

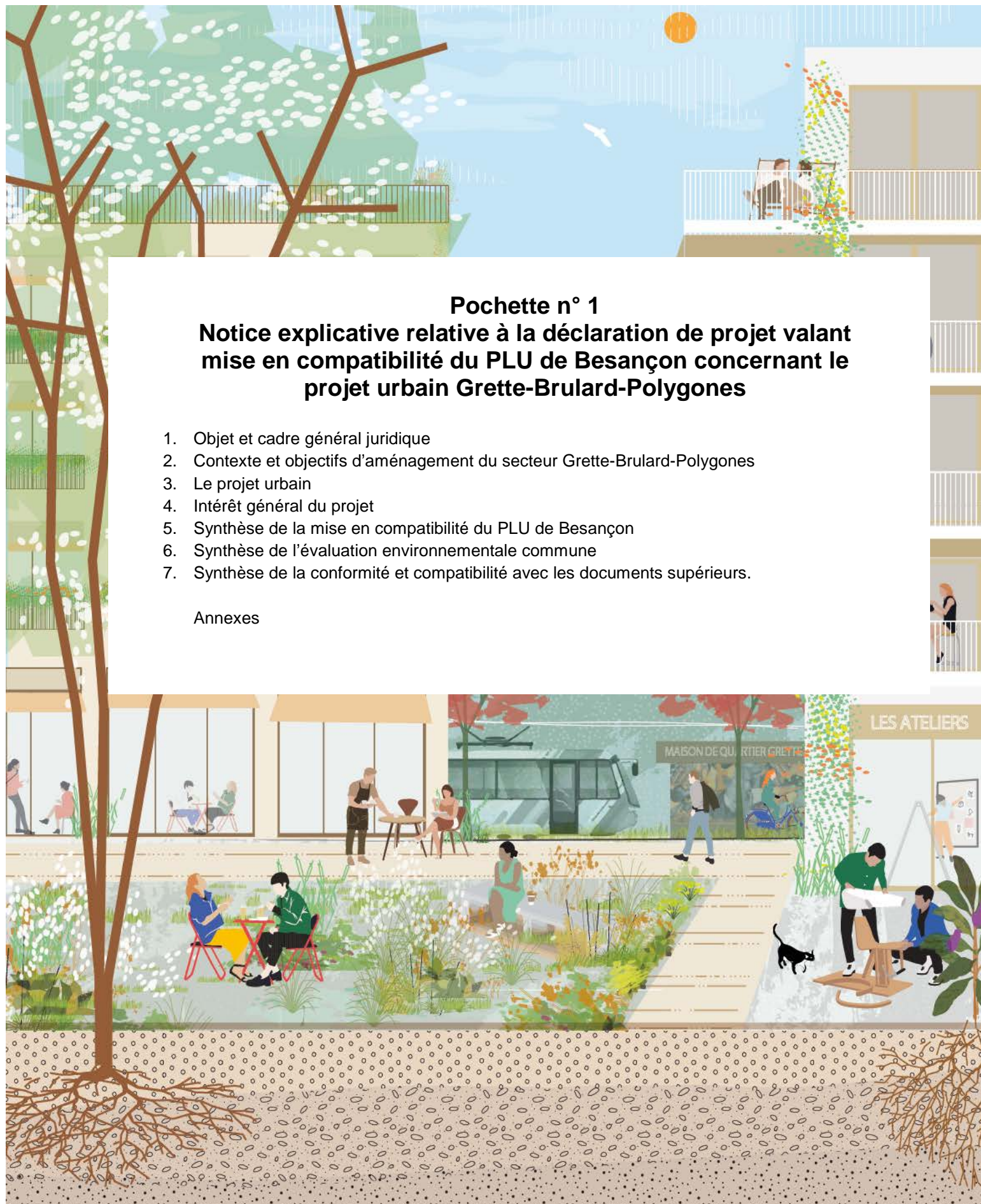
Projet urbain de Grette-Brulard-Polygones

Pochette n° 1

Notice explicative relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Besançon concernant le projet urbain Grette-Brulard-Polygones

1. Objet et cadre général juridique
2. Contexte et objectifs d'aménagement du secteur Grette-Brulard-Polygones
3. Le projet urbain
4. Intérêt général du projet
5. Synthèse de la mise en compatibilité du PLU de Besançon
6. Synthèse de l'évaluation environnementale commune
7. Synthèse de la conformité et compatibilité avec les documents supérieurs.

