



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE

géohabitat
stratégies urbaines

biotope

capla
ARCHITECTURE

AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE
CÔTE-D'OR



GENLIS

PLU

Elaboration du PLU du 2 juin 2009
Révision générale du 11 septembre 2025

Date 11/9/25
Le Maire, *[Signature]*



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

VERSION PRÉSENTÉE EN DEBAT DU
CONSEIL MUNICIPAL

VILLE DE
GENLIS



Préambule

Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est la pièce maîtresse du PLU. Il traduit en objectifs les enjeux thématiques mis en avant dans le Rapport de présentation (diagnostic territorial). Il sert de cadre à l'élaboration des pièces réglementaires (zonage et règlement) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il doit respecter les principes définis à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme. Ce document est le fruit d'une réflexion commune portant sur le cadre de vie, les pistes de progrès et les innovations à apporter pour améliorer l'existant et préparer l'avenir.

Sa conception s'appuie sur la combinaison entre :

- **le cadre législatif**, notamment les principes fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), Grenelle II portant engagement national pour l'environnement, pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF).
- **la prise en compte des stratégies supra-communales** : préconisations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), des Chambres d'Agriculture, du Commerce et d'Industrie, etc.
- **et des orientations particulières** choisies par les élus en concertation avec les Personnes Publiques Associées et les usagers pour que le PLU fixe à terme un plan des droits à bâtir répondant à une vision globale du territoire.

Article L. 151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1/ Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2/ Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »



Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Dijonnais

Genlis fait partie de la Communauté de communes de la Plaine Dijonnaise, elle-même intégrée dans le périmètre du SCoT du Dijonnais. Pour rappel, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les SCoT.

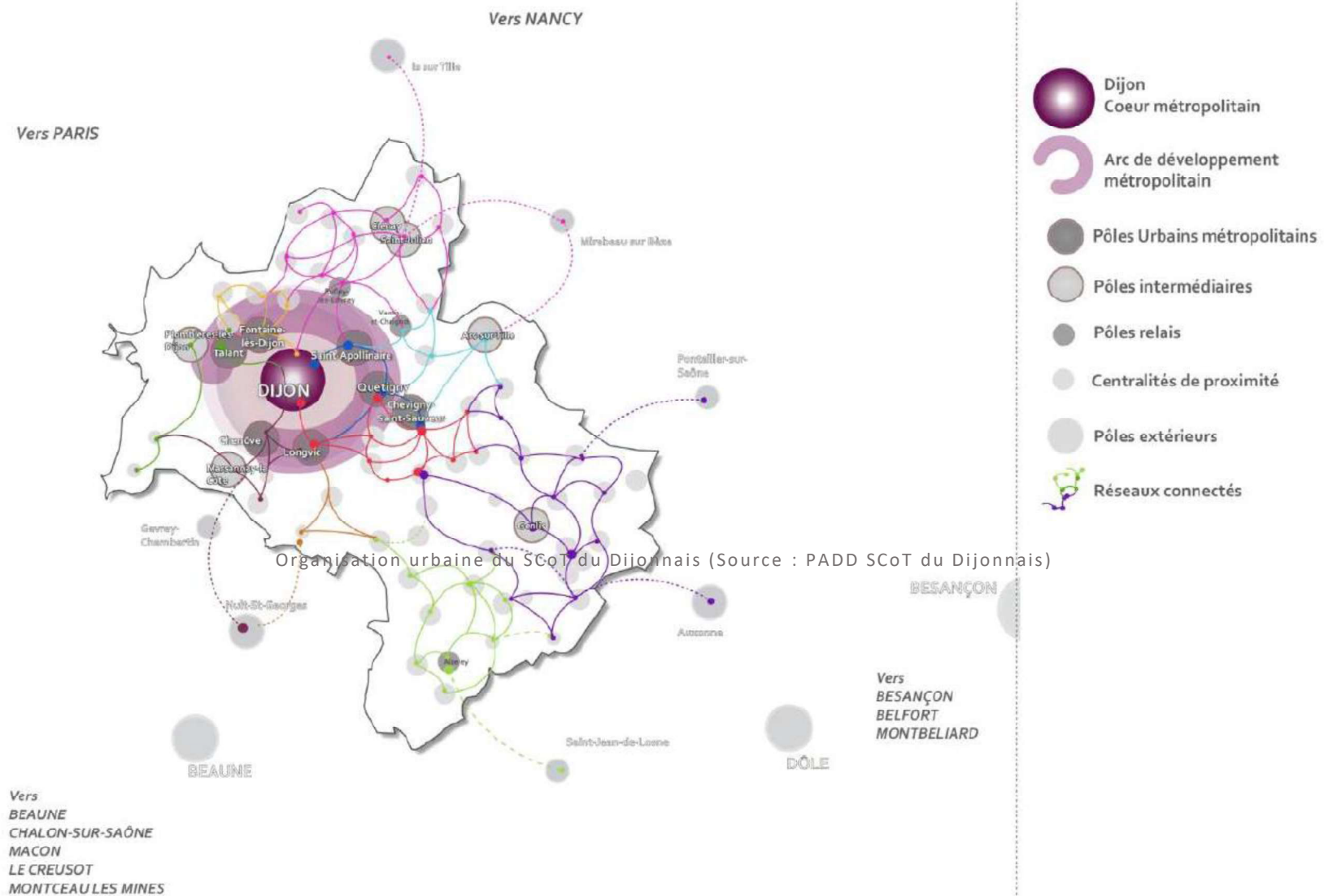
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT du Dijonnais s'organise en trois axes :

