



Gaëtan ROTHDIENER
Avocat au barreau de Dijon

Master II – Contrats et marchés publics
Master II – Droit processuel
7 rue Buffon
21000 DIJON
gaetan.rothdiener@gmail.com
Tél. : 06.71.49.12.34
Case palais n°138

Monsieur le commissaire enquêteur

Par courriel :

urbanisme.brienon@gmail.com

Par LRAR

**Objet : observations SCI DU CANAL – enquête publique – plan local urbanisme
de BRIENON SUR ARMANCON**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je me permets de prendre votre attache au nom et pour le compte de la SCI DU CANAL concernant la procédure d'enquête en cours au sujet de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de BRIENON SUR ARMANCON.

Ma cliente entend formuler plusieurs observations à l'égard de ce projet de PLU soumis à enquête (v. § I à V.).

I. Sur la violation des dispositions des articles L. 123-10 et R. 123-11 du code de l'environnement concernant les modalités et le déroulement de l'enquête

En droit, le I de l'article L. 123-10, l'article L. 123-12, l'article R. 123-11 et l'article R. 123-13 du code de l'environnement disposent que :

- l'avis d'enquête doit faire figurer ou mentionner :
 - l'adresse du site internet permettant de consulter le dossier d'enquête ;
 - le rapport sur les incidences environnementales, l'étude d'impact ou, à défaut, le dossier environnemental mais aussi l'avis de l'autorité environnementale et les avis des personnes publiques associées ;
- cet avis doit être publié « *dans les huit premiers jours* » de l'enquête au sein de **deux journaux locaux ou régionaux** ;
- l'accès au dossier d'enquête est « *gratuit* » et aussi « *garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public* » ;

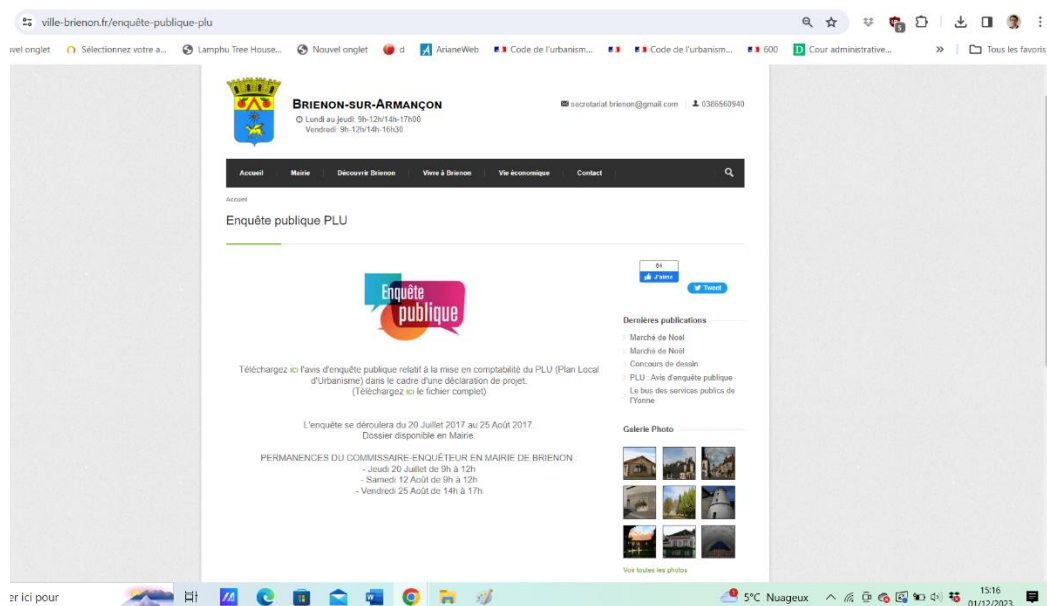
En l'espèce, ces règles n'ont pas été respectées.

➤ *En premier lieu*, l'avis invite le public à consulter le dossier dématérialisé sur le site de la ville à savoir via « www.ville-brienon.fr ». Toutefois, il ne précise pas la page exacte ni même la rubrique permettant d'accéder au dossier.

En effet, pour consulter le dossier, il convient de :

- se rendre sur ce site (la page d'accueil ne mentionne pas l'enquête publique en cours)
- puis de cliquer dans l'onglet « Mairie »
- puis de cliquer dans le sous-onglet « Urbanisme »
- et, enfin, il faut dérouler la page pour ensuite trouver une phrase dissimulée « *Veillez trouver ici l'ensemble des documents relatifs au PLU* ».

Pire encore, à la date du 1^{er} décembre 2023, lorsque l'on se rend à la rubrique « *enquête publique PLU* » depuis l'accueil du site de la commune, l'on retrouve uniquement le dossier et les dates des permanences de la précédente enquête publique menée en 2017 :



Dans ces conditions et en ne mentionnant pas la page exacte où le dossier peut être consulté, l'avis d'enquête doit être regardé comme méconnaissant le I de l'article L. 123-10 du code de l'environnement et comme portant atteinte au droit à l'information du public.

➤ ***En deuxième lieu***, l'avis ne précise absolument l'existence du **rapport sur les incidences environnementales** ainsi que **la décision de la MRAE soumettant le PLU à l'étude environnementale**, mais aussi **l'existence des avis des personnes publiques associées**.

Ces éléments sont ici essentiels dans la mesure où certains avis, dont celui de la MRAE, ont été notamment très critiques sur la consommation des espaces par le projet de PLU.

En l'absence d'avis d'enquête mentionnant ces éléments, les dispositions précitées ont été méconnues et la procédure d'enquête a été viciée.

➤ ***En troisième lieu*** et sauf erreur, si un avis a été publié le 10 novembre 2023 au sein d'un journal local, il n'y a pas eu de seconde publication de cet avis dans un second journal et ce dans les huit premiers jours de l'enquête.

Pour ce motif également, le droit à l'information du public a été méconnu.

