

PROJET URBAIN DE GRETTE BRULARD POLYGONES

CONCERTATIONS PREALABLES

Notice explicative présentant
les objectifs et les caractéristiques du projet urbain
et les propositions de mise en compatibilité du PLU

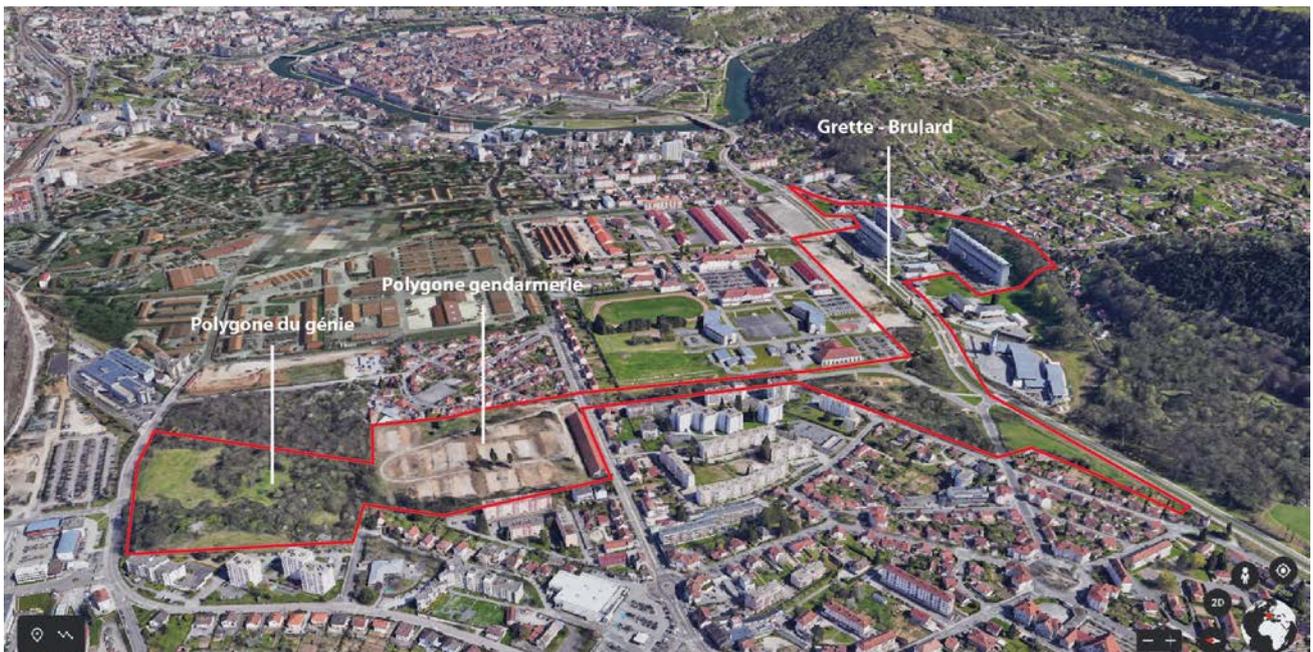


I. Présentation du site Grette Brulard Polygones à Besançon

Le projet Grette Brulard Polygones a pour objet la reconversion d'un site d'environ 25 hectares constitué de plusieurs entités contigües. Le site s'inscrit à proximité du premier cercle urbain périphérique du centre historique de la Boucle de Besançon au pied des collines.

L'emprise du projet urbain porte sur 4 entités (du nord au sud) :

- une partie du site du Polygone Génie (environ 5 ha), propriété militaire, (l'autre partie est dédiée à un projet des Armées de 52 logements pour le personnel militaire),
- le site Polygone Gendarmerie (environ 5 ha), ancien site militaire déconstruit aujourd'hui,
- le site de Brulard (environ 9 ha), également déconstruits, et pour partie occupés par un boisement récent,
- le site Grette (environ 6 ha) intégrant l'ancien quartier « dit des 408 » récemment déconstruit dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain d'intérêt régional.



II. Présentation des enjeux et des ambitions du projet Grette Brulard Polygones :

Si l'aménagement de ces sites pourra s'opérer de façon indépendante dans le temps, leur devenir a été pensé de manière globale. La Collectivité entend se donner les moyens de développer à travers l'aménagement de ce grand site un nouveau morceau de ville exemplaire, vitrine d'une nouvelle façon de vivre en ville, conciliant nature et développement et répondant aux défis du développement durable.

A. Les enjeux du projet :

La proximité géographique du secteur avec le centre-ville, couplée à l'importance des équipements et services alentour et la présence en bordure d'armatures viaires conséquentes auxquelles s'ajoute une desserte par le Tram, confèrent au site un enjeu stratégique en termes de développement.

