

# GRAND ANGLE

N° 2

## Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) : de quoi s'agit-il ?

Il s'agit d'un document définissant les règles d'utilisation des sols sur notre territoire. Son objectif est d'encadrer le développement des zones urbanisées car elles imperméabilisent les terres, réduisent donc l'infiltration des eaux de pluie et augmentent ainsi les risques d'inondation, entre autres.

Un constat : entre 1950 et 2011, la population du Grand Besançon a doublé, passant de 100 000 à près de 200 000 habitants. Sur la même période, les surfaces urbanisées (c'est-à-dire utilisées pour de l'habitat, des équipements, des zones d'activités) ont été multipliées par quatre ! Et la tendance se confirme mais s'infléchit, avec 430 hectares d'espaces naturels urbanisés entre 2012 et 2022 (habitat, activités économiques, équipements et infrastructures).

Pour vous donner une idée, c'est comme si toute la commune de Dannemarie-sur-Crète (410 hectares) avait été bétonnée et goudronnée. Il y a donc nécessité de bien organiser les projets de construction à venir pour trouver le bon équilibre entre équipements et espaces naturels, garantir qualité de vie aux habitants du Grand Besançon et attractivité du territoire. C'est le rôle du PLUi, sur lequel les communes se sont largement mobilisées et sur lequel les citoyens peuvent s'exprimer... on vous décortique le sujet !

## Le PLUi, en quoi cela me concerne ?

Le terrain que je possède est-il constructible ? Est-ce que je peux installer une piscine dans mon jardin ? Où vont s'implanter les activités, commerces et services dont j'ai besoin ? Quels sont les espaces réservés à l'agriculture ? Où sont les espaces naturels préservés près de chez moi ? Me serait-il possible d'habiter plus près de mon école ou de mon travail pour m'y rendre à vélo ? Ce sont là quelques-unes des 1001 questions que peuvent se poser les 198 500 Grand Bisontins.

Jusqu'à présent, les réponses se trouvent dans les documents d'urbanisme de chacune des 68 communes du Grand Besançon. Or, pour assurer une plus grande cohérence dans l'aménagement de son territoire, la communauté urbaine a décidé, en 2019, d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, applicable à l'échelle du territoire grand bisontin, valable pour toutes les communes qui le composent. C'est le PLUi.

### Cap sur 2040

Élaboré en concertation avec les habitants et les acteurs socio-économiques comme les architectes, promoteurs, entreprises, associations environnementales et en collaboration avec les élus communaux, ce document – devant être finalisé après 2025 – définira le projet d'aménagement de notre territoire pour les 15 prochaines années, soit jusqu'en 2040.

Outre l'accompagnement des Grand Bisontins, le PLUi devra répondre à des défis de plus grandes échelles : lutter contre l'étalement urbain pour préserver nos espaces naturels ; proposer une offre diversifiée de logements ; accompagner le développement économique de nos commerces et de nos entreprises ; développer les mobilités non polluantes ; réduire nos consommations d'énergie ; permettre le développement des énergies renouvelables... Pour offrir aux générations futures un espace de bien-être assuré.

## Artificialisation des sols : quels impacts ?

Artificialisation, ça veut dire quoi au juste ? C'est la transformation d'un sol à caractère agricole, naturel ou forestier par des actions d'aménagement, pouvant entraîner son imperméabilisation totale ou partielle. Ce changement d'usage des sols, le plus souvent irréversible, a des conséquences qui peuvent être préjudiciables à l'environnement et à la production agricole (définition de l'INSEE, institut national de la statistique et des études économiques).

### Un repère...

Sur la décennie précédente, 24 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés chaque année en moyenne en France, l'équivalent d'un terrain de foot toutes les 7 minutes ! Les conséquences écologiques sont nombreuses : érosion de la faune et de la flore, « bétonnage des sols » donc aggravation des inondations et épisodes de chaleur, infiltration des eaux de pluie réduite...

