



Publié le : 24/12/2025

Conseil de Communauté

Séance du jeudi 11 décembre 2025

Membres du Conseil Communautaire en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, convoqué le 4 décembre 2025, s'est réuni Salle des conférences de la CCIT du Doubs 46 avenue Villarceau à Besançon, 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

La séance est ouverte à 18h et levée à 22h23

Etaient présents : Amagney : M. Thomas JAVAUX (à compter de la question n°2), Audeux : Mme Agnès BOURGEOIS, Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU, Besançon : Mme Elise AEBISCHER, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n°7), Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET (jusqu'à la question n°25 incluse), Mme Aline CHASSAGNE (à compter de la question n°2), Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n°6), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n°2), M. Laurent CROIZIER, M. Benoit CYPRIANI (à compter de la question n°5), M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n°12 incluse), Mme Lorine GAGLIOLO (à compter de la question n°7), M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n°7), M. Damien HUGUET (à compter de la question n°7), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n°2), Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°8 incluse), M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI (à compter de la question n°7), Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n°6 incluse), Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n°14 incluse), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n°7), M. Nathan SOURISSEAU, M. André TERZO (jusqu'à la question n°6 incluse), Mme Claude VARET (jusqu'à la question n°8 incluse), Mme Anne VIGNOT, Marie ZEHAF, Bonnay : M. Gilles ORY, Boussières : M. Eloy JARAMAGO (jusqu'à la question n°33 incluse), Busy : M. Philippe SIMONIN, Byans-Sur-Doubs : M. Didier PAINEAU, Chaleze : M. René BLAISON, Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT, Champagney : M. Olivier LEGAIN, Champvans-Les-Moulins : M. Florent BAILLY, Châtillon-Le-Duc : M. Martial DEVAUX, Chaucenne : M. Alain ROSET, Chemaudin et Vaux : M. Gilbert GAVINET, Chevroz : M. Franck BERNARD, Cussey-Sur-L'Ognon : Jean-François MENESTRIER (à compter de la question n°7), Dannemarie-Sur-Crête : Mme Martine LEOTARD, Deluz : M. Fabrice TAILLARD, Devecey : M. Gérard MONNIEN représenté par Mme Laetitia LARROCHE suppléante, Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN, Fontain : M. Claude GRESSET-BOURGEOIS, Franois : M. Emile BOURGEOIS, Geneuille : M. Patrick OUDOT, Gennes : M. Jean SIMONDON, Grandfontaine : M. Henri BERMOND, La Chevillotte : M. Roger BOROWIK, La Vèze : M. Jean-Pierre JANNIN, Larnod : M. Hugues TRUDET (à compter de la question n°6 et jusqu'à la question n°7 incluse), Les Auxons : M. Anthony NAPPEZ (à compter de la question n°2), Mamirolle : M. Daniel HUOT, Marchaux-Chaudefontaine : M. Patrick CORNE, Mazerolles-Le-Salin : M. Daniel PARIS, Miserey-Salines : M. Marcel FELT, Montfaucon : M. Pierre CONTOZ, Montferrand-Le-Château : Mme Lucie BERNARD (à compter de la question n°2), Morre : M. Jean-Michel CAYUELA, Nancray : M. Vincent FIETIER, Noironte : M. Philippe GUILLAUME, Novillars : M. Lionel PHILIPPE, Osselle-Routelle : Mme Anne OLSZAK représentée par M. Eric BADET suppléant, Palise : M. Daniel GAUTHEROT, Pelousey : Mme Catherine BARTHELET (à compter de la question n°7), Pirey : M. Patrick AYACHE (à compter de la question n°7), Pouilley-Français : M. Yves MAURICE, Pugey : M. Frank LAIDIE, Rancenay : Mme Nadine DUSSAUCY (à compter de la question n°7), Roche-Lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER, Roset-Fluans : M. Jacques ADRIANSEN, Saint-Vit : Mme Anne BIHR, Saône : M. Benoît VUILLEMIN (jusqu'à la question n°56 incluse), Serre-Les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU, Tallenay : M. Ludovic BARBAROSSA, Thise : M. Pascal DERIOT, Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD, Torpes : M. Denis JACQUIN, Velesmes-Essarts : M. Jean-Marc JOUFFROY, Venise : M. Jean-Claude CONTINI, Vieilley : M. Franck RACLOT, Vorges-Les-Pins : Mme Maryse VIPREY

Etaient absents : Besançon : M. Hasni ALEM, Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Karima ROCHDI, M. Gilles SPICHER, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, **Beure** : M. Philippe CHANEY, **Braillans** : M. Alain BLESSEMAILLE, **Champoux** : M. Romain VIENET, **Mamirolle** : M. Cédric LINDECKER, **Merey-Vieilley** : M. Philippe PERNOT, **Pouilley-Les-Vignes** : M. Jean-Marc BOUSSET, **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER, **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD, **Villars-Saint-Georges** : M. Damien LEGAIN,

Secrétaire de séance : M. Gabriel BAULIEU

Procurations de vote : Besançon : M. Hasni ALEM à M. Aurélien LAROPPE, M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°6 incluse), Mme Anne BENEDETTO à Mme Aline CHASSAGNE, M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER, Mme Fabienne BRAUCHLI à Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Claudine CAULET à Mme Françoise PRESSE (à compter de la question n°26), Mme Nadia GARNIER à M. François BOUSSO, Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME, M. Abdel GHEZALI à Mme Marie ZEHAF, M. Olivier GRIMAITRE à Mme Pascale BILLEREY, Mme Valérie HALLER à Mme Lorine GAGLIOLO, M. Damien HUGUET à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n°6 incluse), Mme Myriam LEMERCIER à M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n°9), Mme Carine MICHEL à M. Nicolas BODIN (à compter de la question n°7), Mme Juliette SORLIN à M. Sébastien COUDRY (jusqu'à la question n°6 incluse) , M. Gilles SPICHER à M. Yannick POUJET, M. André TERZO à Mme Frédérique BAEHR (à compter de la question n°7), Mme Sylvie WANLIN à M. Jean-Hugues ROUX, Mme Christine WERTHE à Mme Marie LAMBERT, **Braillans** : M. Alain BLESSEMAILLE à M. Jacques KRIEGER, **Champoux** : M. Romain VIENET à M. Patrick CORNE, **Mamirolle** : M. Cédric LINDECKER à M. Daniel HUOT, **Merey-Vieilley** : M. Philippe PERNOT à Mme Julie CHETTOUH, **Pelousey** : Mme Catherine BARTHELET à M. Gabriel BAULIEU (jusqu'à la question n° 6 incluse), **Pouilley-Les-Vignes** : M. Jean-Marc BOUSSET à M. Patrick AYACHE, **Rancenay** : Mme Nadine DUSSAUCY à M. Henri BERMOND (jusqu'à la question n°6 incluse), **Saint-Vit** : M. Pascal ROUTHIER à Mme Anne BIHR, **Vaire** : Mme Valérie MAILLARD à M. Fabrice TAILLARD, **Villars-Saint-Georges** : M. Damien LEGAIN à M. Jacques ADRIANSEN

Délibération n°2025/2025.00395

Rapport n°10 - Commune de Besançon - Modification n°13 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Approbation après enquête publique

**Commune de Besançon - Modification n°13 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) -
Approbation après enquête publique**

Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Vice-Président

	Date	Avis
Commission n°6	12/11/2025	Favorable
Bureau	27/11/2025	Favorable

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire

Résumé :

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

Le présent rapport propose à l'approbation du Conseil Communautaire, le projet de modification n°13 du PLU de la commune de Besançon en vigueur. La procédure porte sur le secteur Les Vaïtes.

Une fiche de synthèse présentant les éléments principaux du projet de modification est annexée au présent rapport.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 151-1 et suivants, L. 153-1 et L. 153-36 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Besançon, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2007 ;

Vu la compétence en matière de PLU de la Communauté Urbaine de Grand Besançon Métropole ;

Vu l'arrêté communautaire n° URB 25.08.A13 en date du 27 mai 2025 engageant la procédure de modification n°13 du PLU de Besançon ;

Vu le dossier de modification n°13 du PLU de Besançon ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ;

Vu la décision en date du 1^{er} Octobre 2025 par laquelle l'Autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre la modification n°13 du PLU de Besançon à une évaluation environnementale ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 22 mai 2025 relative à la décision de non réalisation d'Evaluation Environnementale,

Vu la décision N° E25000059 / 25 en date du 1^{er} juillet 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Besançon portant désignation d'un commissaire-enquêteur ;

Vu l'arrêté communautaire n°URB. 25.08.A24 en date du 28 juillet 2025 ouvrant l'enquête publique relative à la modification n°13 du PLU de Besançon ;

Vu l'enquête publique sur la modification n°13 du PLU de Besançon qui s'est déroulée 1^{er} septembre au 02 octobre 2025 inclus ;

Vu le procès-verbal de synthèse des observations du public remis par le commissaire enquêteur en date du 08 octobre 2025 ;

Vu le mémoire en réponse de Grand Besançon Métropole en date du 22 octobre 2025 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 29 octobre 2025 ;

I. Objet de la modification n°13 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Besançon

Cette procédure de modification n°13 du PLU de Besançon porte sur le Secteur des Vaïtes avec pour objet la transformation de la zone 1 AU-Vaïtes en zone 1 AU0 et la création d'une OAP de secteur d'aménagement ainsi que le déclassement d'une partie de la zone 2AUH au profit d'une nouvelle zone A et d'une nouvelle zone N.

II. Déroulement de la procédure de modification n°13 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Besançon

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la procédure de modification n°13 du PLU de Besançon s'est déroulée comme suit :

- La Commune de Besançon a sollicité Grand Besançon Métropole pour une demande d'engagement d'une procédure de modification de son PLU qui a obtenu un avis favorable du Comité de Suivi PLUi. Par un arrêté n° URB 25.08.A13 en date du 27 mai 2025, la Présidente de Grand Besançon Métropole a engagé cette modification ;
- Conformément aux dispositions des articles L. 153-40, L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, un dossier explicitant la procédure et son contenu a été envoyé pour consultation des personnes publiques associées en date du 24 juin 2025 ;
- Par décision n° 2024ACBFC46 en date du 1^{er} Octobre 2024, l'Autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet de modification n°13 du PLU de Besançon à une évaluation environnementale ;
- Par délibération en date du 22 mai 2025, le Conseil Communautaire de GBM a délibéré sur l'absence de nécessité de réaliser une Evaluation Environnementale (article R.104-33 Code de l'urbanisme) ;
- Madame la Présidente du Tribunal administratif a, par décision N° E25000059 / 25 en date du 1^{er} juillet 2025 , désigné Monsieur Jean Luc MILLET en qualité de commissaire enquêteur ;
- Par arrêté n°URB. 25.08.A24 en date du 28 juillet 2025, l'enquête publique relative à la modification n°13 du PLU de Besançon a été ouverte par la Présidente de Grand Besançon Métropole ;
- La publicité de l'enquête a été assurée par voie de presse (Est Républicain, Terre de Chez Nous), par un affichage en Mairie de Besançon et au siège de Grand Besançon Métropole, ainsi que par voie dématérialisée à l'adresse suivante : <https://www.registredematerialise.fr/6491> ;
- L'enquête publique relative à la procédure de modification n°13 du PLU de Besançon s'est déroulée du 1^{er} septembre 2025 au 2 octobre 2025 inclus ;
- Le commissaire enquêteur a transmis son procès-verbal le 8 octobre 2025 et Grand Besançon Métropole a adressé son mémoire en réponse le 22 octobre 2025 ;
- Dans son rapport et ses conclusions en date du 29 octobre 2025, le commissaire enquêteur a formulé un avis favorable sans réserve, ni recommandation, au projet de modification n°13 du PLU de Besançon.

III. Suites de la procédure de modification n°13 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Besançon

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 13 du PLU de la commune de Besançon est éventuellement modifié, en application de l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme, pour tenir compte :

- Des avis qui ont été joints au dossier ;
- Des observations du public ;
- Du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

1- Avis des personnes publiques associées et personnes consultées recueillis sur le projet de modification n°13 du PLU :

- **La DDT** formule un avis favorable en date du 22 aout 2025 sur le projet de modification considéré cohérent avec les orientations du PADD et du SCOT et respectueux des principes du PLH. Une observation sur la forme du document est également formulée.
- **Le SCOT** formule un avis favorable en date du 31 juillet 2025.
- **La Chambre de Métiers et de l'Artisanat** formule un avis favorable en date du 10 septembre 2025 et n'émet aucune observation.

- **La Chambre du commerce et de l'Industrie Saône-Doubs** formule un avis favorable le 07 juillet 2025
- **Le Département du Doubs** formule un avis favorable en date du 20 aout 2025 demandant de prendre en compte l'observation suivante : « l'existence de deux milieux humides en zone naturelle, de l'autre côté de la rue François Rein pourrait également être indiquée sur le schéma d'aménagement. »
En réponse, les milieux humides mentionnés seront reportés précisément dans le schéma d'OAP.
- **La Chambre d'Agriculture** émet un avis favorable avec réserves en date du 6 octobre 2025 (avis reçu après la clôture de l'enquête publique) en insistant sur la nécessité d'encadrer strictement les usages futurs de la zone A et de la ZAP (Zone Agricole Protégée) afin d'éviter toute dérive vers des activités non agricoles, et de garantir la place de l'agriculture dans le projet en articulation avec l'urbanisation programmée.

En réponse, il est précisé :

- La modification n°13 du PLU de Besançon prévoit le déclassement d'une partie de la zone 2AUH en zone A (agricole). La zone A du PLU correspond aux secteurs à protéger en fonction de la richesse des terres et des activités agricoles qui s'y exercent. Elle permet de maintenir la cohérence de l'espace agricole et de confirmer la vocation des espaces dédiés aux formes d'agriculture spécialisées. Le règlement de la zone A encadre ainsi strictement les usages futurs de manière à respecter et préserver le caractère de la zone.
- La ZAP, instaurée récemment sur le secteur des Vaïtes (arrêté préfectoral du 18 septembre 2025), relève d'une procédure de la compétence de l'Etat qui a été soumise à concertation et à enquête publique. Elle ne ressort pas, en conséquence, du champ de la modification n°13 du PLU de Besançon.

Toutefois, la ZAP est une servitude d'utilité publique prévue par l'article L.112-2 du code rural et de la pêche maritime qui permet de sanctuariser la vocation agricole de certains espaces d'une commune et de les soustraire aux aléas des fluctuations du droit du sols et du risque d'urbanisation. Ainsi, les terrains classés en ZAP sont protégés et restent avant tout dédiés à l'activité agricole. Cette garantie est assurée notamment par l'obligation de solliciter l'avis de la chambre d'agriculture et de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA) pour tout changement d'affectation du sol.

En conséquence, les constructions, installations ou changements d'usage du sol sollicités dans le périmètre de la ZAP ne pourront pas compromettre l'activité ou la vocation agricole des terrains et ne pourront être autorisés que s'ils ont pour effet de maintenir, promouvoir ou accompagner l'usage agricole de la zone.

Enfin, le porteur de projet détient la maîtrise foncière sur l'ensemble du périmètre de la ZAP ce qui réduit le risque d'altération de l'usage agricole de la zone par ailleurs acté dans le plan guide de la ZAC des Vaïtes et voté en conseil municipal du 18 septembre 2025 qui destine les terrains au sein de la ZAP à une production agricole.

- **Territoire 25**, aménageur, émet des remarques en date du 4 aout 2025 et suggère :
 1. De nuancer la répartition typologique et les surfaces minimales par typologie imposées
 2. De nuancer les exigences de dispositifs d'accueil de l'avifaune sur les constructions neuves.
 3. De définir un intérêt (architectural, patrimonial ou écologique) pour les murs, et maisons existantes qu'il conviendra d'intégrer ou de valoriser dans le cadre de l'aménagement.
 4. De modifier la hauteur maximale des bâtiments sur l'îlot Oudot

Seule la proposition 1 formulée sera prise en compte dans la procédure de modification n°13. L'OAP est modifiée en conséquence :

Dans le paragraphe « Typologie des logements souhaitée » : pour permettre de la souplesse sur le temps long du projet, la formulation « devra respecter » est remplacée par « devra se rapprocher »

Page 23 : « Chaque programme que ce soit pour la programmation LLS ou libre, devra **se rapprocher** de la répartition typologique suivante... »

Page 24 : « Chaque programme immobilier, devra **se rapprocher** des surfaces minimales indicatives suivantes... »

2- Observations du public

24 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur durant les permanences et obtenir les précisions qu'elles souhaitaient, en mairie de Besançon.