1. La vitrine urbaine

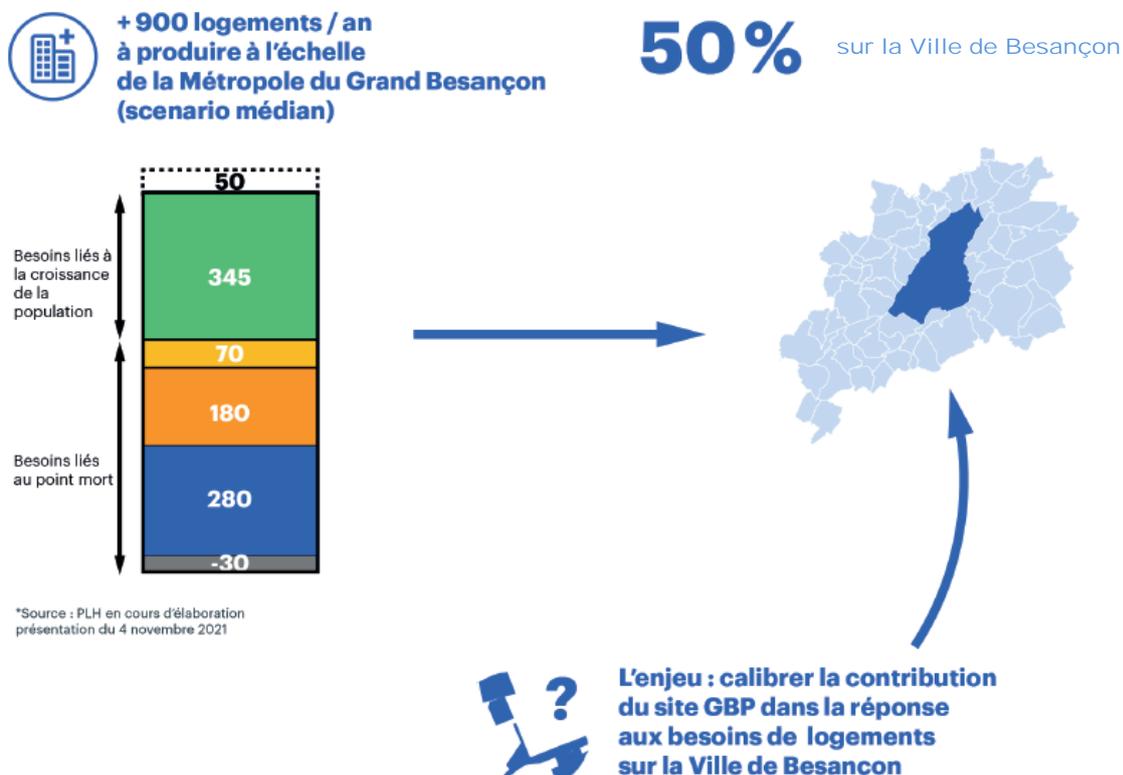
La Collectivité projette sur ce site, vierge de toute intention opérationnelle préalable, toutes ses ambitions en matière de transition écologique, de qualité de vie, d'intégration au site, et d'offre de logements pour le plus grand nombre.

Le site de Grette-Brulard fait actuellement l'objet d'un préverdissement au terme des dernières déconstructions d'immeubles. Cette inversion de paradigme « commencer par le végétal pour aménager » illustre la volonté politique forte sur ce site.

La volonté de l'équipe municipale est d'inscrire le projet comme un démonstrateur à caractère exemplaire.

2. Une offre d'habitat adaptée aux habitants et attractive

L'aménagement de ce site est en lien direct avec les objectifs de la Collectivité de limiter l'étalement urbain et la volonté de remettre au cœur de la démarche les capacités d'accession à la propriété des ménages locaux.



Source / Ville de Besançon / Guy Taïeb Conseil

Il s'agit d'une opportunité de première importance pour développer une offre adaptée et variée. Il s'agit pour la municipalité en place d'offrir des logements attractifs par leur qualité intrinsèque tout en restant abordables à la classe moyenne des Grands Bisontins.

3. Un projet de reconversion « vivant »

Il s'agit de créer un quartier « vivant » en parfaite symbiose avec son environnement tant naturel (proximité des collines, grand pré, ...) que fonctionnel (aménités, commerces, services, ...)

Les pratiques sociales des espaces publics pourront être diverses. Il s'agira de créer des polarités autour d'équipements publics ou de services avec des intensités urbaines fortes, et des gradations pour aller vers la plus stricte intimité de l'habitat privé, ou l'isolement réparateur du promeneur.

4. La nature en ville, une constante

Le site « Polygone génie » se caractérise par des boisements spontanés qui se sont établis progressivement. Ils constituent une forte identité sur laquelle tout potentiel aménagement devra s'appuyer.

Le site présente un intérêt majeur en matière de nature en ville et de trame verte urbaine (avifaune en un site urbain, vieux boisements avec arbres à enjeux, site de promenade, ...).

Il doit être une opportunité à la constitution d'une continuité écologique intra urbaine dans le cadre d'un aménagement d'ensemble du secteur élargi.

B. Les ambitions du projet

1. Définir le nouveau standard d'habitat ville-nature

a) Une offre attractive et adaptée aux besoins des habitants

Définir une capacité et une typologie d'immeuble optimum pour permettre une utilisation économe du foncier.

Proposer des logements de qualité adaptés en taille et en prix aux besoins des ménages, en mobilisant les outils disponibles (accession classique, LLS, OFS, ...) et en proposant éventuellement d'autres dispositifs alternatifs (habitat participatifs, ...) ou complémentaires (communication et commercialisation originales, ...).

Proposer des logements sobres en énergie privilégiant les solutions simples d'utilisation et de gestion.

Définir des exigences architecturales paysagères et urbanistiques au service du bien vivre en famille et du bien vivre ensemble.

b) Des services accessibles et de qualité

Définir une adaptabilité fonctionnelle des lots permettant de développer des programmes mixtes d'équipement ou de services ou d'activité économique en harmonie avec la programmation principale d'habitat.

Consolider les maillages et cheminements vers les polarités avoisinantes et conforter le tissu économique en place (ne pas créer de concurrence à des activités ou des services déjà présents sur le territoire).

c) Faire du quartier la vitrine de la construction bisontine

Définir le produit habitat ville-nature comme le nouveau standard en matière « d'habiter en ville », en rupture avec l'offre traditionnelle « banalisée ».

2. Structurer et mailler le territoire par le vivant

a) Structurer l'aménagement à partir des qualités intrinsèques du site

Prise en compte et valorisation des structures végétales du site ; adaptation et développement de solutions alternatives au profit du maintien des sujets arborés.

Aménager un corridor vert, comme axe, support d'une liaison structurante inter-quartiers.

Définir le paysage vu et vécu depuis ou vers ce corridor.

b) Réussir les coutures urbaines avec les avoisinants

Mailler les polarités existantes environnantes et les polarités nouvelles entre elles.

Accompagner les cheminements du quotidien.

Gérer les avoisinants avec les terrains militaires clos et les quartiers d'habitations limitrophes.

Aboutir à une greffe de qualité.

Organiser la transition entre l'existant et le projet : gestion des hauteurs et des formes d'habitat en fonction des formes existantes.

3. Intégrer les objectifs de développement durable

a) Encourager les mobilités douces, actives et partagées

Atténuer au maximum la place de l'automobile dans l'aménagement public (voirie, circulation, stationnement) sur le site tout en préservant les fonctions de desserte, de collecte, et de sécurité nécessaires au bon fonctionnement du quartier.

