

Projet urbain de Grette-Brulard-Polygones

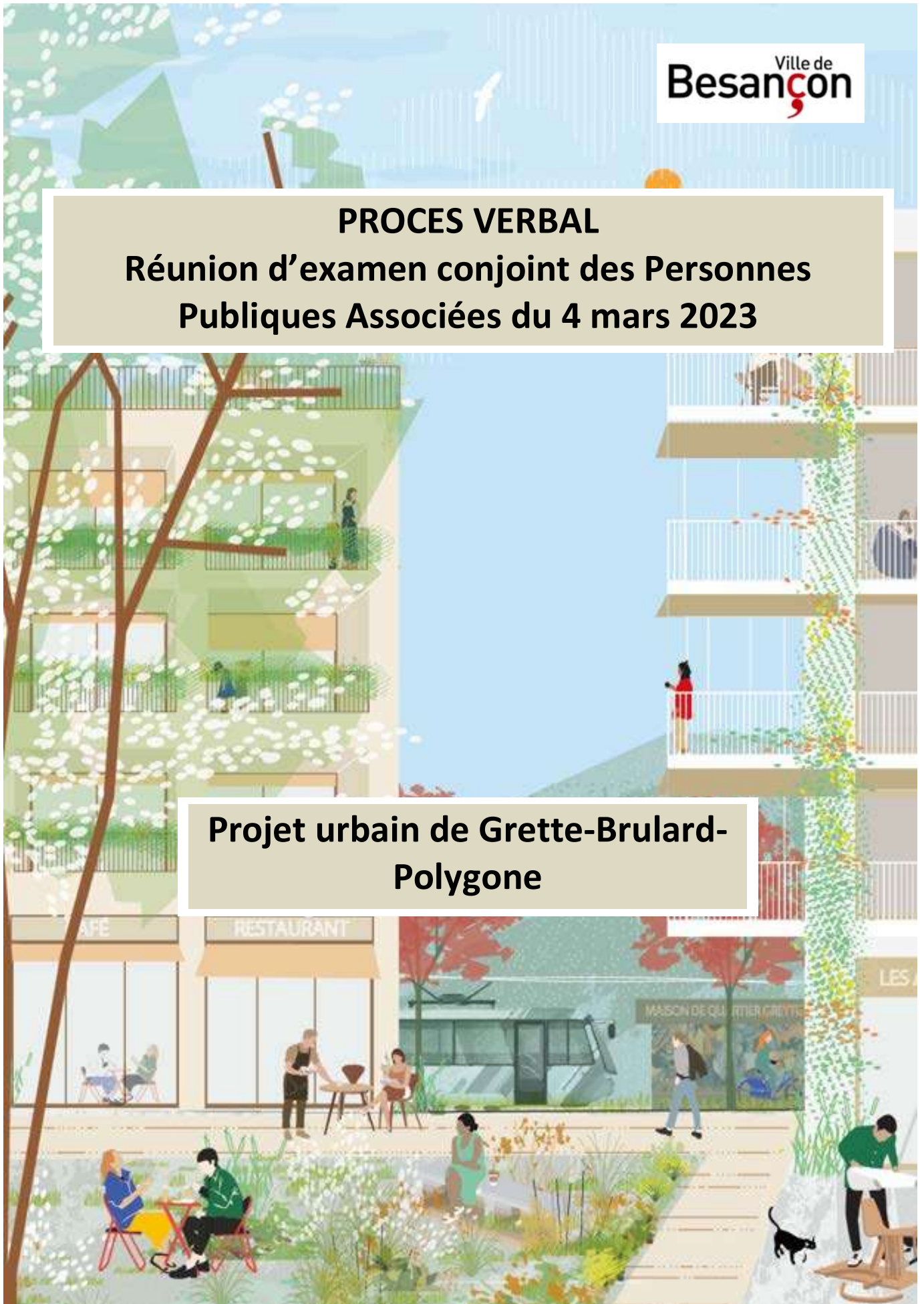


PV de l'examen conjoint des PPA et avis PPA



PROCES VERBAL
Réunion d'examen conjoint des Personnes
Publiques Associées du 4 mars 2023

Projet urbain de Grette-Brulard-
Polygone



Projet urbain de Grette-Brulard-Polygone (GBP)
PROCES VERBAL de la réunion d'examen conjoint des Personnes
Publiques Associées (PPA) du 4 mars 2023

Rédacteurs	Lucie BAUDIER et Bastien FIORI
Objet	Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Besançon – réunion d'examen conjoint
Date	le 4 mars 2023
Lieu	Ville de Besançon, en Mairie salle de l'urbanisme 2 rue Mégevand – 25000 Besançon
Participants	SM SCOT : Thomas BICHON DDT 25 : Stéphanie HENRICOLAS, responsable unité CATU UPLAN Charles LEGROS UDAP : Nadège BELLON, ABF GBM / VB – Service Administration et Expertise : Christine NICOT, cheffe de service Lucie BAUDIER, cadre expert GBM / VB – Mission PLUi : Michaël OBIN en charge du PLU de Besançon
Absents / excusés	Aurélien LAROPPE, CMD Ville de Besançon Alain MARION, DDT 25 ERNF UEAU DREAL BFC Conseil Régional Conseil Départemental Chambre d'Agriculture Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Notes de réunion

Présentation du projet urbain de Grette-Brulard-Polygones et du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Besançon

Le diaporama support est joint en annexe du procès-verbal

✓ **Expression des avis de la DDT du Doubs**

L'avis de la DDT a été exprimé en séance et reformulé dans un courrier envoyé aux services de la Ville de Besançon en date du 14 mars 2024.

Des compléments d'observations ont également été envoyés par mail en date du 20 mars 2024.

- **Volet planification (cf courrier en PJ) :**

« La notice de présentation comprend une énumération des adaptations prévues, un extrait du règlement graphique projeté ainsi qu'un schéma d'aménagement. Cette notice, qui devrait constituer l'additif du rapport de présentation du PLU, mériterait d'être complétée, afin de bien mettre en avant les modifications apportées aux différentes pièces constitutives du PLU ».

« Aucun zonage n'est associé aux secteurs couverts par les OAP de secteur d'aménagement. Or, l'article R151-8 du code de l'urbanisme, qui définit ces OAP, fait bien référence aux « orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser ». Il conviendra par conséquent de prévoir un zonage (1AU indicé « OAP SA » par exemple). »

Réponse des services de la Ville de Besançon :

Afin de compléter la notice de présentation qui constituera l'additif du rapport de présentation du PLU de Besançon, il est proposé conformément aux remarques de la DDT du Doubs :

- D'ajouter à la notice en partie 5 « Synthèse de la mise en compatibilité du PLU de Besançon » une sous-partie reprenant les incidences de la mise en compatibilité du PLU de Besançon figurant au rapport environnemental,
- D'ajouter à la notice en partie 5 « Synthèse de la mise en compatibilité du PLU de Besançon » dans le paragraphe « Projet de mise en compatibilité du PLU » que la mise en compatibilité du PLU aura également pour objet la création d'un zonage spécifique au secteur de l'OAP SA nommé U indicé « U », sous-secteur de la zone U, qui ne comporte aucune disposition réglementaire conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme puisque dans le secteur des OAP SA, seules les orientations de l'OAP SA sont applicables en l'absence de dispositions réglementaires.