7 contributions écrites ont été portées sur le registre déposé en mairie de Besançon.

135 contributions ont été transmises sur le registre dématérialisé

Les observations du public portent principalement sur les thématiques :

- de demande de classement partiel ou total de la zone en N ou A, de préservation des jardins, de la biodiversité, des zones humides, de l'ilôt de fraîcheur, de l'espace naturel ouvert à tous, de la qualité et du cadre de vie actuels ,
- de l'intérêt du projet (remise en cause du besoin en logements, de la nécessité de construire une nouvelle école), de son financement,
- sur l'absence d'évaluation environnementale, l'artificialisation des sols, le risque de ruissellement, de glissement de terrain, l'impact des travaux sur le sol,
- la remise en cause du débat démocratique, le non-respect des préconisations du GEEC (Groupe d'Expert en Environnement et en Climat) ,
- les orientations d'aménagement et de programmation non protectrices, les constructions envisagées, la voirie et le stationnement, le manque de logements sociaux.

En réponse, il est rappelé que le projet répond à la satisfaction d'un besoin en matière de production de logement sur la ville centre, tout en veillant à la préservation des qualités naturelles, environnementales et agronomiques du site. La recherche d'une compacité permet de préserver au maximum les sols et le paysage naturel existant.

La modification du PLU, à travers les OAP, traduit ces objectifs. Ainsi sont identifiés au sein des OAP de vastes espaces de nature urbaine, qui contribueront à maintenir un îlot de fraîcheur, à préserver les zones humides et la biodiversité qui s'y développe. Ces espaces accueilleront différentes fonctions : nature préservée, espaces de jardinage (avec le maintien sur site des jardiniers actuels) ; espace de détente et loisirs, activité agricole.

Les études environnementales relatives au projet ont été menées et seront mises à la disposition du public dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC modifié.

Le projet prévoit la protection des zones humides et la gestion des eaux pluviales avec notamment :

- des espaces perméables de stockage et d'infiltration au plus près des constructions,
- des baïssières, espaces tampons entre les lots privés et les espaces publics,
- une reprise de la noue permettant le stockage des eaux de pluie,
- des bandes de stationnements et cheminements perméables et infiltrants.

Enfin, il est rappelé que le PLU est un document de planification urbaine qui a pour objet de fixer les règles générales d'utilisation du sol. Il n'a pas vocation à détailler un projet spécifique.

Les observations formulées par le public ne donnent pas lieu à modifier le dossier de modification n°13.

3- Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 29 octobre 2025. Il a rendu un avis favorable, sans réserve, ni recommandation au motif de la régularité de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique, de la qualité du dossier, de l'adéquation du projet avec les schémas et documents de rang supérieur, du mémoire en réponse du maître d'ouvrage qui vaut engagement.

Le Commissaire Enquêteur estime que les effets positifs de ce projet, qui répond aux besoins de logement de la population de Besançon, tout en préservant davantage d'espaces naturels, l'emportent sur les effets négatifs que peuvent constituer l'artificialisation d'une partie du secteur et la densification de la population dans le quartier des Vautes.

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le conseil communautaire approuve par délibération, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ;

Considérant que les modifications prises en compte à l'issue de l'enquête ne remettent pas en cause le projet de modification n°13 du PLU de Besançon ;

Considérant que la modification n°13 du PLU de Besançon telle que présentée en annexe dans la notice explicative modifiée au conseil communautaire est prête à être approuvée, conformément aux dispositions de l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté approuve la modification n°13 du PLU de la commune de Besançon.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 116

Contre : 0

Abstention* : 0

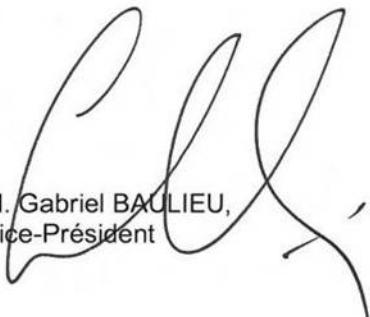
Conseiller intéressé : 0

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

Le Secrétaire de séance,

M. Gabriel BAULIEU,
Vice-Président



Pour extrait conforme,
La Présidente,

Anne VIGNOT
Maire de Besançon





Ville de
Besançon

Direction Urbanisme Planification

MODIFICATION N° 13 Plan Local d'Urbanisme

NOTICE EXPLICATIVE
Décembre 2025

Grand Besançon Métropole
Département Urbanisme
4, Rue Gabriel Plançon
25043 BESANCON

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Ville de Besançon a été approuvé en Conseil Municipal le 5 juillet 2007 et s'est substitué au Plan d'Occupation des Sols.

Sa dernière modification (n°12) a été approuvée par le Conseil Communautaire le 19 décembre 2024. Il a également fait l'objet d'une révision n°1 approuvée le 06 mai 2011.

L'évolution du projet d'aménagement des Vaïtes et le projet de création de Zones Agricoles Protégées (ZAP) sur le territoire de GBM rendent nécessaire l'adaptation des dispositions actuellement en vigueur au PLU de Besançon.

Les adaptations envisagées dans le cadre de la modification n°13 consistent et se limitent plus précisément à :

- **Dossier 1** : une évolution du zonage au profit de la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de Secteur d'Aménagement en lieu et place du secteur actuel identifié au règlement graphique « 1AU Vaïtes »,
- **Dossier 2** : une évolution de la zone 2AUH située à l'est du chemin du Vernois au profit d'une nouvelle zone agricole « A »,
- **Dossier 3** : une évolution d'une partie de la zone 2AUH du secteur des Vaïtes, située à l'ouest du chemin du Vernois, au profit d'une nouvelle zone naturelle « N ».
- **Dossier n°4** : Adaptation du périmètre de Droit de préemption urbain liée à l'évolution de zonage 2AUH.

Ces points entrent bien dans le champ d'application de la procédure de modification définie par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

La création des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement ne vaut pas création de ZAC.

La ZAC des Vaïtes a été créée en 2011 et son dossier de réalisation a été approuvé le 21 janvier 2013.

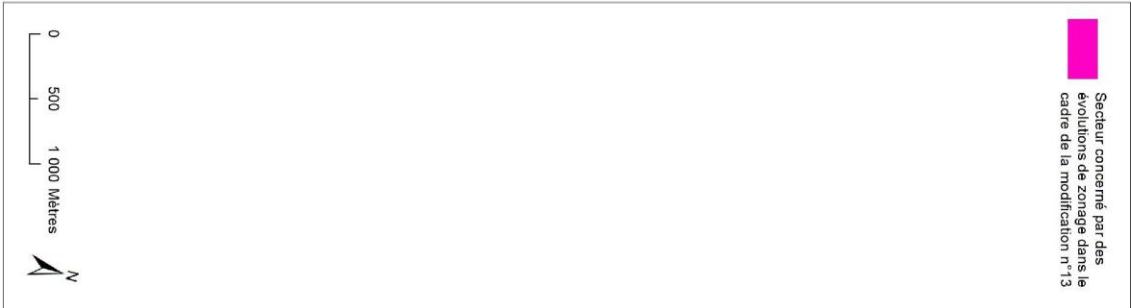
La modification n°13 du PLU participe à la transcription réglementaire de l'état le plus récent de la redéfinition de la limite de l'urbanisation et de la programmation de cette opération d'aménagement d'initiative publique, dont la Ville de Besançon est la concédante et la Société Publique Locale (SPL) TERRITOIRE 25, la concessionnaire depuis 2014.

Les dispositions retenues dans la présente modification sont par ailleurs compatibles

avec les orientations du SCOT, du PLH et du PDU. Les modifications s'inscrivent également dans les orientations définies au PADD qui restent inchangées.

Localisation du secteur concerné par la procédure de modification n°13

Situation du secteur concerné par des évolutions de zonage dans le cadre du projet de modification n°13 à l'échelle du territoire



Respect des orientations du PADD du PLU de Besançon

Les orientations du PADD du PLU de Besançon approuvées dans le cadre de l'approbation du PLU en juillet 2007 et révisé en 2011 à l'issue de la révision n°1 du document d'urbanisme, s'appliquent pleinement aux ambitions de la modification n°13.

- L'urbanisation du secteur des Vaîtes traduit plusieurs options fortes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Elle s'inscrit dans une logique :

- de développer et conforter l'Est bisontin (par rapport au développement de l'Ouest), avec l'objectif d'un rééquilibrage de l'armature urbaine,
- de réorganiser les déplacements depuis l'entrée Est vers le centre-ville en favorisant le développement et l'usage des transports en communs (notamment autour du Tramway) et en améliorant les liaisons inter-quartiers ;
- de faciliter les mobilités de proximité par un maillage renforcé des déplacements modes doux (piétons-vélos) et de maîtriser la place de la voiture et la gestion du stationnement dans l'aménagement des espaces publics créés,
- de promouvoir la qualité environnementale et architecturale des nouveaux aménagements, par une greffe adaptée de ce quartier au tissu urbain existant,
- de développer une offre plurielle, adaptée et attractive pour répondre aux besoins multiples en matière d'habitat,
- d'offrir un bon niveau d'équipements publics -y compris des espaces verts généreux- et de créer un cœur de quartier autour d'une centralité urbaine,
- de maîtriser l'extension urbaine.

En matière de politique urbaine, les choix développés dans le cadre du projet d'aménagement des Vaîtes qu'accompagne la présente modification n°13 prennent en considération, voire renforcent les points suivants :

- développer une offre d'habitat diversifiée dans l'objectif de répondre au besoin impérieux d'une production raisonnée de logements,
- développer la qualité environnementale dans la construction et l'efficacité énergétique,
- préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages ; préserver la qualité de la ressource en eau
- Le déclassement d'une portion de zone 2AUH, en accompagnement du classement en Zone Agricole Protégée (ZAP) d'un tènement foncier situé au sud des Vaîtes à l'Est du chemin du Vernois permet quant à lui de répondre à l'objectif du PADD de « préserver l'activité agricole ».
- De même le déclassement d'une autre portion de la zone 2AUH en zone Naturelle « N », à l'ouest du chemin du Vernois, répond à l'objectif du PADD « Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages ».

Les dispositions retenues dans le projet de modification n°13 s'inscrivent dans la transcription des orientations du PADD du PLU de Besançon.

Respect des orientations du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale Besançon Cœur Franche Comté, approuvé par le Comité syndical lors de la séance du 14 décembre 2011 est en cours de révision.

Les objectifs du projet de modification n°13 sont compatibles avec les orientations générales du Document d'Orientations Générales (DOG) du Scot, Ce document définit les orientations générales à portée règlementaire 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, la modification n°13 du PLU 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 : réduction du potentiel urbanisable 2AUH au profit de nouvelles zones A (7800 m²) et N (6 ha) ; préservation d'espaces de nature urbaine au sein de la nouvelle zone 1AUo (4,5 ha).

Les évolutions de zonage du PLU envisagées sur le site des Vaites, en accompagnant la mutation du lieu au profit d'une nouvelle offre de logements au sein d'un tissu urbain constitué, vont dans le sens d'une rationalisation du foncier.

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

- Concernant les objectifs 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 », les dispositions seront apportées à travers les OAP de secteur d'aménagement relatives au projet des Vaites.

Les dispositions retenues dans le projet de modification n°13 sont compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération bisontine.

Elles anticipent également les orientations et objectifs du futur SCOT Besançon Cœur Franche-Comté.

Respect des orientations du PLH

Le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029, a été adopté le 14 décembre 2023 par le Conseil de Communauté.

En complément du Scot et des différentes politiques du Grand Besançon, le diagnostic du PLH a mis en avant un ensemble de points saillants retrançerts autour des orientations suivantes :

- 1) Recréer des parcours résidentiels complets,
- 2) Réinvestir le parc existant,
- 3) Intégrer l'habitat dans son environnement et renforcer l'articulation entre les projets de territoire et les outils,
- 4) Renforcer la capacité d'ingénierie de Grand Besançon Métropole.

Les objectifs de production de logements du PLH de GBM 2024 – 2029 fixent comme scénario médian un objectif annuel moyen de production de logements basé sur un rythme d'environ 900 logements, dont 460 à l'échelle de Besançon.

Parmi les différentes opérations initiées et/ou soutenues par la Ville de Besançon, l'éco-quartier des Vaîtes constitue un élément central de la programmation de logements à l'horizon 2030, notamment par sa capacité à répondre une partie importante du besoin en logements.

L'opération des Vaîtes se veut une opération maîtrisée et cadencée dans le temps en capacité de produire du logement à court terme avec :

- Une programmation raisonnée et structurée de logements (collectifs, intermédiaires et individuels) à construire chaque année à l'horizon 2030. Cette programmation annuelle couvre 15 % de l'objectif de production annuelle à cet horizon (2030).
- Une programmation qui compte 30% de logements sociaux et 15% de logements abordables, soit 45% de logements destinés à des ménages sous plafonds de revenus. Cette opération permet, avec des prix encadrés, de répondre à l'objectif quantitatif et qualitatif de la production de logements. Compte tenu des objectifs évoqués par le PLH (140 logements sociaux : locatif + accession sociale / an), le volume de logement social du projet des Vaîtes représente près de 30% du volume global objectivé par le PLH pour 6 ans pour le secteur de Besançon.

Les dispositions retenues dans le projet de modification n°13 sont compatibles avec les orientations du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération bisontine.

Respect des orientations du PDU

Le Plan des Déplacements Urbains (PDU) est un document de cadrage obligatoire au même titre que le SCoT et le PLU, et s'insère précisément entre ces deux documents. Il doit être compatible avec le SCoT. Les PLU des communes de l'agglomération doivent lui être compatibles.

L'enjeu principal du PDU de l'agglomération est de définir la place de chaque mode de transport et leurs articulations sur le territoire du Grand Besançon :

- Réduire la place de la voiture particulière au sein de l'espace public. Lui réservier une fonctionnalité de fluidité sur des itinéraires définis.
- Articuler l'ensemble des offres de transports collectifs et les rendre plus performants.
- Asseoir la place du piéton sur le territoire.
- Valoriser la marche à pied par la reconquête des espaces publics.
- Développer et sécuriser les déplacements cyclables.
- Accompagner et promouvoir les nouvelles mobilités (covoiturage, autopartage, vélopartage...)
- Réduire les nuisances du transport de marchandises. Viser un approvisionnement efficace de l'agglomération.

Le projet des Vaïtes favorise la place de chaque mode de transport par :

- une localisation qui permettra aux futurs habitants de bénéficier des aménités de la ville et particulièrement des transports en commun. Le tramway dessert déjà le quartier avec les arrêts Vaïtes et Schweitzer.

L'aménagement d'une ligne de tramway a cherché à desservir les principaux générateurs de déplacement existants et à venir, par anticipation, dont le quartier des Vaïtes.

- L'encouragement au report modal en privilégiant les déplacements actifs. L'objectif est de mailler les différentes polarités, notamment les arrêts de tramway avec des parcours sécurisés, accessibles et agréables pour les piétons et les vélos.
- Une valorisation des sentes et venelles piétonnes existantes, complétées par une trame complémentaire pour combler les besoins des nouveaux habitants et favoriser les déplacements piétons
- Des solutions de véhicules partagés pourront être développées à l'échelle des îlots.

Les dispositions retenues dans le projet de modification n°13 sont compatibles avec les enjeux du Plan de déplacements Urbains de l'agglomération bisontine.

EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES au PLU de BESANCON

Les changements apportés aux documents du PLU sont abordés successivement dans 4 dossiers :

Dossier n°1 – Secteur des Vaites –Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de Secteur d'Aménagement sur la Zone 1AU Vaites

Dossier n°2 – Secteur des Vaites – Evolution d'une zone 2AUH au profit d'une nouvelle Zone A

Dossier n°3 – Secteur des Vaites – Evolution d'une zone 2AUH au profit d'une nouvelle Zone N

Dossier n°4 - Adaptation du périmètre de Droit de préemption urbain liée à l'évolution de zonage 2AUh

Dossier n°1

Secteur les Vaïtes – Mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de Secteur d'Aménagement sur la zone 1AU Vaïtes

Contexte du site des Vaïtes

Le quartier des Vaïtes est situé au nord-est de la ville de Besançon, au Sud du quartier de Palente, entre la rue de Belfort et la colline des Bicquey.

