

EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
-----

Séance du 6 juillet 2023

N°06-07-2023-19

**OBJET : MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DANS LE CADRE D'UNE PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET CONCERNANT LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 2 AUY « A FAN » ET DE SON OUVERTURE À L'URBANISATION**

Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la mairie le : 10 juillet 2023

L'an deux mille vingt trois le six juillet

Que la convocation du conseil avait été faite le 29 juin 2023 que le nombre de membres en exercice est de 19.

Le Conseil Municipal de la commune de PIREY s'est réuni au lieu habituel de ses séances après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Patrick AYACHE, maire, pour la session ordinaire du mois de juillet.

**Étaient présents :**

ARCAMONE Yves, AYACHE Patrick, BAVEREL Emmanuelle, BONNOTTE Stéphane, BUGNON Julie, COUESMES Gérard, Sophie CULTRU DENOIX Philippe, DONZÉ Marie-Hélène, EREN Yasemin, FEUVRIER Dominique, GUERN Soizick, HEYD Laurent, PHILBERT Cécile, PICARD Sylvain, SCHELL Catherine,

Exécution des articles : L 12121-10  
R 2121-7, L 2121-25 R2121-11, L2121-17  
du Code Général des Collectivités Territoriales

**Absents avec procuration :**

MANGIN Marc procuration à ARCAMONE Yves  
MARONGIU Loïc procuration à FEUVRIER Dominique  
VIEILLE Romaric procuration à SCHELL Catherine

**Absent :** Néant

Votes pour : 17  
Vote contre : 1  
Abstention : 1

Il a été procédé conformément à l'article L2121-15 du Code général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le Conseil.

Mme Marie-Hélène DONZÉ ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

*Monsieur le Président a déclaré la séance ouverte*

**Résumé :**

La réalisation du projet d'aménagement dédié à de l'activité économique, présentant un caractère d'intérêt général, requiert l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy « A Fan » par la procédure de déclaration de projet permettant la mise en compatibilité du PLU avec l'opération envisagée. Pour ce faire le Conseil municipal, se prononce sur l'intérêt général du projet, justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation et engage la procédure en application des articles L.300-6 et R.153-16 du code de l'urbanisme.

**Vu** le Code général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L. 100-1 et L. 100-2 ;  
**Vu** le code de l'environnement ;  
**Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 300-6 ; L.300-1 ; L. 103-2 ; L. 153-54 à L. 153-59, R. 153-16 2°, R. 104-13 et R. 104-14, R. 153-20 et R. 153-21 ;  
**Vu** les dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 qui fait de la Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole l'autorité compétente en matière de documents d'urbanisme au 27 mars 2017 ;  
**Vu** le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'agglomération bisontine approuvé le 14 décembre 2011 ;  
**Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pirey approuvé par délibération du conseil municipal du 12 mars 2013, modifié le 24 mai 2018 (modification n°1) et mis à jour le 28 juin 2019 (mise à jour n°1) ;  
**Considérant** la délibération du Conseil Communautaire du 23 février 2022 justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy ;  
**Considérant** la délibération du Conseil Communautaire du 11 mai 2022 relatif au schéma des zones d'activités économiques (ZAE) de Grand Besançon Métropole ;  
**Considérant** que la commune de Pirey est identifiée, par le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT de l'agglomération bisontine, comme une commune périphérique : *« les communes périphériques pourront être équipées en complément des surfaces existantes, d'une nouvelle moyenne ou grande surface d'une taille maximale de 1 000 m<sup>2</sup> (par commune périphérique) de surface de vente d'un seul tenant, pouvant accueillir une ou plusieurs enseignes, afin de satisfaire les besoins quotidiens à dominante alimentaire. »* ;

## **I. Présentation du projet d'ouverture de la zone 2AUy « A Fan »**

### **A. Description du projet d'aménagement de la zone 2AUy A Fan**

Commune du département du Doubs, Pirey fait partie du canton de Besançon-2 ; elle est limitrophe par le sud-est à la ville de Besançon. Elle accueille 2 093 habitants (INSEE 2018). Sa superficie est de 670 hectares ; elle est positionnée à une altitude moyenne d'environ 330 mètres. D'un point de vue géographique, Pirey est également limitrophe avec les communes d'École-Valentin à l'est, Miserey Salines au nord et Pouilley-les-Vignes au sud et sur toute la limite occidentale.