- 1/ Organiser la diversité et les équilibres des espaces du SCoT du Dijonnais pour le compte de son attractivité ;
- 2/ Faire du cadre de vie un atout capital de l'attractivité du territoire ;
- 3/ Soutenir l'excellence et la diversité économiques pour affirmer la place du territoire.

Genlis est identifié comme pôle intermédiaire du territoire du SCoT. Le rôle de ces pôles sera assuré :

- en favorisant le renforcement des équipements et services ;
- en améliorant leur rôle de rabattement dans l'organisation des transports en commun et plus largement des mobilités (notamment la gare de Genlis) ;
- en confortant la diversité de l'habitat ;
- en contribuant à la diversification du tissu économique.





Les grands axes du PADD de Genlis

Axe 1 : Assurer un développement urbain harmonieux en cohérence avec le milieu naturel.....	7
Objectif 1.1 Définir les fonctions et le devenir du tissu urbain.....	7
Objectif 1.2 Préserver le patrimoine bâti et naturel.....	8
Objectif 1.3 Protéger les continuités végétales et aquatiques.....	9
Objectif 1.4 Agir en faveur de la biodiversité dans les espaces urbains et agricoles.....	10
Objectif 1.5 Protéger les habitants et les milieux des risques.....	11
Objectif 1.6 Protéger la ressource en eau.....	11
Objectif 1.7 Accompagner la transition énergétique.....	12
Axe 2 : Bâtir la ville de demain, accessible et dynamique.....	14
Objectif 2.1 Donner vie à un véritable cœur de ville.....	14
Objectif 2.2 Offrir un parcours résidentiel adapté en privilégiant le renouvellement urbain tout en luttant contre l'étalement urbain.....	15
Objectif 2.3 Agir sur les mobilités pour proposer un cadre de vie agréable.....	16
Objectif 2.4 Conforter les équipements et services en fonction du besoin.....	17
Objectif 2.5 Accompagner le déploiement des réseaux.....	17
Axe 3 : Conforter Genlis comme acteur économique de l'axe Dijon-Besançon.....	19
Objectif 3.1 Soutenir l'attractivité commerciale de la commune.....	19
Objectif 3.2 Pérenniser et diversifier le tissu économique.....	20
Objectif 3.3 Conserver des activités agricoles.....	21



Axe 1 : Assurer un développement urbain harmonieux en cohérence avec le milieu naturel

Objectif 1.1 Définir les fonctions et le devenir du tissu urbain

Genlis est une commune qui a fortement évolué en quelques décennies, ce qui n'est pas sans incidences sur l'organisation de notre ville.

Nous avons aujourd'hui besoin de redéfinir la structure de la commune en proposant un projet plus soucieux de son contexte environnemental : affirmer la nature dans la ville, limiter l'imperméabilisation des sols, définir les densités de constructions selon la vocation de chaque quartier, etc...

Les entrées de ville constituent également un point stratégique de structuration de la commune : elles constituent la première impression qu'un visiteur se fait du territoire. Nous devons à ce titre améliorer la lisibilité urbaine de ces portes d'entrées dans notre ville avec une ambiance paysagère s'appuyant sur :

- le végétal pour intégrer les premières constructions ;
- la structuration urbaine avec l'orientation des constructions, les hauteurs bâties, les styles architecturaux ;
- les mobilités comprenant l'enjeu d'une arrivée dans la ville sécurisée pour les conducteurs et riverains.

Orientations

- Préciser la vocation des zones et leur évolutivité ;
- Proposer des espaces publics définis et organiser les mutations déjà enclenchées rue de Sprendlingen ;
- Requalifier les entrées de ville, notamment l'entrée de ville au sud en venant de Longeault-Pluvault et améliorer la transition paysagère de celles au nord et à l'est (depuis Fauverney et Labergement-Foigny) ;
- Encourager les espaces de pleine terre, la végétalisation, et limiter l'imperméabilisation.



Objectif 1.2 Préserver le patrimoine bâti et naturel

Le développement urbain accéléré de Genlis au XX^{ème} siècle a permis de hisser la commune au rang de pôle urbain majeur du sud Dijonnais. Pour autant, il devient aujourd'hui stratégique d'affirmer le cadre de vie agréable des habitants et usagers de la commune : une ville à la campagne.

