



Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal



# Les Cafés PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Conseil de développement participatif

13 mai 2024



# Au programme

Le PLUi, où en-est on ?

Le PLUi, kesako ?

Zoom sur le zonage, le règlement et les OAP

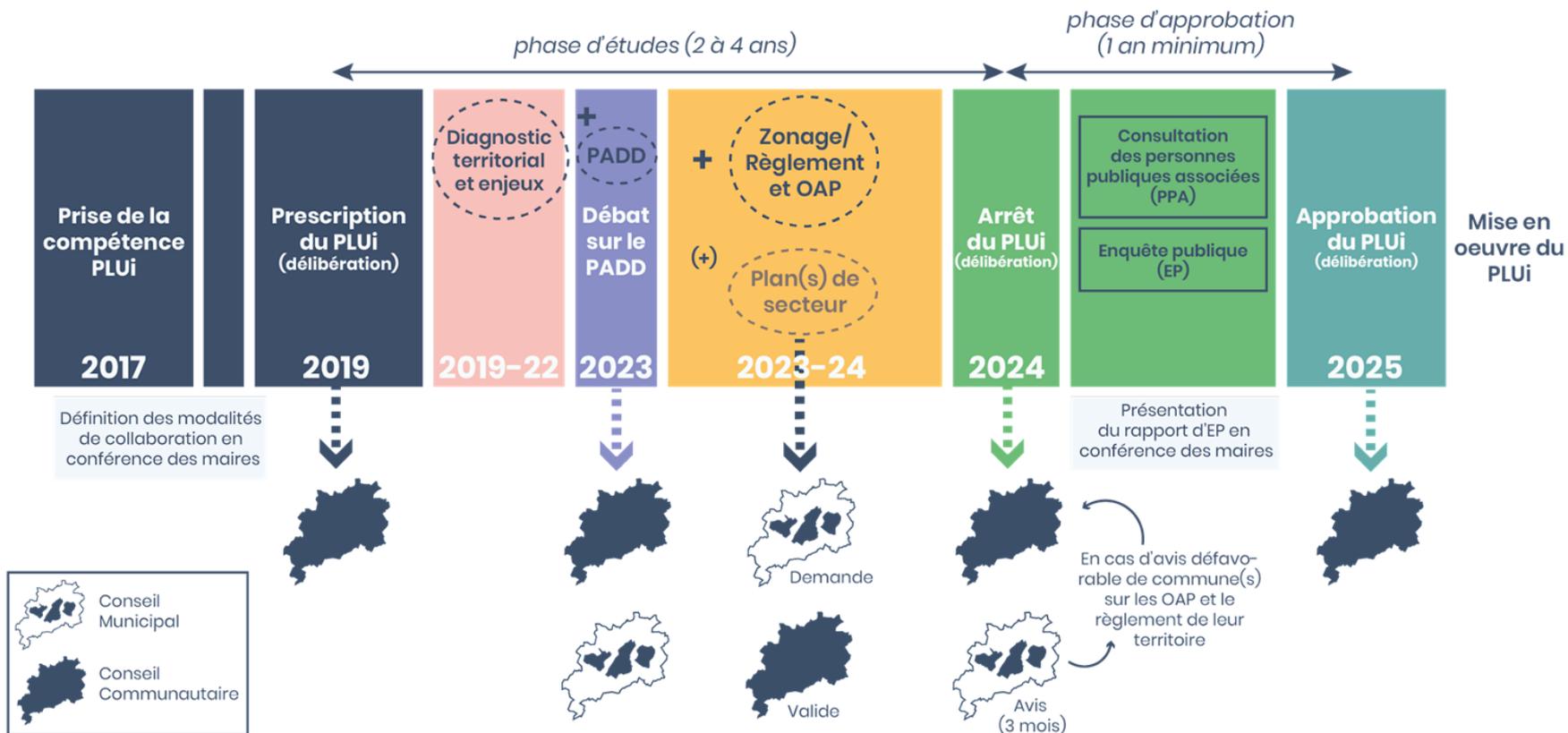
La concertation

Échanges

# Le PLUi, où en est-on ?



# Calendrier et procédure



# Le PLUi, kesako ?



# Le PLUi doit concilier :



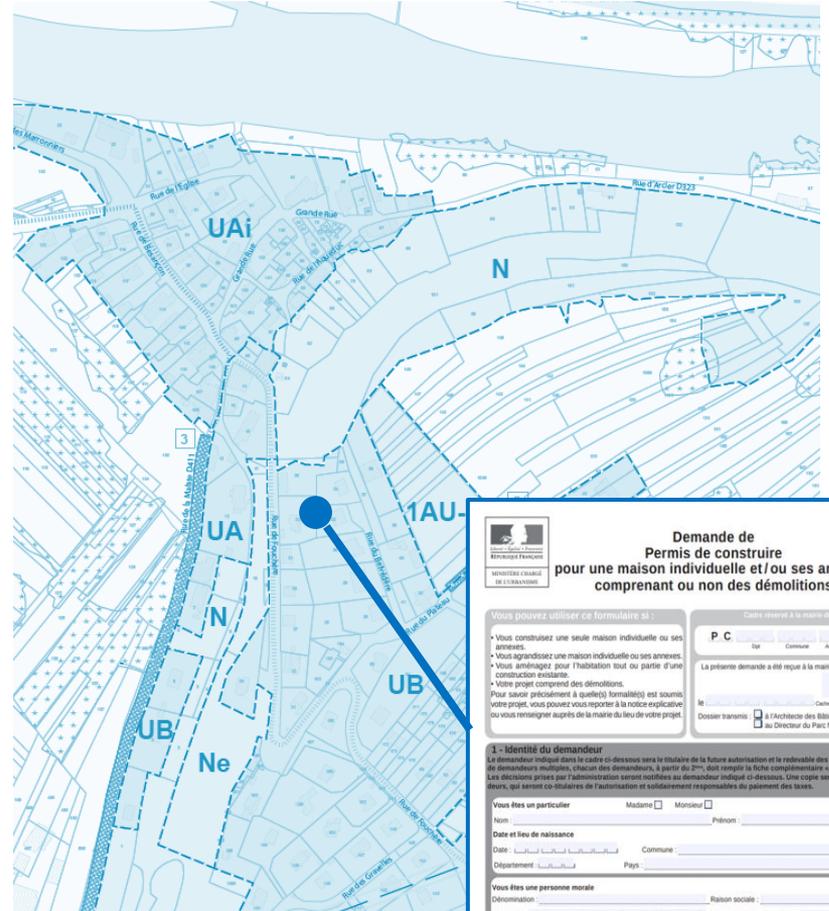
Un équilibre à trouver entre préservation et développement

# Le PLUi : à quoi et à qui sert-il ?

## Le PLUi est très impactant ...

### OBJECTIFS du PLUi :

- fixer des règles de constructibilité cohérentes à l'échelle des 68 communes sans les uniformiser.
- Fixer à la parcelle, **les règles (écrites et graphiques) de constructibilité opposables aux permis de construire, déclarations préalables de travaux, permis d'aménager, ...**



1/12

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

**Demande de Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions**

N° 13409/07

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- Vous construisez une seule maison individuelle ou ses annexes.
- Vous agrandissez une maison individuelle ou ses annexes.
- Vous aménagez pour l'habitation tout ou partie d'une construction existante.
- Votre projet comprend des démolitions.

(Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.)

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

P C

Dez Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

N° \_\_\_\_\_ Cadré de la mairie et signature du demandeur

Document transmis à l'Architecte des Bâtiments de France ou le Directeur du Parc National

**1 - Identité du demandeur**

Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redvaleur des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du 2<sup>nd</sup>, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs».

Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

**Vous êtes un particulier** Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

Date et lieu de naissance : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_ Commune : \_\_\_\_\_

Équipement : \_\_\_\_\_ Pays : \_\_\_\_\_

**Vous êtes une personne morale**

Dénomination : \_\_\_\_\_ Raison sociale : \_\_\_\_\_

N° SIRET : \_\_\_\_\_ Type de société (SA, SCL, ...) : \_\_\_\_\_

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

# Le PLUi : à quoi et à qui sert-il ?

## Le PLUi est très impactant ... pour le devenir de la **COMMUNE**

### OBJECTIFS du PLUi :

- Assurer le dynamisme de la commune,
- Répondre aux exigences nationales (lois..etc), ...
- tout en répondant aux besoins des habitants.



