

## **27 - Plan Local d'Urbanisme - Engagement d'une procédure de modification n° 4**

**M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur :** Le 5 juillet 2007, le Conseil Municipal de Besançon approuvait le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville qui allait se substituer au Plan d'Occupation des Sols (POS). Sa dernière modification a été approuvée par le Conseil Municipal en date du 8 décembre 2011. Il a également fait l'objet d'une révision en date du 6 mai 2011.

Depuis l'approbation du PLU, l'apport de nouveaux éléments de réflexion rendent nécessaire l'adaptation de quelques dispositions. Aussi, des adaptations sont-elles proposées dans le cadre d'une procédure de modification.

La teneur des modifications envisagées, conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le dossier de modification n° 4 du PLU porte principalement sur les points suivants :

### **1 - Modifications de zonage**

#### **- Route de Franois, création d'une zone UG**

La zone 2AU-Y2 située route de Franois, à proximité de la ZAC des Hauts du Chazal, correspond à une zone à urbaniser destinée à des fonctions commerciales.

La Déclaration d'Utilité Publique et de mise en compatibilité du PLU relative à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> ligne de Tramway, en date du 15 juin 2011, a instauré un emplacement réservé (ER n° 001) au bénéfice du Grand Besançon pour la réalisation du centre de maintenance qui occupe une grande partie de cette zone 2AU-Y2 (au Sud du chemin rural débouchant sur la RD 11).

Il est proposé de reclasser cette emprise, d'une surface d'environ 4,7ha, en zone UG, zone dans laquelle sont implantés les principaux équipements collectifs d'intérêt général.

### **2 - Création de nouvelles dispositions réglementaires en matière de stationnement aux abords des stations de Tramway**

En accompagnement de la 1<sup>ère</sup> ligne de Tramway et de façon à favoriser ce mode de transport en commun, conformément aux objectifs du PDU visant à inciter les modes alternatifs à la voiture particulière ou encore à stationner en périphérie, il est proposé de différencier les normes en matière de stationnement pour certaines destinations.

Ainsi, sur la base du tracé du tramway, il est proposé d'établir et de reporter au document graphique un périmètre de desserte, correspondant à une distance de 400 mètres environ de trajet à pied des stations, et de réduire au sein de ce périmètre les normes de stationnement pour les constructions à destination de bureau, commerce et logement collectif.

### **3 - Ajustement de certains articles du règlement**

A la suite d'études fines, la modification n° 4 est l'occasion de proposer un certain nombre d'ajustements des documents écrits :

#### ***3.1 - Zone UZH - Hauts du Chazal***

Le dossier de réalisation de la ZAC Les Hauts du Chazal a été approuvé en 2000. Le Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ) a été intégré et mis à jour dans le PLU en 2007.

Dans le cadre de la procédure de modification n° 4, il est proposé un certain nombre d'adaptations réglementaires en faveur d'une meilleure cohérence d'ensemble : précisions de zonages, harmonisation des hauteurs en fonction de la topographie du site et précisions sur certains alignements.

#### ***3.2 - Adaptation réglementaire relative à la destination des bâtiments de type drive commerce (article 7 des dispositions générales du règlement)***

Une réponse ministérielle du 18 janvier 2011 clarifie l'appréciation de la destination des bâtiments de type «drive commerce». Au regard de leur caractéristique reposant sur le retrait de marchandises préalablement commandées en ligne, ces espaces ne répondent pas aux caractéristiques de la définition d'une surface de vente et sont au contraire assimilés à des entrepôts.

L'article 7 des dispositions générales du règlement portant sur la distinction des constructions sera modifié dans ce sens.

#### ***3.3 Zone UY : Article 2 du règlement sur les occupations et utilisations autorisées sous conditions***

Il est proposé d'autoriser les entrepôts de type «drive commerce» dans toutes les zones UY correspondant aux secteurs d'activité.

#### ***3.4 - Adaptation réglementaire portant sur les règles de hauteur des constructions (article 10)***

La Ville souhaite apporter une précision relative à l'expression de la hauteur type d'un bâtiment, exprimée en nombre de niveaux (R+1, R+2, ...), dans le cas d'une voie publique ou privée ou d'un espace public avec une pente importante.

La règle concernant l'appréciation de la hauteur maximale en zone N est également précisée.

#### ***3.5 - Adaptation réglementaire portant sur les zones de stationnement (article 12)***

La modification n° 4 sera l'occasion d'uniformiser la terminologie employée dans les dispositions générales de l'article 12 en supprimant l'expression «changement de destination concernant la création de logements» au profit de l'unique expression «aménagement, extension de bâtiment existant et changement de destination concernant la création de logements».

Il est également proposé de revoir les normes relatives au stationnement des 2 roues pour être en conformité avec les nouvelles dispositions des articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitat.

#### 4 - Rectification d'une erreur graphique

Il est proposé de rectifier une erreur constatée dans le *Cahier des plans de masse* (dossier 4.3) sur la planche graphique 1000° PM5 relative à l'îlot Demangel. Le plan masse de cet îlot ne figure pas tel qu'il a été approuvé par la délibération du 11 juin 2009 approuvant la modification n° 2 du PLU. Cette erreur est intervenue lors de la production des fichiers reproductibles au moment de la révision n° 1 du PLU approuvée en Conseil Municipal le 6 mai 2011.

#### 5 - Lexique et prise en compte de nouvelles dispositions réglementaires

Il est proposé d'ajouter au lexique des dispositions générales du règlement la définition d'un balcon pour préciser l'application des dispositions de l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions.

A la suite de l'ordonnance du 16 novembre 2011, applicable depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, la modification n° 4 sera l'occasion de remplacer les notions de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) et SHOB (Surface Hors Oeuvre Brute) par la notion de Surface de plancher.

Enfin, le document d'urbanisme sera toiletté en vue de substituer les anciennes dispositions relatives aux 1° et 16° de l'article L.123-1 qui précisaient les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols que comporte le règlement du PLU et qui ont été remplacées par les 1° et 16° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

#### 6 - Suppression d'emplacement réservé rue de Vesoul

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé pour voirie au bénéfice de la Ville situé rue de Vesoul dans le cadre de la mise en oeuvre du pôle d'échange multimodal de la Gare Viotte dont les études opérationnelles arrivent à achèvement.

#### Proposition

Le Conseil Municipal est invité à engager la procédure de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme.

**«M. LE MAIRE :** Quels sont ceux qui sont contre ? Qui s'abstiennent ? 5 + M. GONON».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 3, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (6 abstentions), décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

*Récépissé préfectoral du 24 septembre 2012.*