Il sera précisé que conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, les orientations et principes posés dans les OAP SA s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité mais les dispositions générales et les annexes du PLU restent quant à elles opposables à tous travaux, aménagements, constructions ou opérations dans le périmètre de l'OAP SA.

Ce zonage Uo sera reporté au document graphique « projet de planche PLU après mise en compatibilité » sur le secteur de l'OAP SA Grette-Brulard-Polygone.

Par ailleurs, il sera indiqué dans la notice que le règlement écrit du PLU de Besançon sera modifié pour y intégrer ce nouveau zonage Uo spécifique aux OAP SA et notamment à l'OAP SA Grette-Brulard-Polygone, zonage ne prévoyant aucune disposition réglementaire.

- D'ajouter à la notice en partie 5 « Synthèse de la mise en compatibilité du PLU de Besançon » dans le paragraphe « Projet d'OAP SA Grette-Brulard-Polygones », un renvoi vers une annexe à créer reprenant les orientations de l'OAP SA et son schéma d'aménagement qui figure aujourd'hui en annexe du rapport environnemental.

Il sera également précisé dans cette partie que les conditions d'aménagement et d'équipement dans le périmètre de l'OAP SA ne sont définies par aucune disposition réglementaire puisque le zonage applicable et le Uo (sans disposition réglementaire) mais seulement par l'OAP SA seule à travers des objectifs à atteindre et un cadre d'élaboration et d'instruction pour les projets réalisés dans le secteur concerné.

Le rapport environnemental sera également modifié pour tenir compte de ce nouveau zonage spécifique à l'OAP SA et notamment dans la partie 2.4.3 « Dispositions proposées pour assurer la compatibilité du PLU – Au sein du règlement graphique et des pièces écrites » page 16 afin de modifier la phrase qui indique que la mise en compatibilité n'a pas d'impact sur les pièces écrites du PLU.

Le document graphique « APRES mise en compatibilité » (figure 16) du rapport environnemental sera modifié pour intégrer le zonage.

Le projet d'OAP SA et son schéma d'aménagement figureront dans une annexe. Les renvois éventuels dans le texte du Rapport Environnemental et dans la notice seront modifiés pour renvoyer à cette nouvelle annexe du dossier.

- **Concernant l'OAP** (observation transmise par mail de la part de Mme Henricolas en date du 20.03.2024):

« L'OAP mentionne comme formes urbaines possibles, en plus des immeubles collectifs et intermédiaires, des immeubles de type individuel dense avec des maisons collées en R+2 (p363 évaluation environnementale). L'appellation "habitat individuel dense ou groupé" semble plus appropriée puisqu'il s'agit de maisons mais pas d'immeubles de type individuel dense. Au-delà de la dénomination, il semble qu'aucun plan ne fait mention d'habitat individuel dense et que la proportion de ce type de forme urbaine n'apparaît pas non plus. L'OAP ne propose d'ailleurs aucune illustration indicative sur de l'habitat individuel dense comme c'est le cas pour les immeubles collectifs ou intermédiaires (p365). »

Réponse des services de la Ville de Besançon :

En effet, les illustrations issues du plan guide ne mentionnent pas d'habitat individuel dense ou groupé. Néanmoins, cette opportunité de forme urbaine est offerte aux porteurs de projets dans le souci de préserver une grande diversité de produits dans le cadre de leur réponse au programme imposé par la fiche de lot.

Les lots sont prévus pour comprendre plusieurs immeubles avec une mixité de formes au sein du lot. Ainsi un grand collectif pourra être associé avec de l'intermédiaire ou de l'individuel dense pour un même projet.

- Volet logement (cf courrier en PJ) :
- **La formalisation de la mixité sociale n'est pas claire.**

Réponse des services de la Ville de Besançon :

Les pourcentages sont à reprendre pour clarifier la part des catégories de logements à prix maîtrisés. En effet, le texte de l'OAP SA fait émerger un doute interprétatif des ratios mentionnés :

Pour rappel, l'OAP SA mentionne :

Mixité sociale

L'offre de 600 logements environ prévoit de répondre aux objectifs identifiés par le PLH et se décline en :

- 50% de logements à prix maîtrisés dont :
 - 30% de logements locatifs sociaux LLS (dont 60% de PLAI et 40 % de PLUS)
 - 20 % de logements abordables principalement en BRS (bail réel solidaire)
- Et 50 % de logements privés

Au-delà de ces logements, la programmation prévoit aussi une résidence autonomie de 100 places environ.

Il est proposé la formulation suivante concernant les logements à prix maîtrisés :

L'offre de 600 logements environ prévoit de répondre aux objectifs identifiés par le PLH et se décline en :

- 50% de logements à prix maîtrisés, *soit en proportion sur les 600 logements totaux :*
 - 30% de logements locatifs sociaux LLS (dont 60% de PLAI et 40 % de PLUS)
 - 20 % de logements abordables principalement en BRS (bail réel solidaire)

- **Le projet doit respecter les préconisations du PLH du Grand Besançon notamment l'action 1 à savoir « construire des petits et des grands logements » (T2 et T5 et plus) dans le bassin urbain.**

Réponse des services de la Ville de Besançon :

La granulométrie souhaitée a bien été construite sur la base des préconisations du PLH du Grand Besançon et la distribution souhaitée de typologie des logements a pour objectif de rééquilibrer l'offre de logements du territoire grand bisontin avec principalement des petits et moyens logements sociaux et plutôt des grands logements libres.

L'OAP SA prévoit en page 6 une répartition souhaitée à l'échelle du projet urbain Grette Brulard, Polygones.

En nombre de logements, cela correspond pour 600 logements environ à environ :

- 60 petits logements libres (T1 ou T2)
- 240 grands logements libres (T3, T4, ou T5 et +)
- 15 petits logements sociaux (T1)
- 270 moyens logements sociaux (T2, T3, et T4), et
- 15 grands logements sociaux (T5 et +)

Chaque projet devra contribuer à atteindre cet objectif global.

- **Les contreparties prévues dans la convention NPRU Grette pour Action logement n'apparaissent pas dans le projet et les modalités de leur mise en œuvre doivent être précisées.**

Réponse des services de la Ville de Besançon :

Cet élément a bien été pris en compte dans la programmation urbaine de l'aménagement. Conformément à la convention Anru, cette contrepartie est calculée sur la base de 25% des SDP construites sur le QPV de Grette. Une première estimation à environ 3 900 m² de SDP réservée avait été faite sur la base d'une étude capacitaire pour la convention Anru en 2018.

A ce jour, la programmation issue du plan guide prévoit environ 3 680 m² de SDP réservée pour Action logement sur Grette.

Cette estimation sera ajustée en phase opérationnelle sur la base des programmes réellement engagés.