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par le conseil municipal le 12 mars 2013, modifié le 24 mai 2018 (modification n°1) et mis à jour le 28 juin 2019 (mise à jour n°1). Ce PLU a été élaboré en prenant en compte les documents supra communaux avec lesquels il devait être compatible, en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération bisontine puisque Pirey est l'une des 10 communes périphériques de l'agglomération.

A ce titre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU rappelle, dans son orientation « organiser l'économie et les loisirs de proximité et promouvoir le déplacement des communications numériques » que les zones d'activités de la Louvière et de l'Orée du Bois sont identifiées par le schéma des Zones d'Activité Economique (ZAE) comme des « sites structurants de l'agglomération ». La commune de Pirey est effectivement identifiée par le SCoT comme composante de l'armature urbaine. Ce statut lui permet d'inscrire des extensions urbaines à vocation d'activités.

Ainsi, le PADD précise que les espaces dédiés à l'activité commerciale et économique se situent pour l'essentiel le long de la RD 75 et de la RD 70 avec les zones Uyb et Uyd. C'est dans la continuité de ces zones que la zone 2AUy « A Fan » de la présente procédure, est identifiée comme un site futur d'accueil d'activités économiques.

Le Rapport de Présentation du PLU précise que les activités industrielles sont concentrées au sud de la RD 75 pour limiter l'exposition de la population aux nuisances induites par les activités. En complément de ces secteurs Uyd et Uyb, la zone à urbaniser dite 2AUy « A Fan » constituera un nouveau site pour l'accueil d'activité après évolution du PLU légitimée par l'accueil de nouveaux habitants et l'évolution des besoins.

Les zones Uy du PLU de Pirey se situent sur 3 sites et correspondent à des constructions à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux, etc.

En complément, la communauté urbaine de Grand Besançon Métropole a adopté le 11 mai 2022 une délibération actant le principe d'aménager à court et moyen termes 71 ha de ZAE dont la compétence relève de GBM. Cette même délibération valide la poursuite des études pré-opérationnelles sur 19 ha des ZAE dont la compétence relève de GBM. Elle indique également que 16,2 ha d'opérations privées viendront compléter cette offre, dont la zone 2AUy A Fan à Pirey (4,3 ha).

Le projet d'aménagement de la zone 2AUy A Fan, porté par un aménageur privé, se situe lui-même sur un terrain privé ne nécessitant pas d'acquisition foncière par la commune. Il se positionne au carrefour de deux axes importants du secteur Ouest de la périphérie bisontine RD 75 - RD 70, sur le secteur du PLU dit « A Fan ».

### B. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy

Le PLU de la commune de Pirey dispose de 6 zones dédiées au développement économique sur son territoire : zones d'activités industrielles de « La Louvière », de « La Forêt », du « SIEV », zones commerciales « A chenaux », du « Lavoir » et « Cartannaz ».

Le SCoT de l'agglomération bisontine stipule, concernant l'activité commerciale, que les choix en matière d'urbanisme doivent favoriser le maintien et le développement de toutes formes de vente de proximité. En outre, le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT de l'agglomération bisontine identifie la commune de Pirey comme un « pôle de proximité » et vient, à ce titre, renforcer ce besoin.

Il s'agit, dans ce cadre, d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUy A Fan, d'une surface d'environ 4,3 hectares (soit 0,6% environ du territoire communal). Un aménageur privé portera l'opération visant à accueillir une activité commerciale à laquelle viendraient s'ajouter principalement des activités artisanales de « production ».

Sachant que sur les 6 zones du PLU de la commune de Pirey dédiées au développement économique, quatre sont complètes et que les seules espaces disponibles sur l'une d'entre elles, « La Louvière », sont propriétés d'industriels désireux de s'agrandir ; la commune de Pirey ne dispose plus de zones réservées aux activités économiques à urbanisation immédiate nommée « 1AUy ». Seule subsiste une zone 2AUy, zone à urbaniser ultérieurement, réservée aux activités économiques.

### C. Faisabilité opérationnelle du projet d'aménagement de la zone 2AUy

Du point de la faisabilité opérationnelle, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement à la périphérie immédiate de la zone pourront desservir les constructions prévues, des extensions de réseaux sont donc à prévoir.

Une étude de circulation a montré que les entrées et sorties du périmètre ne créaient pas de situation accidentogène.

