Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE

BEAUNE

Conseil Municipal

Séance du : 24 SEPTEMBRE 2026

Délibération n° CM-26-0122

Date d'envoi de la convocation : 18 septembre 2026

Présidence de : M. BOLZE,
Maire

Présents : Mmes, MM, CATINOT, CHAMPION, LEFAIX, DAHLEN, LONGIN, ROUX, PINGAT, BRUNEL, MANGOLD, GUYOT,
Adjoints

Mmes, MM, BERNHARD, BLAS, CHATEAU, DESARMENIEN, DROT, DUPONT, DUPUIS, FALCE, GLOAGUEN, GRILLET, HEITZMANN, LIAUTÉ, PETIT, PICARD, RAKIC, TILLIER, VALLADE, ZIMMER,
Conseillers municipaux,

Secrétaire : Mme KUSMIERSZ,

Ont donné pouvoir :

⇨ ***Pour toute la séance*** :
M. SUGUENOT à M. DESARMENIEN,
M. IMBERT à M. ROUX,
M. VION à M. GUYOT,
Mme DAMY à Mme LONGIN,
Mme CHATEAU à Mme MANGOLD

⇨ ***Après son départ*** :

⇨ ***Jusqu'à son arrivée*** :

Absent(e)s- excusé(e)s :

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE

DECLASSEMENT DE VOIRIE RUE DES PREVOLES

RAPPORTEUR : M. DAHLEN

Dans le cadre de l'évolution du projet de requalification des Prévoles, la présente délibération annule et remplace les délibérations CM-25-081-1 du 26 juin 2025 et CM-25-144 du 18 novembre 2025 ; elle précise la procédure à engager de déclassement anticipé avec enquête publique préalable, d'une portion de la voirie encore affectée à la circulation publique, dénommée : rue des Prévoles.

Le projet d'Orvitis, redessiné conformément au plan de masse joint, est composé de 3 bâtiments collectifs au Nord et un intermédiaire au Sud, qui vient s'intégrer aux maisons déjà présentes sur le site. L'opération accueille principalement du logement (locatif et accession) mais également des services avec l'installation des locaux d'Orvitis et de l'association des papillons Blancs (EHCO). Le permis de construire valant division devra être déposé au mois de janvier 2027 par Orvitis.

Ce nouvel ensemble immobilier s'organisera autour d'une nouvelle voie de desserte reliant la rue du Faubourg Bretonnière et la rue des Levées. Conçue comme un axe structurant du projet, cette liaison centrale redéfinit l'agencement du site, permettant d'améliorer la lisibilité urbaine et la qualité des accès.

La rue des Prévoles relève actuellement du domaine public communal. L'intérêt de la Ville pour cette nouvelle voirie dépasse les seules attentes des riverains du quartier car à ce jour, il a été constaté un trafic d'environ 2000 véhicules par jour.

Au regard de ces éléments, il s'avère nécessaire de conduire un projet d'intérêt communal à travers cette nouvelle voirie, qui aura vocation à être transférée dans le domaine public à l'issue des travaux. En principe, le déclassement d'un bien du domaine public suppose au préalable une désaffectation effective, ce qui signifie qu'il n'est plus utilisé pour l'usage direct du public. En l'espèce, cette désaffectation effective consisterait à la fermeture de ladite portion de voie à la circulation publique.

Le mécanisme de déclassement anticipé permet de prononcer le déclassement d'un bien du domaine public avant que celui-ci ne soit effectivement désaffecté et par conséquent, de pouvoir le céder alors même qu'il est toujours affecté à un usage direct du public. A cette fin, la désaffectation doit être décidée en application des dispositions l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

Au regard de ces éléments, la procédure de déclassement anticipé s'est révélée la plus adaptée au projet de requalification proposé par Orvitis. Cette procédure s'accompagne d'une étude d'impact pluriannuelle (ci-jointe) tenant compte des aléas et fixant le délai maximal à 6 ans, dans lequel la désaffectation devra être effective.

En outre, le projet de requalification envisagé étant susceptible de porter atteinte aux fonctions de desserte et de circulation assurées par la voirie, la mise en œuvre du déclassement anticipé exige de procéder à une enquête publique en application de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière, et se déroule selon les modalités prévues aux articles R.141-4 à R.141-10 dudit code, qui prévoit notamment une durée de 15 jours.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE

DECISION :

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- APPROUVE l'engagement de la procédure de déclassement anticipé avec enquête publique préalable, d'une partie de la rue des Prévoles, pour une surface de 1594m² accompagnée de l'étude d'impact pluriannuelle ;
- AUTORISE le Maire ou son Représentant à signer tout acte ou tout document à intervenir dans ce cadre.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que-dessus.

Pour extrait certifié conforme,

LA SECRETAIRE

Hélène KUSMIERSZ

LE MAIRE,

Pierre BOLZE

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de DIJON ou d'un recours gracieux auprès de la Ville de BEAUNE, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Le Tribunal Administratif peut être saisi d'un recours déposé via l'application Télérecours citoyens accessible par le site internet www.télérecours.fr. Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE
COMMUNE DE BEAUNE

Légende:

- Application cadastrale figurative
- Assiette foncière PROJET avant division
- Cc = Contenance cadastrale
- Voirie à déclasser

REQUALIFICATION URBAINE QUARTIER LES PREVOLES

PROJET DECLASSEMENT VOIRIE

Echelle : 1/500 - Format A3

CABINET GIEN GÉOMÈTRES-EXPERTS
SELARL Cabinet GIEN
Géomètres-Experts
41 rue de Mulhouse - 21000 DIJON
contact@gp-geometres.com

D24.309B

reproduction réservée

MEMORANDUM DES INTERVENTIONS

Date	Nature	Intervenant	Indice
1&2/10/2024	Levé	JE	
25/03/2025		MX	01
09/01/2026		MX	02

NOTA :

Les limites périmétriques n'ont pas été définies contradictoirement.

L'alignement n'est pas défini.

L'application cadastrale figurative est la superposition et l'adaptation du plan cadastral sur le relevé du terrain. **En aucun cas, elle ne peut être considérée comme une limite de propriété.**

Les distances sont mesurées à l'horizontal.