### Quelles solutions ?

En réponse, la loi Climat et résilience (2021) a fixé un objectif de « Zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols, en 2050. Une réduction de la consommation foncière de 50 % par rapport à la consommation d'espaces réalisée sur la décennie précédente. C'est pourquoi le futur PLUi de Grand Besançon Métropole nécessite qu'on invente de nouveaux modèles d'aménagement qui soient économes en foncier et plaisants à vivre. Il s'attachera à **inciter à la transformation et à la réhabilitation des lieux déjà urbanisés**, en remplissant les « dents creuses », en recyclant les friches, en mobilisant les locaux vacants, vides, espaces et bureaux abandonnés en priorité. Et, si une extension du périmètre bâti de la commune est nécessaire, elle sera privilégiée autant que faire se peut sur les terres moins fertiles... À noter que, après 2050, il sera toujours possible d'urbaniser un terrain, mais seulement si une surface équivalente est

## URBANISTIQUE

1563: POUR RÉDUIRE LES RISQUES D'INCENDIE, LES AUTORITÉS MUNICIPALES DE BESANÇON IMPOSENT, EN FAÇADES DE BÂTIMENTS, L'UTILISATION DE LA PIERRE, PLUS SÛRE QUE LE BOIS. AVEC LA PIERRE DE CHAILLIZ, CETTE RÉGLEMENTATION AURA FAÇONNÉ NOTRE ARCHITECTURE



Jusqu'à aujourd'hui.

XVIII<sup>ème</sup> SIÈCLE: PLUSIEURS TEXTES RÉGLEMENTENT L'ENTRETIEN DES RUES, LA CONSTRUCTION DES TROTTOIRS OU L'ÉCLAIRAGE PUBLIC (APPARU DÈS 1697).

XIX<sup>ème</sup> SIÈCLE: DE NOUVELLES RÈGLES D'URBANISME CONCERNENT L'ALIGNEMENT DES

IMMEUBLES, LE PERCEMENT DE RUES, LA CRÉATION D'ÉGOUTS, NOTAMMENT POUR AMÉLIORER LA SANTÉ DES HABITANTS.



1919: ADOPTION DE LA PREMIÈRE LOI NATIONALE « CONCERNANT LES PLANS D'EXTENSION ET D'AMÉNAGEMENT DES VILLES ».



transformée en espace naturel en compensation. C'est la loi ! Autant dire qu'il s'agirait là d'une opération coûteuse. Des alternatives sont à trouver.

## 2019-2025 : les 5 étapes d'un PLUi qui se construit avec vous

### ● 2019 – 2022 : analyse des besoins

Quand on veut répondre aux besoins des Grand Bisontins, le meilleur moyen, c'est encore de les interroger sur le sujet. Une vaste concertation a donc été menée avec les habitants, les entreprises et les associations, notamment lors de réunions publiques pour partager leur vision du territoire. Si vous avez raté ces rendez-vous, il n'est pas trop tard (voir ci-après).

Ces travaux se sont appuyés sur la connaissance des élus communaux et de la population de leur territoire. Ces consultations ont permis d'estimer les attentes en matière de logement, de développement, d'environnement, de transport, d'équipement... pour les intégrer au futur PLUi.

### ● 2023 : premier document constitutif : le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Combien de logements à construire ? Dans quelles communes ? Où implanter les activités économiques ? Un PADD est rédigé. Établi à partir des conclusions des échanges mentionnés précédemment, c'est LA pièce maîtresse du PLUi. Ce document porté par les élus du Grand Besançon donne le cap pour bâtir un territoire assurant un équilibre entre qualité de vie, dynamisme économique, services de proximité, sobriétés foncières et énergétiques... Il s'articule autour de trois axes pour être une Métropole :

- attractive et dynamique,
- vertueuse et solidaire,
- au cadre de vie sain.

### ● 2024 : illustrations concrètes

Là, on se penche sur des cartes du Grand Besançon pour localiser et délimiter les :

- Zones urbaines (englobent les **espaces bâtis** où sont autorisés l'évolution des bâtiments existants et des nouvelles constructions).
- Zones à urbaniser (**accueillent des projets de développement** pour de l'habitat, des activités économiques, touristiques, ou des équipements publics).
- Zones agricoles (dédiées à la **production agricole en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique**).
- Zones naturelles (réservées à la **préservation des espaces naturels**, agricoles et forestiers pour leur intérêt environnemental et paysager).