Annexes



Projet urbain de Grette-Brulard-Polygones

Notice explicative de la Déclaration de Projet avec Mise en Compatibilité du PLU

Notice explicative de la Déclaration de Projet du projet urbain de Grette-Brûlard-Polygones avec mise en compatibilité du PLU de Besançon

SOMMAIRE

Table des matières

1. Objet et cadre général et juridique.....	4
Objet du projet d'aménagement	4
Une opération d'initiative publique.....	4
La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.....	4
Le déroulement de la procédure de déclaration du projet.....	6
La concertation préalable	6
L'évaluation environnementale commune et le dossier Loi sur l'eau :	6
L'examen conjoint des Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique :	7
L'enquête publique unique :	7
Déclaration de projet	8
Décision du Conseil Communautaire de Grand Besançon Métropole approuvant la mise en compatibilité du PLU	8
2. Contexte et objectifs d'aménagement du secteur de Grette Brûlard Polygones	9
Caractéristiques principales du site	9
Contexte communal et contexte socioéconomique	10
Population	10
Etablissement recevant du public	10
Activités économiques et emploi	10
Tissu urbain	11
Habitat	11
Etat foncier du site de Grette-Brûlard-Polygones.....	12
Présentation de l'état foncier du site de Grette-Brûlard-Polygones	12
Stratégie foncière, renouvellement urbain, et opérationnalité.....	12
Périmètres d'études et périmètre du projet urbain	14
3. Le projet urbain.....	15
Présentation générale du projet urbain, de ses enjeux et de ses ambitions	15
Processus d'élaboration du projet urbain : Invariants, programme et concertation	15
Concertation préalable.....	16
Objectifs de l'aménagement	18
Plan Guide	18
Programme détaillé	20
Processus et échéancier prévisionnel de l'aménagement de la zone.....	20
Caractéristiques principales des ouvrages et appréciation sommaire des dépenses	21

Projet urbain de Grette-Brûlard-Polygones

4. Intérêt général du projet.....	22
Justifications du choix du site	22
Le parti d'aménagement	22
Une réponse au besoin en logement	23
Exposé des motifs pour lesquels la déclaration de projet a été retenue	24
5. Synthèse de la mise en compatibilité du PLU de Besançon	25
Projet de mise en compatibilité du PLU.....	25
Projet d'OAP SA Grette-Brulard-Polygones	27
6. Synthèse de l'évaluation environnementale commune	28
7. Synthèse de la conformité et compatibilité avec les documents supérieurs.....	30
Cohérence de l'OAP SA avec le PADD du PLU de Besançon.....	30
Cohérence de l'OAP SA avec le PLH de Besançon	32
Cohérence de l'OAP SA avec le PDU et PDM du Grand Besançon	32
Cohérence de l'OAP SA avec le SCOT Besançon Cœur Franche-Comté	33

Notice explicative de la Déclaration de Projet du projet urbain de Grette-Brulard-Polygones avec mise en compatibilité du PLU de Besançon

1. Objet et cadre général et juridique

Objet du projet d'aménagement

Le **projet de renouvellement urbain des quartiers de Grette Brulard et Polygones est une opération d'aménagement** au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

Le projet urbain a pour objet l'aménagement d'un secteur de 25 ha environ dont moins de la moitié recevra des constructions pour offrir 600 logements environ.

La Ville de Besançon est à l'initiative du projet urbain, en tant que collectivité.

La Ville a confié la maîtrise d'ouvrage à la SPL Territoire 25 dans le cadre d'un contrat de concession.

Une opération d'initiative publique

Le projet urbain de Grette-Brulard-polygones est à l'initiative de la Ville de Besançon.

Afin d'assurer à la fois une unicité de conception globale du projet urbain et à favoriser la recherche de solutions optimales en matière de production de logements abordables et de solutions innovantes en matière de stationnement, la Ville a confié l'opération d'aménagement à son aménageur « in house » SPL Territoire25 par une concession délibérée au Conseil Municipal le 6 novembre 2023.

Le périmètre opérationnel de la concession intègre les parcelles foncières dont Territoire 25 est déjà propriétaire via une convention de portage foncier confiée par la Ville de Besançon le 29 juillet 2022. Le reste des terrains faisant l'objet de constructions est maîtrisé par la commune de manière directe ou indirecte.

