



Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal



# Café PLUi | Phase 3

## Formes urbaines

Mardi 28 mai 2024, salle Courbet, Besançon

# Ouverture

- **Aurélien Laroppe** – Vice président en charge du PLUi Grand Besançon Métropole
- **Jean-Paul Michaud** – Président du Syndicat Mixte SCoT Besançon Cœur Franche-Comté

# Au programme

1- PLUi, où en est-on ?

2- Présentation des questionnements

3- Séance de travail et d'échanges en sous-groupes

4- Partage des travaux et synthèse collective

*Calendrier et état d'avancement*

*Objectif : Affiner les règles*

# Le PLUi, cù en est-on ?

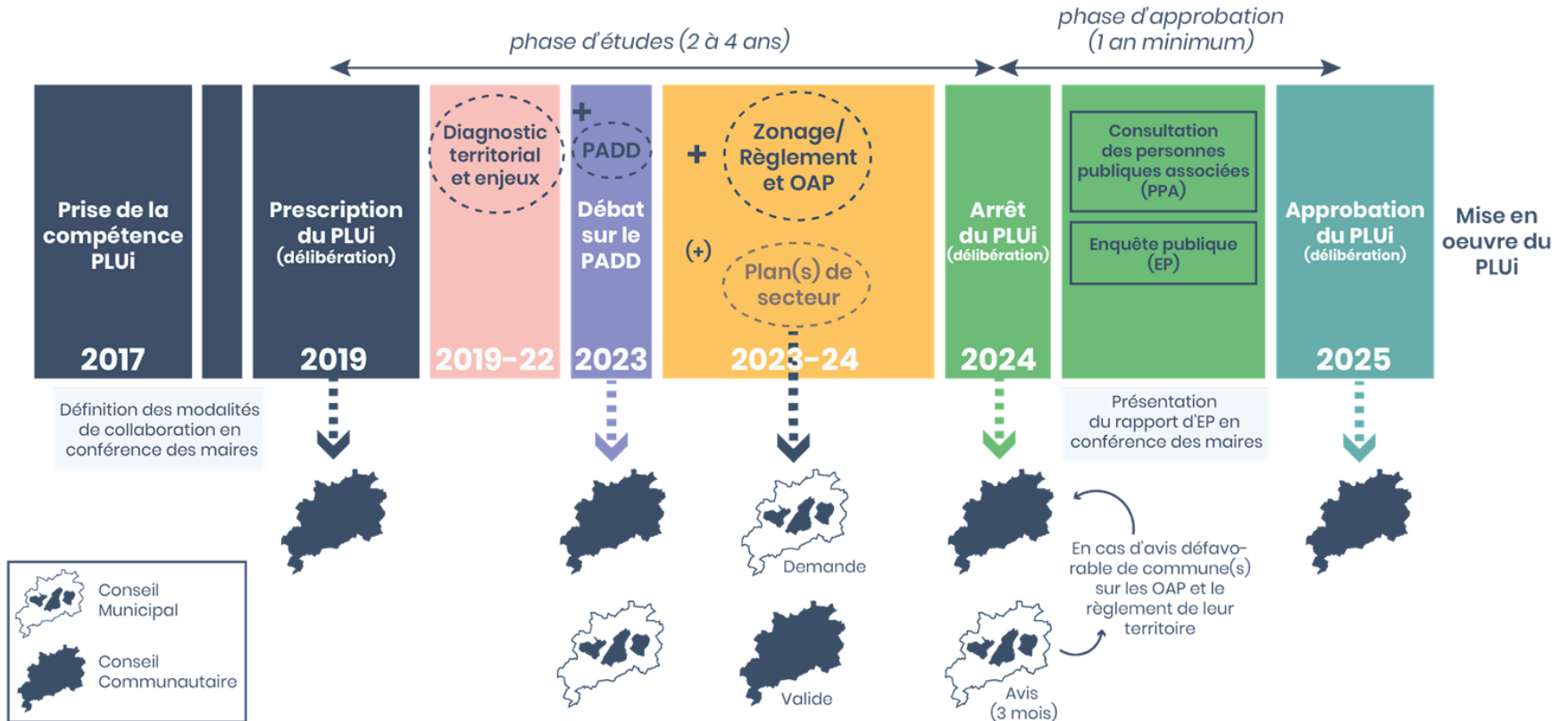


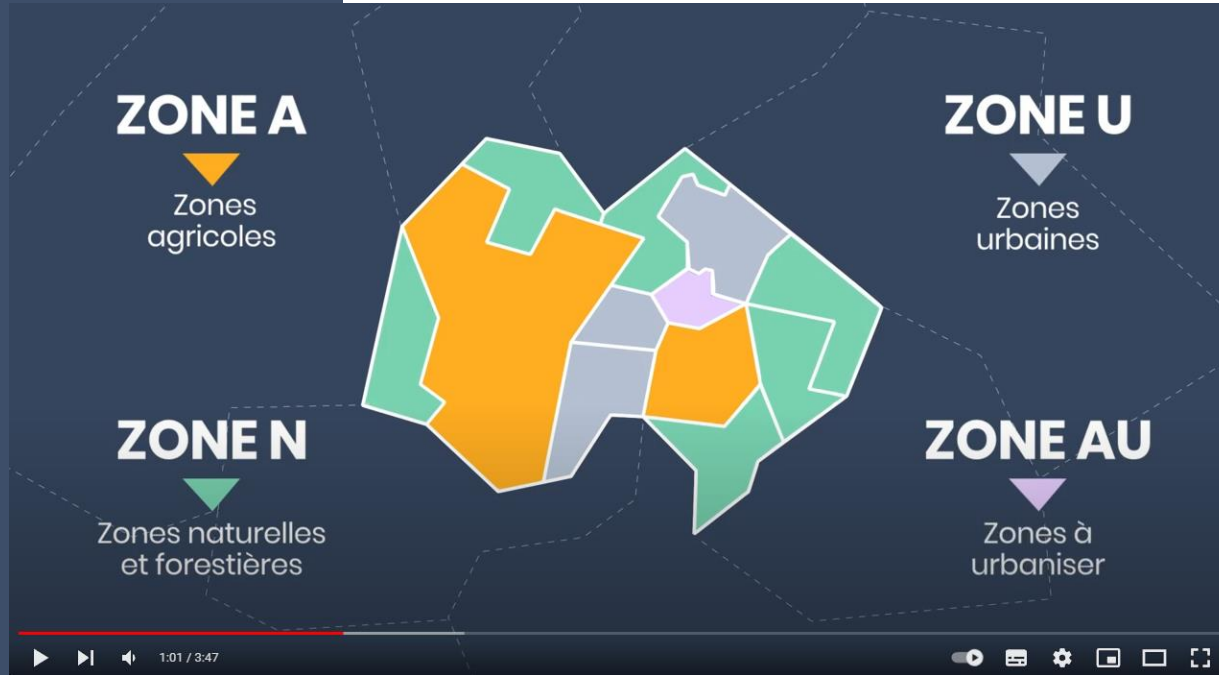
# Pour rappel, le PLUi doit concilier :



Un équilibre à trouver entre préservation et développement

# Calendrier et procédure





[www.youtube.com/watch?v=tEMKa4fo3S4](https://www.youtube.com/watch?v=tEMKa4fo3S4)

# Zoom sur les Cafés PLUi

## Phase DIAGNOSTIC

**3 Petits déj'** en mars 2022

3 thématiques :

- Agriculture
- Aménagement et construction
- Patrimoine naturel

**38 acteurs** du territoire participants

## Phase PADD

**5 Cafés PLUi** en avril-mai 2023

5 thématiques:

- Forêt
- Energie et Bâtiment
- Activités Économiques
- Agriculture
- Habitat

Plus de **75 acteurs** du territoire participants

## Phase ZONAGE/REGLEMENT

**4 Cafés PLUi**

4 thématiques:

- **Paysage et cadre de vie**, 17 mai, 10h
- **Habitat et règles de construction**, 24 mai, 10h
- **Agriculture et forêt**, le 24 mai, 14h
- **Formes urbaines**, le 28 mai, 10h

Objectif de la rencontre

Réfléchir avec vous aux nouveaux secteurs d'habitation dans un contexte de raréfaction du foncier, en se concentrant spécifiquement sur la densité et les règles d'implantation.



