurs propriétaires.*

*Il serait fortement souhaitable comme préconisé dans le projet d'aménagement d'entrée de ville réalisé par la ville de Genlis en 2007 (Page 34 du document joint en annexe), d'étudier en détail, la problématique des eaux de pluie dans une cette zone, ceinturée par deux rivières, La Norges et la Tille qui débordent en cas d'inondation sur une partie du territoire, Sud Est de Genlis.*

*Par ailleurs, le Commissaire Enquêteur prend acte que sa proposition de faire étudier la largeur du chemin communal existant, situé derrière la ZAE donc en dehors de son périmètre et qui mène à la station d'épuration, n'a pas été retenu par l'EPCI.*

## CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pour mener à bien son projet de création d'une de la ZAE « Les Cents Journaux », la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise a sollicité Monsieur le Préfet pour le lancement d'une procédure d'expropriation en vue de constituer les réserves foncières nécessaires à sa réalisation. Cette procédure fait l'objet d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique dans les conditions de l'article R11-3-II du Code de l'expropriation et, conjointement, d'une enquête parcellaire.

Un dossier a été mis à la disposition du public, notamment des propriétaires et exploitants des parcelles incluses dans le périmètre du projet. Ce dossier comprenait :

- Une notice explicative ;
- Un plan de situation ;
- Un plan retraçant le périmètre de la future ZAE « Les Cents Journaux » et délimitant ainsi les parcelles à exproprier ;
- Une estimation sommaire des acquisitions à réaliser.

### LE PERIMETRE CHOISI POUR LE PROJET DE ZAE « LES CENTS JOURNAUX »

Ce projet a débuté à l'initiative de la Ville de Genlis qui a fait réaliser, dès 2007, une étude d'entrée de Ville, côté Est, vers le village proche de Longeault.

Cette étude a permis de définir le périmètre des acquisitions foncières à réaliser pour mener à bien ce projet en y intégrant les dessertes routières à prévoir, à savoir :

- Un carrefour giratoire ;
- Deux contre-allées parallèles au RD905 qui traversent le projet sur toute sa longueur ;
- Le raccordement d'une voirie communale de desserte de lotissements existants au carrefour giratoire projeté.

En 2010, la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise a repris le projet, classé en 2009 dans le PLU de la Ville de Genlis en catégorie « Aménageable pour permettre l'implantation d'unités artisanales et de magasins de vente de matériaux », avec des variantes possibles.

Cet établissement public a, dans un premier temps, mandaté la SAFER pour conduire auprès des propriétaires concernés, des négociations amiables pour acquérir le terrain d'assiette nécessaire au projet. Ces démarches n'ayant pas obtenu le succès escompté, il a décidé de recourir à une procédure d'expropriation.

Après avoir rencontré Monsieur le Président de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise à plusieurs reprises et Monsieur le Maire de la Ville de Genlis, le Commissaire Enquêteur propose une analyse bilancielle conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat « Ville Nouvelle Lille Est de 1971 », plus communément appelée « la théorie du bilan » permettant de comparer les avantages et les inconvénients du projet de création de la ZAE « Les Cents Journaux », située en sortie Est du territoire de la Ville de Genlis.

### Le Commissaire Enquêteur dégage les avantages et inconvénients du dossier exposés ci-après :

AVANTAGES	INCONVENIENTS
Ce projet est d'intérêt public car il répond à des critères objectifs afin de favoriser l'implantation d'activités industrielles ou artisanales sur des créneaux porteurs (bâtiments, métiers de bouche...) dans un secteur à fort potentiel agricole où ces commerces font défaut.	Compte tenu de l'obligation de gérer les pluies de retour trentenaire et le rejet des eaux usées des futures constructions, le coût des travaux de viabilisation de la zone sera élevé. Par ailleurs, le rejet des eaux usées devrait faire l'objet d'une étude approfondie afin de ne pas perturber le fonctionnement de la station d'épuration. Enfin la montée de la nappe phréatique et la gestion des pluies devra faire l'objet d'études et de contrôles préalables.
Le PLU de la Ville de Genlis a réservé cette zone, lieudits : Bas Huchey, Aux Fourneaux, la Pandouille-aux-Loups, pour une Zone d'Aménagement Economique	Dans le périmètre de la ZAE, au printemps et à l'automne, l'eau est proche du niveau du terrain naturel. En tirer les conséquences en matière d'aménagement.
Dans le secteur de Genlis, l'emploi a subi, depuis plus de 10 ans, un déclin important principalement dans le domaine industriel. Grâce aux futures implantations, le projet devrait permettre de reconstituer partiellement l'offre en matière d'emploi.	La présence de deux rivières, la Norges et la Tille à proximité du périmètre de la ZAE mérite de vérifier leur débit en cas de montée rapide de leur transit hydraulique et leur influence sur la zone.
La situation géographique du projet proposé s'inscrit entre les activités industrielles situées en sortie du ban communal de Genlis et les activités artisanales présentes depuis de nombreuses années le long du RD905. Elles rejoignent l'entrée du village de Longeault, commune membre de la CCPD. Ce projet apportera une cohérence indéniable à l'ensemble.	Malgré la présence d'une zone tampon non constructible entre le projet de ZAE et le lotissement implanté à l'ouest, certaines habitations situées au Sud-Ouest de la ZAE devront être protégées notamment du bruit par une zone verte prévue par le PLU de Genlis. L'implantation d'activités industrielles ou artisanales qui génèrent des nuisances sonores sont à exclure sur la partie contiguë aux habitations
La Ville de Genlis, chef-lieu de Canton confirmé depuis la récente réforme territoriale possède : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 écoles et 1 collège</li> <li>- Un parc immobilier suffisant, en attente pour de nouveaux arrivants.</li> </ul> Ces nouveaux habitants disposeraient immédiatement de conditions de vie favorables.	Dans le périmètre de la ZAE « Les Cents Journaux », il existe des zones humides dont l'habitat (Oiseaux et batraciens) pourrait être perturbé voire détruit par les implantations. Faire un état des lieux de la faune existante dans ces zones et proposer des emplacements de substitution.
Le terrain d'assiette du projet est plat, sans dénivellation ce qui favorisera la visibilité des implantations artisanales ou semi industrielles depuis l'axe routier.	
Ce projet permettrait d'offrir des emplois de proximité à la population de Genlis et environs où le taux de chômage est voisin de 13 %.	
L'implantation de la ZAE « Les Cents Journaux » sur le territoire de la Ville de Genlis renforcera l'attractivité au sud de l'agglomération dijonnaise et la prédominance du chef-lieu de canton	

Les terrains des principaux exploitants ont fait l'objet de compensations foncières importantes à proximité de leur lieu de vie.	
--	--

Le Commissaire Enquêteur, après avoir :

- Rencontré les élus porteurs du projet ;
- Rencontré et entendu le public qui s'est rendu à sa permanence ;
- Visité à plusieurs reprises les lieux d'implantation ;
- Vérifié, sur place, la cohérence de ce projet avec les implantations existantes, de part et d'autre du RD905, axe routier départemental important ;
- Analysé et évalué les avantages et les inconvénients du projet de création de la ZAE « Les Cents Journaux » en ces lieux

Emet un **AVIS FAVORABLE** à ce projet, assorti des recommandations suivantes :

### **RECOMMANDATIONS**

#### **A. Recommandation forte**

Faire procéder à une étude hydraulique sur l'ensemble de ce secteur en débordant sur le territoire des communes proches afin de percevoir l'impact réel de ce projet sur l'équilibre indispensable à trouver dans ce secteur de la plaine dijonnaise où la vitesse d'écoulement naturel de l'eau est faible et la nappe phréatique est haute pendant 3 à 4 mois/an.

#### **B. Recommandations**

- Vérifier le coût global des investissements à réaliser (Remblaiement des terrains, construction du giratoire et des différents accès routiers, traitement des eaux pluviales et usées) afin de maîtriser son impact sur le prix de vente des parcelles ;
- Intégrer dans les aménagements nécessaires un volet environnemental afin de protéger les futurs riverains de la RD905 et les habitants du lotissement existant à proximité du périmètre de la ZAE « Les Cents Journaux » des nuisances sonores et visuelles engendrées par la future ZAE.
- Dans l'étude générale du projet, privilégier la réalisation des liaisons routières nécessaires entre la future ZAE et les implantations en place le long du RD905, côté est sur le territoire de la Commune de Longeault.

Fait à Arcenant, le 24 février 2016

Le Commissaire Enquêteur,  
Jean-François DURAND





<b>LES ANNEXES</b>
--------------------

Annexe N°	
0	Plan de situation au 1/25 000 <sup>ème</sup> de la Commune de Genlis
1	Certificats d'affichage de la Communauté de communes de la Plaine Dijonnaise et de la Commune de Genlis
2	Questions préliminaires du Commissaire Enquêteur au Maître d'Ouvrage avant le début de l'enquête
3	Plan nivelé de la canalisation des eaux usées qui traverse toute la future ZAE « Les Cents Journaux »
4	Extrait du PLU et des réservations foncières prévues sur le RD905 pour la réalisation du giratoire et des contre allées d'accès à la ZAE « Les Cents Journaux »
5	Cartographie des communes composant la Communauté des Commune de la Plaine Dijonnaise et des réservations foncières prévues pour la réalisation de la ZAE « Les Cents Journaux »
6	Extraits de l'Etude d'entrée de ville en vue de l'ouverture à l'urbanisation d'une ZAE Intercommunale, réalisée par la Ville de Genlis en janvier 2007
7	Courrier d'accompagnement du procès-verbal* des observations émises par le public et par le Commissaire Enquêteur

\*Le procès-verbal est inclus dans le rapport du CE avec les réponses du MO et du CE