Le programme confié à la SPL, qui ambitionne la réalisation de 600 logements environ, nécessite la réalisation de travaux d'infrastructure concourant à la viabilisation des terrains et d'ouvrages de stationnement en superstructure.

La SPL Territoire 25, concessionnaire de l'opération d'aménagement initiée par la Ville de Besançon, et opérateur principal des travaux d'aménagement du site, porte la maîtrise d'ouvrage du dossier de demande d'Autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau.

Par ailleurs, le périmètre du projet urbain comprend aussi le renouvellement urbain de 2 tènements fonciers adjacents portés par le privé sur lesquels sont envisagés environ 100 logements supplémentaires et quelques surfaces commerciales et de bureaux. Sur ces emprises la collectivité traite directement avec le porteur de projet.

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Ce projet de renouvellement urbain est incompatible avec le PLU en vigueur sur la commune de Besançon et nécessite d'adapter certaines dispositions réglementaires notamment la zone UC, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU-h et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement.

La procédure d'évolution du PLU qui sera menée est celle de la mise en compatibilité du PLU par la déclaration de projet régie par les articles L.153-54 et suivants du code de l'Urbanisme.

En effet, la mise en compatibilité est engagée en cas d'incompatibilité avec le PLU d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 du Code de l'Urbanisme (PIL ou PIIE), ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet (art. L. 153-54, al. 1er du Code de l'Urbanisme).

Projet urbain de Grette-Brûlard-Polygones

Cette procédure, basée notamment sur la justification de l'intérêt général du projet, permettra de mettre en compatibilité le PLU de Besançon avec le projet d'aménagement « Grette-Brulard-Polygones ».

Les dispositions du code de l'environnement :

Le projet de renouvellement urbain fera l'objet d'une déclaration de projet par la Ville de Besançon en application de l'article L. 126-1 :

✓ **Article L. 126-1 :**

«Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1 et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. En outre, elle comporte les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement. [...]».

Cette déclaration de projet pourra emporter mise en compatibilité du PLU en application des articles L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme et de l'article R. 153-16 du même code.

Les dispositions du code de l'urbanisme :

✓ **Article L. 153-54 :**

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9 .

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.»

✓ **Article R.153-16 :**

«Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, la société SNCF Réseau ou sa filiale mentionnée au 5° de l'article L. 2111-9 du code des transports, **une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;**

2°[...] **;La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet [...].**

L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal,

qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise. »

Le déroulement de la procédure de déclaration du projet

Cette procédure s'effectue en plusieurs étapes :

La concertation préalable

Conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, toute déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation publique préalable.

Cette procédure de concertation préalable permet d'associer le public à l'élaboration d'un projet avant l'enquête publique et éventuellement de faire évoluer le projet à un stade où c'est encore possible, à condition de ne pas dénaturer l'objet, la nature ou la consistance du projet soumis au public.

Cette concertation donne lieu à un bilan arrêté par le Conseil Communal, dans lequel figure la synthèse des différents temps d'information, de contribution et d'échanges avec les habitants et les réponses apportées aux différentes contributions.

La Ville de Besançon a délibéré en date du 8 décembre 2022, concernant la définition des objectifs et modalités de la concertation préalable qui a porté à la fois sur le projet Grette-Brulard-Polygones ainsi que sur la mise en compatibilité du PLU.

En effet, cette concertation préalable a été menée de manière conjointe et selon des modalités identiques sur le projet et sur la mise en compatibilité du PLU, sous l'égide de garants, puisque le projet était lui aussi soumis à concertation préalable en ce qu'il est soumis à évaluation environnementale (Articles L.121-15-1 ; L.121-16 ; L.121-16-1 du code de l'environnement).

La concertation préalable s'est déroulée de janvier à avril 2023. Le bilan a été tiré par délibération du Conseil municipal en date du 22 juin 2023 et rend compte que globalement, le projet urbain a reçu un accueil favorable du public et les modalités de concertation ont été appréciées. Quelques questionnements récurrents persistent sur les mobilités et les modalités de stationnement. Concernant les éléments du PLU à modifier, aucune observation ou question n'a été formulée pendant la phase de concertation.

L'évaluation environnementale commune et le dossier Loi sur l'eau :

Le projet Grette-Brulard-Polygones est soumis de manière systématique à évaluation environnementale en raison de sa surface, en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement.