➤ ***En quatrième et dernier lieu***, l'avis d'enquête ne précise pas au public que l'accès au dossier d'enquête est « *gratuit* » et garanti notamment par des postes informatiques mis à leur disposition. Au contraire, l'avis indique que « *toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la Mairie* ».

Ainsi outre l'absence de mention sur la gratuité des éléments et la mise à dispositions des moyens de consulter le dossier dématérialisé, l'avis d'enquête dissuade visiblement le public en mentionnant que cet accès au dossier se fera « à ses frais ».

Pour ces différents motifs, il convient donc de retenir une atteinte aux dispositions précitées du code de l'environnement et au droit à l'information du public.














II. Sur les incomplétudes du dossier d'enquête publique

Les articles R. 153-8 du code de l'urbanisme, R. 123-8, L. 132-3, L. 132-7 et L. 132-11 du code de l'environnement imposent de verser au dossier d'enquête publique les avis des personnes publiques associées et notamment l'avis de l'EPCI en charge du SCOT. Aux termes de l'article R. 153-8 du code de l'urbanisme.

En outre, l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme dispose que « pendant la durée de l'enquête », « les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais ».

En l'espèce, trois illégalités ont été constatées.

➤ **Tout d'abord**, le dossier d'enquête publique téléchargeable sur le site internet de la ville quelques jours avant l'ouverture de l'enquête (fixée au 10 novembre 2023) comportait uniquement les pièces suivantes :

 1.A-RP1-Diagnostic_30062021.pdf	29/10/2023 10:11	Document Adobe ...	14 154 Ko
 1.B-RP2-Justifications_30062021.pdf	29/10/2023 10:11	Document Adobe ...	10 984 Ko
 1.C-RP3_EE_30062021.pdf	29/10/2023 10:11	Document Adobe ...	4 898 Ko
 2.A-PADD_30062021.pdf	29/10/2023 10:11	Document Adobe ...	439 Ko
 3.1.OAP_30062021.pdf	29/10/2023 10:11	Document Adobe ...	1 255 Ko
 4-Reglement-graphique-30062021.pdf	29/10/2023 10:11	Document Adobe ...	15 568 Ko
 5-Reglement-ecrit_30062021.pdf	29/10/2023 10:11	Document Adobe ...	9 119 Ko
 6.A.2-carte-des-SUP_Brienon_30062021.pdf	29/10/2023 10:11	Document Adobe ...	5 804 Ko
 6.A.3-carte-des-SUP_Brienon_zoom_3006...	29/10/2023 10:11	Document Adobe ...	28 474 Ko
 6.A.4.Règlement du PPR de l'Armançon -...	29/10/2023 10:11	Document Adobe ...	15 048 Ko
 6.A.5_PPRI_ZONAGE BRIENON sur Arma...	29/10/2023 10:11	Document Adobe ...	7 033 Ko
 8 - decision-MRAE.pdf	29/10/2023 10:11	Document Adobe ...	223 Ko
 plu_2023-10-29_0910.zip	04/11/2023 21:46	Fichier WinZip	112 995 Ko

Le contenu de ce dossier d'enquête dématérialisé a évolué en cours d'enquête et, plus précisément, le 16 novembre 2023 (soit après la première permanence).

En effet, un document intitulé « *Liste des pièces du dossier du PLU* » a été produit le 16 novembre 2023 avec les pièces annoncées.

Toutefois, les numéros et les intitulés diffèrent fortement de la réalité des éléments ce qui rend très difficile l'analyse et le classement des pièces. Et cela a été partiellement corrigé seulement le 30 novembre 2023 avec, encore, quelques incohérences qui subsistent.

Surtout, **aucun avis des personnes publiques associées n'a été joint au dossier d'enquête téléchargeable sur le site de la ville, y compris après les ajouts effectués au 16 novembre 2023.**

La « *liste des pièces du dossier du PLU* » ne les mentionne d'ailleurs pas.

➤ **En outre**, il semblerait que la **communauté de communes SEREIN et ARMANCON** (dont la commune de BRIENON SUR ARMANCON est membre) n'a pas rendu d'avis sur ce projet de PLU.

Or, comme nous le verrons par la suite, le classement contesté de certaines parcelles – autrefois en zone UC du POS et désormais en UD du projet de PLU (secteur longeant le canal) – vise à permettre notamment la réalisation de certains équipements publics à rayonnement intercommunal ou pouvant être financés (ou déjà financés) par l'EPCI.

Tel est le cas également de la mise en comptabilité avec le **projet Recytherm**.

L'EPCI exerce également la compétence SPANC, la compétence « *tourisme* » et celle liée à certaines zones d'activités mentionnées par le PLU en cause de sorte qu'il était également impératif de recueillir son avis.

Et il était d'autant plus impératif de la saisir que cet EPCI exerce aussi la compétence obligatoire liée au SCOT et au projet de territoire.

D'ailleurs, dès le stade de la concertation, le public s'est interrogé sur la consultation de cet EPCI dans la mesure où le projet de PLU affecte notamment plusieurs zones d'activités à compétence intercommunale. La réponse apportée est pour le moins étonnante car elle se borne à indiquer que « *la communauté de communes est au courant des projets* » :

N° 8	Le plan prévoit l'aménagement de zones commerciales or celles-ci relèvent de la compétence intercommunale. La communauté de commune à t-elle été consultée?	Activités Économie générale	M Legrand : la communauté de communes est au courant des projets. Les terrains viabilisés lui ont été transférés.
------	---	-----------------------------	---

Plus encore, au stade de la précédente enquête, la compatibilité du PLU avec le SCOT en cours d'élaboration a été mise en doute notamment lors de l'enquête publique et ce notamment par l'association Yonne Nature Environnement qui a fait état d'une demande de dérogation faite par rapport au SCOT en cours d'approbation :