Développer des solutions génératrices de véritables espaces partagés et favorisant les mobilités douces.

Garantir un fonctionnement apaisé et alternatif de la mobilité, des déplacements et du stationnement sur le périmètre du site intégrant néanmoins les réalités et les besoins relatifs aux différentes activités périphériques et internes.

Intégrer une trame douce « inter-quartiers » au sein du corridor vert structurant, porteur d'une potentielle infrastructure future.

b) Permettre la sobriété énergétique des immeubles et des équipements

Proposer des solutions de composition urbaine et de conception architecturale garantissant le développement d'opérations immobilières adaptées aux contraintes économiques locales et satisfaisant l'exigence d'adaptation au changement climatique.

Exploiter au maximum les ressources du site et intégrer dès la conception urbaine les réflexions de la collectivité en matière d'extension du réseau de chaleur urbain.

Répondre aux exigences environnementales fortes par des solutions durables (énergie, matériaux, procédés, ...) privilégiant des solutions passives ou naturelles et de grande simplicité de gestion.

c) Participer aux efforts d'adaptation au changement climatique

Concevoir des espaces publics et contraindre les lots privés pour réduire l'impact environnemental de l'aménagement au maximum.

Contribuer à augmenter les îlots de fraîcheur urbains.

Déconnecter les ouvrages du réseau quand c'est possible et gérer les eaux pluviales in situ.

d) Accompagner les pratiques sociales des espaces publics

Définir les usages souhaités de ce grand corridor, support de biodiversité.

Identifier des polarités internes thématiques (ludiques, loisirs, calme, ...), les accompagner ou pas par des équipements (jeux, place à feu, terrains de jeu, ...) et tracer les maillages d'intensité sociale du territoire.

Prendre en compte les problématiques de prévention situationnelle pour créer des espaces publics apaisés et sûrs.

C. L'état d'avancement du projet urbain

La Ville de Besançon est maître d'ouvrage du projet urbain et des études nécessaires à son élaboration. D'ores et déjà, un certain nombre d'études sont engagées.

1. Des études environnementales pour caractériser physiquement et biologiquement les espaces

Le projet urbain et le PLU modifié sont soumis au processus d'évaluation environnementale pour que l'environnement (eau, biodiversité, air, ...) soit pris en compte dans son ensemble en amont des autorisations. Les premières études environnementales menées ont permis de déterminer plus précisément les enjeux en matière d'environnement et de biodiversité de ces espaces et de s'appuyer sur des résultats pour définir plus précisément les champs du possible en matière de développement dans un contexte de continuité écologique.

a) Un premier diagnostic écologique : l'Etude Faune Flore Habitat sur l'ensemble du site et de ses environs

Une approche environnementale fine basée sur une approche Faune Flore Habitat 4 saisons a été menée entre l'automne 2021 et l'automne 2022. Au-delà du simple relevé d'observations de terrain, en répondant aux besoins de connaissance en matière de biodiversité et de fonctionnalité écologique, elle a pour objectif de permettre **de préciser les enjeux en matière de biodiversité** en vue de s'appuyer sur les résultats afin de définir plus précisément les champs du possible en matière de développement dans un contexte de continuité écologique.

Le premier diagnostic écologique (études Faune Flore Habitat) est aujourd'hui achevé.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet et du plan et de sa première phase qui consiste à dresser l'état initial de l'environnement sur le site objet du projet, à terme, il sera complété par quelques éléments documentaires et des inventaires supplémentaires.

Ce diagnostic est consultable dans le dossier de concertation sur les lieux d'exposition ou en ligne sur le site ateliers-citoyens.fr.

b) Etude des sols du secteur dans les domaines hydraulique, hydrogéologique et géotechnique de la pollution et de la géothermie

Besançon est soumis à l'aléa karstique et se doit de prendre en compte les contraintes d'urbanisation liées au karst. L'usage militaire ancien et des remblais conséquents pour les constructions de la seconde moitié du XX^e siècle méritent de surcroît quelques clarifications.

La Collectivité a réalisé un diagnostic des sols du secteur des POLYGONES dans les domaines hydraulique, hydrogéologie, géotechnique, pollution, et géothermie. Ce panel d'investigations a pour objectifs :

- la caractérisation des systèmes hydrogéologiques en présence,
- la fourniture de recommandations ou prescriptions géotechniques selon l'avancement des études pour accompagner les projets d'ouvrages ou d'infrastructures et établir des préconisations amont pour les constructions futures,
- la stratégie ou le pré-dimensionnement des ouvrages éventuels d'infiltration,
- la capacité du site à recevoir des projets de géothermie et l'étude de dimensionnement éventuelle,
- l'élaboration de prescriptions adaptées au quartier, à l'ilot, ou à la parcelle, pour la gestion des eaux de pluie à court, moyen et long terme.

Les éléments de diagnostics géotechniques et hydrogéologiques sont terminés ; les rapports menés seront complétés par des investigations complémentaires de type G2AVP, qui se dérouleront pendant le temps de la concertation, pour lever des doutes sur les désordres souterrains mis en évidence lors de la première campagne.

Les rapports réalisés sont consultables dans le dossier de concertation sur les lieux d'exposition ou en ligne sur le site ateliers-citoyens.fr

2. Une étude urbaine aujourd'hui bien avancée

La mission a été confiée en décembre 2021 au groupement piloté par MGAU (Michel GUTHMAN Architecture et Urbanisme).

Outre la conception spatiale du projet urbain, l'étude urbaine doit explorer :

- le champ programmatique de l'habitat adapté aux besoins et aux capacités financières des citoyens et porteur d'une image de référence comme le nouveau standard bisontin,
- les problématiques de l'évolution du transport collectif, des déplacements et du stationnement, et les éventuelles infrastructures de raccordement aux axes existants,
- la question énergétique des sites et du raccordement éventuel au projet d'extension du réseau de chaleur urbain,
- la programmation des équipements publics, et des éventuels ouvrages ou équipements propres, et les modalités opérationnelles possibles sur les différents secteurs,
- l'évolution des espaces d'attente, en transition et des corridors de biodiversité, constatés et en projet, ou actuellement en réflexion,
- le phasage détaillé des opérations et une estimation des budgets publics et privés à mobiliser pour l'aménagement, pour les équipements, et pour la construction.

