PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE B

Commune de : **NORGES-LA-VILLE**

Département de : **COTE D'OR**

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Avis des services de l'Etat et Personnes Publiques Associées

Mise à disposition au public

PLU approuvé le 04 décembre 2014
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 10 septembre 2020
Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 23 septembre 2021
Révision du PLU approuvée le 22 juin 2023

Dossier réalisé par le bureau d'études :

Perspectives

30 Bis rue Charles Delaunay
10 000 TROYES
Tél : 03.25.40.05.90.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com

RÉGION
BOURGOGNE
FRANCHE
COMTÉ

Besançon, le 15 SEP. 2026

Direction Prospective et Démarches partenariales
Service Prospective
prospective@bourgognefranchecomte.fr
2026/112C/GL/HM

MONSIEUR LE MAIRE
MAIRIE DE NORGES LA VILLE
5 RUE DES SOURCES
21490 NORGES LA VILLE

Objet : PLU modification simplifiée n°1

Monsieur le maire,

En date du 28 août, vous informez la Région de la modification n°1 du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

La Région ne produit des avis que sur les procédures d'élaboration et de révision générale des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et des PLUi non couverts par un SCoT.

La Région ne produira donc pas d'avis sur cette procédure.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le président de Région,
Pour le président et par délégation,
Le directeur Prospective et démarches partenariales,
Gilles LEMAIRE

PRÉFÈTE
DE LA
CÔTE-D'OR
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires
de la Côte-d'Or

SPAE/PPRT
Affaire suivie par : Sébastien LEMEE
Tél : 03 80 29 43 81
mél : sebastien.lemee@cote-dor.gouv.fr

Dijon, le 17/09/2026

La directrice départementale des territoires

à

Monsieur le Maire de Norge-la-Ville

Objet : Modification n°1 du PLU
Réf : 040/SL

Monsieur le Maire,

Nous avons reçu le 31 août 2026 par courrier votre dossier de projet de modification n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme, pour lequel vous avez pris un arrêté le 19 juin 2026. Vous nous demandez de vous faire parvenir notre avis avant la mise à disposition du public qui pourrait se tenir en octobre 2026.

Votre projet de modification porte sur les points suivants :

- reclassement de tout ou partie des parcelles AB 517, 518, 519, 520, 547, 548, 549, 555 et 556 en zone naturelle suite à la décision du Tribunal administratif ;

- suppression des emplacements réservés n° 1, 2 et 6 acquis par la commune depuis 2023 ;

- adaptation des dispositions réglementaires de la zone 1AUL pour l'installation d'établissement de santé en zone d'équipements ;

- adaptation des dispositions réglementaires des zones urbaines afin de préciser les règles de hauteur et d'aspect des constructions.

1) Reclassement de parcelles de zone A en zone N :

La zone A concernée dans votre PLU approuvé en 2023 est enclavée entre plusieurs zones urbaines aménagées et une zone 1AUL. Les propriétaires, lors de l'enquête publique de révision, ont contesté ce classement au motif que ces terrains, desservis par les réseaux et dépourvus de potentiel agronomique, biologique ou économique, ne justifiaient pas un zonage agricole. Le commissaire enquêteur avait recommandé un classement en zone naturelle.

Suite au recours déposé par les mêmes propriétaires, le Tribunal administratif, le 11 septembre 2025, a estimé que le classement en zone A est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Le reclassement en zone N proposé régularise la situation juridique tout en préservant un îlot de fraîcheur urbain, sans impacter les besoins en logements déjà satisfaits par le tissu urbain existant.

Considérant que les orientations du PADD ne sont pas modifiées, que les dispositions du SCoT du Dijonnais en la matière sont respectés et que le tableau des surfaces modifié fait apparaître une différence de 2,44 hectares entre zones agricoles et naturelles, la DDT n'émet pas d'objection sur ce volet.

Toutefois, il serait pertinent de motiver explicitement le choix du zonage naturel dans l'additif au rapport de présentation, en précisant notamment :

- la préservation d'un îlot de fraîcheur urbain ;
- la satisfaction des besoins en logements par d'autres secteurs du tissu urbain ;
- la cohérence avec les orientations du PADD.