*L'exercice est pour le moins périlleux....*

Or, les habitants ont des attentes variées



# Le PLUi : à quoi et à qui sert-il ?

## Le PLUi est très impactant ... pour le devenir du **GRAND BESANCON**

### OBJECTIFS du PLUi :

- répartir les **objectifs généraux d'aménagement et de développement** pour organiser la complémentarité entre communes,
- définir un **projet commun** qui assure le développement de l'intercommunalité vis-à-vis des territoires limitrophes, au sein de la région Bourgogne-Franche-Comté, ...
- aménager **l'espace avec cohérence pour organiser les complémentarités et éviter les concurrences néfastes** au développement de la métropole



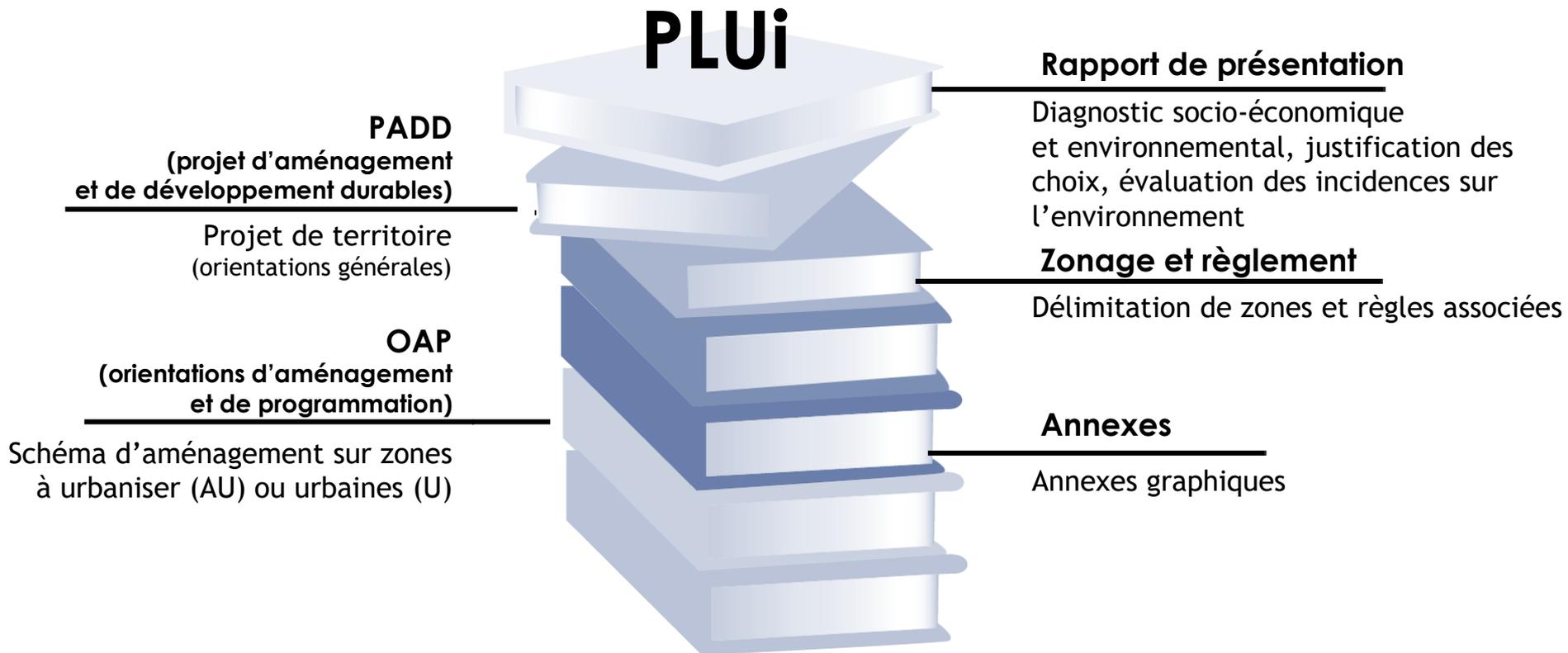
*La cohérence du projet de territoire est garante du sentiment d'appartenance au Grand Besançon*