*« *Remarque sur la demande de dérogation par rapport au SCOT(en cours de approbation) pour faire valider la zone d'activité économique. Les documents comprennent des contradictions sur les surface indiquées; une zone d'activités multimodales est souhaitable pour optimiser le taux d'occupation *Yonne Nature Environnement demande que ces extensions soient réduites de moitié. »*

D'ailleurs, le rapport du précédent commissaire enquêteur indique que la communauté de communes aurait dû être saisie ne serait-ce que pour se prononcer sur le projet d'extension d'une zone d'activités transférées à l'EPCI :

« Des informations complémentaires seront demandées à la CC Serein Armance sur le projet d'extension de la zone d'activité. Les terrains viabilisés ont récemment été transférés à la CCSA. »

Et le rapport de présentation du PLU insiste longuement sur les différents projets emmenés par l'intercommunalité sur le territoire de la commune de BRIENON-SUR-ARMANCON et notamment sur celui de la zone d'activités (p. 27 et suivantes).

Le rapport du précédent commissaire enquêteur précisait aussi que la communauté de communes a plusieurs projets au droit des 18 dents creuses répertoriées de sorte qu'il aurait été nécessaire, pour ce motif également, de la saisir pour avis :

« Les dents creuses (réserves foncières) répertoriées de 1 à 18 font l'objet: de projets de création, de développement, de réhabilitation, de valorisation ou de programmation à plus ou moins long terme, pour certains en cours d'achèvement; ils sont engagés, soit par la commune, soit par l'intercommunalité. »

Ainsi et compte tenu de ce qui vient d'être dit, l'absence d'avis de l'EPCI au dossier d'enquête a vicié substantiellement la procédure et a privé le public et les élus d'un avis essentiel.

➤ ***Enfin***, à la date de rédaction des présentes observations (soit plus de trois semaines après l'ouverture de l'enquête – donc en fin d'enquête) et alors que la commune a fait le choix de ne pas recourir à un registre dématérialisé, aucune observation ou proposition du public envoyée par voie électronique n'est consultable sur le site internet de la commune ou via le dossier d'enquête téléchargeable.

Aucune observation ou proposition du public n'est donc consultable durant l'enquête en violation de l'article R. 123-13 du code de l'environnement, ce qui a également nui à l'information du public.

III. Sur l'absence d'article 12 du projet de PLU censé encadrer les règles de stationnement

Le projet de règlement du PLU soumis à enquête fait état à de très nombreuses références à « *l'article 12 « stationnement – Normes applicables suivant le type de construction ou d'opération »* ».

C'est le cas :

- page 18 pour le stationnement en zone UA
- page 27 pour le stationnement en zone UB
- page 34 pour le stationnement en zone UC
- pages 70 et 71 pour le stationnement en zone AUX
- page 83 pour le stationnement en zone A
- page 94 pour le stationnement en zone N

Or, cet article 12 a été purement et simplement **oublié** du projet de règlement PLU soumis à enquête et ne figure au sein d'aucune annexe.

Par suite, le projet de PLU soumis à enquête – consultable en ligne – ne prévoit aucune règle de stationnement dans la mesure où il renvoie à un article 12 qui ne figure au sein de ce projet de règlement ou au sein d'une annexe.

Il convient donc d'y remédier sauf à entacher le projet de PLU d'une erreur de droit.

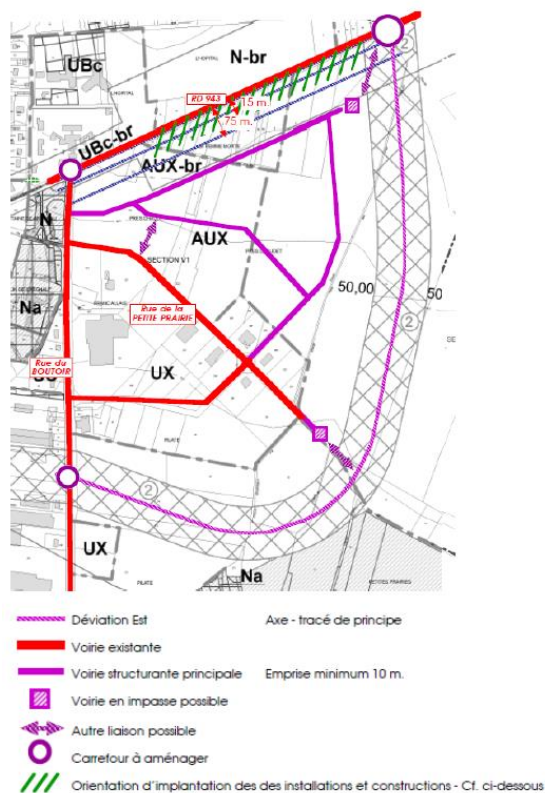
IV. Sur l'absence de précision et l'insuffisance du rapport de présentation du PLU quant à la consommation des espaces et aux enjeux environnementaux

Les articles L. 151-4, R. 151-1, R. 151-2 et R. 151-3 du code de l'urbanisme imposent de faire figurer au sein du rapport de présentation du PLU les éléments relatifs aux incidences du projet de PLU sur l'environnement et notamment :

- les dispositions favorisant la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- une justification (objectifs chiffrés) de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain ;
- les effets et les incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement ;
- les caractéristiques des zones touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU et les incidences du PLU sur ces zones.

En l'espèce, le projet de contournement *Est* de la ville, dont le tracé est fixé par l'OAP ZA du Boutoir, est le suivant :

OAP ZA du Boutoir- AUx



Ce tracé empiète très clairement sur une :

- **zone humide** (v. tracé bleu et fin qui est coupé sur plusieurs dizaines de mètres)
- des **milieux potentiellement humides** (notamment des zones à fort potentiels en bleu foncé).

Pièce n°1

Plus encore, le tracé du contournement empiète, au niveau du virage le plus serré, sur :

- une **Znieff 1**
- une **Znieff 2**.

