

AVOCATS & ASSOCIÉS



Besançon
Dijon
Pontarlier

CGBG

AVOCATS & ASSOCIÉS

SOCIÉTÉ 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

ALEXANDRE TRONCHE

Master 2 Droit Public
Barreau de Besançon

AVOCATS HONORAIRES

BRUNO COPPI

Maître en Droit Public
Barreau de Besançon

BRUNO CHATON

Spécialisé en Droit Public
Barreau de Dijon



DUQPU - PLUI	
Date :	28/03/24
Pilote(s) :	LD -
Copie(s) :	CN
Nécessite une réponse	
<input checked="" type="checkbox"/> Oui R :	655530
<input type="checkbox"/> Non GED sans suivi	
<input type="checkbox"/> Diffusion sans GED	
Dossier :	
Intéressé :	

Mairie de Besançon
Courrier Arrivée
Date : 21-3-2024
N° :
Pilote : PLUENT
Copie pour éléments de réponse au Pilote sous 15 jours
Copie pour information
CAB W A-Louffre RELU DUQPU DGS

GRAND BESANCON METROPOLE
Service Urbanisme
2 rue Mègevand
25000 BESANCON

LRAR n°2C 177 087 3153 2

Besançon, le 20 mars 2024

N/Réf. : 20190263 - CHAUVELOT JOLYOT c/ BYANS SUR DOUBS

Objet : Dans le cadre de la concertation préalable du public concernant l'élaboration PLUi de GRAND BESANCON METROPOLE, demande de modification de zonage du PLU de la commune de BYANS-SUR-DOUBS sur la parcelle AD 373 afin qu'elle soit soustraite de la zone AU1 et de l'OAP n°2 dite « Au village ».

Monsieur le Président,

Je vous écris en ma qualité d'avocat de :

- **Madame Valérie CHAUVELOT**, épouse JOLYOT, demeurant 9 chemin de Chevanne, BYANS-SUR-DOUBS (25320),
- **Monsieur Pascal CHAUVELOT** demeurant 9 bis chemin des Arbeux, BYANS-SUR-DOUBS (25320).

Ceux-ci m'ont confié la défense de leurs intérêts dans le cadre de la concertation préalable du public concernant l'élaboration PLUi de GRAND BESANCON METROPOLE et plus précisément concernant le zonage projeté sur une parcelle située dans la commune de BYANS-SUR-DOUBS et au sort de leur propriété sur cette commune.

CGBG - BESANCON
38 RUE DES GRANGES
25000 BESANCON
TÉL. 03 81 53 02 83
BUREAU PRINCIPAL

CGBG - DIJON
27 BOULEVARD THIERS
21000 DIJON
TÉL. 03 80 30 78 78
BUREAU SECONDAIRE

CGBG - PONTARLIER
10 RUE DU DOCTEUR GRENIER
25300 PONTARLIER
TÉL. 03 81 53 02 83
BUREAU SECONDAIRE

contact@cgbg-avocats.fr

cgbg-avocats.fr

Il résulte des documents en ma possession les éléments suivants :

Madame Valérie CHAUVELOT épouse JOLYOT et Monsieur Pascal CHAUVELOT sont propriétaires en indivision de la parcelle anciennement cadastrée section AD n°311 aujourd'hui cadastrée AD 373 située sur la commune de BYANS-SUR-DOUBS.

Celle-ci est actuellement classée en zone AU1 du PLU de la commune de BYANS-SUR-DOUBS, approuvé par le conseil communautaire du Grand Besançon le 21 septembre 2017, c'est à dire en zone d'urbanisation future.

Il résulte du règlement de la zone AU1 du PLU de la commune de BYANS-SUR-DOUBS que cette parcelle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 dite « au village ».

Il résulte du règlement que cette zone interdit l'urbanisation « au coup par coup » en vertu de l'article AU1-1 du PLU de la commune de BYANS-SUR-DOUBS.

Elle doit donc être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Or, la délimitation de la zone AU1 figurant en OAP n°2 dite « au village » a été délimitée côté Nord en limite des parcelles AD 322 appartenant à l'indivision CHAUVELOT.

Sur ces parcelles sont situées une ancienne habitation appartenant à la famille CHAUVELOT depuis de nombreuses années.

Cette délimitation de la zone AU1 porte atteinte à la propriété privée de l'indivision CHAUVELOT en ce qu'elle borde les murs de ladite maison, et ampute la maison de son terrain et jardin d'aisance situés côté Sud de cette construction, sur la parcelle AD 311.

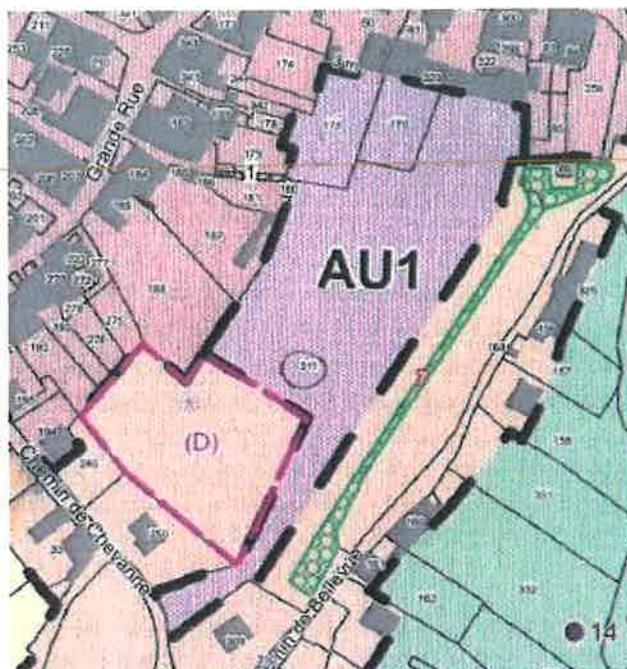
L'indivision CHAUVELOT ne souhaite en aucun cas permettre la constructibilité de ce secteur : Il constitue le jardin et le terrain d'aisance de la propriété situés sur la parcelle AD 322, et ce d'autant plus qu'il existe des ouvrants fenêtres et portes-fenêtres présentes sur la construction située sur la parcelle AD 322, qui ouvre directement sur la parcelle AD 311, donnant accès directement au jardin d'aisance.

