

Monsieur le Commissaire enquêteur,
Gérard CHARTENET
Mairie de Norgés-la-Ville
5 Rue des Sources
21490 NORGES-LA-VILLE

Dijon, le 30 mars 2023

Aff.: ALLOUIS (FGCA) / NORGES LA VILLE
N/Réf. : 22.02065 VC / ADM

Par mail + LRAR n° 1A 201 786 7314 1

Objet : Observations relatives à l'enquête publique - révision du Plan local d'urbanisme de la Commune de NORGES-LA-VILLE

Monsieur le Commissaire enquêteur,

C'est au nom et pour le compte de mes clients, la Société F.G.C.A sise 12 rue de l'Abbayotte à 21110 MAGNY-SUR-TILLE et Madame Joëlle LESPINE, demeurant 10 Chemin de Cras à 71960 MILLY LAMARTINE, que je prends votre attache dans le cadre de l'enquête publique dont vous avez la charge et relative à la révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de NORGES-LA-VILLE.

La Société F.G.C.A, dont Monsieur Fabrice ALLOUIS est le gérant, détient la parcelle AB n°518 tandis que Madame Joëlle LESPINE détient la parcelle AB n°519 au lieu-dit LE VILLAGE au sein de la Commune de NORGES-LA-VILLE.

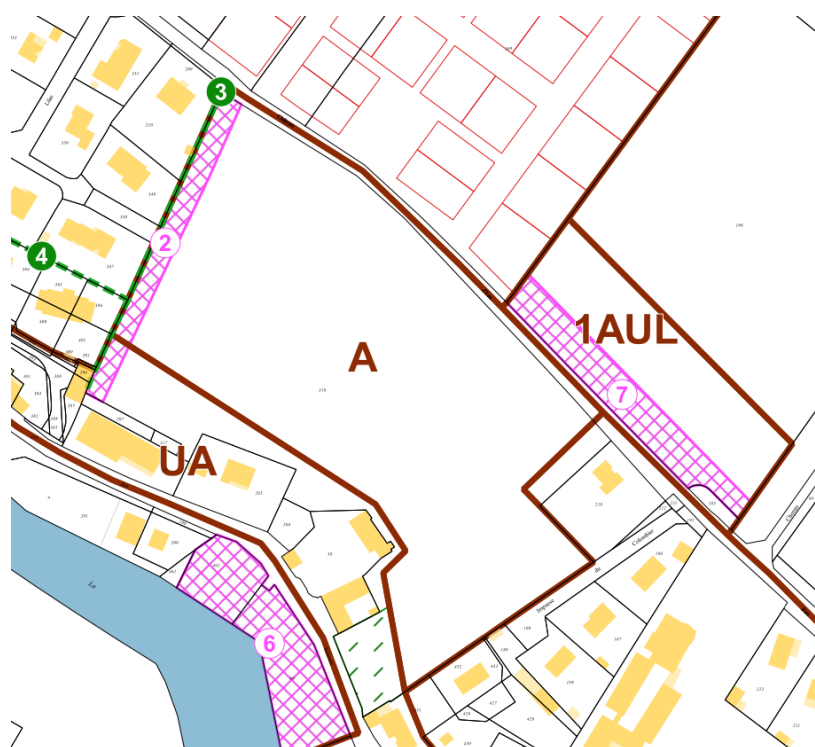
Après avoir examiné avec soin le dossier d'enquête publique soumis au public – dont il sera néanmoins observé que lors de notre entrevue en mairie le 7 mars 2023, il manquait deux pages à la pièce n°2 *Dispositions administratives et concertation*, tant dans le document papier que dans la version mise en ligne sur le site de la Commune –, Monsieur Fabrice ALLOUIS et Madame Joëlle LESPINE entendent faire les observations suivantes, relatives aux parcelles AB n°518 et AB n°519 de la Commune :

Il est prévu de maintenir le classement de ces parcelles en zone A, comme l'indique l'extrait du projet de « Plan de zonage 1/2500 Partie urbanisée de la commune » :

