

**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, **Champagny :** M. Olivier LEGAIN, **Champvans-Les-Moulins :** M. Florent BAILLY, **Châtillon-Le-Duc :** M. Martial DEVAUX, **Chaucenne :** M. Alain ROSET, **Chemaudin et Vaux :** M. Gilbert GAVIGNET, **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, **François :** 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, **Merrey-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, **Merrey-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°2025/2025.00396

Rapport n°11 - Commune de Besançon - Modification n°14 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Approbation après enquête publique

## Commune de Besançon - Modification n°14 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
<i>Sans incidence budgétaire</i>

### 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°14 du PLU de la commune de Besançon en vigueur.

Une fiche de synthèse présentant les éléments principaux du projet de modification est annexée au présent rapport et les conseillers communautaires ont pu consulter de manière dématérialisée l'ensemble des pièces constitutives du dossier de modification du PLU.

**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 24.08.A70 en date du 22 novembre 2024 engageant la procédure de modification n°1 du PLU de Besançon ;

**Vu** le dossier de modification n°14 du PLU de Besançon ;

**Vu** les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) ;

**Vu** la décision n°BFC46 en date du 16 juillet 2025 par laquelle l'Autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre la modification n°14 du PLU de Besançon à une évaluation environnementale ;

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 septembre 2025 relative à la décision de non réalisation d'Evaluation Environnementale,

**Vu** la décision N° E24000083 / 25 en date du 1<sup>er</sup> 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.A25 en date du 28 juillet 2025 ouvrant l'enquête publique relative à la modification n°14 du PLU de Besançon ;

**Vu** l'enquête publique sur la modification n°14 du PLU de Besançon qui s'est déroulée du 1<sup>er</sup> 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 27 octobre 2025 ;

### **I. Objet de la modification n°14 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Besançon**

Cette procédure de modification n°14 du PLU de Besançon porte sur les secteurs :

- Viotte Nord : Ajustement du zonage U Viotte et des OAP correspondantes
- Hauts du Chazal : Création d'une OAP de Secteur d'Aménagement sur Secteur Nord Est de la ZAC des Hauts du Chazal
- Fontaine Ecu : Ajustement de la zone à Plan Masse PM7 « Fontaine Ecu » et de son règlement



## **II. Déroulement de la procédure de modification n°14 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Besançon**

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la procédure de modification n°14 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.A11 en date du 16 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 27 mai 2025 ;
- Par décision n°BFC46 en date du 16 juillet 2025, l'Autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet de modification n°14 du PLU de Besançon à une évaluation environnementale ;
- Par délibération en date du 25 septembre 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° E24000083 / 25 en date du 26 décembre 2024, désigné Monsieur Jean-Francis ROTH en qualité de commissaire enquêteur ;
- Par arrêté n°URB. 25.08.A25 en date du 28 juillet 2025, l'enquête publique relative à la modification n°14 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.registre-dematerialise.fr/6081> ;
- L'enquête publique relative à la procédure de modification n°14 du PLU de Besançon s'est déroulée du 1<sup>er</sup> septembre au 02 octobre 2025 inclus ;
- Le commissaire enquêteur a transmis son procès-verbal du 08 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 27 octobre 2025 le commissaire enquêteur a formulé :
  - un avis favorable sans réserve ni recommandation sur le projet d'ajustement du zonage U Viotte et des OAP correspondantes, sur l'ajustement de la zone à Plan Masse PM7 Fontaine Ecu et de son règlement,
  - un avis favorable avec recommandation sur le projet d'une OAP de secteur d'Aménagement sur le secteur Nord Est de la ZAC les Hauts du Chazal,

## **III. Suites de la procédure de modification n°14 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Besançon**

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 14 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 recueillis sur le projet de modification n°14 du PLU :**

La DDT formule un avis favorable en date du 22 août 2025, considérant que le projet de modification respecte les principes du PLH pour favoriser une mixité sociale et une production de logements diversifiés en tailles et en forme, en cohérence avec les besoins identifiés.



**Le SCOT** formule un avis favorable en date du 31 juillet 2025, considérant que le projet de modification intègre de nombreuses orientations du Document d'orientations générales du Scot : centralité, proximité, mixité sociale et de la typologie de logements, espaces verts en ville, développement des modes actifs, infiltration à la parcelle, préservation de la trame verte infra-urbaine, etc.

**La Chambre de Métiers et de l'Artisanat** formule un avis favorable en date du 10 septembre 2025 et n'émet aucune observation.

**Le Département du Doubs** formule un avis favorable en date du 20 août 2025 et n'émet aucune remarque particulière.

**La Chambre d'Agriculture** formule un avis favorable sous réserves en date du 03 octobre 2025 (après la clôture de l'enquête publique), en soulignant l'importance de :

- maintenir l'activité agricole actuelle sur le secteur des Hauts du Chazal tant que le projet n'est pas réalisé,
- envisager, dans la conception du parc-jardin du secteur Nord-Est des Hauts du Chazal , des formes de valorisation agricole ou de lien avec l'agriculture locale (espaces cultivés, jardins partagés, etc.),
- veiller à limiter l'artificialisation et à préserver la qualité agronomique et économique des sols cultivés restants sur la Ville.

## **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.

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

8 contributions ont été transmises sur le registre dématérialisé :

- 3 observations portent sur le secteur Viotte : nuisances des travaux, offre de stationnement, préservation des vues, de la faune et la flore, besoin d'espaces de convivialité.
- 5 contributions portent sur le secteur nord-est des Hauts-du-Chazal, exprimant un avis défavorable et demandant un classement du secteur en zone N.

En réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur, un mémoire en réponse lui a été remis. Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions en date du 27 octobre 2025.

## **3- Rapport et conclusions du commissaire enquêteur**

A la suite de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a conclu que le projet de modification n° 14 du PLU de Besançon s'inscrivait dans le sens de la politique de l'habitat du Grand Besançon Métropole, qu'il répondait au besoin d'adaptation d'un PLU qui reste un document vivant, aux besoins de productions de logements sur la ville de Besançon et respectait les orientations des documents de rang supérieur :

- Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Besançon,
- Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029
- PADD du PLU de Besançon

Il souligne que le dossier n'a pas fait l'objet d'une importante opposition de la part de la population qui n'a déposé que 10 contributions, alors que le dossier a été consulté sur le registre dématérialisé par 1145 visiteurs uniques et 458 visiteurs ont effectué le téléchargement d'un document au moins. Aucune de ces contributions ne concerne le secteur Fontaine Ecu

Le commissaire Enquêteur a émis :

- Avis favorable sans réserve, ni recommandation sur le projet d'ajustement du zonage U Viotte et des OAP correspondantes, sur l'ajustement de la zone à Plan Masse PM7 « Fontaine Ecu » et de son règlement sur le secteur Fontaine Ecu
- Avis favorable, avec une recommandation sur le projet de création d'une OAP de Secteur d'Aménagement sur le secteur Nord Est de la ZAC des Hauts du Chazal rédigée comme suit : « envisager, dans la conception du parc-jardin, des formes de valorisation agricole ou de lien avec l'agriculture locale, espaces cultivés, jardins partagés, comme le suggère la Chambre d'Agriculture »

**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 et des observations du public et rapport du commissaire enquêteur par délibération ;

Considérant que le Commissaire Enquêteur recommande au maître d'ouvrage de la ZAC Les Hauts du Chazal de trouver des formes de valorisation agricole comme le suggère la Chambre d'Agriculture ;

Considérant que cette observation pourrait trouver une traduction dans le cadre du projet d'aménagement du parc jardin en étudiant :

- d'une part, la possibilité de maintenir l'activité actuelle de fauchage avant le démarrage des travaux d'aménagement puis d'envisager une collaboration ultérieure avec la ville de Besançon pour une gestion raisonnée et productive des espaces de prairie
- et d'autre part, la faisabilité d'aménager des espaces favorables au jardinage dans le futur parc-jardin en lien avec les acteurs de terrain, comme attendu par les habitants et usagers du quartier ;

Cette recommandation ne donnant pas lieu à modifier le projet de la modification n°14 ;

Considérant que les autres observations et avis des PPA n'appellent pas d'adaptation du document ;

**Considérant** que les avis et observations émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) et que les résultats de ladite enquête publique ne remettent pas en cause le projet de modification n°14 du PLU de Besançon ;

**Considérant** que la modification n°14 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°14 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

# Commune de Besançon- Modification n°14 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – approbation après enquête publique



FICHE DE SYNTHÈSE  
PLU Besançon  
MODIFICATION N°14

## 1. État de la procédure

Phase : **Approbation**

Principales étapes de la procédure :



- Procédure de modification n°14 engagée par arrêté n°URB. 25.08.A11 en date du 16 mai 2025;
- Notification du projet de modification n°14 aux PPA et à la commune le 27 mai 2025;
- Saisine de la MRAe (Autorité environnementale) le 16 mai 2025 ;
- Décision n°BFC46 en date du 16 juillet 2025 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 25 septembre 2025 ;
- Enquête publique du 1<sup>er</sup> septembre au 02 octobre 2025 inclus ;
- PV de synthèse du commissaire enquêteur remis le 08 octobre 2025;
- Mémoire en réponse de la Collectivité le 22 octobre 2025 ;
- Rapport du commissaire enquêteur le 27 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°14 du PLU de la commune de Besançon en vigueur.

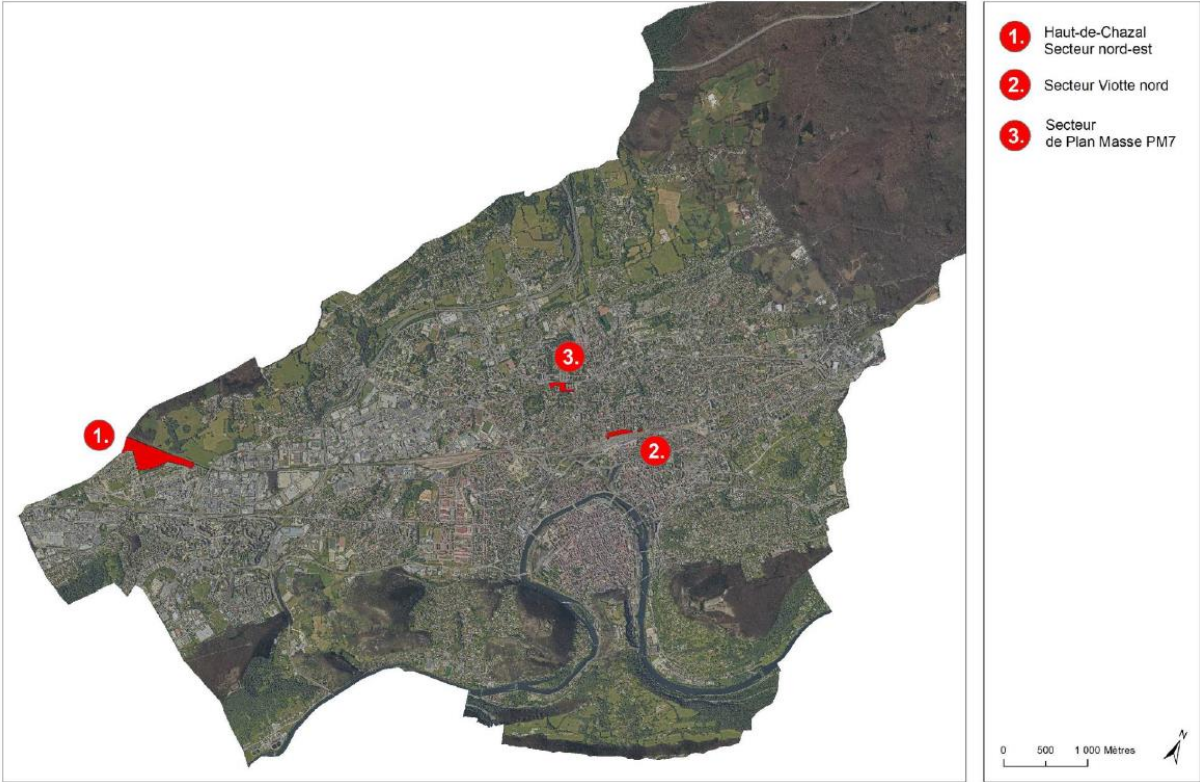
## 3. Le projet de modification

La commune sollicite GBM pour une modification du PLU portant sur trois secteurs à savoir :

- Viotte Nord : Ajustement du zonage U Viotte et des OAP correspondantes
- Hauts du Chazal : Création d'une OAP de Secteur d'Aménagement sur Secteur Nord Est de la ZAC des Hauts du Chazal
- Fontaine Ecu : Ajustement de la zone à Plan Masse PM7 « Fontaine Ecu » et de son règlement



Vue aérienne des secteurs concernés :



**4- Evaluation environnementale : cas par cas ad hoc**

La MRAe de Bourgogne-Franche-Comté (BFC) a été saisie par GBM le 16 mai 2025 pour avis sur le projet de modification n°14 du plan local d’urbanisme (PLU) de la commune de Besançon. L’avis tacite réputé favorable de la MRAe a été prononcé le 16 juillet 2025.

**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 25 septembre 2025.

**5- avis des PPA**

La notification du projet de modification n°14 du PLU de la commune de Besançon aux PPA s’est fait le 27 mai 2025. Voici les avis rendus :

PPA / PPC	Avis
Préfecture - DDT	<p>Avis favorable sur le projet de modification n°14 du PLU de Besançon.</p> <p>Le projet de modification n°14 du PLU de Besançon est cohérent avec les orientations du PADD et compatible avec les orientations du SCOT de l’Agglomération bisontine.</p> <p>Concernant l’habitat, le projet de modification respecte les principes du PLH pour favoriser une mixité sociale et une production de logements diversifiés en taille et en forme, en cohérence avec les besoins identifiés.</p>

	<p>L'OAP de secteur mise en place sur la ZAC de Haut de Chazal, respecte les dispositions de l'article R151 -8 du Code de l'urbanisme. S'agissant de la mise à jour des pièces du PLU, il aurait été judicieux de préciser dans la notice explicative que les règles afférentes aux secteurs de la zone UZH seront retirées du règlement écrit puisque ces secteurs ont été supprimés et remplacés en partie par la zone Uo. Cette dernière est régie les orientations d'une OAP de secteur. Ses conditions d'aménagement et d'équipement ne sont donc pas définies par des dispositions réglementaires. Le règlement écrit du PLU ne sera donc pas modifié en ce sens.</p>
Conseil Régional	Absence de retour
Conseil Départemental	Pas de remarques particulières. (Courrier du 20/08/2025)
SMSCoT	<p>Avis favorable (courrier du 31/07/2025)</p> <p>Le SCoT arrêté le 8 juillet 2025 prévoit l'application d'une densité renforcée dans les zones résidentielles existantes et futures situées à proximité des pôles d'échanges, dans les polarités des bassins. Le secteur Viotte fait partie de ces espaces. Si la baisse du nombre de logements dans une OAP ne constitue pas un motif d'incompatibilité avec cette orientation, il conviendra de s'assurer et de justifier, notamment dans le futur PLUi, que l'ensemble des aménagements de secteur autour de la gare Viotte concourt à cet objectif.</p> <p>L'OAP du secteur Nord-Est des Hauts du Chazal intègre de nombreuses orientations du Document d'orientations générales du SCoT : inconstructibilité des dolines, mixité sociale et de la typologie des logements, espaces verts en ville, développements des modes actifs, infiltration à la parcelle.</p> <p>L'ajustement de la zone à Plan Masse PM7 « Fontaine Ecu » et de son règlement a pour but d'intégrer la préservation de la trame verte infra-urbaine. Cette modification s'inscrit pleinement dans l'orientation relative aux trames vertes en milieu urbanisé.</p>
Chambre d'agriculture	<p>Avis favorable sous réserves (courrier reçu le 03/10/2025), en soulignant pour le secteur des Hauts du Chazal, l'importance de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maintenir l'activité agricole actuelle tant que le projet n'est pas réalisé,</li> <li>- envisager, dans la conception du parc-jardin, des formes de valorisation agricole ou de lien avec l'agriculture locale (espaces cultivés, jardins partagés, etc.),</li> <li>- veiller à limiter l'artificialisation et à préserver la qualité agronomique et économique des sols cultivés restants sur la Ville.</li> </ul> <p>Concernant le secteur Viotte Nord, la révision à la baisse du programme de logements initial entraîne une réduction de la densité d'urbanisation qui risque de reporter les besoins en logements sur des secteurs périphériques, souvent au détriment des espaces naturels et agricoles (ENAF).</p>
CCI Saône-Doubs	Absence de retour
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Avis favorable, aucune observation – courrier du 10/09/2025)
CDPENAF	Absence de retour

## **6- observations du public**

L'enquête publique s'est déroulée **1<sup>er</sup> septembre au 02 octobre 2025 inclus, soit 32 jours consécutifs**.

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 :

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et aucun incident n'est à signaler lors des 5 permanences qui se sont déroulées conformément à l'arrêté de mise à l'enquête.

Le dossier complet en version papier est resté consultable durant toute la durée de l'enquête au siège de la mairie de Besançon ainsi que sur le registre dématérialisé accessible via le lien <https://www.registre-dematerialise.fr/6492>

Le public pouvait formuler ses observations :

- Par écrit directement sur le registre d'enquête en place au siège de l'enquête à la mairie de Besançon
- Par correspondance adressée à la mairie de Besançon, 2 rue Mégevand – 25000 Besançon, à l'attention du commissaire enquêteur
- Par voie électronique à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/6492>, onglet « Déposer une observation »

- 24 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur durant les permanences et obtenir les précisions qu'elles souhaitaient, en mairie de Besançon ;
- Le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/6492> a enregistré 1145 visiteurs uniques dont 458 ont effectué le téléchargement d'un document au moins ;
- 2 contributions écrites ont été portées sur le registre déposé en mairie de Besançon ;
- 8 contributions ont été transmises sur le registre dématérialisé.

Sur ces 8 contributions :

- 3 observations portent sur le secteur Viotte, exprimant des craintes relatives aux nuisances des travaux, l'offre limitée en stationnement pour les riverains et usagers, à la préservation des vues, de la faune et la flore, au besoin d'espaces de convivialité
- 5 contributions portent sur le secteur nord-est des Hauts-du-Chazal, exprimant un avis défavorable et demandant un classement du secteur en zone N.