# Déroulé de la rencontre – Formes urbaines

1. **Présentation des thématiques et questionnements en plénière – 20 mn**
2. **Ateliers en sous-groupe – 1h**
3. **Synthèse collective** (synthèse des rapporteurs et ouverture aux échanges) – **15mn**



Avec la participation des membres du **Conseil de développement participatif du Grand Besançon**  
→ Observation, appropriation des débats et restitution par un avis de synthèse

# 1. Présentation des fiches thématiques et des questionnements

*Formes urbaines*

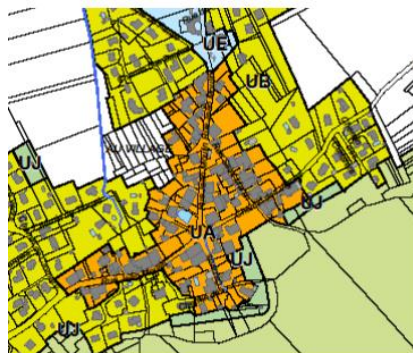




### Zones UA

#### Centres anciens

- **Noyau villageois** : tissu urbain compact et resserré, correspondant à l'origine de l'implantation d'un village et comportant souvent les bâtisses les plus anciennes.
- Concerne le centre ancien des communes et des quartiers Velotte et Saint-Ferjeux à Besançon



### Zones UB

#### Secteurs pavillonnaires ou mixtes

- **Habitat individuel** : ensemble d'habitat individuel ou individuel groupé, constitué très majoritairement des maisons disposées en recul par rapport à la voirie et comportant un jardin
- **Tissu mixte composite** : secteur comportant 2 ou plusieurs formes et/ou fonctions sans que l'une d'entre elles ressorte comme dominante dans l'ensemble



### Zones 1 AU

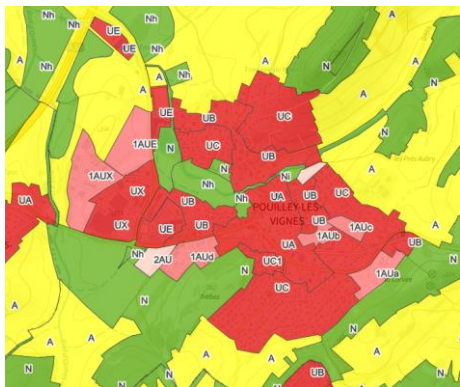
#### Secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation

- Capacité suffisante des voies et réseaux (eau, électricité, assainissement) à la périphérie immédiate de la zone pour desservir les constructions à y implanter
- OAP obligatoire, définissant les conditions d'aménagement

### Zones 2 AU

#### Secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation

- Absence ou capacité insuffisante des voies et réseaux (eau, électricité, assainissement) à la périphérie immédiate de la zone pour desservir les constructions à y implanter
- Ouverture à l'urbanisation subordonnée à une modification ou une révision du PLUi





### Définition

Dans certains secteurs U et dans les zones AU, des OAP (orientation d'aménagement et de programmation) dites "sectorielles" sont définies, en plus du règlement.

L'OAP fixe, par exemple :

- un programme de logements à respecter (nombre de logements, type de logements...),
- un accès à réaliser,
- des cheminements piétons internes à prévoir,
- un ou plusieurs arbres à préserver,
- une vue sur l'église à conserver,
- ...

**Une OAP est envisagée pour l'ensemble du secteur permettant un aménagement d'ensemble et non un aménagement au coup par coup.**

### Principes d'aménagement



Représentation du plan cadastral Informatisé (PCI) vecteur de la DAPP. Donnée premier trimestre 2023.