Or, le rapport de présentation et les pièces du dossier ne permettent pas de connaître la surface d'empiètement sur ces zones, les effets de ce tracé sur les zones en cause ainsi que les mesures prises pour modérer ou limiter les impacts.

Le rapport de présentation du PLU n'aborde pas l'analyse au regard du tracé lié au contournement *Est* de la ville mais uniquement au regard de la création des zones AU du secteur qui font l'objet de la même OAP (p. 50 et suivantes).

Pire encore, le rapport de présentation indique que le site internet des zones humides (sig.reseau-zones-humides.org) et la consultation des élus n'ont « *pas permis de confirmer le caractère humide de la zone* » située au droit du projet.

Pourtant, le relevé effectué par ce site et produit au dossier révèle bien une zone humide (ligne bleu fine et verticale) sectionnée par le tracé en cause mais aussi des « *milieux potentiellement humides* » (avec risque élevé) ainsi que des Znieff 1 et 2 (Mês

Par ailleurs, un extrait de l'ancien plan de zonage intégré au sein de l'étude environnementale – qui ne permet pas d'envisager la portion du tracé – indique que ce tracé démarre d'une zone N pour ensuite se poursuivre au sein d'une zone A et coupe une possible zone humide (très bleu vertical) (v. **plan situé au bas de la page 58 de l'étude environnementale**).

D'ailleurs, à travers son avis, la MRAE avait demandé à ce que l'emplacement réservé soit traité pour le projet de contournement au sein de l'évaluation environnementale tant en termes de consommation d'espaces que de prise en compte des enjeux environnementaux. En effet, la MRAE déplorait l'absence d'information sur la consommation des espaces par les projets de centre de secours et de bretelle de contournement.

Ainsi, alors que le tracé du contournement *Est* porte sur une zone N, une zone A mais surtout sur des zones humides et potentiellement humides ainsi que sur des Znieff 1 et 2, le rapport de présentation ne permet pas de mesurer cet impact et, encore moins, d'envisager les incidences et les mesures de limitation ou de modération.

Lors de la précédente enquête, le public avait formulé de très nombreuses observations concernant le tracé de la voie de contournement en projet et notamment ses incidences sur l'environnement ainsi que sur la zone naturelle et le parc du château de Saint-Loup.

Tel est le cas des observations de Messieurs CLERIN, COIGNEE, MICHEL, VINCENT LOUIS, des observations anonymes du 9 avril 2021, ce qui représentait plus de la moitié des observations du public.

A chaque fois, la commune et le commissaire enquêteur ont indiqué que **l'emprise du contournement n'était pas encore précisément définie** de sorte que les incidences sur l'environnement n'étaient pas connus.

A cela s'ajoutait également les observations présentées par l'association Yonne Nature Environnement, formulées en ces termes :

*« Remarque sur le contournement (espace réservé) quelle est la répartition en surface zone agricole et naturelle? Ce projet va participer à l'artificialisation des sols et augmenter la pression sur la biodiversité. *Remarque sur la*

*demande de dérogation par rapport au SCOT(en cours de approbation) pour faire valider la zone d'activité économique. Les documents comprennent des contradictions sur les surface indiquées; une zone d'activités multimodales est souhaitable pour optimiser le taux d'occupation *Yonne Nature Environnement demande que ces extensions soient réduites de moitié. »*

En réponse, la commune et l'ancien commissaire enquêteur se sont bornés à indiquer que des précisions seront demandées et que ces remarques seront « *prises en considération par la commune pour finaliser les documents du PLU* » :

Réponse du M.O	Des informations complémentaires seront demandées à la CC Serein Armanche sur le projet d'extension de la zone d'activité. Les terrains viabilisés ont récemment été transférés à la CCSA. L'alignement d'arbres sera identifié au règlement graphique.
Avis du C.E	Toutes ces remarques, demandes et précisions seront étudiées et prises en considération par la commune pour finaliser les documents du PLU.

Ainsi, les impacts et les incidences du projet de contournement *Est* de la ville a constitué le principal sujet de préoccupation pour le public et ce dernier n'a jamais obtenu de réponse claire sur les questions posées lors de la précédente enquête.

Et ces insuffisances ne sont absolument pas comblées par le projet présenté dans le cadre de la présente enquête puisque le projet de PLU et les pièces du dossier sont strictement identiques.

Toutefois et malgré les demandes du public et surtout de la MRAE, ni l'OAP ni le rapport de présentation du PLU ne présente les incidences de ce projet de contournement sur l'environnement.

Au contraire, le rapport de présentation du PLU indique en page 119 des justifications à fournir à l'avenir :

« Il faut toutefois noter que ce projet est en cours de redéfinition par la commune et le Conseil Général. Réalisé en plusieurs tranches, le projet de voie de contournement à l'étude se traduira par une consommation foncière réduite par rapport au projet initial ».

Enfin, le commissaire enquête en charge de la précédente enquête n'avait pas manqué de relever l'absence au dossier des éléments permettant d'apprécier les mesures de réduction ou de compensation des projets prévus par le PLU :

Commentaire du C.E : Les principaux enjeux environnementaux sont identifiés mais qu'en est-il des moyens mis en oeuvre pour éviter , réduire, ou compenser les effets liés au développement engagés par la commune au travers de la mise en place de ce P.L.U. dans 10/15 ans à venir ?

Ainsi, il vient d'être démontré que le dossier de PLU est manifestement imprécis et insuffisant concernant la présentation des enjeux environnementaux et des zones humides. De plus, il ne comporte pas (ou très peu) d'éléments permettant d'apprécier les incidences et les impacts du PLU (et notamment du projet de contournement *Est*) sur l'environnement.

Pour ces motifs, la violation des dispositions des articles L. 151-4, R. 151-1 et R. 151-3 du code de l'urbanisme est établie et un avis défavorable au projet doit être rendu.