L'encadrement séquencé et structuré de l'urbanisation du secteur des Vaïtes constitue l'une des priorités de la ville de Besançon.

En effet, ce secteur revêt une importance stratégique primordiale :

- par l'importance de sa superficie (une quarantaine d'hectares)
- par sa position dans la ville : cette zone peut non seulement constituer l'entrée de ville mais aussi assurer la liaison inter-quartiers de l'est bisontin.
- par l'opportunité d'y reconstruire de la ville sur la ville au sein d'un espace libre, peu structuré et manquant de lisibilité et en lien direct avec un secteur déjà urbanisé et déjà desservi par les infrastructures et les transports en commun en particulier le Tramway (mis en service en 2014),
- pour répondre au besoin impérieux d'une production raisonnée de logements,
- par l'opportunité d'y créer un modèle de quartier de transition entre quartiers urbanisés et territoires naturels où le cadre de vie sera privilégié et où la mémoire de l'usage des lieux notamment le maraîchage et les jardins partagés sera conservée et la nature ordinaire préservée

Historique et évolution du zonage du site des Vaïtes

Soucieuse de la cohérence de l'aménagement de son territoire et en vue d'assurer un rééquilibrage de la ville Est/Ouest, la ville de Besançon a intégré de longue date, dans ses documents de planification successifs, un zonage adapté.

Le classement en zone 2AU du périmètre opérationnel des Vaïtes par le PLU de 2007 a été validé le 5 décembre 2018 par le Conseil d'Etat à l'occasion d'un recours dirigé contre la déclaration d'utilité publique (DUP), support des acquisitions foncières.

L'évolution réglementaire du PLU a ensuite suivi la progression des études de projet urbain et de programmation

C'est la modification n°7 du PLU approuvée au Conseil Municipal du 7 novembre 2016 qui instaure le zonage actuel 1AU Vaïtes pour ouvrir l'urbanisation d'une partie du site.

Objet et justifications nécessaires à la modification n°13

⇒ Le projet d'aménagement des Vaites revisité

Les premiers travaux d'aménagements de la ZAC des Vaites ont débuté en 2017 dans le respect du parti d'aménagement défini aux OAP actuelles.

En 2019 du fait d'un contentieux remettant en cause l'arrêté préfectoral de dérogation au dérangement et déplacement de certaines espèces protégées, les travaux ont été suspendus.

Aussi, en 2021, parallèlement à l'évolution du contentieux en cours, la Municipalité a souhaité repenser le projet et engager une démarche scientifique et participative pour solliciter l'avis d'experts et de citoyens.

Le Conseil Municipal a alors approuvé le 30 septembre 2021 les nouvelles orientations d'un projet revisité renforçant la dimension paysagère et écologique à retenir sur le même périmètre, et fixant la programmation à retenir sur le site à environ 600 logements.

L'ambition politique est de redéfinir un aménagement qui respecte au mieux les caractéristiques et les valeurs du site, et qui évite donc l'atteinte aux milieux les plus sensibles.

Le projet revisité est ainsi basé sur un aménagement fondé sur la trame et le maillage des éléments fondamentaux suivants :

- Continuités écologiques,
- Réseau hydraulique,
- Patrimoine paysager,
- Jardins et trame brune.

Les zones creuses de ce maillage déterminent par défaut les emprises aménageables et ainsi l'implantation des futures constructions.

⇒ Sa traduction dans le PLU

Aussi la ville de Besançon souhaite traduire cet aménagement en utilisant l'outil pertinent des OAP de secteur d'aménagement qui comprennent :

- Un secteur urbanisable
 - un secteur de mixité fonctionnelle à dominante habitat qui comprend des parcelles non bâties et urbanisables et des parcelles comprenant de l'habitat existant.
 - un tènement réservé à des équipements publics (école et salle de quartier)
 - des voies de desserte
- Un secteur à vocation agricole,
- Des secteurs de nature urbaine (dans la continuité de la zone NL attenante) qui accueilleront :
 - des zones à préserver : boisements, mares,
 - des espaces naturels, support de lieux de rencontre et de loisir,
 - des espaces de jardins, de vergers, afin de valoriser les sols historiquement exploités.

Des emprises boisées et des arbres seront également préservés en cœur d'ilot afin de garantir des milieux ouverts offrant des habitats propices à une faune caractéristique des milieux péri-urbains.

⇒ **Mise en place d'OAP de secteur d'aménagement en lieu et place de la zone 1AU Vaites**

L'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme laisse en effet la possibilité de concevoir en zone U ou AU des OAP de secteur d'aménagement pouvant à elles seules définir les orientations applicables à un secteur à l'exclusion de tout ou partie des dispositions d'un règlement. Les conditions d'aménagement sont alors uniquement définies par l'OAP de secteur d'aménagement dont les dispositions doivent être respectées par les constructions dans un strict rapport de compatibilité.

Elles portent au minimum sur des objectifs, exprimés sous forme d'orientations traitant de :

- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Mixité fonctionnelle et sociale
- Qualité environnementale et prévention des risques
- Besoins en matière de stationnement
- Desserte par les transports en commun
- Desserte des terrains par les voies et réseaux

Elles comportent un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Elles ne valent pas ZAC et ne se substituent pas à la ZAC créée en 2011 dont elles contribuent à l'inverse à la mise en œuvre.

C'est ainsi qu'il est proposé d'intégrer la portion de terrain correspondant à l'actuel zonage « 1AU Vaites » au sein d'un nouveau zonage « 1AUo » concerné par un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Secteur d'Aménagement.

Il s'agit d'un outil souple, adapté à la temporalité d'un projet urbain ambitieux et capable d'intégrer les modifications auxquelles peut être soumis ce dernier tout en garantissant les objectifs attendus par la Collectivité concédante sur la zone.

A défaut d'un règlement spécifique, seules s'appliqueront au sein de ce secteur « 1AUo » les dispositions générales du PLU auxquelles s'ajouteront les orientations telles que définies dans les OAP de Secteur d'Aménagement proposées ci-après.

Les OAP de secteur d'aménagement des Vaites s'organiseront en 3 parties :

- Les éléments de contexte, enjeux et objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site,
- Les principes d'aménagement de l'OAP SA du site,
- Le schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Le processus retenu privilégie un « urbanisme de projet » grâce à un processus de travail dynamique et itératif réunissant les futurs porteurs de projet, l'aménageur et la Collectivité concédante. Les OAP de secteur d'aménagement fixent ici le cadre général. Elles seront précisées dans un Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUME) de portée contractuelle

opposables aux acquéreurs de charges foncières auprès de l'aménageur, la SPL TERRITOIRE 25.

Les prescriptions du CPAUPE seront déclinées au lot dans une fiche de lot.

Les OAP de secteur d'aménagement sont ainsi un outil mieux adapté pour répondre à la stratégie de projet qui consiste à éviter toute intervention sur les secteurs les plus sensibles en termes de biodiversité et à valoriser les trames intra-urbaines et naturelles du site des Vaites dans le cadre des programmes immobiliers autorisés.

Les OAP de secteur d'aménagement s'avèrent par ailleurs adaptées compte tenu de la maîtrise publique quasi globale du projet, tant sur le plan foncier que dans la mise en œuvre.

Dans ce secteur de développement urbain, encadré par une concession d'aménagement, le foncier est en effet, quasi intégralement maîtrisé. Il est actuellement détenu majoritairement par la SPL TERRITOIRE 25, mais également au travers d'un portage intermédiaire assuré par l'établissement public foncier et par la Ville de Besançon.

La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation de Secteur d'Aménagement requiert les adaptations du document suivantes :

- A/ L'adaptation du règlement graphique du règlement - planches graphiques réglementaires au 2000^e F8, F9, G8, et G9 au dossier 3.2.1 « Règlement Pièces graphiques »,
- B/ La suppression des OAP sectorielles du quartier des Vaites (Chapitre I – point 8) et l'intégration d'une nouvelle OAP de secteur d'aménagement et de programmation au chapitre II titre C - au Dossier 5 « Orientations d'Aménagement » du PLU,

A. Adaptation du document graphique du règlement - planches règlementaires au 2000^e correspondantes (Dossier 3.2.1 du PLU) :

NB :

A l'occasion de la présente procédure, il est apparu que les planches graphiques règlementaires au 2000e étaient erronées en ce qui concerne le périmètre des OAP sectorielles des Vaites.

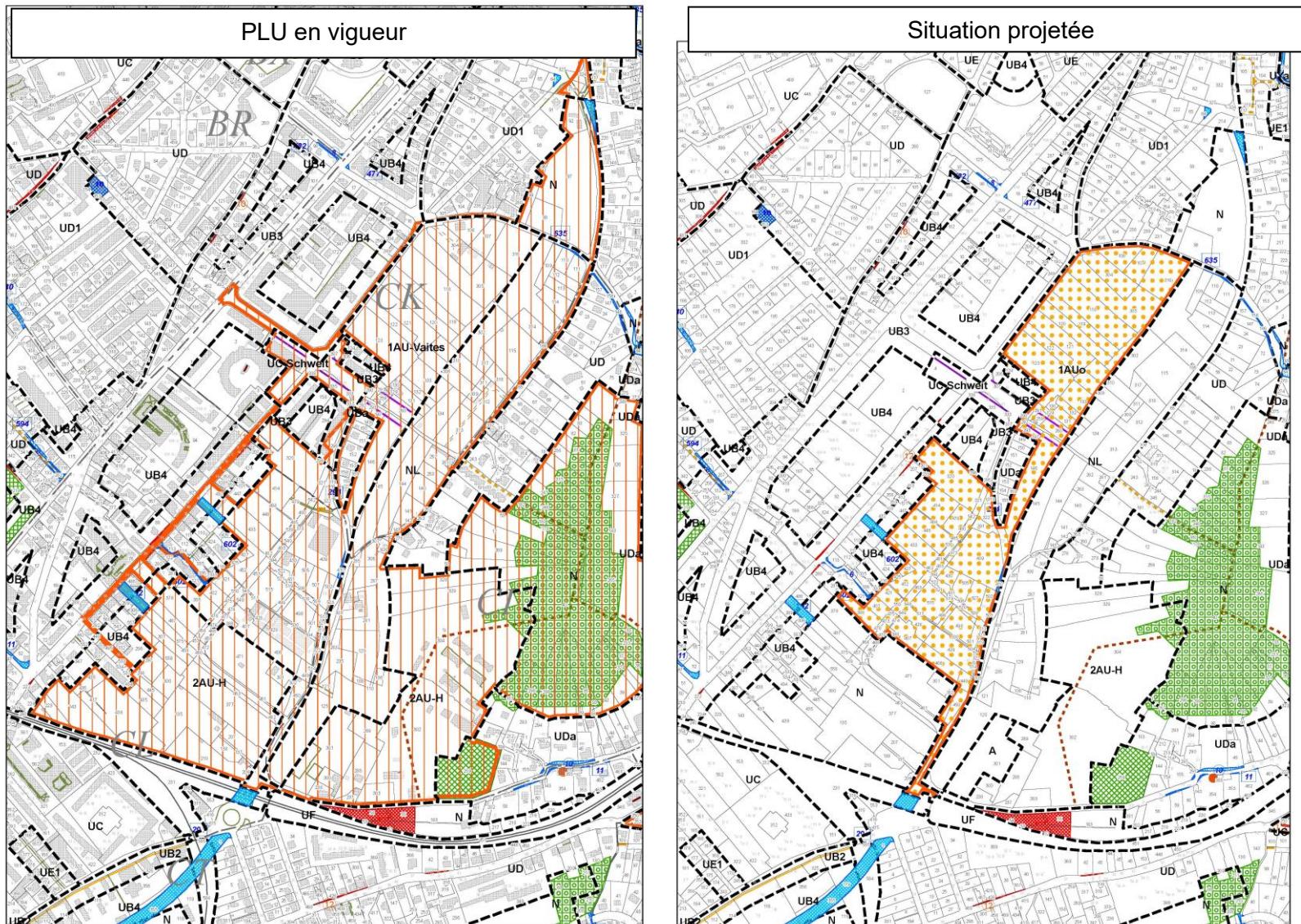
Une erreur matérielle s'est glissée à l'occasion de la modification n°11 approuvée au Conseil Communautaire du 23 juin 2022. Les auteurs du PLU avaient souhaité faire apparaître sur les planches graphiques règlementaires tous les périmètres concernés par des OAP.

Or le périmètre de l'OAP des Vaites est mal figuré. Il convient de reprendre le périmètre approuvé lors de la création de l'OAP (modification n°7 en date du 07/11/2016) :

Les documents ci-après font apparaître l'erreur reportée au PLU. Cette erreur n'a pas d'incidence puisque le périmètre de l'OAP de secteur d'Aménagement se cale sur le zonage 1AU Vaites actuel.



Adaptation du document graphique du règlement par la suppression des OAP sectorielles du quartier des Vaïtes (Chapitre I – point 8) et l'intégration d'une nouvelle OAP de secteur d'aménagement et de programmation sur le périmètre de l'actuelle zone 1AU Vaïtes qui devient une zone 1AUo.



B / Suppression des OAP sectorielles du quartier des Vaites (chapitre I – titre 8) et mise en place nouvelle OAP de secteur d'aménagement et de programmation (chapitre II – Titre C) du Dossier 5 « Orientations d'Aménagement » du PLU :

Le dossier n° 5 du PLU « orientation d'aménagement » voit :

- Disparaître au chapitre I « les OAP sectorielles » le point 8 « projet d'aménagement du quartier durable des Vaites »
- Apparaître dans le Chapitre II « les OAP de secteur d'aménagement » un point « C- secteur Les Vaites » rédigé comme suit :

C – Secteur Les Vaites

Préambule

Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues par le code de l'urbanisme, il est possible de définir, en zones U et AU du PLU, des OAP dites « de secteurs d'aménagement ».

Ces OAP de secteurs d'aménagement s'appliquent seules en l'absence de dispositions réglementaires.

Les conditions d'aménagement et d'équipement dans le périmètre de ces OAP sont définies par les orientations qu'elles déclinent à travers des objectifs à atteindre et un cadre d'élaboration et d'instruction pour les projets réalisés dans le secteur concerné.

L'article R.151-8 du code de l'urbanisme prévoit que ces OAP de secteurs d'aménagement garantissent la cohérence des projets d'aménagements et de construction avec le PADD et dans cet objectif portent au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

En plus de ce contenu minimal obligatoire, les OAP de secteurs d'aménagement doivent comporter un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Chaque OAP de secteurs d'aménagement est délimitée au règlement graphique du PLU et apparaît en zone Uo ou AUo. Ces secteurs respectivement de la zone U et AU ne comportent aucune disposition réglementaire.

Enfin, conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme les orientations et principes posés dans les OAP de secteurs d'aménagement s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité mais les dispositions générales et les annexes du PLU restent quant à elles opposables à tous travaux, aménagements, constructions ou opérations dans le périmètre de l'OAP.