OAP en cours de validation © PLUi de Grand Besançon Métropole

# Proposition



## Principes généraux d'aménagement.

L'opération d'aménagement devra ainsi intégrer les principes généraux d'urbanisme durable suivants :

- Garantir un ancrage local de l'opération d'aménagement en **prenant en compte les caractéristiques du site et de son environnement**
- Concevoir un **découpage de parcelles prenant en compte les caractéristiques du site**, évitant les espaces résiduels sans fonction et limitant les vis-vis
- Assurer un **positionnement des bâtiments les uns par rapport aux autres** à même de préserver l'intimité de chaque logement
- Favoriser des implantations de construction permettant **l'optimisation des apports solaires et la réduction des besoins énergétiques** grâce à une **conception bioclimatique**.
- Concevoir des **espaces publics de qualité** pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les habitants
- Hiérarchiser les **voiries** et adapter leur dimensionnement à leurs usages
- Prévoir, le cas échéant, sur les espaces communs desservant les lots, la **mutualisation d'une part des places de stationnement exigées**
- Favoriser les **mobilités douces** (liaisons piétonnes, liaisons cyclables, voies partagées, ...) au sein de l'opération, raccorder l'opération aux secteurs environnants et faciliter **l'accessibilité aux arrêts de transport en commun**
- Conserver au maximum la **végétation existante** ainsi que les murs et murets existants présentant un intérêt

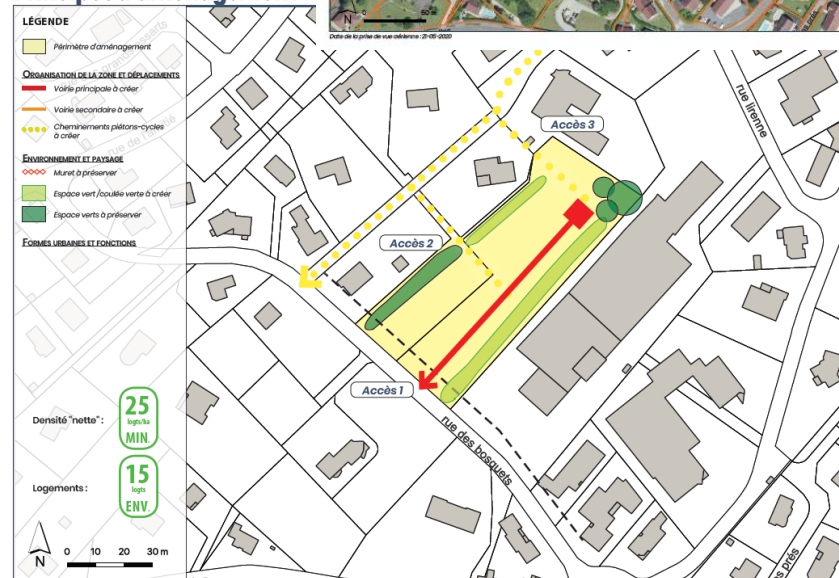


## Organisation et déplacements

- Seul un accès automobile est autorisé (accès 1) + des accès piétons possibles
- Au moins une liaison « piéton/cycle/PMR » vers le chemin existant au Nord (accès 2 et 3) pour ne pas enclaver le secteur
- Largeur de 2 m pour les liaisons douces + trame végétale permettant l'intégration paysagère du parcours
- Nombre suffisant de places de stationnement sur les espaces communs pour éviter le stationnement dans les rues adjacentes :
  - sur parcelles privées ;
  - en « poches de stationnement », en dehors des terrains à bâtir.



### Principes d'aménagement



Représentation du plan cadastral informatisé (PCI) vecteur de la DOUP. Donnée premier trimestre 2023.