Cette motivation renforcée permettra de limiter un nouveau risque contentieux de la part des propriétaires, qui pourraient contester le maintien de l'inconstructibilité de leurs parcelles.

2) Suppression des emplacements réservés n° 1, 2 et 6 :

Pour le premier emplacement, la commune a acquis l'espace et doit encore procéder à la création du pan coupé destiné à assurer une meilleure visibilité au carrefour de deux rues.

Pour le second emplacement, l'espace a été acquis et le cheminement piéton prévu a bien été aménagé.

Pour le dernier emplacement, la commune a acquis l'espace et a réalisé la mise en valeur et la protection de l'espace naturel de la source de la Norge.

L'acquisition ayant eu lieu et les aménagements presque tous finalisés, la suppression des emplacements réservés et la mise à jour du plan de zonage ne font l'objet d'aucune objection de la part de la DDT.

Il convient néanmoins de signaler qu'entre le zonage approuvé en 2023 et le zonage proposé dans le cadre de la modification, les numéros 1 à 5 identifiant les éléments de paysage et de patrimoine ont disparu. Ces éléments figurant toujours dans la légende du nouveau plan, les numéros correspondants devront être rétablis afin d'assurer la cohérence entre la représentation graphique et la légende.

3) Installation d'établissement de santé en zone 1AUL :

Votre règlement actuel interdit, que ce soit en changement de destination et en construction et installation, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Cette zone est à vocation d'activité de commerces et de services et proximité. Elle autorise les constructions à destination d'artisanat, de restauration et d'activités de service afin de développer une offre de commerces et de services de proximité en cœur de ville. Certains équipements sont également autorisés.

Vous souhaitez enlever de la liste des usages interdits dans cette zone les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, afin de permettre la création dans cet espace de centralité, d'une offre de santé avec un cabinet médical et/ou d'autres équipements liés à la santé.

La DDT n'émet donc aucune objection sur cette évolution, présentée comme la correction d'une erreur du règlement actuel.

4) adaptation des dispositions réglementaires des zones urbaines afin de préciser les règles de hauteur et d'aspect des constructions :

Votre document actuel précise la hauteur maximale autorisée pour les constructions principales nouvelles, mais n'impose aucun gabarit de construction. Sur ces dernières années, la commune indique s'être rendu compte que si les hauteurs maximales correspondaient bien aux tissus urbains UA et UB, les niveaux intermédiaires et les combles aménagées sur plusieurs niveaux ne correspondaient pas aux caractéristiques de votre territoire.

Afin de conserver une certaine uniformité, vous souhaitez limiter le gabarit en RDC + 1 étage ou RDC + combles aménageables sur un seul niveau d'habitation. A ce sujet, la DDT n'oppose aucune objection.

Vous souhaitez également que, dans l'ensemble des zones UA, UB, 1AUL et A, seul le ton pierre bourguignonne soit autorisé pour les enduits et les peintures.

S'agissant de la dérogation relative aux matériaux naturels laissés apparents, il est souhaitable de préciser explicitement les matériaux concernés, par exemple les bardages bois et les briques, plutôt que de maintenir une formulation comprenant le terme « autres ». Une liste limitative et suffisamment détaillée permettrait d'éviter toute incertitude lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En outre, vous désirez déroger à l'interdiction d'utilisation des tons de teintes noire, anthracite et foncée uniquement pour les extensions et annexes de type vérandas, carports et abris de piscine car ces éléments étant des structures légères, profilés de faible épaisseur et souvent transparents, l'impact de ces teintes est négligeable contrairement à un revêtement extérieur sur une façade de construction.

En conclusion :

Bien qu'il y ait un changement de zonage, ceci ne porte pas atteinte aux orientations du PADD, notamment sur son volet agricole, les parcelles concernées ne présentant pas de potentiel agricole particulier. De ce fait, la loi n° 025-1129 du 26 novembre 2025 vous permet de rectifier votre document par une procédure de modification.