- Volet ville durable (cf courrier en PJ) :

➤ **Sur les formes urbaines et la densité de logements**

Réponse des services de la Ville de Besançon :

La densité en nombre de logements par hectare du projet oscille entre 25 et 125 logements à l'hectare selon que l'on prenne pour référence les 26 ha du grand périmètre du projet urbain (densité brute) ou les seuls 6 ha cédés en lots constructible (densité nette des lots). Si on rajoute les aménagements viaires nécessaires pour les dessertes et le fonctionnement urbain des sous-secteurs, on obtient une densité nette des zones aménagées d'environ 80 logements / ha.

Cette précision sera apportée dans le règlement de l'OAP SA, par l'ajout d'un paragraphe « densités » dans la partie programme détaillé des principes d'aménagement, après le paragraphe « typologie des logements souhaitée »

➤ **La qualité architecturale et paysagère requise mériterait plus d'explications**

L'OAP SA de GBP prévoit des orientations générales mais les critères qualitatifs attendus pour le quartier sont explicités dans le CPAUPE, document cadre du processus d'urbanisme négocié dans lequel s'inscrit le projet urbain qui sera soumis à l'ensemble des porteurs de projet dans un cadre contractuel.

Plus précisément, l'OAP décrit les formes urbaines et formes d'immeubles attendues ainsi que divers éléments de qualité architecturale dans sa partie « Qualité architecturale, urbaine et paysagère et mixité fonctionnelle et sociale ».

Par ailleurs, les prescriptions sur les constructions notamment sur le confort acoustique et thermique ainsi que les éléments de qualité fonctionnelle et d'usage sont quant à elles explicitées dans le CPAUPE.

Tous les porteurs de projet travailleront avec ce CPAUPE qui détaille plus globalement les intentions qualitatives architecturales et paysagères, en fixant des objectifs de qualité d'usage clairs, et aussi des objectifs de moyens sur les thématiques acoustiques, thermiques et qualité de l'air.

Au-delà des orientations des OAP SA, et du document général commun de cadrage que constitue le CPAUPE, pour garantir la qualité paysagère et la cohérence des propositions, et afin de formaliser une identité paysagère au futur quartier, le paysagiste d'opération sera le même tant pour l'aménagement des espaces publics que pour les jardins résidentiels.

➤ **Concernant les connexions avec les quartiers avoisinants et notamment la Cité Jean Jaurès :**

Les connexions modes doux principales avec les quartiers avoisinants ont bien été étudiées et sont représentées graphiquement dans le schéma d'aménagement de l'OAP par le cheminement vert « principe de liaisons modes doux ».

Les chemins vers les écoles proches constitueront des axes à conforter en dehors du périmètre du projet urbain, dans le cadre du droit commun.

Concernant la mitoyenneté avec la Cité Jean Jaurès, il faut noter que le terrain du polygone domine la cité avec un dénivelé mitoyen important de 1 à 2 m de haut.

Il n'est pas prévu de connecter la Cité autrement que par les extrémités et les connexions existantes à la rue de Dole au Sud et au chemin Abbé Grégoire au Nord.

La zone de terrain Polygone en mitoyenneté donnera lieu à un préverdissement et à l'implantation d'une clairière.

➤ **La mention « espaces paysagers support d'usages » dans la légende de la carte de synthèse des OAP SA doit être précisée.**

Par cette notion « espaces paysagers support d'usages » nous ne définissons pas tout de suite d'usage précis mais nous pré localisons ces espaces qui pourront recevoir des usages variés : jardins partagés, plaine de jeux, espaces de convivialité, ...

Cette précision sur les usages possibles sera apportée dans l'OAP, par l'ajout d'un paragraphe « espaces paysagers support d'usages » dans la partie « Qualité architecturale, urbaine e paysagère et mixité foncitionnelle et social ».

Dans ce paragraphe il sera mentionné que ces lieux repérés au schéma d'aménagement pourront, en complémentarité de leur vocation d'espaces de biodiversité, être supports d'usages de loisir ou de détente.

✓ **Expression des avis de l'UDAP du Doubs**

L'avis de l'UDAP a été exprimé dans un courriel du 20 février (en PJ)

L'UDAP portera un avis simple sur les permis du projet dans le cadre du périmètre du site inscrit de Grette ou dans le cadre de l'accompagnement de la cité Jean Jaurès mitoyenne du secteur Polygones et labellisée Architecture Contemporaine Remarquable (ACR), patrimoine du XXème siècle.

Sur le volet patrimonial présent sur le site, l'ABF est favorable à la conservation du bâtiment des sœurs.

Réponse des services de la Ville de Besançon :

Le plan guide, fondement du projet urbain, s'appuie sur les qualités intrinsèques du site et porte une attention particulière aux rares éléments patrimoniaux bâtis encore en place. Le travail d'intégration urbaine et paysagère a analysé les avoisinants tant bâtis que paysagers ou fonctionnels et notamment Cité Jean Jaurès à proximité.

✓ **Expression des avis du SM SCOT**

M. Bichon n'a pas de remarque particulière sauf à ce que le calcul des densités soit explicité dans la notice et l'OAP SA GBP.

Réponse des services de la Ville de Besançon :

Conformément à la demande de la DDT du Doubs exposée ci-avant, les densités seront intégrées dans l'OAP SA. Cette précision sera apportée, par l'ajout d'un paragraphe « densités » dans la partie programme détaillé des principes d'aménagement, après le paragraphe « typologie des logements souhaitée »

✓ **Expression des avis de la mission PLUi de GBM**

Il est précisé que l'OAP de GBP est une OAP de secteur d'aménagement au sens de l'article R151-8 du code de l'urbanisme et s'applique en l'absence de dispositions règlementaires. Aussi, dans le secteur de l'OAP SA, seules les orientations de l'OAP SA sont applicables et définissent les conditions d'aménagement et d'équipement ainsi que les objectifs à atteindre et le cadre d'élaboration et d'instruction du projet

✓ **Avis du Département du Doubs / DDET SCT reçu le 6 février 2024 (courrier en PJ)**

- Le département nous signale que la légende de la carte de l'état initial du foncier en page 13 de la notice explicative comporte une erreur :

La parcelle DV47 appartient à l'OPH du Doubs et non au Département du Doubs

Réponse des services de la Ville de Besançon :

Cette erreur sera corrigée dans le dossier qui sera versé in fine au PLU de Besançon.

- Au titre de la politique des équipements publics, le Département s'inquiète que l'accès au centre de secours soit impacté par les aménagements.

Réponse des services de la Ville de Besançon :

Les accès au centre de secours de Besançon Centre sont inchangés.

- Au titre de la politique portant sur les milieux naturels et aquatiques, le Département préconise de prévoir un séparateur de phase dans les aménagements de voirie et de préciser les dispositifs prévus pour lutter contre les pollutions diffuses.

Réponse des services de la Ville de Besançon :

Les objectifs de l'aménagement correspondent bien aux travaux actuellement menés dans le cadre du SDGIEP à savoir maximisation des surfaces perméables, infiltration à la parcelle des pluies courantes et infiltration des toutes les eaux pluviales dans le cadre d'un parcours de l'eau nourrissant le végétal et rechargeant les nappes en évitant le rejet au réseau.

