



Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

Projet de développement



Grand
Besançon
Métropole

CAFÉS PLUI

« HABITAT »

Compte rendu des échanges

Jun 2023

CAFE PLUI HABITAT

Quelles nouvelles formes d'habitat pour répondre aux enjeux climatiques, de qualité de vie et de bien vivre ensemble ?

04 mai 2023 de 10h30 à 12h00 au Cabord'Café à Pirey

Présents :

- Aurélien Laroppe (VP GBM PLUi), Jean-Paul Michaud (Président SCoT Besançon Cœur Franche-Comté), Elsa Lonchamp (AUDAB), Fabienne Meotti (GBM Mission PLUi)
- **Intervenant** : Stéphane Porcheret urbaniste au CAUE du Doubs
- **Participants** : Jean Louis Abt – H'ABT Architecture ; Patrick Bourque – FNE Doubs ; Estelle Chandelier – DDT 25 ; Julien Compain – Vieille Matériaux ; Chloé Dave – AUDAB, Anthony Debouche – EPF Doubs ; Jean Philippe Ducaire – Alter immo ; Jean-Jacques Fischer – Habitat et Humanisme ; Coralie Gaudry – GBM ; Anthony et Carine Girard-Dellupo – KGA Architecture ; Olivier Govignaux – GBM ; Jean-Christophe Guerrin – SEDIA ; Anais Isabey – SARL AIA ; Catherine Loichemol – CDP ; Carine Marcy – FNE 25 ; Edith Morel – CDP ; Elodie Morque – DDT 25 ; Fanny Moysse – Groupe Moysse ; Julien Moysse – Moysse Promotion ; Jean-Jacques Mulliez – MC+ Architecture ; Anna Otz – Maison de l'architecture ; Claire Perrodeau – Département du Doubs ; Antoine Petiard – GBM ; François Pezzoli – GBM ; Alexis RAMAUX – Seguin Actions Immobilières Besançon ; Thomas Rober – SEDIA T25 ; Robert Stepourjine – CDP ; Teyssieux – Promoteur ; Pierre Vuitton - CDP ; Manon Abiven – GBM ; Ada Leuci – Commune de Miserey-Salines ; Ludivine Roland – BLK Promotion ; Mickaël Obin – GBM ; Catherine Barthelet – Projet de territoire, planification et stratégie de développement

Introduction

Introduction de M. Denoix, 1er Adjoint de la commune de Pirey en charge notamment de l'Urbanisme, sur les différents projets engagés par la commune (habitat, activités économiques).

Introduction d'Aurélien Laroppe et Jean-Paul Michaud.

Présentation par Stéphane Porcheret CAUE du Doubs.

Lien vers la présentation :

https://plui.grandbesancon.fr/wp-content/uploads/2023/05/Cafe-PLUi_Habitat_Pirey.pdf



Figure 5: Café PLUi Habitat, Cabord' Café, Pirey.

Compte rendu du temps d'échanges

Changement climatique

Julien Compain – Vieille Matériaux

Les problématiques liées au **confort d'été** doivent être prises en compte dans le PLUi de GBM.

Le règlement du PLUi va-t-il intégrer des conditions permettant d'inciter les particuliers à récupérer les eaux pluviales ?

Stéphane Porcheret – CAUE Doubs

La question de l'eau dans le domaine de l'habitat, de l'aménagement est essentiellement une question de gestion des eaux pluviales.

Mission PLUi – GBM

Il existe également la question de la **gestion des eaux usées**.

La notion de confort d'été est effectivement importante à prendre en compte. La question **des îlots de chaleur** l'est également, en prenant en compte le bâtiment dans son environnement complet, en pensant à créer de la fraîcheur autour des bâtiments également, notamment avec la végétalisation.

Mission PLUi - GBM

Sur la question des **eaux pluviales**, au sein de GBM, un schéma de gestion des eaux pluviales est en train d'être élaboré avec l'objectif de limiter le tout et de prévoir des règles d'infiltration à la parcelle avec des aspects différenciés selon les secteurs.

Densification

*Les participants sont interrogés sur la manière de trouver une solution pour faire de la **densité de qualité**, de travailler les implantations de bâtis qui permettent l'intimité sans forcément se barricader ? Cela implique par exemple la question de la promiscuité, de la clôture et de la mitoyenneté qui paraît acceptée quand elle est bien pensée.*

Les participants échangent sur des exemples dans lesquels on peut avoir une certaine densité sur de petites surfaces qui amène les gens à se parler, et d'autres situations où les personnes ont acheté un grand terrain pour ne pas avoir de voisins. Exemple des cœurs de village avec des quartiers très denses, de la cité Jean Jaurès à Besançon, du projet Promogim à Pelousey et de l'habitat en bande à Thoraise.

Catherine Barthelet – VP Projet de territoire, planification et stratégie de développement GBM

Note que la qualité des **espaces publics** et une **implantation intelligente** du bâti permettent de faire de la densité avec une qualité de vie supérieure pour les habitants.

Ada Leuci – Commune de Miserey-Salines

Demande que les aménageurs intègrent des **polygones d'implantation** des futures constructions pour permettre à chacun de savoir comment sont spatialisés les futurs projets à proximité.

Fanny Moyse – Groupe Moyse

Il n'est pas forcément nécessaire de préciser les futures implantations, mais plutôt établir des règles communes, comme orienter les garages au nord le plus possible.

Alexis Ramaux – Seguin Actions Immobilières Besançon

L'Etat oblige à faire des **hypothèses d'implantation** dans les permis, mais le résultat final dépend du constructeur, des clients et des acquéreurs potentiels.