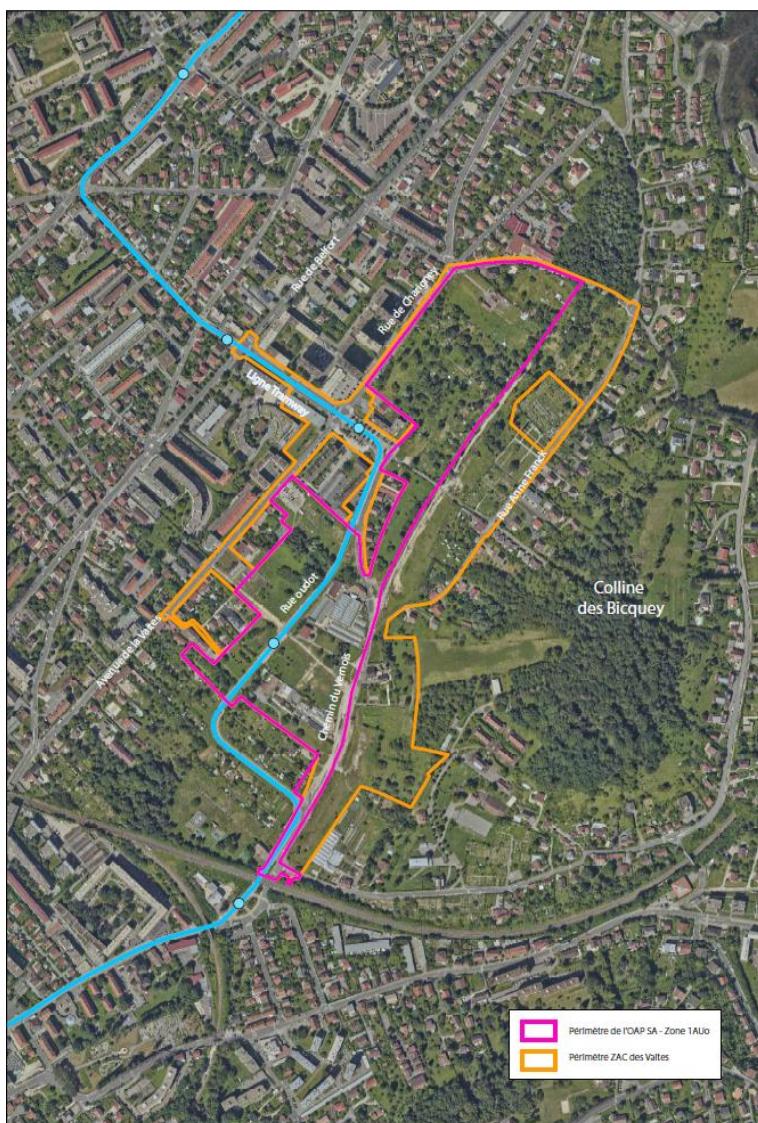
CONTEXTE, ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU SECTEUR LES VAITES

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU SITE

Périmètre

Le périmètre de l'OAP SA du secteur Vaites s'étend sur 11,9 ha d'entreprises. L'emprise du secteur d'aménagement est constituée successivement :

- d'une zone, située le long de la rue de Charigney et de François Rein, constitué de quelques constructions résidentielles sous la forme de pavillons et d'anciennes parcelles maraîchères qui se sont transformées en boisements et jardins.
- d'une zone située à l'ouest du vallon constitué d'espaces naturels composés de jardins et boisements,
- d'une zone le long du tramway caractéristique d'un tissu faubourien hétérogène composé d'habitats individuels, collectifs, et d'activités horticoles.



Trame végétale en place, corridor écologique et biodiversité

Le quartier est encadré par la colline des Bicquey, le relief du fort Benoit et le plateau des grands ensembles de Palente et Orchamps. Ces éléments composent une limite physique visuelle naturelle. Il s'agit du talweg prenant naissance au pied du Fort Benoit et qui descend parallèlement à l'axe de la rue du Belfort. L'exploitation agricole du secteur par le maraîchage et l'horticulture confère une identité singulière aux lieux.

Au nord de la zone se situe une zone humide, réservoir de biodiversité. La partie Nord du périmètre de l'OAP accueille des mares, biotopes de reproduction des amphibiens.

Ces mares constituent un corridor de biodiversité qui sera consolidé dans le cadre du projet urbain.

Au sein du périmètre de l'OAP, des petits boisements se développés assurant une continuité écologique avec la colline des Bicquey. Ils servent également de zones refuges entre les zones plus urbanisées.

Le projet urbain cherchera à développer les connexions Nord-Sud et Est-Ouest pour permettre le désenclavement des réservoirs de biodiversité identifiés.

L'ensemble de la trame végétale existante sera maintenue et elle sera renforcée par des plantations issues de la palette végétale locale, avec des essences spontanées que l'on trouve dans la région.

Géotechnique

Le périmètre de l'OAP est intégralement situé en terrains sédimentaires secondaires, constitués par une succession de calcaires et de marnes. Le substratum du secteur se décompose synthétiquement en deux grandes familles géologiques :

- un substratum marneux à l'est de l'axe chemin du Vernois - rue de Charigney
- un substratum calcaire à l'ouest de l'axe chemin du Vernois - rue de Charigney

Réseau viaire

Le secteur est bordé par un axe secondaire composé de l'avenue de la Vaite et de la rue de Charigney parallèle à la rue de Belfort et est traversé par le chemin du Vernois, route historique du secteur qui permettait la desserte des activités horticoles et de maraîchage.

Transports

Le secteur est traversé par la ligne de tramway T1 avec deux arrêts situés au cœur du périmètre de l'OAP : l'arrêt les Vaites et l'arrêt Schweitzer.

Il est également desservi au Sud – rue Tristan Bernard- et à l'Ouest - rue de Belfort- par un réseau de transports en commun qui permet de rejoindre le centre- ville, mais aussi les quartiers de Palente, de Bregille, et de St Claude.

OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le projet urbain sur le secteur des Vaites a pour ambition:

- de développer l'est bisontin pour atteindre un rééquilibrage est/ouest de la ville et de l'agglomération,
- de proposer un quartier de ville au cœur d'un territoire déjà constitué, support d'un paysage de grande qualité avec un patrimoine végétal conséquent, hérité de la culture maraîchère du site.
- de répondre à un besoin de production de logements identifié au PLH dans un espace déjà partiellement urbanisé et déjà desservi par les infrastructures et réseaux
- de développer une offre d'habitat adaptée permettant de répondre aux besoins des familles sur Besançon.

Il s'agit de produire des logements adaptés au changement climatique, durables, et diversifiés pour répondre une diversité de ménages.

Cette ambition se décline selon les objectifs suivants :

1) Accueillir les habitants dans un environnement préservé et de qualité,

- en proposant une offre de logements de qualité, durables, et adaptés à la diversité des ménages bisontins, vitrine de la construction bisontine, proposant :
 - des logements diversifiés et adaptés pour tous les ménages en taille et en prix,
 - des logements sobres en énergie,
 - des logements lumineux et traversant, présentant une hauteur sous plafond généreuse,
 - des logements fonctionnels aux surfaces facilitant l'agencement,
 - des logements bénéficiant chacun d'un espace extérieur.
- en offrant un environnement de qualité, laissant une place privilégiée aux espaces de rencontre et de calme, tout en favorisant des espaces de « nature préservée », inaccessibles ou seulement à travers des cheminements balisés dans l'espace du vallon et en définissant les usages de ces espaces pour les aménager en ce sens (placettes, grande prairie ouverte, lieux de rencontres autour des jardins et des jardiniers, ...).
- en proposant une nouvelle offre de services et de commerces de proximité à l'échelle des Vaites, et en confortant les accès à ceux-ci via les modes doux.

2) Préserver le patrimoine végétal existant, dans un aménagement :

- fondé sur des qualités déjà-là, en renforçant les corridors et continuités écologiques du Vallon des Vaites,
- permettant le maintien de l'îlot de fraîcheur qui existe grâce à une grande trame végétale, support de biodiversité,
- conservant en grande partie les usages du site, notamment les jardins,
- valorisant le paysage vécu, conservant des vues de qualité,
- permettant une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du site.

3) Tisser des liens, des nouvelles mobilités pour aboutir à une greffe de qualité avec les quartiers avoisinants dans l'aménagement et le fonctionnement urbain, dans l'objectif de :

- encourager l'usage des transports en commun, accessibles très facilement sur l'ensemble du site,
- réduire au maximum la place prise par les voitures dans le quartier, en s'appuyant sur les voies existantes et préexistantes,
- mettre en place un nouveau maillage de modes actifs, pour accompagner les déplacements au quotidien, notamment à travers des chemins, des sentes et des venelles,
- Aménager des espaces publics apaisés.

4) Améliorer le déjà-là,

- proposer de nouveaux usages et des espaces de vie de qualité, à partir de l'existant
- réemployer des espaces publics et/ou partagés existants (voies pré-existantes, délaissés, ...)
- préserver et améliorer les jardins dans un maillage global,

PROCESSUS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Le secteur de l'OAP est inclus dans le périmètre de la ZAC Les Vaites. La mise en œuvre de l'aménagement s'inscrit dans le cadre de la concession d'aménagement et de son phasage.

Le processus privilégie un « urbanisme de projet » organisé autour des axes suivants :

- fixer le cadre et les orientations d'aménagement du projet dans les présentes Orientations d'aménagement et de programmation,
- préciser ces orientations dans un cahier de prescriptions architecturales urbaines et environnementales (CPAUPE) et dans des fiches de lot de portée contractuelle opposables aux acquéreurs de foncier auprès de l'aménageur,
- accompagner et négocier l'interprétation du CPAUPE avec les porteurs de projet au sein d'ateliers visant à maximiser la qualité des projets de constructions.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'OAP SA DES VAITES

INVARIANTS ET GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Deux grands invariants ont été mis en évidence :

- Une programmation principalement résidentielle, dans des immeubles de forme urbaine collective, intermédiaire ou individuelle dense offrant des logements en interface avec la nature
- Des continuités écologiques comme infrastructures vertes structurantes.

Il s'agit de concilier la recherche d'une véritable densité, d'une qualité d'habiter et d'explorer les possibilités d'y préserver et d'y accueillir la biodiversité.

A l'échelle de l'OAP SA les grands principes seront :

- L'accueil de nouvelles constructions le long des voiries déjà existantes et avec une diversité de formes urbaines en cohérence avec le voisinage.
- La préservation d'un vaste espace de nature le long du vallon
- La mise en place d'une trame de mobilités douces en connexion avec le tramway

PROGRAMME DETAILLE, TYPOLOGIES, MIXITES ET DENSITES ATTENDUES

Programmation

La programmation comprend :

- Environ 480 logements à l'échelle du périmètre de l'OAP SA qui s'inscrivent dans la programmation globale de la ZAC des Vaïtes qui prévoit 600 logements
- Des équipements publics :
 - une école,
 - une salle de quartier.
- Des locaux d'activités (commerces de proximité, activités libérales et de service...)
- Des espaces de nature urbaine composés de :
 - espaces de loisirs et de rencontre,
 - espaces de nature préservée et enrichie (mare ; bosquets,...),
 - espaces cultivés de jardins et de maraîchage.

Mixité fonctionnelle

Le secteur de l'OAP accueillera une mixité fonctionnelle :

- avec une vocation principale résidentielle composée d'habitat existant et projeté

- avec quelques activités libérales, de services et de commerces de proximité qui pourront notamment étoffer l'offre existante au niveau de la station Schweitzer.
- avec un établissement d'enseignement scolaire
- avec une salle de quartier
- avec une activité agricole existante. L'objectif est de pérenniser l'activité préexistante. Les seuls logements et constructions autorisés sur ce tènement sont ceux liés à cette activité.

D'autres destinations compatibles avec la vocation résidentielle du site pourront être également admises.

Mixité sociale

A l'échelle de l'OAP, l'offre de logements prévoit de répondre aux objectifs identifiés par le PLH et se décline en :

- 30% de logements locatifs sociaux (objectifs : 60 % PLAI et 40 % de PLUS conformément au PLH en vigueur),
- 15 % de logements en accession abordable, à prix minorés pour des ménages sous condition de ressources.

Cette minoration des prix de vente des logements par rapport au reste de l'opération ne devra entraîner aucune réduction de qualité technique, architecturale et environnementale.

Enfin, l'objectif de l'accession abordable sera couplé en contrepartie à des dispositions anti-spéculatives.

- et 55 % de logements libres sur le nombre de nouveaux logements totaux.

Chaque îlot : Oudot, Charigney, et Maraîchers devra intégrer une part de logements de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession abordables permettant d'atteindre cet objectif global.

Typologie des logements souhaitée

Chaque programme, que ce soit pour la programmation LLS ou libre, devra **respecter se rapprocher de la répartition typologique suivante :**

- entre 30 et 40 % de T1,T2
- entre 30 et 35 % de T3
- entre 30 et 35 % de T4, T5

Chaque programme immobilier **devra respecter se rapprocher des surfaces minimales** indicatives suivantes :

TYPOLOGIES	SDP
T1	30 m ²
T2	47 m ²
T3	65 m ²
T4	83 m ²
T5 et +	95 m ²

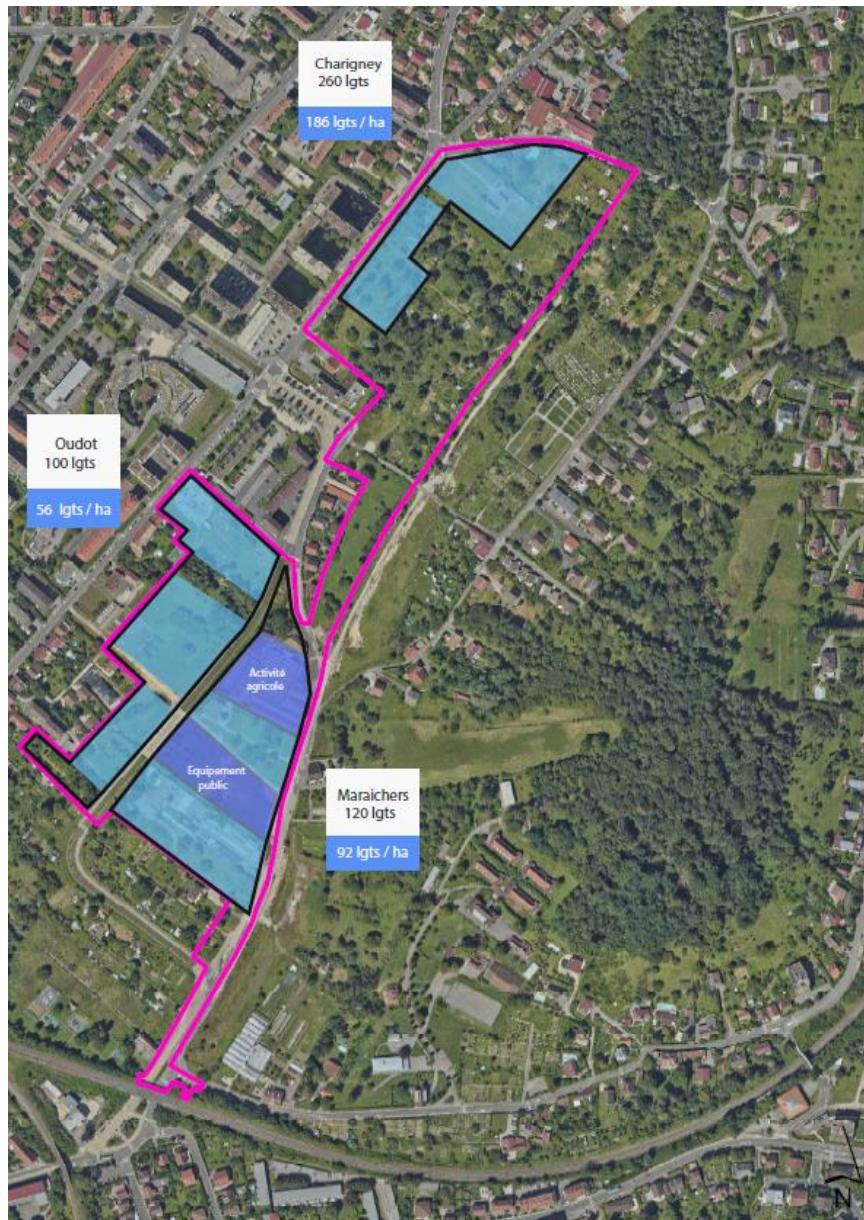
Toutefois, pour des raisons techniques et/ou architecturales, des possibilités de dérogation de surfaces minimales pourront être accordées pour un maximum de 20 % de logement sur le nombre total de logement de l'opération.

Densités attendues

La densité brute est de 41 logements/ ha sur les 11,9 ha à l'échelle du périmètre de l'OAP SA.