Cependant, le projet devra s'attacher à la sécurisation des entrées et sorties du site tout en préservant celle des flux existants.

### D. Du point de vue de l'environnement et de la gestion des eaux pluviales

Les futures orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement de la future zone 1AUy intégreront des éléments nécessaires à la prise en compte des enjeux environnementaux du secteur. Le secteur sera aménagé en respectant les contraintes environnementales en vigueur.

## E. Intérêt général du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'article L.300-6 du code de l'urbanisme prévoit que les actions, les opérations d'aménagement ou les programmes de construction présentant un intérêt général peuvent faire l'objet d'une déclaration de projet par laquelle, conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du code, le PLU peut être mis en compatibilité avec le projet envisagé.

Ce projet peut être public ou privé mais doit être d'intérêt général au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la commune.

Selon l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, les actions ou opérations d'aménagement concernées sont celles qui : *"ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels"*.

A l'échelle de Grand Besançon Métropole, il existe 58 zones d'activités comprenant 11 000 entreprises et établissements pour environ 95 000 emplois sur plus de 1 300 hectares d'espaces d'activités.

Pour que le développement de cette zone garantisse la cohérence en matière de développement économique au sein de Grand Besançon Métropole, il est prévu qu'au côté de la relocalisation de l'équipement commercial susmentionné maintenant une forme de vente de proximité (achats quotidiens), le reste de la zone soit dédiée à des activités à vocation artisanale de « production » répondant ainsi à l'objectif de Grand Besançon Métropole de disposer d'une offre de proximité à vocation artisanale et industrielle dans chacun de ses secteurs favorisant la création d'emploi.

Ce projet renforcera l'image de la commune comme pôle d'emploi et économique local attractif.

En ce sens, idéalement positionnée au carrefour de deux routes départementales structurantes du secteur Ouest avec un trafic routier proche des 15 000 véhicules/jour pour chacun des 2 axes, l'ouverture de cette zone répond à des enjeux d'équilibre du territoire, tout autant qu'à des problématiques économiques, sociales et urbanistiques.

Par ailleurs, l'aménagement de la zone 2AUy A FAN permettra de répondre aux besoins des habitants de Pirey ainsi que ceux des communes limitrophes et d'assurer ce que l'on appelle aujourd'hui les circuits courts. Il est envisagé de créer en relocalisant un équipement commercial de proximité en lien avec le tissu urbain de la commune, et pleinement accessible depuis les zones d'habitat qui le jouxtent. Cet équipement commercial de proximité se substituera à un équipement déjà présent sur le territoire communal mais dont les conditions d'exploitation et de fonctionnement (accueil clientèle, livraisons...), devenues obsolètes et insatisfaisantes, ne trouvent pas de solutions d'améliorations sur le site actuellement occupé et imposent un déménagement.

En termes d'objectifs urbanistiques, il est prévu que le projet intègre un tronçon de la voie verte reliant Besançon à Pouilley-les-Vignes. Le projet s'attachera autant que faire se peut, à la compacité des bâtiments, à la mutualisation des places de stationnements, à la gestion des eaux de ruissellement ...

D'une manière générale, les bâtiments devront être exemplaire en matière d'empreinte carbone.

## II. Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

La mise en œuvre du projet d'aménagement de la zone 2AUy « A Fan », situé sur un terrain actuellement en zone 2AUy du PLU nécessite une adaptation des règles écrites et graphiques du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUy et rendre compatible le PLU avec le projet.

La Commune entend procéder à la mise en compatibilité du PLU par le recours à la procédure de déclaration de projet prévue aux articles L.153-54 et R.153-16 du code de l'urbanisme ayant pour objet et pour effet de

faire évoluer les dispositions du PLU afin que le projet d'ouverture à Fan » puisse être autorisé en conformité avec le PLU.

### **Article R153-16**

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique : [...]

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, la société SNCF Réseau ou sa filiale mentionnée au 5° de l'article L. 2111-9 du code des transports, **une collectivité territoriale**, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, **autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune**, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de déclaration de projet permettant de mettre en compatibilité le PLU est adaptée aux besoins d'évolution du PLU dans le cadre de l'ouverture à urbanisation de la zone 2AUy « A Fan ».