En conséquence, la DDT émet un **avis favorable** sur le projet de modification n° 1 du PLU, assorti des recommandations suivantes :

- rétablir sur le plan de zonage les numéros 1 à 5 correspondant aux éléments de paysage et de patrimoine ;
- préciser et limiter la liste des matériaux naturels concernés par la dérogation à l'obligation de revêtement ;
- renforcer, dans l'additif au rapport de présentation, la justification du reclassement des parcelles de la zone A en zone N.

Pour la Directrice,
La cheffe adjointe du service SPAE

Anélise TACONET

Direction départementale des territoires de la Côte-d'Or
57, rue de Mulhouse - BP 53317 - 21033 Dijon CEDEX
Tél. : 03 80 29 44 44
Courriel : ddt@cote-dor.gouv.fr - Site internet : http://www.cote-dor.gouv.fr

mairie.norges@laposte.net

De: DA CUNHA Annabelle <adacunha@metropole-dijon.fr>
Envoyé: jeudi 17 septembre 2026 13:01
À: 'mairie.norges@laposte.net'
Objet: Modification n°1 du PLU de Norges-la-Ville

Bonjour,
Nous avons bien reçu le dossier de projet de modification n°1 du PLU de la commune pour avis. Le syndicat mixte du SCoT du Dijonnais n' a pas d'observation à formuler sur ce projet.

Bien cordialement,

Syndicat mixte du SCoT du Dijonnais
40 Avenue du Drapeau 21000 DIJON
+33 (0)3 80 50 37 02
Adresse postale : Dijon Métropole CS 17510 21075 Dijon cedex

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ

Dijon, le 25 septembre 2026

Mairie de Norges la ville

Objet : Modification n°1 PLU de Norges la Ville
Affaire suivie par
Nos réf :CF 25092026

-

Monsieur,

Je fais suite à votre courrier en date du 28 aout 2026 concernant la modification n°1 du PLU de Norges la Ville.

Suite à l'étude de votre proposition par mes services, je n'émets aucune observation et suis favorable à votre projet, contribuant au développement du territoire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes respectueuses salutations.

Yves BARD
Président CND du département Cote d'Or

Direction Générale des Services

Pôle Attractivité et Développement durable des Territoires

Direction Partenariat local et Habitat

Côte d'Or
LE DÉPARTEMENT

PADdT – DPIH – SHDtT

Service Habitat Développement territorial et Tourisme
Réf. : **KCH D26003331 KLK**
Dossier suivi par Mme Virginie BIZOUARD
Tél. : 03.80.63.65.95
courriel : dgsd.paddt.dplh.shdtt@cotedor.fr

Monsieur Denis MAILLER
Maire de Norges-la-Ville
MAIRIE
5 RUE DES SOURCES
21490 NORGES LA VILLE

Dijon, le **30 SEP. 2026**

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 31 août 2026, vous m'avez transmis, pour avis, le dossier relatif à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre Commune, visant :

- des adaptations réglementaires de la zone 1AUL pour l'installation d'établissements de santé en zones d'équipements,
- des adaptations réglementaires des zones UA et UB relatives aux règles de hauteur et d'aspect des constructions,
- la suppression d'emplacements réservés à la suite d'acquisitions foncières par la Commune,
- le reclassement de parcelles en zone naturelle à la suite de la décision du Tribunal Administratif.

Après examen de ce dossier par mes services, je vous informe que le Conseil Départemental de la Côte-d'Or n'a pas de remarque à formuler sur ce projet de modification.

Ainsi, j'émets **un avis favorable** sur le projet de modification n° 1 de votre PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Bien cordialement à vous,

Le Président

Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général des Services Départementaux

David PERCHERON

Finalisation du dossier référence 022829/KK AC PLU

La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) a reçu le 28/08/2026 la demande d'examen au cas par cas relatif au dossier « NORGES-LA-VILLE (21) - Modification n°1 du PLU .

La MRAe ne s'est pas prononcée dans le délai de 2 mois prévu par l'article R.104-35 du Code de l'urbanisme.

L'avis tacite est réputé **favorable** à l'exposé mentionné au 2° de l'article R.104-34 du Code de l'urbanisme.