V. Sur la modification du zonage d'un secteur longeant le canal (autrefois en zone UC du POS et désormais en zone UD du PLU)

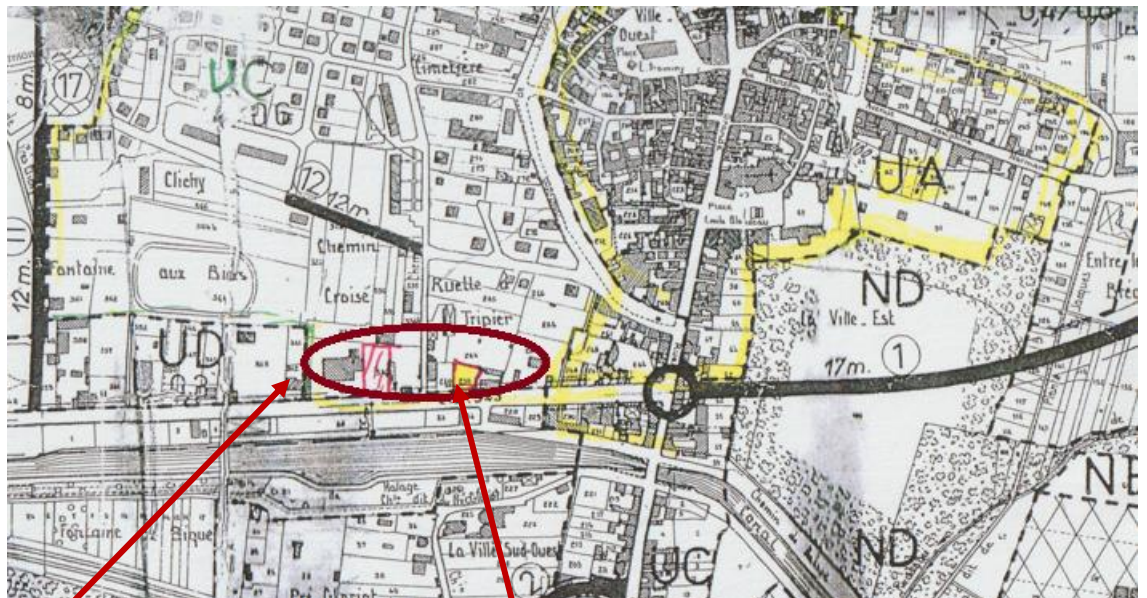
Ce secteur longeant le canal et la RD, à la sortie immédiate du centre-bourg, comprend environ une douzaine de parcelles (cadastrées section AN n°648, 884, 882, 885, 889, 890, 891, 888, 916, 917 et 915), formant un tènement compris entre 9 000 et 10 000 m² :



Propriété M. BOSCUS

Propriété SCI DU CANAL

Ce secteur a **toujours été classé en zone UC** sous l'empire du POS et était compris entre la zone UA (centre-ville) et la zone UD plus à l'Ouest (donc pendant près de 50 ans) :



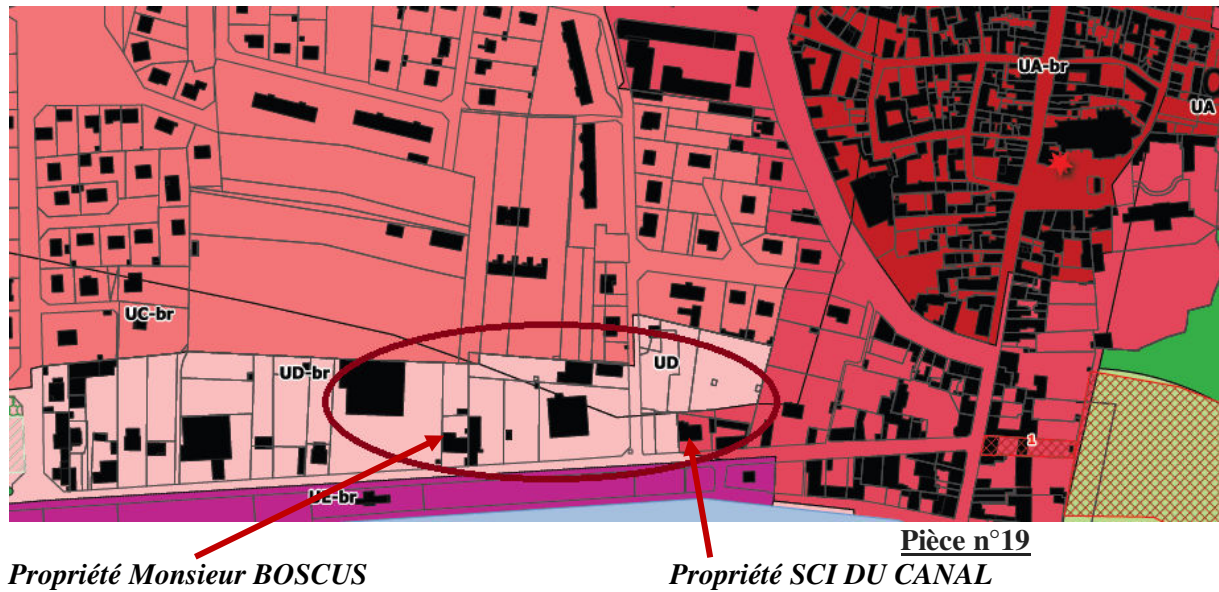
Propriété Monsieur BOSCUS

Propriété SCI DU CANAL

Pièce n°3

L'ancien secteur UD – permettant notamment d'accueil de l'activité artisanale ou commerciale plus importante - était situé plus à l'Ouest.