# Zoom sur les pièces réglementaires

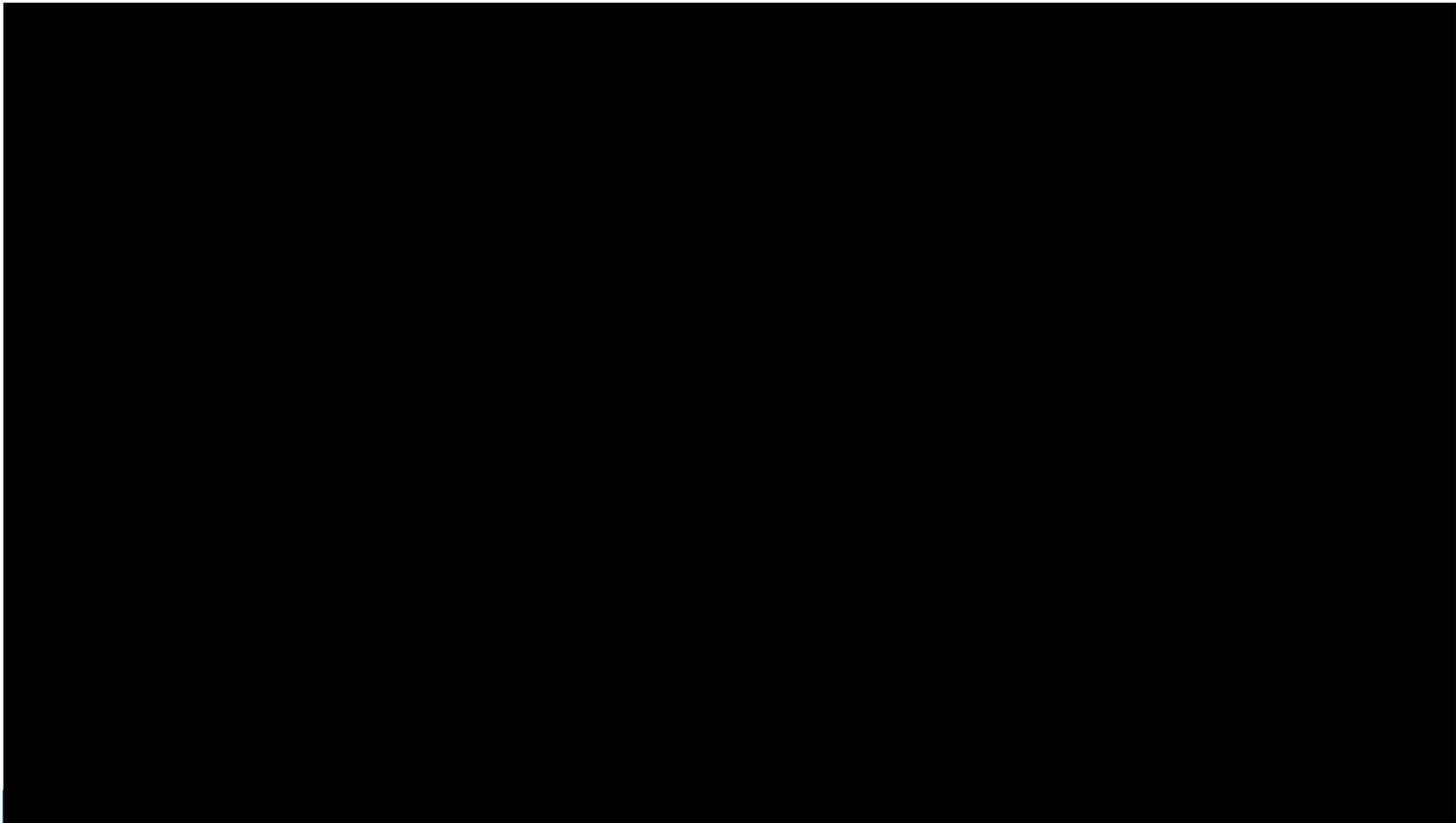
(zonage, règlement, OAP)



# Les pièces du PLUi



# Une introduction en images





# Le règlement

## Le règlement ...

...règlemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée.

Il fixe des règles pour les constructions :

- Destinations autorisées ou interdites,
- Implantation sur la parcelle,
- Recul par rapport à la voie publique,
- Hauteur des constructions,
- Aspect extérieur,
- Clôture,
- Espaces verts...

Les règles sont différentes en fonction des zones.

### Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières

Destinations et sous-destinations		Conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>		
- Exploitation agricole	SC	A condition de ne pas générer de nouveau périmètre de réciprocité agricole ou de ne pas aggraver un périmètre de réciprocité agricole existant
- Exploitation forestière	I	
<b>Habitation</b>		
- Logement	A	
- Hébergement	A	
<b>Commerce et activité de service</b>		
- Artisanat et commerce de détail	SC	A condition que la surface de plancher ne dépasse pas 400 m <sup>2</sup> par unité foncière Cette limitation ne s'applique pas dans les secteurs délimités en application de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme
- Restauration	A	
- Commerce de gros	I	
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	A	
- Hôtels	A	
- Autres hébergements touristiques	A	
- Cinéma	A	

*Exemple de destinations / sous-destinations autorisées ou interdites*

# Les OAP sectorielles

Dans certains secteurs U et en zone AU,

... des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dites sectorielles sont définies en plus du règlement.

## L'OAP fixe :

- Un programme de logements à respecter (nombre de logements, type de logement),
- un accès à réaliser,
- des cheminements piétons internes à prévoir,
- un arbre 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



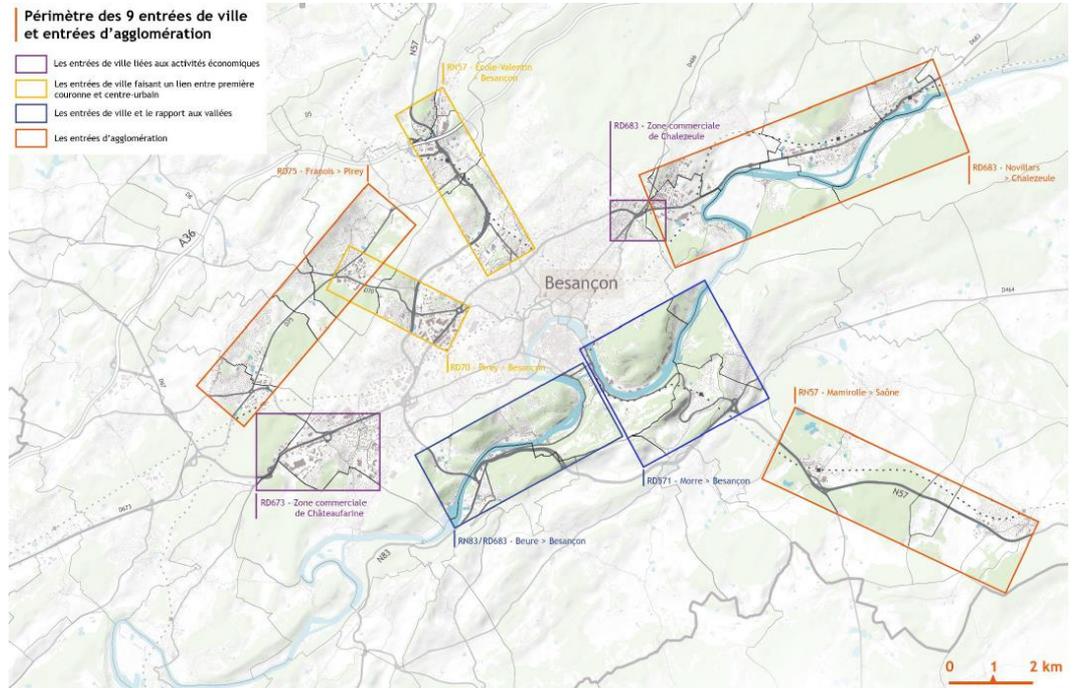
Source : Atelier In Situ – 2023 – exemple d'OAP en cours de définition

# Les OAP thématiques

Ce sont des orientations générales qualitatives pour mieux intégrer les projets dans leur environnement.

Les OAP thématiques permettent d'appréhender une « thématique » à l'échelle du Grand Besançon et non seulement à l'échelle d'un secteur précis

Les OAP « thématiques » envisagées sont la trame verte et bleue (axe de déplacement des animaux) et le paysage (vues sur la Citadelle à préserver, des entrées de villes à requalifier, ...).



Source : Extrait de l'OAP « Paysage » sur les entrées de ville - AUDAB

# La concertation



# En plusieurs étapes



1

## Cafés PLUi | « experts » du territoire

Des ateliers d'échanges thématiques spécifiques (forêt, agriculture, habitat, économie, énergie).

2

## Défi Jeunes | jeunes du territoire

Un défi créatif pour exprimer leurs attentes sur les villes et villages de demain.

