



PREFECTURE DU DOUBS

DIRECTION DES COLLECTIVITES
TERRITORIALES ET DU
CONSEIL JURIDIQUE

BUREAU DE L'URBANISME ET DES
ENQUETES PUBLIQUES

REF : MQ

Affaire suivie par : MME QUENOT

Tél. : 03 81 25 13 30

Monsieur J. CL GOUDOT
Président de l'Association Défense « Chaprais-
Rotonde »
28 D rue de la Rotonde
25000 BESANCON

Besançon, le 23 NOV. 2007

Monsieur le Président,

Par lettre en date du 11 septembre 2007, vous avez appelé mon attention sur le plan local d'urbanisme (PLU) de Besançon, adopté par le conseil municipal le 5 juillet 2007.

Vous contestez notamment le mode de calcul du prospect, défini dans le règlement du PLU, ainsi que le passage de six mètres à quatre mètres de la largeur des chemins desservant les terrains à construire.

Votre correspondance appelle, de ma part, les observations suivantes.

Concernant le prospect

Vous dénoncez le mode de calcul du prospect en ce qu'il prévoit un calcul systématique sur le terrain à construire et non en référence à la limite parcellaire du fonds voisin.

L'article 7 de la zone UB du règlement du PLU intitulé « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », mentionne :

« Cet article s'applique aux limites séparatives entre deux propriétés ».

Il prend en compte les dispositions de l'article R 111-19 du code de l'urbanisme, qui renvoie à l'article R 111-18 du même code, qui stipule :

« A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ».

L'article UB 7 du règlement du PLU de Besançon tient légalement compte du terrain naturel tel qu'il existe avant travaux. Il s'agit là d'une règle générale confirmée par la jurisprudence.

L'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 1^{er} décembre 1994 que vous mentionnez dispose : « (...) le niveau de la limite parcellaire qui doit servir de référence est celui du fonds voisin tel qu'il existait à la date de la décision relative au projet de construction en cause ».

Il y a effectivement une différence d'appréciation entre la rédaction de l'article UB 7 du règlement du PLU de Besançon et l'arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux précité, du fait que vous retenez, comme terrain de référence, celui du fonds voisin alors que le PLU de Besançon retient celui de l'assiette du projet.

Cette différence ne rend pas pour autant le document d'urbanisme de la ville de Besançon illégal. Il appartient, en effet, à la commune de définir précisément ses choix en matière d'application des règles d'urbanisme.

Aucune disposition réglementaire n'impose que l'appréciation de la règle de distance par rapport aux limites séparatives se fasse exclusivement par rapport au fonds voisin, l'essentiel étant que le terrain naturel soit défini.

Concernant la modification de largeur d'un chemin de six mètres à quatre mètres desservant les terrains à construire

Vous évoquez les problèmes de sécurité et de gêne pouvant être occasionnés par cette nouvelle largeur.

Il convient de souligner, sur ce point, qu'il n'existe aucune réglementation et qu'il est d'usage de proposer un minimum de quatre mètres permettant le passage des véhicules de secours. En outre, le règlement de la majorité des PLU s'abstient d'imposer des largeurs de voies, pour éviter des consommations d'espace excessives et des risques liés à l'insécurité routière.

Aussi, la largeur des voies est, dans cette hypothèse, appréciée au cas par cas, en fonction notamment du trafic.

Dans le cas présent, la largeur de quatre mètres des chemins desservant les terrains d'assiette de constructions ne pourrait être considérée comme entachée d'erreur manifeste d'appréciation que si, à l'examen des lieux, il s'avérait que cette largeur serait susceptible de présenter un véritable problème de sécurité.

En conséquence, au vu des éléments qui précèdent, le mode de calcul du prospect, tout comme la largeur de la voirie de desserte des terrains constructibles, ne sont pas de nature à entacher d'illégalité le PLU de Besançon.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Préfet,

Pour le Préfet
Par Délégation
Le Préfet