Aussi, les aménagements paysagers, allées et chemins piétonniers vont faire monter le **coût du projet** et peuvent freiner l'accessibilité aux logements, il faut donc être attentif à la qualité des aménagements.

Robert Stepourjine – CDP

Propose d'intégrer la notion de « grands terrains » sur lesquels on pourrait faire 2 ou 3 maisons supplémentaires ce qui diminuerait également le coût pour les acquéreurs.

Jean Philippe Ducaire – Alter Immo

Sur la promotion de l'aménagement, note qu'il y a déjà des outils qui sont déjà existants pour résoudre les problématiques, mais qu'il faudrait **mieux les communiquer** auprès des élus des communes.

Catherine Loichemol – CDP

La nécessité de **redensifier les bourgs** est essentielle et ne doit pas être uniquement dirigée vers la première couronne de Besançon. Elle évoque une enquête réalisée par le CDP dans le cadre du PLUi, sur les **logements en bande** à Devecey, où les habitants ont une qualité de vie avec des espaces collectifs de qualité. Ce type d'habitat dense est placé dans un gros bourg avec de nombreux atouts, comme les espaces publics, malgré le manque d'offre de transports collectifs vers Besançon.

Jean-Paul Michaud - Président SCoT Besançon Cœur Franche-Comté

La révision du SCoT contient des orientations similaires : le développement des bassins de proximité avec des services. Le travail repose sur une différenciation des bassins selon leur fonctionnalité : le bassin de Besançon, avec des objectifs de densification et des bassins intermédiaires, où on ne prévoit pas les mêmes densités. Cela peut permettre une re-densification et d'accueillir davantage de population dans ces communes centres équipées en services.

Artificialisation / Évolutions sociétales

Jean Philippe Ducaire – Alter Immo

Le politique doit gérer la consommation du foncier dans les zones en tension pour permettre un équilibre entre le ZAN et les besoins de logement, en ayant une **approche différenciée** pour la densification selon les secteurs.

Patrick Bourque - FNE Doubs

FNE Doubs exprime le fait qu'il ne faut plus artificialiser de nouveaux sols, qu'il est nécessaire de travailler sur l'existant, en réhabilitant par exemple.

Julien Moyse – Moyse Promotion

La démographie augmente, et le **besoin en logement** également parce qu'il y a moins de personnes par logement. Aujourd'hui, il existe une vision plus individualiste, les couples se séparent, font moins d'enfants, ce qui crée des contraintes pour les acteurs de l'habitat.

Aurélien Laroppe - VP PLUi et urbanisme opérationnel GBM

Il y a effectivement des contraintes à respecter, mais collectivement on est d'accord pour dire qu'il faut moins d'artificialisation. C'est l'intérêt individuel qui fait qu'on artificialise.

L'agglomération a pour objectif de diminuer l'artificialisation par 8 en l'espace de quelques années. C'est un changement de paradigme fort car depuis l'après-guerre cela n'a fait qu'augmenter. Il faudrait donc travailler sur de nouvelles formes urbaines qui artificialisent moins.

Jean-Paul Michaud - Président SCoT Besançon Cœur Franche-Comté

Il y a également des évolutions sociétales comme le vieillissement de la population et le desserrement des ménages (les couples qui se séparent), qui engendrent des besoins différents en logement.

Contraintes économiques

Julien Moyse – Moyse Promotion

Les constructeurs ont un devoir de conseil évidemment mais ont aussi des contraintes et obligations économiques qui les amènent à suivre les volontés du client. Le changement de paradigme nécessite de passer par une **évolution collective des mentalités**.

Mission PLUi – GBM

Il est intéressant de réfléchir aux manières de **sensibiliser les habitants** sur ces questions et de les amener à évoluer. La concertation auprès des habitants peut être l'un de ces vecteurs.

Urbanisme négocié

Jean Philippe Ducaire – Alter Immo

Il devrait exister des échanges préalables à la délivrance des permis de construire entre les élus, les services techniques et les porteurs de projets, afin d'éviter des situations problématiques.

Stéphane Porcheret – CAUE 25

Prend l'exemple de la commune d'Authume dans laquelle un écoquartier est en train de voir le jour. Le développement de l'écoquartier est accompagné par le CAUE, et pour chaque permis de construire déposé, il y a une **rencontre avec un élu et un architecte-conseiller du CAUE**. Il n'y a pas eu un projet sur lequel l'implantation n'a pas été redéfinie. Il s'agit techniquement de **se donner les moyens** de dire que le projet n'est pas acceptable en l'état et d'expliquer pourquoi et comment le faire évoluer.

Mission PLUi – GBM

A GBM il y a une cellule au service Urbanisme qui examine en amont les projets sur des communes de l'agglomération avec l'objectif de trouver des solutions alternatives par la discussion et l'échange (en lien étroit avec les élus communaux).

Ce que retiennent de ces échanges, les membres du CDP présents
(extraits de la séance de restitution du 23 mai 2023)

- La volonté de changer les modèles d'habitation vers le ZAN et une moindre imperméabilisation des sols
- L'importance de bien anticiper les questions liées à la proximité et aux circulations dans les habitats collectifs
- Les remarques de promoteurs immobiliers sur la contrainte de coût des constructions et sur le fait qu'ils répondent aux demandeurs des clients
- Ajout : l'enquête sur l'habitat faite par le CDP a montré que des personnes vivant dans de gros bourgs en habitat collectif vivent bien s'il y a des transports, des entreprises à proximité

Grand Besançon Métropole
La City – 4 rue Gabriel Plançon
25043 Besançon Cedex

Tél. 03 81 87 88 89
www.grandbesancon.fr