La procédure de mise en compatibilité est quant à elle soumise à l'examen du cas par cas conformément à l'article R.104-14 du Code de l'Urbanisme mais la Ville de Besançon a décidé de la soumettre d'office et de réaliser une procédure d'évaluation environnementale commune au projet et au PLU en application des articles L.122-14 et R.122-27 du code de l'environnement.

Dans ce cas l'étude d'impact du projet tient lieu du rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité du document d'urbanisme dès lors que l'étude d'impact contient l'ensemble des éléments mentionnés à l'article R. 122-20.

L'étude d'impact du projet Grette-Brulard-Polygones a ainsi été menée en tenant compte des incidences environnementales de la mise en compatibilité du PLU de Besançon. Elle fait l'objet d'un sous-dossier présenté

ci-après et elle est complétée d'un rapport environnemental qui développe plus spécifiquement l'analyse des incidences environnementales de la mise en compatibilité du PLU.

Par ailleurs, le **projet Grette-Brulard-Polygones est soumis à autorisation Loi sur l'eau.**

En effet, sont soumis aux dispositions des articles L. 214-2 à L. 214-6 du Code de l'Environnement, au titre de la loi sur l'Eau (loi n°92-3 du 3 janvier 1992 renforcée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006), « les installations, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole, des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants ».

De plus, d'après l'article R. 214-1 du Code de l'environnement (Nomenclature IOTA), rubrique 2.1.5.0 : sont soumis à autorisation ou déclaration, les « rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- 1 - Supérieure ou égale à 20 ha (Autorisation) ;
- 2 - Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (Déclaration). »

Le projet urbain ayant plus de 20 ha d'emprise, il est donc soumis à Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

L'évaluation environnementale commune ainsi que le dossier Loi sur l'eau seront soumis à l'avis de l'autorité environnementale unique qui est celle compétente pour le projet (R.122-27). Elle rendra un avis dans un délai de trois mois.

Les collectivités et groupements intéressés seront également consultés pour avis.

L'examen conjoint des Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique :

Les dispositions proposées par la Ville de Besançon pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec le projet d'aménagement Grette-Brulard-Polygones doivent faire l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme :

- ✓ L'État ;
- ✓ La région ;
- ✓ Le département ;
- ✓ Les chambres consulaires (chambre d'agriculture, chambre de commerce et d'industrie, chambre des métiers) ;
- ✓ La Communauté Urbaine de Grand Besançon Métropole.

L'enquête publique unique :

Une enquête publique unique sera réalisée conformément à l'article R.122-27 du code de l'environnement et portera à la fois sur l'intérêt général du projet Grette-Brulard-Polygones et sur la mise en compatibilité du PLU de Besançon. Celle-ci est organisée par le Préfet conformément à l'article R 153-16 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier d'enquête publique sera composé des éléments suivants :

- ✓ Le présent dossier contenant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Besançon constitué d'une part de la présentation du projet ainsi que la démonstration de son caractère d'intérêt général et d'autre part, des adaptations apportées au PLU de Besançon pour permettre la réalisation du projet ;
- ✓ La décision et l'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale commune et le dossier Loi sur l'eau ainsi que les avis des collectivités et groupements consultés ;
- ✓ Le procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées ;
- ✓ La mention des textes qui régissent l'enquête publique ;

- ✓ Les délibérations du conseil municipal sur l'engagement, les modalités et le bilan des concertations préalables.

Déclaration de projet

Le Conseil municipal de la Ville de Besançon délibèrera, suite à l'enquête publique, pour déclarer le projet d'intérêt général conformément à l'article L.126-1 du code de l'environnement.

En effet, la Ville de Besançon, responsable du projet doit se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet d'aménagement Grette-Brulard-Polygones.

La déclaration de projet mentionnera l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comportera les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. Elle prendra en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements et le résultat de la consultation du public. Elle indiquera, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, seront apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

Décision du Conseil Communautaire de Grand Besançon Métropole approuvant la mise en compatibilité du PLU

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, avec le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, seront soumis au Conseil communautaire de la CU-GBM compétent en matière d'urbanisme.

La CU-GBM disposera d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur pour approuver la mise en compatibilité du PLU. A défaut, le Préfet approuvera la mise en compatibilité du plan.

