

VILLE DE BESANCON

04 MAI 2021

COURRIER ARRIVÉE

SOCIÉTÉ

INTER-BARREAUX D'AVOCATS

Urbanisme, construction,
environnement, marchés
publics, fonction publique,
propriété publique, propriété
privée, copropriété, immobilier,
expropriation, droit rural

Avocats associés

ISABELLE GRILLON
DESS Droit des contrats
Barreau de Besançon

ESTELLE BROCARD
DESS Urbanisme construction
Barreau de Besançon

ALEXIA GIRE
DESS Droit des affaires
Barreau de Dijon, Toque n° 28

ALEXANDRE TRONCHE
Master 2 Droit public
Barreau de Besançon

Avocats collaborateurs

NELLY BUVAT
DEA Droit des affaires
Barreau de Dijon, Toque n° 28

GÉRALDINE MAURIN
Master 2 Contrat public
Barreau de Dijon, Toque n° 28

Avocats honoraires

BRUNO CHATON
Spécialisé en Droit public
Barreau de Dijon

BRUNO COPPI
Maître en Droit public
Barreau de Besançon

Direction Urbanisme et Grand Projets Urbains
Date : 4 mai 21
Pilote(s) : HOB
Copie(s) : PH PH
Nécessite une réponse :
<input checked="" type="checkbox"/> Oui N°
<input type="checkbox"/> Non GED sans suivi
<input type="checkbox"/> Diffusion sans GED
Dossier : PW
Référent :

Commune de BESANCON
Service Urbanisme PLU
Rue Mégevand
25000 BESANCON

Lettre Recommandée AR n°2C 162 111 7386
0

BESANCON, le 29 avril 2021

N/Réf. : 20190268 - BELOT - TERRAIN CHEMIN DU POINT DU JOUR
BESANCON

**Objet : Demande de classement de la partie Sud-Est de la parcelle OZ
299 située « Au Clos Paillard » chemin du point du jour à
BESANCON en zone U du PLU**

Madame le Maire, Madame, Monsieur,

Je vous écris en ma qualité de conseil de l'indivision BELOT représentée
par son gérant en exercice Monsieur Guy BELOT, domiciliée chez M. Guy
BELOT, 48 chemin du Point du Jour 25000 BESANCON.

L'indivision BELOT m'a confié la charge de ses intérêts dans le cadre de
leur souhait de proposer à l'urbanisation un terrain leur appartenant.

En conséquence, au nom et pour le compte de l'indivision BELOT, j'ai
l'honneur de solliciter la modification du classement urbanistique dans
votre PLU de la parcelle cadastrale section OZ numéro 299 situé « au clos
paillard » 47 chemin du point du jour sur la commune de BESANCON,
d'un zonage agricole A au profit d'un zonage urbain U.

Cette demande de modification du classement urbanistique de cette
parcelle est motivée par les éléments suivants :

- LA PARCELLE OZ EST SITUEE DANS UN ESPACE DEJA URBANISE :

La parcelle OZ 299 est actuellement classée en zone A du PLU de la commune de BESANCON.

Il s'agit donc actuellement d'une parcelle classée en zone agricole de votre PLU.

Toutefois, la moitié Sud-Est de cette parcelle bénéficie d'une situation géographique particulière.

De par sa configuration, la section Sud-Est de la parcelle OZ n°299 est déjà soustraite à l'activité agricole.

Cette parcelle n'est ni exploitée par un exploitant agricole, ni occupée ou réservée dans le cadre d'un bail à ferme.

Elle est donc libre de toute occupation.

Elle jouxte à l'Est, au Sud et à l'Ouest par une zone UP, zone urbaine déjà urbanisée et qui se densifie progressivement depuis les dernières décennies.

Cette partie Sud-Est de la parcelle OZ 299 est située en 2^{ème} rang d'une urbanisation déjà existante longeant la voie communale dite « chemin du point du jour ».

A l'Est de cette parcelle, une urbanisation s'est déjà développée en 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} rang depuis la voie du chemin du point du jour.

Au Sud, cette parcelle est bordée sur toute sa longueur par des constructions existantes.

A l'Ouest, elle est bordée en partie par des constructions existantes.

La partie Sud-Est de cette parcelle pourrait donc poursuivre le développement de cette urbanisation en densification depuis le chemin du point du jour.

- Le chemin du point du jour est une voie publique bordée de part et d'autre de constructions existantes, dont certaines ont été autorisées par vos soins par la délivrance de permis de construire récents.

Cette voie ne présente aucun risque pour la sécurité publique.

L'accès à la parcelle OZ 299 depuis le chemin du point du jour est déjà réservé par l'existence d'une section de voie publique déjà existantes et bitumée ainsi que cela résulte du plan ci-joint.

- COMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE BESANCON :

Les besoins en urbanisation de la commune BESANCON sont croissants, notamment sur ce secteur.

La réglementation issue du code urbanisme et des lois Grenelle 1 et Grenelle 2 et de votre PLU vise à empêcher l'étalement urbain, et vise à urbaniser des secteurs situés à l'intérieur de zones déjà urbanisées ou en continuité de l'urbanisation existante.

L'urbanisation de la partie Sud-Est de la parcelle OZ 299 est cohérente au regard des objectifs nationaux de densification urbaine, issus du code de l'urbanisme et des objectifs de votre Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), et des développements de votre rapport de présentation

En effet, la parcelle OZ 299 est située au cœur de zones déjà urbanisées.

L'examen du plan de zonage de votre PLU permet de constater que cette parcelle jouxte des secteurs classés en zone urbaine UP.

Cette parcelle OZ 299 est entourée sur 3 côtés par des constructions existantes donc certaines sont récentes.

A l'Est de cette parcelle, l'urbanisation s'est récemment densifiée sur plusieurs rangs depuis le chemin du point du jour.

Ce qui démontre que la commune de BESANCON entend poursuivre l'urbanisation de ce secteur et que ce développement est soutenu par votre PLU.

- DESSERTE DE LA PARCELLE OZ 299 PAR LES VOIE ET RESEAUX PUBLICS :

La parcelle OZ 299 est déjà desservie par une voie publique à savoir le chemin du point du jour et par une section de voie reliant le chemin du point du jour à la parcelle en question.

Elle dispose à proximité de l'ensemble des réseaux publics situés chemin du point du jour et chemin des Quatrouillots à savoir :

- réseau d'eau potable ;
- réseau d'assainissement ;
- réseau électrique.

Son urbanisation est donc cohérente avec l'envie d'assurer la rentabilisation des équipements existants déjà financés par la collectivité et par l'impôt des administrés de BESANCON.

Pour l'ensemble de ces motifs, la modification du classement de la moitié section Sud-Est de la parcelle OZ 299 au profit d'un classement en zone U ou UP ou tout autre indice U, permettant son urbanisation, pourrait être envisagée.

Et ce, dans le strict respect des dispositions nationales, du code de l'urbanisme et de la teneur de votre PLU, et en vue de combler les besoins liés au développement de la population de la commune de BESANCON sur ce secteur.

- UN PROJET COHERENT EXISTANT :

Un projet a été établi par le cabinet Robert géomètre expert à SAINT-VIT en vue d'étudier la faisabilité d'un projet d'urbanisation sur la parcelle OZ 299.

Je joins à la présente une copie de cette étude qui pourrait inspirer votre analyse dans le cadre de votre réflexion sur la présente modification du zonage de cette parcelle.

Cette étude présente la localisation de cette parcelle au regard des équipements publics et collectifs de la commune de BESANCON.

Elle établit que l'urbanisation de la frange Sud-Est de la parcelle OZ 299 présente une cohérence urbanistique indéniable.

Le plan des déplacements joint à cette étude établit que la section Sud-Est de la parcelle OZ 299 indiquée « emprise du projet » est située en plein cœur des voies publiques existantes et des voies de desserte communales.

Son urbanisation est donc cohérente au regard des principes de développement de l'urbanisation dans des secteurs déjà desservis en voie réseaux et équipements publics, tel que le préconise le PADD de votre PLU.

Afin d'envisager la faisabilité d'un projet urbain sur cette parcelle, je vous propose de nous rencontrer au service urbanisme de votre commune.

Je me tiens à votre disposition pour envisager avec vous une date qui pourrait permettre la disponibilité de chacun.

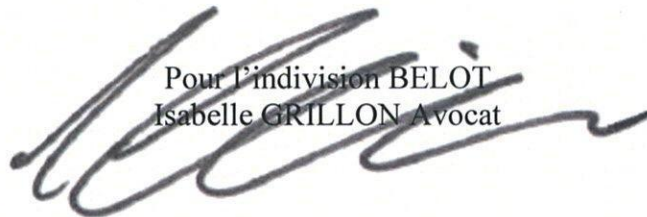
Du point de vue procédural, je vous informe que la présente demande vaut demande de modification de zonage de la moitié Sud-Est de la parcelle OZ 299 d'un classement en zone A agricole au profit d'un classement en zone U, UP ou tout autre indice de la zone U.

Je vous remercie de bien vouloir accuser réception de la présente.

Vous disposez d'un délai de 2 mois à compter de la réception de la présente pour répondre à cette demande de modification de zonage.

Sûre de l'attention que voudrez bien porter à la présente,

Je vous prie de croire, Madame le Maire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.


Pour l'indivision BELOT
Isabelle GRILLON Avocat

P.J. : 2