3

## Réunions publiques | habitants, élus et usagers du territoire

S'informer et transmettre des observations sur le PLUi en cours d'élaboration

# Zoom sur les concertations passées

## Cafés PLUi - 2023



Source : Cosphère - 2023

... et à venir

## Cafés PLUi - 2024

- **Paysage et cadre de vie** | 17 mai, 10h-12h, salle Courbet
- **Habitat et règles de construction** | 24 mai, 10h-12h, salle Jean Zay
- **Agriculture et forêt** | 24 mai, 14h-16h, salle Jean Zay
- **Formes urbaines** | 28 mai, 10h-12h, salle Courbet

**PLUi** Thème **Adaptation du projet à la topographie**  
Traitement des abords, soutènement

**Règles du PLUi**

- Soutènement obligatoire par des murs et murettes, à l'exclusion des enrochements visibles lorsque les remblais, plateformes ou terrasses dépassent de + de 80 cm le terrain naturel



**Objet**

- Éviter la mise d'encoches (fort impact p...)
- Mais l'objet m... en appareilles...

**PLUi** Thème **Adaptation du projet à la topographie**  
Intégration de la construction dans la pente

**Règles du PLUi**

- Plus de remblais conduisant à dom... les fonds voisins.
- Niveau de dalle du r-d-c (à + 1,50 m maximum du terrain naturel)
- Implantation des garages, aires de stationnement et ensembles de bâtiment
  - sur la partie basse du terrain si terrain en contre-bas d'une voie
  - sur sa partie haute du terrain si terrain en contre-bas d'une voie
- Reproportion de la hauteur de 1 m : lorsque la pente du terrain est sup. ég. à 10 % et qu'il est situé en contre-bas d'une voie publ., privée ou d'une emprise publique

**PLUi** Thème **Clôtures et éléments techniques**  
Hauteur, aspect

**Règles du PLUi**

**Clôture le long des empr. publiques**

- Hauteur maximale : 1,60 m
- En cas de mur de soutènement : hauteur maximale réduite pour que la hauteur du mur de soutènement + celle de la clôture = 1,60 m maximum
- Si le mur de soutènement dépasse de 0,50 mètre, la hauteur maximale de la clôture est de 1 mètre

**Clôture sur limite séparative**

- Hauteur max. clôture ou haie : 2 m
- Les dispositifs visant à constituer un pare-vue d'aspect plastique sont interdits.

**Objectifs des règles**

- Qualité et mise en valeur du cadre urbain en limitant la hauteur des clôtures sur voies
- Percées visuelles sur la patrimoine bâti



**Questionnements**

- Quelle hauteur de clôture prévoir le long des emprises publiques et sur limite séparative le long des voies à forte circulation ?
- Comment gérer l'intimité des habitations de manière qualitative (éviter les pare-voies) ?
- Comment intégrer les blocs techniques dans une opération d'ensemble ?



**PLUi** Thème **Clôtures et éléments techniques**  
Hauteur, aspect

**Règles du PLUi**

**Objectifs des règles**

- Qualité et mise en valeur du cadre urbain en limitant la hauteur des clôtures sur voies
- Percées visuelles sur la patrimoine bâti

**Questionnements**

- Quelle hauteur de clôture prévoir le long des emprises publiques et sur limite séparative le long des voies à forte circulation ?
- Comment gérer l'intimité des habitations de manière qualitative (éviter les pare-voies) ?
- Comment intégrer les blocs techniques dans une opération d'ensemble ?



# CAFÉS PLUi

4 RENCONTRES INSPIRANTES  
POUR AFFINER AVEC VOUS  
LE RÈGLEMENT DU PLUi

sur inscription



En présence de Jean-Paul Michaud, Président du Syndicat Mixte du SCOT Besançon Cœur Franche-Comté en cours de révision

**PAYSAGE ET CADRE DE VIE**

**17 mai | 10h - 12h | salle Courbet**  
2 Rue Miegrevin, 25000 Besançon

À partir d'exemples concrets locaux que nous partagerons, nous proposons de discuter ensemble des règles les plus adaptées concernant des situations/questions dont une partie est illustrée ci-dessous :  
Faut-il interdire/limiter les toitures terrasses en contre anielon ? Comment intégrer harmonieusement les panneaux solaires en toiture ? Comment prendre en compte les éléments présents (arbres, haies, murs en pierre) dans les projets d'aménagement ? Quelle hauteur des clôtures à prévoir ? ...