Le système de coordonnées planimétriques est rattaché au système RGF 93 (CC47) par GPS.

0 10 20 30 40

E= 1839.150
E= 1839.200
N= 6204.100
E= 1839.100
BUS
Rue des Prévoles
N= 6204.000
Rue des Levées
N= 6204.050
Cc = 15a94ca
Rue des Prévoles
Rue du Faubourg Bretonnière
E= 1839.050
E= 1839.100
N= 6203.950
E= 1839.150
E= 1839.200
N= 6203.900

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE

BEAUNE

ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE
En application de l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

---

Etude d'impact relative au déclassement et cession par anticipation du domaine public d'une partie de la rue des Prévoles à Beaune

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE – Dispositions générales

1 – Présentation du contexte de l'étude

2 – Les motifs de la cession

3 – Les motifs du déclassement anticipé

4 – Les inconvénients et les avantages liés à la procédure

5 – Impact pluriannuel du projet et prise en compte de l'aléa

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), issu de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017, qui dispose que :

« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »

Cette étude d'impact a pour objet de permettre au Conseil municipal de se prononcer sur le projet de déclassement et cession anticipés d'une partie de la rue des Prévoles à Beaune dans le cadre de la requalification du quartier des Prévoles, mettant en perspective à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés à l'opération envisagée.

Cette étude se structure ainsi :

- Présentation du contexte de l'étude
- Les motifs de la cession
- Les motifs du déclassement anticipé
- Les inconvénients et les avantages liés à la procédure
- Impact pluriannuel du projet et prise en compte de l'aléa

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE

1 – Présentation du contexte de l'étude

La requalification du quartier des Prévoles est un projet phare de rénovation urbaine au sein de la ville de Beaune.

L'ensemble immobilier situé dans ce quartier appartient à ORVITIS et se compose de 3 bâtiments de logements sociaux mis en service en 1958, lesquels sont desservis par la rue des Prévoles.



Emprise 1 : 6, 8, 10, 12, 14, 16 rue des Prévoles (6 pavillons accolés)
Emprise 2 : 3, 5 rue des Prévoles (48 logements collectifs)
Emprise 3 : 7, 9, 11, 13, 15, 17 rue des Prévoles (6 pavillons accolés)

L'état d'obsolescence avéré de ces 3 bâtiments impose la déconstruction préalable de l'existant impliquant la suppression définitive d'une portion de la rue des Prévoles, étape nécessaire à la mise en œuvre du projet de réaménagement du quartier des Prévoles, intégrant la création d'une nouvelle voie structurante.

Le projet d'Orvitis, redessiné conformément au plan de masse joint, est composé de 3 bâtiments collectifs au Nord et un intermédiaire au Sud, qui vient s'intégrer aux maisons déjà présentes sur le site. L'opération accueille principalement du logement (locatif et accession) mais également des services avec l'installation des locaux d'Orvitis et de l'association des papillons Blancs (EHCO). Le permis de construire valant division, pour ce projet devra être déposé pour le mois de janvier 2027 par Orvitis.

Ce nouvel ensemble immobilier s'organise autour d'une nouvelle voie de desserte reliant la rue du Faubourg Bretonnière et la rue des Levées. Conçue comme un axe structurant du projet, cette liaison centrale redéfinit l'agencement du site, permettant d'améliorer la lisibilité urbaine et la qualité des accès.

L'intérêt de la collectivité pour cette nouvelle voirie dépasse les seules attentes des riverains du quartier car à ce jour, il a été constaté un trafic d'environ 2000 véhicules / jour.

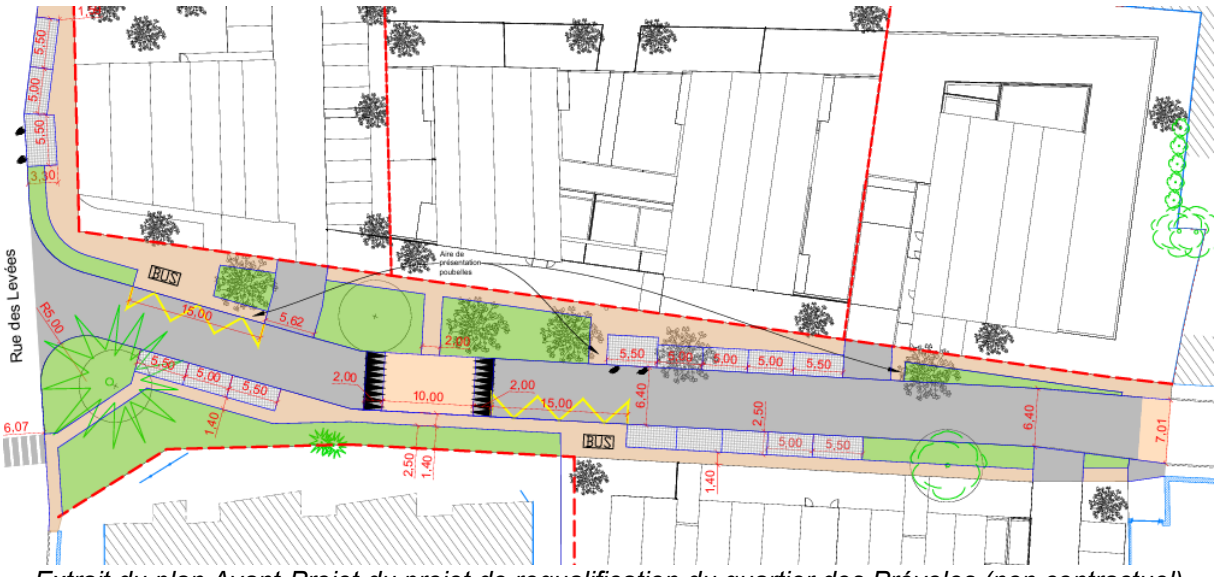
Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE

Au regard de ces éléments, il est nécessaire de conduire un projet d'intérêt communal à travers cette nouvelle voirie qui aura vocation à être rétrocédée dans le domaine public à l'issue des travaux

Août 2026



Esquisse du projet de requalification du quartier des Prévolles (non contractuel)