A l'échelle des périmètres urbanisables (îlots Maraîchers, Oudot et Charigney), la densité nette est de :

Îlot	Surfaces totales	Nombre de logements escomptés	Densité nette
Charigney	1,4 ha	260	186 logts/ha
Oudot	1,8 ha	100	56 logts/ha
Maraîchers	1,3 ha * hors école et emprises horticoles	120	92 logts/ha



MOBILITES, DEPLACEMENTS, STATIONNEMENT, RESEAUX, ET GESTION DES DECHETS

Réseau Viale

Le réseau viaire du quartier sera structuré par la ligne du tramway (rue Georges Oudot), colonne vertébrale du projet, et par les voies existantes (Chemin du Vernois, Avenue de la Vaite, rue de Charigney, rue de l'Hortésie).

Les immeubles seront desservis par les voiries déjà existantes.

Les nouvelles voies créées seront étroites et partagées. Les piétons y seront privilégiés.

Transports et déplacements

L'objectif est d'encourager au report modal en privilégiant les déplacements actifs, l'accès aux moyens de transports collectifs.

Des solutions de véhicules partagées pourront être développées à l'échelle de chaque îlot.

Les cheminements

L'objectif est de mailler les différentes polarités, notamment les arrêts de tramway avec des parcours sécurisés, accessibles et agréables pour les piétons et les vélos. Les espaces de nature seront également réintégrés dans une trame de parcours élargis.

À l'échelle du quartier, le projet d'aménagement reprend les principes suivants :

- Une amélioration des cheminements piétons le long des voiries existantes ainsi qu'une reprise de la trame cycle pour privilégier les modes actifs,
- Une valorisation des sentes et venelles piétonnes existantes, complétées par une trame complémentaire pour combler les besoins des nouveaux habitants et favoriser les déplacements piétons (cf schéma d'aménagement)

Stationnement

L'objectif sera d'encourager la transition de la mobilité vers des modes doux, partagés, ou collectifs tout en respectant au mieux les besoins et les usages quotidiens du quartier.

Les orientations ci-après précisent les besoins en stationnement :

Concernant les besoins en stationnement des véhicules légers :

Pour les logements libres, les besoins sont estimés à :

- 0,8 places par logement en moyenne y compris les places visiteurs

Pour le logement social le besoin est estimé à :

- 0,5 places par logement

Sur cette base, une note argumentée devra justifier les besoins en places de stationnement et le cas échéant les besoins supplémentaires.

Pour les bureaux, les commerces ou les services, les équipements collectifs ou l'artisanat, une note exprimera les besoins en stationnement. Le nombre de places pour les employés sera limité au maximum pour inciter au report modal.

Pour les secteurs Oudot et Maraîchers, les obligations de stationnement seront assurées au sein du centre de mobilité.

Pour le secteur Charigney, le besoin en places sera satisfait sur le périmètre du secteur, sauf pour les besoins supplémentaires qui pourront être satisfaits au sein du centre de mobilité du secteur Oudot.

Concernant les besoins en stationnement des vélos et autres modes doux :

Les besoins pour les logements seront proportionnés au nombre de pièces du logement.
(Nombre de places = n° de typologie de logement : T1 = 1 place, T2 = 2 places, ...)

Ils pourront être ajustés par une note argumentée permettant de justifier les besoins du projet au regard des occupants pressentis et au regard des différents usages constatés (déplacements quotidiens, loisirs ou sportifs).

Pour les bureaux, les commerces ou les services, le nombre de places réservées aux employés sera à minima de 1 place pour 50 m² de SDP.

Pour les équipements collectifs ou l'artisanat, les besoins seront justifiés par une note, qui précisera à minima le besoin généré pour le personnel.

Le besoin en stationnement des vélos, ou autres modes doux sera satisfait par des locaux réalisés sur le terrain d'assiette du projet immobilier.

Ce stationnement vélos privé sera abrité et sécurisé, correctement dimensionné, et équipé d'arceaux ou de systèmes de rangement superposés.

Pour les visiteurs, clients ou les usagers des équipements, des arceaux implantés prioritairement sur le tènement foncier des immeubles pourront compléter l'offre réservée aux habitants ou aux employés.

Réseaux

A partir des réseaux existants situés principalement sur les voies structurantes, des réseaux complémentaires seront créés pour desservir les îlots urbanisés principalement sous les venelles et voies partagées.

Ils répondront aux prescriptions techniques émis par les services gestionnaires

Si le secteur devient desservi par le chauffage urbain, le raccordement des immeubles sera obligatoire, sauf à démontrer qu'il est techniquement, environnementalement, et économiquement non pertinent.

Gestion des déchets

Les résidences prévoiront des locaux ordures ménagères (OM) correspondant au cahier des charges du service de collecte du grand Besançon tant en taille qu'en positionnement par rapport à la voie de desserte.

Les locaux seront prioritairement intégrés aux immeubles.

Dans le cas d'un tènement foncier rassemblant plusieurs immeubles, un local commun en limite résidentielle pourra être imaginé. Dans ce cas, sa qualité architecturale devra être au même niveau que les constructions attenantes.

Si les locaux se trouvent trop éloignés du point de collecte, des aires de présentation des OM (APOM) seront aménagées de façon privilégiée sur les terrains d'assiette des immeubles.

Les autres gestes de tri (verre, textiles...) se feront dans des points d'apport volontaires (PAV), judicieusement localisés dans l'espace public, dans des points centraux du quartier.

Pour les matières fermentescibles, les constructions proposeront une solution de compostage en pied d'immeuble individuel ou mutualisé entre plusieurs lots.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Lutte contre les îlots de chaleur et aménagements sains

La lutte contre le risque lié au réchauffement climatique est un des objectifs majeurs.

Les aménagements publics ou privés devront contribuer à renforcer les îlots de fraîcheur en milieu urbain.

Pour cela, tous les projets maximiseront les espaces de pleine terre. Les espaces libres hors pleine terre (y compris les chemins piétons et les stationnements) seront traités au maximum en matériaux perméables.

L'aménagement des espaces publics et résidentiels sera conçu selon les principes de l'urbanisme favorable à la santé (UFS), il favorisera les déplacements actifs, les lieux de rencontre (jardinage, placette, plaine de jeux, ...) et la création d'espaces apaisés propices à la contemplation.

La conception architecturale des futures constructions devra permettre la ventilation et l'éclairage naturel des logements et des parties communes.

Les critères permettant de répondre à un aménagement qualitatif visent notamment des dispositifs architecturaux permettant la ventilation et la lumière naturelle dans les pièces et les circulations, des apports solaires passifs et des protections solaires ainsi que des espaces extérieurs conçus comme îlots de fraîcheur.

En vue d'encourager la biodiversité de proximité, les constructions neuves intégreront dès leur conception, des dispositifs d'accueil de l'avifaune (nichoires et dispositifs d'accueil pour oiseaux et chauves-souris , infractuosités...)

Géomorphologie et gestion des eaux pluviales

Il s'agira en premier lieu d'adapter les constructions à la nature des sols et des espaces en présence.

Le site est inclus dans sa partie Nord, dans un périmètre indicé « g1 » au document graphique du règlement 3.2.2. « Planches de prise en compte des risques naturels (inondation et géologique) ». Les constructions ne pourront y être autorisées que sous réserve que le pétitionnaire garantisse sous sa responsabilité de la prise en compte des caractéristiques du terrain et justifie d'une implantation et de solutions constructives retenues (mise en œuvre des fondations, de l'assainissement, de la gestion des eaux pluviales, ...) n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement à un risque important.

Il s'agira de mener les investigations nécessaires en vue d'établir un bilan de la vulnérabilité du site et de qualifier précisément les éventuels désordres.

La fonctionnalité du karst, les risques de contamination des aquifères captés ou non et les capacités d'absorption sans générer de désordres (inondations et soutirage souterrain) devront être vérifiés ; les solutions constructives aux sensibilités géotechniques et karstiques du milieu seront adaptées à la vulnérabilité du site.

La gestion des eaux pluviales se fera dans le triple objectif de limiter au maximum les rejets au réseau, de préserver la ressource en eau et de se protéger contre les inondations. Elle ne se limitera pas à la maîtrise des débits de rejet pour une unique pluie de référence, mais elle adaptera ses solutions aux différentes gammes de pluies. On considérera trois niveaux (ou classes) de pluies, avec pour chacun des orientations générales :

Niveau de gestion	Pluies concernées	Principes généraux
Gestion des pluies courantes	Cumul ≤ 15 mm Fréquentes et peu intenses mais constituant une grande partie du cumul annuel de pluies et donc de la ressource en eaux pluviales du territoire	une ville plus perméable Limiter autant que possible l'imperméabilisation et la production des écoulements Infiltrer au plus près de la source, nourrir les sols et les végétaux
Gestion des pluies moyennes à fortes	Supérieures aux pluies courantes Une certaine intensité, pouvant produire des débits et volumes conséquents et des inondations si elles ne sont pas maîtrisées Période de retour ≤ 20 ans	Vers une gestion mieux intégrée, efficace et pérenne Maîtriser les écoulements, avec des solutions simples et intégrées, en créant le moins possible d'espaces et infrastructures spécifiques
Gestion des pluies exceptionnelles	Supérieures aux pluies moyennes à fortes (période de retour ≥ 20 ans) Intensité rare, débits et volumes très importants, ne pouvant pas être totalement maîtrisés, entraînant des débordements des dispositifs	Une ville plus résiliente Anticiper les conséquences des pluies exceptionnelles, les minimiser en aménageant le territoire en conséquence (parcours à moindre dommage et précautions constructives)

Le principe de gestion des eaux pluviales du secteur d'aménagement repose sur la stratégie suivante :

- L'infiltration à la parcelle reste prioritaire,
- Une possibilité d'écoulement des surplus dans le dispositif de gestion des eaux pluviales du domaine public est envisageable, notamment pour les projets ne présentant aucun espace libre sur leur tènement foncier,
- Les dispositifs resteront prioritairement visibles (noues, fossés, bassins d'infiltration, ...),
- Le renvoi au réseau constituera un ultime recours en cas d'impossibilité des sols à accepter l'infiltration.

Les principes structurants généraux seront respectés :

- Favoriser l'infiltration, même en cas de perméabilités pouvant apparaître faibles, au plus proche des surfaces imperméabilisées, à la parcelle, en privilégiant le premier mètre d'épaisseur de sol
- Limiter l'imperméabilisation, même pour les surfaces minérales
- Laisser des volumes aériens disponibles pour les occurrences de pluies exceptionnelles,
- Limiter les vitesses d'écoulement, en cassant les vitesses par des principes de cloisonnement pour éviter le ruissellement rapide.
- Maîtriser le chemin du moindre dommage
- Favoriser le cheminement aérien, éviter les tuyaux.

Prévention des risques liés à la qualité des sols

Les études préalables n'ont pas mis en évidence la présence de contaminants dans les secteurs constructibles.

En revanche, la carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS) recense 2 anciens sites (ancien transformateur PCB 50 Avenue de la Vaite – FRC 2506704 et ancienne entreprise de travail des métaux au 5 bis Chemin du vernois - FRCF 2506718) situés à l'intérieur du périmètre concerné par le zonage 1AUo.

Les études de sols engagées dans le cadre du futur aménagement des Vaites prendront en considération ces éléments.

Les dispositions générales du PLU relatives aux risques s'appliquent.

Qualité environnementale des bâtiments (QEB)

Les constructions devront adopter le référentiel RE 2020 et appliquer les seuils 2025 et suivants (2028 ou 2031).

Des modes constructifs décarbonés, basés sur des ressources locales minimisant le transport, le réemploi de matériaux ou l'emploi de matériaux biosourcés seront particulièrement recherchés.

Les projets maximiseront les solutions de confort thermique passives et naturelles (ombrages caducs, sols et murs à inertie, ...) tout en préservant la qualité d'usage des logements

QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Formes urbaines

Les formes urbaines seront principalement composées d'immeubles de type collectif et intermédiaire et pourront intégrer de l'individuel dense.

Les logements seront dans la mesure du possible traversants ou à minima disposant d'une double orientation. Des exceptions pourront être consenties pour les plus petits logements : T1 et T2.

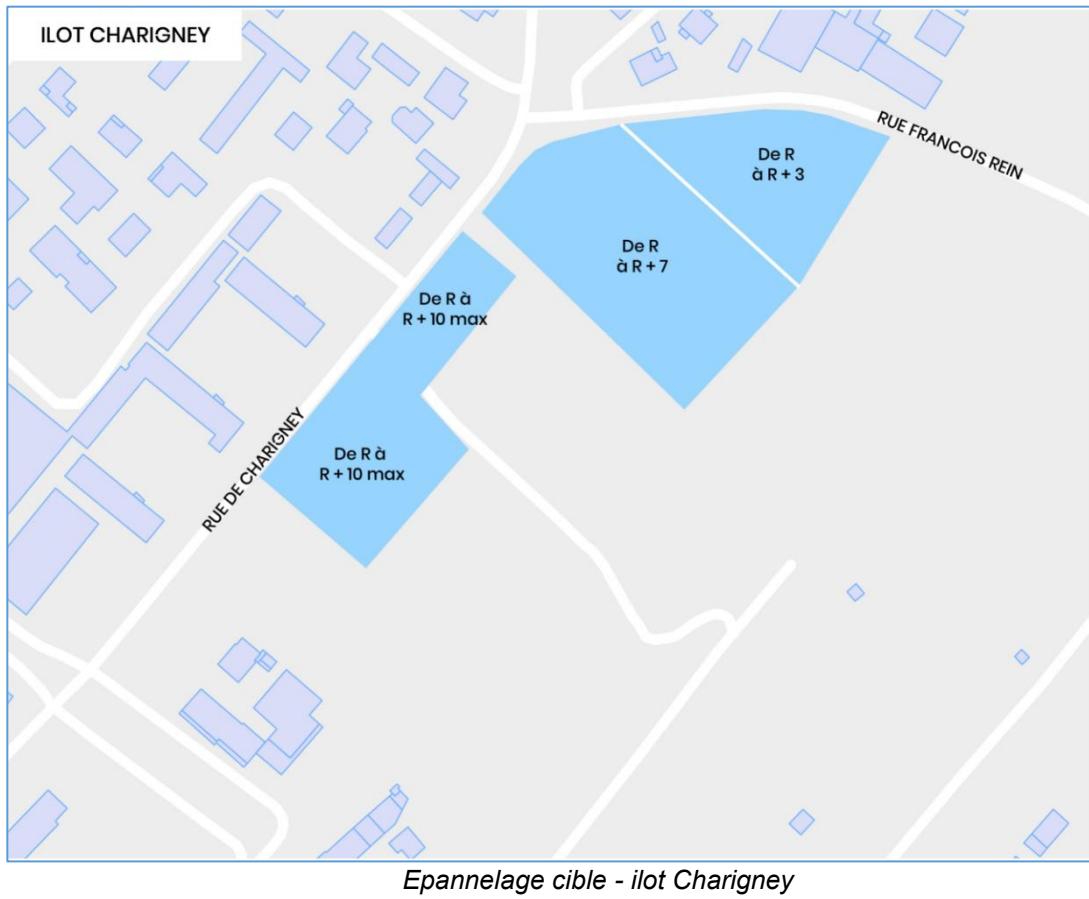
Le projet recherchera une grande variété de formes urbaines, tant au niveau des hauteurs que de la composition. Certains volumes bâtis pourront être dotés d'émergences d'une hauteur maximale en R+10.

Pour répondre à l'urbanisation déjà en œuvre, pour conserver des vues sur le paysage et les collines avoisinantes, pour préserver les trames vertes, des formes urbaines en barrettes seront privilégiées aux formes en plots.

Au sein de l'ilot Charigney, il y aura une recherche de mixité composée :

- d'immeubles collectifs avec de nouveaux bâtiments pouvant développer des émergences allant jusqu'au R+10 pour répondre à l'urbanisation déjà en œuvre le long de l'avenue de Charigney et avec des graduations de hauteur pour assurer des espaces extérieurs pour les logements et des vues vers l'espace de nature,

- d'immeubles de type petits collectifs et de bâtiments de type intermédiaire, ou de type individuel dense ou groupé qui s'inscriront dans des hauteurs cibles plus faibles : du R au R+3, et qui accueilleront des typologies plus diverses notamment sur la rue François Rein, dans un principe de couture avec le tissu existant.



