



INTRODUCTION AUX CAFÉS PLUI

Compte-rendu des échanges
Juillet 2024

INTRODUCTION AUX CAFÉS PLUI

Pour le Conseil de Développement Participatif de GBM en phase zonage et règlement

13 mai 2024 de 18h00 à 19h00, en visio-conférence

Présents

- Elsa Lonchamppt (chargée de la planification et de l'urbanisme réglementaire - AUDAB), Fabienne Meotti (Mission PLUi - GBM), Maryse Desplaudes (CDP et relations aux élus - GBM),
- **Participants** : Véronique Gambas (co-présidente du CDP), Catherine Loichemol, Jean-Claude Chomette, Noel Perrin, Robert Deroze, Bruno Dulibine, Pierre Vuitton
- Animatrices : Marion Fury (Co-Sphère), Charlotte Langlade (Co-Sphère), Manon Brack (Co-Sphère)

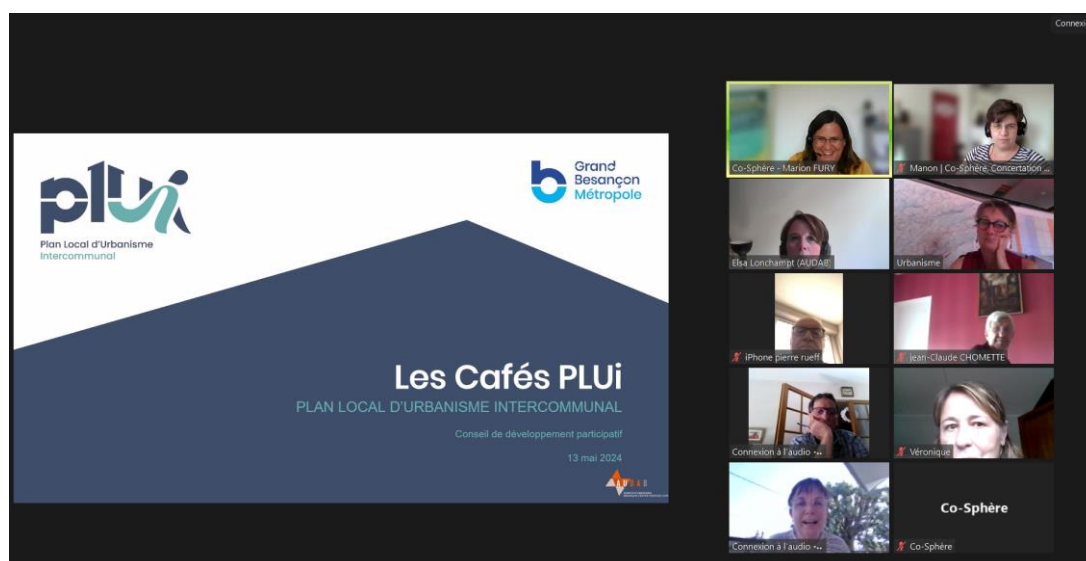
Introduction

Dans le cadre de la troisième phase d'élaboration du PLUi de Grand Besançon Métropole (GBM), des temps de concertation appelés « Cafés PLUi » sont organisés dans l'objectif de recueillir l'avis des acteurs socio-économiques sur les questionnements techniques en cours concernant le règlement. Les membres du conseil de développement participatif (CDP) de GBM sont invités à participer à ces événements en tant qu'observateurs, afin d'écouter activement les échanges et de pouvoir prendre connaissance des enjeux sur les thématiques abordées.

Les membres du CDP ont également été invités à participer aux précédents Cafés PLUi qui se sont déroulés lors de la phase d'élaboration du PADD au printemps 2023.

Lien vers la présentation :

https://plui.grandbesancon.fr/wp-content/uploads/2024/05/PLUi_GB_M_PPT_Reunion_CDP_13_mai_2024_VF_CL.pdf



Capture d'écran de la réunion avec le CDP

Présentation – PLUi

Fabienne Meotti excuse l'absence d'Aurélien Laroppe, vice-président de GBM, chargé du PLUi et de l'urbanisme opérationnel. Elle rappelle l'objectif de la présente réunion, qui est de **préciser le cadre de l'invitation des membres du CDP aux prochains « Cafés PLUi »** qui se dérouleront au cours du mois de mai 2024.

Le calendrier des grandes phases d'élaboration du PLUi (diagnostic, PADD, zonage et règlement) est présenté, ainsi que les différentes procédures et les acteurs mobilisés, notamment les conseils municipaux des 68 communes de Grand Besançon Métropole.

Le PLUi est présenté succinctement : il s'agit de trouver un équilibre entre la préservation des espaces naturels et le développement du territoire. Actuellement les documents d'urbanisme de référence sont propres aux communes et peuvent générer des effets de concurrence ou des règles différentes d'une commune à l'autre sans raison spécifique. La construction d'un PLU intercommunal permet d'assurer la cohérence du développement des activités, par l'homogénéisation des règles et la définition d'un projet commun, tout en respectant les identités communales.

Les personnes qui voudront effectuer des travaux d'aménagement – construction, rénovation, extension – devront donc être en règle avec le PLUi.

Une vidéo¹ pédagogique et de vulgarisation de la phase de zonage et règlement est diffusée.

Fabienne Meotti complète la présentation en précisant que :

- les **zonages** (N, A, AU, U) comportent également des sous-zones spécifiques ;
- le **règlement** – qui prévoit les règles en fonction des différentes zones – permet notamment de définir quelles activités sont interdites ou autorisées, et sous quelles conditions ;
- des **OAP² sectorielles** peuvent être définies sur certains secteurs U et en zone AU, afin de prévoir un aménagement d'ensemble (positionner les logements, les accès, les éléments à protéger, etc.) ;
- des **OAP thématiques** peuvent être définies sur certaines thématiques (ex. : paysage, trame verte et bleue), afin d'appréhender la thématique de manière globale sur le territoire de GBM et d'assurer une intégration des projets dans leur environnement.

La concertation des acteurs socio-économiques

Elsa Lonchampt présente les étapes de la concertation dans l'élaboration du PLUi, et explicite le principe des Cafés PLUi pour cette 3^{ème} phase : analyser le contenu de règles envisagées ou existantes dans les PLU actuels en s'appuyant sur les experts qui œuvrent sur le territoire, pour confronter ces orientations à leurs contraintes techniques, leurs savoir-faire et les situations rencontrées.

Le contenu des Cafés

Elsa Lonchampt présente les questionnements qui seront évoqués lors des prochains Cafés PLUi :

Café « **Paysage et Cadre de vie** » :

- Faut-il interdire/limiter les toitures terrasses en centres anciens ?
- Faut-il encadrer les terrasses en toitures, la largeur des lucarnes ?
- Faut-il réglementer les types et couleurs de tuile ?
- Faut-il interdire les enrochements pour le soutènement ?
- Quelle implantation pour l'intégration des panneaux solaires ?

¹ Lien : www.youtube.com/watch?v=tEMKa4fo3S4

² OAP : Orientations d'aménagement et de programmation

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

Café « **Habitat et règles de construction** » :

- 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'éclairiment des constructions voisines, sans créer du vis-à-vis, ... ?

Café « **Agriculture et forêt** » :

- 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 ?

Café « **Formes urbaines** » :

- 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 ?

Les attentes de la participation du CDP

La Mission PLUi invite les membres du CPD à participer aux Cafés afin de suivre les échanges et d'être en contact avec les professionnels du territoire. Un rôle d'écoute et d'observation leur est donc confié, pour pouvoir se réapproprier les sujets abordés.

Il est rappelé que l'objectif est que les acteurs socio-économiques puissent s'exprimer. Dans le cas où certains membres du CDP seraient investis par ailleurs, dans la vie associative par exemple, ils devront choisir quelle structure ils représentent et respecter le rôle qui sera le leur (pas de possibilité de « double casquette ») :

- Soit en tant que membres du CDP : ils observent les débats ;
- Soit en tant que professionnels ou acteurs du territoire : ils participent aux échanges.

Maryse Desplaudes invitera les membres du CDP aux Cafés PLUi par courriel.

L'animatrice demande aux membres du CDP d'estimer leur participation aux prochains Cafés PLUi. La totalité des membres présents pense participer à un événement au minimum.

Questionnement

L'un des participants (arrivé en cours de réunion) demande si lors des Cafés PLUi, les choix politiques vont simplement être présentés avec une attente de réaction de la part des professionnels, ou s'il s'agit encore d'une étape de concertation.

Fabienne Meotti répond que certaines règles sont actuellement travaillées par les services et les élus, mais qu'elles ne sont pas définitives. Elles seront donc confrontées aux acteurs et à leurs contraintes, et les échanges pourront faire évoluer les règles. Il s'agit donc d'une étape de concertation.

Elsa Lonchampt ajoute que les échanges avec les acteurs permettront de nourrir la réflexion des élus.

Attentes complémentaires

Fabienne Meotti précise que GBM sollicitera la formulation d'un avis écrit du CDP sur le document complet du PLUi. Cette note viendra compléter le bilan de concertation.

L'animatrice précise que le précédent document du CDP sur le PADD a déjà été pris en compte dans le bilan de concertation en cours de rédaction.

Maryse Desplaudes indique que cette demande pourra éventuellement être traitée à l'automne prochain, et propose que ce point soit remis à l'ordre du jour ultérieurement, une fois que les Cafés PLUi seront passés.

Véronique Gambas indique que le CDP fera un retour en bureau sur cette réunion.



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

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