**HABITAT ET RÈGLES DE CONSTRUCTION**

**24 mai | 10h-12h | salle Jean Zay**  
97 rue des Cras 25000 Besançon

À partir d'exemples concrets locaux que nous partagerons, nous proposons de discuter ensemble des règles les plus adaptées concernant des situations/questions dont une partie est illustrée ci-dessous :  
Les mêmes règles doivent-elles s'appliquer aux nouvelles constructions et aux réhabilitations dans le centre ancien des communes ? Comment encadrer la réhabilitation d'habitat éloigné (enrme) ? Comment prendre en compte la transition énergétique dans les constructions ? Comment densifier le tissu pavillonnaire existant tout en assurant une intégration satisfaisante des nouvelles constructions ? ...

**AGRICULTURE ET FORÊT**

**24 mai | 14h-16h | salle Jean Zay**  
97 rue des Cras 25000 Besançon

À partir d'exemples concrets locaux que nous partagerons, nous proposons de discuter ensemble des règles les plus adaptées concernant des situations/questions dont une partie est illustrée ci-dessous :  
Comment bien concevoir les constructions agricoles et intégrer leurs extensions (couloirs, boîtes, ...)? Quelle organisation des bâtiments agricoles les uns par rapport aux autres ? Faut-il interdire l'agriculture au regard d'un enjeu paysager ? Quelle prise en compte de la proximité des forêts pour l'urbanisation future et les enjeux climatiques ? ...

**FORMES URBAINES**

**28 mai | 10h-12h | salle Courbet**  
2 Rue Miegrevin, 25000 Besançon

À partir d'exemples concrets locaux que nous partagerons, nous proposons de discuter ensemble des règles les plus adaptées concernant des situations/questions dont une partie est illustrée ci-dessous :  
Comment constituer un projet conciliant densité, qualité et maîtrise des coûts de sortie ? La densité permet-elle d'équilibrer les coûts de opération pour intégrer le stationnement mutualisé et les espaces verts communs ? Quel dimensionnement des espaces verts en fonction de la typologie des logements ? ...

# Zoom sur les concertations à venir

## Cafés PLUi - Paysage et cadre de vie | 17 mai

Faut-il interdire/limiter les toitures terrasses en centre ancien ?

Faut-il interdire les enrochements pour le soutènement ?

Comment intégrer les blocs techniques lors d'une opération d'ensemble ?

Faut-il encadrer les terrasses en toiture (tropézienne), la largeur des lucarnes ?

Quelle implantation privilégiée pour l'intégration des panneaux solaires en toiture ?

...

Faut-il réglementer les types et couleurs de tuile ?

# Zoom sur les concertations à venir

- **Cafés PLUi - Habitat et règles de construction | 24 mai**

Faut-il imposer les mêmes règles pour la construction neuve et la réhabilitation en centre ancien ?

Stationnement, coefficient de pleine terre, annexes, locaux techniques ?

Comment densifier le tissu pavillonnaire existant en assurant une intégration satisfaisante des nouvelles constructions, sans venir créer un masque pour l'éclaircissement des constructions voisines, sans créer du vis-à-vis, ... ?

# Zoom sur les concertations à venir

- **Cafés PLUi - Agriculture et forêt | 24 mai**

Comment bien intégrer les constructions agricoles et extensions dans la pente ? Les couleurs ? Les toitures ?  
Quelle organisation des bâtiments les uns par rapport aux autres ? la prise en compte des abords ?  
L'implantation des nouvelles constructions le long des axes routiers ?

Comment bien intégrer les ENR sur les toitures des bâtiments agricoles ?

Faut-il interdire l'agrivoltaïsme au regard d'un enjeu paysager ?

Quels bâtiments agricoles sont autorisés en zone U ?

Quelle prise en compte de la proximité des forêts pour l'urbanisation future ?

# Zoom sur les concertations à venir

- **Cafés PLUi - Agriculture et forêt | 24 mai**

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 ?

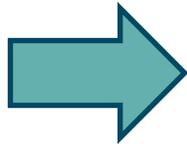
Quelle surface dédiée aux espaces verts en fonction de la typologie des logements (individuel, intermédiaire, collectif) ? Coût des espaces verts communs ? Qui gère l'entretien des espaces verts ?

# Attentes auprès des membres du CDP



## Rôle d'observation :

s'enrichir des temps des échanges lors des cafés PLUi pour bien appréhender les enjeux d'aménagement du territoire et de sobriété (foncière, énergétique, ...)



Prévoir la rédaction d'une note écrite globale sur le PLUi

# TEMPS D'ÉCHANGES



**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**