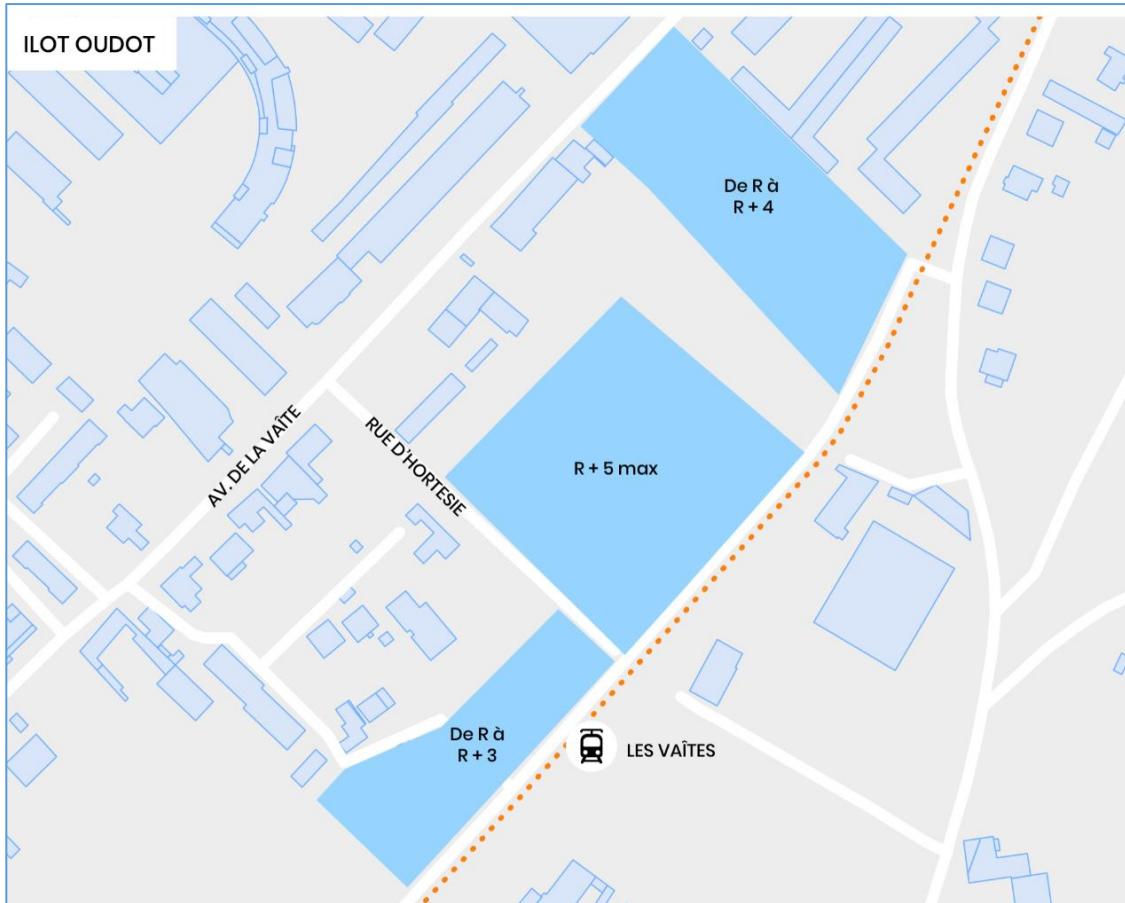
Sur l'ilot Oudot :

L'Est de la rue d'Hortesie accueillera :

- des immeubles de type collectif pouvant aller jusqu'au R+4 et/ou des bâtiments de type intermédiaire avec des hauteurs plus faibles,
- un centre de mobilité de hauteur R+5 maximum. Un principe de mixité programmatique sera à développer sur ce bâtiment.

L'Ouest de la rue d'Hortesie accueillera :

- des immeubles de type intermédiaire ou de type habitat individuel dense ou groupé, du R au R+3 avec des jardins



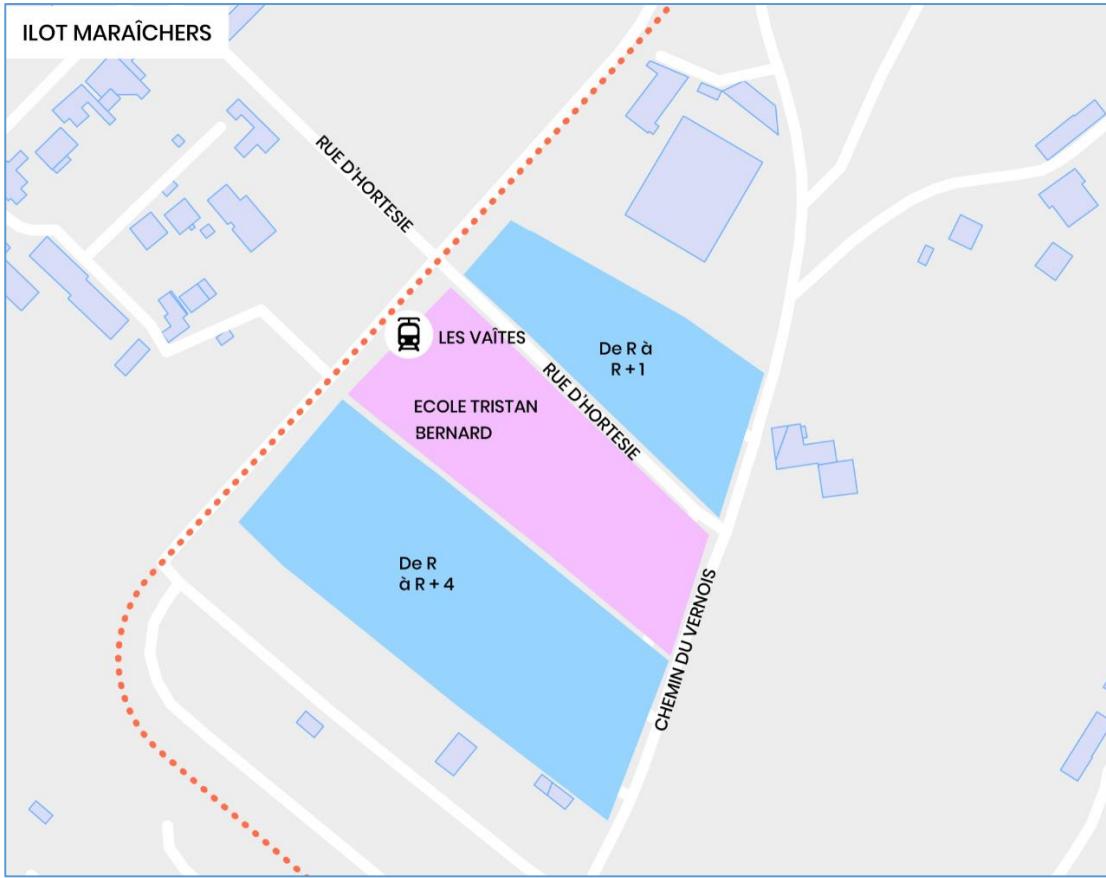
Epannelage cible - ilot Oudot

Sur l'ilot Maraîchers :

Le secteur pourra accueillir :

- des immeubles de type collectif du R+1 à R+4, avec des espaces extérieurs pour chacun des logements (jardins, balcons, terrasses, cours communes).
- des immeubles de type intermédiaire ou de type habitat individuel dense ou groupé d'une hauteur de R+2 maximum.

Toutefois, les hauteurs des bâtis seront dictées par les interfaces directes des parcelles nouvellement urbanisées avec les bâtis et activités existantes (activité horticole notamment) sur le site : le maintien des conditions d'ensoleillement et de vues pour ces existants seront un préalable. Aussi sur les lots contigus aux parcelles accueillant les serres horticoles, la hauteur sera limitée à R+1.



Epannelage cible - îlot Oudot

Ouvertures, vues paysagères et contraintes de vues

Les implantations chercheront à préserver des vues pour les bâtiments déjà existants aux abords et au sein du périmètre du projet.

La conservation des perspectives visuelles, notamment sur la colline des Bicquey, les collines avoisinantes de Besançon, et le vallon végétalisé, constitue une priorité. La disposition des immeubles sera judicieusement pensée pour limiter les masques vers ces espaces.

Sur le secteur Charigney, les bâtiments construits chercheront à mettre en place un épannelage varié et « en gradins » vers les espaces de nature, afin d'ouvrir le plus grand nombre de vue vers l'espace de nature central.

L'implantation et l'organisation des nouvelles constructions seront réfléchies de manière :

- à éviter les vues, notamment vers les cours de l'école,
- à préserver l'ensoleillement pour l'activité maraîchère existante.

Espaces paysagers supports d'usages

Les espaces de nature tels que mentionnés au schéma d'aménagement seront des espaces publics qui, en complémentarité de leur vocation d'espaces de biodiversités et d'îlots de

fraîcheur, offriront des supports d'usages de loisirs, de jardinage, de convivialité, ou de détente (plaine de jeux, parcours sensoriel ou sportif, jardins partagés, terrains de pétanque...).

- - Les aménagements prendront une forme plus pédagogique et ludique à proximité de l'école,
- - Des espaces plus ouverts, de rencontres trouveront leur place au cœur du site
- - Des espaces de partages de savoirs pourront se développer autour des jardins potagers,
- - Des espaces d'observation de la biodiversité pourront être aménagés au nord du vallon

Seules les constructions à destination d'équipements publics en lien avec la gestion de l'espace pourront y être autorisées (abris de jardins, grainothèque, kiosque, équipements de récupération des eaux pluviales...)

Implantations des immeubles

Les parcelles sont caractérisées par une topographie assez importante (point haut au tramway) : les nouveaux bâtiments devront s'intégrer dans cette topographie, en limitant les déblais/remblais.

L'implantation des immeubles se fera en cohérence avec le bâti existant, dans une recherche de limitation de l'emprise au sol.

Les implantations bâties situées à proximité de l'espace de nature ménageront des vues vers les espaces ouverts publics.

Les implantations bâties situées à proximité du tramway s'implanteront avec un retrait suffisant pour permettre le développement d'espace public et de végétalisation le long des infrastructures de transport.

Les contraintes particulières d'implantation seront détaillées **dans la fiche de lot de chaque lot.**

Patrimoine bâti

La zone se compose actuellement de pavillons individuels et d'immeubles en R+12 qui cohabitent. Le projet devra s'inscrire entre ces volumétries variées, en proposant une grande diversité de formes urbaines et en faisant varier les hauteurs.

Les murs maçonnés ou vestiges de murs et les maisons existantes devront autant que possible être intégrés ou revalorisés dans le cadre du projet d'aménagement.

Trame végétale

Le site des Vaîtes est caractérisé par un vaste espace de nature aux portes de la ville, composé de plusieurs strates et plusieurs milieux : des zones humides, des bosquets composés d'essences variées, Les aménagements futurs devront prendre en compte la mise en valeur de cette richesse.

Des espaces sensibles propices à la biodiversité ont été identifiés au sein des secteurs des OAP Vaites et seront à préserver :

- -boisements, verger et jardins dans le secteur Oudot,
- -mares, bosquets et boisements dans les espaces de nature.

Pour conforter le corridor écologique, les aménagements développeront une trame végétale d'accompagnement tant dans le socle résidentiel privé que dans l'espace public.

Le végétal permettra également de renforcer les principes d'infiltration de l'eau et d'en faire une base à l'échelle du quartier, en accompagnant dès que possible les principes de gestion de l'eau. Cela prendra la forme d'une trame végétale variée (haie bocagère, trame arborée, essences de milieux frais). Il pourra également offrir un cadre nourricier ponctuel avec l'intégration d'essences fruitières et florifères.

Chaque lot devra contribuer à renforcer la biodiversité à l'échelle du quartier à travers un choix d'essences variées, issues de la palette végétale locale et spontanée autour de quatre orientations :

- Des essences adaptées au changement climatique
- Des plantations denses et pluristratifiées
- Des essences non allergènes, non invasives
- Des essences nécessitant un entretien minimum

Les espaces pleine terre devront être le moins fragmentés possible ; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (géométrie, fractionnement minimum, ...). Leur aménagement en contiguïté d'espaces libres existants sur des terrains voisins peut être imposé en vue d'assurer ou conforter une continuité non bâtie et / ou végétale.

Limites résidentielles

Les clôtures devront être extrêmement soignées et systématiquement accompagnées de haies arbustives soit à l'intérieur, soit à l'extérieur, soit des 2 côtés.

Elles devront impérativement accompagner la stratégie de gestion des eaux de pluie de l'ensemble du secteur et permettre la traversée de la petite faune.

Dans le cas de clôture de type serrurerie, il conviendra d'éviter au maximum les clôtures génériques. Les matériaux type PVC seront proscrits. La définition de ces clôtures visera un haut niveau de sobriété et d'exemplarité dans la mise en œuvre des matériaux choisis.

Une grande porosité doit être maintenue entre domaine public et privé (îlots résidentiels) : porosité visuelle, cheminements, percées vers les cœurs d'îlots.

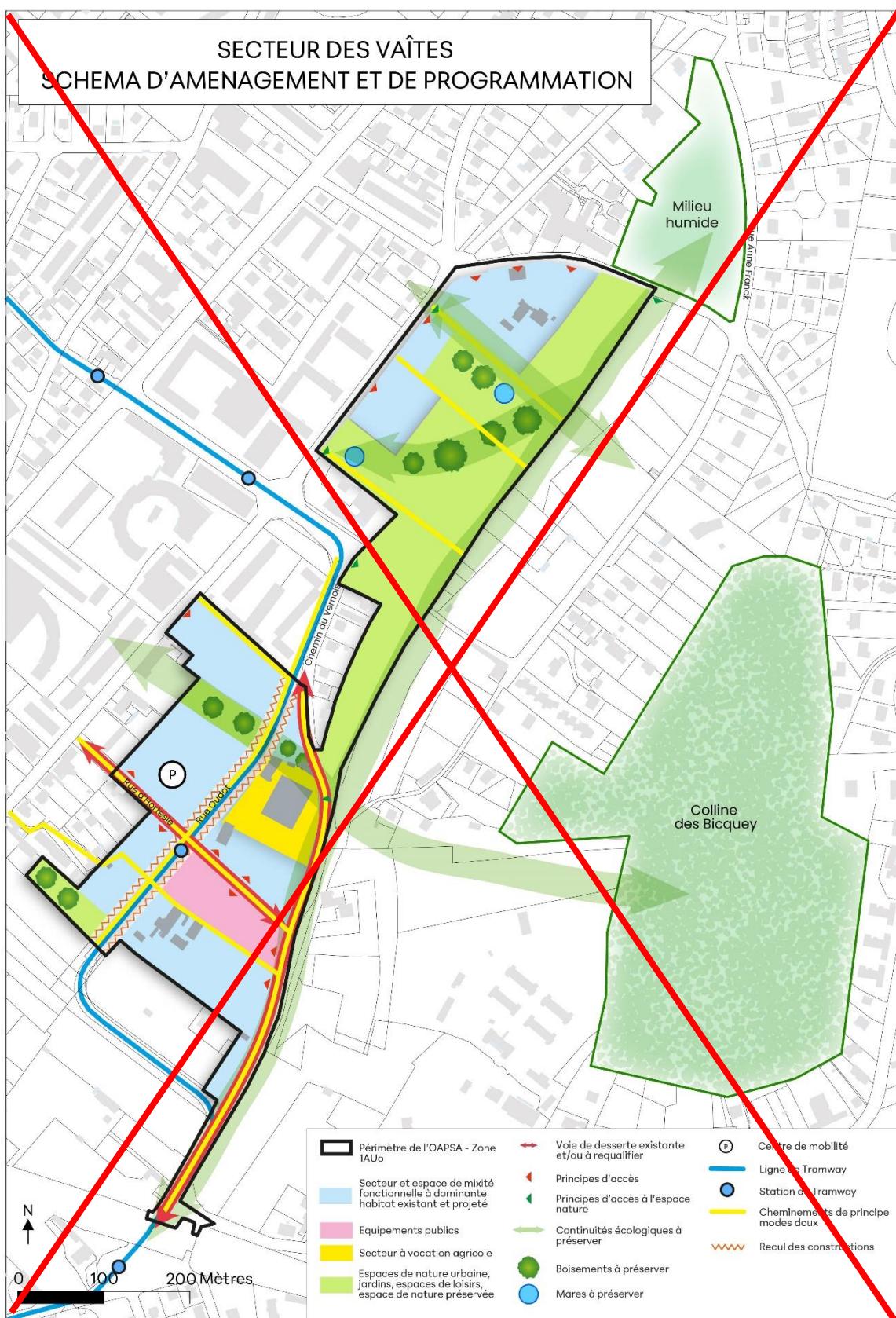
Qualité architecturale

L'enjeu de qualité architecturale est un enjeu majeur pour représenter l'identité du quartier.

