



**EXTRAIT DU REGISTRE
des Délibérations du Conseil Municipal**

Séance du 18 septembre 2025 Publié le 30/09/2025

Le Conseil Municipal, convoqué le 11 septembre 2025, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Ordre de passage des rapports en séance : 1, 2, 6, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY, Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO (à compter de la question n° 7), Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 2), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 6), M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 19), M. Damien HUGUET (à compter de la question n° 19), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 18 incluse), M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n° 2), Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN (à compter de la question n° 2), M. Saïd MECHAI (à compter de la question n° 2), Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT (à compter de la question n° 2), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à compter de la question n° 2), M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n° 40 incluse), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 19 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE

Secrétaire :

M. Abdel GHEZALI

Étaient absents :

Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Nadia GARNIER, Mme Sadia GHARET, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Juliette SORLIN, Mme Sylvie WANLIN, Mme Marie ZEHAF

Procurations de vote :

M. François BOUSSO à M. Nathan SOURISSEAU (jusqu'à la question n° 5 incluse), Mme Fabienne BRAUCHLI à M. Benoît CYPRIANI, Mme Annaïck CHAUVET à Mme Claudine CAULET, Mme Lorine GAGLIOLO à M. Aurélien LAROPPE (à compter de la question n° 2), Mme Nadia GARNIER à M. Anthony POULIN, Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 18 incluse), M. Damien HUGUET à Mme Françoise PRESSE (jusqu'à la question n° 18 incluse), Mme Marie LAMBERT à M. Ludovic FAGAUT (à compter de la question n° 19), Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Jean-Hugues ROUX à M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 41), Mme Juliette SORLIN à M. Yannick POUJET, Mme Claude VARET à M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 20), Mme Sylvie WANLIN à M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n° 40 incluse) et à Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 41), Mme Marie ZEHAF à Mme Frédérique BAEHR

OBJET : 42 - Projet urbain des Vaîtes - Présentation du plan guide issu du projet révisité de 2021

Délibération n° 008058

Projet urbain des Vaïtes - Présentation du plan guide issu du projet revisité de 2021

Rapporteur : M. Aurélien LAROPPE, Conseiller Municipal Délégué

	Date	Avis
Commission n° 2	02/09/2025	Favorable unanime

Résumé :

Le présent rapport présente le plan guide du projet d'aménagement urbain des Vaïtes élaboré par le groupement de MOE Urbaine à partir du projet revisité validé au conseil municipal du 30 septembre 2021.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Vaïtes d'une superficie de 23 ha prévoyait initialement la construction de 1 150 logements incluant 20 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables, répartis sur 7,3 ha de lots cessibles. Le projet prévoyait également l'aménagement de 6,6 ha de bande verte, de 7 ha d'espaces publics et la conservation de 2,1 ha de bâti existant.

En 2021, suite à la consultation de scientifiques et de citoyens, le projet a été profondément revu et a fait l'objet le 30 septembre 2021 d'un projet revisité validé en conseil municipal.

Pour rappel, ce projet revisité réduit le programme de construction à 600 logements (avec 30 % de logements sociaux et 15 % de logements abordables), sur une surface constructible ramenée à 5 ha, préserve 11 ha d'espaces de nature urbaine et relocalise le groupe scolaire.

Après une interruption liée à l'examen des contentieux dont le dernier déposé par l'Association « les jardins des Vaïtes » visant l'abrogation du PLU a été rejeté le 11 avril 2024, le projet des Vaïtes a pu poursuivre son développement.

Une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pilotée par l'Agence Ville Ouverte, a été recrutée intégrant des compétences spécifiques en écologie et en sociologie, pour répondre à l'ambition d'un projet exemplaire et attentif aux enjeux climatiques et à la biodiversité.

Au terme de dix mois d'analyses, de rencontres et de réflexions, et après une nouvelle démarche de participation citoyenne menée de décembre 2024 à mai 2025, le groupement de maîtrise d'œuvre urbaine a élaboré avec la Ville et son aménageur, Territoire 25, le plan guide du futur quartier des Vaïtes, objet de la présente délibération.

Ce plan guide confirme les engagements municipaux de 2021 et propose une évolution du périmètre des ilots constructibles pour préserver de toute urbanisation des espaces sensibles : verger le long de la voie du tramway, mare et jardins le long de la rue de Charigney. Ces tenements préservés sont compensés par la mobilisation d'un parking proche de la station Schweitzer et d'une parcelle rue François Rein en bordure d'un tissu urbain.

