

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du 28 juin 2021

Conseillers communautaires en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63

La séance est ouverte à 18h05 et levée à 22h15.

Etaient présents :

Audeux : Mme Françoise GALLIOU **Avanne-Aveney** : Mme Marie-Jeanne BERNABEU **Besançon** : Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (à partir du 4), M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY (à partir du 2), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Laurence MULOT, M. Maxime PIGNARD, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'au 62), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF **Beure** : M. Philippe CHANEY **Bonnay** : M. Gilles ORY **Boussières** : Mme Hélène ASTRIC **ANSART Busy** : M. Philippe SIMONIN **Byans-sur-Doubs** : M. Didier PAINEAU **Chalezeule** : M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Champagney** : M. Olivier LEGAIN **Champvans-les-Moulins** : M. Florent BAILLY **Chemaudin et Vaux** : M. Gilbert GAVIGNET **Chevroz** : M. Franck BERNARD **Châtillon-le-Duc** : M. Fabien PELLETIER suppléant de Mme Catherine BOTTERON **Cussey-sur-l'ognon** : M. Jean-François MENESTRIER **Dannemarie-sur-Crête** : Mme Martine LEOTARD **Deluz** : M. Fabrice TAILLARD **Devecey** : M. Michel JASSEY **Ecole-Valentin** : M. Yves GUYEN **Fontain** : Mme Martine DONEY **François** : M. Emile BOURGEOIS **Geneuille** : Mme Sandrine BOUTARD suppléante de M. Patrick OUDOT **Gennes** : M. Jean SIMONDON **Le Gratteris** : M. Cédric LINDECKER **Les Auxons** : M. Serge RUTKOWSKI **Mamirolle** : M. Daniel HUOT **Mazerolles-le-Salin** : M. Daniel PARIS (jusqu'au 62) **Miserey-Salines** : M. Marcel FELT **Montferrand-le-Château** : Mme Lucie BERNARD **Morre** : M. Jean-Michel CAYUELA **Nancray** : M. Vincent FIETIER **Noironte** : M. Claude MAIRE **Osselle-Routelle** : Mme Anne OLSZAK **Palise** : M. Daniel GAUTHEROT **Pelousey** : Mme Catherine BARTHELET **Pirey** : M. Patrick AYACHE **Pouilly-Français** : M. Yves MAURICE **Pouilly-les-Vignes** : M. Jean-Marc BOUSSET **Pugey** : M. Frank LAIDIE **Roche-lez-Beaupré** : M. Jacques KRIEGER **Roset-Fluans** : M. Jacques ADRIANSEN **Saint-Vit** : Mme Anne BIHR, M. Pascal ROUTHIER **Saône** : M. Benoît VUILLEMIN **Serre-les-Sapins** : M. Gabriel BAULIEU **Tallenay** : M. Ludovic BARBAROSSA **Thoraise** : M. Jean-Paul MICHAUD **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD **Velesmes-Essarts** : M. Jean-Marc JOUFFROY **Venise** : M. Jean-Claude CONTINI **Vieilley** : M. Franck RACLOT

Etaient présents en visioconférence :

Amagney : M. Thomas JAVAUX **Besançon** : Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Claudine CAULET, Mme Julie CHETTOUH, M. Cyril DEVESA, Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER, M. Damine HUGUET, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Yannick POUJET, Mme Juliette SORLIN **Chalèze** : M. René BLAISON **Chaucenne** : Mme Valérie DRUGE **Grandfontaine** : M. Henri BERMOND **Larnod** : M. Hugues TRUDET **Novillars** : M. Bernard LOUIS **Villars Saint-Georges** : M. Damien LEGAIN **Vorges-les-Pins** : Mme Maryse VIPREY

Etaient absents :

M. Jamel-Eddine LOUHKIAR, M. Thierry PETAMENT, Mme Claude VARET, Mme Agnès MARTIN **Braillans** : M. Alain BLESSEMAILLE **Champoux** : M. Romain VIENET **La Chevillotte** : M. Roger BOROWIK **La Vèze** : M. Jean-Pierre JANNIN **Marchaux-Chaudefontaine** : M. Patrick CORNE **Merey-Vieilley** : M. Philippe PERNOT **Montfaucon** : M. Pierre CONTOZ **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY **Thise** : M. Loïc ALLAIN **Torpes** : M. Denis JACQUIN

Secrétaire de séance : M. Laurent CROIZIER

Procurations de vote :