Cet espace vert est en outre cultivé par l'indivision CHAUVELOT.

Le classement de la zone AU1 a été définie au droit des parcelles AD 322 d'une manière très restrictive pour les droits de la maison d'habitation située sur ces parcelles.

En effet, la limite de zonage de la zone AU1 a été définie en limite stricte du bâti existant sur la parcelle AD 322.

Amputant le terrain attenant à la parcelle AD 322, de tout terrain alors même que des ouvertures de la construction située sur la parcelle AD 322 s'ouvrent sur la parcelle anciennement AD 311 devenue AD 372 et 373.



Cette configuration est de nature à faire perdre une valeur substantielle à la propriété située sur la parcelle AD 322 appartenant à l'indivision CHAUVELOT-JOLYOT.

L'indivision CHAUVELOT a donc fait procéder à une division de la parcelle AD 311 dont elle est propriétaire.

Cette parcelle AD 311 a été divisée en deux parcelles :

- La parcelle AD 372,
 - La parcelle AD 373,
- Selon plan dont copie ci-jointe.



En conséquence, au nom et pour le compte de l'indivision CHAUVELOT, je sollicite la modification du tracé de la zone AU1 dite OAP n°2 « au village » du PLU de la commune de BYANS-SUR-DOUBS et sollicite l'exclusion de la parcelle AD 373 de la zone classée AU1 et figurant dans l'OAP n°2 « au village » dans le PLU de la commune de BYANS-SUR-DOUBS.

Cet espace vert constituant la parcelle AD 373 étant désormais délimité par les soins d'un géomètre-expert, elle peut faire l'objet d'une exclusion de la zone AU1 et de l'OAP n°2 « au village ».

La zone AU1 pourra correspondre désormais à l'intégralité de la parcelle AD 372, le cas échéant, augmenter des parcelles AD 170 à 171, mais en excluant la parcelle AD 373 qui est le terrain d'aisance de la maison familiale de l'indivision CHAUVELOT.

La parcelle AD 372 pourra donc faire l'objet d'une urbanisation rapidement, étant classée en zone AU1 et donc dans une zone d'urbanisation immédiate.

L'indivision CHAUVELOT est tout à fait favorable à l'urbanisation de cette parcelle AD 372 dont elle est propriétaire.

A l'inverse, elle s'opposera dans tous les cas à l'urbanisation de la parcelle AD 373.

Cette volonté de ne pas urbaniser la parcelle AD 373 est de nature à bloquer tout aménagement et toute réflexion d'urbanisation de la zone AU1 du PLU de la commune de BYANS-SUR-DOUBS.

C'est pourquoi l'exclusion de la parcelle AD 373 de la zone AU1 ou OAP n°2 « au village » est de nature à satisfaire l'intérêt de la commune de BYANS-SUR-DOUBS.

Parallèlement, l'indivision CHAUVELOT m'a missionné afin de prendre contact avec tout promoteur en vue d'assurer l'urbanisation de la parcelle AD 372 notamment.

Ainsi, l'exclusion de la parcelle AD 373 aurait pour intérêt de permettre l'urbanisation rapide de cette zone AU1 dans un délai proche, sous les réserves de l'accord des propriétaires des parcelles AD 170 et 171.

En conséquence et par la présente lettre recommandée avec accusé de réception, je sollicite la modification du PLU de la commune de BYANS-SUR-DOUBS en vue d'extraire la parcelle AD 373 (issue de la parcelle AD 311) de la zone AU1, zone d'urbanisation future, et de l'OAP n°2 dite « Au village ».

Ce qui permettrait la constructibilité dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la parcelle AD 372 correspondants à la majeure partie de la parcelle anciennement cadastrée AD 311, et de permettre la constructibilité de cette zone.

L'indivision CHAUVELOT-JOLYOT n'entends pas construire ou générer aucun projet de construction sur la parcelle AD 373.

Ainsi, la sortie de cette parcelle de la zone AU1 permettrait une constructibilité de cette zone rapidement.

A défaut, cette zone sera figée en raison de l'absence de volonté de l'indivision CHAUVELOT-JOLYOT d'urbaniser la parcelle AD 373.

A l'inverse, l'indivision CHAUVELOT-JOLYOT est tout à fait favorable à l'urbanisation de la parcelle AD 372, et à générer une opération d'ensemble rapidement par l'intérêt bien compris de la commune de BYANS-SUR-DOUBS et en application du zonage du PLU.

En conséquence, et dans le cadre de la concertation préalable du public concernant l'élaboration PLUi de GRAND BESANCON METROPOLE, je sollicite la modification de zonage du PLU de la commune de BYANS-SUR-DOUBS sur la parcelle AD 373 afin qu'elle soit soustraite de la zone AU1 et de l'OAP n°2 dite « Au village ».

Sur de l'attention que vous porterez à la présente,

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

Isabelle GRILLON
igrillon@cebg-avocats.fr
06 88 47 39 14