Le plan guide est fondé sur 4 principes traduisant les objectifs de la Ville :

- préserver une ville à la campagne : conserver la biodiversité ; préserver la qualité des sols, des boisements, le paysage de campagne dans la ville et dans les usages,
- tisser, un site à mieux relier au quartier : s'appuyer sur l'ensemble des réseaux de cheminements créés et utilisés par les habitants et sur la présence du tramway ; relier les espaces de nature entre eux, permettre une meilleure gestion des eaux de pluie,
- améliorer pour les humains et la biodiversité : proposer le développement des usages actuels et en accueillir de nouveaux. Etoffer l'offre de commerce de proximité,
- accueillir de nouveaux habitants et usagers qui s'intégreront le long des voiries déjà existantes, proposer une diversité de logements pour répondre à une diversité de ménages.

Le plan-guide concrétise clairement l'équilibre recherché entre développement urbain et préservation d'un espace de nature conséquent.

I. L'espace de nature

Il combine activité agricole et potagère, préservation de la biodiversité et espaces de loisirs et de rencontre accessibles à tous les Bisontins,

En s'appuyant sur les 4 typologies de paysages déjà présents (du Nord au Sud : le paysage pionnier, le paysage jardiné, le paysage ouvert, et le paysage productif), il s'agit de préserver et améliorer le socle paysager en :

- renforçant les corridors écologiques,
- préservant une majorité de jardins et d'activités potagères existantes,
- réparant l'espace de la noue pour en faire un nouveau corridor et le support de gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du vallon,
- aménageant des espaces de rencontre en adéquation avec la sensibilité du milieu, dans l'espace de nature ouvert.

II. Les ilots constructibles

4 secteurs aux ambiances et formes urbaines différentes viennent construire la couture de la Ville :

- Le secteur Charigney (ilots A) est caractérisé par une interface très forte des futures constructions avec d'une part, les espaces de nature et d'autre part, le front bâti déjà existant. On y habitera en lisière. La hauteur des bâtiments viendra répondre au contexte existant : bâtiment pouvant développer des émergences jusqu'à R+10 face aux tours de la rue de Charigney ; maisons en bande ou immeubles de R+1 à R+3 maximum en vis-à-vis du secteur pavillonnaire de la rue François Rein.
- Le secteur Schweitzer (ilots B) aux abords de l'arrêt du tramway et au carrefour de plusieurs rues, affirme une certaine centralité avec une porte d'entrée vers l'espace de nature et le développement d'une offre de commerce et service d'hyper-proximité pour renforcer la petite polarité commerciale existante. Les constructions s'implanteront sur des fonciers contraints et proposeront des hauteurs en lien avec le contexte environnant (immeubles de type R+1 à proximité de la maison de retraite ; immeubles plus haut dans le tissu plus dense de la rue Schweitzer).
- Le secteur Oudot (lots C1, C2, C3, C4) : les bâtiments s'implantent à la fois sur l'avenue de la Vaite et sur la voie du tramway sur laquelle il est recherché une certaine animation. Ainsi l'équipement de stationnement mutualisé (parking silo) développera un principe de mixité programmatique et pourra accueillir des rez-de-chaussée actifs. Des typologies individuelles denses avec jardins trouveront leur place entre la voie du tramway et les pavillons de l'avenue de la Vaite (lots C3 et C4).
- Le secteur Maraichers (lots C5 et C6) est organisé autour de la future école Tristan Bernard dont les travaux débiteront en 2026 et de la salle de quartier adressée sur la voie du tramway. Les constructions devront s'intégrer dans la topographie plus importante et les hauteurs des bâtis seront dictés par les interfaces directes avec les serres horticoles existantes et l'école.

III. Les mobilités

Le plan guide s'appuie sur le maillage existant avec :

- le réemploi des rues circulées et leur amélioration dans la trame viaire du Grand Besançon,
- le positionnement du stationnement le long des axes circulés et une mutualisation du stationnement résidentiel concentrée en 2 points : un parking silo à proximité du tramway (pour les ilots B et C) et des stationnements en ouvrage sous les lots A. L'objectif est de

réduire la consommation d'espace en surface, de contenir le stationnement et de garantir ainsi des espaces de pré-habitations plus apaisés, sans emprise de la voiture,

- de multiples accès piétons s'appuyant sur le réseau de sentes existantes et connectant le projet au quartier pour favoriser les mobilités douces,
- un meilleur support de déplacement pour les cycles avec l'aménagement de pistes cyclables sécurisées.

IV. La gestion des eaux de pluie

Le plan guide prévoit une gestion intégrée des eaux de pluie avec :

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

Ce plan guide prépare les prochaines étapes du projet. C'est sur cette base que sera modifié le dossier de réalisation de ZAC, que sera établi l'avant-projet ainsi que le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales (CPAUPÉ) et les « fiches de lots », qui définiront en termes programmatiques, spatiaux et constructifs, les attentes de la maîtrise d'ouvrage publique en vue de consulter ultérieurement des concepteurs et des opérateurs (promoteurs privés, bailleurs sociaux).

