

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je me permets de venir vers vous au nom et pour le compte de la société LANTANA CORNUET PAYSAGE, dont le siège est situé ZA Les Bonnes Filles 21200 LEVERNOIS.

L'objectif est de solliciter une évolution du zonage du PLU arrêté sur le territoire de la commune de NORGES-LA-VILLE.

J'exposerai dans un premier temps le contexte qui me pousse à vous écrire (1), avant de détailler dans un second temps pourquoi un autre type de zonage me paraîtrait plus approprié (2), pour enfin terminer par évoquer celui qui me semblerait le plus approprié (3).

1. SUR LE CONTEXTE DE LA DEMANDE

La société LANTANA est titulaire d'un bail portant sur un bâtiment déjà existant avec terrain attenant situé sur la parcelle cadastrée ZI n°345, laquelle est issue de la division de la parcelle n°3 située ZI Les Petites Méraudes à Norges-La-Ville.

(voir plan bornage et division – PJ 1).

Le 5 Juillet 2022, elle a déposé sur ce terrain une demande de Certificat d'Urbanisme (CU), notamment aux fins de mise en place de petits bâtiments modulaires de type bungalow de chantier dans le cadre de son activité de paysagiste.

(voir insertion graphique – PJ 2).

Le 30/08/22, malgré le fait que l'activité de paysagisme soit très proche de l'activité agricole, a été opposé une appréciation stricte via CU opérationnel négatif fondé uniquement sur une problématique de zonage A **(voir CU négatif – PJ 3).**

Mais dès cette date, il était reconnu une desserte complète en terme d'assainissement, d'eau potable et de voirie si bien que des aménagements pouvaient être envisagés.

Depuis lors, la situation juridique de la parcelle est demeurée en l'état.

2. SUR LES RAISONS DE LA DEMANDE

Ma cliente est titulaire d'un bail au niveau d'un terrain actuellement bâti et entièrement desservi **(voir vue sur bâtiment déjà existant – PJ 4).**

Dans le cadre de la révision en cours du document d'urbanisme applicable sur la commune de NORGES, le projet de PLU arrêté vient d'être mis à la disposition du public du mardi 7 Mars 2023 à 14h au Jeudi 6 Avril 2023 inclus à 17H.

Il en ressort que le terrain en cause est maintenu en zone A.

Dans le même temps, les terres immédiatement voisines à l'Est, actuellement non bâties, évolueraient vers un petit zonage 1AUC voué à la construction de futurs équipements publics, d'une part, et vers une plus grande zone 1AUE vouée à accueillir de futures activités économiques, d'autre part.

Cette évolution, de zone A inconstructible à 1AU prochainement urbanisable, s'inscrit en outre dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1) réfléchie afin d'assurer, de façon sécurisée, l'aménagement de la zone et son accès depuis la RD 105.

A l'inverse, le maintien en zone A de l'intégralité de la parcelle triangulaire anciennement cadastrée n°3 (**voir extrait cadastral – PJ5**), et en particulier de la désormais parcelle n°345 qui supporte le bâtiment existant (cf plan bornage et division – PJ1), aurait donc pour conséquence de geler toute possibilité d'exercer une activité commerciale (et de construire).

Or, sur un plan d'aménagement urbain, il ne me paraît pas cohérent que ce gel perdure pour 3 raisons au moins.

Premièrement, le secteur doit être considéré comme suffisamment urbanisé et les bâtiments présents sont globalement voués à d'autres activités qu'agricoles.

Le terrain en cause s'inscrit en effet dans la continuité du bourg de NORGES, dans le prolongement de la zone classée UA, d'abord, mais aussi et surtout, juste en face de la zone économique située de l'autre côté de la route - qui est intégralement urbanisée et qui est classée en zone UE.

En outre, la parcelle se situe enchâssée entre cette dernière et la nouvelle zone 1AUE et 1AUC qui, par définition, est elle aussi vouée à recevoir des constructions et activités qui n'ont rien avoir avec l'agriculture.

Le changement de destination du bâtiment déjà existant, avec éventuelle mise en place de petits bâtiments complémentaires sur la seule parcelle 345 - le long de la RD 105 - sur la partie située après la sortie de la D974 et en entrée de la commune, le tout en continuité des bâtiments commerciaux ou artisanaux situés en face au Nord-Ouest, ne nuit donc pas aux espaces naturels et agricoles.

Au contraire, il vient compléter la liaison bâtie destinée aux activités économiques.

Deuxièmement, le secteur doit être considéré comme suffisamment desservi en réseaux et le bâtiment ici objet du bail est d'ailleurs déjà raccordé depuis 2019.

Si les zones A ne sont en principe pas censées accueillir de constructions, en particulier et souvent du fait de dessertes insuffisantes, au cas présent, il est incontestable que tous les réseaux (assainissement-eau- -électricité-voirie) bordent la parcelle ZI 345.