Extrait du plan Avant-Projet du projet de requalification du quartier des Prévoles (non contractuel)

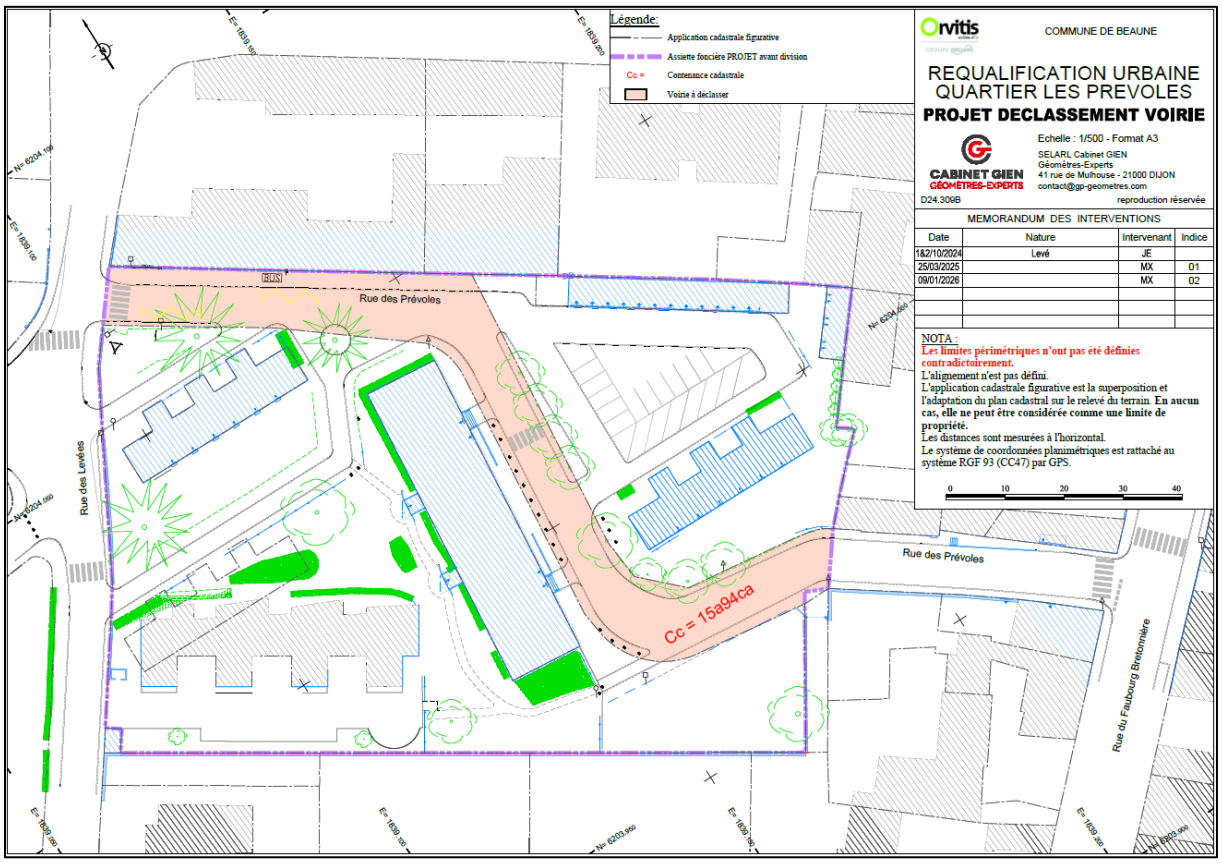
Une attention particulière a été portée à l'intégration du projet dans l'environnement existant, contribuant ainsi à la respiration du quartier et à une meilleure fluidité urbaine. Ce projet s'inscrit ainsi dans une logique de requalification cohérente et durable.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE

2 – Les motifs de la cession

Compte tenu des éléments détaillés ci-avant, l'assiette foncière du projet de requalification du quartier des Prévoles par ORVITIS inclus une portion de la rue des Prévoles d'environ 1 594 m².

Il est ainsi envisagé le déclassement de cette portion de voie communale en vue de sa cession à ORVITIS, selon plan ci-dessous.



Extrait Plan déclassement voirie établi par un géomètre-expert

La ville de Beaune envisage la mise en œuvre de l'article L. 2141-2 du CGPPP pour permettre la cession de cette portion de voie.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE

3 – Les motifs du déclassement anticipé

La rue des Prévoles relève actuellement du domaine public communal. Le domaine public étant par nature inaliénable et imprescriptible, la cession d'une partie de son emprise ne peut intervenir qu'après son déclassement du domaine public, procédure encadrée par le Code général de la propriété des personnes publiques.

En principe, le déclassement d'un bien du domaine public suppose au préalable une désaffectation effective, ce qui signifie qu'il n'est plus utilisé pour l'usage direct du public. En l'espèce, cette désaffectation effective consisterait à la fermeture de ladite portion de voie à la circulation publique.

Le mécanisme de déclassement anticipé permet à une collectivité de prononcer le déclassement d'un bien du domaine public avant que celui-ci ne soit effectivement désaffecté et par conséquent, de pouvoir le céder alors même qu'il est toujours affecté à un usage direct du public. A cette fin, la désaffectation doit être décidée en application des dispositions l'article L.2141-2 du CGPPP.

Au regard de ces éléments, la procédure de déclassement anticipé s'est révélée la plus adaptée au cas d'espèce.

En effet, la désaffectation préalable doit être matérielle et effective, ce qui implique la fermeture réelle de ladite portion de voie en vue de son déclassement.

Or, en l'espèce, compte tenu du phasage des travaux, la désaffectation se doit d'être effective qu'à compter de la suppression de ladite portion de voie, soit lors de la 2ème phase des travaux.

Par conséquent, eu égard de l'impact négatif de cette fermeture projetée, il a été envisagé d'appliquer les dispositions de l'article L. 2141-2 du CGPPP qui permettent de différer la désaffectation et ainsi, de maintenir la voie ouverte à la circulation publique jusqu'à la 2ème phase des travaux et dans la limite de 6 ans maximum dans la mesure où la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction et de réaménagement.