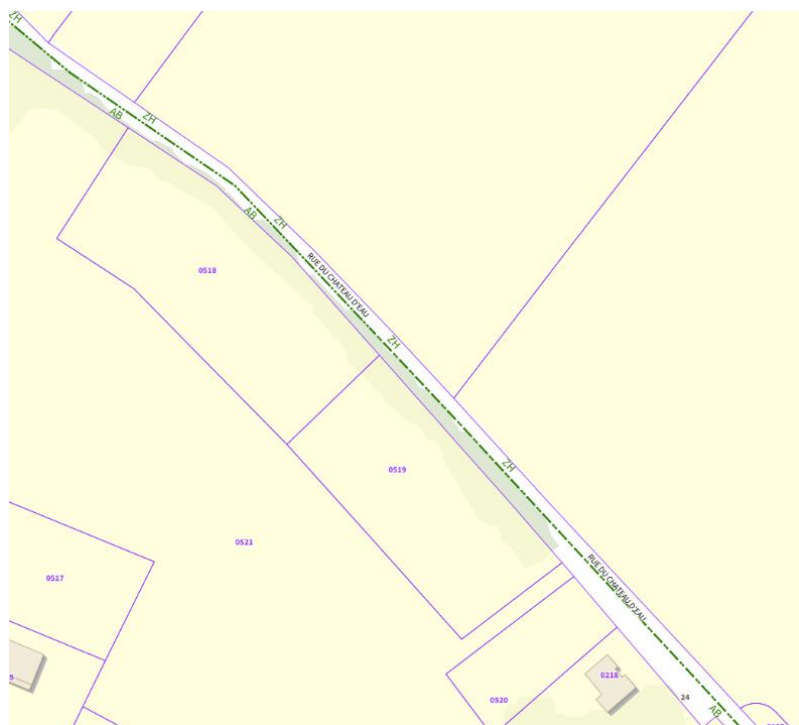
Paris
26 rue Vignon
75009 Paris
01 48 56 71 56

Dijon
13 rue du Temple
21000 Dijon
03 80 77 01 62

Nîmes
11 bis rue Roussy
30000 Nîmes
04 48 06 08 67



Il convient de relever que les parcelles AB n°518 et n°519 n'apparaissent pas sur ce projet de plan de zonage.



Légende : parcelles cadastrales AB n°518 et n°519 – Géoportail

Pour mémoire, par courrier en date du 13 novembre 2022, Monsieur Fabrice ALLOUIS et Madame Joëlle LESPINE ont demandé à Monsieur le Maire de la Commune de NORGES-LA-VILLE, dans le cadre



de la procédure de révision du PLU de la Commune, de bien vouloir classer les parcelles AB n°518 et AB n°519 en zone urbaine ou, tout du moins, en zone à urbaniser.

Étant précisé que les parcelles, même si elles sont classées en zone A, sont situées en plein cœur du village et n'ont aucun caractère agricole puisqu'elles ne sont destinées à aucune exploitation agricole.

Par courrier en date du 22 octobre 2022, Monsieur le Maire a répondu qu'un tel classement ne serait pas possible au motif que « *le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Dijonnais n'autorise plus d'ouverture à l'urbanisation des terres agricoles pour le développement de l'habitat sur la commune de Norges-la-Ville* » et que les parcelles AB n°518 et n°519 « *ne peuvent être considérées comme dents creuses puisqu'aucune construction ne se trouve à proximité immédiate de leurs limites séparatives respectives* ».

Par courrier en date du 30 novembre 2022, Monsieur Fabrice ALLOUIS et Madame Joëlle LESPINE ont répondu à Monsieur le Maire que l'ouverture des parcelles AB n°518 et n°519 à l'urbanisation n'est nullement incompatibles avec les dispositions du SCoT du Dijonnais puisqu'elles sont comprises dans l'enveloppe urbaine :



À ce titre, les prescriptions du SCoT relatives à l'enveloppe urbaine ne prévoient pas de superficie maximale pour l'ouverture maximale à l'urbanisation mais uniquement une densité maximale de 18 logements par hectare.