Or, le PLU soumis à la présente enquête classe désormais la quasi-intégralité de ce secteur autrefois en UC (longeant le canal) en zone UD et ce classement intègre notamment une « dent creuse » à l'Est :



Ainsi et alors le POS classait bien le secteur en zone UC (tissu principalement pavillonnaire ou résidentiel), le projet de PLU prévoit de classer ce secteur en zone UD (mixte avec de l'artisanal, du commerce de gros et de l'industriel).

a) Sur l'insuffisance et l'imprécision du rapport de présentation quant aux justifications relatives aux modifications apportées au zonage au sein du secteur longeant le canal (passage de ce secteur autrefois en UC au sein du POS au profit d'un secteur UD)

L'article R. 151-2 du code de l'urbanisme dispose que « *Le rapport de présentation comporte les justifications de (...) 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines* ».

Il incombe ainsi au maître de l'ouvrage de justifier, au sein du projet de PLU, le choix de modifier le zonage et les règles d'urbanisme d'un secteur.

En l'espèce et pour résumer brièvement, il a été démontré que ce secteur, qui comprend environ une douzaine de parcelles (entre 8 000 et 10 000 m²), était autrefois en secteur UC au sein du POS et est désormais classé en secteur UD du projet de PLU.

Cette modification permet de régulariser le garage qui jouxte la propriété de Monsieur BOSCUS et l'éventuel projet de funérarium (PC retiré), dont l'usage fait l'objet de litiges.

Le classement du secteur en zone UD permet également d'accueillir de l'artisanat et du commerce et les activités de service (sans la limite de surface de plancher de 300 m² comme c'était le cas en zone UC du POS).

La zone UD du projet de PLU autorise également le commerce de gros et l'hôtellerie/restauration, ce qui était interdit en zone UC du POS.

Autrement dit, la modification du zonage de ce secteur longeant le canal a pour effet de régulariser le garage « *auto service* » et le projet de funérarium contesté depuis plusieurs années par Monsieur BOSCUS et la SCI DU CANAL. Surtout, celle-ci a pour effet de transformer le secteur autrefois orienté majoritairement sur de l'habitation vers un secteur pouvant accueillir de **nombreuses activités pouvant occasionner des nuisances.**

Voici les grandes lignes de ce changement de zonage.

Il appartenait ainsi au rapport de présentation, sur le fondement des dispositions précitées du code de l'urbanisme au point IV (L. 151-4, R. 151-1, R. 151-2 et R. 151-3 du code de l'urbanisme), de justifier de cette modification du zonage opérée au sein de ce quartier.

Or, le rapport de présentation du PLU est silencieux sur ce point. Le chapitre 8 – intitulé *du POS au PLU motivations et effets des changements apportés* – se borne à indiquer :

« les zones URBAINES vont être reconduites, en général, mais redéfinies (notamment dans leur emprise globale) et surtout précisées, pour corriger les effets un peu simplificateur du POS précédent.

(...)

Ainsi les changements notables dans l'équilibre général du document d'urbanisme portent :

Sur la répartition entre les zones urbaines ou à urbaniser d'une part et les zones protégées (naturelles ou agricoles) d'autre part. Ceci au bénéfice des zones naturelles et agricoles qui voient leur emprise augmenter. »

Il est fait état juste après d'un tableau comparatif permettant de suivre l'évolution de POS au PLU :

« On trouvera ci-après un tableau comparatif de l'évolution de POS en PLU par grands types de zones. »

Or, les tableaux et les écrits de ce chapitre ne font pas état de la modification du secteur en cause longeant le canal. Le passage du secteur UC (POS) à la zone UD (PLU) n'est absolument pas justifié.

Ensuite, le paragraphe 9.6 du rapport de présentation du PLU – intitulé « *du POS au PLU : motifs des changements apportés* » est totalement stéréotypé.

Il est seulement précisé que les modifications apportées au sein des zones U ont été faites en tenant compte de la fonction, des densités et de la situation locale. A aucun moment le secteur du canal et son passage « *UC du POS / UD du projet de PLU* » ne sont évoqués.

Dans ces conditions, le rapport de présentation du PLU doit donc être regardé comme n'exposant pas ou, *a minima*, exposant de manière manifestement insuffisante, les justifications relatives au changement de zonage (de UC sous l'empire du POS à UD sous le PLU contesté) au sein du secteur longeant de le canal.

Pour ce motif, la violation des dispositions précitées et notamment du 5° de l'article R. 151-2 du code de l'urbanisme est établie et l'avis du commissaire enquêteur doit être défavorable ou faire l'objet d'une réserve.

b) Sur l'erreur manifeste du classement de ce secteur en zone UD du projet de PLU

Cette modification du zonage, au droit de ce secteur composé des parcelles précitées, est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et ce pour de nombreux motifs.

• **Sur les conséquences de ce classement en secteur UD**

Alors que l'ancien zonage UC du POS autorisait principalement les habitations et interdisait le développement des activités artisanales et commerciales, ainsi que le commerce de gros et les ICPE, la modification opérée par le PLU – via le classement en zone UD – permet désormais de développer ces activités et ce sans aucune limite de surface de plancher.

En effet, le règlement du POS définissait d'ailleurs la zone UC comme une « zone urbaine à caractère résidentiel destinée à accueillir des constructions individuelles et de petits collectifs peu denses ». Il interdisait les installations classées et les bâtiments industriels (**Pièce n°3**).