T. JAVAUX à L. CROIZIER, F. BRAUCHLI à N. SOURISSEAU, C. CAULET à M. ETEVENARD, A. CHASSAGNE à A. BENEDETTO, J. CHETTOUH à F. BAEHR, C. DEVESA à A. POULIN, L. GAGLIOLO à A. POULIN, S. GHARET à A. BENEDETTO, A. GHEZALI à S. WANLIN, V. HALLER à N. SOURISSEAU, D. HUGUET à JE. LAFARGE, JE. LOUHKIAR à L. MULOT, A. MARTIN à K. ROCHDI, C. MICHEL à N. BODIN, MT. MICHEL à F. BOUSSO, T. PETAMENT à L. FAGAUT (à partir du 4), Y. POUJET à N. BODIN, JH. ROUX à M. ZEHAF (à partir du 63), J. SORLIN à S. COUDRY, C. VARET à L. FAGAUT (à partir du 4), R. BLAISON à C. MAGNIN-FEYSOT, R. VIENET à V. MAILLARD, V. DRUGE à P. AYACHE, R. BOROWICK à B. VUILLEMIN, H. TRUDET à D. HUOT, JP. JANNIN à J. SIMONDON, P. CONTOZ à D. HUOT, P. CORNE à C. MAGNIN-FEYSOT, D. PARIS à E. BOURGEOIS (à partir du 63), P. PERNOT à F. PRESSE, N. DUSSAUCY à H. ASTRIC-ANSART, L. ALLAIN à F. TAILLARD, D. JACQUIN à F. LAIDIE, D. LEGAIN à J. ADRIANSEN, M. VIPREY à P. SIMONIN

Délibération n°2021/005740

Rapport n°51 - Commune de Pirey - Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU6 lors de la procédure de modification n°2 du PLU

Commune de Pirey - Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU6 lors de la procédure de modification n°2 du PLU

Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Vice-Président

Commission : Rayonnement, aménagement du territoire, prospective et coopérations

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire

Résumé :

Dans le cadre de sa compétence PLUi, Grand Besançon Métropole conduit les procédures de modifications des documents d'urbanisme en vigueur dans les communes du territoire.

Le présent rapport justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU6 du PLU de la commune de Pirey, conformément à l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme, à l'occasion de la procédure de modification n°2 du PLU.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-1 à L. 153-30, L. 153-36 à L. 153-44, R. 151-1 2°, R. 104-28 à R. 104-33, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pirey approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 mars 2013 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » ;

Considérant que « lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme » (extrait du Rapport de Présentation) ;

Considérant que la commune de Pirey dispose, dans son PLU, de 8 zones à urbanisation immédiate nommées « 1AU » dont les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans ces zones ;

Considérant que depuis l'approbation du PLU la zone 1AU3 du PLU est aujourd'hui aménagée, que la zone 1AU6 est en cours d'aménagement, que l'aménagement des zones 1AU1, 1AU2, 1AU4 et 1AU8 est à l'étude ;

Considérant que la commune de Pirey fait l'objet d'un phénomène de rétention foncière important qui bloque notamment le développement des zones à urbanisation immédiate classées 1AU5 et 1AU7 ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU6 est nécessaire pour que la commune de Pirey puisse atteindre ses objectifs de construction de logements à l'horizon 2035 (objectifs SCoT et PLH) ;

I. Dispositions actuelles du PLU

Commune du département du Doubs, Pirey fait partie du canton de Besançon-2 ; elle est limitrophe par le sud-est à la ville de Besançon. Elle accueille 2 093 habitants (INSEE 2018). D'une superficie de 670 hectares ; elle est positionnée à une altitude moyenne d'environ 330 mètres. D'un point de vue géographique, Pirey est également limitrophe avec les communes d'Ecole-Valentin à l'est, Miserey-Salines au nord et Pouilley-les-Vignes au sud et sur tout la limite occidentale.

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par le conseil municipal le 12 mars 2013. Ce PLU a été élaboré en prenant en compte les documents supra-communaux avec lesquels il devait être compatible, en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération bisontine puisque Pirey est l'une des 10 communes périphériques de l'agglomération. A ce titre, découlent des obligations en matière de production de logements, de respect de densité minimale.

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la commune a retenu un scénario de développement permettant la production, à l'horizon 2035, de 400 logements répartis en 260 logements privés, 95 logements locatifs publics, 25 logements privés à loyer modéré et/ou conventionnés et 20 logements de type PLS et/ou accession sociale.

Pour répondre à cet objectif, le besoin théorique en foncier est de 17,4 hectares, en appliquant une densité de 23 logements par hectare, conformément au SCoT en vigueur.

Le potentiel identifié dans le PLU est de 27,7 hectares, réparti comme suit :

- 1,1 hectare de « dents creuses » prises en compte (zones Ubd1 et Ubd2) ;
- 11,6 hectares en zone 1AU (zones 1AU1 à 1AU8) ;
- 15 hectares en zone 2AU (zones 2AU1 à 2AU9).

La commune de Pirey dispose donc de capacités foncières suffisantes pour atteindre l'objectif de production de 400 logements d'ici à 2035.

II. Analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées

Depuis l'approbation du PLU le 12 mars 2013, 122 logements ont été « commencés » pour 141 logements « autorisés » (données Sit@del 2012 → 2019), ce qui laisse un potentiel de 259 logements « à autoriser » d'ici à 2035.