En réponse, il est précisé pour les Hauts du Chazal que les caractéristiques environnementales, paysagères, géologiques et hydrographiques du site ont été à la base de la réflexion urbaine sur le secteur des Hauts du Chazal. Cette dernière phase d'aménagement du quartier, en lisière de la ville, se dessine en considérant la nécessaire adaptation du développement urbain au regard des mutations climatiques et des besoins de la population en matière de logements neufs et performants d'un point de vue énergétique mais également en matière de cadre de vie et d'espace public d'agrément. Son développement s'inscrit dans l'objectif de production de logements de la Ville de Besançon et répond au besoin défini par le PLH. Pour mémoire, le PLH 2024-2029 prévoit un objectif de production de 450 logements par an pour la Ville de Besançon.

En concentrant et densifiant les zones à bâtir sur le haut du site, l'OAP dont fait l'objet la modification 14 du PLU, permet de :

- Diminuer l'artificialisation des sols
- Préserver les milieux (prairie et dolines) au sein d'un grand espace non construit
- Préserver des coulées vertes, support de continuité écologique
- Prendre en compte des caractéristiques morphologiques et hydrogéologiques du terrain.

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 une modification du dossier.

## **7- Avis du commissaire enquêteur**

A la suite de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a conclu que le projet de modification n° 14 du PLU de Besançon s'inscrivait dans le sens de la politique de l'habitat du Grand Besançon Métropole,



qu'il répondait au besoin d'adaptation d'un PLU qui reste un document vivant, aux besoins de productions de logements sur la ville de Besançon et respectait les orientations des documents de rang supérieur :

- Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Besançon,
- Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029
- PADD du PLU de Besançon

Il souligne que le dossier n'a pas fait l'objet d'une importante opposition de la part de la population qui n'a déposé que 10 contributions, alors que le dossier a été consulté sur le registre dématérialisé par 1145 visiteurs uniques et 458 visiteurs ont effectué le téléchargement d'un document au moins. Aucune de ces contributions ne concerne le secteur Fontaine Ecu

Le commissaire Enquêteur a émis :

- Avis favorable sans réserve, ni recommandation *sur le projet d'ajustement du zonage U Viotte et des OAP correspondantes, sur l'ajustement de la zone à Plan Masse PM7 « Fontaine Ecu » et de son règlement sur le secteur Fontaine Ecu*
- Avis favorable, avec une recommandation *sur le projet de création d'une OAP de Secteur d'Aménagement sur le secteur Nord Est de la ZAC des Hauts du Chazal rédigée comme suit : « envisager, dans la conception du parc-jardin, des formes de valorisation agricole ou de lien avec l'agriculture locale, espaces cultivés, jardins partagés, comme le suggère la Chambre d'Agriculture »*

Le Commissaire Enquêteur recommande au maître d'ouvrage de la ZAC Les Hauts du Chazal de trouver des formes de valorisation agricole comme le suggère la Chambre d'Agriculture ;

Considérant que cette observation pourrait trouver une traduction dans le cadre du projet d'aménagement du parc jardin en étudiant :

- d'une part, la possibilité de maintenir l'activité actuelle de fauchage avant le démarrage des travaux d'aménagement puis d'entrevoir une collaboration ultérieure avec la ville de Besançon pour une gestion raisonnée et productive des espaces de prairie
- et d'autre part, la faisabilité d'aménager des espaces favorables au jardinage dans le futur parc-jardin en lien avec les acteurs de terrain, comme attendu par les habitants et usagers du quartier ;

Cette recommandation ne donnant pas lieu à modifier le projet de la modification n°14 ;

Considérant que les autres observations et avis des PPA n'appellent pas d'adaptation du document ;

Ces observations n'ont donc pas donné lieu à une modification du dossier mais seront à prendre en compte lors de la réalisation du projet.



**Direction Urbanisme Projets et Planification**

# **MODIFICATION N° 14**

## **Plan Local d'Urbanisme**

**NOTICE EXPLICATIVE**

---

**Grand Besançon Métropole**  
**Direction Urbanisme Planification - Département de l'Urbanisme**  
4, Rue Gabriel Plançon  
25043 BESANCON  
Tél. 03 81 87 88 89

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

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

Une procédure de modification n°13 est actuellement engagée. Cette dernière se limite exclusivement aux deux points suivants :

- 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 »,
- l'évolution d'une partie de la zone 2AUH du secteur des Vaites, située à l'est du chemin du Vernois, au profit d'une nouvelle zone agricole « A »,
- l'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 »,

En complément de ces ajustements très localisés, l'apport de nouveaux éléments de réflexion rend nécessaire l'adaptation supplémentaire de quelques dispositions du document d'urbanisme dans le cadre du présent projet de modification n°14.

Les dispositions retenues dans la présente modification sont par ailleurs compatibles avec les orientations du SCOT et du PLH. Par ailleurs, les modifications s'inscrivent dans les orientations définies au PADD qui restent inchangées.



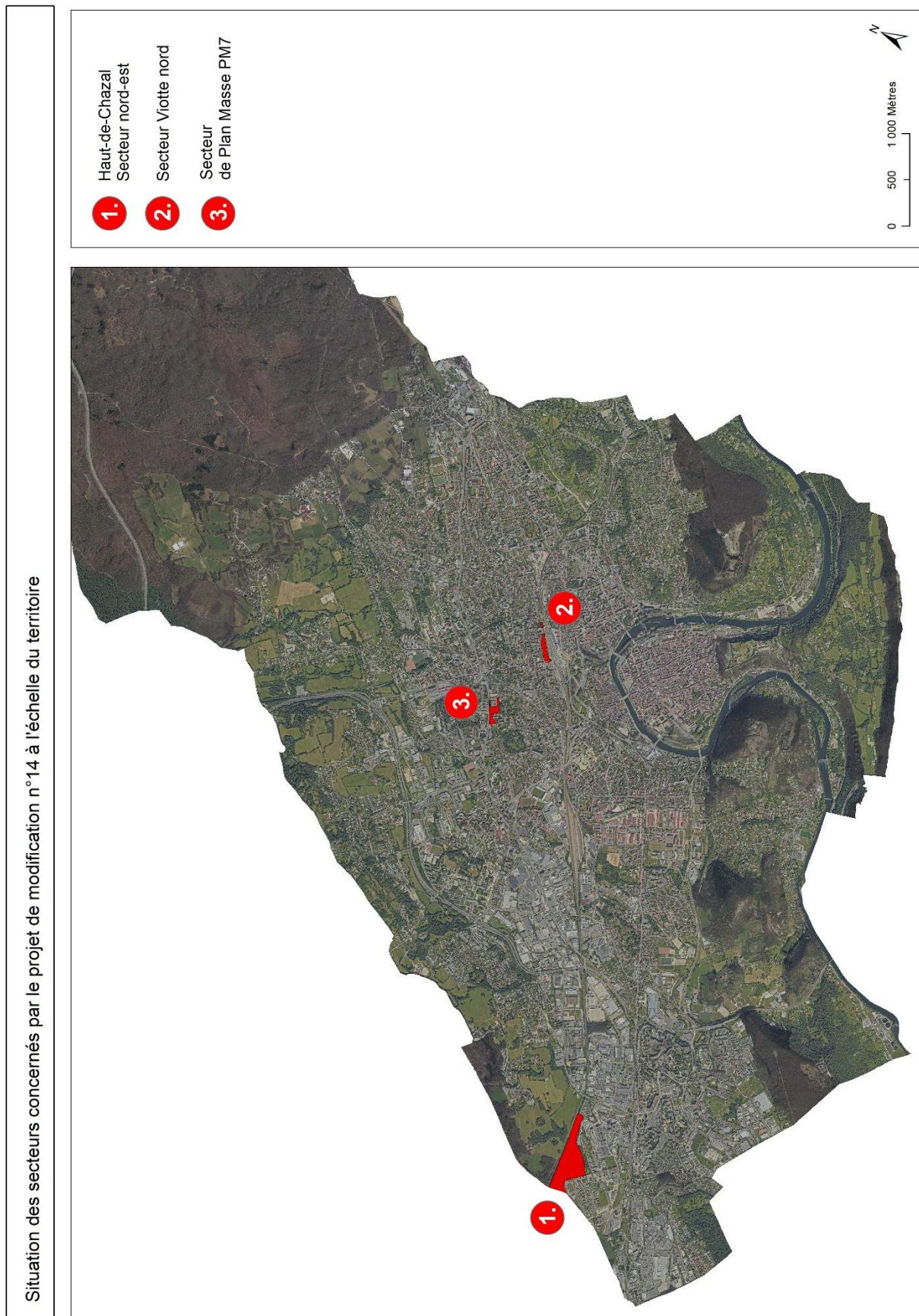
Procéder à des évolutions de zonage et des ajustements réglementaires

**Dossier n°1 – Secteur Viotte Nord :** *Ajustement du zonage U Viotte et des OAP correspondantes*

**Dossier n°2 – Secteur des Hauts du Chazal :** *Création d'une OAP de Secteur d'Aménagement sur Secteur Nord Est de la ZAC des Hauts du Chazal*

**Dossier n°3 : Secteur Fontaine Ecu :** *Ajustement de la zone à Plan Masse PM7 « Fontaine Ecu » et de son règlement*

## Localisation des secteurs concernés par une modification de zonage dans le projet de modification n°14 à l'échelle du territoire



## ***Respect des orientations du PADD du PLU de Besançon***

La modification n°14 s'inscrit dans les orientations du PADD du PLU de Besançon.

En matière de politique urbaine, les choix développés dans le cadre de la présente modification prennent en considération, voire renforcent les points suivants :

- **Développer une offre d'habitat diversifiée**

Les évolutions proposées dans le cadre du (Dossier 2) constituent un exemple tangible de réponse à cet axe. Les OAP de Secteur d'Aménagement du Secteur Nord Est des Hauts du Chazal encadrent en effet la production d'environ 350 logements avec des objectifs de mixité plus précis : accession, locatifs sociaux, accession sociale, accession abordable. Elles intègrent également des dispositions en matière de typologie et de taille des logements. Ces éléments militent pleinement en faveur d'une meilleure satisfaction de la demande et des objectifs de production de logements pour le plus grand nombre.

- **Organiser les conditions du renouvellement urbain**

Les dossiers relatifs à Viotte Nord (dossier 1) et Fontaine Ecu (dossier 3) de la présente procédure sont deux exemples tangibles d'organisation du renouvellement urbain.

- **Préserver et valoriser le patrimoine naturel et les paysages ; Préserver la qualité de la ressource en eau**

Les dispositions proposées dans le cadre des OAP de Secteur d'Aménagement du Secteur Nord Est des Hauts du Chazal (Dossier 2) en faveur du maintien d'une trame végétale (espace de nature, corridors et lisière en bordure du chemin de crête), mais également en faveur de la gestion des eaux, participent pleinement aux problématiques de protection du patrimoine naturel ainsi qu'à la gestion écologique du cycle de l'eau et de gestion des eaux usées.

L'extension de la servitude d'Espace Boisé Classé sur la zone à plan masse Fontaine Ecu (Dossier 3), en vue d'asseoir un patrimoine arboré existant participant au caractère naturel et à la fonctionnalité écologique du secteur, contribue également pleinement à ces objectifs.

**Les dispositions retenues dans le projet de modification n°14 s'inscrivent dans les orientations du PADD du PLU de Besançon.**

## ***Respect des orientations du SCoT***

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération bisontine, aujourd'hui Besançon Coeur Franche-Comté, a été approuvé le 14 décembre 2011 et est en cours de révision. Il fixe les orientations générales suivantes, avec lesquelles les documents de rang inférieur doivent être compatibles :

### **I. Encadrer l'aménagement pour un développement plus durable**

1. Développement d'une infrastructure verte et bleue irriguant le territoire
2. Gérer durablement les ressources du territoire
3. Prendre en compte les risques naturels et technologiques

### **II. Construire un territoire au service d'un projet de société**

1. Concevoir un développement urbain économe de l'espace
2. Répondre aux besoins en matière d'habitat
3. Maîtriser les déplacements pour faciliter la mobilité de proximité
4. Dynamiser durablement l'emploi en organisant l'accueil des activités économiques
5. Développer la dynamique culturelle, touristique, sportive et récréative
6. Soutenir l'accessibilité au réseau numérique

### **III. Mettre les atouts du territoire au service de son attractivité**

1. Affirmer le rôle de Besançon et de son agglomération en tant que capitale régionale
2. Ouvrir le territoire grâce aux grandes infrastructures de déplacements
3. Renforcer l'attractivité touristique à l'échelle nationale, européenne et internationale

Les ajustements apportés dans le cadre de la présente modification en lien avec le projet Viotte Nord, le secteur Nord Est des Hauts du Chazal ou la zone à Plan Masse PM7 Fontaine Ecu ne remettent pas en cause les orientations susmentionnées. Ils permettent au contraire de donner suite et de satisfaire ces dernières notamment en matière de production de logements. Ces évolutions répondent donc au « II. Construire un territoire au service d'un projet de société 2. Répondre aux besoins en matière d'habitat ».

Les éléments des OAP SA du secteur NE des Hauts du Chazal apportent également des éléments précis en matière de prise en compte de risques (karst, eaux pluviales, feux de forêt) et organisent le futur développement en faveur d'une meilleure prise en compte des continuités écologiques. Les ajustements apportés dans le cadre du plan masse PM7 s'accompagnent quant à eux d'une meilleure prise en compte des espaces relais de biodiversité. Ces dispositions convoquent ainsi les thématiques du « I. Encadrer l'aménagement pour un développement plus durable »

**Les dispositions retenues dans le projet de modification n°14 sont compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale.**

## ***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 de Grand Besançon Métropole.

En complément du Scot et des différentes politiques du Grand Besançon, le diagnostic du PLH a mis en avant un ensemble de points saillants. Le PLH prévoit les 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 pour la Ville de Besançon.

Le secteur Nord Est des Hauts du Chazal, permettra une offre d'environ 350 logements tandis qu'une cinquantaine de logements sont programmés sur le secteur Viotte Nord. Ces programmes incluront des offres adaptées au plus grand nombre (accession, logements locatifs sociaux, offre logements en accession abordable, offre de logement en accession sociale favorisant le BRS).

**Les dispositions retenues dans le projet de modification n°14 sont compatibles avec les orientations du Programme Local de l'Habitat.**



## Dossier n°1

### Secteur Viotte Nord Ajustement du zonage U Viotte et des OAP correspondantes

Identifié dans le PLU de la Ville de Besançon comme un site à valoriser pour répondre aux besoins de sa réinscription dans le fonctionnement urbain, une opportunité de renouveler la ville avec le souci constant d'économiser l'espace, le projet de recomposition des emprises ferroviaires du site Viotte s'inscrit clairement dans une réponse apportée aux objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il a donné lieu dans le cadre de la Modification n°8 approuvée au Conseil Municipal du 09 mars 2017 à la création d'un zonage spécifique « U Viotte » qui s'est substitué au zonage « UF » recouvrant l'ensemble des terrains liés au fonctionnement des services ferroviaire. Ce zonage spécifique s'est accompagné d'Orientations d'Aménagement et de programmation qui traduisent le parti d'aménagement.

Le secteur Sud, complètement livré en 2025 - 2026, accueille le Pôle Etat, un bâtiment dédié aux services de la Région Bourgogne Franche Comté, ainsi qu'une centaine de logements dont une résidence seniors. Les rez de chaussée sont occupés par différents commerces et services.

Au Nord, les OAP s'organisent autour d'un ensemble bâti composé d'immeubles d'habitations et de programmes tertiaires. Ce dernier s'implantera dans la continuité de la place haute du pôle d'échanges multimodal, en belvédère le long de la rue Nicolas Bruand, proposant par une alternance des vides et des espaces bâtis, des ouvertures visuelles.

L'OAP actuelle a été revisitée dans le cadre d'une étude urbaine destinée à adapter le projet initial en vue d'atteindre une densification raisonnée et adaptée aux capacités du site et à son voisinage.

Les évolutions reposent essentiellement sur

- Une évolution du programme avec le passage de 11 000m<sup>2</sup> de surface plancher pour 120 logements et 3500 m<sup>2</sup> de bureaux à 7 700m<sup>2</sup> de surfaces de plancher pour 50 logements, une crèche publique de 60 berceaux et 2000 m<sup>2</sup> de bureaux.
- Une évolution des épannelages pour une meilleure adéquation avec les vis-à-vis riverains en fonction des reculs des habitations pour des gabarits entre R+2 et ponctuellement R+5 avec l'imposition de formes urbaines diverses (collectifs, intermédiaires et individuels superposés)

Cette revisite du projet telle que définie dans les OAP actuelles amène à proposer une série d'ajustements :

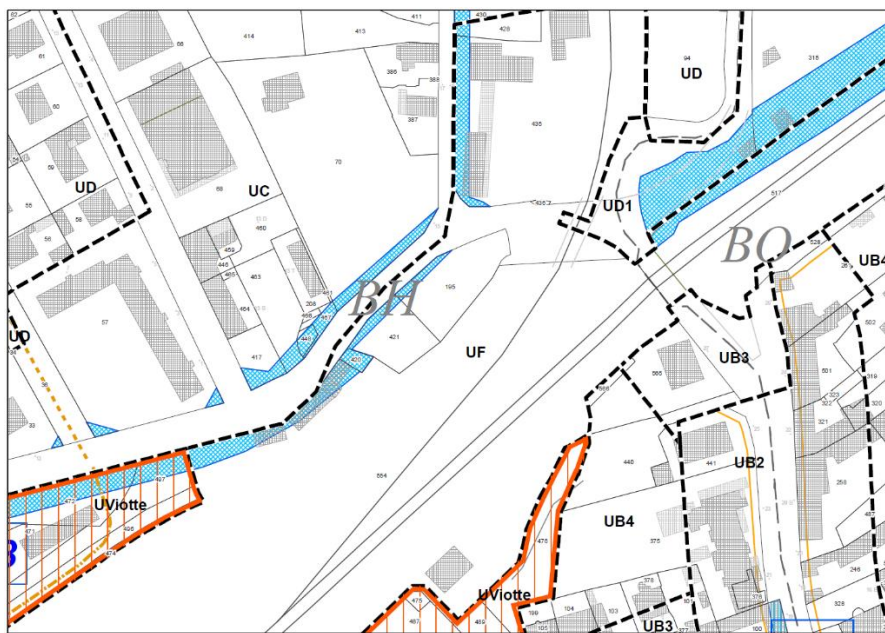
### **Des ajustements graphiques règlementaires :**

Tout d'abord en proposant une évolution du zonage « UViotte ». Cette évolution concerne plus précisément le reclassement d'un ensemble de parcelles encore classées en zone « UF ».