Ainsi, la mise en œuvre de la procédure de déclassement anticipé permettra aux riverains et usagers de la rue des Prévoles de pouvoir continuer à y circuler le plus longtemps possible, à savoir jusqu'à la phase 2- 2ème partie des travaux.

Etant ici précisé que ladite portion de voie devant être supprimée sert de desserte aux 3 bâtiments de logements sociaux appartenant à ORVITIS mais également de liaison entre la rue du Faubourg Bretonnière et la rue des Levées, une enquête publique sera alors réalisée conformément aux dispositions de l'article L 141-3 du Code de la voirie routière.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE

L'étude d'impact pluriannuelle permet de mettre en perspective, à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés au projet.

Analyse du risque de résolution de la vente

L'inconvénient d'une cession avec déclassement anticipé résulte principalement dans le risque de la résolution de la vente.

En effet, l'acte de déclassement fixe le délai dans lequel la désaffectation doit avoir lieu à 6 ans maximum, avec pour conséquence la résolution de plein droit de la vente si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai fixé. L'acte de vente devra donc prévoir les conséquences de la résolution de la vente si la désaffectation n'a pas été réalisée.

En l'espèce, la résolution de la vente de plein droit impliquerait pour la ville de Beaune :

- le remboursement à ORVITIS du prix de la vente ; la portion de voirie concernée par le déclassement anticipé étant vendue à l'euro symbolique, le montant de la provision pour risques instituée par l'article L.2141-2 du CGPPP et qui devra être inscrite dans le budget de la ville de Beaune sera de 1 euro ;
- la perte financière des dépenses déjà engagées, à savoir les frais d'organisation de l'enquête publique (frais de publication, indemnités du commissaire enquêteur …).

Néanmoins, il convient de rappeler que l'article L.2141-2 du CGPPP ne stipule aucune limitation du montant des indemnités pouvant être dues par la personne publique en cas de résolution du contrat trouvant sa cause dans le maintien de l'affectation au-delà du délai fixé dans l'acte de déclassement.

Etant ici précisé qu'en cas de résolution de la vente, il a été convenu qu'aucune indemnité ne pourra être due par la ville de Beaune du fait de cette non-désaffectation.

Il en résulte qu'en l'espèce, la procédure de déclassement anticipé présente peu de risque juridique ou financier pour la ville de Beaune.

Les avantages de la cession d'une portion de voie communale avec déclassement anticipé

Comme énoncé précédemment, le déclassement anticipé permet à la ville de Beaune de céder à ORVITIS une portion de la rue des Prévoles, alors même que cette portion de voie est encore affectée à l'usage direct du public. La désaffectation de cette portion de voie sera ainsi différée jusqu'à la phase 2- 2ème partie des travaux.

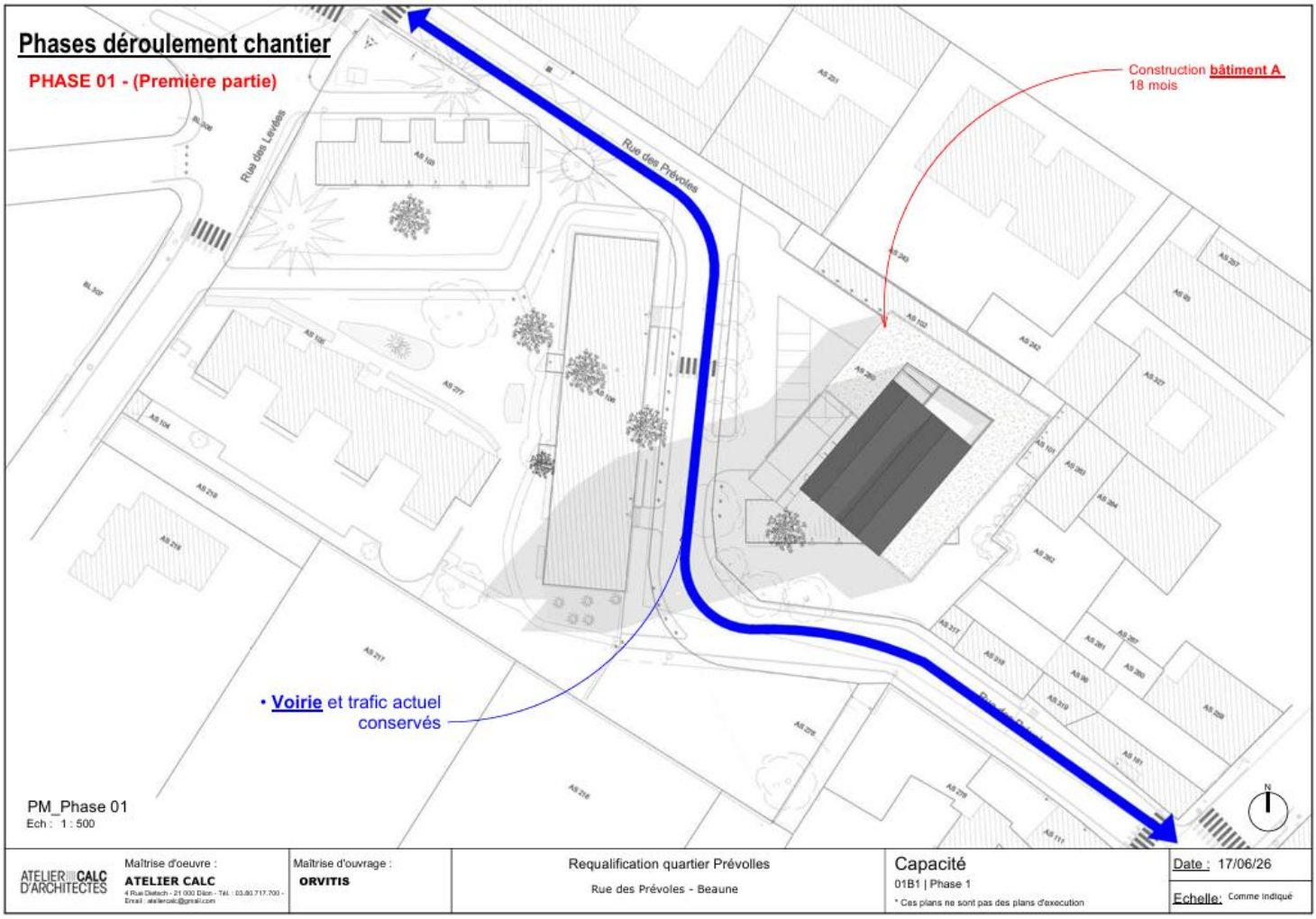
Cette procédure autorise un transfert de propriété qui permettra à ORVITIS d'engager les démarches nécessaires (administratives, techniques, financières) à la réalisation du projet de réaménagement du quartier des Prévoles et assure aux riverains et usagers de conserver l'usage direct du public de la rue des Prévoles jusqu'à la phase 2 – 2ème partie des travaux.