# Proposition

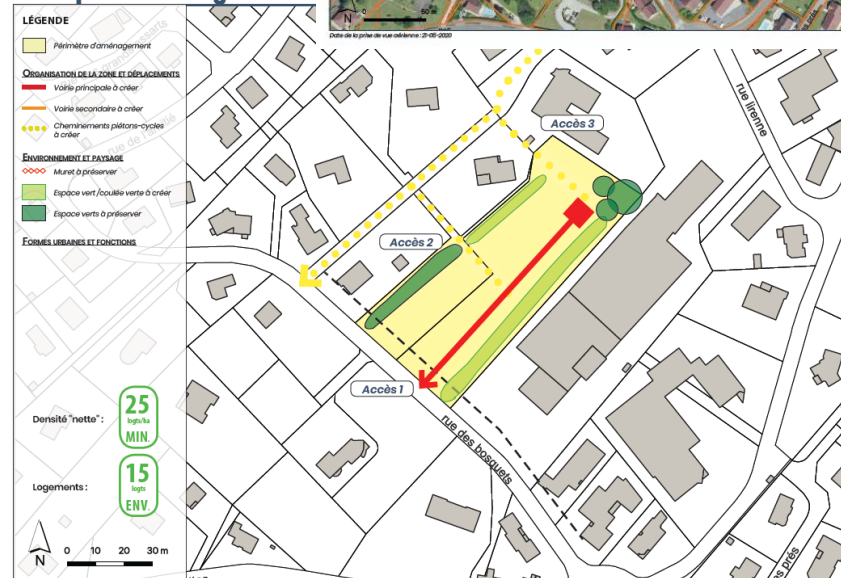


## Environnement et paysage

- Un espace vert paysager de transition en limite sud-est en contact avec l'entreprise en maintenant les plantations existantes (zone de sécurité de 10 m par rapport à l'entreprise voisine)
- Espace vert paysager, support d'une liaison douce
- Plantations existantes à conserver et à intégrer à une trame Nord/Sud
- Dispositifs de rétention des eaux de pluie à ciel ouvert à traiter de manière paysagère (ex : noue le long de la voirie principale)
- Collecte des ordures ménagères et tri des déchets / compostage à faciliter



### Principes d'aménagement



Représentation du plan cadastral informatisé (PCI) vecteur de la DOUP. Donnée premier trimestre 2023.