Une mission optionnelle d'accompagnement du maître d'ouvrage pour la mise en œuvre du projet urbain est aussi prévue dans le marché notamment dans l'élaboration de documents cadre prescriptifs complémentaires.

Les éléments de diagnostic urbain sont établis depuis juin 2022.

Les différents scénarii ont été présentés à l'automne 2022 au public (test de différentes typologies bâties, trames d'espaces publics, localisation des emprises bâties, ...).

Cette première phase de consultation citoyenne de l'automne dernier a permis de construire le plan masse et des propositions d'évolutions réglementaires qui sont actuellement soumis à la concertation préalable.

Le bilan des concertations préalables qui sera dressé en mai prochain donnera lieu, le cas échéant, à ajustements du projet urbain et de la mise en compatibilité du PLU, pour tenir compte des observations et propositions émises lors de la phase de concertations.

Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique commune de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et d'évaluation environnementale.

3. Le calendrier opérationnel :

a) Le préverdissement de Grette Brulard

Le site de Grette-Brulard fait aujourd'hui l'objet d'une opération de préverdissement déjà prévue dans le cadre de la convention NPRU régional de Grette.

En effet, ce dernier s'articule autour de trois pôles opérationnels :

- la déconstruction des 408 (500 logements locatifs) par loge.GBM,
- la reconstruction de l'offre sur le territoire grand bisontin
- et les aménagements transitoires de Grette.

Ces aménagements comprennent la recomposition foncière et le paysagement des terrains libérés.

Les paysagements envisagés ont donné lieu à la mise au point d'un **projet de préverdissement et de renaturation porteur d'innovations** de trois ordres :

- procédurale : **on inverse le système** de l'aménagement en recréant un préalable végétal avant les premières constructions,
- technique par la **création de sols** à partir de déchets inertes terreux et organiques « technosols »
- et environnementale par la création d'un support, **corridor socio écologique**, qui aura pu se développer avant l'arrivée des premiers aménagements.

Cette continuité verte viendra compléter les qualités intrinsèques déjà en place entre les collines de Chaudanne et Rosemont et les espaces boisés des Polygones, constituant ainsi une véritable colonne vertébrale au quartier recomposé à venir.

Le préverdissement doit **préfigurer aussi l'ambition d'une opération d'aménagement exemplaire**, pour répondre aux besoins de logements, instituant un nouveau standard d'habitat **laissant une place privilégiée à la nature**. Le préverdissement envisagé permettra :

- d'asseoir le socle paysager et les corridors écologiques comme élément fondateur de l'aménagement,
- d'offrir des aménités aux citoyens proches avant même l'arrivée des premiers logements sur le secteur,
- de mettre en défens les espaces vulnérables,
- de préfigurer des principes de gestion des eaux pluviales in situ,
- d'éviter tout enrichissement des zones constructibles
- et d'accueillir, le cas échéant, des fonctions temporaires.

L'esquisse ci-après présente une solution pour ce préverdissement.



On notera 3 types d'espaces distincts :

- des **espaces verts pérennes** plutôt dans la partie centrale, recréant un talweg en rapport avec le col entre les collines, dans lesquels les arbres sont invités à grandir pour constituer un préalable boisé lorsque les premiers habitants arriveront,
- des **espaces constructibles non végétalisés** mais sur lesquels des usages temporaires peuvent être imaginés dans l'attente des immeubles,
- des **espaces intermédiaires de transition** constitués soit d'espaces verts pouvant recevoir des usages (grand pré libre, pied du talus boisée des collines, ...) soit d'espaces interstitiels entre les espaces constructibles susceptibles de devenir de futurs espaces verts partagés entre les différents immeubles environnants.
- Le projet de préverdissement joue aussi le rôle d'un « laboratoire » de fabrication de sols fertiles et de biodiversité sur substrat stérile.

b) Le calendrier des constructions du projet urbain

Suite à la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU, les travaux d'aménagement pourront débuter au terme des études opérationnelles, sans doute au plus tôt au printemps 2024, pour des premières constructions en 2025, livrées en 2026.

L'aménagement du secteur se poursuivra ensuite pendant plusieurs années, selon la dynamique de construction.

4. Calendrier prévisionnel des procédures :

a) Une évaluation environnementale systématique au titre du Projet :

Ce projet de renouvellement urbain est soumis à évaluation environnementale systématique en application du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, rubrique 39b), dans la mesure où il s'agit d'une opération d'aménagement de plus de 10 ha. De ce fait, en tant que projet soumis à évaluation environnementale, une concertation préalable doit être menée au titre du Code de l'Environnement.

b) Une mise en compatibilité du PLU, une évaluation environnementale au titre du PLAN soumise à l'examen cas par cas :

La confrontation de ce nouveau projet aux différents éléments du PLU, fait d'ores et déjà apparaître la nécessité de faire évoluer les dispositions réglementaires notamment au regard de la zone UG aujourd'hui dédiée aux équipements collectifs des sites militaires et de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU-h qui devra évoluer en fonction du Plan guide adopté.

L'opération s'inscrit pour ce faire, dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU conduite par la Ville de Besançon. Elle pourra être soumise à évaluation environnementale à l'issue de l'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale et donc à concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

c) Des démarches de concertations conduites au titre du projet d'une part et de la mise en compatibilité du PLU d'autre part :

Ces deux procédures de concertation ne peuvent pas être fusionnées dans une procédure de concertation unique puisqu'elles portent sur des fondements juridiques différents.

Cependant, il est possible de les harmoniser en les menant conjointement selon des modalités et des objectifs identiques. De plus, la Loi ASAP du 7 décembre 2020 est venue simplifier les modalités de concertation de projets d'ampleur en permettant de soumettre l'ensemble du projet à concertation préalable au titre du code de l'environnement (article L.121-15-1) sous l'égide d'un garant chargé de veiller à la bonne information et à la participation du public jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique.