A/ Les zones 1AU du PLU

La zone 1AU3 « A Champ Court » accueille le lotissement des Hirondelles, et est aujourd'hui quasi-achevée. Elle se compose de 3 bâtiments collectifs (soit 40 logements locatifs publics gérés par Néolia), 13 maisons en bande appelées « Vallon des Caborde », 2 maisons mitoyennes et 21 maisons individuelles ; 1 dernier lot, sous compromis, reste non bâti à l'heure actuelle. On y trouve, en outre, un cabinet médical et un cabinet d'avocats (non bâti pour l'instant), pour un total de 76 logements construits à ce jour.

Le permis d'aménager de la zone 1AU6, secteur « Aux Combes », prévoit la réalisation de 21 logements.

Les zones 1AU1 (potentiel de 13 logements) et 1AU2 (6 logements) sont limitrophes et forment un ensemble foncier non-bâti d'une surface totale de 1,3 hectare au milieu du tissu bâti. Leur aménagement a été confié à un aménageur et est actuellement à l'étude.

Les zones 1AU8 (11 logements) et 1AU4 (20 logements) ont elles aussi été confiées à un aménageur privé et doivent prochainement faire l'objet d'un permis d'aménager.

Les zones 1AU5 et 1AU7 font l'objet d'un phénomène de rétention foncière important, phénomène que l'on retrouve sur l'ensemble du territoire communal et qui est accentué par le fait qu'il n'y a pas eu de remembrement sur la commune de Pirey. Leur mise en œuvre opérationnelle dans le pas de temps du PLU est, de fait, fortement compromise.

La mise en œuvre opérationnelle des zones 1AU va donc permettre, à terme, la réalisation d'un maximum de 152 logements nouveaux sur le territoire communal.

B/ Les zones 2AU du PLU

Depuis l'approbation du PLU en 2013, seule la zone 2AU10 a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU, approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 24 mai 2018.

La modification n°1 du PLU a été engagée dans l'objectif de favoriser la densification de l'espace urbain, ce en vertu d'un cadre juridique favorable soutenant une urbanisation recentrée dans la ville, et de respecter l'engagement pris par le conseil municipal de Pirey dans sa délibération du 14 octobre 2014, dans laquelle il admettait la transformation de la zone 2AU10 en Ub, dès lors que les travaux de collecte des eaux pluviales en amont du bassin de Chailloz seraient réalisés.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, les zones 2AU1 et 2AU6 doivent aujourd'hui être mobilisées pour permettre la mise en œuvre du projet communal et la programmation de nouveaux logements afin d'atteindre l'objectif de production SCoT / PLH de 400 logements d'ici à 2035.

Les zones 2AU1 et 2AU6 feront l'objet d'une modification de droit commun après la présente délibération justifiant de leur ouverture à l'urbanisation.

III. Faisabilité opérationnelle des projets dans les zones 2AU1 et 2AU6

A/ La zone 2AU1 « A la croix de la Roche »

Dans le secteur du Coteau, plusieurs zones 2AU sont identifiées en complément des zones 1AU afin de créer deux nouvelles voies de liaisons inter-quartiers nécessaires aux circulations nord-sud en désenclavant notamment le secteur lieudit « A la Poutière ». C'est notamment le cas de la zone 2AU1 directement limitrophe de la zone 1AU8 qui entre actuellement dans sa phase opérationnelle.

Comme défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'aménagement de la zone 1AU8 doit prévoir une voie principale en organisant la circulation des véhicules et des autres usagers, piétons, cyclistes... en « site protégé » incluant la zone 2AU1 puis, à terme, atteindre l'objectif de créer une liaison entre le Chemin de Saint-Antoine (haut) et la Rue de Beauregard.

De plus, grâce à l'aménagement de la zone 1AU8, les réseaux d'eau potable et d'assainissement seront également situés à proximité immédiate des parcelles, permettant un raccordement.

B/ La zone 2AU6

La zone 2AU6 se situe au cœur du tissu urbanisé, en jonction des zones Ua et Ub sur sa limite sud/sud-ouest, et dans la continuité immédiate de la zone 1AU6 récemment urbanisée.

Ce secteur bénéficie d'un accès direct depuis la zone 1AU6, ce qui permet d'envisager facilement sa desserte future. Le nombre modéré de logements sur cette zone de 0,7 hectare se traduira par une hausse modérée du trafic automobile, compatible avec les voies existantes.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont également situés à proximité immédiate des parcelles, permettant un raccordement depuis la zone 1AU6.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté approuve le principe d'une ouverture à l'urbanisation des zones 2AU1 et 2AU6 pour permettre la réalisation de nouveaux logements, conformément aux objectifs du SCoT, du PLH et du PLU.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 120

Contre : 0

Abstention : 0

Ne prennent pas part au vote : 0

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président