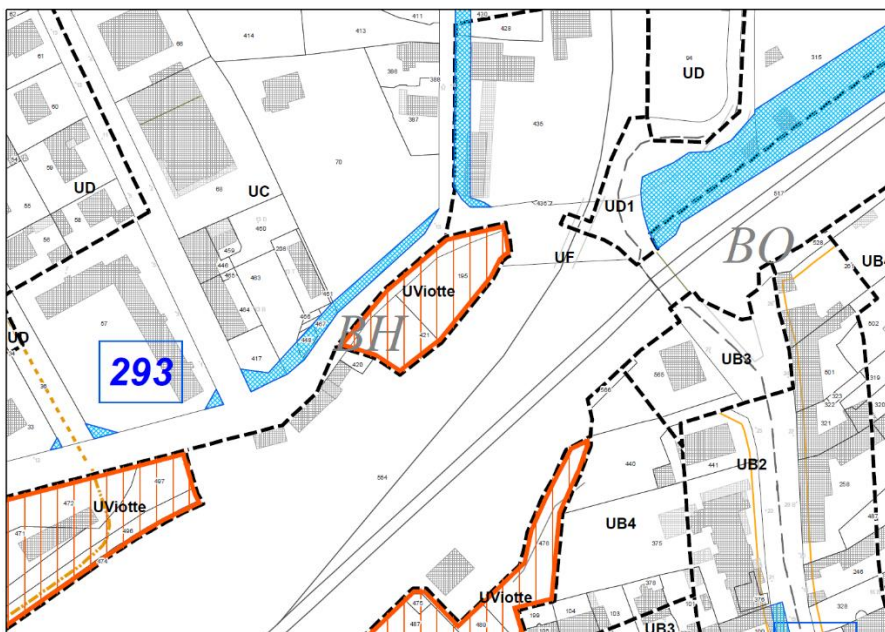
- d'une part, à l'extrémité OUEST, en lien avec l'aménagement du parvis nord dorénavant terminé, un tènement d'une surface totale de 3 371m<sup>2</sup> regroupant les parcelles cadastrées BH n°3 ; 456 ; 453 ; 455 propriétés de la Ville de Besançon et un résidu propriété SNCF de 16 m<sup>2</sup>, parcelle BH 452.
- D'autre part, à l'extrémité EST, les parcelles cadastrées BH n° 421 et 195, propriétés de la Ville de Besançon (1015 m<sup>2</sup>) situées à l'extrémité Est du site Viotte Nord.

Par ailleurs, il est proposé de supprimer sur la servitude d'emplacement réservé ER n° 293 côté pair de la rue Nicolas Bruand depuis la parcelle BH 42 jusqu'à la parcelle BH 195.

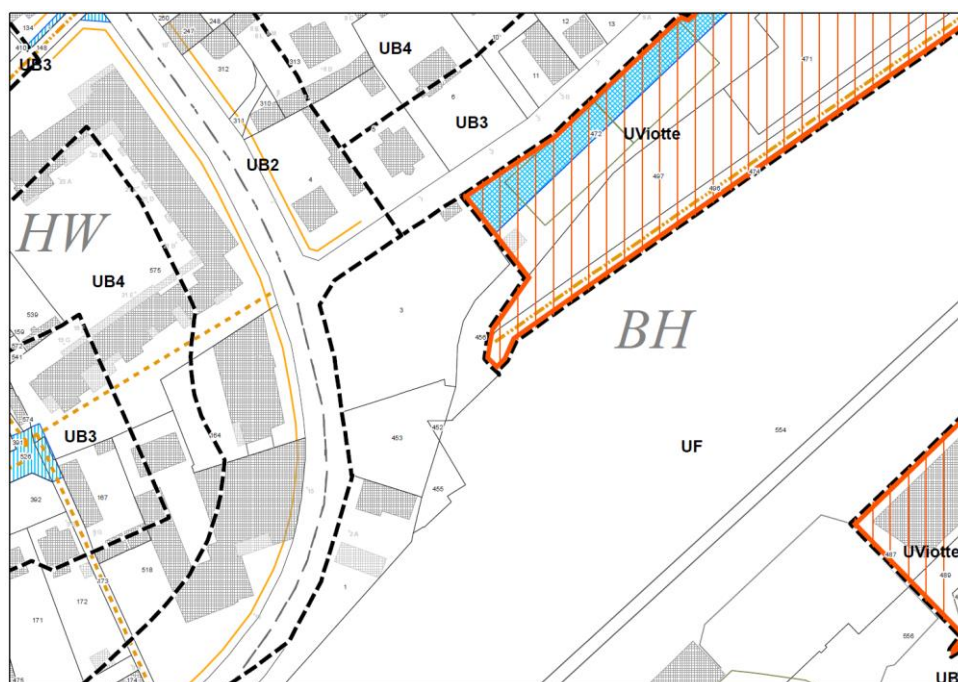
## Zoom détail situation actuelle document graphique – Secteur Est



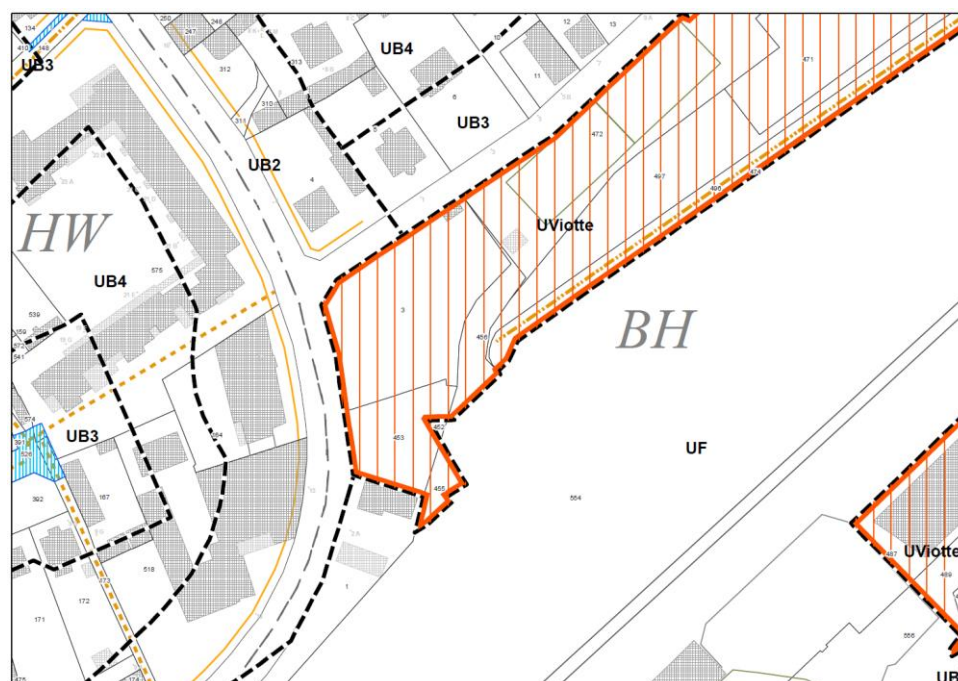
## Zoom détail situation projetée document graphique – Secteur Est



Zoom détail situation actuelle document graphique – Secteur Ouest



Zoom détail situation projetée document graphique – Secteur Ouest



## **L'ajustement des OAP « Projet d'aménagement du quartier durable de Viotte » :**

Il est proposé d'adapter la rédaction des OAP au regard du projet revisité de la manière suivante :

*En rouge les évolutions proposées : (extrait des OAP Projet d'aménagement du quartier Durable de Viotte »*

## **9 - Projet d'aménagement du quartier durable de Viotte**

### **Éléments de contexte : enjeux, objectifs et programmation**

Second volet d'une opération globale de requalification urbaine autour de la gare Viotte, après la mise en œuvre du pôle d'échanges multimodal Viotte, l'aménagement d'un éco quartier en lieu et place d'emprises ferroviaires en déprise accompagne la transformation complète du site, confortant Besançon dans son statut de cœur d'agglomération et de métropole régionale.

Ce nouveau quartier, en prolongement du centre-ville, devra répondre aux priorités définies pour un urbanisme durable et partagé :

- Une mixité des fonctions et une diversité des usages au profit des piétons : un pôle d'activités tertiaires associé à des logements, des services et des commerces de proximité,
- Un très fort niveau d'accessibilité : une liaison au pôle d'échanges multimodal, une accessibilité globale au site, le développement d'un maillage urbain de cheminement doux au sein du quartier, en liaison avec les quartiers Chaprais et St Claude ainsi que vers le centre-ville,
- Un cadre de vie apaisé grâce à une conception architecturale et paysagère limitant les nuisances sonores notamment,
- Une gestion économe des ressources énergétiques grâce à l'imposition d'un minimum d'énergies renouvelables et une conception économe des bâtiments.

Le **parti d'aménagement** retenu, traduit à travers les présentes **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, doit répondre à l'ambition d'une recomposition des limites sud et nord des deux quartiers existants, aujourd'hui délaissées par l'activité ferroviaire. Le développement d'une harmonie paysagère entre les deux rives, le prolongement des continuités visuelles et d'usages existants permettront au quartier de retrouver une unité de part et d'autre des voies ferrées.

Le secteur de la gare Viotte se développe de part et d'autre du plateau ferroviaire. Le projet de transformation du quartier est pensé à partir d'une vision de cohérence entre les deux rives du projet, la rive nord et la rive sud qui bordent le faisceau de voies. C'est sur un principe de continuité des cheminements et des vues avec les avoisinants que se recomposera le quartier Viotte. La création de porosités dans un quartier coupé par les infrastructures ferroviaires est le fondement de la démarche de transformation.

Au nord, un ensemble bâti composé d'immeubles d'habitations et de programmes tertiaires s'implantera dans la continuité de la place haute du pôle d'échanges multimodal, en belvédère le long de la rue



Nicolas Bruand, proposant des ouvertures visuelles maintenant les vues lointaines vers le centre historique.

Au sud, un programme immobilier tertiaire (environ 16 000 mètres carrés) vecteur de développement fera face à un programme de logements, de bureaux et de commerces et services, l'articulation sera traitée par l'aménagement d'un mail paysager, espace de détente et de cheminement doux au cœur du quartier. Un parking mutualisé pour l'ensemble du secteur sud sera implanté le long de la rue de la Viotte et servira de socle aux programmes immobiliers.

Les principes d'aménagement tels qu'énoncés intègrent la prise en compte de reconstitutions de besoins propres à la SNCF et au fonctionnement du service ferroviaire, notamment l'aménagement d'un parking de 50 places dans la partie nord, le long du quai militaire.

### **1° Insertion architecturale, urbaine et paysagère :**

Le projet d'éco quartier Viotte se situe sur deux périmètres ayant une surface totale d'environ 3 hectares. Ces deux secteurs sont séparés par le faisceau ferroviaire d'une épaisseur de 60 à 100 mètres. Une connexion piétonne existe depuis la première phase d'intervention entre les deux rives par le passage sous le plateau ferroviaire qui relie le parvis Sud, le pôle d'échanges multimodal Viotte, et la rue Nicolas Bruand au nord. L'un des enjeux principaux du projet est de reconnecter les deux rives par un langage urbain et architectural commun.

Le nouveau bâtiment du programme immobilier tertiaire, aussi appelé pôle tertiaire et objet d'un concours international d'architecture, situé dans un paysage à la topographie marquée, sera l'élément fédérateur pour créer un dialogue entre les deux rives du projet. Visible en premier plan depuis le nord comme depuis la rive Sud, dans la perspective de tous les axes d'entrée dans le quartier et notamment l'axe piéton aménagé dans le parc des Glacis autour de l'espace de commémoration, il offrira par toutes ses façades un paysage nouveau et symbolique du renouvellement du site aux riverains et aux usagers, un espace repère et signal.

Pensé ainsi à travers une vision de cohérence entre les deux rives du projet, c'est également sur un principe de continuités urbaines des rues, des parcours et des vues avec les avoisinants que devrait se recomposer le quartier Viotte. La création de porosités dans un quartier coupé par les infrastructures et un bâtiment hors d'échelle (Halle Sernam) est le fondement de la démarche de transformation.

**D'un point de vue urbain et architectural**, l'aménagement du quartier s'appuiera sur :

- l'alternance des vides et des espaces bâtis pour maintenir les vues existantes et lointaines, ouvrir d'autres vues sur la Citadelle également ;
- l'alternance des hauteurs et des gabarits avec une limitation à 33 mètres de haut pour avoir un effet signal en proue du bâtiment du pôle tertiaire. Comme inscrit dans le règlement de la zone U Viotte, les hauteurs sont mesurées en tout point du bâtiment à partir du terrain aménagé ou de la dalle supérieure du parking qui supportera les constructions ;
- sur la rue Nicolas Bruand, à des fins de cohérence avec les habitations avoisinantes, les constructions se tiendront dans un gabarit **oscillant entre R+2 et ponctuellement R+5 selon les vis à vis** ~~maximum de type R+3 (de l'ordre de 14 mètres) sur le tronçon situé entre l'intersection de la rue de Vesoul et la rue Eugène Savoye. Les constructions se tiendront dans un gabarit maximum de type R+4+attique (de l'ordre de 17 mètres) sur le tronçon suivant.~~

- le prolongement des axes des rues adjacentes, rues de l'Industrie, du Balcon et Garibaldi au sud, et Eugène Savoye, Charrière et Bataille au nord ;
- l'intégration d'arbres de hautes tiges ;
- la constitution de repères urbains. En ce sens le concours d'architecture pour la construction du pôle tertiaire est un marqueur considérable par l'effet signal que constitueront le bâtiment de proue du pôle tertiaire et son symétrique ;
- les liaisons entre les espaces publics et les espaces privés, entre les espaces libres et les espaces végétalisés avec des continuités pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).



*Principes d'aménagement*

**Le projet de paysage** fonde le projet global du futur quartier Viotte. Il est créateur de continuités entre les rives nord et sud mais aussi entre les différents secteurs comme le pôle d'échanges multimodal et le secteur sud. Infrastructure verte essentielle d'un projet urbain, le projet de paysage met en exergue des éléments fondamentaux et caractéristiques du site, des terrasses, des talus et leur identité végétale.

Pour répondre aux enjeux d'un urbanisme durable, les espaces publics du quartier seront à dominante végétale et feront appel à des matériaux et des mises en œuvre permettant une gestion alternative des espaces plantés, tout en favorisant le développement des circulations douces. La trame du mail, des travées et des cheminements qui irriguent et structurent le fonctionnement du quartier installe des continuités naturelles durables entre les espaces privés, les espaces publics et les terrasses. Une recherche de filiation entre les matériaux utilisés pour l'aménagement du PEM, l'espace de commémoration du parc des Glacis et le futur quartier permettra d'asseoir une identité urbaine du quartier.

L'aménagement paysager du secteur Sud, qui se développera en une vaste terrasse en contrehaut de la rue de la Viotte, se composera :

- d'un grand mail piéton public le long du programme immobilier tertiaire, mail dont une bande plantée se prolongera visuellement dans les jardins des îlots privés d'habitation ;

- de jardin d'ilots privés plantés, séparés du mail par des clôtures transparentes ;
- d'allées transversales entre les ilots d'habitation, allées privées avec servitude de passage public, qui permettront de rejoindre la rue de la Viotte par des escaliers situés dans l'axe des rues de l'Industrie, du Balcon et Garibaldi ainsi que la rue Jeanneney ;
- d'une bande jardin de 3 mètres de large au pied du parking, le long de la rue de la Viotte, qui permettra de mettre à distance le piéton et de végétaliser la façade de ce parking, pour une meilleure insertion urbaine de l'ouvrage ; le recul du parking et son traitement architectural donneront de la largeur et du confort à la rue de la Viotte et à son usage ;
- d'une bande jardin privée en contrehaut du mur du parking, offrant des terrasses en pied d'immeubles, orientées sud, permettant de réduire l'impact visuel des immeubles depuis la rue de la Viotte. L'ensemble des bâtiments implantés sur le parking le seront ainsi en retrait de la rue, dégagant des respirations ;
- d'un élargissement de la rue Jeanneney, espace public de transition le long du mur de retour du parking ;
- d'une liaison douce paysagère, accessible aux PMR, vers la rue du Chasnot depuis le mail planté.



*Schéma paysager*

L'aménagement du secteur Nord se développera **à la fois en bordure de la rue Nicolas Bruand et en contrebas le long de l'espace ferroviaire**. ~~lui aussi en terrasse, en continuité de la rue Nicolas Bruand, présentant deux séquences distinctes de part et d'autre de la rue transversale Eugène Savoye : une esplanade dans sa partie Ouest, plane et en balcon vers le Sud et le centre historique de la ville, une séquence en pente à l'Est, bordée d'aulnes.~~

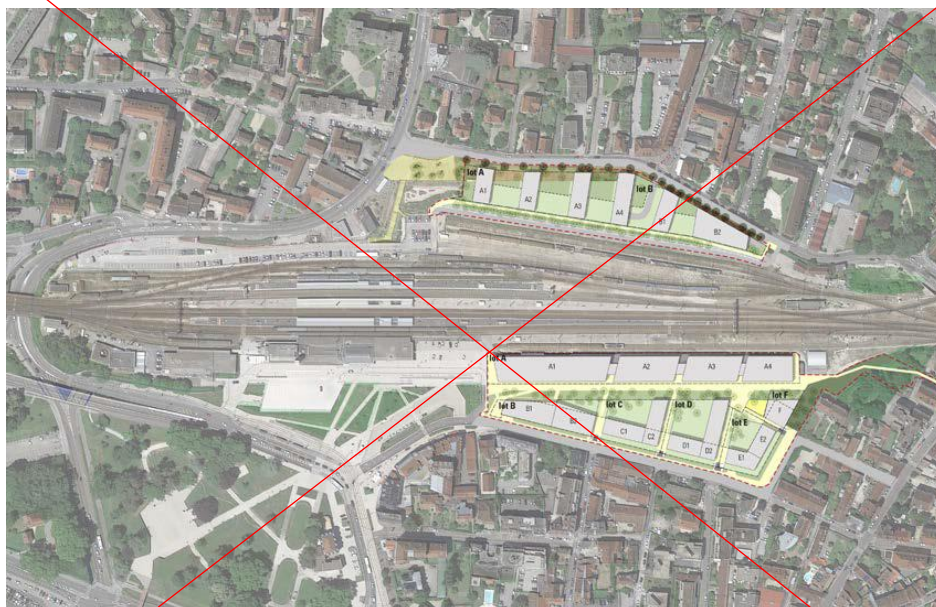
Le paysage s'articulera autour :

- ~~de la rue Bruand élargie et restructurée ; d'une rive de la rue Bruand, élargie pour aménager une bande cyclable et un trottoir confortable ainsi que du stationnement public, ornée d'arbres d'alignement ;~~
- ~~d'un cheminement mode doux déporté de la rue Bruand permettant une liaison mode doux Est Ouest ;~~
- ~~d'une esplanade en balcon en continuité du belvédère du pôle d'échanges multimodal ;~~
- ~~des jardins d'îlots d'habitation (espace privé), en partie en pleine terre et en partie au dessus d'un parking en infrastructure ;~~
- ~~de cheminement transversal, cheminement doux ;~~
- ~~d'un cheminement Est / Ouest paysagé, le long de l'ancien quai militaire, dédié aux cheminements doux.~~

Plus globalement, à l'échelle du quartier, mais aussi plus finement à l'échelle des îlots, le traitement des limites entre les espaces privés et les espaces publics devra permettre une continuité visuelle entre ces espaces, le développement de la biodiversité et le passage de la petite faune. De même, les espaces libres privés seront aménagés de sorte que les continuités paysagères et visuelles soient en harmonie avec l'ensemble du quartier et de son environnement urbain.