2. Contexte et objectifs d'aménagement du secteur de Grette Brulard Polygones

Caractéristiques principales du site

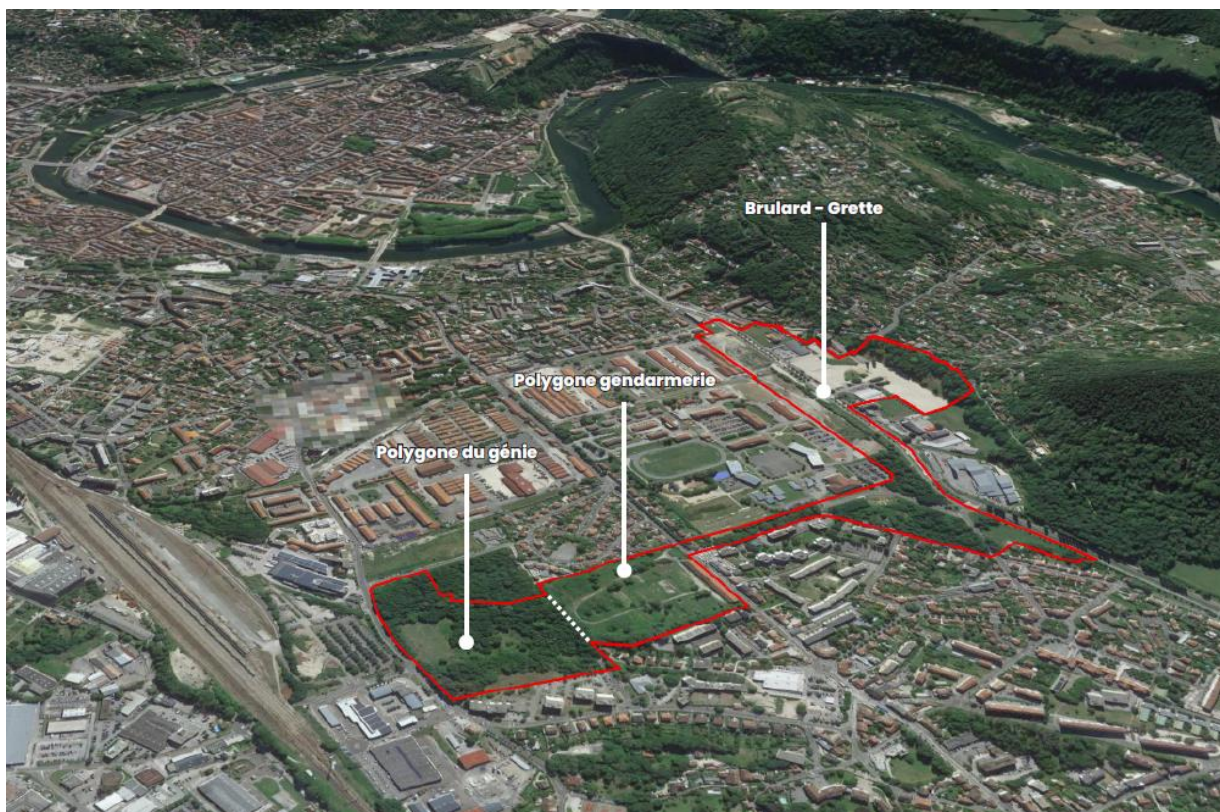
L'emprise potentielle initiale du projet est localisée au sein de la commune de Besançon, dans le département du Doubs, en région Bourgogne Franche Comté. La zone d'étude se situe dans trois quartiers juxtaposés, et l'emprise totale initiale du projet couvre 25 hectares.

Le site du projet est scindé en trois parties distinctes, séparées par des axes routiers et voies de tramway. Il s'agit des quartiers de La Grette, Brulard et Polygones, qui forment l'ensemble de la zone concernée par le projet de renouvellement urbain. Le secteur des Polygones est lui-même divisé en deux parties : Polygone du Génie au nord et Polygone Gendarmerie au sud.

L'environnement immédiat des terrains du projet est le suivant :

- Au nord, et à l'ouest, les terrains sont localisés au sein du tissu urbain de la ville de Besançon et sont entourés par des bâtiments résidentiels, industriels et commerciaux ;
- A l'est, on retrouve les casernes militaires qui s'étendent sur une superficie importante ;
- Au sud, le tissu urbain est moins dense et on retrouve la présence de la colline boisée de Rosemont.