Or, désormais, la zone UD du projet de PLU autorise la quasi-intégralité des destinations susceptibles d'occasionner des nuisances aux habitants et aux riverains puisque sont autorisés :

- l'artisanat et le commerce de détail (limité à 300 m² de surface de plancher en UC – aucune limite en UD)
- le commerce de gros (interdit en UC)
- les activités de service (limité à 300 m² de SP en UC – aucune limite en UD)
- l'hôtellerie et les résidences touristiques (interdites en UC)
- les cinémas
- locaux techniques et industriels des administrations
- les ERP
- les salles de spectacle
- les équipements sportifs

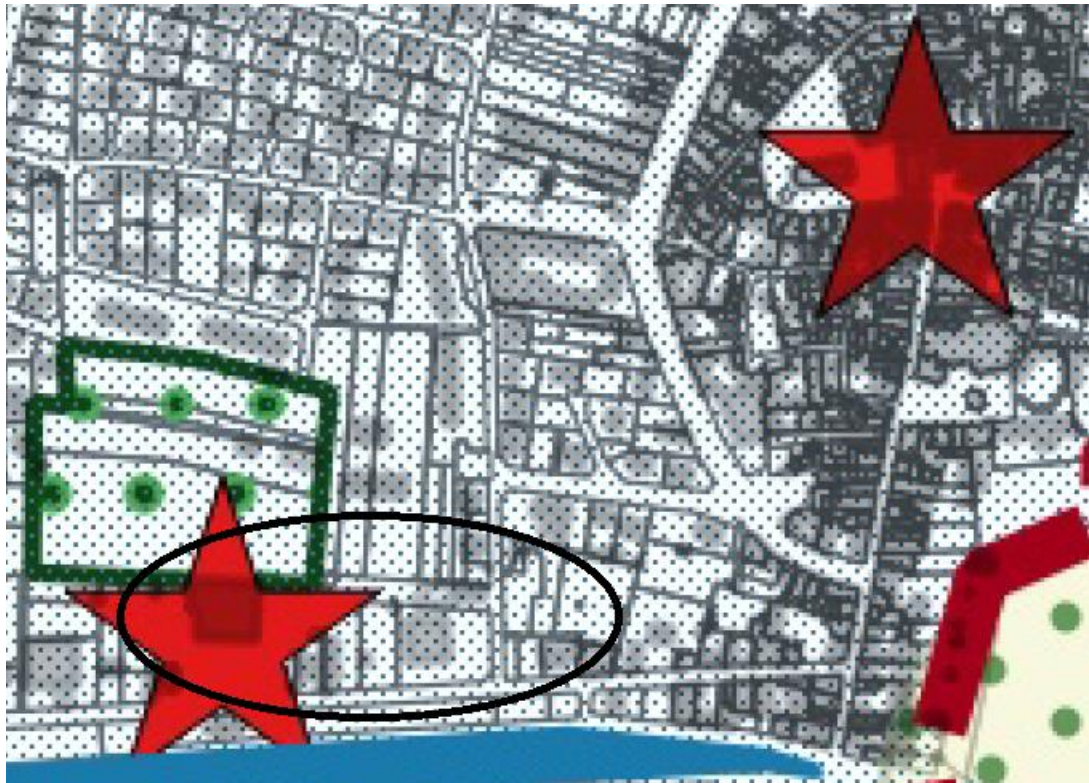
Par la même occasion, ce nouveau zonage vise à régulariser l'occupation et l'utilisation illégales, depuis plusieurs années, du garage automobile située juste à côté de la propriété de Monsieur BOSCUS qui ont été vivement contestées par ce dernier (**Pièce n°4**). En effet, le règlement autorise d'ailleurs en zone UD « Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes », ce qui permet de régulariser l'occultation et l'utilisation illégale du garage « auto service », qui jouxte la propriété de Monsieur BOSCUS et qui a fait l'objet de vive contestation dans le passé.

Alors que la hauteur des constructions était de 11 mètre en zone UC du POS, la zone UD autorise une hauteur maximale à 13 mètres.

Ainsi, outre la régularisation du garage auto service et de permettre la réalisation du projet de funérarium dont le PC avait été retiré car contraire à la zone UC du POS, le classement du quartier en secteur UD permet d'accueillir de nombreuses activités pouvant occasionner des nuisances à l'égard des riverains, ce qui n'était pas le cas en secteur UC du POS.

- **Sur la contrariété de ce classement du quartier en UD par rapport aux orientations du PADD**

La carte du PADD indique que le secteur en cause, longeant le canal, est compris entre deux secteurs dont l'objectif est de « valoriser et renouveler les secteurs anciens » (légende étoile). L'un concerne le centre-bourg et l'autre est situé en plein au sein du secteur UD institué par le PLU :



Le secteur dont le classement en UD est contesté est ici représenté par la zone entourée.

Alors que le classement en UD vise à permettre le développement des activités économiques, ce qui risque de causer des nuisances aux riverains et d'accueillir des constructions peu esthétiques, ce choix heurte donc l'objectif du PADD qui tend au contraire à valoriser ce secteur.

En outre, les orientations 2.2.4 et 2.2.5 du PADD prévoient un développement des activités économiques et des équipements commerciaux au niveau des zones d'activités créées par le PLU (situées à l'Est) et de la zone Ouest (**Pièce n°14**).

Ainsi, en transformant une partie du secteur longeant le canal à l'entrée de ville (située au Sud / Ouest du centre de la ville) et en l'intégrant en zone UD, les auteurs du PLU sont allés à l'encontre des orientations précitées qui prévoient l'accueil des activités économiques et commerciales dans d'autres secteurs.

- **Sur la contrariété du classement du quartier en UD par rapport aux objectifs et aux orientations décrites au sein du rapport de présentation du PLU**

Il a été dit que le rapport de présentation était silencieux sur les justifications de ce classement.

En revanche, le rapport de présentation du PLU aborde le quartier en cause à travers les objectifs de densification et d'accueil de l'habitat puisque plusieurs parcelles intégrées désormais au sein du secteur UD contesté ou jouxtant ce secteur ont été identifiées comme des dents creuses ayant vocation à accueillir des habitations (**Pièce n°13**) :

« **Dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine :**
(...)