Pour cela nous allons accompagner l'évolution du bâti et nous renforcer la place du végétal dans la ville.

Sans être une commune reconnue pour son patrimoine architectural, il demeure toutefois des bâtisses intéressantes qui viennent ponctuer la découverte de la commune au détour de passages entre le centre urbain et ses franges :

- un château intéressant dont la requalification devient nécessaire ;
- des maisons bourgeoises et des bâtisses témoins de l'architecture locale ;
- du petit patrimoine composé de vieux murs et de petits édifices participant à l'identité architecturale de la commune.

Le végétal fait également partie de notre quotidien : les arbres de nos espaces publics, les plantations des bords de cours d'eau, etc. Sa valeur paysagère et environnementale est forte : intégrer les constructions dans le paysage, protéger des vents, support de biodiversité.

Orientations

- Porter une attention particulière à ces patrimoines bâtis et naturels, en repérant et réglementant les éléments qui contribuent au cadre de vie apprécié.



Objectif 1.3 Protéger les continuités végétales et aquatiques

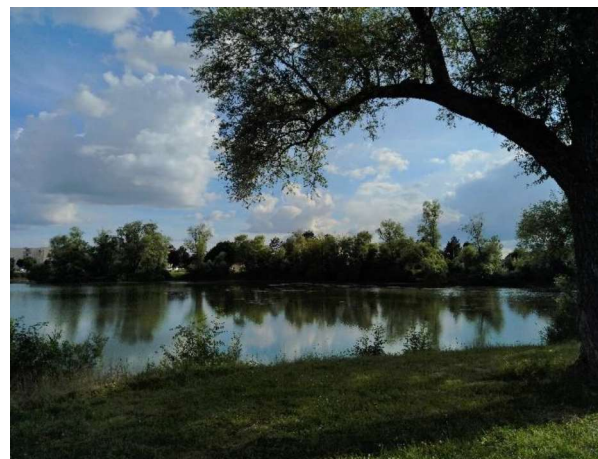
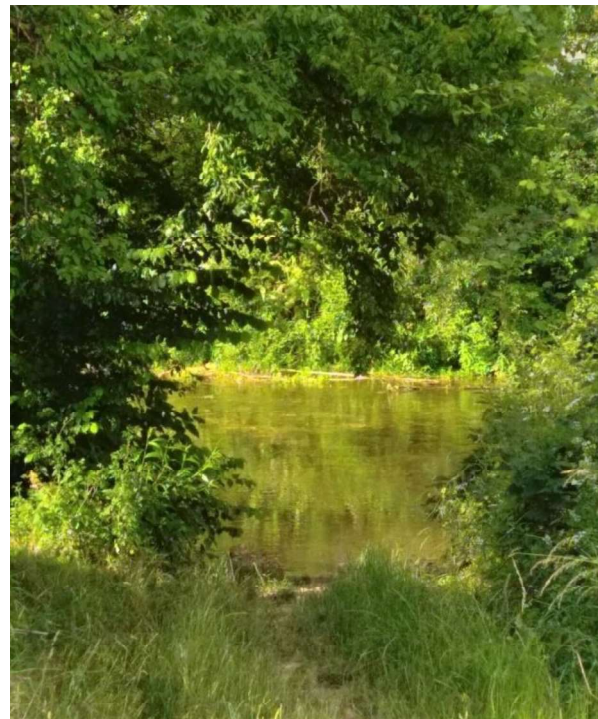
Peu de communes ont la chance de réunir à la fois des continuités végétales et aquatiques, y compris dans leur tissu urbain.

Avoir une ressource en eau de qualité et en quantité suffisante est un enjeu fort, à la fois pour la protection de l'environnement et celles des habitants (*cf. objectif 1.5*). L'urbanisation le long de la Norges doit être contenue, en lien avec le Plan de Prévention des Risques Naturels et d'Inondation (PPRNI).

Nos continuités se dessinent sur les pourtours de la ville : autour du lac, le long des Creux Jacques, de la Norges et de la Tille principalement. Le renforcement de cette trame environnementale va être bénéfique pour la biodiversité locale ainsi que le cadre de vie proposé à nos populations.

Orientations

- Limiter l'urbanisation dans ou proche des zones stratégiques pour les continuités écologiques ;
- Aménager les rives avec des liaisons douces afin de renforcer la présence d'une bande végétale entre la zone agricole et urbaine ;
- Protéger le patrimoine naturel des Creux Jacques et du lac de Genlis.



Objectif 1.4 Agir en faveur de la biodiversité dans les espaces urbains et agricoles

Toutes les parties de la commune sont essentielles pour accompagner la transition écologique de nos territoires. A ce titre les zones les moins riches en matière de biodiversité doivent aujourd'hui améliorer leur profil environnemental : maintenir et accentuer la présence du végétal, protéger les espaces enherbés repérés comme stratégiques, limiter les pressions sur les espaces aquatiques...