### ● Donnez votre avis, lors de l'enquête publique

Sur la base de tout le travail engagé depuis 2019, un projet de PLUi sera proposé aux habitants par les élus du Grand Besançon, via une enquête publique. C'est l'occasion de faire part de vos remarques et de vos idées. En attendant, des registres de concertation sont déjà à votre disposition en ligne sur le site du Grand Besançon, ou en mairies. Il est aussi possible d'envoyer un courrier au Grand Besançon ou de participer aux réunions publiques qui se tiendront au premier trimestre 2025 (dates, horaires et lieux à retrouver sur [plui.grandbesancon.fr](http://plui.grandbesancon.fr)).

### ● Après 2025 : approbation du PLUi par les élus

Une fois l'enquête publique clôturée et les avis intégrés en accord avec le projet, le PLUi définitif du Grand Besançon sera arrêté par les élus du Grand Besançon, son approbation étant renvoyée aux nouveaux élus de 2026.

N.B. : l'ensemble des rencontres organisées par le Grand Besançon avec les acteurs du territoire et la population ont fait l'objet de comptes rendus disponibles sur [plui.grandbesancon.fr](http://plui.grandbesancon.fr) ; ce site recense aussi les rendez-vous à venir.

1919-1952 : L'ARCHITECTE MAURICE BOUTTERIN ÉTABLIT UN PLAN POUR L'AGRANDISSEMENT ET L'EMBELLISSEMENT DE BESANÇON.



1967 : LOI CRÉANT LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS) ET LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET D'URBA-

NISME (SDAU), DEUX DOCUMENTS DE PLANNIFICATION URBAINE ADOPTÉS DANS DE NOMBREUSES COMMUNES DU GRAND BESANÇON DANS LES ANNÉES 70.

2000 : LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) REMPLACE LE POS SOUS L'EFFET DE LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN. CELLE-CI VISE NOTAMMENT À ÉVITER L'ÉTALEMENT URBAIN EN DENSIFIANT LES ESPACES DÉJÀ OCCUPÉS ET À AMÉNAGER PLUS DE LOGEMENTS SOCIAUX.



2017 : EN LIEN AVEC LA LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVÉ, LA COMPÉTENCE URBANISME EST TRANSFÉRÉE AU GRAND BESANÇON.

2019 - 2025 : ÉLABORATION DU PLU INTERCOMMUNAL (PLUi) DU GRAND BESANÇON.

# PARTAGEON

**O**rganiser l'espace recouvre plusieurs enjeux. Le premier est de respecter la loi et donc à l'horizon 2050 il faudra, si on veut aménager un nouvel espace, transformer un espace urbanisé en espace naturel. Une compensation nécessaire. Concrètement, qu'est-ce que cela signifie pour nos différents espaces de vie (logement, travail, loisirs, alimentaire...)?

## ZONES URBAINES OU À URBANISER

### 1 - Les futurs logements veilleront à :

- **ne pas dénaturer le paysage urbain ou de nos villages** en préservant le patrimoine bâti comme nos monuments historiques, nos sites Unesco, nos clochers comtois, nos lavoirs, nos murs en pierres sèches, etc.
- **veiller à un juste dimensionnement des projets de construction** et éviter la construction de maisons sur des parcelles trop importantes ou encore éviter des constructions trop hautes dans certains secteurs ruraux par exemple.

- **privilégier la réhabilitation de bâtiments déjà existants et inoccupés** pour créer de nouveaux logements plutôt que de construire.

- **être construits dans des espaces déjà aménagés et combler notamment ce que l'on appelle les dents creuses** (ces espaces vides entre deux maisons dans un quartier dense par exemple).

- **éviter aussi l'étalement urbain** et choisir des zones où se trouvent déjà des services publics, écoles, commerces, équipements sportifs...

### 2 - Les futurs bâtiments à usage professionnel veilleront à :

- **préserver les ressources** (produire de l'énergie renouvelable avec des panneaux photovoltaïques par exemple, récupérer les eaux de pluie, limiter l'imperméabilisation des parkings...)