		<p>Ces parcelles correspondent à un pré en arrière de lotissement, accessible depuis le prolongement de la rue des écluses ; une vaste friche sur le bord de la rue du 11 novembre et à l'arrière de l'établissement scolaire.</p>	4
--	--	--	---

Parcelle jouxtant le secteur UD (au-dessus de l'actuel garage)

Parcelle en UD (limitrophe à la propriété de la SCI DU CANAL)

Le rapport de présentation poursuit en précisant qu'il s'agit bien de dents creuses destinées à être construites pour y accueillir **de l'habitat** :

• **Coefficient de rétention sur les dents creuses**

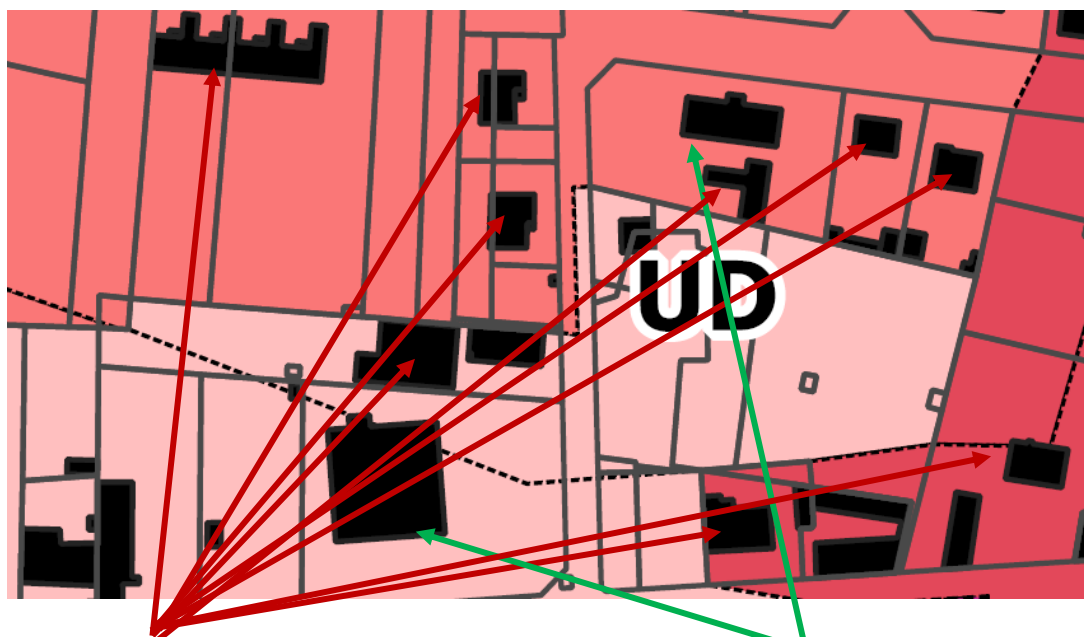
Surface totale des dents-creuses	5.76 ha
Nombre de lots possibles	57 lots environ
Nombre de lots possible avec le coefficient de rétention	57 lots – 30% = 40 lots environ

Après application des coefficients de rétention sur les différentes dents-creuses et divisions parcellaires sur le territoire, 40 logements seront mobilisables à l'horizon 2035.

Ainsi, le rapport de présentation du PLU tend à conforter la vocation principale du quartier en habitation et non au développement des activités économiques et artisanales possibles en zone UD et pouvant générer des nuisances.

• **Sur la configuration du quartier en cause et la présence majoritaire d'habitations**

Hormis le garage dont l'activité est illégale, le quartier classé en zone UD, longeant le canal, est très majoritairement composé de constructions à usage d'habitations et, accessoirement, d'un petit commerce ainsi que d'une petite agence postale :



Habitations (individuelles ou collectives)

garage et poste

D'emblée, l'on constate que les habitations sont extrêmement majoritaires. D'ailleurs, le règlement du POS et son plan classait ce secteur en zone UC et celle-ci était définie comme une « zone urbaine à caractère résidentiel destinée à accueillir des constructions individuelles et de petits collectifs peu denses » (Pièce n°4).

Ainsi, la création d'une « dent creuse » imposante, classée en UD du projet de PLU, en plein milieu de ce quartier entouré par de l'habitat, permet d'accueillir des activités économiques ou artisanales pouvant occasionner de véritables nuisances à ces habitations riveraines.

- Sur l'aveu du bureau d'études lors de la concertation

Le document intitulé « bilan de la concertation » comporte en page 16 un aveu du bureau d'étude en charge de l'élaboration du PLU puisqu'il est proposé de revoir le zonage en UD pour « éviter un nouveau recours » :

<p>L'actuelle zone UD était auparavant zonée en UC ce qui n'autorisait pas les activités. Celles-ci induiraient des nuisances pour les riverains voisins. (objet du recours contre le PLU en 2018)</p>	<p>M. Legrand : Il n'y a pas d'habitat prévu au sein de cette zone.</p> <p>Altereo : en zone mixte il est généralement précisé que les activités ne peuvent s'implanter qu'à la condition de ne pas augmenter les nuisances. On peut également n'autoriser que les entrepôts.</p> <p>> Il faudrait pour éviter un nouveau recours vérifier et modifier au besoin le zonage et/ou le règlement de cette zone.</p>
--	---

Dès lors et pour l'ensemble des motifs précités, en classant le quartier en cause en secteur UD (ou à tout le moins l'imposante « dent creuse » constituée par les parcelles AN n°889 890 915 916 917 et entourée d'habitations), autrefois en secteur UC du POS, le PLU doit être regardé comme étant entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Le classement de ce secteur en zone UD du projet de PLU devra donc donner lieu à un avis défavorable de votre part sur ce point.

La SCI DU CANAL reste évidemment à votre disposition pour échanger sur les présentes observations.

Je vous remercie par avance de bien vouloir viser les présentes observations au sein de votre futur rapport, de les analyser et d'y apporter une réponse.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses considérations.

Dijon, le 4 décembre 2023.

Gaëtan ROTHDIENER
Avocat au barreau de Dijon



Pièces annexées :

- 1) **Carte du tracé contournement Est empiétant sur zone humide et milieux potentiellement humides**
- 2) **Carte du tracé contournement Est empiétant sur les Znieff 1 et 2**
- 3) **Extrait carte du POS et extrait règlement POS**
- 4) **Requête Monsieur BOSCUS contre le garage**