## **2° Organiser la mixité fonctionnelle et sociale :**

Habiter, travailler, cheminer, se restaurer, ...la programmation du quartier est imaginée pour garantir une mixité de fonctions, d'usages au nouveau quartier de gare.



***Plan masse indicatif (supprimé)***

La programmation prévisionnelle du quartier inclut ainsi notamment :

- une offre tertiaire
- des commerces et services de proximité



- des logements

Cette programmation prévisionnelle pourra s'affiner ou se diversifier au cours des réalisations.

En matière d'habitat, le projet devra répondre aux objectifs de mixité sociale portés par la Ville de Besançon en proposant :

- 10 % de logements publics, correspondant aux exigences du secteur S1 du PLU
- 15 % de logements dits abordables, visant à favoriser l'accès au logement des primo accédants.

La typologie des logements devra être diversifiée pour répondre aux besoins de tous, tout comme les gammes de prix proposées pour correspondre aux capacités financières des ménages. Une part importante des logements pourra être ciblée pour un public de jeunes actifs, jeunes ménages recherchant un cadre de vie urbain et connecté, bénéficiant de la multimodalité en termes de déplacements.

### **3° garantir la qualité environnementale et la prévention des risques :**

**En matière d'énergie et de ressources**, l'objectif est de favoriser le développement de constructions s'inscrivant dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique, et plus particulièrement par un travail d'optimisation de l'enveloppe et de son isolation.

Par ailleurs, à l'échelle du quartier, l'utilisation d'une part significative de l'ordre de 40% d'énergies renouvelables (géothermie, solaire, photovoltaïque, etc.) sera requise pour couvrir l'ensemble des besoins énergétiques.

**Concernant les eaux pluviales**, il est à noter au préalable que ce site Viotte, anthropique de par son usage ferroviaire passé et actuel, est aujourd'hui très imperméable. Les aménagements favoriseront la désimperméabilisation du site, sans conséquence sur les avoisinants ni sur le cycle de l'eau.

L'objectif retenu est, par une gestion alternative et écologique sur le site, de tendre vers un objectif de zéro rejet dans l'exutoire public.

En fonction des contraintes du site (nature du sol, perméabilité, présence de failles), différents principes pourront être utilisés ou combinés et s'inséreront dans l'aménagement dont ils feront partie intégrante (intégration paysagère des dispositifs de gestion des eaux pluviales).

Les projets de construction participeront aussi à cet objectif et devront intégrer un ensemble de solutions de stockage en vue de tamponner les volumes et limiter l'imperméabilisation, voire favoriser la réutilisation de ces eaux sur place.

En cas de possibilité d'infiltration à la parcelle, objectif recherché, une synthèse hydrogéologique avec traçage permettra d'adopter le dispositif aux caractéristiques du sous-sol.

Les dispositifs de gestion du cycle de l'eau, ainsi que des eaux usées, seront aussi réalisés dans le respect de la vulnérabilité de la ressource en eau.

### **Géotechnique**

Une approche géotechnique (G12 obligatoire) permettra d'établir un bilan de la vulnérabilité du site et de qualifier précisément les éventuels désordres (milieu karstique). Les éventuelles structures rencontrées dues à l'action de l'eau sur les roches (karsts, dolines, lapiaz, etc.) seront considérées comme des éléments à intégrer à l'aménagement du site.

L'édification des constructions sera conçue de façon à réduire la vulnérabilité des bâtiments par des solutions constructives qui limitent la sensibilité technique du sous-sol à la construction. Les techniques de fondation devront être adaptées pour limiter les blocages d'écoulements souterrains.



## **Bruit**

La mise en œuvre des constructions prendra en compte l'environnement sonore et prémunira, le cas échéant, les constructions contre le bruit. La construction du pôle tertiaire permettra par ailleurs de faire écran sonore pour les constructions amenées à être édifiées le long de la rue de la Viotte et plus largement pour celles existantes du quartier des Chaprais avoisinant.

### **4° les besoins en matière de stationnement**

Pour le secteur sud où l'aménagement de l'espace public sera conçu pour être exclusivement piéton, à l'exception des véhicules de secours et des services urbains, le stationnement sera géré au sein d'un parking mutualisé répondant aux besoins de l'ensemble de la programmation du secteur. En œuvre sous les programmes immobiliers et partiellement enterré le long de la rue de la Viotte, il servira de socle aux différents bâtiments.

Pour le secteur Nord, le stationnement sera géré à l'échelle des programmes immobiliers ~~par la construction de parkings en œuvre qui pourront être mutualisés.~~ **ou à proximité si impossibilité justifiée.**

En complément d'une offre déjà existante sur le pôle d'échanges multimodal, l'aménagement du quartier proposera du stationnement deux roues à la fois pour les résidents, les usagers et les visiteurs du site.

### **5° La desserte par les transports en communs :**

Dans le prolongement de la gare Viotte et de son pôle d'échanges multimodal, le site bénéficie d'une desserte en transports en commun comme aucun autre site de l'agglomération. Train, cars inter urbains, tramway, bus urbains, taxi, vélo en libre-service, auto partage, tous les modes de déplacements sont présents et desservent le site Viotte. De plus, à partir de l'été 2017, le site Viotte sera connecté au campus universitaire de la Bouloie et à la zone d'activités économique de Temis par un Transport en Commun en Site Propre (TCSP), prolongeant la ligne de Tramway desservant la gare Viotte. Ce haut niveau de connexion aux transports en commun permet une réduction de la norme de stationnement, l'évolution des pratiques de déplacement pour les usagers du nouveau quartier, qu'ils soient résidents, travailleurs ou promeneurs, n'en sera que facilitée.

### **6° organiser la desserte des terrains par les voies et réseaux :**

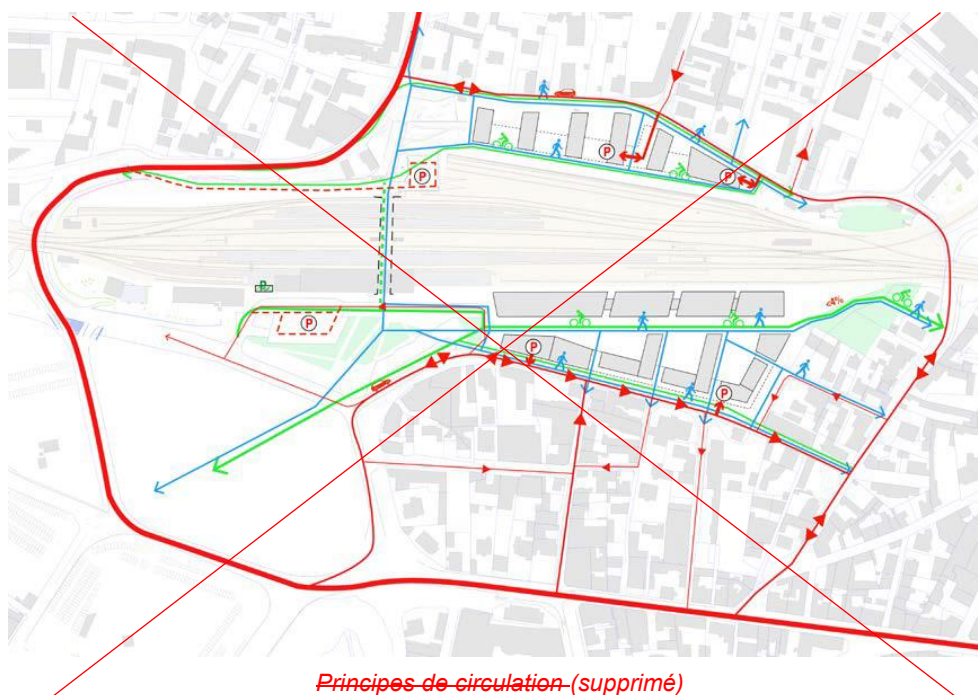
L'aménagement du quartier est conçu pour créer des porosités et pouvoir ainsi cheminer d'est en ouest, du nord au sud, reliant ainsi le nouveau quartier aux avoisinants. Les espaces publics du quartier, à dominante piétonne, s'inscriront dans la continuité des rues existantes.

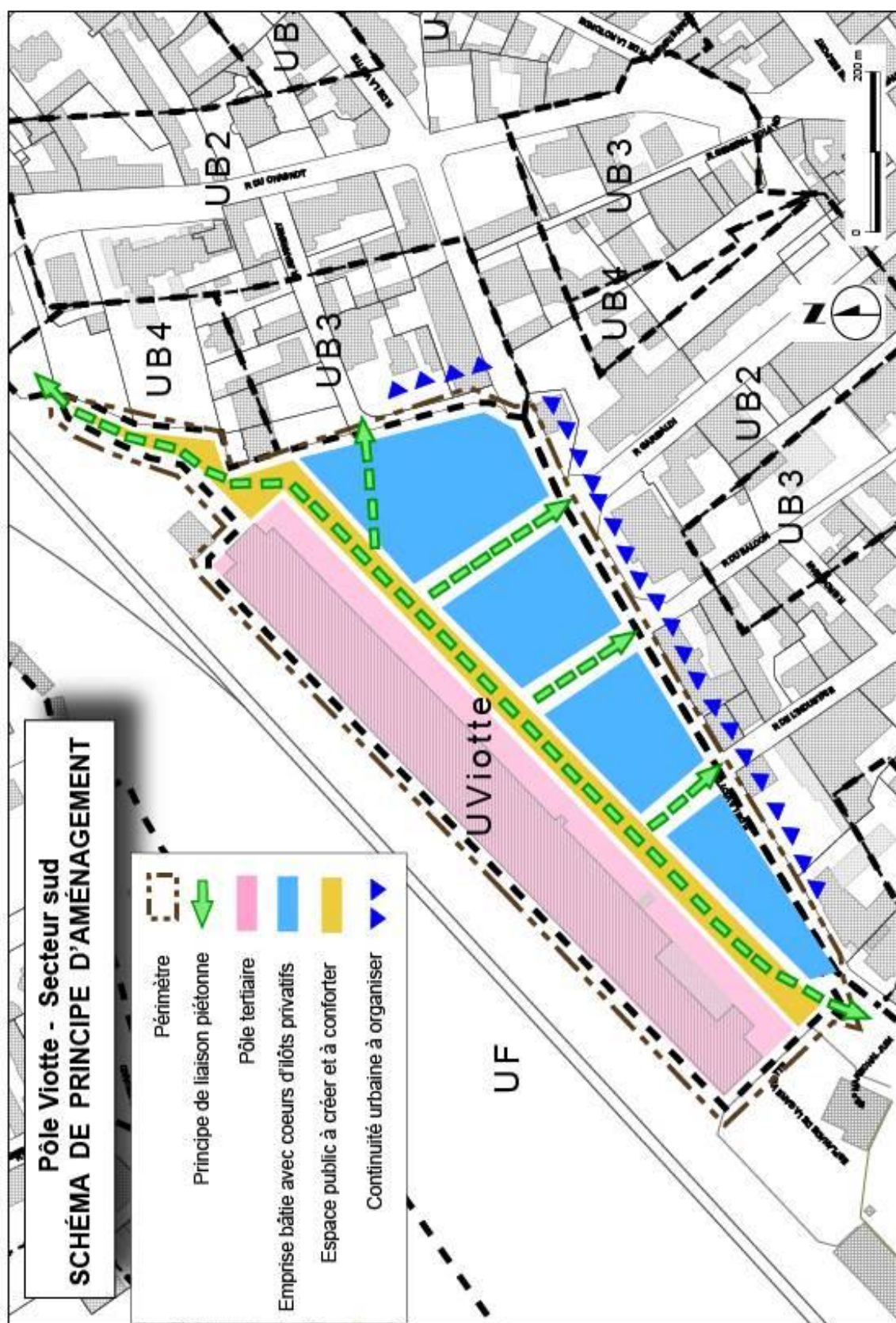
L'entrée ouest du secteur sud lie directement le quartier à la gare ainsi qu'au pôle d'échanges multimodal et se prolonge par un cours paysager reliant la rue du Chasnot à l'est via un cheminement doux accessible aux Personnes à mobilité réduite (PMR). Pour garantir la perméabilité du secteur sud, des cheminements piétons seront accessibles par des servitudes de passage public dans le prolongement des rues de l'Industrie, du Balcon et Garibaldi.

Au nord de la gare, un cheminement doux reliera la rue Nicolas Bruand à l'est à l'entrée nord de la gare au niveau des voies, facilitant l'accès PMR et des voyageurs chargés.

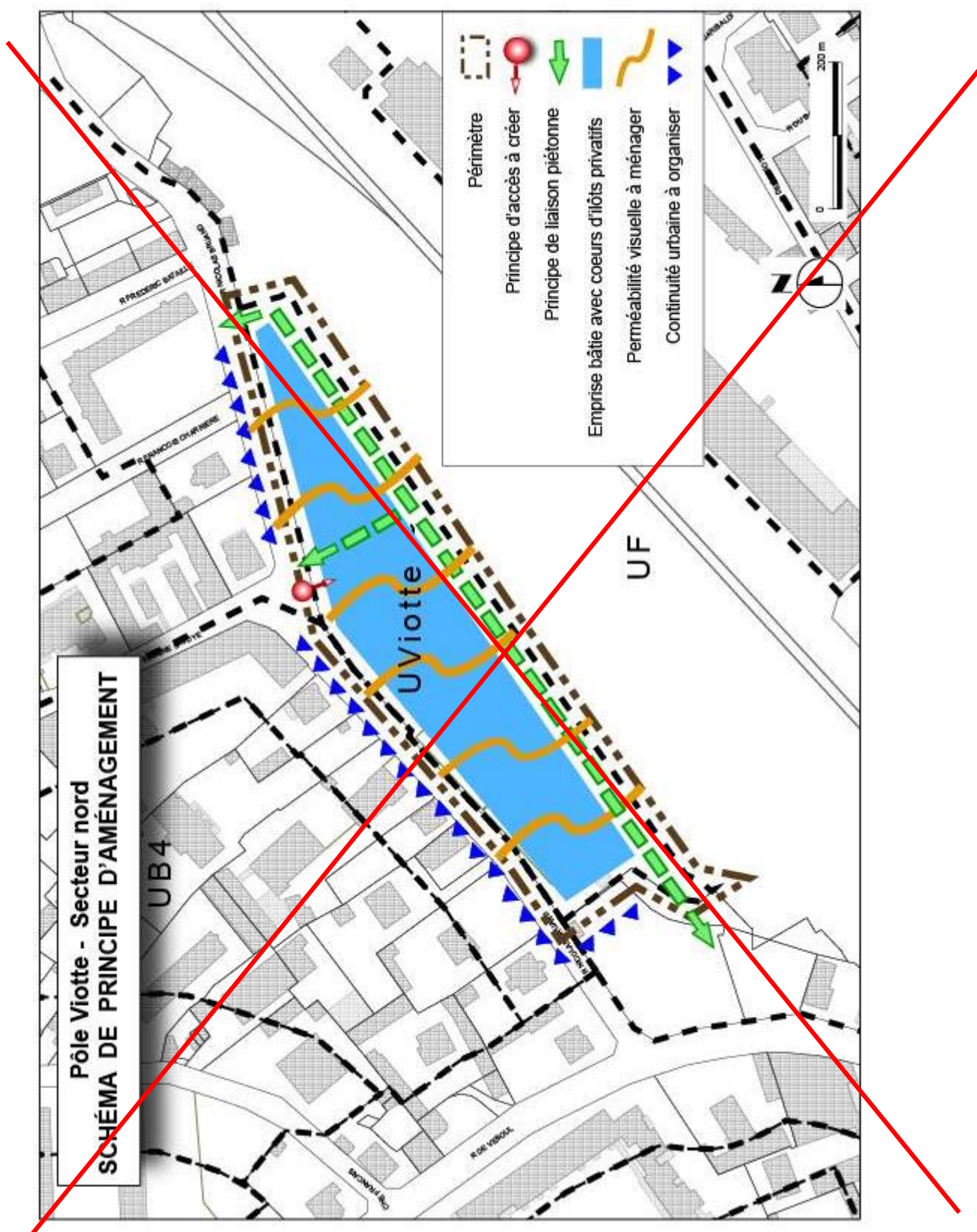
~~Le recalibrage des rues Bruand et de la Viotte permettra d'aménager dans les deux sens de circulation des voies cyclables et des continuités piétonnes confortables.~~

Sur les deux secteurs, des aménagements veilleront à garantir des continuités modes doux confortables et sécurisées.