Les projets d'aménagement ou de construction préciseront ultérieurement les solutions mises en œuvre pour assurer une parfaite gestion des noues filtrantes tant pour des pollutions accidentelles que pour des pollutions diffuses de long terme.

✓ **Eléments partagés en séance issus des avis reçus dans le cadre de l'instruction du dossier par la DDT, service Eau, Risques, Nature et Forêt, Unité Eau et Assainissement**

Il est rappelé que le projet est soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Dans le cadre d'une demande de compléments en date du 31 janvier 2024, introduite par le service instructeur de la DDT SERNF UEA en phase d'instruction du dossier, il a été convenu entre l'exploitant GBM DEA, le porteur de projet Ville de Besançon, le maître d'ouvrage des travaux SPL Territoire 25 et, l'AMO ECR Environnement, de corriger et compléter le Dossier d'Autorisation Loi sur l'Eau (ALE) dans une seconde version en substitution. Cette nouvelle version a été transmise au service de la DDT SERNF UEA le 12 février dernier.

Ces demandes de compléments en phase d'examen du dossier ALE sont formalisées dans un courrier de la DDT SERNF UEA du 31 janvier 2024 avec ses annexes :

- Avis DREAL SBEP (espèces protégées) / 26 janvier
- Avis UD DREAL (terres polluées) / 12 janvier
- Avis DDT SCSCCT UCT / 27 décembre
- Avis DRAC / 18 janvier (faisant référence à la prescription archéologie du 4 janvier)
- Avis ARS / 24 janvier

En réponse à ces avis, les modifications ont été apportées et intégrées au dossier ALE.

De manière synthétique, les réponses apportées aux demandes de complément sont les suivantes :

Concernant les espèces protégées, un corridor à petit animal pourra être installé dans le cadre de la traversée de la rue de Dole pour consolider le corridor écologique.

Concernant la pollution des sols, il n'y a pas de pollution particulièrement notable en général dans les sols du projet, et le secteur de projet n'est pas soumis à la réglementation de 2017 concernant les sites et sols pollués.

Toutefois, les sols ayant été déjà anthropisés des analyses ont été commandées afin de préciser la nature des sols en présence et quelques contaminants ont été décelés lors de ces diagnostics environnementaux préalables.

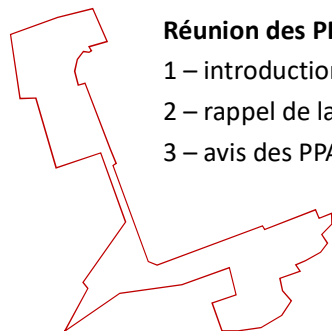
Afin de lever tout éventuel doute, il a été convenu avec les services de l'Etat que les différents projets et permis ultérieurs seraient tous soumis à la fourniture d'une EQRS pour confirmer la compatibilité du projet avec la nature des sols en présences.

L'avis de la MRAe n'a pas encore été transmis à la date de la réunion des PPA.

Annexe 1

Diaporama support de la réunion d'examen conjoint du 4 mars 2024

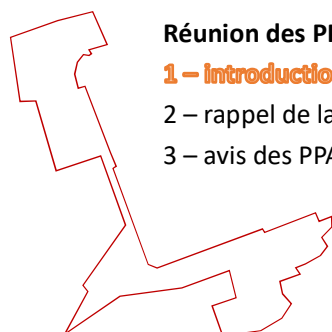
Projet urbain de GRETTE-BRULARD-POLYGONES



Réunion des PPA du 4 mars 2024

- 1 – introduction et présentation du projet
- 2 – rappel de la procédure et de son calendrier
- 3 – avis des PPA

Projet urbain de GRETTE-BRULARD-POLYGONES



Réunion des PPA du 4 mars 2024

- 1 – introduction et présentation du projet**
- 2 – rappel de la procédure et de son calendrier
- 3 – avis des PPA

Un projet urbain à l'initiative de la Ville de Besançon pour conforter le corridor écologique pré existant, développer la Ville sur la Ville, et définir un nouveau standard d'habitat Ville-Nature.

La procédure d'évolution du PLU est celle de la mise en compatibilité du PLU par la déclaration de projet



Projet urbain de Grette-Brulard-Polygones / réunion des PPA du 4 mars 2024 / page 3

Ville de
Besançon

25 ha dont 12 constructibles sur d'anciens terrains militaires ou d'habitat social

Un plan masse développant environ 600 logements, quelques commerces et services et une résidence autonomie de 100 places environ

une densité relativement moyenne pour un maximum de qualité d'usage

Projet urbain de Grette-Brulard-Polygones / réunion des PPA du 4 mars 2024 / page 4

Ville de
Besançon



Polygones Gendarmerie : urbanisme en plots

De gauche à droite :
Obras architectes -
logements, Zac
Monges, Cornebarrieu
Karres-Brand -
Eindhoven
E2a architectes -
socherpark-Zurich



Projet urbain de Grette-Brulard-Polygones / réunion des PPA du 4 mars 2024 / page 5



Les îlots traversants de Grette-Brulard Est

De gauche à
droite :
Mecanoo
architectes -
Logements, Hulm,
Angleterre
Smaq architectes
- Logements
Agnis
Hundoegger weg -
Hanovre,
Allemagne
Bogdan van
broeck architectes
- centrale
werkplaatsen,
Louvain



Projet urbain de Grette-Brulard-Polygones / réunion des PPA du 4 mars 2024 / page 6



Les lanières de Grette et Brulard Ouest



De gauche à droite :

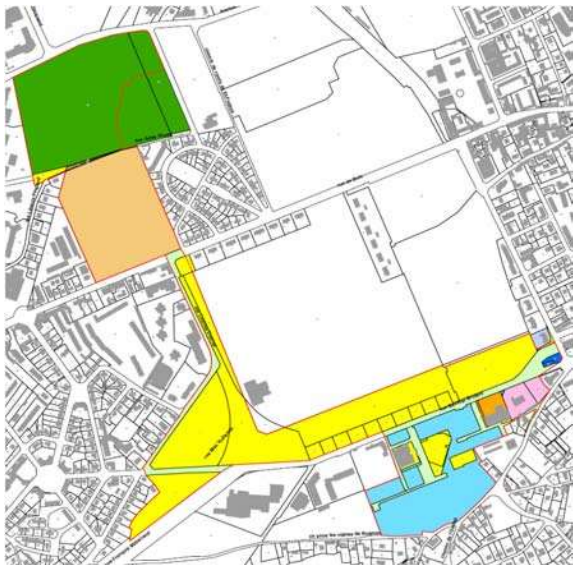
- Bourbouze et Graindorge - Logement, ZAC Bottière Chenaie, Nantes
- Tectoniques - écoquartier, Seyssins
- Quartier Vauban, Fribourg-en-Brisgau.