- **adapter les caractéristiques des bâtiments déjà existants** (peinture des murs avec des couleurs qui absorbent moins la chaleur, isolation thermique renforcée...)



# NS L'ESPACE

- privilégier les constructions de bâtiments d'activité en hauteur pour réduire l'étalement, réhabiliter les bâtiments dans les zones existantes, encourager les espaces de travail partagés, intégrer les activités artisanales sans nuisance aux zones d'habitat...

## ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- préserver au maximum des constructions sauf les constructions agricoles en zone agricole) et les scieries, carrières, etc. en zone naturelle.
- restaurer avec un travail sur les cours d'eau, les zones humides, les terres agricoles ou forestières, etc.

Et pour chacun de ces espaces, d'activités, de logements, agricoles ou naturels : végétaliser en plantant des arbres et des haies pour protéger la biodiversité, retenir les sols, lutter contre les inondations, et réduire les îlots de chaleur urbains en les transformant en îlots de fraîcheur (végétaliser les places, ajouter des points d'eau lorsque cela est possible...), préserver les cours d'eau, etc.



# Vous vous dites peut-être...



## **Avec un plan local d'urbanisme intercommunal pour tout le Grand Besançon, les spécificités des petites communes ne vont-elles pas disparaître ?**

Non : la ruralité est un marqueur fort de notre territoire. Cette identité, le PLUi vise justement à la consolider à travers la protection de nos espaces agricoles, naturels et forestiers. Cela suppose de concevoir des projets qui prennent en compte le caractère rural des villages.

## **Comment le PLUi fera-t-il la différence entre Champoux – moins de 100 habitants – et Besançon ?**

Il distingue 4 typologies de communes : le bassin urbain (Besançon et les 11 communes de la première couronne), les structurantes (Saint-Vit et Sâone), les intermédiaires et les rurales. Le PLUi permettra que des spécificités s'expriment en fonction de chaque typologie de commune.

## **Avec le PLUi, les décisions vont quand même passer des communes au Grand Besançon...**

C'est déjà le cas puisque la compétence urbanisme a été transférée au Grand Besançon en 2017, suite à une loi nationale. Cela dit, le PLUi se construit en collaboration avec les maires. Le PLUi vise ainsi à trouver des solutions pour intégrer leurs attentes, tout en répondant aux enjeux nationaux avec la loi « Zéro artificialisation nette » (ZAN\*). C'est un travail d'équipe.