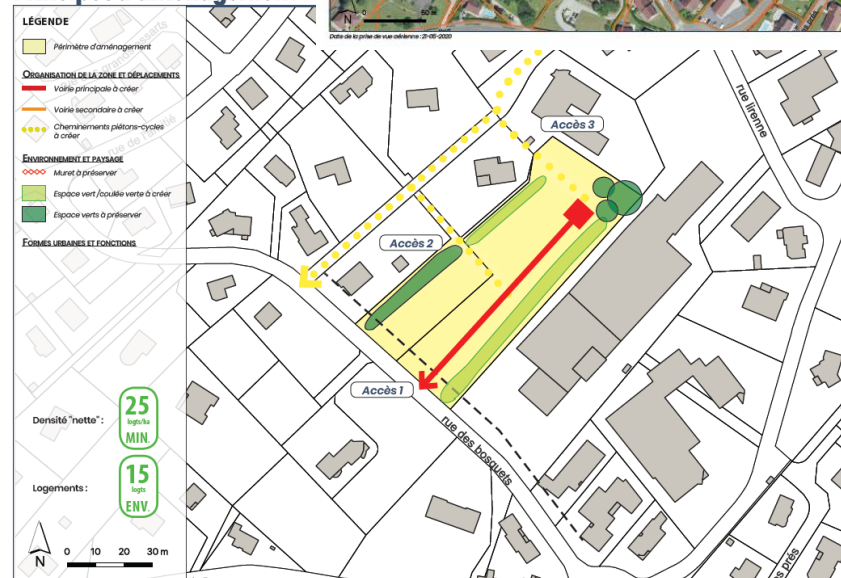


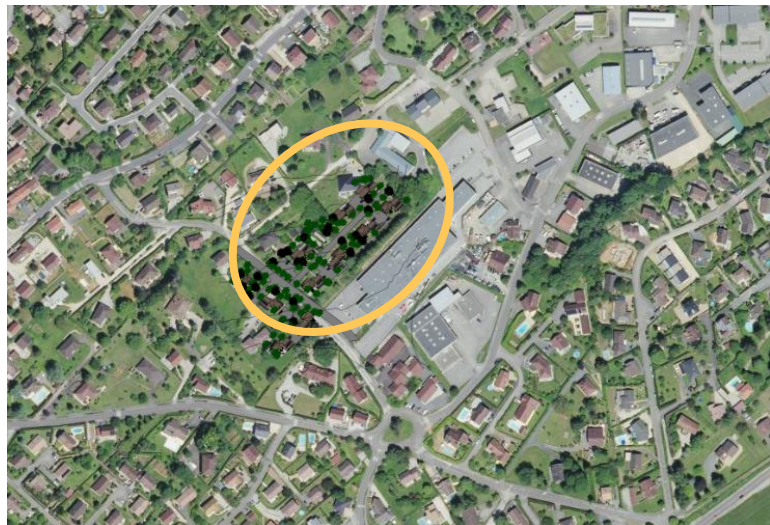
## Formes urbaines et fonctions

- Alignement des façades le long de la rue des bosquets pour former un alignement architectural cohérent en se basant sur la maison d'habitation au nord-ouest
- Formes urbaines plus denses en ciblant une densité nette minimale de **25 logements par hectare (en densité nette)** soit **au moins 15 logements**.



### Principes d'aménagement





Plan de situation avec intégration du projet © AUDAB

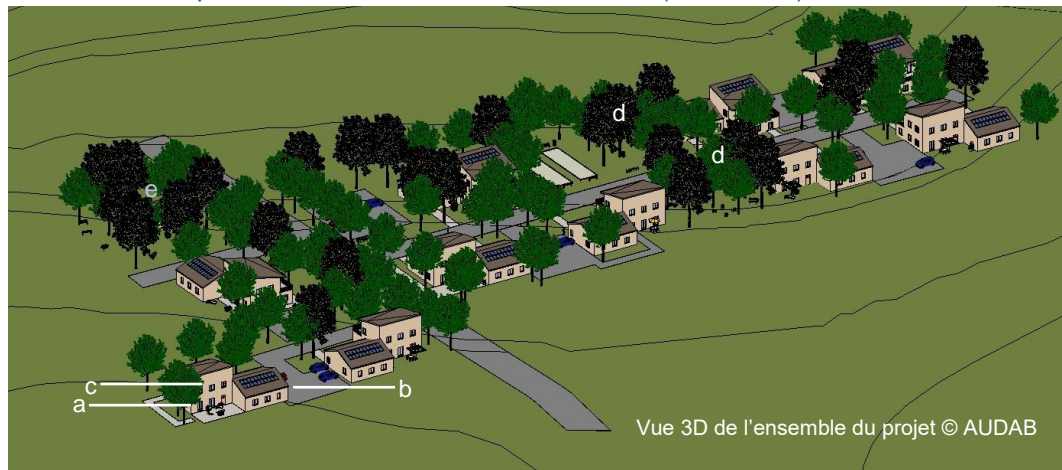
**Contexte** : urbanisation en densification, au sein d'un tissu urbanisé de type pavillonnaire et avec la présence d'activités économiques à côté

La zone choisie possède une surface brute de 1,17 ha.

Objectif d'après le SCOT : **23 log./ha en densité nette**

Cette proposition comporte :

- **30 logements** répartis par îlot de 3 logements (environ 460 m<sup>2</sup>) :
  - 1 logement de 100 m<sup>2</sup> plain-pied avec sa terrasse de 50 m<sup>2</sup> (cf. a)
  - 1 logement de 90 m<sup>2</sup> plain-pied avec sa terrasse de 50 m<sup>2</sup> (cf. b)
  - 1 logement en R+1 de 80 m<sup>2</sup> avec son balcon de 20 m<sup>2</sup> (cf. c)
- **26 logements/hectare** en densité brute et **32 logements/hectare** en densité nette
- 5 parkings mutualisés (62 places en total ~1250 m<sup>2</sup>)
- Deux espaces publics l'un de 1300m<sup>2</sup> (cf. d) et l'autre de 950 m<sup>2</sup> (cf. e) soit 19 % de la surface
- Surface bâtie au sol : 17 % (~ 2 000 m<sup>2</sup>)
- Surface imperméabilisée = voirie + stationnement (~ 2 300 m<sup>2</sup>) : 20 %