Ce plan-guide trouvera sa traduction réglementaire dans la prochaine modification n° 13 du PLU.

Les membres de la commission 2 sont invités à prendre acte du plan guide de la ZAC des Vaïtes.

Le Conseil Municipal prend acte du plan guide de la ZAC des Vaïtes.

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,

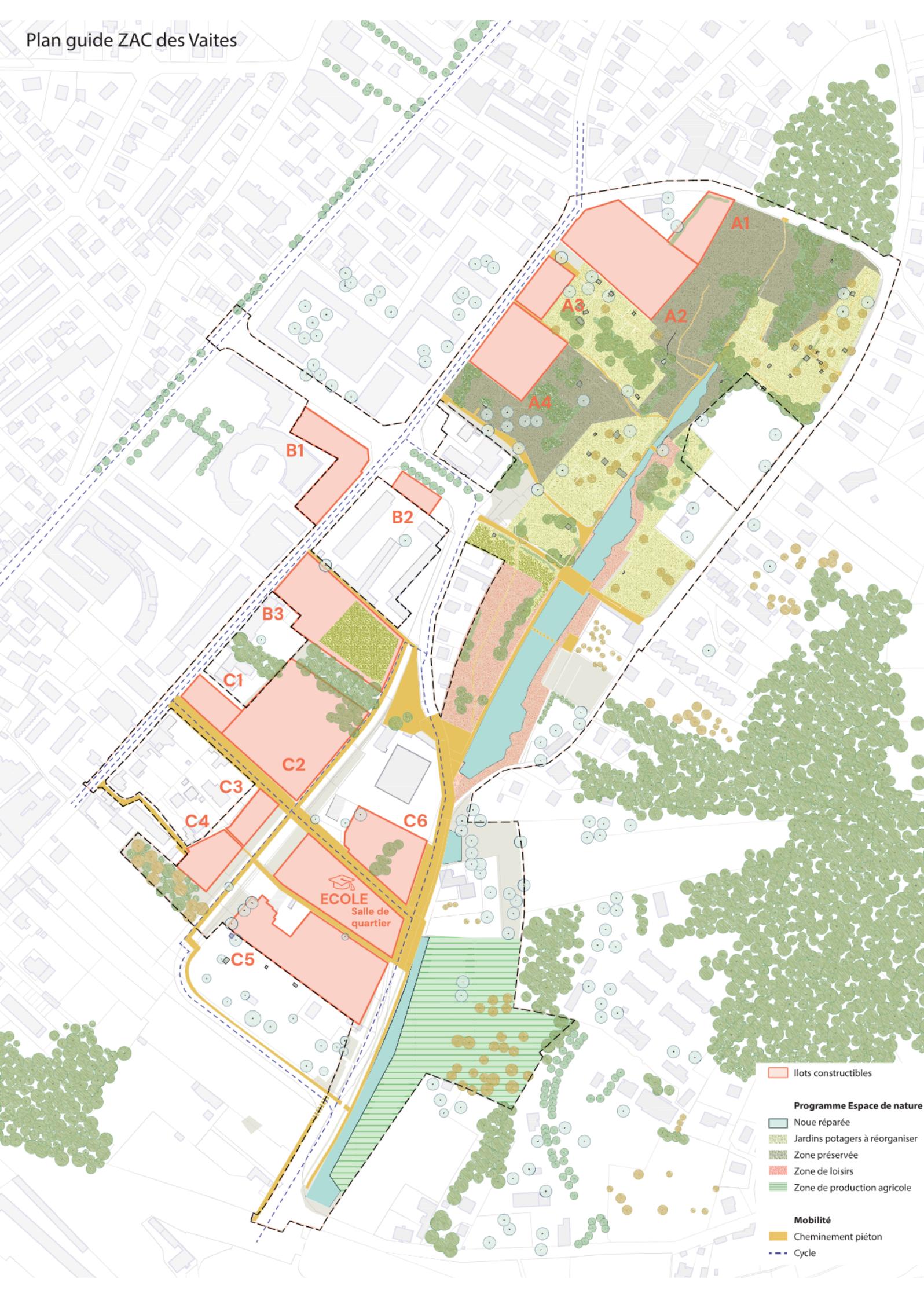
Pour extrait conforme,
La Maire,



Abdel GHEZALI
Adjoint



Anne VIGNOT



Ilots constructibles

Programme Espace de nature

- Noue réparée
- Jardins potagers à réorganiser
- Zone préservée
- Zone de loisirs
- Zone de production agricole

Mobilité

- Cheminement piéton
- Cycle