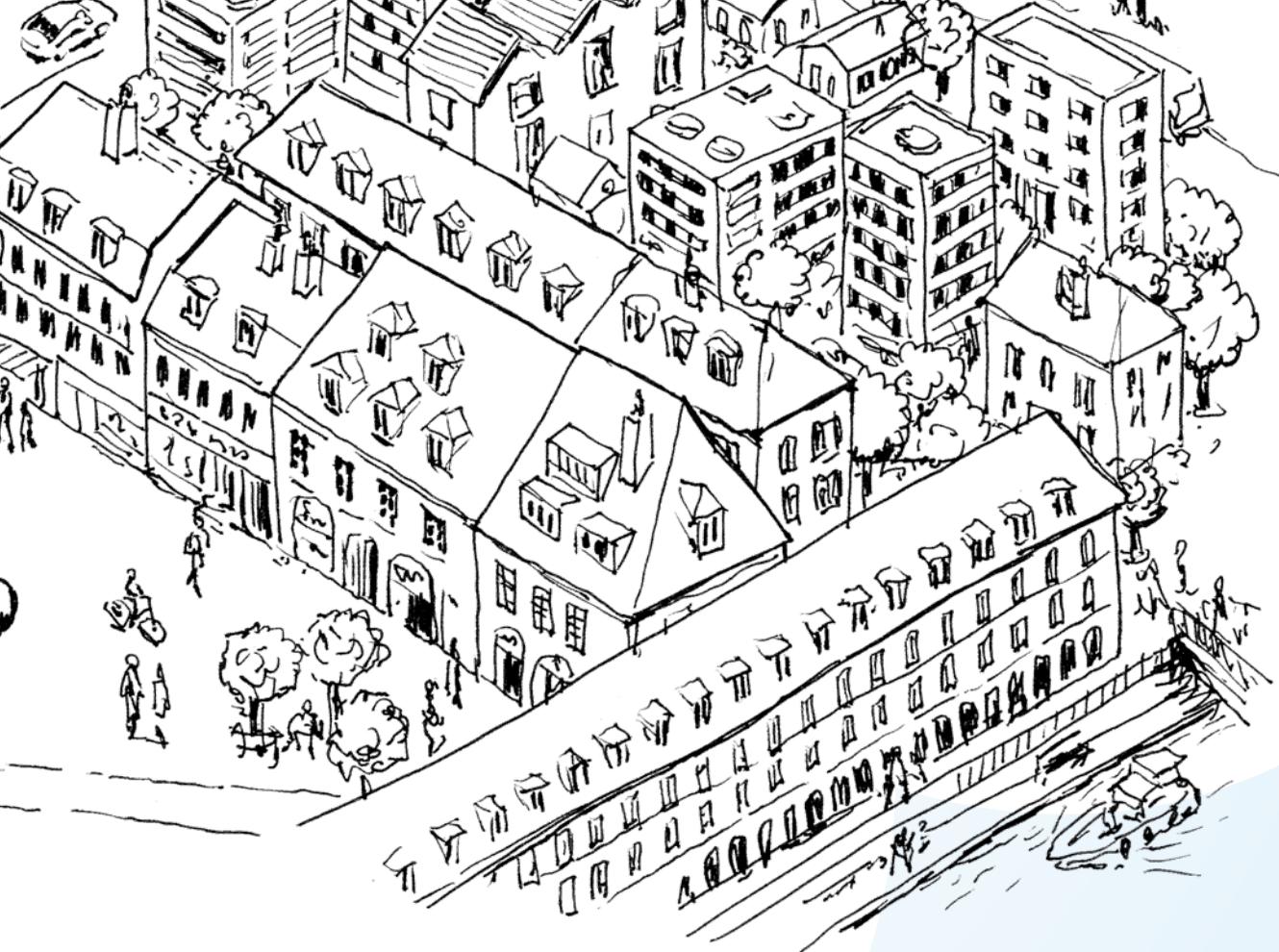
## **Est-ce que je pourrai toujours construire une maison individuelle ?**

Même si l'objectif principal du PLUi est de maîtriser la transformation galopante des sols naturels en sols bâtis, il ne va pas interdire ce modèle de logement. Cela dit, une question se pose : est-il encore judicieux de construire des maisons sur des parcelles de 10 ares ou plus ?

Une maison individuelle n'est pas incompatible avec une densité réussie, comme le démontre la cité Jean-Jaurès, rue de Dole à Besançon. Construite dans les années 1920, elle compte 80 maisons sur 2 hectares, tout en offrant une belle qualité de vie : proximité du centre-ville (avec prochainement un nouvel aménagement cyclable), jardins privés et peu de vis-à-vis. Autre avantage de favoriser les maisons sur de petites parcelles : c'est aussi faciliter l'accèsion à la propriété. On peut le voir avec le quartier rue de l'Érable aux Auxons : des maisons sur 2 étages avec 2 propriétaires différents et des accès individuels à chaque logement, sans compter la cohérence du bâti.

## **Quelles sont les autres solutions que la maison individuelle, si je veux profiter d'un espace extérieur ?**

Il y a notamment l'habitat intermédiaire, un modèle que le PLUi souhaite inciter : ce sont de petits collectifs où les logements offrent un espace individuel extérieur : balcon, terrasse, jardin... Sur certains projets, il peut aussi y avoir des extérieurs partagés, comme ça sera le cas sur l'opération Grette-Brulard à Besançon où bien d'autres espaces seront communs : bibliothèque, atelier de bricolage... Ailleurs encore, comme sur un projet d'habitat participatif récemment inauguré à Saint-Ferjeux, ce sont une cuisine et une laverie qui ont été mutualisées. Tous ces espaces communs sont à la fois des gains de place et des lieux d'échange qui permettent de créer du lien, ce qui manque parfois dans les lotissements traditionnels.