Le mécanisme du déclassement anticipé permet ainsi d'optimiser une situation transitoire et de limiter au maximum les désagréments.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE

5 – Impact pluriannuel du projet et prise en compte de l'aléa

Le planning **prévisionnel**, pouvant évoluer en fonction des aléas rencontrés, est le suivant :

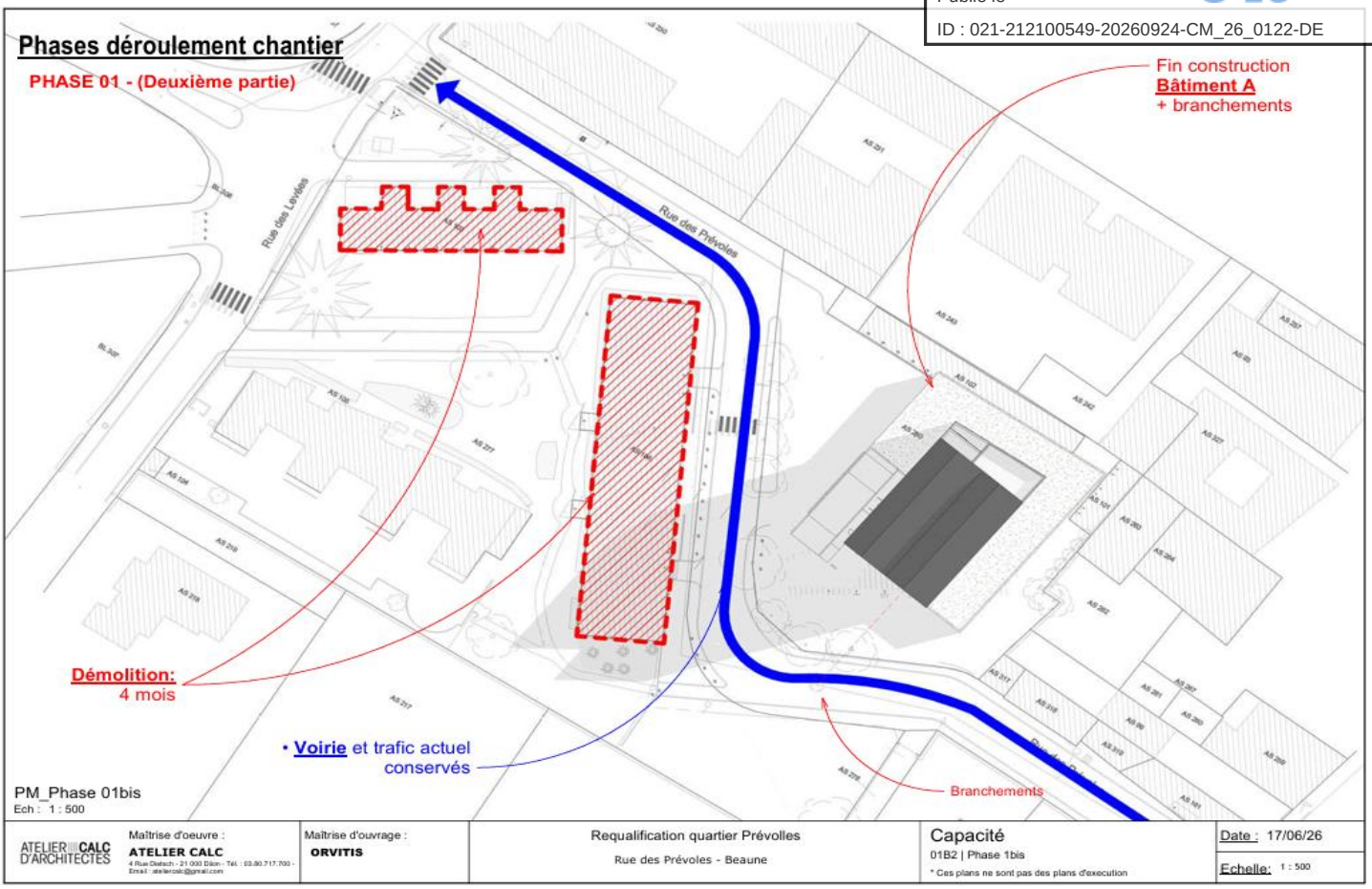


DÉROULEMENT DE CHANTIER :