Ainsi, le projet Grette-Brulard-Polygones fera l'objet d'une concertation préalable conjointe à celle de la mise en compatibilité du PLU de Besançon selon les mêmes modalités et les mêmes objectifs sous l'égide d'un garant selon des règles de la concertation prévues aux articles L.121-16 et L.121-16-1 du code de l'environnement.

Cette concertation « formalisée » est la concertation en cours.

Pour mémoire, ces concertations font suite à une première phase de dialogue qui a permis de formaliser des premières intentions d'aménagement.

Après une réunion publique le 25 janvier 2022, au cours de laquelle l'équipe titulaire s'est présentée en visioconférence et qui a rassemblé plus de 50 citoyens, le lancement a été engagé et a commencé par un diagnostic approfondi, en parallèle de l'avancée des études préalables environnementales.

Des réunions partenariales ont été menées et se sont déroulées tout au long de l'année 2022 avec les représentants des armées pour coordonner l'avancée des études urbaines et environnementales avec le projet militaire de construction de 50 logements neufs sur leur terrain du Polygone du Génie.

Sur la base de ces études et coordinations, des scénarii d'aménagement ont été élaborés et partagés avec les citoyens avant de décider d'un scénario préférentiel.

Une seconde réunion publique a été programmée à l'automne pour permettre aux citoyens de manipuler une maquette d'étude réalisée à cet effet.

Elle a été accompagnée par l'ouverture d'une plateforme numérique dédiée permettant le recueil d'expressions.

La synthèse de ces moments de dialogue et des expressions recueillies a permis de caler un programme préférentiel constituant le Plan Guide qui est soumis à la concertation avec garant ce jour.

D. La mise en compatibilité du PLU

La réalisation du projet nécessite une évaluation du PLU. La procédure de mise en compatibilité est conduite par la Ville de Besançon en sa qualité de collectivité à l'initiative du projet. Les éléments qui suivent correspondent à l'analyse du PLU au regard du projet.

1. Respect des objectifs du PADD du PLU de Besançon

Les objectifs du PADD du PLU de Besançon approuvés dans le cadre de l'approbation du PLU en juillet 2007 et révisés en 2011 à l'issue de la révision n° 1 du document d'urbanisme, s'appliquent pleinement aux ambitions du projet GBP objet de la présente Mise en compatibilité.

En matière de politique urbaine, les choix développés dans le cadre du projet prennent en effet en considération, voire renforcent les points suivants :

Orientation 3 : des logements pour tous

Faire face à l'étalement urbain, répondre aux attentes de la population par une offre diversifiée de logements constitue un véritable défi que la Ville de Besançon doit relever avec le souci de qualité urbaine, de mixité sociale, d'économie d'espace. Pour atteindre ces objectifs ambitieux, le renouvellement urbain sera favorisé et une extension urbaine sera maîtrisée dans le cadre d'une armature urbaine plus affirmée et d'un rééquilibrage du territoire en direction de l'Est de la ville et de l'agglomération.

3.1 Organiser une production de logement suffisante

3.2 Développer une offre d'habitat diversifiée

3.3 Mener un renouvellement urbain important et une extension maîtrisée de l'urbanisation

L'un des fondamentaux du PADD de Besançon repose sur **la volonté affirmée de mener un renouvellement urbain important et une extension maîtrisée tout en répondant aux attentes de la population en matière de production de logements.**

Le projet Grette Brulard Polygone s'inscrit pleinement dans cette logique à travers sa programmation. Il repose en effet sur le développement de typologies d'immeubles (collectifs, intermédiaires) optimales pour permettre une gestion économe du foncier et s'oriente vers une offre de 50 % de logements à prix maîtrisés (social, accession aidée, ...).

Orientation 5 : Un environnement préservé et valorisé

5.1 Conforter et reconquérir des espaces verts en milieu urbain

5.2 Créer des liaisons «douces» dans la ville

5.3 Préserver la qualité de la ressource en eau

5.4 Développer la qualité environnementale dans la construction et l'efficacité énergétique

5.5 Limiter les nuisances et les risques

Le projet Grette Brulard Polygone ne présente pas d'incidence négative sur la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. Les sites récepteurs des futurs aménagements sont issus en totalité d'anciens sites aménagés.

A contrario, le futur projet favorise même le maintien voire le développement d'espaces de nature en faveur de la création d'un corridor vert.

Les dispositions qui seront apportées dans les orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement militeront en faveur de la lutte contre l'imperméabilisation participeront pleinement aux problématiques de protection du patrimoine naturel ainsi qu'à la gestion écologique du cycle de l'eau et de gestion des eaux usées.

Les dispositions retenues dans le présent projet de mise en compatibilité sont compatibles avec les orientations du PADD du PLU de Besançon.

2. Respect des orientations du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération bisontine, approuvé par le Comité syndical lors de la séance du 14 décembre 2011 est en cours de révision.

Les objectifs du projet sont compatibles avec les orientations générales du Document d'Orientations Générales (DOG) du Scot. Ce document définit les orientations générales à portée réglementaire permettant la mise en œuvre des ambitions du Projet d'aménagement et de développement durable du Scot.

S'agissant de l'objectif de gestion durable des ressources du territoire :

- Concernant l'objectif de **maîtriser la ressource foncière**, le projet GBP est en adéquation avec les orientations définies au chapitre « Concevoir un développement urbain économe de l'espace » du DOG sur les modalités du développement urbain.
- Concernant l'objectif de **ménager les ressources en eau** (Gérer et récupérer les eaux pluviales), les dispositions qui seront développées en faveur de la limitation de l'imperméabilisation des espaces libres et le ménagement de grands espaces non construits tendent efficacement au respect de la vulnérabilité de la ressource en eau.

S'agissant de l'objectif de répondre aux besoins en matière d'habitat :

- Concernant les objectif d' « **Adapter l'offre d'habitat aux besoins et à la capacité financière des habitants** », de « Développer un territoire organisé et cohérent et assurer l'accès au logement pour tous dans le respect de la mixité sociale », on peut mentionner les dispositions qui seront apportées à travers les orientations d'aménagement et de programmation. Ces dernières permettront de maîtriser les typologies et les prix et de fluidifier le parcours résidentiel. Elles intégreront également des objectifs de production de logements sociaux.