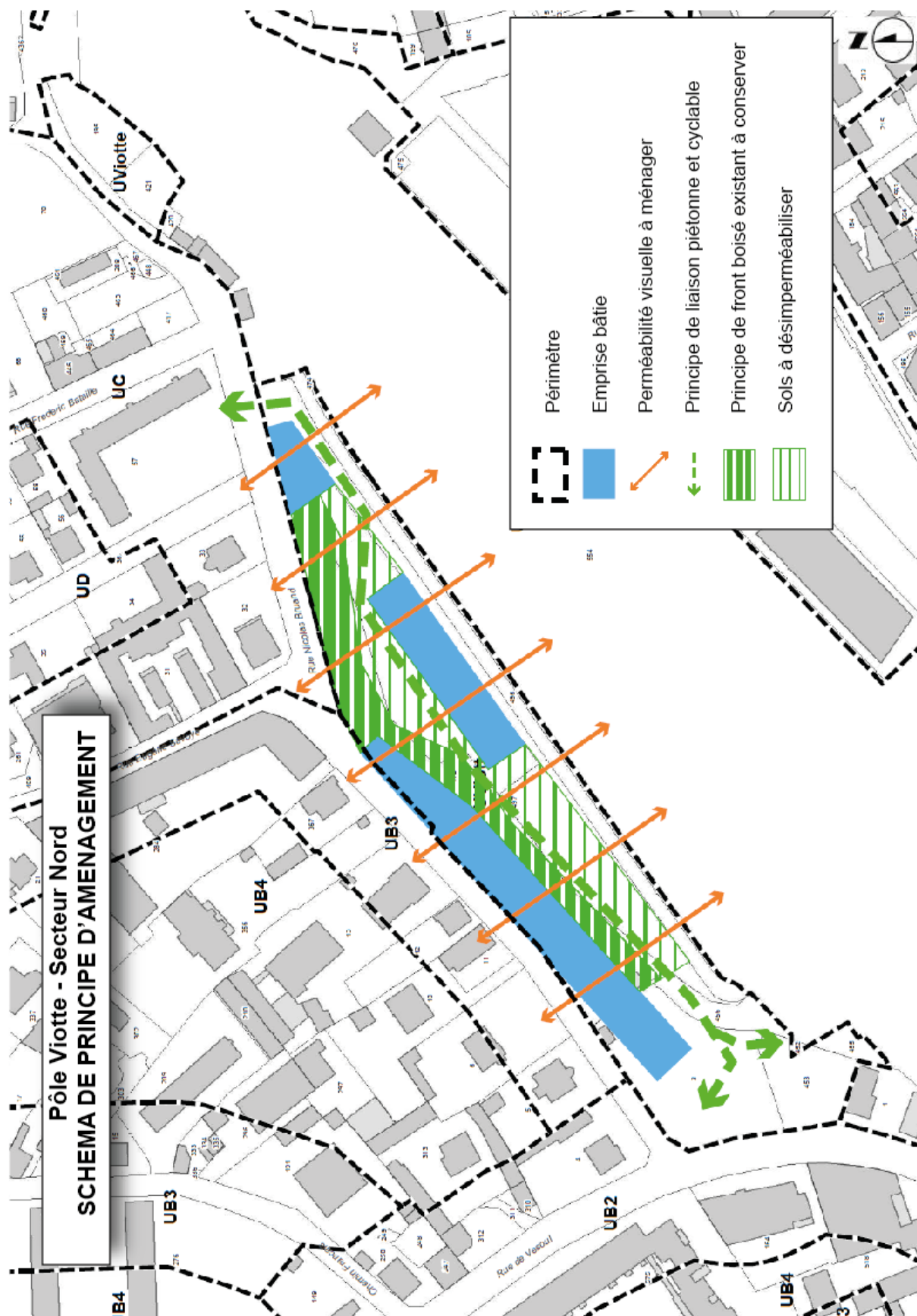








Suppression et remplacement du schéma de principe d'aménagement du secteur Nord



Nouveau schéma de principe proposé

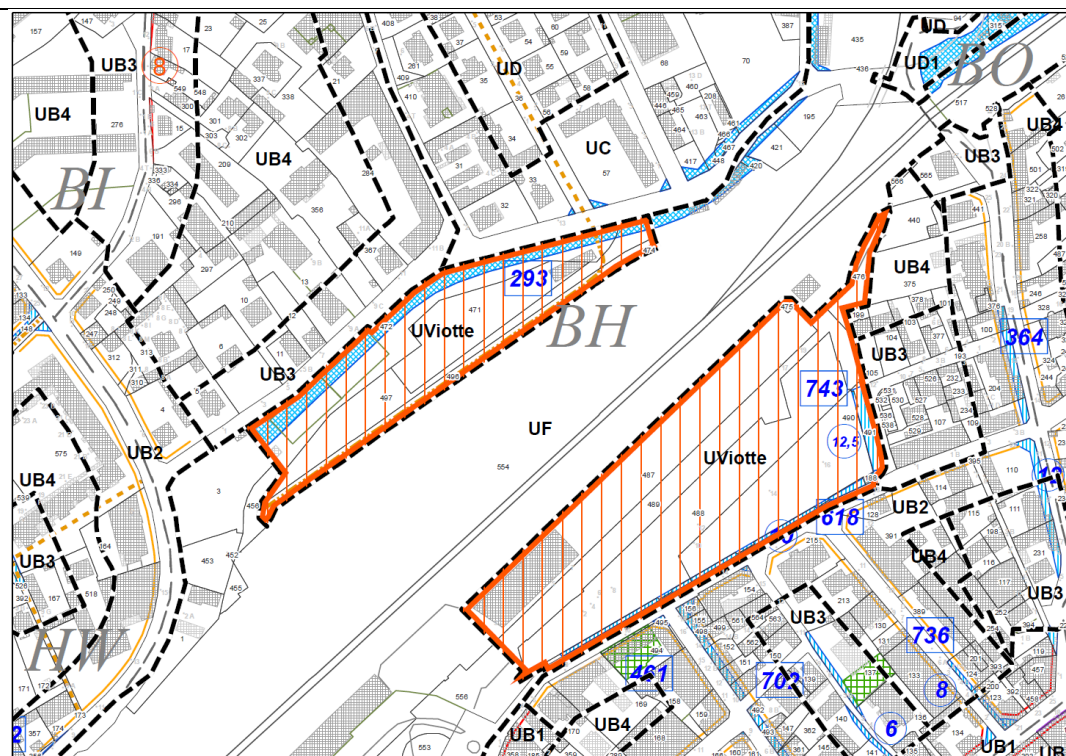


**Ces modifications entraîneront :**

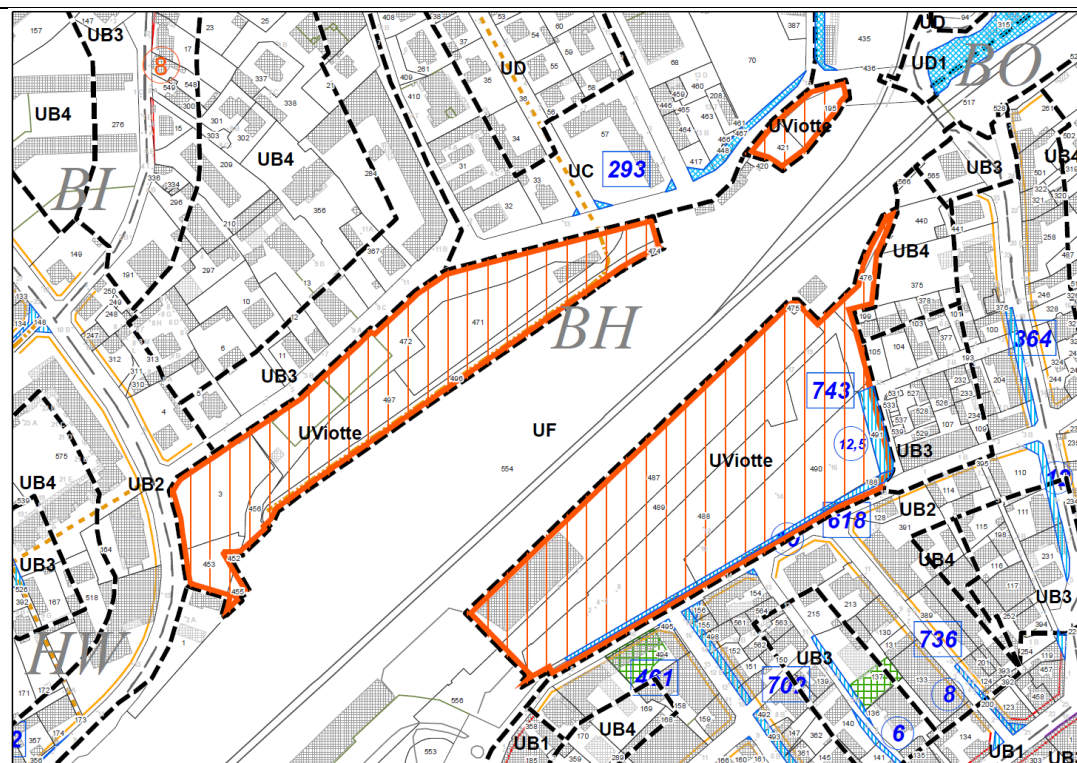
- **L'ajustement de la planche graphique réglementaire au 2000° E09 ; Dossier 3.2.1 du PLU**
- **L'adaptation des Orientations d'Aménagement « Projet d'aménagement durable de Viotte » ; Dossier 5 du PLU**

- Adaptation de la planche réglementaire E09 au 2000<sup>e</sup>, Dossier 3.2.1

**PLU en vigueur**



**Modification proposée**



## Dossier n°2

### Secteur des Hauts du Chazal Création d'une OAP de Secteur d'Aménagement sur le secteur Nord Est de la ZAC des Hauts du Chazal

Grand Besançon Métropole et la Ville de Besançon constituent ensemble une Autorité Publique cocontractante et ont chargé Sédia des actions d'aménagement de la ZAC Les Hauts du Chazal. Le dossier de réalisation de la ZAC des Hauts du Chazal a été approuvé en 2000. Le règlement du Plan d'Aménagement de Zone a été intégré et mis à jour dans le PLU. La ZAC porte sur la réalisation d'un nouveau quartier groupant des fonctions multiples.

Le territoire couvert par la Z.A.C est divisé au document d'urbanisme en quatre secteurs : UZHA, UZHM, UZHY, UZHG qui comprennent des sous - secteurs.

- Le secteur UZHY, secteur d'activités, lié au domaine de la santé,
- Le secteur UZHM, secteur mixte, habitat et activité lié au domaine de la santé,
- Le secteur UZHA permettant la construction de logements à caractère collectif, intermédiaire et individuel,
- Le secteur UZHG, secteur d'équipements collectifs et d'espaces verts.

L'aménagement de la ZAC est aujourd'hui engagé de manière significative, à l'exception du secteur Nord Est d'environ 14 hectares.



Secteur NE : un secteur à la croisée entre l'urbain et le paysage

Les besoins de production en logements à satisfaire sur la Ville de Besançon, le développement du CHU et les différents enjeux environnementaux ont motivé la Collectivité à enclencher le processus opérationnel sur le dernier secteur à urbaniser de la ZAC via une nouvelle étude de programmation et d'urbanisation pour proposer le scénario le plus favorable à envisager pour terminer l'aménagement de la zone.



Le secteur Nord-Est est composé au PLU actuel de plusieurs sous-secteurs de la zone UZH :

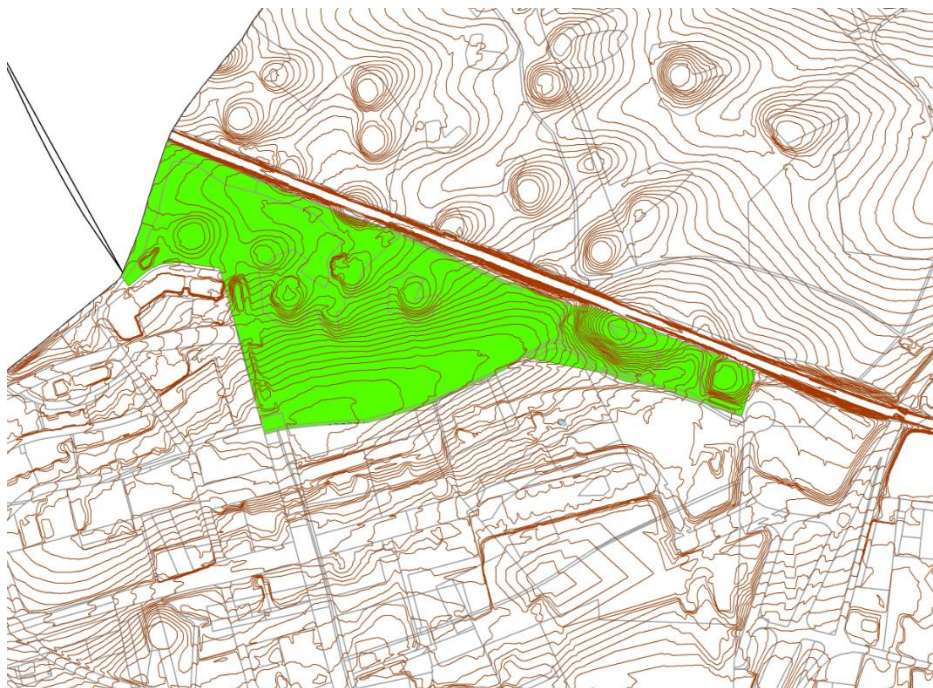
- UZHAa, UZHAb1, UZHAb2 pour les habitations,
- UZHG pour les équipements collectifs et les espaces verts,
- UZHM pour la programmation mixte.



Zonage actuel du Secteur Nord Est

Ce secteur à urbaniser se situe sur le versant nord des Hauts de Chazal. Bordé par le chemin de crête du site (Chemin Germaine Bernard) il offre des vues dégagées sur les espaces de prairie et les massifs forestiers. Une voie ferrée en tranchée vient constituer sa limite nord.

Le site est marqué par un sol karstique souligné par un réseau de dolines reposant sur une dalle calcaire subaffleurante.



Modèle de terrain permettant de localiser l'ensemble de dolines

Par ailleurs le secteur Nord Est des Hauts du Chazal se situe en contact au-delà de la voie ferrée avec un espace relais « prairie – bocage » qui rejoint la forêt de Franois identifiée comme réservoir de biodiversité.



La place du site du Secteur Nord Est dans la Trame verte et bleue, Mosaïque Environnement 2019. En vert, le réservoir de biodiversité de la forêt de Franois, en rose, les espaces relais de type prairie bocagère propices à l'avifaune et milieu de chasse pour les chiroptères

Le découpage en sous-secteurs urbanisables « UZH » ne prend pas en compte de manière évidente ces caractéristiques et les enjeux qui en découlent.



Sans en modifier les objectifs fondamentaux, une étude, guidée par de nouvelles ambitions urbaines, accompagne désormais le développement de ce dernier secteur de la ZAC Les Hauts du Chazal en insistant sur la préservation des milieux et la prise en compte des caractéristiques morphologiques et hydrogéologiques du terrain.

En découle un projet plus intégré s'efforçant à

- Diminuer l'artificialisation des sols découlant du projet actuellement inscrit au PLU en limitant les espaces constructibles en partie haute du site,
- Préserver de facto et conforter les espaces de prairie et les dolines au sein d'un grand espace non construit, en frange de l'espace relais et du réservoir de biodiversité,
- Préserver des coulées vertes, support de connectivité entre les secteurs actuellement construits au sud du site et le futur « parc des dolines » ;
- optimiser la voirie et la desserte tout en conservant le principe d'un maillage principal d'est en ouest du site ;
- D'amplifier les vues transversales au travers du site vers le lointain depuis les points hauts du site et notamment le chemin de crête en limite sud.

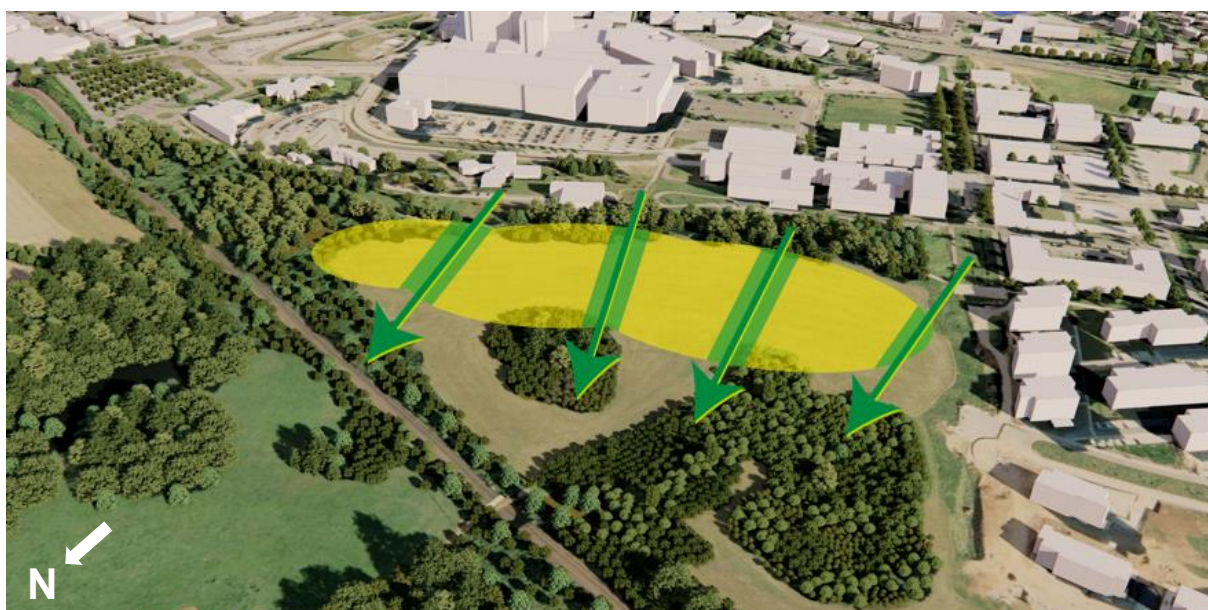


Schéma du principe d'aménagement du secteur nord est : limitation des espaces constructibles au sud avec le maintien d'une lisière et le ménagement de coulées vertes vers le nord du site maintenu inconstructible

Les programmes et les constructibilités sont conservés.

Le programme immobilier comprend

- une offre de logements pour environ 23 000 m<sup>2</sup> de SDP, dont 20% de logements locatifs sociaux LLS et 15% de logements en accession sociale et abordable.
- un internat pour le CHU d'environ 1 800 m<sup>2</sup> SDP ;
- Les volumétries s'étendront du R+1 au R+4

Le secteur a une vocation principale résidentielle.

Néanmoins, certains lots destinés initialement à du logement pourraient voir leur programmation modifiée par des programmes d'activités tertiaires liés au CHU ou à la technopole Temis Santé.

Le classement actuel au PLU en vigueur en zone « UZH » n'offre pas assez de latitude avec les aspirations urbaines souhaitées. Les échanges entre la Collectivité, l'aménageur ont été l'occasion de partager l'outil réglementaire jugé le plus adapté en vue de mettre en œuvre le futur projet.

L'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme laisse 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 doivent porter 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 doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

### **Création d'une OAP de secteur d'Aménagement**

Au vu de ce qui précède, il est proposé d'intégrer la portion de terrain correspondante au secteur Nord Est de la ZAC des Hauts du Chazal au sein d'un nouveau zonage « Uo » 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 et capable d'intégrer les adaptations tout en garantissant les objectifs attendus par et la Collectivité sur la zone.