Orientations

- Planter des haies d'essences locales afin de renforcer le réseau de continuités écologiques sur certains sites agricoles, principalement vers les cours d'eau et sur la périphérie des zones d'habitations. Favoriser la plantation de haies pluristratifiées, connectées, et composées de plusieurs essences (locales, adaptées au changement climatique) et favoriser les essences mellifères et fructifères qui sont favorables à la faune ;
- Renaturer la commune en plantant une zone arborée ;
- Maintenir les espaces « tampons » permettant de créer des espaces utiles pour la biodiversité en zone naturelle ;
- Préserver de façon adaptée dans les zones d'habitat la végétalisation et les surfaces perméable. Les essences locales et adaptées au changement climatique seront privilégiées ;
- Encourager l'installation de refuges pour les espèces animales (haies, façades, nichoirs, ...) que ce soit en zone urbaine ou agricole.



Objectif 1.5 Protéger les habitants et les milieux des risques

Vivre à Genlis, comme dans de nombreuses communes françaises, c'est être conscient de l'environnement dans lequel nous nous situons. Plusieurs secteurs déjà identifiés sont concernés par des sensibilités voir des risques pour les biens et les personnes. A l'avenir, l'objectif est de respecter les mesures déjà en place tel que le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRni), les zones de reculs liés à des sites générant des problématiques de bruits, de trafic, le périmètre lié au captage de Genlis (captage prioritaire) ...

Il nous faut maintenant composer la ville en fonction de ces facteurs pour trouver une harmonie parmi ces projets.

Orientations

- Tenir informé les habitants de la présence de zones de sensibilité ;
- Prévoir des reculs si nécessaires pour prévenir des risques à venir ;
- Veiller à ne pas développer des programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression ;
- Réglementer les constructions de manière à protéger les populations.

Objectif 1.6 Protéger la ressource en eau

Genlis a une ressource en eau suffisante pour sa population, cependant elle demeure très sensible à la pollution. Si l'état écologique de la Tille est jugé bon, celui de la Norges est moyen. Le territoire étant situé en zone de très forte vulnérabilité à la pollution par les produits phytosanitaires et en zone vulnérable aux nitrates, des efforts de réduction des pollutions doivent être engagés.

Orientations

- Sensibiliser les agriculteurs et les entreprises à la pollution de l'eau, notamment de la Norges ;
- Prendre en compte le périmètre de captage dans l'urbanisation future.



Objectif 1.7 Accompagner la transition énergétique

Le défi du XXI^{ème} siècle réside aussi sur des améliorations du profil des territoires en matière d'énergie.

Les actions sont multiples :