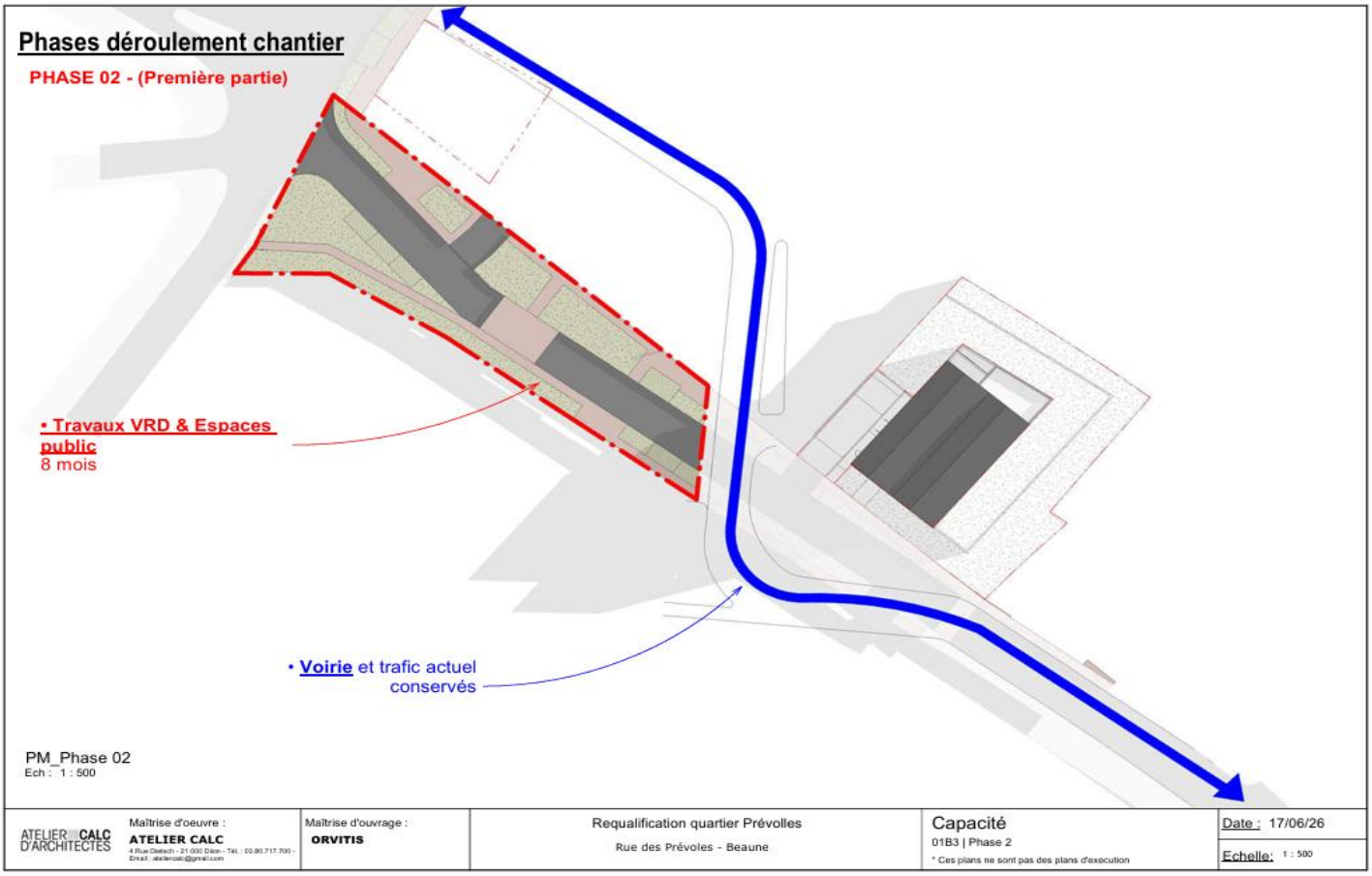
Partie ORVITIS :

- Phase 1 _ 1ere partie : Construction du bloc A : mai 2028 à sept. 2029.
- Phase 1 _ 2eme partie : Démolition des bâtiments existants : fév. 2029 à juil. 2029

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE



Partie Voirie :



Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE

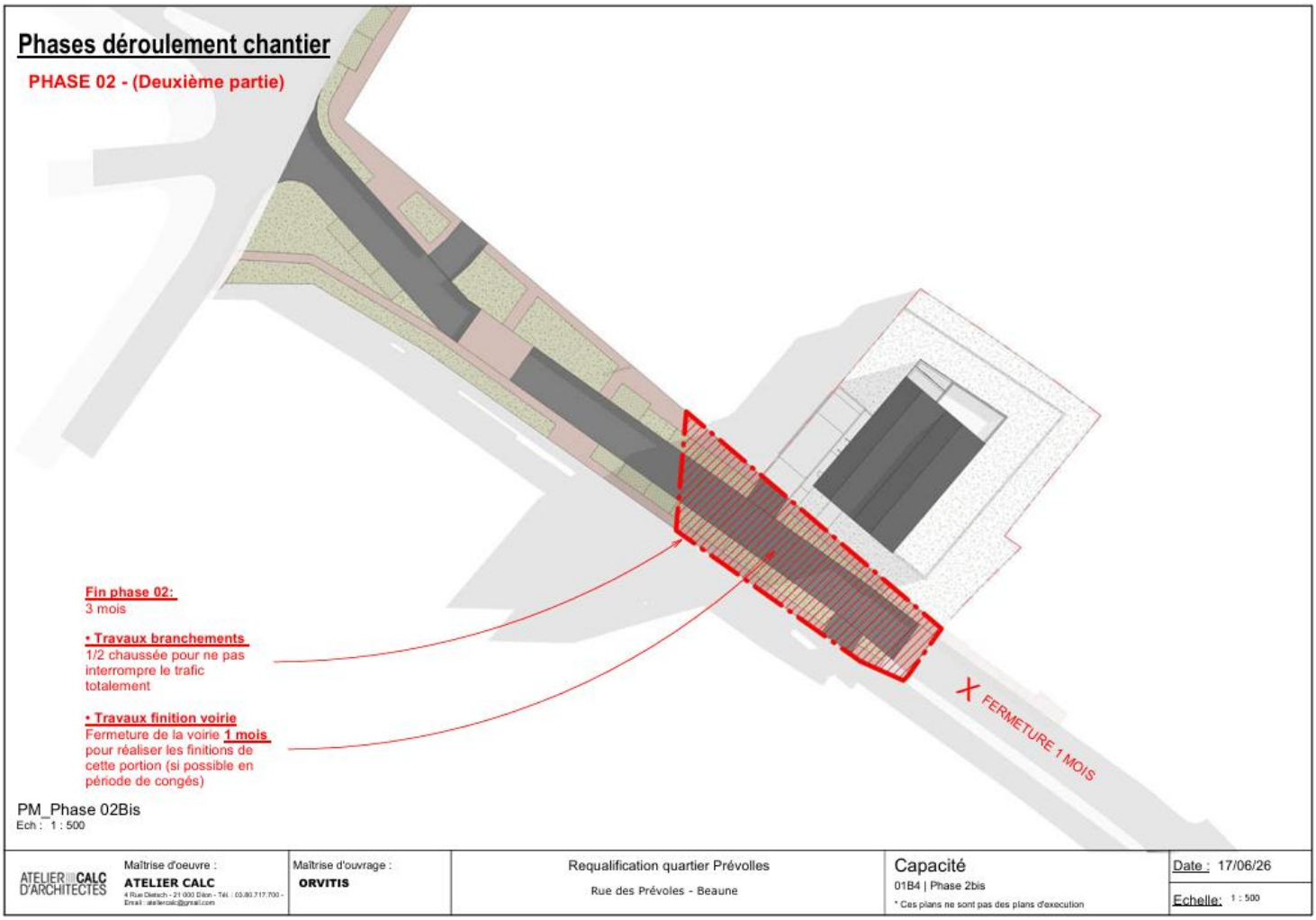
Partie Voirie :