Aussi, à partir du moment où le secteur est reconnu comme entièrement desservi en terme de réseaux, d'une part, et que le bâtiment existant est lui-même raccordé aux réseaux d'eau potable et d'électricité et bénéficie d'un accès direct à la voie, d'autre part, il ne pourrait désormais être considéré que les équipements font défaut.

Troisièmement, l'évolution de zonage sollicitée n'aurait nullement pour effet de consommer des terres agricoles.

En ce sens, alors que la zone A est définie comme à « *protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* » dans le règlement du PLU arrêté, force est de constater que la parcelle accueille déjà un bâtiment et que son pourtour n'a aucune vocation agricole.

Il ne s'agit donc pas ici de construire *ex nihilo* en générant de l'emprise et une artificialisation du sol, mais essentiellement de pouvoir utiliser et optimiser le bâtiment existant, dans le but de pouvoir exercer une activité de paysagisme génératrice d'emplois.

En outre, si la zone A est censée accueillir uniquement « *les constructions et installations et les changements de destination liés et nécessaires à l'activité agricole* », il convient de souligner en l'espèce que le propriétaire du bâtiment n'a désormais plus l'utilité avancée à l'époque compte tenu de la fin de son activité professionnelle.

Autrement posé, il serait cohérent que le bâtiment existant, objet de la présente démarche, ne soit plus le seul dans tout le secteur à demeurer artificiellement à destination strictement agricole.

Afin de parvenir assurément à un tel objectif, il me paraîtrait judicieux d'acter un zonage adéquat de la parcelle 345, c'est-à-dire dans le seul périmètre immédiat du bâtiment déjà existant, au sein de la plus vaste zone à vocation économique, qu'elle soit immédiate à l'Ouest, ou future à l'Est.

Partant, il est demandé de classer le bâtiment et terrain dont la société LANTANA est preneur au sein d'une zone de nature à permettre le commerce.

3. SUR LA DETERMINATION DU ZONAGE A ADOPTER

Le zonage retenu aurait pour vocation d'accepter les constructions à destination de « commerce et activités de service », telle que visée aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme (CU).

En théorie, il pourrait s'agir :

- soit d'une zone 1AU, dans l'attente des aménagements à réaliser conformément à l'OAP n°1 ;
- soit d'une zone classique UE dédiée aux activités suscitées, permettant une activité de commerce et de service dans le bâtiment existant, dans le prolongement de celle existante globalement de l'autre côté de la route.

En pratique, il devrait s'agir ici d'une zone directement U dans la mesure où le bâtiment présent sur la parcelle n°345 bénéficie déjà d'un accès direct sur la voie, régulièrement autorisé depuis Janvier 2019.

Il n'apparaît donc pas nécessaire d'attendre la réalisation d'aménagements pour une éventuelle desserte plus au Nord face à la rue Beaugard.

L'article 2 du règlement de la dite zone devrait enfin être rédigé ou adapté en conséquence afin de s'assurer que la construction ou le changement de destination envisagé (de A à UE) ne pose pas de difficulté.

Dans cette attente, je vous remercie vivement de bien vouloir prendre note du présent courrier, de le consigner dans votre rapport et de bien vouloir faire part de votre avis sur le sujet dans les conclusions motivées que vous serez amené à rendre.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'expression de mes très respectueuses salutations.



**Vince
nt
VIMIN
I
Avoca
t
associ
é
AGN
Avoca
ts**

Tel. :
05 61
41 37
04
Fax :
05 61
41 47
86

COMMUNE DE FERRIGNY-LES-DION
Ancienne route départementale n°74
Chemin rural n°10 dit de Barge
Plan de Bornage et Division

Echelle : 1/1000
 SEBASTIEN COHEN, GIEN FINOT
 Géomètres-Experts Associés
 41 Rue de Mulhouse - ZI 1000 DILON
 contact@gie-geometres.com

01/07/2022
 Mise à jour Bornage le 30/09/2022
 Mise à jour DMPC n°209 A le 27/12/2022

D22.172N-D2CG

NOTA :

La Parcelle ZI 3 a fait l'objet d'un procès verbal de rétablissement en date du 22 juillet 2022, pour la remise en place des bornes de remembrement dressé par le géomètre expert soussigné.

L'alignement est cours d'instruction.