Les dispositions retenues dans le projet Grette Brulard Polygones sont compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération bisontine.

3. Respect des orientations du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2013-2019, adopté en décembre 2012 par le Conseil de Communauté, et a été prorogé jusqu'en 2021.

6 grands enjeux avaient été identifiés dans le cadre des travaux de concertation pour le PLH 2013-2019 du Grand Besançon :

- l'énergie dans le logement,
- la mixité de peuplement au sein de l'agglomération,
- la lutte contre l'évasion résidentielle,
- la maîtrise de l'étalement urbain,
- l'accompagnement du vieillissement de la population et du handicap,
- l'accès au logement des jeunes.

A ce jour, les objectifs connus de production de logements du futur PLH de GBM 2023 – 2028 fixent comme scénario médian un objectif annuel moyen de production de logements basé sur un rythme d'environ 900 logements, dont 470 à l'échelle de Besançon.

Le projet Grette Brulard Polygones représente un potentiel générateur de l'ordre de 600 logements situés exclusivement en renouvellement urbain et donc en alternative à l'étalement urbain.

Ils incluront également des offres adaptées au plus grand nombre (logements locatifs sociaux, offre logements abordables, ...) et participeront à la lutte contre l'évasion résidentielle.

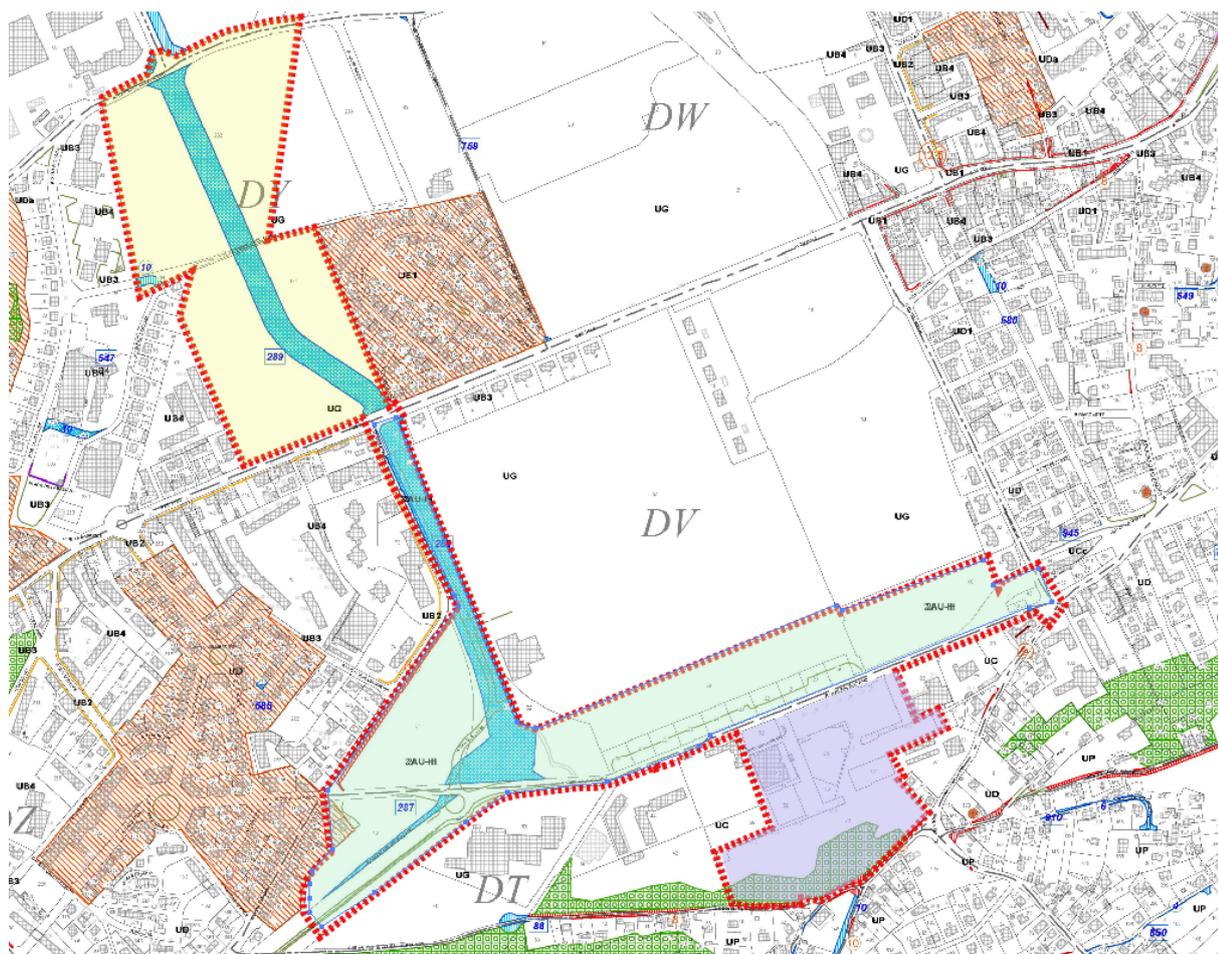
Le projet répondra aux 6 enjeux.

Les dispositions retenues dans le projet Grette Brulard Polygones sont compatibles avec les orientations du PLH de l'Agglomération bisontine.

4. Le règlement et ses documents graphiques du PLU

Le périmètre du projet Grette Brulard Polygones recouvre plusieurs zones du règlement graphique actuel du PLU :

-  **Zone UG** ; qui couvre les polygones Génie et Gendarmerie,
-  **Zone 2AUH** ; qui couvre l'axe N-S entre la rue de Dole et avenue F. Mitterrand, ainsi que le périmètre Brulard,
-  **Zone UC** ; qui couvre le secteur Grette ex. 408.



Extrait de la planche réglementaire au 1/2000 du PLU de Besançon

Ces différents zonages ne sont pas compatibles avec le futur projet envisagé. L'incompatibilité est explicitée ci-après, assortie de propositions.