Les constructions principales, annexes et les petits ouvrages doivent tous être traités avec le même soin en gardant le souci d'une gestion durable des éléments construits et en privilégiant des matériaux bio-sourcés.

Tous les projets de construction quelle que soit leur destination, seront présentés et discutés lors d'ateliers garants de la qualité architecturale projetée. Les porteurs de projets se verront remettre une fiche de lot pour orienter leur travail.

Schéma d'aménagement





Secteur des Vaites – Evolution d'une zone 2AUH au profit d'une nouvelle Zone A

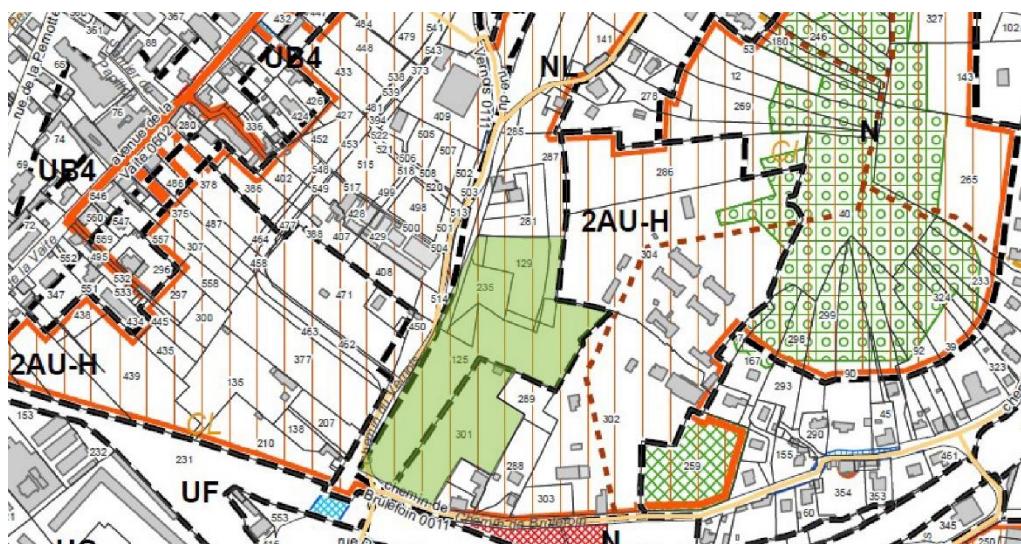
Pour répondre à l'objectif de préservation renforcée des terres agricoles à enjeux, Grand Besançon Métropole s'est prononcé par délibération du Conseil Communautaire du 11 avril 2024 en faveur de la mise en place d'une zone Agricole Protégée (ZAP) sur 3 secteurs dont deux sur Besançon : le secteur des Vallières et le secteur des Vaites.

Par délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2024, la Ville de Besançon s'est prononcée favorablement à la mise en place de ces 2 zones sur son territoire. L'enquête publique s'est déroulée 26 novembre au 10 décembre 2024 et l'approbation du zonage est prévue au prochain conseil municipal de juin 2025.

Selon l'article L112-2 du Code rural et de la Pêche maritime, des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique, et /ou de leur qualité agronomique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que Zones Agricoles Protégées. Celles-ci sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition de l'EPCI compétent en matière de PLU ou des communes intéressées ou après leur accord et après avis de la Chambre d'Agriculture et de la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture (CDOA). Une enquête publique est ensuite réalisée par le Préfet dans les conditions prévues au Code de l'environnement.

Les terrains inclus dans le périmètre d'une ZAP font l'objet d'une protection visant à maintenir leur caractère agricole. Ainsi, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une ZAP doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la Commission départementale d'orientation de l'agriculture (CDOA).

Le périmètre concernant le secteur des Vaites représente une surface de 2,29 Ha :



Extrait du zonage PLU ; en vert, les parcelles concernées par le projet de ZAP

L'essentiel de ce secteur est identifié au PLU en zone NL. Ce sous-secteur de la zone N correspond à des secteurs dans lesquels les constructions et équipements de loisirs, de sports, de culture ainsi que les équipements collectifs peuvent être autorisés, de même que des équipements en lien avec la protection de l'environnement.

Ce secteur aujourd'hui toujours dévolu à l'activité agricole a vocation dans le cadre du futur projet des Vaites à demeurer un espace agricole valorisant le caractère paysager du site et préservant de larges espaces à caractère naturel au profit d'un lien des habitants avec la nature. Ce zonage n'est ainsi pas un critère bloquant et il n'y a pas lieu de le modifier.

Une petite partie (Parcelle cadastrée CI 301 d'une surface de 7800 m²) est quant à elle par contre intégrée en zone 2AUH. Pour rappel, la zone AU regroupe l'ensemble des secteurs qui ont vocation à s'ouvrir à l'urbanisation. Il s'agit de zones à caractère naturel peu ou pas urbanisées.

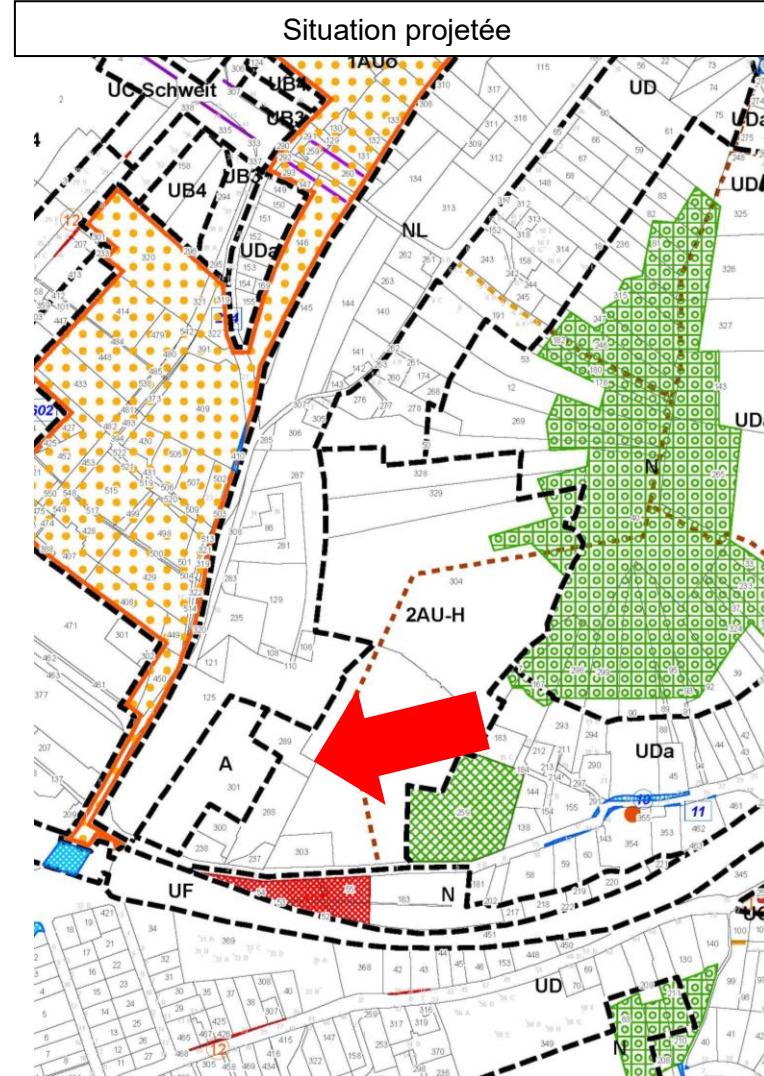
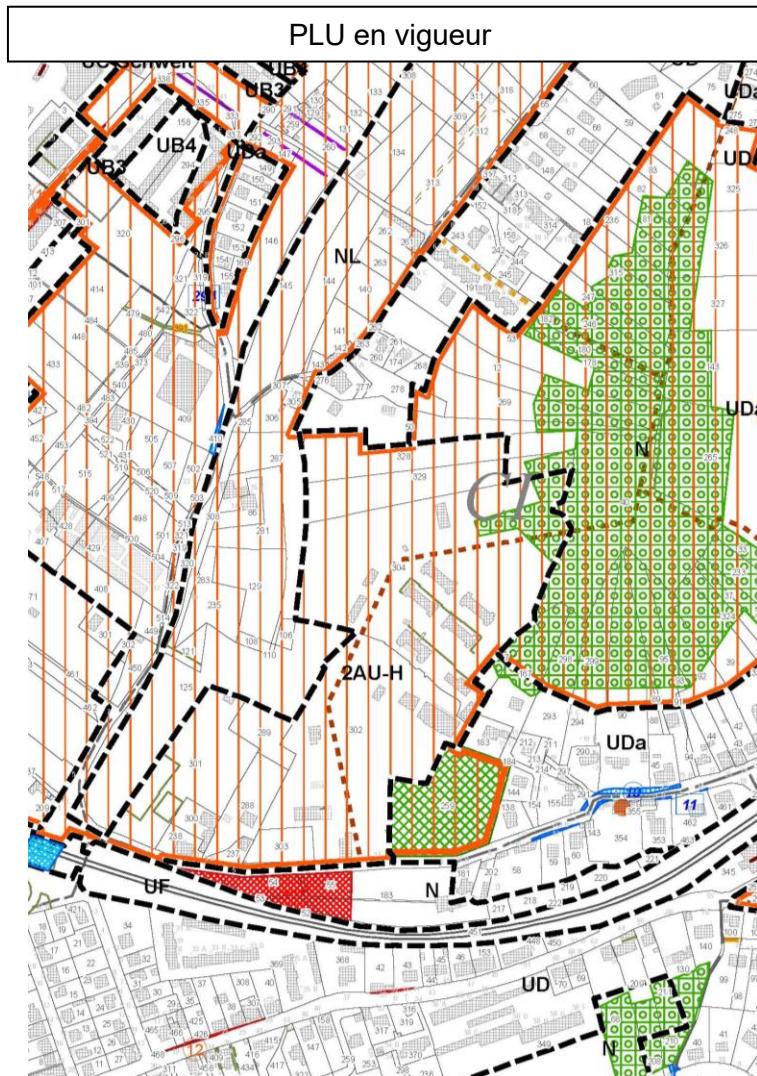
Les zones 2AU correspondent aux zones AU pour lesquelles une procédure de modification ou une révision du document d'urbanisme conditionne l'urbanisation. Pour les zones 2AU, l'indice renvoie au caractère et à la destination générique de la zone urbaine correspondante. Une zone 2AU-H indique que la destination du futur aménagement correspond à une zone urbaine à dominante habitat.

La présente modification n°13 est ainsi l'occasion de proposer, à des fins de cohérence vis-à-vis de la vocation agricole affichée à travers la démarche d'inscription en ZAP, de déclasser les parcelles concernées classées en 2AUH au profit d'une nouvelle zone A. En conséquence, l'impact de cette modification n°13 est nul.

Cette modification entraînera :

- L'adaptation du document graphique du règlement - planches graphiques réglementaires au 2000^e F8, F9, G8, et G9 au dossier 3.2.1 « Règlement Pièces graphiques »
- L'adaptation du périmètre d'application du droit de préemption urbain sur la planche des annexes « Périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le droit de préemption urbain et le droit de préemption renforcé » Dossier 4.3 Autres Annexes (cf dossier n°4 de la présente procédure M13)

Adaptation des planches réglementaires au 2000e correspondantes (Dossier 3.2.1) :



Dossier n°3

Secteur des Vaïtes – Evolution d'une zone 2AUH au profit d'une nouvelle Zone N

La Collectivité a sollicité courant 2021 l'avis des citoyens à travers l'organisation d'une conférence citoyenne. Réunissant 51 citoyens tirés au sort sur les listes électorales et représentatifs de la diversité de la population bisontine, la Conférence citoyenne a affirmé l'importance de préserver et de développer sur le site des Vaïtes des espaces naturels et cultivés qui contribueront à répondre aux enjeux environnementaux et climatiques, à créer des liens sociaux, à renforcer le bien-être des habitants et à conforter l'attractivité du quartier et, au-delà, de la Ville de Besançon.

Par délibération en date du 30 septembre 2021, le Conseil Municipal de la Ville de Besançon s'est prononcé favorablement en faveur de la définition d'un nouveau schéma d'aménagement, support de la modification objet du dossier 1 de la présente notice.



Ce nouveau plan revisité intègre la proposition de la conférence citoyenne de rendre inconstructible le sud du secteur des Vaïtes situé à l'ouest du chemin du Vernois.

Aussi, ce secteur est actuellement classé en zone 2AUH. Il représente une surface d'environ 6,2 hectares essentiellement constituée de jardins, vergers et potagers.