Projet urbain de Grette-Brulard-Polygones / réunion des PPA du 4 mars 2024 / page 7

Ville de
Besançon

État foncier

Une maîtrise publique quasi complète



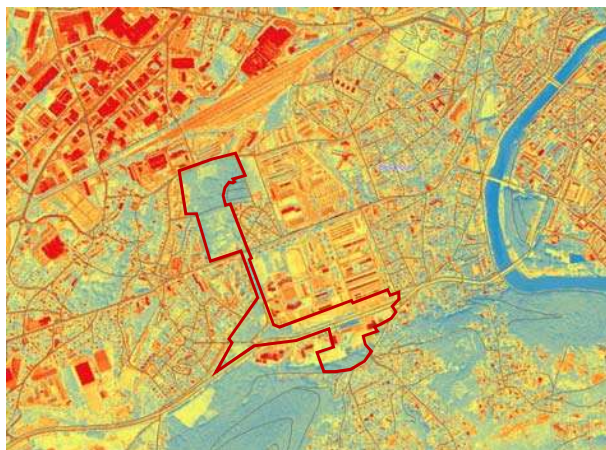
Projet urbain de Grette-Brulard-Polygones / réunion des PPA du 4 mars 2024 / page 8

Ville de
Besançon

Intérêt général du projet

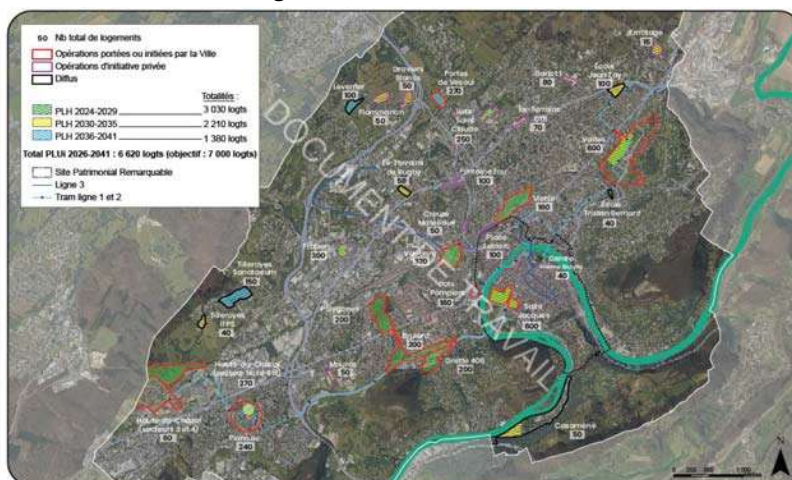
Reconstruire la ville sur la ville : un usage économe des sols

L'habitat Ville-Nature : un parti d'aménagement conciliant constructibilité et consolidation des ilots de fraîcheur



Intérêt général du projet

Répondre aux besoins de logements du territoire



Synthèse de l'étude des incidences du projet urbain			Incidences du projet urbain	
Thèmes	Sous-thèmes	Enjeux	Incidences résiduelles après MEREC phase TVX	Incidences résiduelles après MEREC phase Exploitation
Servitudes, réseaux, risques et contraintes	Servitudes et réseaux	Moyens à forts	Faibles	Sans objet
	Risques naturels	Moyens à forts	Faibles	Sans objet
	Risques industriels	Faibles	Faibles	Sans objet
Milieu physique	Climat et qualité de l'air	Négligeables	Faibles	Faibles
	Topographie	Faibles	Négligeables	Sans objet
	Sol et sous-sol	Moyens à forts	Faibles* *Si le chantier respecte les préconisations des études	A déterminer
	Eaux superficielles et eaux souterraines	Faibles	Faibles	Faibles
Milieu naturel	Habitats naturels	Faibles	Négligeables	Négligeables
	Flore remarquable	Faibles	Faibles	Faibles
	Espèces exotiques envahissantes	Moyens à forts	Faibles	Faibles
	Avifaune	Moyens	Faibles	Faibles
	Mammifères	Faibles	Faibles	Faibles
	Chiroptères	Faibles à moyens	Faibles	Faibles
	Reptiles	Faibles	Faibles	Faibles
	Insectes	Faibles	Faibles	Faibles
	Fonctionnement écologique	Moyens à forts	Faibles	Faibles
	Zonage du patrimoine naturel (Natura 2000)	Moyens	Négligeables	Négligeables
Patrimoine	Patrimoine bâti existant	Faibles à moyens	Faibles	Sans objet
	Patrimoine culturel	Faibles	Sans objet	Sans objet
	Patrimoine archéologique	Faibles à moyens	A déterminer	Sans objet
Paysage et urbanisme	Contexte paysager	Faibles	Faibles	Faibles
	Contexte urbain	Faibles	Faibles	Faibles
Milieu humain	Cadre de vie	Sans objet	Faibles à moyennes	Négligeables
	Economie locale	Sans objet	Positives	Positives
	Sécurité, hygiène et salubrité publique	Sans objet	Faibles	Faibles
Santé humaine	Pollution et risques envers les populations	Sans objet	Faibles	Faibles
Changement climatique	Ressources et énergies	Sans objet	Faibles	Faibles

Incidences environnementales du projet

Un impact environnemental minime avec des incidences faibles

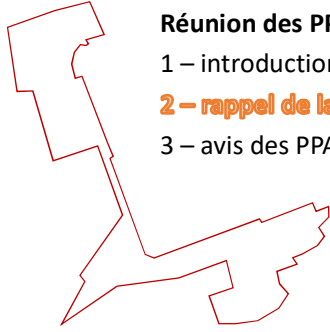
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU plan sont globalement positives.

Thèmes	Evaluation des incidences de la MeC du PLU
Milieu naturel et occupation des sols	Positives
Mobilités et déplacements	Positives
Patrimoine et paysage	Faibles
Milieu humain	Positives
Réseau Natura 200	Sans objet

union des PPA du 4 mars 2024 / page 11

Ville de Besançon

Projet urbain de GRETTE-BRULARD-POLYGONES



Réunion des PPA du 4 mars 2024

1 – introduction et présentation du projet

2 – rappel de la procédure et de son calendrier

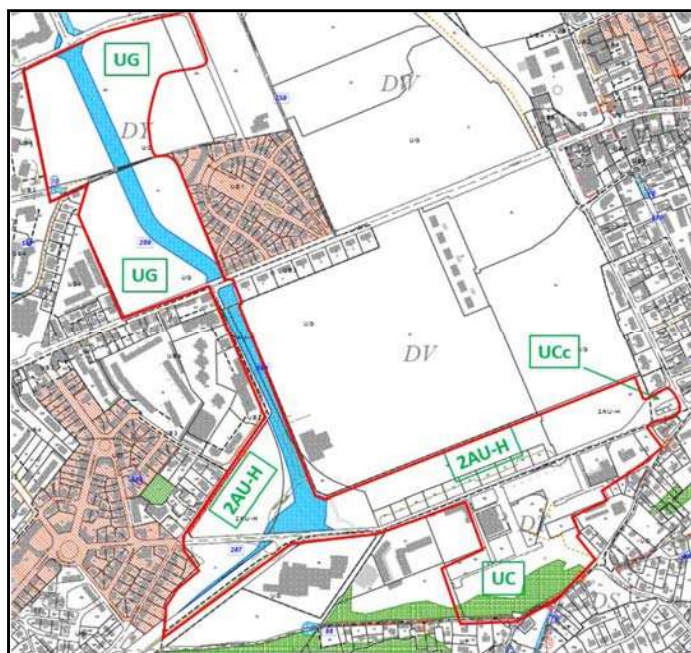
3 – avis des PPA

Projet urbain de Grette-Brulard-Polygones / réunion des PPA du 4 mars 2024 / page 12

Ville de Besançon

Rappel des étapes de concertation préalable

Calendrier des concertations publiques (en cours de mise à jour)



Un règlement en vigueur ne permettant pas de développer le projet urbain

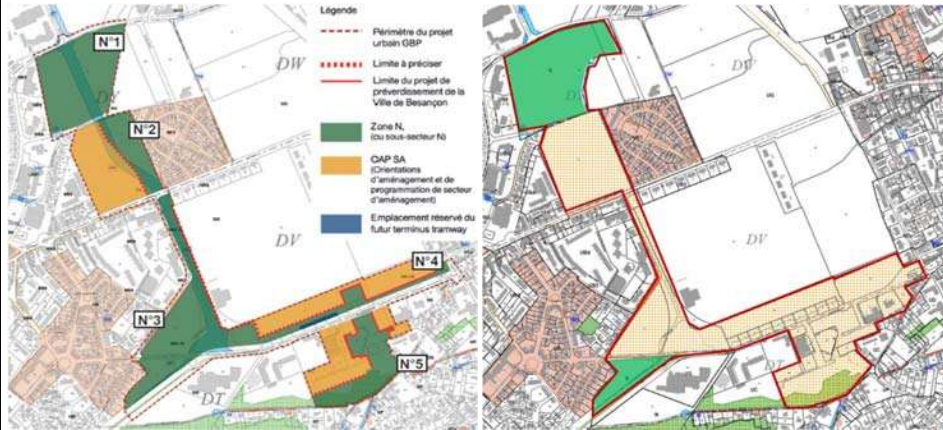
Projet urbain de Grette-Brulard-Polygones / réunion des PPA du 4 mars 2024 / page 16

Ville de **Besançon**

La mise en compatibilité envisagée

Des premières intentions dès janvier
2023 : de la zone N et une OAP SA

Un dossier ajusté en novembre 2023
avec une première OAP SA

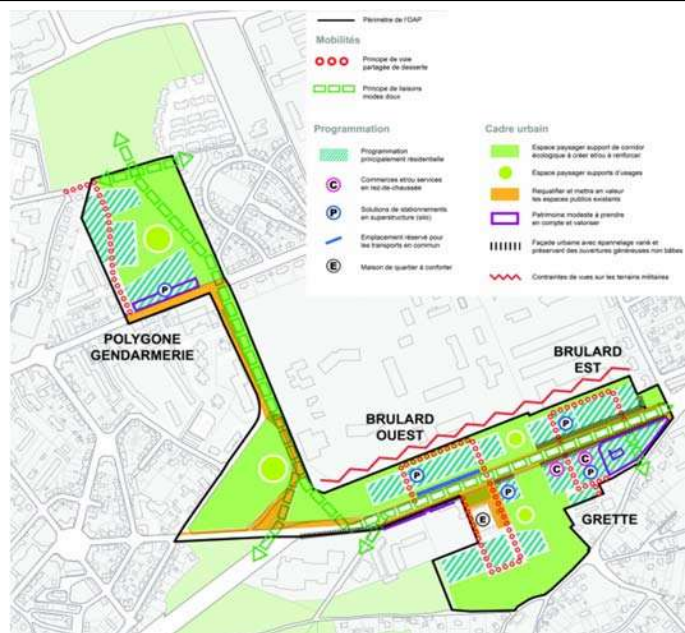


Projet urbain de Grette-Brulard-Polygones / réunion des PPA du 4 mars 2024 / page 17

Ville de
Besançon

L'OAP SA

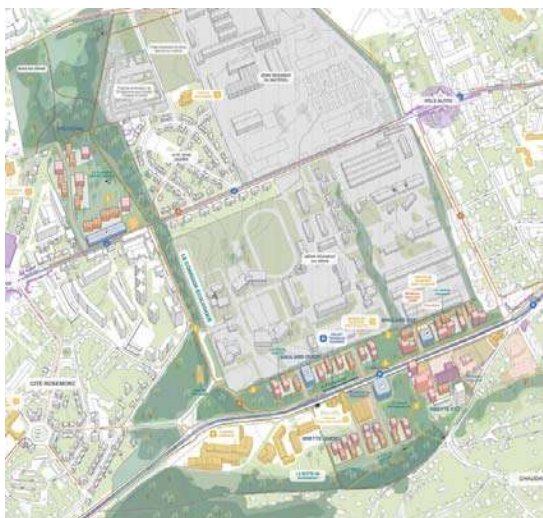
- Une programmation liée au projet urbain et des orientations adaptées aux intentions avec notamment la gestion du stationnement en silos
- Des compléments précisant les intentions au-delà du règlement (CPAUE, fiches de lots, ...)



Projet urbain de Grette-Brulard-Polygones / réunion des PPA du 4 mars 2024 / page 18

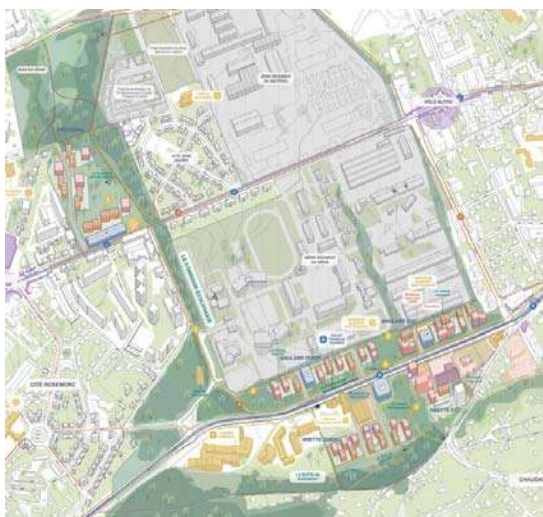
Ville de
Besançon

Suite de la procédure ...



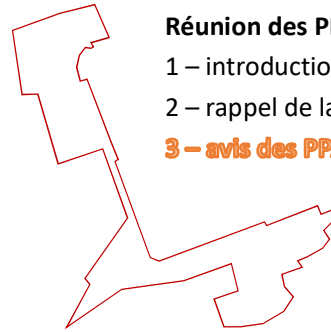
- mars : PV PPA
- 20 Mars 2024 : avis Ae
- Fin mars / début avril : mémoire en réponse
- Avril : préparation enquête
- Mai – juin : enquête publique
- Juillet : rapport Com Enq
- Septembre : délibérations de la commune et de GBM
- Octobre Coderst et arrêté autorisant les aménagements

... et des opérations



- Novembre : délivrance des premiers permis
- Décembre : permis subséquents
- études et premiers permis sur Grette et Brulard (première phase)
- 2025 premiers travaux
- 2026 premières livraisons
- 2028 fin de la première phase
- Puis selon la dynamique ...
- ... Fin du projet entre 2032 et 2036

Projet urbain de GRETTE-BRULARD-POLYGONES



Réunion des PPA du 4 mars 2024

- 1 – introduction et présentation du projet
- 2 – rappel de la procédure et de son calendrier
- 3 – avis des PPA**

Avis reçus à ce jour

Titre / émetteur / date	Destinataire / réponse / date
Avis UDAP / UDAP / 20 février	Urba GBM / PV PPA / -
Avis Département du Doubs / DDET SCT / 6 février	GBM / PV PPA / -
Échanges entre DDT SERNF UEA, GBM DEA, Ville, SPL et AMO ECR Environnement / décembre - janvier	Dossier ALE V2 en substitution / 12 février
Demandes de compléments en phase d'examen de l'Ae / DDT SERNF UEA / 31 janvier avec ses annexes : <ul style="list-style-type: none">- Avis DREAL SBEP (espèces protégées) / 26 janvier- Avis UD DREAL (terres polluées) / 12 janvier- Avis DDT SCSTCT UCT / 27 décembre- Avis DRAC / 18 janvier (faisant référence à prescription archéo du 4 janvier)- Avis ARS / 24 janvier	SPL T25 / Mémoire en réponse / 12 février

Avis exprimés en séance

Nous vous écoutons ...

Annexe 2

Courriels et courriers reçus dans le cadre de la réunion d'examen conjoint

Courriel de la Région BFC du 23 janvier 2024

Courrier du Département du Doubs du 6 février 2024

Courriel UDAP du 4 mars 2024

Courriel de la Chambre d'Agriculture du 4 mars 2024

De : DUFOUR CONSTANCE [<mailto:constance.dufour@bourgognefranchecomte.fr>]

Envoyé : mardi 23 janvier 2024 10:17

À : _URBANISME-HABITAT Secrétariat

Cc : LEMAIRE Gilles

Objet : invitation examen conjoint des PPA sur le projet urbain de Grette-Brûlard-Polygones

--- Cet email est émis depuis l'extérieur. L'expéditeur original est :
constance.dufour@bourgognefranchecomte.fr ---

Bonjour,

En date du 10 janvier 2024, vous sollicitez la Région pour participer à la réunion d'examen conjoint des PPA pour l'adaptation du PLU de la commune de Besançon.

La région ne produit des avis et ne participe aux réunions que sur les procédures d'élaboration et de révision générale de SCOT et de PLUi non couvert par un SCOT.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Bien cordialement,



Constance DUFOUR

Direction Prospective et Démarches Partenariales

Chargée de mission planification

Tel. 03 63 64 20 47

4 square Castan – CS 51857

25031 BESANÇON CEDEX

Direction du développement et de l'équilibre des territoires

Service Coordination territoriale

Affaire suivie par : Claire PERRODEAU

Ligne Directe : 03.81.25.81.78

Madame Anne VIGNOT

Présidente de Grand Besançon Métropole

La City

4 rue Gabriel Plançon

25043 BESANCON Cedex

Reçu le 12 FEV. 2024

Pilote : PLUINT

Copie(s) : DGS-REUL-DSST-DUCPL

Madame la Présidente,

Vous avez notifié au Département, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Besançon.

Ce projet vise à modifier le PLU pour permettre le projet de renouvellement urbain des quartiers de Grette, Brûlard et Polygones, avec la création d'environ 600 logements.

Après examen du dossier, je tiens à vous informer que le dossier appelle de ma part les observations suivantes :

- **Au titre des propriétés départementales**

Sur la carte de la page 13 du rapport de présentation, il est indiqué que la parcelle DV 0047 appartient au Département du Doubs : ce n'est pas le cas, cela devra être corrigé dans le dossier.

- **Au titre de la politique des équipements publics**

Il conviendra de s'assurer que les accès depuis le centre de secours principal de Besançon Centre ne soient pas modifiés par l'aménagement de ce secteur.

- **Au titre de la politique portant sur les milieux naturels et les milieux aquatiques**

En l'absence de cours d'eau et zone humide sur le périmètre, l'enjeu est de maximiser l'infiltration des eaux de pluies et de limiter les apports dans le réseau d'assainissement. Les caractéristiques du sol et sous-sol des deux sites semblent avoir été étudiées en détails, avec des techniques différentes selon les sites en fonction des singularités géologiques constatées. Le transfert d'eaux pluviales vers le réseau d'assainissement n'interviendrait que lors de pluies exceptionnelles.

Dans le secteur Grette / Brûlard, le dossier loi sur l'eau indique p118 que « *la mise en place de séparateur d'hydrocarbures ne sera pas nécessaire compte tenu du caractère épuratoire élevé des noues végétalisées.* ». Or, il semble que les noues, vis-à-vis des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) notamment, permettent une rétention dans les sols et non pas une véritable épuration. A long terme, les capacités de rétention risquent d'être saturées : certains documents préconisent un entretien des ouvrages avec un renouvellement du premier horizon du sol tous les 10-15 ans pour éviter trop d'accumulation dans les sols. Ainsi, le projet pourrait prévoir d'emblée un séparateur de phase.

De plus, dans le dossier d'incidence, pour la phase exploitation, il est uniquement fait mention du risque de pollution accidentelle, alors que cette éventuelle pollution diffuse à long terme n'est pas citée.

Enfin, le dossier aurait pu davantage détailler les modifications qui seront apportées au PLU de Besançon, et notamment le détail de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui sera créée.

En conclusion, le Département exprime un avis favorable à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Besançon, en demandant de prendre en compte, néanmoins, les observations mentionnées ci-dessus.

Je vous saurai gré de bien vouloir me faire parvenir, au terme de la procédure, le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité approuvée, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'assurance de ma considération distinguée.

*Pour la Présidente du Département,
Le Directeur général des services,*



Emmanuel FAIVRE

De : MULIN Brigitte

Envoyé : mercredi 14 février 2024 12:02

À : '_URBANISME-HABITAT Secrétariat' <secretariat.urbanisme@grandbesancon.fr>

Objet : PPA_Projet urbain de Grette-Brûlard-Polygones-04 mars 2024

Bonjour,

Je ne serai pas présente à l'examen conjoint des PPA sur le projet urbain de Grette-Brûlard-Polygones le 04 mars prochain.

Néanmoins, dans le cadre de l'autorisation environnementale, les services de la DRAC se sont prononcés sur le patrimoine archéologique ainsi que sur le patrimoine et espaces protégés. L'avis de l'Udap du Doubs est favorable suivi de recommandations :

« Au regard des documents fournis, il est à noter que seule la frange arborée en limite de la zone « Grette – Piémont de Rosemeont » - parcelles référencées DT 71 et 72 – est située dans le site inscrit du Centre-Ancien et ses abords (arrêté du 15.09.1977).

L'impact sur les espaces protégés est limité.

Néanmoins, le projet de renouvellement urbain s'étend sur environ 25 hectares dont une partie est limitrophe avec la cité-jardin Jean Jaurès labellisée « Architecture contemporaine remarquable » (ACR) depuis 2004. Une étude architecturale et paysagère est en cours sur cette dernière.

Il sera demandé de prendre en compte les interfaces et/ou les traitements des franges aux abords de la cité-jardin permettant de « faire participer » celle-ci au projet global. »

Restant à votre disposition.

Très cordialement



Brigitte MULIN

Technicienne des services culturels et des Bâtiments de France

UDAP25

[Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne-Franche-Comté](#)

Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Doubs

7 rue Charles Nodier 25043 Besançon cedex

courriel : brigitte.mulin@culture.gouv.fr - Tél : 03.81.65.72.10

De : Cecile MIGEON [<mailto:cmigeon@agridoubs.com>]

Envoyé : lundi 4 mars 2024 07:18

À : _URBANISME-HABITAT Secrétariat

Objet : RE: Réunion PPA GBP

--- Cet email est émis depuis l'extérieur. L'expéditeur original est :
cmigeon@agridoubs.com ---

Bonjour Madame,

Je vous prie de bien vouloir excuser mon absence à la réunion de ce jour relative à l'examen conjoint du projet urbain Grette-Brulard-Polygone , et de vous en informer si tardivement.

Nous n'avons pas de remarque au niveau de l'agriculture.

Restant à votre disposition,

Sincères salutations,



Cécile Migeon

**Chargée de missions Juridique - Urbanisme
Service Espaces et Territoires**

Chambre Interdépartementale d'Agriculture

Doubs – Territoire de Belfort

130 bis rue de Belfort – CS 40939

25021 BESANÇON CEDEX

Tél : 03 81 65 52 52 (sauf les mercredis)



Annexe 3

Curriels et courriers reçus ultérieurement à la réunion d'examen conjoint

Courrier de la DDT du Doubs du 14 mars 2024

Courriel de la DDT du Doubs du 20 mars 2024



**PRÉFET
DU DOUBS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires du Doubs**

LE DIRECTEUR

Besançon, le **14 MARS 2024**

Madame la Présidente,

Par courrier en date du 19 décembre 2023, vous m'avez notifié la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Besançon, dans le cadre du projet de renouvellement urbain des quartiers Grette, Brulard et Polygones.

Comme convenu lors de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 4 mars, vous trouverez ci-après un résumé des observations déjà formulées, quelques compléments suite aux questions qui ont pu être soulevées en séance, ainsi que l'avis des architectes et paysagistes conseils de l'État.

- Volet planification :

La notice de présentation comprend une énumération des adaptations prévues, un extrait du règlement graphique projeté ainsi qu'un schéma d'aménagement. Cette notice, qui devrait constituer l'additif du rapport de présentation du PLU, mériterait d'être complétée, afin de bien mettre en avant les modifications apportées aux différentes pièces constitutives du PLU.

Aucun zonage n'est associé aux secteurs couverts par les OAP de secteur d'aménagement. Or, l'article R151-8 du code de l'urbanisme, qui définit ces OAP, fait bien référence aux « orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser ». Il conviendra par conséquent de prévoir un zonage (1AU indicé « OAP SA » par exemple).

Madame la Présidente de
Grand Besançon Métropole
La City
4 rue Gabriel Plançon
25000 Besançon

Direction départementale des territoires du Doubs
5 voie Gisèle Halimi – BP 91169 - 25003 BESANÇON Cedex
Tél : 03 39 59 56 04
Mél : charles.legros@doubs.gouv.fr

- Volet logement

-D'après la notice de présentation (page 20), le projet prévoit une offre de 600 logements environ qui se décline ainsi :

« - 50% de logements à prix maîtrisés dont :

o 30% de logements locatifs sociaux LLS (dont 60% de PLAI et 40 % de PLUS)

o 20 % de logements abordables principalement en BRS (bail réel solidaire)

- Et 50 % de logements privés. »

Avec la formulation actuelle, sur les 300 logements à prix maîtrisés, 90 (soit 30%) seront des LLS et 60 (soit 20%) seront des logements abordables principalement en BRS. Resteraient en conséquence 150 logements pour lesquels aucune précision n'est apportée. Il conviendra par conséquent de revoir la formulation concernant la répartition des logements à prix maîtrisés.

- La déclinaison du LLS entre logements financés en PLAI et PLUS est conforme au nouveau PLH adopté le 22 décembre 2023. Toutefois, il conviendra que les servitudes de mixités ou les OAP prennent également en compte les préconisations de l'action 1 du PLH, à savoir construire des petits et des grands logements (T2 et T5 et plus) dans le bassin urbain, donc sur la commune de Besançon.

- Dans le cadre de la convention du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) signé le 24 juin 2019 sur l'ancien quartier prioritaire de la ville « Grette », des contreparties foncières sont prévues à l'euro symbolique au bénéfice d'Action Logement. Ces contreparties sont liées aux financements apportés par l'organisme dans le cadre de la démolition des logements sociaux du site. Le projet d'aménagement devra donc intégrer la session à Action Logement de 25 % des surfaces de planchers créés à destination de logement sur le secteur « Grette ». Ces éléments n'apparaissent pas dans le projet actuel. Il conviendra d'apporter des précisions sur les modalités de mise en œuvre de ces contreparties.

- Volet ville durable :

Il conviendra d'adapter les formes urbaines au contexte et aux caractéristiques architecturales locales en évitant l'uniformité (volume, hauteur des bâtiments et distances entre eux). La qualité des logements doit être recherchée au travers de la prise en compte de l'orientation, de la préservation de l'intimité en lien avec le vis-à-vis, du confort acoustique et thermique. Les espaces publics doivent être de qualité en ayant notamment une attention particulière pour les interfaces entre espaces publics et privés.

- Les connexions et cheminements piétons/vélo sont bien prévus à l'intérieur des différents secteurs du projet. En revanche, les connexions des nouveaux secteurs avec les quartiers existants semblent peu présentes notamment entre le secteur Polygones et la cité Jean Jaurès. Si le plan guide mentionne bien une connexion piétonne avec ce quartier, elle n'est pas matérialisée dans le schéma d'aménagement de l'OAP.

- Le schéma d'aménagement et le plan guide n'évoquent aucune densité au sein des différentes zones. Des indications de densités minimales ou une fourchette de densité attendue au sein des différentes parties du projet devraient être précisées.

- La mention "espace paysager support d'usages" présente dans le projet d'OAP est peu explicite. Il pourrait être utile de préciser (même à titre indicatif) ce à quoi cela pourrait faire référence comme des jardins familiaux, une zone de jeux pour enfants etc.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame la Présidente, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Bien à vous

Le directeur

Benoît FABBRI

Pièce jointe : avis des architectes et paysagistes conseils de l'Etat