### **Pourquoi construire des logements, alors que la population du Grand Besançon n'augmente pas vraiment ?**

Même si la croissance est légère – environ 0,4 % par an –, cela fait près de 1 000 nouveaux Grand Bisontins à loger chaque année ! Par ailleurs, on observe une évolution des ménages de petite taille, résultat de plusieurs facteurs : séparations, allongement de la durée de vie, étudiants en logement individuel... Il faut donc plus de logements, mais aussi plus de logements spécifiques en taille (47 % des habitants vivent seuls dans le Grand Besançon), localisation, coût...

### **Comment je vais pouvoir trouver du travail si la loi ZAN\* empêche les entreprises de s'installer dans le Grand Besançon ?**

Cette loi – qui concerne toute la France – n'empêchera pas les entreprises de se développer sur notre territoire. D'ailleurs, l'attractivité est un pilier du PLUi. Le Grand Besançon continuera à accompagner et à proposer des solutions sur mesure aux entrepreneurs qui souhaitent installer ou étendre leurs activités chez nous. Et il y a de quoi faire : le Grand Besançon prévoit de produire 120 hectares de Zones d'activités économiques, sans compter celles qui vont être renouvelées. Il s'agit aussi de favoriser l'élévation des entreprises. Par exemple, à École-Valentin, Carrefour souhaitait étendre son parking. L'enseigne a été incitée à le faire en étage, afin de ne pas s'étendre sur les espaces naturels et forestiers riverains.

Le PLUi incitera également les industriels à développer leur production en rez-de-chaussée et, quand c'est possible, à implanter leurs bureaux aux niveaux supérieurs. Derrière les sols ainsi préservés, il y a aussi l'enjeu de maintien d'exploitations forestières et agricoles. Rappelons que nous sommes en A.O.P. comté et morbier.

### **Y aura-t-il des terrains qui ne seront plus constructibles ?**

Oui, car la loi ZAN\* nous demande de réduire l'artificialisation des sols et de préserver notre potentiel agricole, nos forêts, la biodiversité et la circulation de l'eau. Mais cette orientation figure déjà dans les Plans locaux d'urbanisme actuellement en vigueur dans les communes.

### **Est-ce que le PLUi concerne mes déplacements quotidiens ?**

En articulation avec le Plan de mobilité du Grand Besançon, le PLUi prévoit notamment d'améliorer les transports collectifs et de permettre le déploiement de pistes cyclables, de parkings de covoiturage, d'une halte ferroviaire... ce qui permet de redonner sa juste place à chaque type de mobilité.

\*ZAN : Zéro artificialisation nette, c'est-à-dire : 1 hectare de plus bâti oblige à transformer 1 hectare déjà bâti en espace naturel.

# PLUi de chiffres

**50-50**  
au sein d'une forêt, le sol capte autant de carbone que les arbres. C'est dire s'il est crucial de le laisser respirer.

**45** %  
du territoire est couvert par des forêts dont seulement **25** % font l'objet d'une protection environnementale.

L'objectif du Grand Besançon d'ici

**2050**  
est de diviser par **2** la consommation totale d'énergies sur son territoire et d'y multiplier la production d'énergies renouvelables par **9**.

**1300**  
hectares d'espaces d'activités,

**108 000**  
logements dans le Grand Besançon.

**200** participants aux Petits Déj' et Cafés PLUi, proposés aux acteurs socio-économiques, et plus de **330** participants aux réunions de concertation.

**430**  
hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers transformés en espaces bâtis entre **2012** et **2022** (là, c'est l'équivalent de toute la commune de Dannemarie-sur-Crète).

On a besoin de **30** % de logements en plus car le nombre d'habitants par logement est passé de **2,6** en **1990** à **2** aujourd'hui.

**700** participants au Défi Jeunes du PLUi, une démarche créative et ludique qui a permis de mobiliser de jeunes Grand Bisontins, du CP au lycée, pour « imaginer les villes et villages de demain ».

**148**  
exploitations agricoles sur le territoire du Grand Besançon. Entre **2000** et **2018**, **76** exploitants s'y sont installés. Près de **17 000** hectares de surface agricole utile.