Cette règle de densité sera bien respectée puisque la zone non urbanisée dans laquelle sont intégrées les deux parcelles, d'une superficie d'environ 2,6 ha, ne comporte absolument aucun logement, ni même la moindre construction.

L'ouverture de la zone à l'urbanisme permettrait également d'ailleurs de respecter l'objectif fixé par le SCoT d'éviter le morcellement de la zone A.

Au surplus, outre que le SCoT du Dijonnais entend explicitement favoriser l'urbanisation des dents creuses (p. 38 du DOO), il ne peut sérieusement être contesté que les parcelles AB n°518 et n°519 sont encerclées à l'Est, à l'Ouest et au Sud de parcelles bâties classées en zone UA et UB du Plan local d'urbanisme et qu'au Nord, les parcelles ZH n°28 et n°109 ont été urbanisées.

Par conséquent, dès lors que les parcelles de Monsieur Fabrice ALLOUIS et Madame Joëlle LESPINE sont comprises dans une dent creuse plus large, il pourrait y avoir une incompatibilité du PLU avec le SCoT dans le fait d'urbaniser les parcelles situées au-dessus sans urbaniser cette zone en priorité.

En reprenant l'ensemble de ces observations, force est de constater qu'il n'y a aucune raison de maintenir le classement en zone agricole des parcelles AB n°518 et n°519.

Comme vous le savez, le juge administratif censure les erreurs manifestes d'appréciation quant au zonage retenu.

À titre d'illustration, constitue une erreur manifeste d'appréciation le classement en zone naturelle d'une zone sur laquelle il ne se trouve pas de construction alors même que la parcelle est enclavée par un secteur à urbaniser classé en zone AU au Sud et des parcelles déjà urbanisées au Nord.

CAA de Lyon, 6 janvier 2015, n°13LY03066

Le Tribunal administratif de Dijon sanctionne également le choix d'inclure des parcelles dans une zone non constructible alors même qu'il a été choisi de placer les parcelles voisines en zone constructible, sans que rien ne vienne justifier la différence de traitement.

TA de Dijon, 6 mai 2014, n°1202310

C'est exactement le problème en l'espèce : les parcelles situées juste au-dessus, auparavant classées en zone 1AU seront désormais classées en zone UB, celles-ci ayant d'ores-et-déjà fait l'objet des aménagements nécessaires à leur urbanisation et une opération de construction étant en cours, tandis que les parcelles au-dessus à l'Est seront désormais classées en zone 1AUL, en tant donc que zone d'urbanisation future à vocation d'activités de services et de loisirs.

Le classement en zone A est d'autant plus surprenant que toute la zone dans laquelle se trouvent les parcelles AB n°518 et n°519 sera donc intégralement entourée par des zones UA, UB, UC et 1AUL.

À cet égard, le PADD du PLU révisé indique explicitement que l'un des objectifs 2.2 est de « *maîtriser le développement du village en favorisant la rénovation et la reprise des dents creuses* » :



C'est pourquoi, en plus de réduire le nombre de dents creuses et de logements vacants, la commune souhaite porter une réflexion pour définir un ou plusieurs espaces de développement en épaississement du village, adapté en termes de logements, de voiries et d'équipements en prenant en compte les milieux naturels et le contexte esthétique, architectural et paysager existant afin de conserver l'aspect « village » qui caractérise la commune.

PADD, p.9

Et si l'objectif 1.4 spécifie qu'il « *conviendra également de prendre en compte dans le cadre du développement du village les nuisances et risques présents sur le territoire communal en : - ne définissant pas de nouvelle zone d'urbanisation sur des espaces soumis à des risques ou contrainte (...)* », cela ne concerne pas la zone dans laquelle se trouvent les parcelles AB n°518 et n°519 qui ne présente aucune spécificité agronomique ou biologique à protéger et n'est soumise à aucune contrainte environnementale ni risque naturel particulier.

Il convient donc que les parcelles de mes clients soient classées en zone urbaine ou à urbaniser.

Je vous remercie donc par avance de bien vouloir prendre en compte cette observation et de l'annexer avec votre réponse à votre rapport d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.


Vincent CORNELOUP
Avocat associé
v.corneloup@adaes-avocats.com