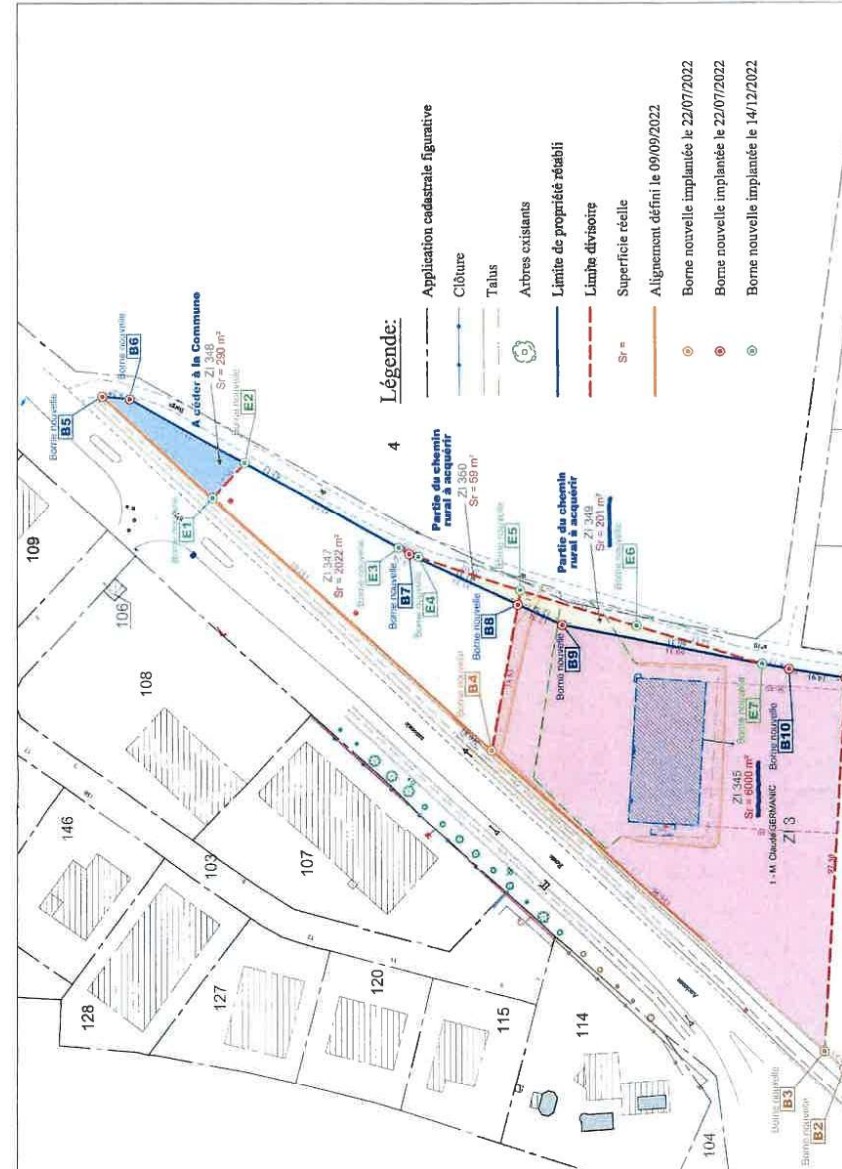
L'application cadastrale figurative est la superposition et l'adaptation du plan cadastral sur le relevé du terrain. En aucun cas, elle ne peut être considérée comme une limite de propriété.

Les distances sont mesurées à l'horizontal.

Le système de coordonnées est indépendant.

L'alignement a été défini le 06/09/2022 par le président du Conseil Départemental de Côte d'Or.

Aucune recherche n'a été effectuée concernant la présence éventuelle de réseaux enterrés dans la zone du levé.



Légende:

- Application cadastrale figurative
- Clôture
- Talus
- Arbres existants
- Limite de propriété rétabli
- Limite division
- Surface réelle
- Alignement défini le 09/09/2022
- Borne nouvelle implantée le 22/07/2022
- Borne nouvelle implantée le 22/07/2022
- Borne nouvelle implantée le 14/12/2022

Projet aménagement: Batiment NORGES-LA-VILLE
Date: 16/06/2022



- la zone de sismicité très faible (zone 1)

Article 3

La situation des équipements est la suivante:

RESEAUX	Desserte
Eau potable	Le terrain est desservi par une desserte publique
Eaux pluviales	Le terrain est desservi par une desserte publique
Eaux usées	Le terrain est desservi par une desserte publique
Electricité	
Voirie	Le terrain est desservi par une desserte publique

Si l'extension du réseau public n'est pas prévue ; la construction sera subordonnée à un raccordement individuel. Ce raccordement sera financé avec l'accord du demandeur dans les conditions mentionnées à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Fait à NORGES-~~LA-VIGLE~~

Le 30 A

Le Maire



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS CI-DESSOUS

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.



Département :
COTE D'OR

Commune :
NORGES-LA-VILLE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
DIJON
25 Rue de la Boudronnée B.P. 1549
21047
21047 DIJON CEDEX
tél. 03 80 28 66 48 -fax 03 80 28 68 25
sdif.dijon@dgfip.finances.gouv.fr

Section : ZI
Feuille : 000 ZI 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 21/06/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