Le périmètre d'étude est représenté en rouge sur la vue aérienne suivante :

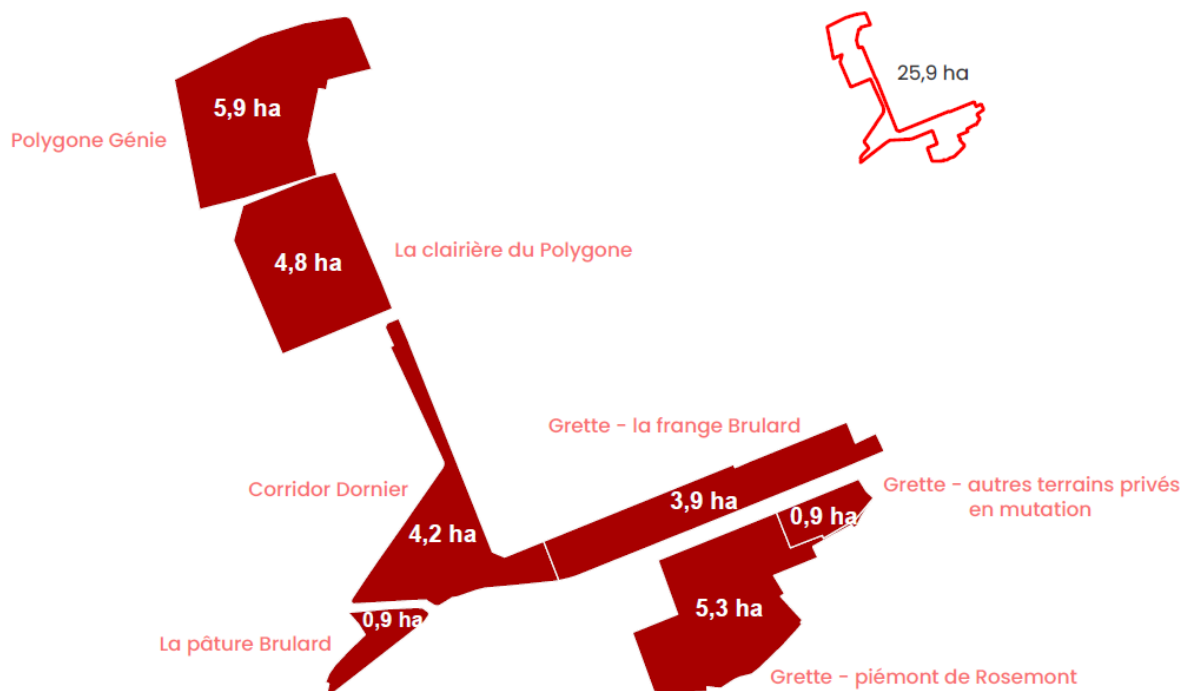


L'emprise du projet urbain porte sur les entités (du nord au sud) :

- Une partie du site du **Polygone Génie** (environ 6 ha, propriété militaire),
- Le site **Polygone Gendarmerie** (environ 5 ha), ancien site militaire déconstruit aujourd'hui,
- Les anciens terrains militaires de **Brulard** (environ 9 hectares), également déconstruits, et pour partie occupés par un boisement récent le long de la rue Dornier,

Projet urbain de Grette-Brûlard-Polygones

- Le site **Grette** (environ 6 hectares) intégrant l'ancien quartier « dit des 408 » récemment déconstruit dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain d'intérêt régional.



Contexte communal et contexte socioéconomique

Population

L'évolution annuelle de la population à Besançon est plutôt stable depuis le début des années 2000. La pyramide des âges est cohérente avec la tendance nationale des villes, avec une légère surreprésentation des 15-29 par rapport aux autres classes d'âges. Les appartements sont largement majoritaires sur la zone. Cependant, si la population se maintient au sein de la ville, on constate depuis les dernières années un solde migratoire nul.

Etablissement recevant du public

Même si la Ville a déconstruit l'école Lamartine et envisage la démolition de l'ancienne école de la Grette, la présence sur le site du projet d'une maison de quartier et d'un établissement scolaire privé est représentative de la densité d'équipements importants présents sur le territoire communal.

A noter qu'outre la salle polyvalente de la Maison de Quartier et le gymnase de l'école privée, les armées prévoient la construction d'un futur gymnase sur le site du 19^{ème} RI du génie, à proximité du Corridor Dornier, qui pourrait être ouvert aux clubs ou scolaires bisontins.

Le Plan école en cours de développement : il prévoit la rénovation complète du groupe scolaire de la Butte, de l'école des Vieilles perrières, et la réhabilitation partielle de l'école des Sapins et du Groupe scolaire Jules Ferry. Tous ces établissements sont situés à proximité de la zone d'étude et seront aptes à recevoir les enfants des familles attendues.

Activités économiques et emploi

Globalement, les tendances de la population active à Besançon sont stables depuis 2008. Le pourcentage d'actifs avoisine les 66% en 2019, contre 34% d'inactifs.

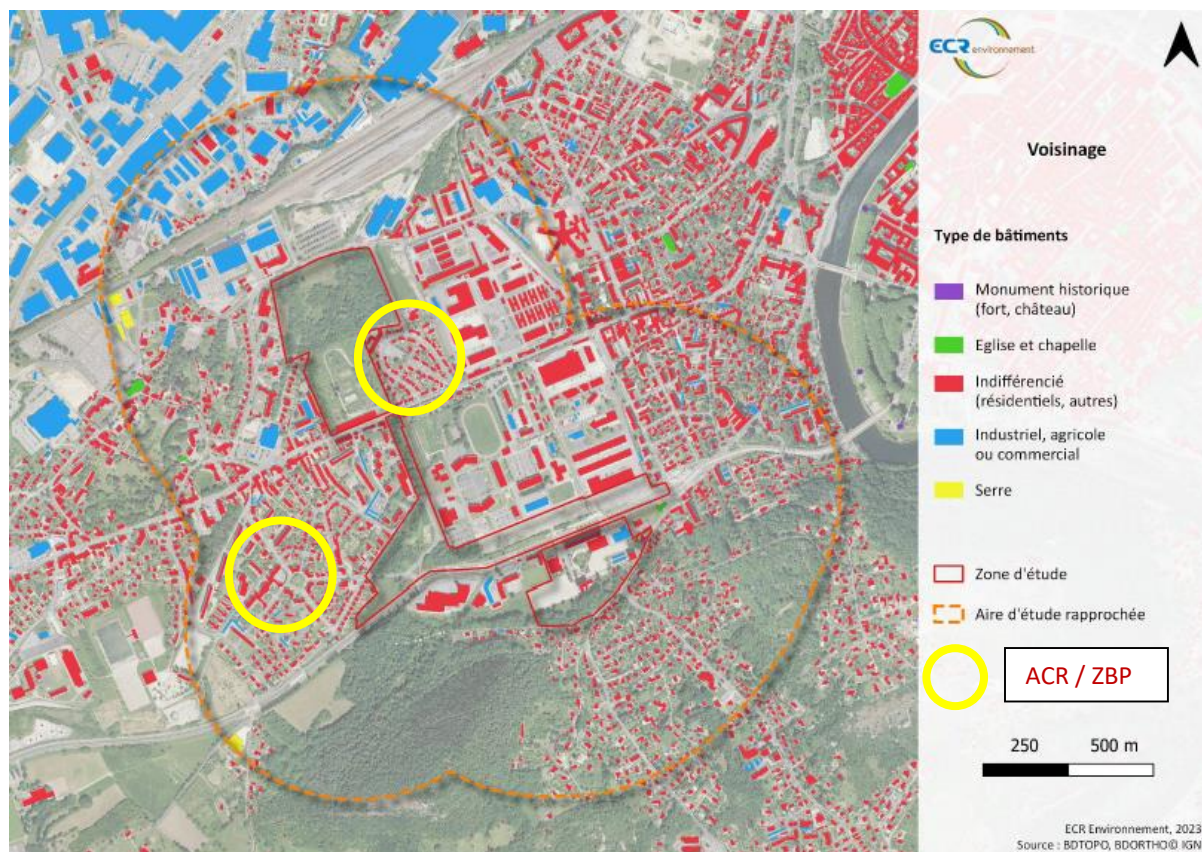
La ville de Besançon est attractive pour les élèves et les étudiants, puisque ces derniers constituent 20% de l'ensemble de la population. On dénombre 10 302 établissements hors agriculture à Besançon en 2020, dont la plupart sont spécialisés dans le commerce de gros et de détail, les transports, l'hébergement et la restauration.

Tissu urbain

La zone d'étude est localisée dans un secteur urbain à dominante résidentielle, constitué d'un habitat éparé. On retrouve la présence d'une zone industrielle au nord et des casernes militaires à l'est.