Concernant le secteur Nord Est des Hauts du Chazal, les objectifs partagés par la Collectivité et son aménageur s'organisent autour de :

- Un aménagement s'appuyant sur les qualités intrinsèques du site et notamment ses qualités paysagères (inscription du projet et ouverture sur le grand paysage) ;
- Une prise en compte des enjeux particuliers liés à la proximité du site avec le réservoir de biodiversité de la forêt de Franois et l'espace relais « prairie bocage » situés de l'autre côté de la voie ferrée ;
- Une prise en compte des caractéristiques karstiques (dolines) du site et des enjeux qui y sont liés en matière d'hydrogéologie et de géotechnique ;
- Un site connecté aux mobilités douces et développant un réseau viaire minimaliste.

, seules s'appliqueront au sein de ces secteurs « Uo » les dispositions générales du PLU et l'OAP de Secteur d'Aménagement proposée ci-après.

L'OAP de secteur d'aménagement du Secteur Nord Est de la ZAC des Hauts du Chazal s'organise en 3 parties :

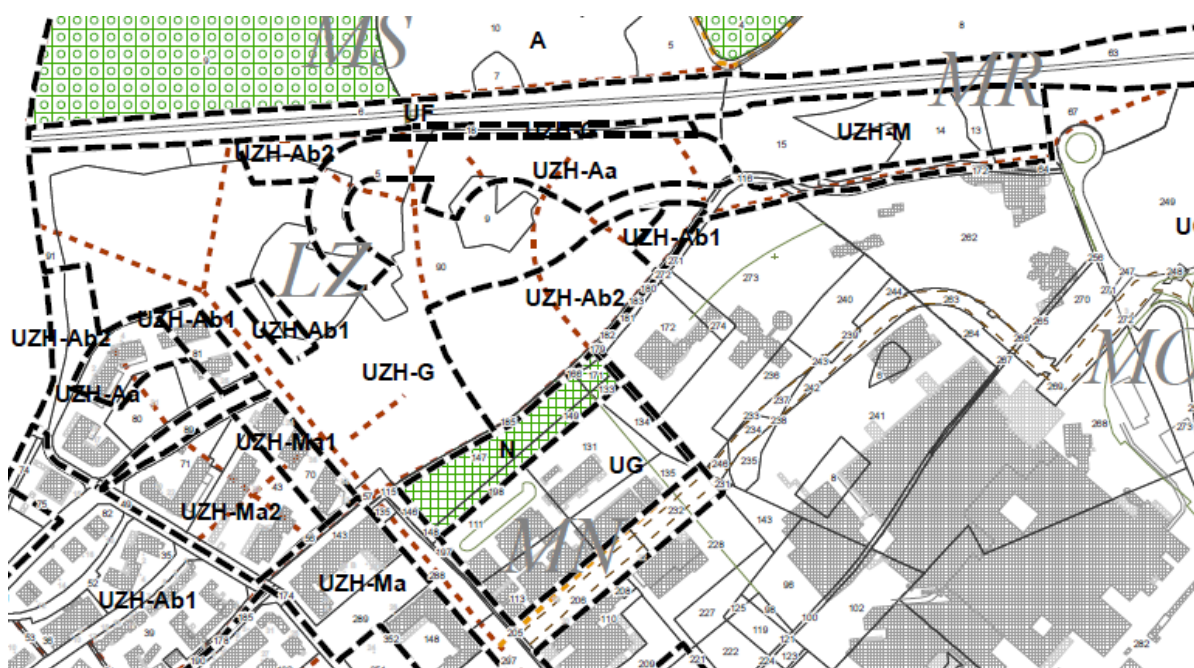
- Les éléments de contexte, enjeux et objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Secteur Nord Est des Hauts du Chazal,
- Les principes d'aménagement de l'OAP SA du Secteur Nord Est des Hauts du Chazal
- Le schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

**Cette modification entrainera :**

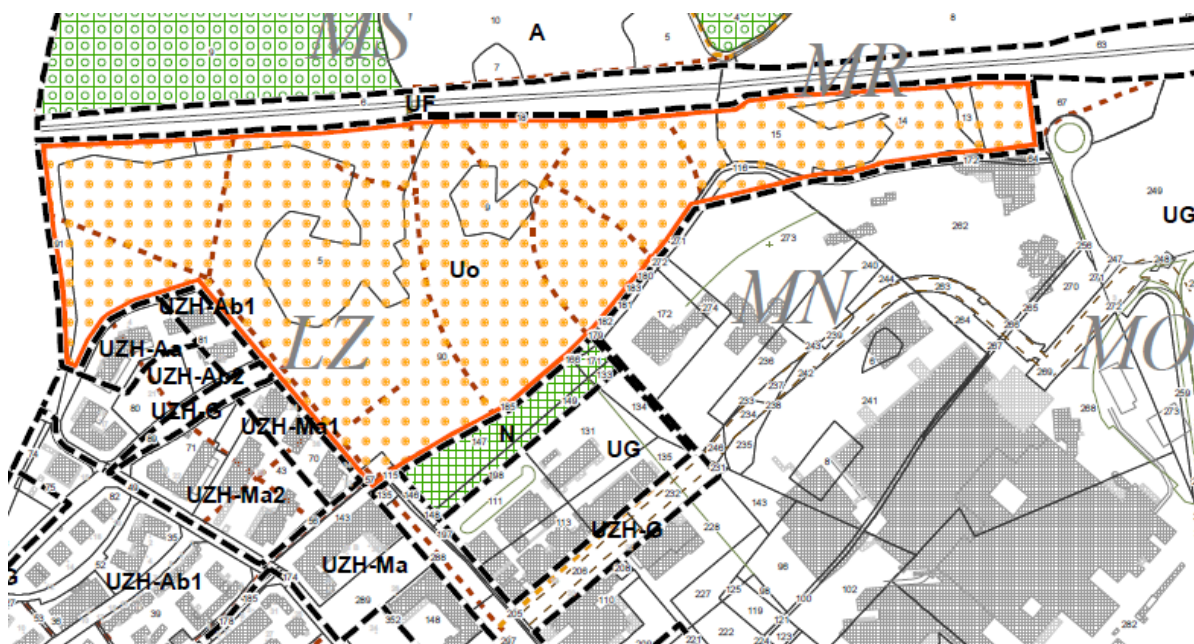
- L'adaptation des Orientations d'Aménagement avec l'ajout d'une nouvelle OAP de secteur d'aménagement au sein du chapitre 2 « OAP de Secteur D'aménagement » - dossier 5 ;
- L'adaptation des planches graphiques règlementaires au 2000<sup>e</sup> correspondantes B12 et B11, dossier 3.2.1 ;
- L'adaptation de la planche graphique « Plan d'Aménagement ZAC des Hauts du Chazal » du cahier des ZAC, dossier 3.4

- Adaptation des planches graphiques au 2000° B12 et B11 ; Dossier 3.2.1

**PLU en vigueur**



**Modification proposée**









- **Ajout d'une nouvelle OAP de secteur d'aménagement (Chapitre 2 – Titre D) du Dossier 5 « OAP de Secteur D'aménagement » :**

## **CHAPITRE II : Les OAP de secteur d'aménagement**

### **D - Secteur nord-est des Hauts du Chazal**

#### **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 seront 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 stipule 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 comporte 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’Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur nord-est des Hauts du Chazal**

### **Caractéristiques principales du site**

#### **Périmètre**

Le secteur nord-est est le dernier maillon à urbaniser de la ZAC des Hauts du Chazal.

La ZAC s’articule plus particulièrement autour du pôle constitué par le CHU Jean Minjoz et les programmes universitaires (UFR Santé de l’Université de France-Comté) qui contribuent au caractère « médical » de tout le secteur. La programmation de la ZAC est mixte, regroupant habitat (1000 logements construits à ce jour) et activités (technopole Temis-Santé).

Le site à aménager s’étend sur une surface de 13 ha, soit près d’un tiers du périmètre de la ZAC des Hauts du Chazal (45ha). Il se développe entre l’Allée Germaine Bernard (le chemin de crête) qui marque sa limite sud, et la voie ferrée au nord. Une ligne à haute tension suit la voie ferrée, puis se retourne vers le sud à l’ouest du site avant de s’enterrer à l’approche des constructions des Hauts du Chazal.

#### **Trame végétale en place, topographie et corridor écologique**

Le site est marqué par une topographie de coteau, avec une forte déclivité en direction du nord (dénivelé d’environ 20 m maximum, non compris le creux de la plateforme SNCF) et la présence de dolines plutôt situées dans la moitié nord du site et le long de la ligne SNCF. Ces dépressions naturelles du sol font partie de l’identité de ce territoire singulier.

Le site n’est pas construit et aucune route ne le traverse (hors cheminement piéton et entretien.) La végétation existante se cantonne à l’emprise des dolines (bosquets), au chemin de crête (quelques arbres et des bosquets) et à une bande plus ou moins épaisse qui longe le chemin de fer.

Hors site, un Elément végétale protégé (EVP) est situé le long de l’allée Germaine Bernard, à l’angle avec l’Allée Ambroise Croizat.

Le site se présente comme une limite de l’urbanisation de la ville : il s’ouvre au nord et à l’ouest, au-delà de la voie ferrée, sur des bois et des champs (Bois des Dames, forêt de la Menère).

#### **Réseau viaire**

La ZAC est desservie par deux infrastructures routières majeures de Besançon, la rue de Dole et le Boulevard Alexandre Fleming

#### **Transports**

La ZAC est desservie par les 2 lignes de tramway en direction du centre-ville et de la gare SNCF (arrêts Hauts du Chazal et UFR Santé).

L'image ci-dessous présente le périmètre de l'OAP du secteur d'aménagement nord-est (13 ha) dans le périmètre de la ZAC des Hauts du Chazal.



## **Principes d'aménagement et de programmation du secteur nord-est des Hauts du Chazal**

### **Invariants et grands principes d'aménagement**

Le projet du secteur nord-est est issu d'un long processus de réflexions mené par la Ville, la Communauté Urbaine et l'aménageur engagé en 2012.

Le projet urbain retenu à l'issu de ce processus fait le choix :

- de ne pas construire au nord du site, pour augmenter les emprises végétalisées et ouvrir un parc sur le grand paysage nord nord-ouest, mais aussi éloigner les futures constructions de nuisances potentielles de la voie ferrée et de la ligne à haute-tension et de préserver les dolines ;
- de limiter la desserte des futurs programmes à une voie unique, dans une volonté de sobriété et de frugalité des aménagements ;
- de valoriser la situation de belvédère naturel du secteur nord-est, en préservant les vues vers le lointain avec des constructions majoritairement implantées dans le sens de la pente pour ménager des transparences au travers des îlots ;
- d'interdire la traversée complète du site par les véhicules particuliers pour éviter tout risque de shunt entre le Boulevard Alexandre Fleming et la rue de Dôle. La traversée restera bien entendu possible pour les modes actifs autant que pour les transports en commun si ceux-ci se développent par exemple pour desservir la halte ferroviaire projetée à l'est du site.

Ces principes d'aménagement se complètent des objectifs suivants :

- Maintenir et restaurer des continuités paysagères entre le sud et le nord du site et plus particulièrement l'Elément végétal protégé le long de l'allée Germaine Bernard et les dolines ;
- Prolonger les continuités urbaines en ouvrant complètement le site au quartier riverain avec des cheminements et des espaces publics. Outre leur caractère de promenade, ces cheminements permettront une meilleure accessibilité à la halte ferroviaire depuis les quartiers sud ;
- Répondre à un programme qui met l'accent sur le logement par un quartier très bien desservi par les transports en commun (tramway et bus) pour éviter l'étalement urbain et favoriser le report modal de la voiture vers les transports en commun et les modes actifs (piétons, vélos) ;
- La réalisation d'un projet exemplaire sur le plan de la qualité environnementale et de la qualité de vie de ses habitants et de ses voisins.

Ce dernier objectif se traduit par :

- Une conception à l'écoute des habitants des secteurs voisins (habitants Hauts du Chazal, CHU, UFR Santé, entreprises ...) avec une concertation sur l'expertise d'usage du public ;
- Des espaces publics de qualité et offrant des équipements accessibles et ouverts à tous ;

- Des espaces verts représentant environ plus de la moitié de la surface du secteur avec pour but le développement de la biodiversité et une gestion des eaux de pluie en surface ;
- Une conception énergétique exemplaire basée sur des îlots bioclimatiques et sur un réseau de chaleur alimenté par une chaufferie biomasse de l'agglomération ;
- Une conception des constructions privilégiant des matériaux bio- sourcés et à faible émission CO2 et GES.

## **Programme détaillé, mixités, volumétrie, typologies**

### **La programmation comprend**

- une offre de logements pour environ 23 000 m<sup>2</sup> de SDP ;
- un internat pour le CHU d'environ 1 800 m<sup>2</sup> SDP ;
- des corridors verts écologiques reliant les collines à la trame verte de Besançon en vue de maintenir une fonctionnalité écologique avec les espaces relais situés au nord ;
- un grand parc public, représentant plus de 2/3 du tènement du projet urbain.

### **Mixité fonctionnelle**

Le secteur a une vocation principale résidentielle.

Il n'est pas envisagé de localiser des commerces dans le secteur nord-est, pour privilégier, en tant que centralité commerciale à l'échelle de la ZAC, la rue Ambroise Paré, le long du tramway, et profiter des flux existants. D'autres micros programmes (crèche par exemple) pourraient se développer ponctuellement en RDC.

Néanmoins, certains lots destinés initialement à du logement pourraient voir leur programmation modifiée par des programmes d'activités tertiaires liés au CHU ou à la technopole Temis Santé.

### **Mixité sociale**

A l'échelle du projet urbain, l'offre d'environ 350 logements prévoit d'atteindre les objectifs de mixité de programmation en construisant :

- 20% de logements locatifs sociaux LLS
- 80% de logements en accession, dont un objectif de l'ordre de 15% de logement en accession sociale (favorisant le BRS) et en accession abordable (prix de sortie entre 10% et 15% en deçà du prix du marché).



## Typologie et volumétrie des logements

Les typologies seront volontairement variées, conjuguant collectifs, intermédiaires et quelques logements individuels, afin d'éviter toute monotonie. Les volumétries s'étendront du R+1 au R+4 (R+3+attique, ou R+2+2attiques) et répondront à trois impératifs :

- celle de rester en deçà de la cime des arbres qui jalonnent l'allée Germaine Bernard de manière à conserver la lecture des frondaisons sur la crête ;
- celle ensuite de permettre l'ensoleillement des cœurs d'îlots ;
- celle de profiter des pentes du sol en proposant des volumes en gradins capables de dégager des espaces extérieurs aux logements tout en soulignant par les constructions la topographie des coteaux.

Chaque programme immobilier s'attachera à respecter les surface minimales par type telles que préconisées ci- après :

		SDP
Typologies	T1	29 m <sup>2</sup>
	T2	47 m <sup>2</sup>
	T3	65 m <sup>2</sup>
	T4	83 m <sup>2</sup>
	T5 et +	101 m <sup>2</sup>

L'éloignement des équipements scolaires ne sera pas un frein à la diversité des typologies mais orientera tout de même la programmation vers l'accueil sous diverses formes (résidences, collocations...):

- De jeunes travailleurs ;
- De jeunes ménages avec ou sans enfants ;
- De personnels liés au CHU ;
- Des personnes (familles, seniors, ...) attentives à la proximité avec le pôle santé.

Cette liste n'est bien entendu pas exhaustive et la programmation fine se fera aussi à l'écoute des besoins des habitants de Besançon où le secteur nord-est sera l'un des maillons de leur parcours résidentiel

Ainsi, chaque ensemble de programme immobilier s'attachera à proposer une répartition équilibrée de typologie des logements reprenant l'ensemble des besoins du marché, avec une attention particulière sur l'offre en T2 dans le locatif social et d'une offre en T4 et T5 pour les logements en accession.

En fonction des programmes dans chacun des lots, des modulations de ces répartitions (typologie et mixité) pourront être demandées.

Les programmations de logements pourront être consolidées entre l'aménageur et l'opérateur par une démarche de programmation participative destinée à approcher au plus près l'expression du besoin des futurs habitants.

## **Mobilités, déplacements, stationnement, réseaux, et gestion des déchets**

### **Gestion des mobilités**

Le projet vise à encourager les TC et les modes actifs, piétons et vélos, en favorisant clairement le maillage des modes actifs :

- Des espaces publics traversant le quartier de part en part pour les modes actifs (à l'inverse des véhicules particuliers,) permettant d'atteindre rapidement les stations de tramway ou la future halte ferroviaire ;
- Une seule voie ouverte aux véhicules pour desservir les lots et les parkings. La plupart des autres voies sont des cheminements piétons.

Avec d'une part la voie ferrée au nord qui limite les franchissements, mais aussi et surtout le CHU au centre du dispositif des Hauts du Chazal, le trafic est contraint autour du site, et impose, pour aller d'est en ouest, d'emprunter exclusivement la séquence rue de Dole / Boulevards Alexandre Flemming. Les risques de shunt au travers du secteur nord-est sont donc sérieux.

Pour préserver la tranquillité du quartier, la connexion Fleming / Bichat ne sera possible que pour les modes actifs, puis quand l'arrivée de la halte ferroviaire l'imposera sans doute, pour un TC (bus par exemple). Dès lors, ce barreau – protégé par des bornes amovibles par exemple – pourra être aussi être utilisé par des véhicules de services à condition de bien maintenir son caractère exceptionnel.

### **Réseau Viaire**

La trame du quartier prolonge les rues des quartiers alentour.