N°1 et 2 - Zone UG : qui couvre les polygones Génie et Gendarmerie

La zone UG recouvre des secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général dont la gestion urbaine se différencie de celle du tissu urbain environnant. Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, scolaire, universitaire, administratif ou encore des lieux de culte ou des pépinières d'entreprises, etc.

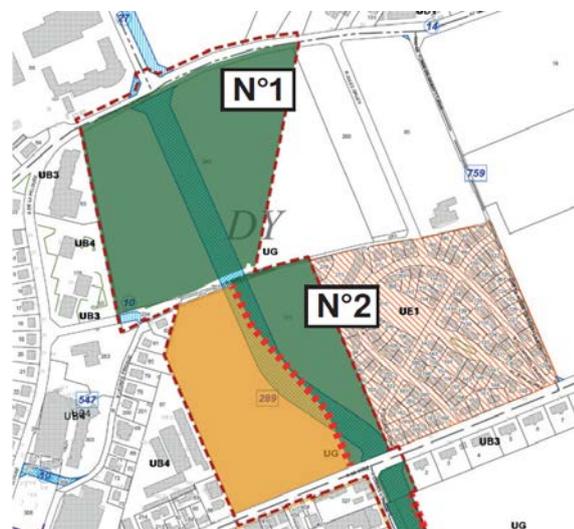
Le caractère de **la zone UG** et son règlement sont essentiellement destinés à la réalisation d'équipements collectifs et ne sont pas compatibles avec le projet envisagé.

Il est proposé de supprimer la zone UG au profit d'une zone N sur l'intégralité du périmètre du polygone Génie concerné par le projet et sur la partie Est du polygone gendarmerie pour contribuer au corridor écologique et créer une zone paysagère.

Concernant la partie Ouest du Polygone Gendarmerie, destinée à accueillir de l'habitat, il est proposé de créer une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement**.



Extrait du plan guide du projet



Extrait des intentions en matière d'évolution de zonage

Les zones N (Zones naturelles et forestières) : Les zones N correspondent aux espaces à caractère naturel à mettre en valeur et à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Les zones N consacrent avant tout le caractère inconstructible des zones naturelles et forestières. En zone N, la réalisation d'équipement publics et leurs ouvrages d'accompagnement est autorisée.

Les OAP de secteur d'aménagement : Les modalités de recours aux OAP ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent en l'absence de dispositions réglementaires sur le secteur. Elles s'accompagnent de conditions :

- les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD et être justifiées dans le rapport de présentation ;
- elles doivent porter au minimum sur des objectifs, sous forme d'orientations traitant :
 - de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
 - de la mixité fonctionnelle et sociale,
 - de la qualité environnementale et de la prévention des risques,
 - des besoins en matière de stationnement,
 - de la desserte par les transports en commun,
 - de la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les OAP s'accompagnent d'un schéma d'aménagement qui précise les caractéristiques d'organisation spatiale.

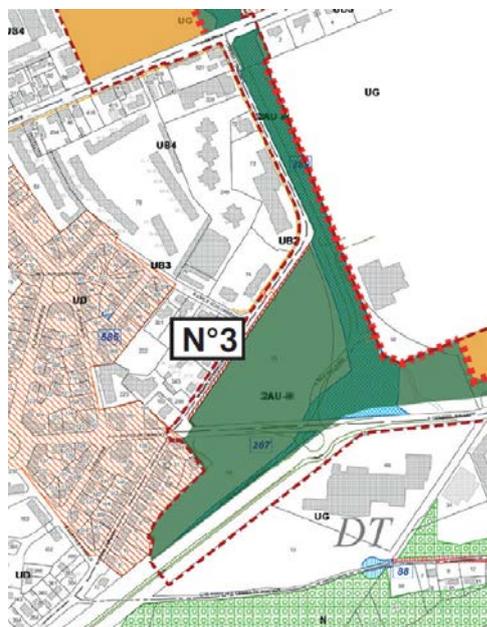
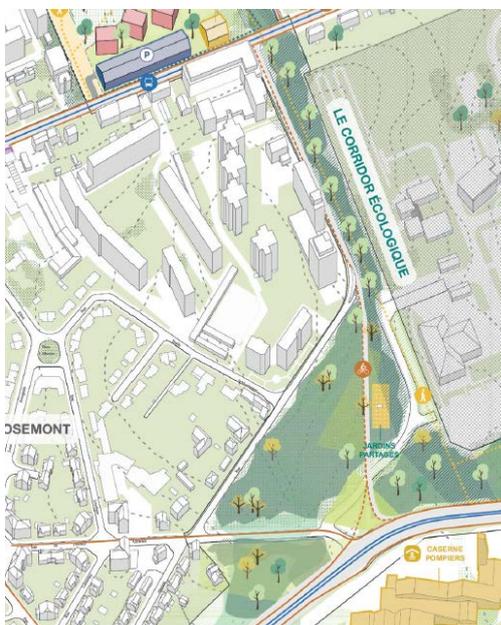
N°3 - Zone 2AUH qui couvre l'axe Nord Sud

Les zone AU regroupent l'ensemble des secteurs qui ont vocation à s'ouvrir à l'urbanisation. Il s'agit de secteurs à caractère naturel peu ou pas urbanisés. Le Plan Local d'Urbanisme distingue :

- Les zones 1AU pour lesquelles l'urbanisation immédiate est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et conformément aux orientations d'aménagement contenues dans le PLU. Pour les zones 1AU, l'indice renvoie au règlement de la zone U correspondante (exemple : le règlement de la zone UD s'applique à la zone 1AU-D) ou fait l'objet d'un sous-secteur spécifique.
- Les zones 2AU pour lesquelles une procédure de modification ou une révision du document d'urbanisme conditionne l'urbanisation. Les zones 2AU se décomposent en 2 types : les zones 2AU-H à dominante habitat et les zones 2AU-Y à dominante d'activité.

Le **zonage 2AU** a vocation à s'ouvrir à l'urbanisation. Le projet envisage sur ce secteur de maintenir la végétation présente sur le secteur en vue de contribuer au corridor écologique, ce dernier n'est donc pas en cohérence avec les intentions projetées.