Phase 2 _ 1ere partie :

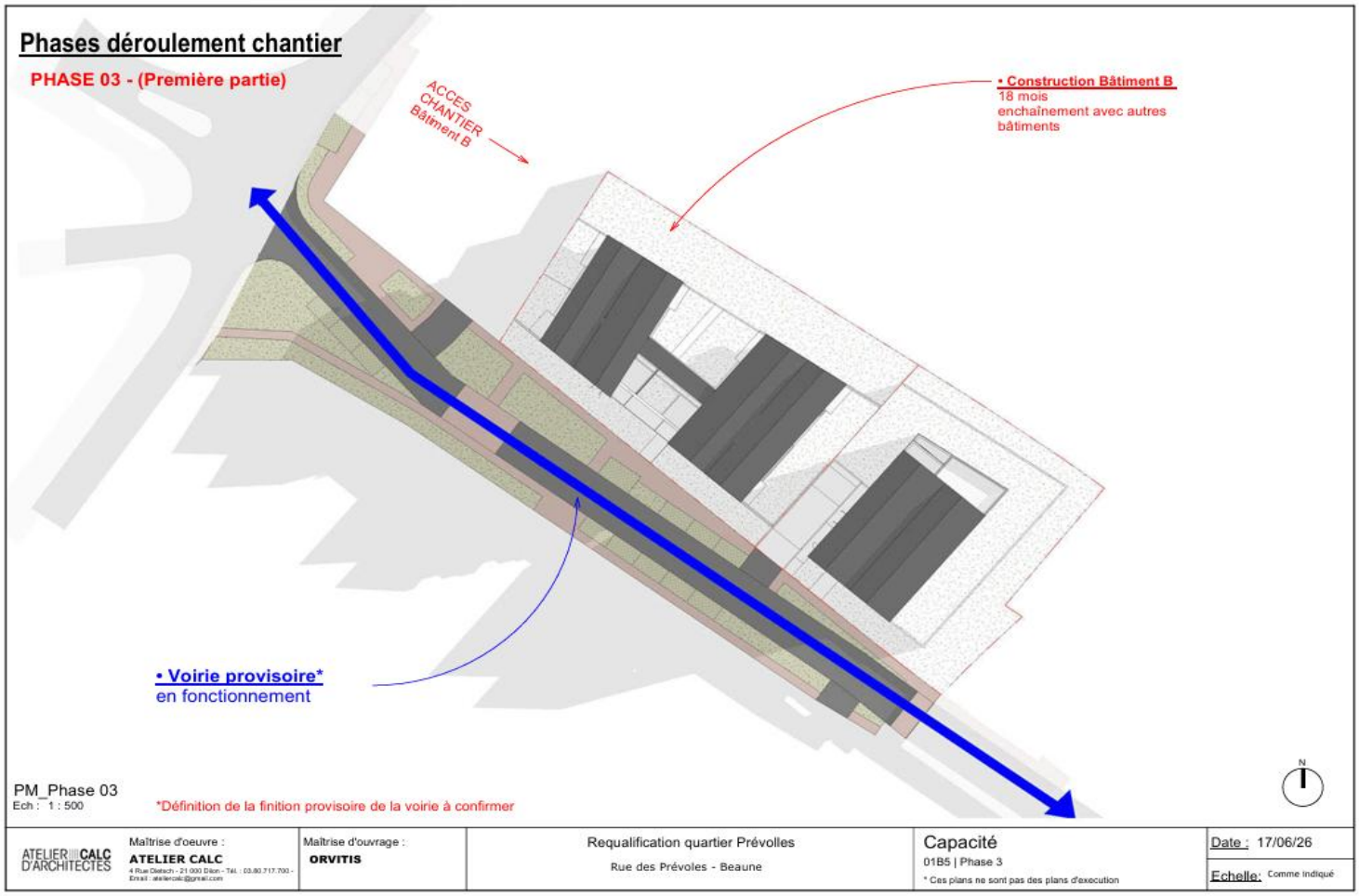
- Préparation chantier : octobre 2029 à mi-novembre 2029.
- Travaux de voirie et réseaux sous voirie : mi-novembre 2029 à juil. 2030.

Phase 2 _ 2eme partie :

- Fermeture de la voirie actuelle, qui sera déclassée pendant un mois. À prévoir en août 2030.



Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE



Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE

Partie ORVITIS :

- Voirie provisoire opérationnelle en septembre 2032.
- Phase 3 _1ere +2eme partie : Construction des blocs B-C-D : mai 2030 à juil. 2032.



Partie Voirie :

- Phase 3 _2eme partie : Finition des travaux de voirie : mois d'août 2032.

Note :

L'étude d'impact pluriannuelle prévoit un délai d'environ 40 mois nécessaire au démarrage de la 2ème partie de la 2ème tranche des travaux. Néanmoins, sur la base de ce calendrier prévisionnel de réalisation du projet, il convient de prendre en compte les différents aléas pouvant intervenir tels que des recours éventuels sur le permis de construire valant division ou des aléas inhérents aux travaux de construction. Par conséquent, le délai maximal de désaffectation de la portion de la voie est porté à 6 ans, soit jusqu'à 3ème trimestre 2032.

Au regard de l'ensemble des éléments précédemment exposés, le risque de non-désaffectation dans le délai imparti reste toutefois relativement faible. Il est à noter qu'il s'agit d'un projet d'intérêt communal, minimisant d'autant plus les risques de non-réalisation.