- Le chemin de crête sera maintenu tant que possible dans son caractère bucolique. Toutes les constructions s'implanteront en recul par rapport à sa limite pour préserver la végétation qui le borde.
- La rue traversante au centre du secteur construit (sud) sera l'accès unique ouvert aux véhicules particuliers. Elle prolonge la rue François-Xavier Bichat de la Zac des Hauts du Chazal jusqu'à rejoindre l'allée Germaine Bernard à l'ouest où on trouvera un système de retournement. Sa poursuite en direction du rond-point du parc de stationnement visiteurs du CHU sera possible pour les modes actifs et aux futurs TC en direction de la halte ferroviaire. Son profil se modifiera selon son parcours : plus étroit au niveau des corridors pour faciliter la continuité entre les espaces plantés, plus larges au droit des lots construits avec des bandes « services » permettant d'y localiser des stationnements publics ou des livraisons, des arbres d'alignement, des conteneurs pour le ramassage du verre, etc. Plusieurs aménagements type « baïonnette » permettront de réduire la vitesse au droit des corridors et de marquer la prédominance du piéton. On tentera de limiter l'imperméabilisation : ainsi le plateau sera mixte entre cycle et véhicules, en cohérence avec le trafic attendu et le statut de la voie pressenti (zone 30) ;

- Tous les autres accès sont principalement réservés aux piétons. Ils permettent aux habitants d'accéder aux espaces publics (parc, corridors, cheminements) et aux aménités (agrès sportifs, jeux d'enfants, ...) Accompagnant le réseau des chemins qui s'inscrivent dans la trame verte et bleue des corridors écologiques, des plantations alternant des arbres à haute tige et les arbustes choisis parmi les essences de la palette végétale régionale ou capable d'anticiper le réchauffement climatique permettront d'apporter une réelle biodiversité au cœur de l'aménagement.

## **Stationnement**

Le secteur nord-est sera autosuffisant en stationnements. Les lots prévoient les stationnements privés des logements dans leur emprise stricte. Une offre de stationnement publique sera également prévue sur le domaine public.

Les stationnements privés sont majoritairement situés sous l'emprise des bâtiments afin de préserver une grande partie du cœur d'îlot en pleine terre. Les parkings seront équipés de bornes de recharge électriques. Les parkings sont enterrés ou semi-enterrés selon leur position dans la pente du coteau. Au sud de la rue traversante, ils sont accessibles de plain-pied, et constitueront un socle aux programmes de logements avant d'être absorbés par la pente naturelle du terrain. Au nord de la rue traversante, une rampe comprise dans le volume des constructions, permettra d'accéder à des sous-sols.

Le ratio de stationnement dans ce site à proximité du tramway sera cohérent avec celui du PLU, soit :

- 1 place par logement,
- 0.5 place par logement pour le locatif social,

Pour les bureaux ou les services, le nombre de places réservées aux employés sera à minima de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP.

Des places de stationnements publics sur la rue traversante seront également prévues en complément. Ils seront dimensionnés au plus juste afin de ne pas créer d'appel d'air de la part des quartiers voisins et des visiteurs du CHU.

Ils seront traités en matériaux perméables (sauf PMR ou impossibilité justifiée).

Les locaux vélos seront facilement accessibles depuis le domaine public et depuis les logements, majoritairement situés en RDC et éclairés naturellement.

## **Réseaux**

A partir des réseaux existants situés principalement sur les voies structurantes, des réseaux complémentaires seront créés pour le projet urbain, principalement sous les venelles et voies partagées. Ils répondent aux prescriptions techniques émis par les services gestionnaires

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

## **Gestion des déchets**

L'objectif partagé de sensibilisation et de réduction des déchets et de maximisation du réemploi ou de la réutilisation sera appliqué à l'ensemble du secteur.

### **Collecte**

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.

### **Tri**

Le geste de tri se fera dans des points d'apport volontaires (PAV), judicieusement localisés dans l'espace public.

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

## **Qualité environnementale et prévention des risques**

### **Lutte contre les ilots 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 ilots de fraîcheur en milieu urbain.

Pour cela, tous les projets prioriseront les espaces de pleine terre plantés et maximiseront les surfaces perméables. Des surfaces de jardinage pourront être identifiées.

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.

Les espèces végétales allergènes seront à éviter.

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 ilots de fraîcheur.



## Gestion des eaux pluviales

### Infiltration des eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales doit être privilégiée dans l'épikarst. L'injection directe via des points d'infiltration concentrés est à éviter.

Si le contexte conduit malgré tout à envisager une infiltration des eaux pluviales dans un point d'infiltration concentré, cette option n'est envisageable qu'après vérification par une étude hydrogéologique de sa faisabilité sans risques sur le système karstique (pollution, déstabilisation, surcharge hydraulique, ...) et des conditions correspondantes de rejet avec débit différé. 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 ; la vulnérabilité du site et la qualification précise des éventuels désordres permettront d'adapter les solutions constructives aux sensibilités karstiques du milieu.

Le pétitionnaire est renvoyé au respect des règles et recommandations de gestion des eaux pluviales du zonage pluvial de Grand Besançon Métropole.

De manière plus globale, la gestion des eaux pluviales se fera dans le triple objectif de limiter au maximum les rejets au réseau, et de préserver la ressource en eau et de protection 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 considèrera trois niveaux (ou classes) de pluies, avec pour chacun des orientations générales :

Niveau de gestion	Pluies concernées	Principes généraux
Gestion des pluies courantes	Cumul $\leq 15$ 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	<b>une ville plus perméable</b> 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 $\leq 20$ ans	<b>Vers une gestion mieux intégrée, efficace et pérenne</b> 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 $\geq 20$ ans) Intensité rare, débits et volumes très importants, ne pouvant pas être totalement maîtrisés, entraînant des débordements des dispositifs	<b>Une ville plus résiliente</b> 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 (exemple = parkings silos)
- 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.

## **Récupération des eaux pluviales**

Chaque programme veillera enfin à prévoir un dispositif de récupération des eaux de toiture pour l'arrosage des espaces en pleine terre ou/et la mise à disposition de la ressource auprès de la collectivité pour l'entretien des espaces verts.

## **Prévention des risques**

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

### **Risque Karstique**

L'ensemble de la zone se situe en secteur d'intensité karstique moyenne à forte. Il s'agira en premier lieu d'adapter les constructions à la nature des sols et des espaces en présence. Les constructions et aménagements y sont autorisés 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 n'exposant ni les biens, ni les personnes, ni l'environnement.

12 dolines ont été identifiées dans l'emprise du projet ou en sa proximité immédiate (parcelles attenantes).

Pour chacune de ces dolines, au sein des contours identifiés :

- Les zones internes des dolines demeureront inconstructibles. L'aménagement d'éléments de voirie/cheminements piétons - cycles en l'absence de remblayage et sous condition du respect du modelé de terrain (TN=TF).
- Les contours des zones d'atterrissage topographique des dolines avec forte pente supérieure à 15% seront à affiner sur la base de relevés précis. Tout projet de construction de bâtiment ou de remblaiements sera à exclure de la zone ainsi précisée.

### **Risque pluvial**

La carte des zones à risques liés aux écoulements exceptionnels développée dans le cadre du Schéma de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (SDGIEP) identifie en première approche la localisation des principales zones d'écoulement et d'accumulation. Elle a pour vocation d'attirer l'attention des maîtres d'ouvrage des projets sur l'existence d'un risque potentiel pré-identifié.

Aucune construction n'est toutefois autorisée en zone rouge (secteur d'écoulements très forts avec fortes vitesses et fortes hauteurs). Dans les autres secteurs identifiés, les constructions devront respecter les dispositions du SDGIEP.

Dans tous les cas, il sera demandé de prévoir un parcours à moindre dommage des écoulements en cas de pluie exceptionnelle au sein du projet d'aménagement (intégration dans la conception de l'espace public et des infrastructures, adaptation du mobilier urbain, ...) et des projets de construction.

Il s'agira d'assurer une « transparence » suffisante du projet :

- Eviter de créer des déviations des écoulements vers la périphérie,

- Adapter les constructions à proximité des principaux axes d'écoulement,
- Assurer la continuité des écoulements de part et d'autre des voiries,
- Dans les zones de forte pente, orienter les bâtiments dans le sens des écoulements, éviter les clôtures pleines face aux écoulements.

### **Risque chute d'arbres et feu de forêt**

Une bande d'inconstructibilité de 30 mètres sera à respecter en bordure de la forêt de Franois. A l'intérieur de celle-ci ; toute nouvelle construction principale y est proscrite quel que soit sa destination. Seules sont admises les annexes non jointifs.

### **Qualité environnementale des bâtiments (QEB)**

Les constructions à faible impact environnemental sont privilégiées.

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.

Le confort climatique sera pris en compte dans le cadre d'une conception générale. Les enjeux environnementaux se déclineront à l'échelle des lots au travers du CPAUPE avec pour objectif :

- d'atténuer le changement climatique pour diminuer l'impact carbone au travers de modes de constructions (bois par exemple), et en limitant l'imperméabilisation ;
- de s'adapter avec des logements adaptés et confortables y compris en période de canicule et retrouver des cercles « vertueux » de gestion des espaces plantés et essayer de réparer les écosystèmes avec une gestion de l'eau en surface.

Pour ce faire, il sera privilégié :

- une implantation du bâti, un positionnement d'ouvertures, de vitrage et baies prenant en compte l'exposition solaire, et permettant une ventilation naturelle dans des appartements traversant pour le confort d'été. A ce titre, tous les logements à partir du T3 seront soit traversants, soit bi-orientés, tous les logements seront pourvus de prolongements extérieurs ;
- les baies seront largement dimensionnées pour atteindre au moins 20% par rapport à la SHAB ;
- le démontage des ouvrages en vue d'un éventuel réemploi, et des scénarios alternatifs pour l'évolution des socles parkings pourront être étudiés ou encouragés selon les dispositions des lots ;
- des moyens techniques innovants en termes d'apport en énergie et de chauffage.

- la lutte contre les phénomènes d'îlot de chaleur, au travers d'un traitement des cœurs d'îlots végétalisés (promouvoir la pleine terre pour constituer des îlots de fraîcheur et en développant la canopée)

## **Qualité architecturale, urbaine et paysagère**

### **Des îlots « renversés »**

Le choix de desservir les îlots depuis une unique voie centrale va caractériser l'aménagement des lots. La constitution d'îlots « renversés » ou « en courée », c'est-à-dire ne possédant qu'un point d'accroche sur une voirie, sera privilégiée. Les autres côtés s'ouvrent sur des espaces végétalisés, sur des chemins réservés aux modes actifs.

La voie qui longe le lot donne une adresse commune aux bâtiments auxquels on accédera à partir d'une cour commune. Le cœur d'îlot devient allée de desserte pour les halls d'entrée, tout autant que jardin collectif ou même privé pour protéger l'intimité des logements situés en RDC. Ces cœurs d'îlots « ouverts » participent à la transparence des vues recherchée depuis les hauteurs du site.

### **Formes urbaines et formes d'immeubles**

La trame des corridors perpendiculaire à la rue traversante et au chemin de Crête délimite les îlots. L'îlot est occupé par deux ou trois rangées de bâtiments majoritairement orientés nord-ouest, sud-est. Une variation des épannelages et des volumétries sera recherchée pour enrichir le paysage construit et faciliter l'ensoleillement des cœurs d'îlot. On trouvera côté parc, au nord, des volumes plus mesurés pour obtenir une mixité typologique à l'échelle du quartier et varier les ambiances et dont les jardins prolongeront visuellement l'emprise du parc dans une transition adoucie.

Pour obtenir une diversité architecturale dans une harmonie urbaine, les linéaires des constructions ne doivent pas être conçus pas comme des « barres » mais comme une succession de bâtiments mitoyens offrant des variations volumétriques et disposant chacun de leur entrée dans le cœur d'îlot. Seuls les accès aux parkings seront communs et se feront essentiellement sur la rue traversante.

Hormis sur la rue traversante pour les îlots côté sud, les rez-de-chaussée seront implantés en retrait, dégageant des jardins capables de protéger d'éventuels logements en RDC. Côté cœur d'îlot, les logements bénéficient de jardins privatifs ou collectifs. Tous ces jardins privés ainsi que les corridors sont en pleine terre et plantés d'arbres afin de lutter contre les canicules par des « îlots de fraîcheur ».

### **Le traitement des limites**

Le traitement de la limite public-privé est essentiel pour la réussite du projet. C'est ici le paysage de la ZAC à hauteur d'homme qui se construit au travers d'une unité et d'un vocabulaire commun qui trouvera sa déclinaison selon les situations : sur la rue ou sur les corridors en privilégiant un traitement paysager permettant de préserver l'intimité des logements.

Le traitement des limites garantira une porosité pour garantir la continuité écologique.



## **Trame végétale**

### **Le parc des dolines**

Le parc des Dolines s'étendra sur environ 6 ha. Entièrement végétalisé, il sera parcouru par des cheminements qui permettront de le traverser, de s'y reposer ou d'y exercer des activités. Sa vocation est celle d'un jardin « nature » plutôt qu'un parc urbain, avec des interventions ponctuelles sur ses parcours. Il trouvera naturellement un prolongement visuel au nord à l'ouest du site, confortant ainsi son ancrage dans le territoire.

Des jardins de pluies permettront d'y gérer en surface les eaux de ruissellement du site.

### **Les corridors**

Ces corridors régulièrement espacés depuis le chemin de crêtes constitueront les séquences « végétales » esquissées dans une alternance des pleins et des vides, de l'urbain et du paysage, qui donnera son caractère de lisière au quartier. Ils sépareront les îlots privés entre eux, et s'inscriront en direction du grand paysage pour maintenir les transparences et les vues depuis le chemin de crête vers le nord du site. Les corridors s'accompagneront de noues pour canaliser les eaux vers les jardins de pluie du parc des dolines en rive nord du site. Ils participeront au maillage végétal pour encourager la communication entre les espaces et le retour d'une forme de biodiversité. Ces corridors se divisent en deux catégories :

- Les plus larges qui pourront accueillir des activités et des équipements si leur pente les y autorise. Le premier s'inscrit dans le prolongement de l'Allée Ambroise Croizat. Il s'élargit en atteignant le site pour dégager un recul entre les habitations existantes et les futures constructions. Le second prolonge l'Allée Suzanne Noël qui jouxte la maison des familles ;
- Les plus étroites séparent les lots. Des reculs plantés imposés à certains lots, permettront d'accroître la végétalisation qui les borde, et les reculs des attiques de diminuer l'impact des volumes construits attenants.

# Hauts du Chazal - Secteur Nord-Est

## Schéma d'aménagement et de programmation





## Dossier n° 3

### Secteur Fontaine Ecu Ajustement de la zone à Plan Masse PM7 « Fontaine Ecu » et de son règlement

Le site Fontaine Ecu est situé en front de boulevard Churchill entre la rue Fontaine Ecu et la rue de Chaillot.



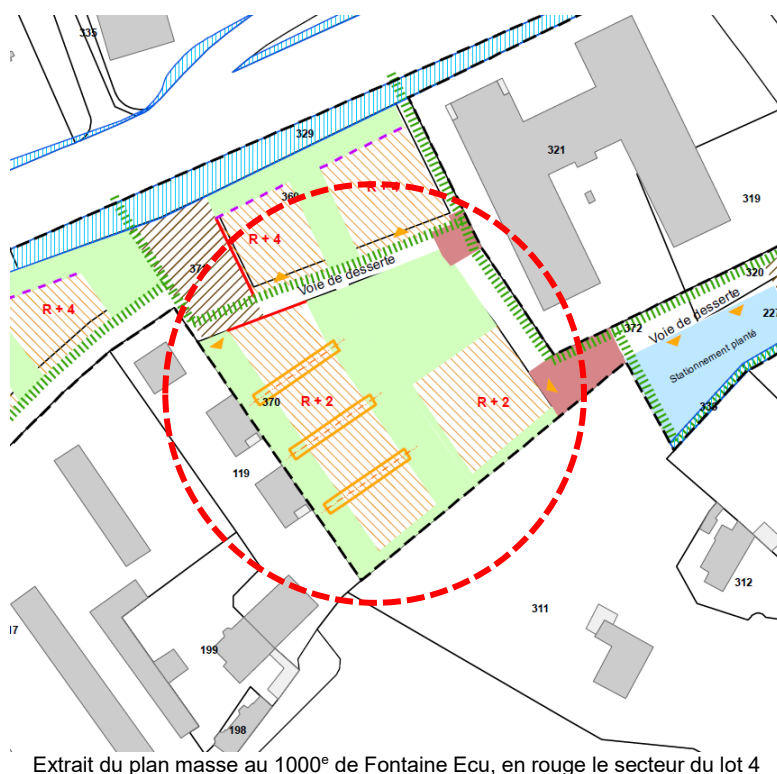
Compte-tenu des enjeux en termes de restructuration et de mutation urbaine que représente le site, la Collectivité a souhaité pouvoir se donner les moyens de garantir sur cet îlot en mutation un aménagement cohérent et de qualité.

Sur la base de l'étude de recomposition urbaine réalisée par Grand Besançon Habitat qui a permis de définir les grands principes d'organisation générale, un périmètre de zone à Plan de Masse PM7 a été instauré au document d'urbanisme sur le secteur dans le cadre de la modification n°7 approuvée en novembre 2016.

Cet outil fixe sur ce secteur les règles spécifiques applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique cotée à trois dimensions et d'un règlement spécifique.

Le lot n°4 (parcelle 370) se situe en bordure sud-ouest de la zone. Il est délimité au nord et à l'est par la voie de desserte de l'opération (voie Albert Pasche).

L'apport d'éléments nouveaux de réflexion amène à proposer un ajustement de l'application de la zone à plan masse sur le lot n°4 (parcelle 370).