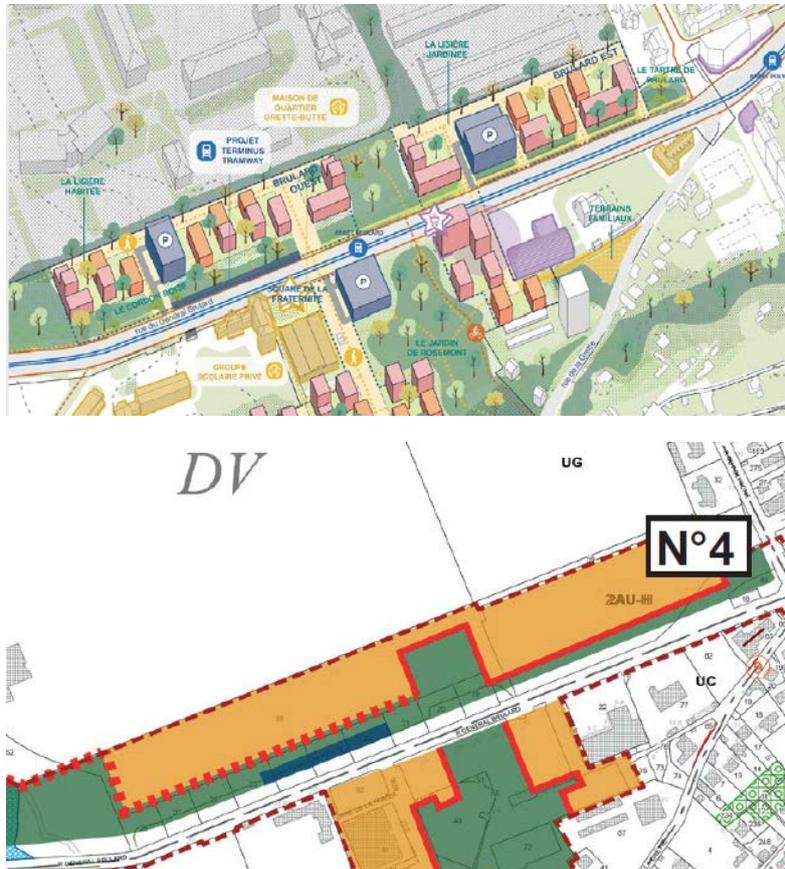
Il est proposé de substituer le zonage 2AU au profit **d'une zone N**.



N°4 - Zone 2AUH qui couvre le secteur Brulard

Dans le même esprit que la démarche proposée pour le secteur Ouest du polygone Gendarmerie, il est proposé de développer sur les portions de ce secteur qui sont destinées à recevoir de l'habitat une **Orientation d'Aménagement et Programmation de secteur d'aménagement**.

Les portions concernées par le projet de préverdissement intégreront quant à elles une nouvelle **zone N**.



Les OAP de secteur d'aménagement : Les modalités de recours aux OAP ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent en l'absence de dispositions réglementaires sur le secteur. Elles s'accompagnent de conditions :

- les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD et être justifiées dans le rapport de présentation ;
- elles doivent porter au minimum sur des objectifs, sous forme d'orientations traitant :
 - de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
 - de la mixité fonctionnelle et sociale,
 - de la qualité environnementale et de la prévention des risques,
 - des besoins en matière de stationnement,
 - de la desserte par les transports en commun,
 - de la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les OAP s'accompagnent d'un schéma d'aménagement qui précise les *caractéristiques d'organisation spatiale*.

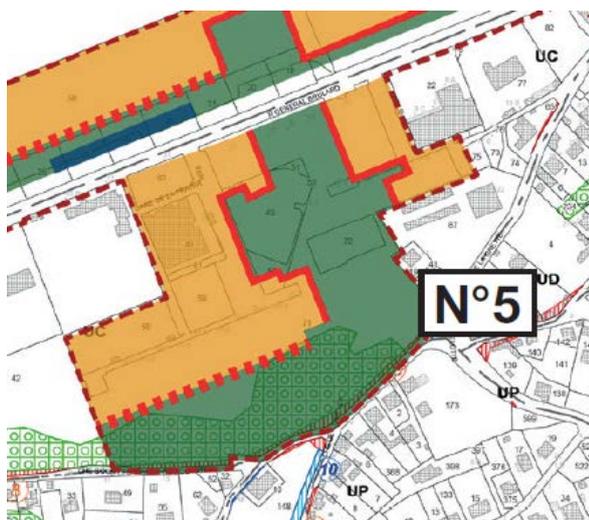
N°5 - Zone UC qui couvre le secteur Grette 408

La zone UC correspond à l'urbanisation réalisée notamment sous forme de plans d'ensemble parfois en rupture avec la trame urbaine.

Elle recouvre également des ensembles collectifs plus récents inscrits ou non dans une composition urbaine.

Le caractère de la zone UC et son règlement se justifiaient ici par les anciens 408 démolis dernièrement.

Il est proposé de supprimer la zone UC au profit d'une zone N sur les secteurs concernés par les travaux de preverdissement et d'instaurer une **Orientation d'Aménagement et Programmation de secteur d'aménagement sur les portions destinées à accueillir de l'habitat.**



Récapitulatif des évolutions de zonage proposées par secteurs :

N°	SECTEURS	PARTI-PRIS DU PROJET URBAIN	ZONE PLU ACTUEL	PROJET MEC PLU
1	POLYGONE DU GÉNIE	Préservation du bois présent sur le secteur pour contribuer au corridor écologique	UG	N (ou sous-secteur N)
2	POLYGONE GENDARMERIE	Création d'une zone paysagère	UG	N (ou sous-secteur N)
		Urbanisation concentrée à l'Ouest du secteur		OAP SA
3	AXE NORD-SUD	Préservation de la végétation présente sur le secteur pour contribuer au corridor écologique	2AU-H	N (ou sous-secteur N)
4	BRULARD	Préservation des arbres existants, création d'une zone paysagère, intégration du projet de préverdissement	2AU-H	N (ou sous-secteur N)
		Zone à urbaniser		OAP SA
5	GRETTTE	Projet de préverdissement et pied de colline planté	UC	N (ou sous-secteur N)
		Zone à urbaniser		OAP SA