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE

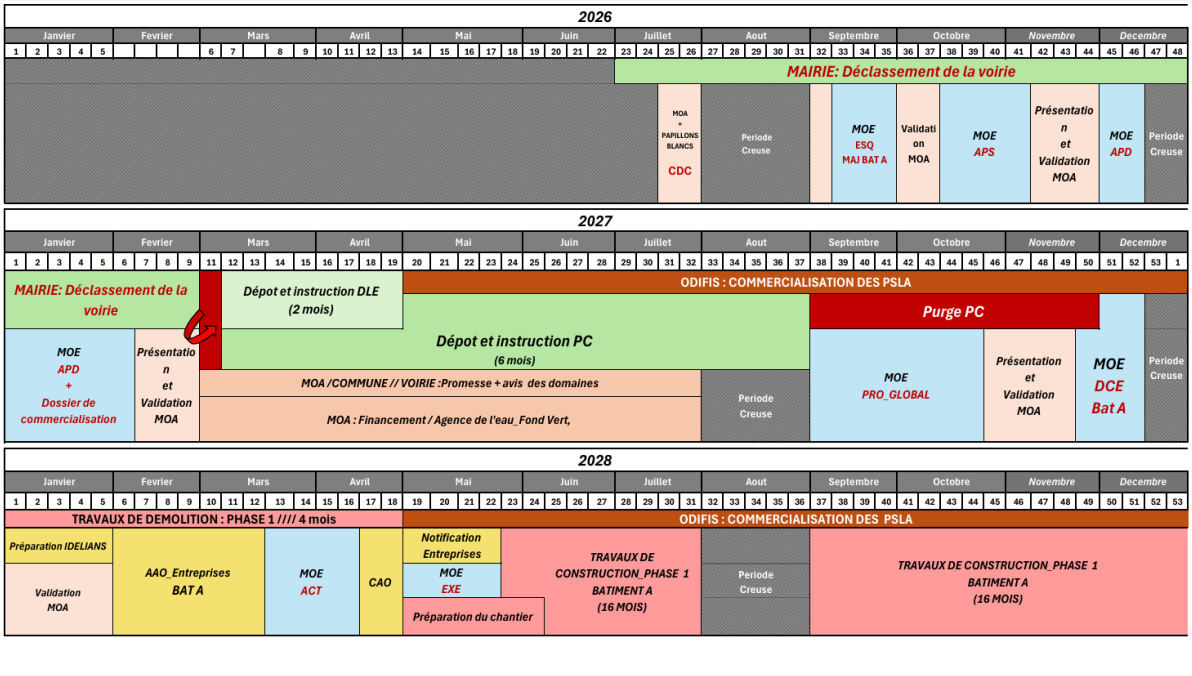
Orvitis en Côte-d'Or — GROUPE DELIANS

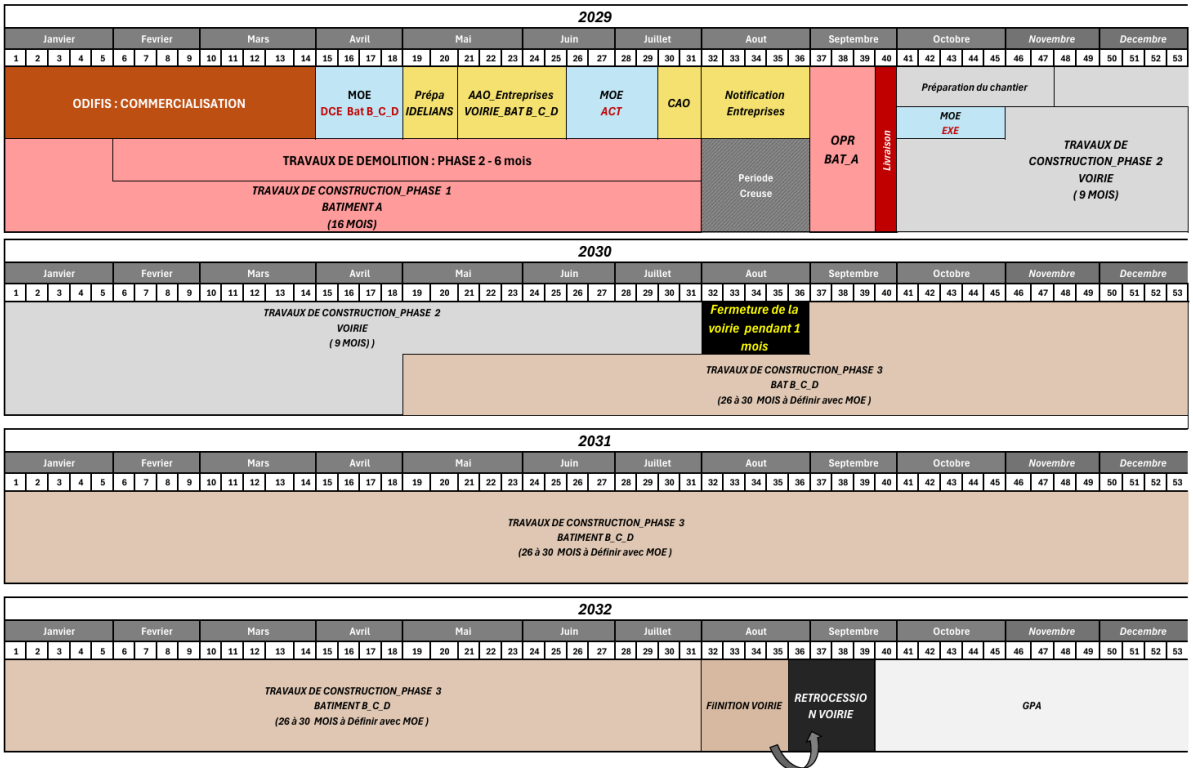
REQUALIFICATION DU QUARTIER DE PREVOLLES
BEAUNE

CALC ATELIER D'ARCHITECTES

PLANNING PREVISIONNEL

07/09/2026





Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 021-212100549-20260924-CM_26_0122-DE