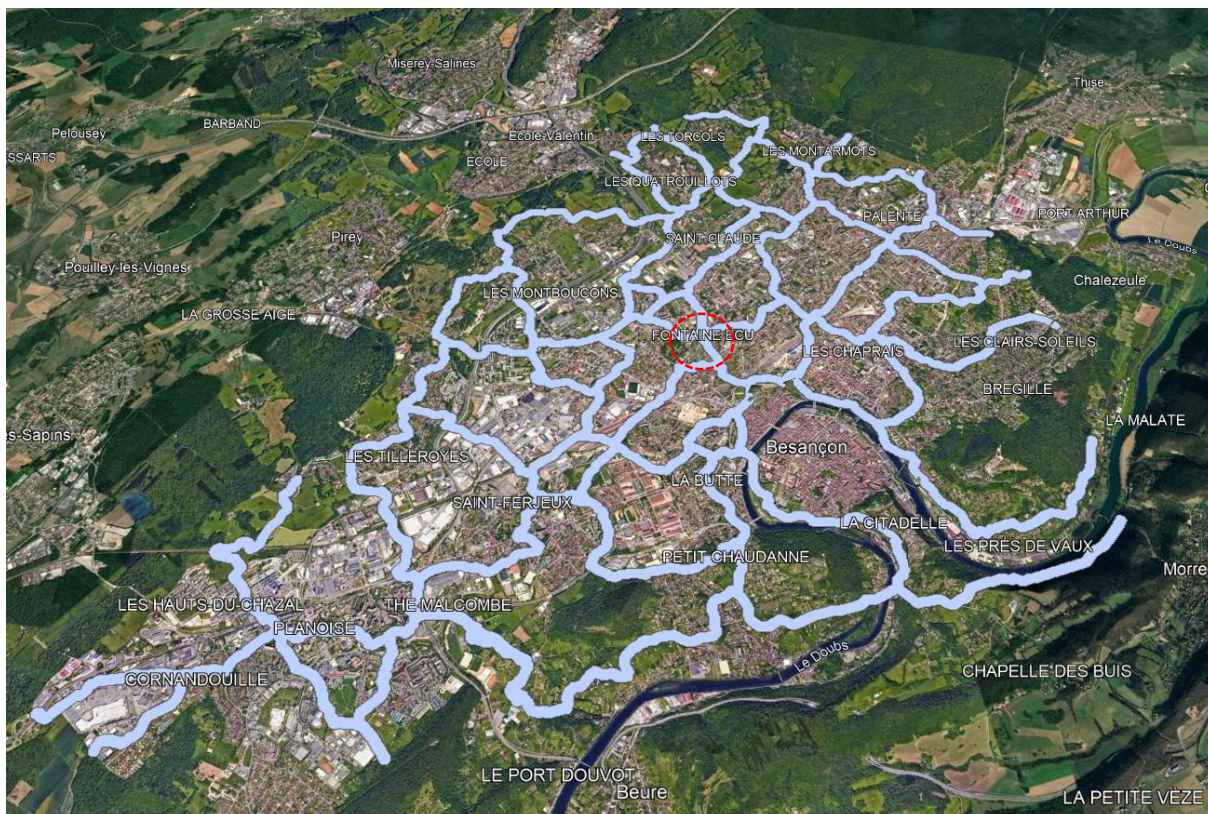


#### ⇒ 1/ Prise en compte de la future Trame Verte Infra Urbaine

Les travaux actuellement engagés dans le cadre l'élaboration du PLUi de Grand Besançon Métropole se penchent sur l'identification de corridors écologiques fonctionnels au sein de la tache urbaine : la Trame Infra Urbaine.

Cette dernière s'appuie sur la modélisation des chemins de moindre coût pour un ensemble d'espèces représentatives reliant les masses boisées de plus de 1000 m<sup>2</sup>. En complément de la Trame verte, majoritairement située en frange du territoire bisontin, cette trame infra urbaine permettra ainsi de décliner un ensemble de relais répondant aux enjeux de nature en ville (désimperméabilisation, lutte contre les ilots de chaleur, biodiversité, aménités, ...).





Le projet de trame infra urbaine à l'échelle de Besançon (en rouge, le secteur de zone à plan masse PM7)

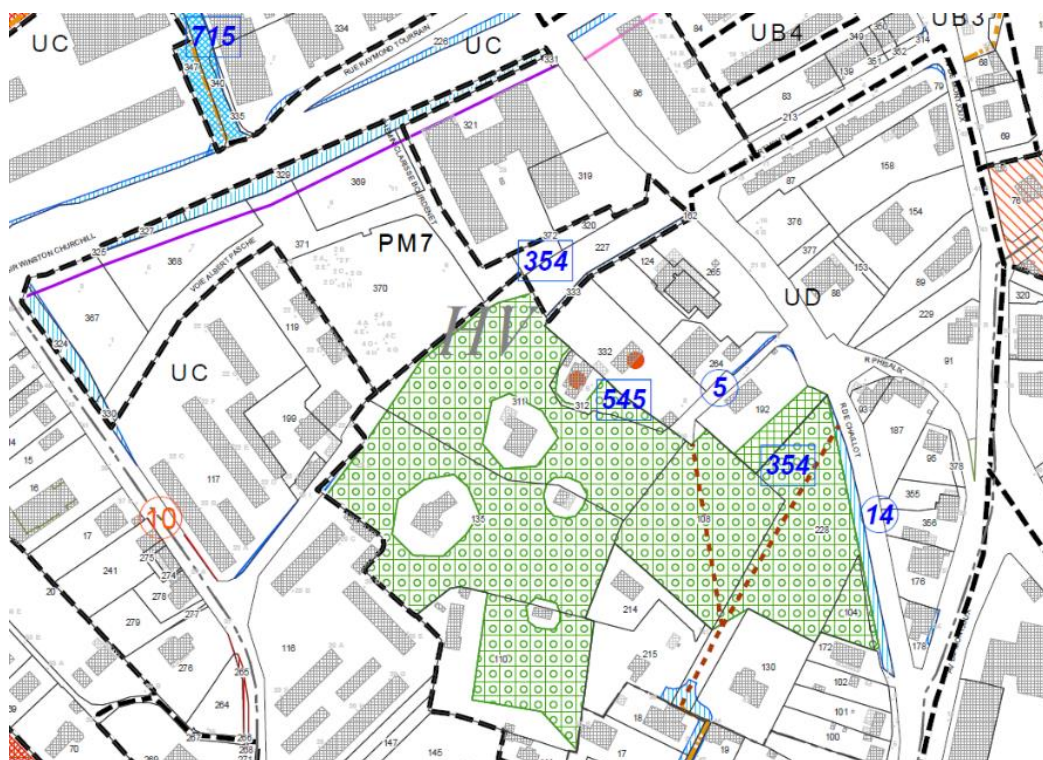
Une masse boisée se situe en bordure sud du lot n°4 de la zone à Plan Masse PM7. Cette masse boisée se prolonge sur les parcelles adjacentes (n°311 et 135 notamment). Cet ensemble participe au réseau d'espaces boisés qui a permis de modéliser le fuseau de la trame verte infra urbaine.



Zoom du faisceau de la trame infra urbaine à l'échelle de la zone à plan masse PM7 : En vert, les éléments boisés principaux participant au corridor écologique fonctionnel, en rouge localisation du lot n°4



L'ensemble est d'ailleurs majoritairement identifié au PLU actuel en Espace Boisé Classé parcelles 311 et 135 notamment :



En limite sud de la zone à plan masse PM7, l'Espace Boisé Classé participant au maillage de la trame infra urbaine de Besançon

La zone à Plan Masse PM7 autorise actuellement une constructibilité sur l'ensemble boisé situé sur le lot.

Il apparaît pertinent de réfléchir à un ajustement de la zone à plan masse afin de préserver cet ensemble et ainsi conforter les connectivités biologiques.

**Il est proposé à cet effet :**

- De prolonger la servitude d'Espace Boisé Classé (EBC) sur le fond de la parcelle cadastrées n°370 (lot n°4 de la zone à Plan Masse PM7) et de l'étendre sur les parcelles cadastrées HV n° 311 et 135 déjà en partie grevées par cette dernière,
- d'ajuster les polygones d'emprise maximale des constructions identifiés à la zone à plan masse PM7 actuelle.

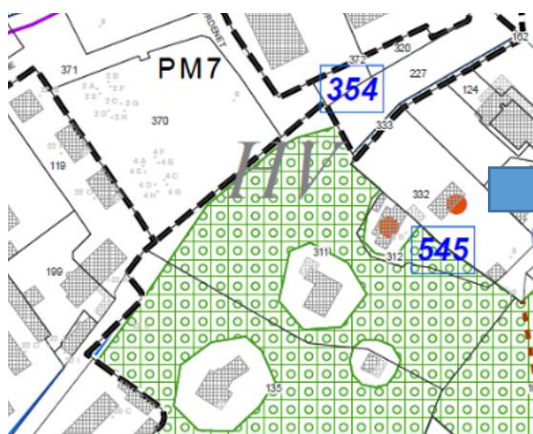


Planche graphique réglementaire au 2000e actuelle

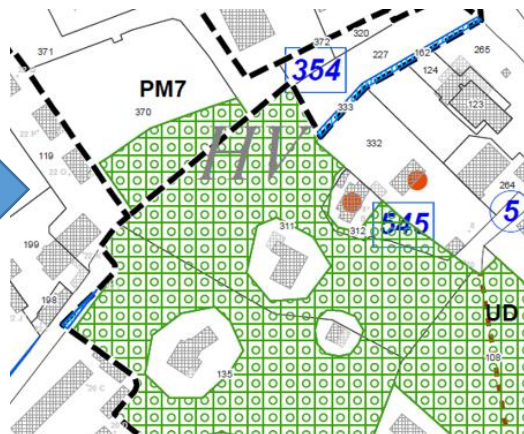
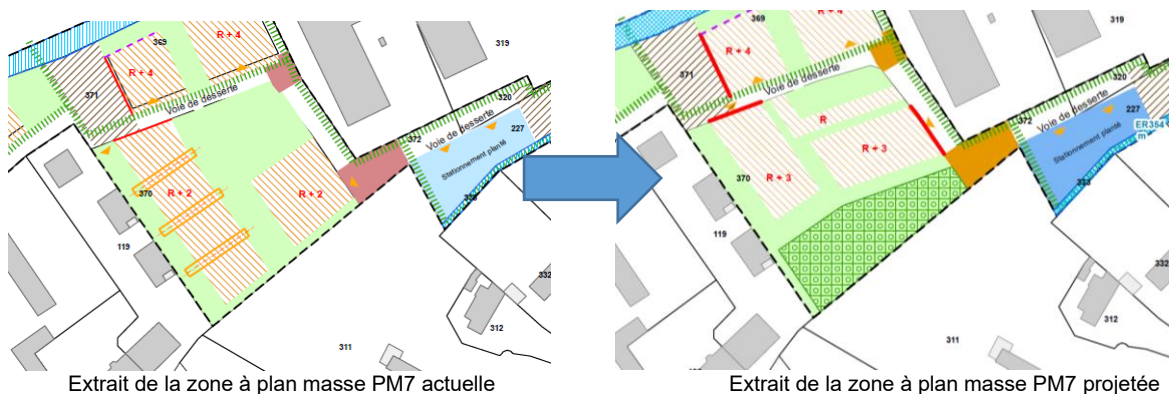


Planche graphique réglementaire au 2000e projetée



Ajustement des emprises maximales des constructions en limite sud du lot 4, les emprises limitées à rez de chaussée ont pour vocation d'accueillir les locaux vélos et les locaux OM.

Les objectifs généraux de cette servitude sont de préserver le caractère naturel des espaces concernés et assurer la pérennité des boisements en tant qu'écosystèmes, marqueurs des paysages urbains, voire récréatifs.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, cette servitude entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme.

## ⇒ 2/ suppression de réalisation de places de stationnement aérien

Le règlement de la zone à Plan Masse PM7 impose l'obligation de réaliser 20% minimum et 50% maximum des place en aérien. L'article 12 mentionne en effet que 80% au maximum et 50 % au moins des places de stationnement liées au logement doivent être couvertes, le solde des places exigées sera composé de places aériennes.

En raison de la réduction de l'emprise constructible et aménageable par la création d'un espace vert tampon en fond de parcelle et afin de maintenir le volume initial de logements, **il est proposé de lever cette obligation de réalisation de places aériennes sur le lot 4.**

En rouge les ajustement proposés à l'article 12 du règlement de la zone PM7 :

## Article PM7 12 : Stationnement

(...)

### 12.3 Application de la norme

*Les besoins en stationnement des opérations de constructions, des établissements ou des installations non prévues par les normes énoncées sont calculés en fonction des normes se rapprochant le plus des destinations précédemment énumérées.*

*A l'exception du lot n°4 (parcelle 370), 50 % au moins et 80 % au maximum des places de stationnement réservées aux voitures et liées au logement et à l'hébergement hôtelier sont couvertes. Le solde des places de stationnement exigées sera composé de places aériennes. Ces places aériennes peuvent, en cas d'impossibilité liées notamment aux caractéristiques du terrain, être réalisées en ouvrage sous réserve d'être non closes, directement accessibles et éclairées naturellement.*

### ⇒ 3/ Ajustement des hauteurs maximales autorisées

La hauteur maximale autorisée sur le lot 4 est actuellement limitée à R+2. Ce lot se distingue par une topographie particulière en « bute » ; le niveau du terrain naturel du lot 4 se situe au-delà de 3 mètres au-dessus du niveau de la voie interne de la zone à plan masse qui le borde.

Du fait de cette caractéristique particulière, à la différence des autres lots, le niveau d'accès à la voirie déterminera le rez-de-chaussée des futures constructions. Le RDC des futures constructions réunira les parkings ; le premier niveau d'habitation des constructions se situera donc en R+1.

Afin de **prendre en compte des spécificités topographiques de la parcelle**, il est ainsi **proposé d'augmenter le nombre de niveaux maximal autorisé des constructions sur le lot à R+3 afin de garantir 3 niveaux de logements**.

### ⇒ 4/ Suppression des dispositions relatives à la mise en œuvre d'un espace de respiration

Les nouveaux polygones d'emprise maximale des constructions ne rendent plus nécessaire la mise en œuvre d'espaces de respiration supportant des cheminements piétons au plan masse graphique au 1000<sup>e</sup>. L'article 13 du règlement de la zone à Plan Masse PM7 serait ainsi ajusté en vue de ne plus en faire mention :

En rouge les ajustement proposés à l'article 13 du règlement de la zone PM7 :

## **Article PM7 13 : Espaces libres et plantations**

### **13.1 Espaces libres et espaces pleine terre**

*L'aménagement devra garantir, conformément aux dispositions graphiques suggérées au plan de masse au 1/1000<sup>e</sup>, ~~au moins 3 espaces de respiration significatifs supportant des cheminements piétons au niveau de l'ilot privatif situé au sud.~~*

*Les espaces libres correspondent à la surface du terrain moins l'emprise réelle (telle que définie au « Titre 1 Dispositions générales » du règlement) des constructions édifiées et / ou en projet sur la parcelle.*

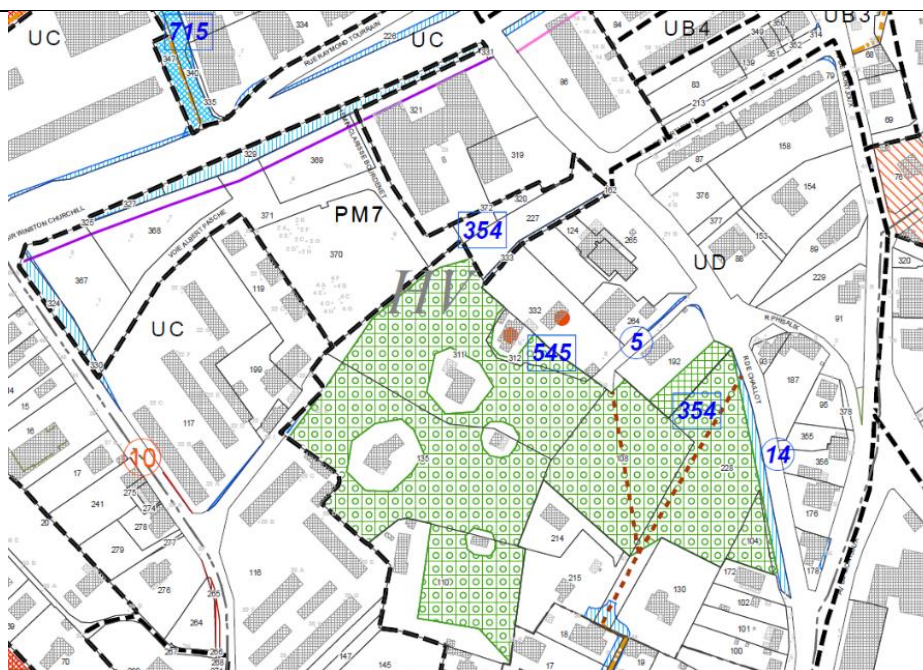
**Ces modifications entraîneront :**

- **L'ajustement de la planche graphique réglementaire au 2000<sup>e</sup> E09 ; Dossier 3.2.1**
- **L'ajustement du plan masse au 1000<sup>e</sup> PM7 « Fontaine Ecu » ; Dossier 3.3**
- **L'ajustement du règlement écrit PM7 Fontaine Ecu, articles 12 et 13, Dossier 3.1**

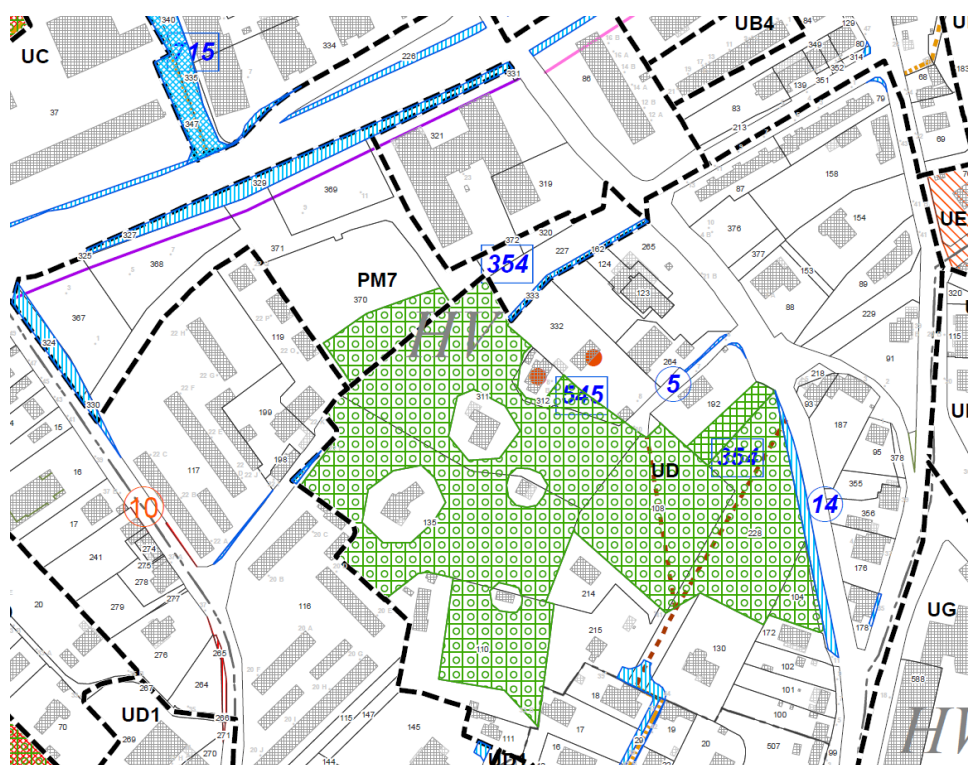


- Adaptation de la planche réglementaire E09 au 2000°, Dossier 3.2.1

**PLU en vigueur**



**Modification proposée**



- Ajustement du plan masse au 1000<sup>e</sup> PM7 « Fontaine Ecu » ; Dossier 3.3