Vue 3D de l'ensemble du projet © AUDAB

## Proposition d'aménagement

Résultat de la  
modélisation 3D



Détail d'un îlot de trois logements



Vue sur un des deux espaces publics (d)



Détail d'un parking mutualisé



Vue depuis la nouvelle rue





### Questionnements

- Comment construire un projet conciliant densité, qualité et coût de sortie maîtrisé ?
- La densité permet-elle d'équilibrer le coût de l'opération pour intégrer le stationnement mutualisé et les espaces verts communs ?
- Quel dimensionnement des espaces verts en fonction de la typologie des logements (individuel, intermédiaire, collectif) ?
- Quel est le coût des espaces verts communs en fonction de la surface ?

#### Traiter la frange en contexte de plaine agricole

Scénario prenant en compte le paysage, Cussey-sur-l'Ognon


**Un maillage de l'opération :** la cristallisation d'un tour de village connectée avec le centre-bourg évoquant la radioconcentricité de l'Ognon


**Une diversité architecturale et urbaine produisant :**

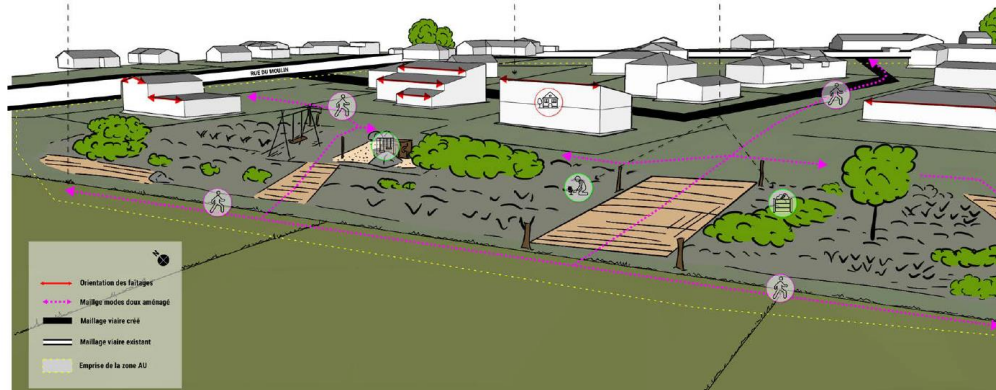
- des hauteurs et épaulements variés
- une composition urbaine hétérogène (volumétrie, implantation à la parcelle, etc.)
- un rythme à échelle de l'opération


**Un traitement de la frange avec la plaine agricole :**

- diversité d'usages : jeux pour enfants, jardins partagés, composts
- un espace public et récréatif à destination de tous
- une épaisseur végétale qualifiant les Zones de Non Traitement agricoles

Le scénario prenant en compte le paysage propose de gérer une transition douce entre paysage agricole et paysage urbain. Cette transition est le fruit d'une épaisseur support d'usages diversifiés : jardins partagés, cheminement et tour du village, jeux pour enfants, vocation sportive, site de compost, ...

En complément, la composition urbaine est moins figée sur que le scénario au fil de feu et permet ainsi de diversifier les rapports agriculture / urbain.



## 2. Ateliers en sous-groupe



Un membre de la Mission PLUi est présent sur chaque table pour présenter les contenus des fiches et les questionnements et accompagner vos réflexions



# 3. Synthèse collective

Groupe 1

Groupe 2

Groupe 3

Vos avis et propositions sur les  
différents sujets

Vos réponses aux questions en  
suspens





**Grand Besançon Métropole**  
Communauté urbaine

La City – 4 rue Gabriel Plançon  
25043 Besançon Cedex

Tél. 03 81 87 88 89  
[www.grandbesancon.fr](http://www.grandbesancon.fr)



**Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal**