

dès le 18 avril 2025

le projet de zonage consultable en ligne

pour un aperçu des grandes orientations du nouveau règlement



dispositifs et outils d'information autour du zonage et du règlement



Concertation citoyenne autour du ZONAGE & RÈGLEMENT

8 réunions publiques dont 1 en visioconférence



Pour consulter la synthèse rendez-vous sur : plui.grandbesancon.fr

28 communes représentées



entre le 18 avril et le 27 mai 2025

152 participants

3 OBJECTIFS

- Donner à voir le projet de zonage
- Présenter les premiers éléments des futurs règlements
- Recueillir les observations et suggestions des habitants

En bref.

Les sujets abordés lors des 8 réunions publiques

Cette infographie met en lumière les thématiques abordées et quelques éléments de réponses apportés. Pour en savoir plus, consultez la synthèse des échanges disponible sur plui.grandbesancon.fr

Comment le PLUI intègre la loi « Zéro Artificialisation Nette » et les enjeux de sobriété foncière ?

- La loi « Climat et Résilience » (août 2021) impose de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre la zéro artificialisation nette en 2050, avec un premier objectif : la diviser par deux d'ici 2031.
- Le PLUI prévoit 3 priorités avant toute extension : réhabiliter le bâti existant (y compris les friches), diviser les parcelles bâties lorsque cela est possible ou utiliser les dents creuses (parcelles non construites au sein de la partie bâtie des communes) et en dernier recours, l'extension urbaine, strictement encadrée.
- Sans PLUI intégrant les objectifs de la Loi Climat et Résilience, toutes nouvelles autorisations d'urbanisme en zone à urbaniser des PLU en vigueur ou zones constructibles des cartes communales en vigueur ne pourront être accordées.

Comment sont répartis les nouveaux logements dans le futur PLUI ?

- Le PLUI répond aux besoins démographiques, la communauté urbaine gagne 800 habitants par an et la taille des ménages diminue.
- Le PLUI ne fixe pas nombre de logements, la contrainte porte sur les hectares constructibles : pour accueillir plus de logements, il faudra utiliser des formes d'habitat plus denses.
- La répartition des logements n'est pas homogène sur le territoire : elle tient compte en premier lieu de l'armature urbaine du territoire afin de rapprocher les logements des lieux d'emplois, des commerces et des services, mais aussi des capacités d'accueil et des enjeux environnementaux.
- L'objectif est de développer les logements en priorité dans la ville-centre, la 1ère couronne et les polarités (ex : Saône, St Vit) pour limiter les déplacements.
- GBM se caractérise par sa diversité territoriale : des communes très rurales et d'autres très urbaines, toutes ne peuvent pas se développer de la même manière. Les petites communes ont un droit à construire plus limité, afin de préserver leur caractère rural et l'attrait qui y est lié. L'objectif est d'éviter de transformer des villages en petites villes et préserver la diversité des formes urbaines sur le territoire.

Pour en savoir plus, consultez la synthèse disponible sur : plui.grandbesancon.fr

Qu'est ce qui va changer avec le PLUI ?

- Le PLUI va remplacer les documents d'urbanisme de chaque commune. Il s'agit d'un document unique intercommunal co-construit pour favoriser la mutualisation des projets, et l'intégration des enjeux environnementaux, énergétiques et patrimoniaux.
- Les règles existantes sont adaptées ou renforcées pour mieux répondre aux enjeux de transition et de préservation.
- Conformément à la loi « Climat et Résilience », le PLUI prévoit de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Toutes les communes ont procédé à des déclassements de zones à urbaniser.
- Les évolutions du règlement et du zonage ont été définies avec les équipes communales, en confrontant besoins et projets locaux aux objectifs légaux et à l'enveloppe foncière disponible sur l'ensemble du territoire.
- L'entrée en vigueur du PLUI est prévue pour fin 2026 / 2027. D'ici là, les PLU et cartes communales actuels restent applicables.

Plus concrètement, quelles évolutions sont envisagées dans le règlement ?

- Les nouvelles règles vont encourager des formes d'urbanisme plus optimisées et denses, à travers des ajustements concernant le recul par rapport aux limites séparatives ou la hauteur des bâtiments par exemple. Il sera toujours possible de construire une maison individuelle mais l'objectif est de diversifier l'offre pour s'adapter aux différents profils des habitants.
- Le PLUI viendra réglementer différents paramètres pour les nouvelles constructions telles que les hauteurs des bâtiments ou des clôtures, les reculs par rapport à la voirie, les couleurs des façades ou les matériaux des toitures pour préserver l'identité architecturale et paysagère. Des zonages spécifiques, comme les zones UP, permettront de protéger des secteurs à forte valeur patrimoniale avec un règlement adapté, par exemple la cité Jean-Jaurès à Besançon.

Pour en savoir plus, consultez la synthèse disponible sur : plui.grandbesancon.fr

À quoi servent les OAP dans le PLUI ?

- Les OAP sont des Orientations d'aménagement et de programmation.
- Elles concernent uniquement des secteurs stratégiques, principalement les zones à urbaniser (AU) où des projets d'aménagement sont prévus.
- Elles complètent le règlement du PLUI en fixant des orientations de principe, soit pour des secteurs précis (OAP de secteur), soit sur des thématiques transversales comme la gestion des eaux pluviales, la trame verte et bleue ou le paysage (implanter un bâtiment sur son terrain en s'adaptant au terrain et non l'inverse).
- Ces orientations n'ont pas la force contraignante d'un règlement, mais tout nouveau projet doit être compatible avec ces OAP et donc de ne pas aller à l'encontre.
- Elles garantissent ainsi un aménagement global et cohérent, en évitant des constructions ponctuelles non coordonnées qui pourraient nuire à l'organisation d'ensemble.

Comment le PLUI va-t-il préserver les milieux naturels ?

- Le PLUI va protéger les espaces naturels en s'appuyant sur les protections déjà présentes dans les PLU communaux, pour maintenir les continuités écologiques et paysagères tout en encadrant les interventions humaines.
- Les zones naturelles (zones N) sont destinées à la protection des milieux naturels et forestiers. Elles sont fortement protégées et les constructions y sont très strictement encadrées et limitées à des installations légères et spécifiques (tables de pique-nique, agrès sportifs ou aux exploitations forestières...).
- Les espaces boisés classés (EBC) correspondent aux boisements situés dans des secteurs urbanisés, souvent de petite taille, mais présentant un intérêt local. Ils ne sont pas de nouvelles désignations, mais la continuité des protections existantes. Aucune construction n'y est autorisée, et tout abattage d'arbre nécessite une autorisation.
- Les espaces verts protégés (EVP) sont destinés à préserver des zones de respiration et de végétation dans les quartiers urbains, en prévoyant des règles spécifiques : sur un terrain classé en EVP il n'est alors pas possible de construire sur plus de 50 % de la surface de la parcelle.
- La trame verte et bleue (TVB) assure la préservation et la connexion entre les espaces naturels et boisés pour favoriser le déplacement de la faune.

Pour en savoir plus, consultez la synthèse disponible sur : plui.grandbesancon.fr

Comment le PLUI prévoit-il de faire face au réchauffement climatique ?

- Le PLUI de Grand Besançon Métropole prévoit de préserver les espaces naturels et de maintenir des îlots de fraîcheur sur le territoire au travers de différents outils :
- La trame verte intra-urbaine est constituée d'espaces végétalisés à préserver ou à renforcer. Elle se traduit par des règles de constructibilité spécifiques comme la limitation des extensions de bâti ou une protection renforcée des espaces verts existants par exemple.
 - L'OAP dédiée aux espaces publics est une orientation d'aménagement prévoyant la végétalisation de rues et places pour créer des zones d'ombre et améliorer le confort thermique, adaptées au contexte local.
 - Le coefficient de pleine terre concerne une obligation pour les nouvelles constructions de conserver une proportion minimale de terrain non bitumé, perméable, sur chaque parcelle.
 - La recommandation d'essences, d'arbres permettant la résilience face au réchauffement climatique et la pérennité des plantations. Cette liste est fournie lors de la délivrance des permis de construire.

Comment le PLUI prendra-t-il en compte les risques naturels ?

Comment le PLUI prendra-t-il en compte les risques naturels ?

- Le PLUI va encadrer les nouvelles constructions pour prendre en compte les risques naturels. Il proposera également des solutions adaptées pour les constructions existantes :
- Concernant les risques incendie et de chutes d'arbres, la règle de recul de 30 mètres par rapport aux forêts sera obligatoire pour les nouvelles constructions en zone AU situées à proximité de massifs boisés. Pour les habitations déjà implantées à moins de 30 mètres, le zonage UJ (jardins) permettra de maintenir un espace tampon en limitant la construction d'extension tout en permettant l'installation d'abris de jardin par exemple.
 - Concernant les risques d'inondation, le PLUI intégrera les zones inondables conformément au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en apportant des restrictions de construction principalement applicables aux nouveaux projets.

Comment le PLUI encadrera les nouvelles constructions et évolutions envisagées en zone agricole ?

Comment le PLUI encadrera les nouvelles constructions et évolutions envisagées en zone agricole ?

- Le règlement applicable aux zones agricoles sera le même sur l'ensemble du territoire et conformément au code de l'urbanisme, l'urbanisme y est limitée :
- Ce règlement aura pour vocation de préserver les terres agricoles, d'éviter d'autres usages, de limiter l'urbanisation diffuse et de protéger les paysages.
 - Dans certaines zones A des maisons d'habitation ont été construites historiquement par des exploitants agricoles, aujourd'hui occupées par des particuliers. Même dans ces cas, le zonage agricole est maintenu afin d'éviter la création progressive de hameaux. Le règlement restera donc contraignant, tout en permettant des évolutions limitées : extension du bâtiment d'habitation ou création d'annexe dans une limite de 40 % de l'emprise au sol du bâtiment et au maximum 50m². Il est possible de créer jusqu'à 3 logements au total au sein de bâtiment existant

Comment le PLUI présente la prise en compte de la gestion de l'eau dans les zones à urbaniser ?

- Dans le cadre du PLUI, la gestion de l'eau sera pleinement intégrée à la réflexion sur les zones à urbaniser (AU) :
- Pour l'approvisionnement en eau potable, chaque zone AU est étudiée avec le service « Eau et Assainissement » de Grand Besançon Métropole pour vérifier la possibilité d'alimentation en eau, avec des volumes en cohérence avec les futurs besoins.
 - La capacité de traitement des eaux usées est également prise en compte pour s'assurer que les stations d'épuration pourront accueillir les nouveaux effluents.
 - La gestion des eaux pluviales est envisagée à la parcelle. Les projets doivent favoriser l'infiltration sur place, appuyée par l'instauration d'un coefficient de pleine terre qui limite l'imperméabilisation. Une carte de ruissellement, réalisée à l'échelle du territoire, permet d'anticiper les impacts (zones inondables, contexte karstique).

Comment le PLUI organisera-t-il les zones d'activités économiques et quelles règles vont s'appliquer pour encadrer leur développement ?

- Le PLUI prévoit de privilégier la densification et la modernisation des zones existantes. L'objectif est de mieux utiliser le foncier en limitant l'extension de nouvelles zones. Ces choix ont été validés démocratiquement en conseil communautaire et s'appuient sur une réflexion globale portée par les élus du territoire sur les vocations des différents secteurs et les besoins futurs du territoire.
- Des mesures concrètes ont été mises en place pour optimiser l'utilisation du foncier existant : imposer que les espaces de bureaux soient aménagés à l'étage plutôt qu'au rez-de-chaussée afin d'économiser jusqu'à 25 % de surface au sol, et encourager la mutualisation des places de stationnement entre entreprises pour réduire l'emprise au sol. Les nouvelles zones sont implantées en tenant compte de la logistique et de l'accessibilité.
- Le PLUI distingue différentes catégories pour répondre aux besoins particuliers. Par exemple, les Zones UYI sont réservées à l'industrie (au sens du code de l'urbanisme) afin de disposer d'un foncier adapté et de préserver la vocation industrielle des secteurs.
- Le PLUI prévoit également de maintenir les activités existantes (artisanat, commerces) tout en limitant les nouvelles consommations de foncier pour les zones commerciales afin d'éviter la dispersion et renforcer les centralités commerciales.

Pour en savoir plus, consultez la synthèse disponible sur : plui.grandbesancon.fr

Comment le PLUI prendra-t-il en compte les mobilités douces ainsi que l'organisation des déplacements pour limiter les déplacements ?

- Le PLUI accorde une attention particulière aux mobilités actives : la piste des cheminements piétons et des pistes cyclables est systématiquement étudiée dans tous les nouveaux projets urbains.
- Concernant les mobilités quotidiennes, responsables d'une part importante des émissions de gaz à effet de serre, la production de nouveaux logements est repensée en priorisant les secteurs et communes bien desservis par les transports en commun (tram, bus), proches des gares, de pôles multimodaux et/ou de services.

Comment le PLUI est-il élaboré, et quel est le calendrier prévu ?

- Le PLUI est élaboré en étroite concertation avec l'ensemble des maires de la communauté urbaine. Chaque élu a pu exprimer ses besoins et priorités pour sa commune, concernant la hauteur des constructions, le développement de nouvelles zones, ou les types d'aménagements souhaités.
- La démarche de co-construction a consisté à partir des projets portés par les communes, puis à les hiérarchiser. Cette méthode a nécessité beaucoup de dialogue et d'analyses à la parcelle avec les 67 communes de GBM.
- La validation juridique et finale du PLUI relève du conseil communautaire Grand Besançon Métropole composé des élus de chaque commune. Après le vote intercommunal, chaque commune a trois mois pour rendre un avis et si modification du dossier, il doit être à nouveau voté en conseil communautaire.
- Plusieurs étapes sont prévues avant l'adoption finale du PLUI : l'arrêt du PLUI fin 2025 puis la consultation des personnes publiques associées et l'enquête publique courant 2026.
- Les PLU et autres documents d'urbanisme de chaque commune restent applicables jusqu'à l'adoption du PLUI, avec la possibilité pour les communes de suspendre temporairement certains projets via un « sursis à statuer » sur des secteurs précis qui viendraient compromettre les réflexions engagées dans le PLUI notamment en matière de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Pour en savoir plus, consultez la synthèse de la concertation citoyenne sur le site : plui.grandbesancon.fr