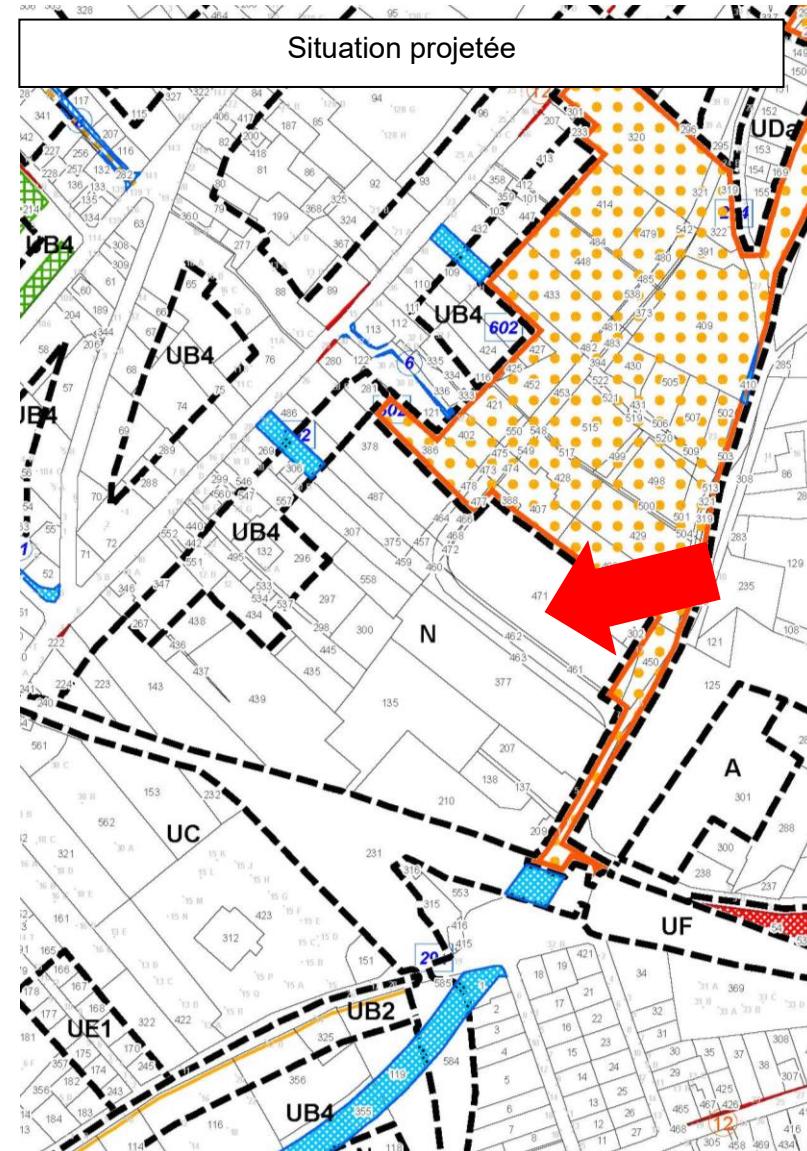
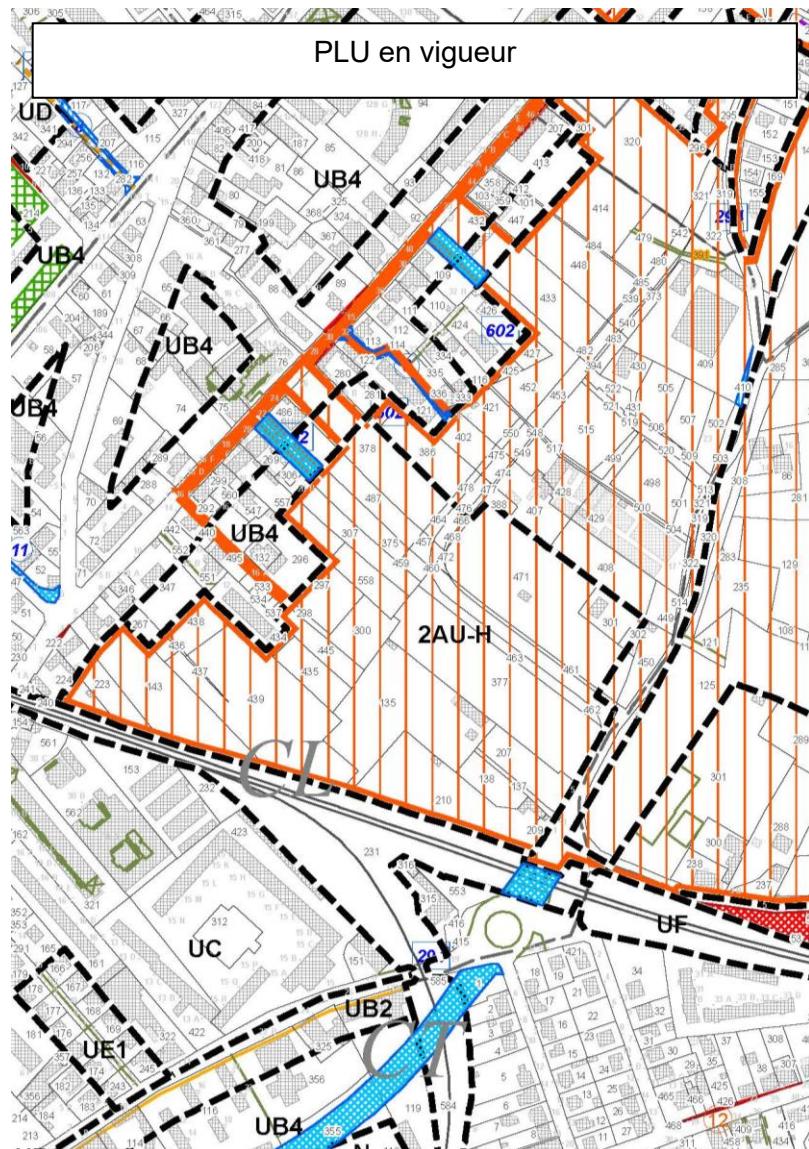
Pour rappel, les zones 2AU correspondent aux zones AU pour lesquelles une procédure de modification ou une révision du document d'urbanisme conditionne l'urbanisation. Pour les zones 2AU, l'indice renvoie au caractère et à la destination générique de la zone urbaine correspondante. Une zone 2AU-H indique que la destination du futur aménagement correspond à une zone urbaine à dominante habitat.

Ainsi, il est proposé dans le cadre de la présente modification de déclasser cette portion de zone 2AUH au profit d'une nouvelle zone naturelle « N », inconstructible.

Cette modification entraînera :

- **L'adaptation du document graphique du règlement - planches graphiques règlementaires au 2000^e F8, F9, G8, et G9 au dossier 3.2.1 « Règlement Pièces graphiques »**
- **L'adaptation du périmètre d'application du droit de préemption urbain sur la planche des annexes « Périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le droit de préemption urbain et le droit de préemption renforcé » Dossier 4.3 Autres Annexes (cf dossier n°4 de la présente procédure M13)**

Adaptation des planches réglementaires au 2000^e correspondantes (Dossier 3.2.1) :



Dossier n°4

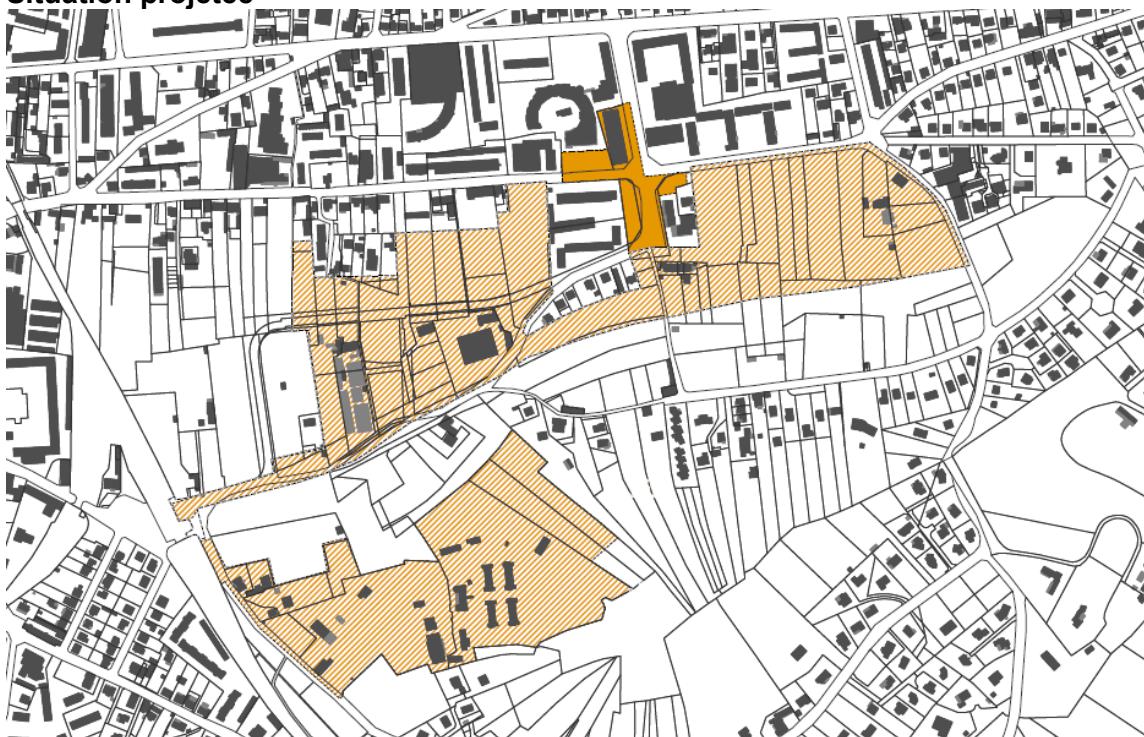
L'adaptation du périmètre du droit de préemption urbain au dossier 4.3 « Autres annexes » - Périmètres de droit de préemption urbain, DPU + DPU renforcé

Grand Besançon Métropole est compétent en matière de PLU et de Droit de préemption urbain. La procédure de modification n° 13 engendrera une modification du périmètre de DPU sur la zone des Vaïtes en conséquence des modifications de zonage explicitées au dossier n°2 et n°3.

Situation actuelle



Situation projetée



Commune de Besançon- Modification n°13 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – approbation après enquête publique

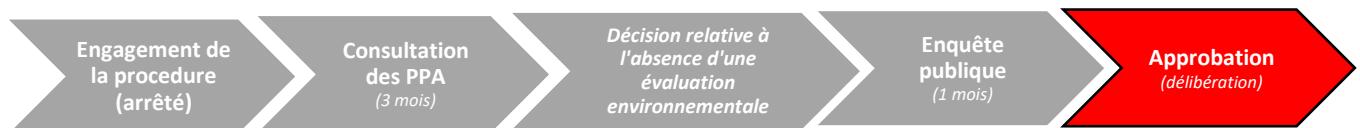


FICHE DE SYNTHÈSE
PLU DE BESANCON
MODIFICATION N°13

1. État de la procédure

Phase : **Approbation**

Principales étapes de la procédure :



- Procédure de modification n°13 engagée par arrêté URB.25.08.A13 du 27 mai 2025 ;
- Notification du projet de modification n°1 aux PPA et à la commune le 24 juin 2025 ;
- Saisine de la MRAe (Autorité environnementale) le 30 juillet 2024 ;
- Décision 2024ACBFC46 du 1er octobre 2024 valant dispense d'évaluation environnementale ;
- Décision relative à la non réalisation d'une évaluation environnementale du Conseil Communautaire suite à l'avis de la MRAe – CC du 22 mai 2025 ;
- Enquête publique du 1^{er} septembre 2025 au 02 octobre 2025 inclus ;
- PV du commissaire enquêteur remis le 8 octobre 2025 ;
- Mémoire en réponse de la Collectivité le 22 octobre 2025 ;
- Rapport du commissaire enquêteur le 29 octobre 2025 ;
- **Phase actuelle : approbation – CC du 11 décembre 2025.**

2. Le contexte

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

Le présent rapport propose à l'approbation du Conseil Communautaire, le projet de modification n°13 du PLU de la commune de Besançon en vigueur

3. Le projet de modification

La commune a sollicité GBM pour une modification du PLU portant sur quatre principaux objets à savoir :

- une évolution du zonage au profit de la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de Secteur d'Aménagement en lieu et place du secteur actuel identifié au règlement graphique « 1AU Vaites »,
- une évolution de la zone 2AUH située à l'est du chemin du Vernois au profit d'une nouvelle zone agricole « A »,
- une évolution d'une partie de la zone 2AUH du secteur des Vaites, située à l'ouest du chemin du Vernois, au profit d'une nouvelle zone naturelle « N ».
- l'adaptation du périmètre de Droit de préemption urbain lié à l'évolution de zonage 2AUH.

Secteur concerné par les évolutions de zonage :



4- Evaluation environnementale : cas par cas ad hoc

La MRAe de Bourgogne-Franche-Comté (BFC) a été saisie par GBM le 30 juillet 2024 pour avis sur le projet de modification n°13 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Besançon.
L'avis tacite réputé favorable de la MRAe a été prononcé le 1^{er} octobre 2024.

Cet avis vaut dispense d'évaluation environnementale.

Suite à cet avis, le Conseil Communautaire a pris une Délibération relative à la décision de non réalisation d'Evaluation Environnementale le 22 mai 2025.

5- avis des PPA et personnes consultées

La notification du projet de modification n°13 du PLU de la commune de Besançon aux PPA s'est fait le 24 juin 2025. Voici les avis rendus :

PPA / PPC	Avis
Préfecture - DDT	Avis favorable du 22 aout 2025
Conseil Régional	Absence de retour
Conseil Départemental	Avis favorable avec observations du 20 aout 2025 : « l'existence de deux milieux humides en zone naturelle, de l'autre côté de la rue François Rein pourrait également être indiquée sur le schéma d'aménagement. »
SMSCoT	Avis favorable du 31 juillet 2025

Chambre d'agriculture	Avis favorable avec réserves du 6 octobre 2025 en insistant sur la nécessité d'encadrer strictement les usages futurs de la zone A et de la Zone Agricole Protégée afin d'éviter toute dérive vers des activités non agricoles, et de garantir la place de l'agriculture dans le projet en articulation avec l'urbanisation proposée.
CCI Saône-Doubs	Avis favorable du 07 juillet 2025
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Avis favorable du 10 septembre 2025
TERRITOIRE 25	<p>Avis du 4 aout 2025 formulant des remarques visant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à nuancer d'une part la répartition typologique et les surfaces minimales par typologie imposées - à nuancer les exigences de dispositifs d'accueil de l'avifaune sur les constructions neuves. - à définir un intérêt (architectural, patrimonial ou écologique) pour les murs, et maisons existantes qu'il conviendra d'intégrer ou de valoriser dans le cadre de l'aménagement. - A modifier la hauteur maximale des bâtiments sur l'îlot Oudot.

Suite à ces remarques, le dossier a été modifié pour prendre en compte les avis du Département du Doubs et partiellement de Territoire 25. Ainsi il sera précisé (voir notice explicative) :

- Dans le schéma d'aménagement et de programmation :

Les milieux humides mentionnés par la DDT seront reportés précisément.

- Dans le paragraphe « Typologie des logements souhaitée » : pour permettre de la souplesse sur le temps long du projet, la formulation « devra respecter » est remplacée par « devra se rapprocher »

Page 23 : « Chaque programme que ce soit pour la programmation LLS ou libre, devra se rapprocher de la répartition typologique suivante... »

Page 24 : « Chaque programme immobilier, devra se rapprocher des surfaces minimales indicatives suivantes... »

6- observations du public

L'enquête publique s'est déroulée **du 1^{er} septembre 2025 au 02 octobre 2025 inclus.**

Le dossier de modification sur support papier, ainsi que le registre destiné à recueillir les observations et propositions du public, étaient tenus à la disposition du public :

- ➔ en Mairie de Besançon **2 rue Mégevand - 25034 BESANCON** – aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Par ailleurs, un site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public pouvait transmettre ses observations et propositions directement a été ouvert à l'adresse <https://www.registredematerialise.fr/6491>

L'enquête publique a duré 32 jours et s'est déroulée dans un climat serein.

Elle a totalisé 142 observations sur les registres dont 135 sur le registre dématérialisé et 7 sur le registre papier en commune. Parmi ces 142 observations, il est à noter que 54 contributions ont été déposées de façon anonyme ; 2 sont des doublons ; 1 contribution a été envoyée 3 fois et 5 contributions sont identiques.

Le commissaire enquêteur a tenu 5 permanences et reçu en Mairie 24 personnes avec lesquelles il a échangé sur le projet.

Quant au registre dématérialisé, 2727 consultations ont été enregistrées.

L'ensemble des observations portent en majorité sur :

- la demande de classement partiel ou total de la zone en N ou A, ;

- la préservation des jardins de la biodiversité, des zones humides, de l'ilôt de fraîcheur, de l'espace naturel ouvert à tous, de la qualité et du cadre de vie actuels ,
- l'intérêt du projet (remise en cause du besoin en logements, de nécessité de construire une nouvelle école), son financement,
- l'absence d'évaluation environnementale,
- le risque de ruissellement, de glissement de terrain, l'impact des travaux sur le sol,
- la remise en cause du débat démocratique, le non-respect des préconisations du GEEC (Groupe d'Expert en Environnement et en Climat),
- la souplesse de l'outil Orientations d'aménagement et de programmation,
- la hauteur des constructions envisagées,
- le centre de mobilités, la voirie et le stationnement,
- le manque de logements sociaux,

En réponse, il a été rappelé que le projet répond à la satisfaction d'un besoin en matière de production de logement sur la ville centre, tout en veillant à la préservation des qualités naturelles, environnementales et agronomiques du site. La recherche d'une compacité permet de préserver au maximum les sols et le paysage naturel existant.

La modification du PLU, à travers les OAP, traduit cet aménagement. Ainsi sont identifiés au sein des OAP de vastes espaces de nature urbaine, qui contribueront à maintenir un îlot de fraîcheur, à préserver les zones humides et la biodiversité qui s'y développe. Ces espaces accueilleront différentes fonctions : nature préservée, espaces de jardinage (avec le maintien sur site des jardiniers actuels) ; espace de détente et loisirs, activité agricole.

Les études environnementales relatives au projet ont été menées seront mises à la disposition du public dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC modifié.

Le projet prévoit la protection des zones humides et la gestion des eaux pluviales avec notamment :

- des espaces perméables de stockage et d'infiltration au plus près des constructions,
- des baïssières, espaces tampons entre les lots privés et les espaces publics,
- une reprise de la noue permettant le stockage des eaux de pluie,
- des bandes de stationnements et cheminements perméables et infiltrants.

Enfin, il est rappelé que le PLU est un document de planification urbaine qui a pour objet de fixer les règles générales d'utilisation du sol. Il n'a pas vocation à détailler un projet spécifique.

Ces observations n'ont donc pas donné lieu à des modifications.

8- Avis du commissaire enquêteur

Dans ses conclusions, le Commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserve, ni recommandation.

Les observations des PPA et personnes consultées ont donc donné lieu à une modification du dossier : Schéma d'aménagement complété de l'emplacement précis des zones humides et formulation modifiée sans le paragraphe « Typologie des logements souhaitée »