Conformément à l'article R.153-16 du code de l'urbanisme, la procédure de mise en compatibilité est menée par le Maire de la commune de Pirey et l'enquête publique est organisée par le Préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU est soumis, après enquête publique et examen des PPA, à l'avis de Grand Besançon Métropole, compétent en matière de PLU, qui disposera d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur pour approuver la mise en compatibilité du PLU de la commune de Pirey.

A défaut de délibération d'approbation dans ce délai ou en cas de désaccord, c'est le Préfet qui approuvera la mise en compatibilité du PLU.

### **III. Evaluation environnementale**

La procédure de mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale systématique lorsque celle-ci a les mêmes effets qu'une révision, et notamment, lorsqu'elle ouvre à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier(R.104-13 du Code de l'Urbanisme).

En conséquence, la mise en compatibilité du PLU de la commune de Pirey pour le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy « A Fan » sera soumise à évaluation environnementale systématique puisqu'elle concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy « A Fan » et a, à ce titre, les mêmes effets qu'une révision.

Une évaluation environnementale commune, prévue à l'article L.122-14 du code de l'environnement, pourra être organisée avec celle du projet, si celui-ci est également soumis à évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement.

Dans ce cas, l'étude d'impact du projet tiendra lieu du rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité du PLU (R.122-28 du code de l'environnement).

La mise en compatibilité du PLU étant soumise à évaluation environnementale de manière systématique, une concertation préalable doit être organisée en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme dont les modalités et les objectifs sont définis ci-après.

De manière conjointe, une concertation préalable sur le projet justifiant l'ouverture à urbanisation de la zone 2AUy, pourra être menée sur le fondement de l'article L.121-16 du code de l'environnement, si le projet est lui aussi soumis à évaluation environnementale.

#### **IV. Définition des modalités de concertation préalable**

La concertation préalable sera menée conjointement sur la mise en compatibilité du PLU et sur le projet selon des objectifs identiques dans le cas où le projet est lui aussi soumis à concertation préalable à la suite de la réponse de l'autorité environnementale.

Il est proposé d'organiser les modalités suivantes :

- Informer, par voie d'affichage en Mairie de Pirey et à Grand Besançon Métropole, par voie de presse et par voie électronique, par l'intermédiaire d'un mini-site dédié à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU,
- S'exprimer par la mise à disposition d'un registre de concertation en vue de recueillir les observations du public en Mairie de Pirey, à Grand Besançon Métropole et par voie électronique, par l'intermédiaire d'un mini-site dédié à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU et d'un courriel dédié.

Cette concertation se déroulera pendant une durée de 2 mois. Une délibération arrêtera le projet et tirera le bilan de la concertation.

#### **V. Déroulement de la procédure de déclaration de projet**

La procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU, encadrée par le code de l'urbanisme (articles L.153-54 et R.153-16), se compose des étapes suivantes :

- Délibération du Conseil municipal engageant la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU et définissant les modalités et les objectifs de la concertation préalable
- Concertation préalable éventuellement conjointe à celle du projet,
- Délibération tirant le bilan de la concertation préalable,
- Réunion d'Examen Conjoint de l'Etat, de Grand Besançon Métropole et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la commune intéressée par le projet est invité à participer à cet examen conjoint,
- Enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU organisée par le Préfet,
- Délibération du Conseil municipal sur la déclaration d'intérêt général du projet (article L 126-1 du code de l'environnement),
- Délibération du Conseil Communautaire du Grand Besançon Métropole approuvant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Pirey.

Les membres du conseil municipal sont invités à :

- se prononcer sur l'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune,
- se prononcer sur l'intérêt général du projet et la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy A Fan,
- autoriser Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet pour l'organisation de l'enquête publique qui portera sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU,
- approuver les objectifs et les modalités de la concertation préalable de la mise en compatibilité du PLU éventuellement conjointe à celle du projet d'aménagement.

**Après en avoir délibéré le conseil municipal à la majorité des voix**

- **se prononce favorablement sur l'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune,**
- **se prononce favorablement sur l'intérêt général du projet et la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy A Fan,**

- **autorise Monsieur le Maire à solliciter Monsieur le Préfet** publique qui portera sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU,
- **approuve les objectifs et les modalités de la concertation préalable de la mise en compatibilité du PLU éventuellement conjointe à celle du projet d'aménagement.**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois, an susdits  
Ont signé au registre les membres présents  
Pour copie conforme,

Le Maire,  
Patrick AYACHE