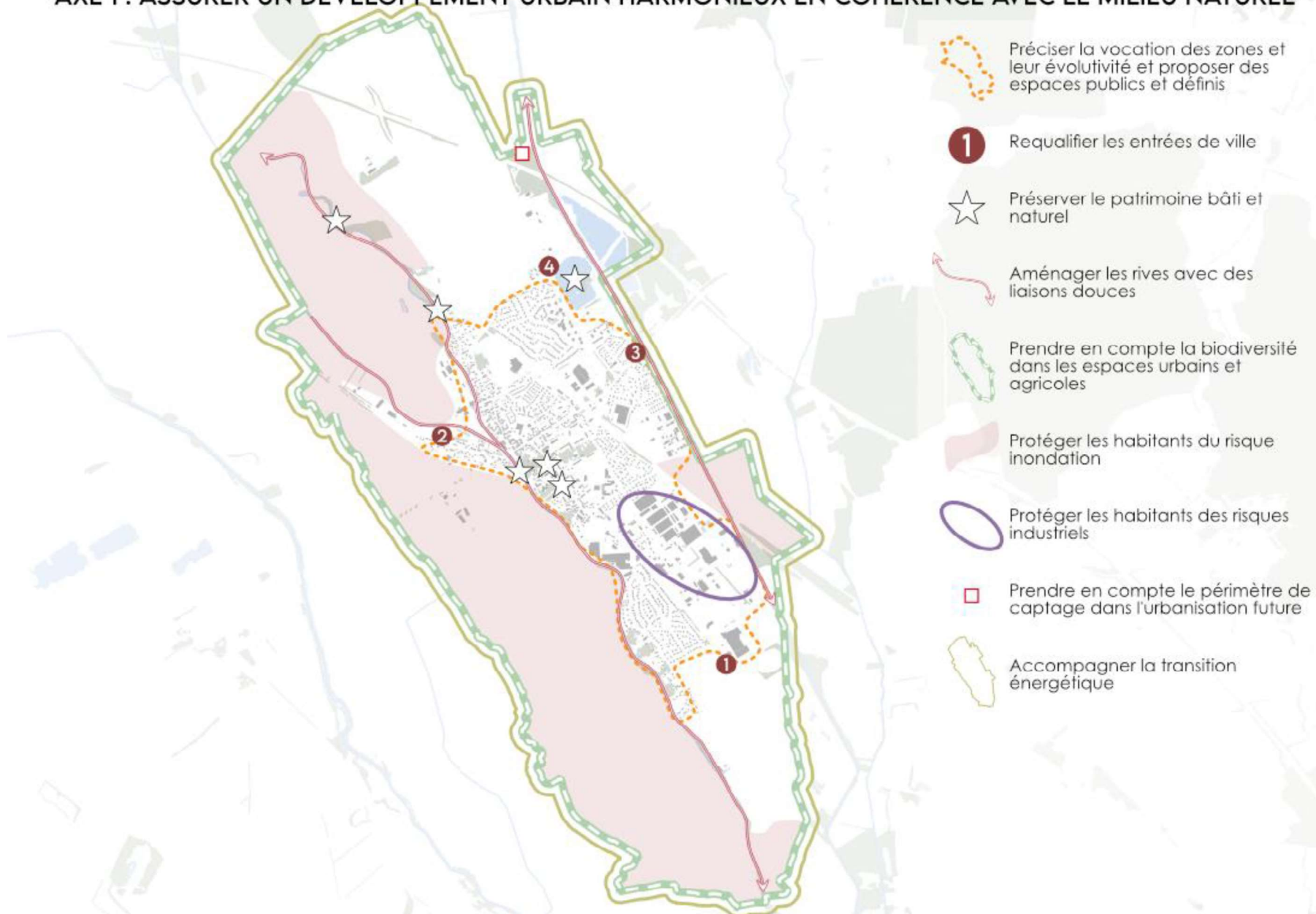
- Favoriser la réhabilitation des constructions existantes. Avec un parc de logements vieillissant, le besoin pour les prochaines années va continuer de s'accroître ;
- Inciter à des réflexions orientées sur le bioclimatisme pour les constructions neuves et surtout pour les opérations de plusieurs logements ;
- Permettre le développement des énergies renouvelables prioritairement sur les friches urbaines et naturelles ainsi que les toitures de grands bâtiments.

Orientations

- Concevoir une réglementation des constructions favorisant la rénovation énergétique ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables dont le photovoltaïsme dans le respect des vues paysagères et de leur impact sur le patrimoine proche.



AXE 1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX EN COHÉRENCE AVEC LE MILIEU NATUREL



Axe 2 : Bâtir la ville de demain, accessible et dynamique

Objectif 2.1 Donner vie à un véritable cœur de ville

Comme beaucoup de villes qui se sont développées rapidement, Genlis voit de nombreux changements s'opérer, souvent au gré des opportunités immobilières ou foncières. Ce développement a des limites car chaque projet peut avoir des incidences à l'échelle d'un quartier : augmentation du trafic routier, déplacements de services et de commerces...

Ce Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de repenser la ville en définissant le développement inter quartiers.

Pour cela des secteurs de réflexions prioritaires permettront de réfléchir à plusieurs échelles (la ville, le quartier, les liaisons...) le développement attendu avec une cohérence urbaine.

Orientations

- Maintenir le secteur de la gare comme une polarité en matière de mobilités dans la commune et avec les territoires voisins ;
- Matérialiser les engagements en matière de revitalisation du centre-ville ;
- Penser les futures constructions dans un souci de cohérence paysagère ;
- Optimiser le foncier pour maintenir des espaces agricoles et naturels tout en respectant le cadre de vie rural.



Objectif 2.2 Offrir un parcours résidentiel adapté en privilégiant le renouvellement urbain tout en luttant contre l'étalement urbain

A horizon 2033, la commune vise à atteindre 5 854 habitants, soit une augmentation de **+0,7%/an**, équivalent à **582 nouveaux habitants entre 2018 et 2033**.

Pour répondre à l'objectif démographique fixé, et aux besoins de ces nouveaux habitants, il est prévu de **produire 404 nouveaux logements** sur la même période, soit une production de 27 logements par an, afin d'anticiper le desserrement des ménages et d'accueillir de nouveaux habitants.

Entre 2009 et 2021, les nouvelles constructions ont engendré une consommation d'espace en extension de 2,3 ha, dont 1 ha de terre agricole, équivalent à une densité moyenne de 16 logements par hectare. Selon l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le PLU doit fixer un chiffre de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il est fixé un **objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) de 54% sur la période 2021-2030 et de 70% sur la période 2031-2033 par rapport à la période de référence 2011-2020**.

Par ailleurs, pour lutter contre l'étalement urbain, tout en permettant d'assurer une offre en logement adaptée et suffisante à la population, il a été fait le choix de privilégier le renouvellement urbain. Aussi, l'intégralité de l'offre de logement sera réalisée par densification de l'enveloppe urbaine, et le développement de la commune en dehors de cette enveloppe, notamment liée à l'activité économique sera limité afin de limiter la consommation d'espace.

Orientations

- Favoriser la réhabilitation de logements, le comblement de dents creuses et la densification parcellaire afin de limiter l'étalement urbain. Environ **87% du besoin en logements** sera réalisé dans le tissu urbain ;
- Fixer d'atteindre une production de logement dans le tissu bâti existant, sans extension urbaine ;
- Proposer une diversité dans le parc de logements afin de l'adapter au parcours résidentiel des ménages et mener une réflexion sur les formes urbaines, maintien d'îlots de fraîcheur dans la ville.



Objectif 2.3 Agir sur les mobilités pour proposer un cadre de vie agréable

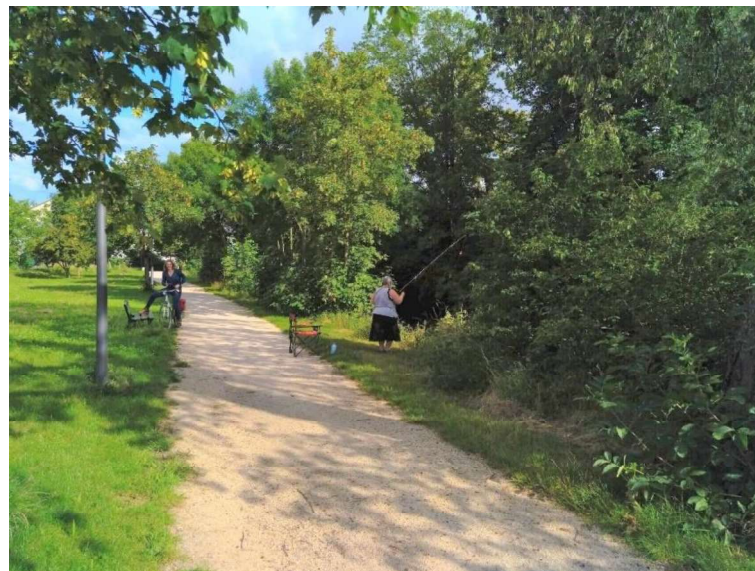
La voiture tient une place importante dans notre quotidien. Nous devons aujourd'hui trouver des solutions pour réduire l'empreinte carbone liées aux déplacements.

L'objectif est de travailler sur l'immobilité, le stationnement sur les lieux stratégiques, mais aussi les différentes façons de circuler :

- favoriser l'accessibilité aux commerces et équipements pour tous les modes de déplacement (stationnement auto et cyclable, liaisons douces ...),
- renforcer les actions autour des lieux polarisant mais aussi des réseaux de transports collectifs (gare, arrêt de bus, aire de covoiturage ...).

Orientations

- Renforcer le maillage de cheminements doux : proposer des connexions dans les nouvelles opérations d'habitat, d'économie et d'équipement, prévoir des pistes piétonnes/cyclables en lien avec les secteurs à enjeux ;
- Penser des connexions avec les communes voisines (piste cyclable vers Beire-le-Fort, connexions inter-communales à vélo...) ;
- Renforcer le quartier gare avec un potentiel de logements plus important (ZAC République, centre-ville, et un renforcement des mobilités...).



Objectif 2.4 Conforter les équipements et services en fonction du besoin

Les équipements et bâtiments dédiés sont nombreux dans la commune. L'objectif est plutôt de miser sur leur amélioration (rénovation, confort thermique, extension éventuelle...).

Orientations

- Organiser les activités selon les équipements existants ;
- Concevoir la réhabilitation du château et de son parc comme lieu de vie et zone de rencontres.

Objectif 2.5 Accompagner le déploiement des réseaux

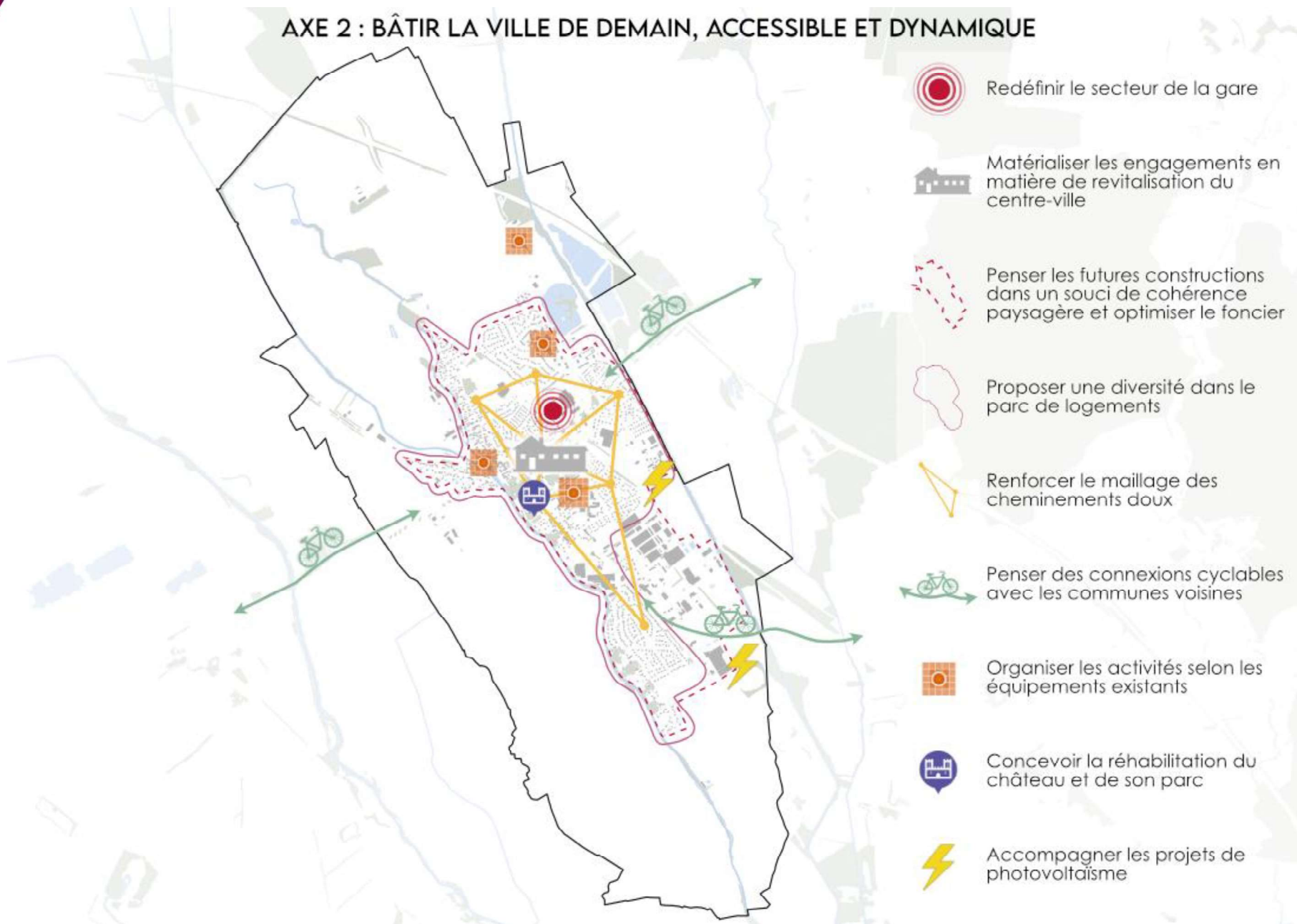
Plusieurs projets sur les réseaux sont à l'ordre du jour. La commune a bénéficié de la fibre en 2022 et le renouvellement des canalisations d'eau potable a été initié dès 2021 dans le quartier de la Mare aux Chênes. Les pieds d'immeuble de la rue de la Vanoise ont bénéficié en 2022 de travaux d'amélioration des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

Orientations

- Accompagner le projet de photovoltaïsme ;
- Améliorer le réseau d'eau potable ;
- Encourager le développement des réseaux de chaleurs.



AXE 2 : BÂTIR LA VILLE DE DEMAIN, ACCESSIBLE ET DYNAMIQUE



Axe 3 : Conforter Genlis comme acteur économique de l'axe Dijon-Besançon

Objectif 3.1 Soutenir l'attractivité commerciale de la commune

Ville étalée, Genlis dispose de plusieurs noyaux commerciaux qui ne cessent d'évoluer au gré des projets.

L'offre commerciale est aujourd'hui diversifiée dans la commune : du petit commerce aux moyennes surfaces.

Le cœur de ville doit rester une priorité pour offrir une distribution harmonieuse de services et commerces.

Orientations

- Encourager le commerce de centre-ville et développer celui de proximité ;
- Définir le devenir commercial de l'hypercentre ;
- Identifier et soutenir les rez-de-chaussée d'activité économique les plus stratégiques.



Objectif 3.2 Pérenniser et diversifier le tissu économique

Rares sont les territoires qui parviennent à combiner activités primaires, secondaires et tertiaires.

Le développement des entreprises passe aujourd'hui par un maintien de leurs activités et des projets d'extension de sites.

Des zones dédiées sont prévues, la façade économique au sud de Genlis continuera son développement afin d'accueillir et de poursuivre la diversité économique dans le respect de l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF fixé à l'objectif 2.2.

Orientations

- Prévoir l'évolution des sites économiques ;
- Réfléchir à la gestion du stationnement des poids lourds.



Objectif 3.3 Conserver des activités agricoles

Une dizaine d'exploitations sont présentes sur notre territoire et nos paysages agricoles représentent une part importante de la superficie du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme est le moment de penser au devenir des terres agricoles : lutter contre la pression foncière, permettre un maintien de terres de cultures...

La commune a déjà une activité agricole diversifiée, afin de la pérenniser, le document d'urbanisme ne doit trop contraindre l'activité agricole.

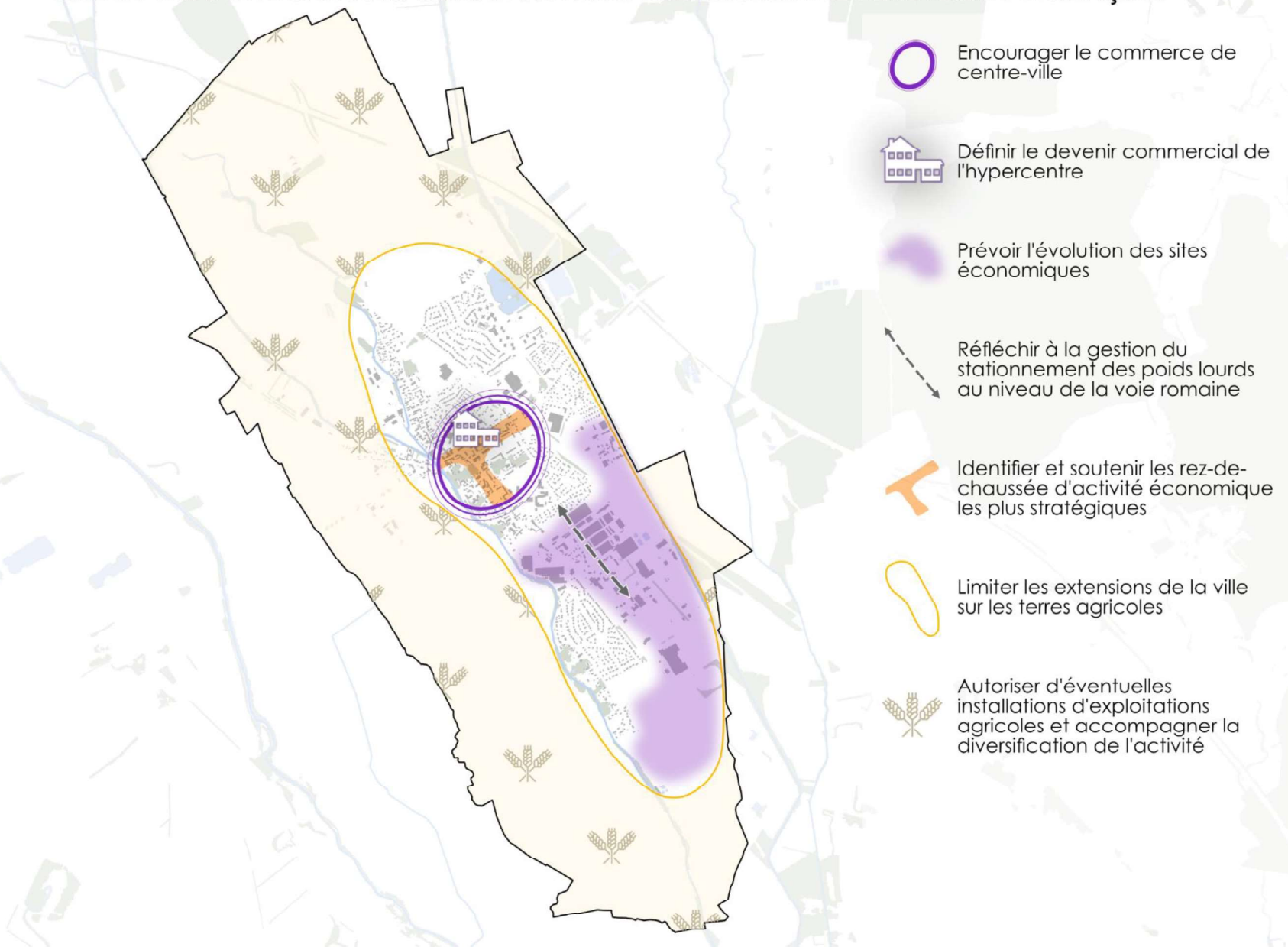


Orientations

- Autoriser des installations d'exploitations développant et diversifiant les activités agricoles ;
- Limiter les extensions de la ville sur les terres agricoles
- Continuer la diversification de l'activité agricole, pour se diriger vers une agriculture plus responsable et durable (circuits-courts, autosuffisance, ...) ;
- Intégrer les enjeux liés aux changements climatiques et notamment dans des plantations résilientes.



AXE 3 : CONFORTER GENLIS COMME ACTEUR ÉCONOMIQUE DE L'AXE DIJON-BESANÇON





GENLIS
PLU