A noter la cité Jean-Jaurès qui est labellisée Architecture Remarquable Contemporaine (ACR), et inscrite au PLU comme zone de bâti protégé (ZBP), sur laquelle une étude paysagère est en cours.

A noter aussi le quartier du Rosemont inscrit au PLU comme zone de bâti protégé (ZBP)



ACR = label attribué aux immeubles, aux ensembles architecturaux faisant antérieurement l'objet du label « Patrimoine du XXe siècle » qui ne sont pas classés ou inscrits au titre des monuments historiques, parmi les réalisations de moins de 100 ans d'âge, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant.

ZBP = permet au PLU d'identifier et de localiser des éléments de paysage urbain, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour leurs qualités esthétiques ou patrimoniales et définir les prescriptions réglementaires qui en assureront la préservation ou la mise en valeur.

Habitat

Le site de Grette-Brûlard-Polygones est clairement identifié, dès 2007 comme un secteur de renouvellement urbain destiné à l'habitat par un zonage 2AU-H sur Grette et Brulard, et en 2023, le site GBP est clairement identifié parmi les opérations communales majeures de création de logement pour les 6 prochaines années par le PLH du Grand Besançon.

Le site représente la plus grande quantité de logements à produire dans un délai relativement court.

Les autres secteurs d'aménagement d'initiative publique envisagés pour une production de logement équivalente (Saint Jacques et Vaïtes) étant projetés sur un plus long terme.

Etat foncier du site de Grette-Brulard-Polygones

Présentation de l'état foncier du site de Grette-Brulard-Polygones

Le site de Grette-Brulard-Polygones bénéficie d'une importante maîtrise foncière publique.

La Ville de Besançon, propriétaire des tènements fonciers des équipements publics existants ou démolis de Grette, a acquis progressivement tous les terrains du site de Brulard et du corridor Dornier par rachat de logements au bailleur départemental et rachat aux Armées, lors du repli des installations militaires dans leur casernement du 19eme RI du génie au début des années 2000. Au cours des 20 dernières années, elle a mis à disposition ces terrains démolis de Brulard pour plusieurs chantiers importants dont celui des passages pasteur et celui du tramway, dans l'attente d'un projet de renouvellement urbain.

À l'extrême Est du site de Brulard, le chantier du tramway entre 2008 et 2014 a conduit la collectivité Grand Besançon Métropole Communauté Urbaine (GBM-CU) à acquérir quelques biens, permettant la démolition d'un autopont et la reconfiguration du carrefour.

Été 2022, au terme des démolitions des logements sociaux du NPRU de Grette, la propriété foncière du bailleur social a été acquise par la SPL (Société Publique Locale) Territoire 25 dans le cadre d'un portage foncier au profit de la Ville ou de tout autre opérateur de 4 années et dans l'attente de la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain.

À l'Est de Grette, le périmètre du projet urbain et de mise en compatibilité du PLU de Besançon comprend aussi le tènement foncier privé appartement à la congrégation des sœurs de la Charité et une petite copropriété commerciale « EcoMarket ».

Au nord, le site de Polygone Gendarmerie, 84 rue de Dole, libéré de son ancienne occupation au début des années 2000, fait l'objet d'un portage foncier long par l'EPF du Doubs au profit de la Ville de Besançon engagé pour 14 années en 2017. Les démolitions ont été réalisées par la commune à cette période.

Et encore plus au nord, les armées restent propriétaires du terrain du polygone du génie.

En dehors du domaine privé ou parcellaire, le domaine public non cadastré reste en général la propriété de la Ville de Besançon à l'exception du GLO (Gabarit limite d'ouvrage) du tramway qui est la propriété de la CU-GBM.

Stratégie foncière, renouvellement urbain, et opérationnalité

Les acquisitions foncières successives depuis 20 ans par la Ville de Besançon ont permis de constituer une réserve foncière importante.

La dernière acquisition, portant sur les biens du bailleur social, a été portée par la SPL Territoire 25 alors pressenti comme futur aménageur, ce qui est le cas depuis que la Ville a confié à la SPL l'opération d'aménagement de Grette-Brulard-Polygones, par une concession engagée en novembre 2023.

Concernant les terrains des Armées, si cette dernière souhaite conserver la propriété de son boisement, les quelques interventions prévues pourraient faire l'objet d'une convention.

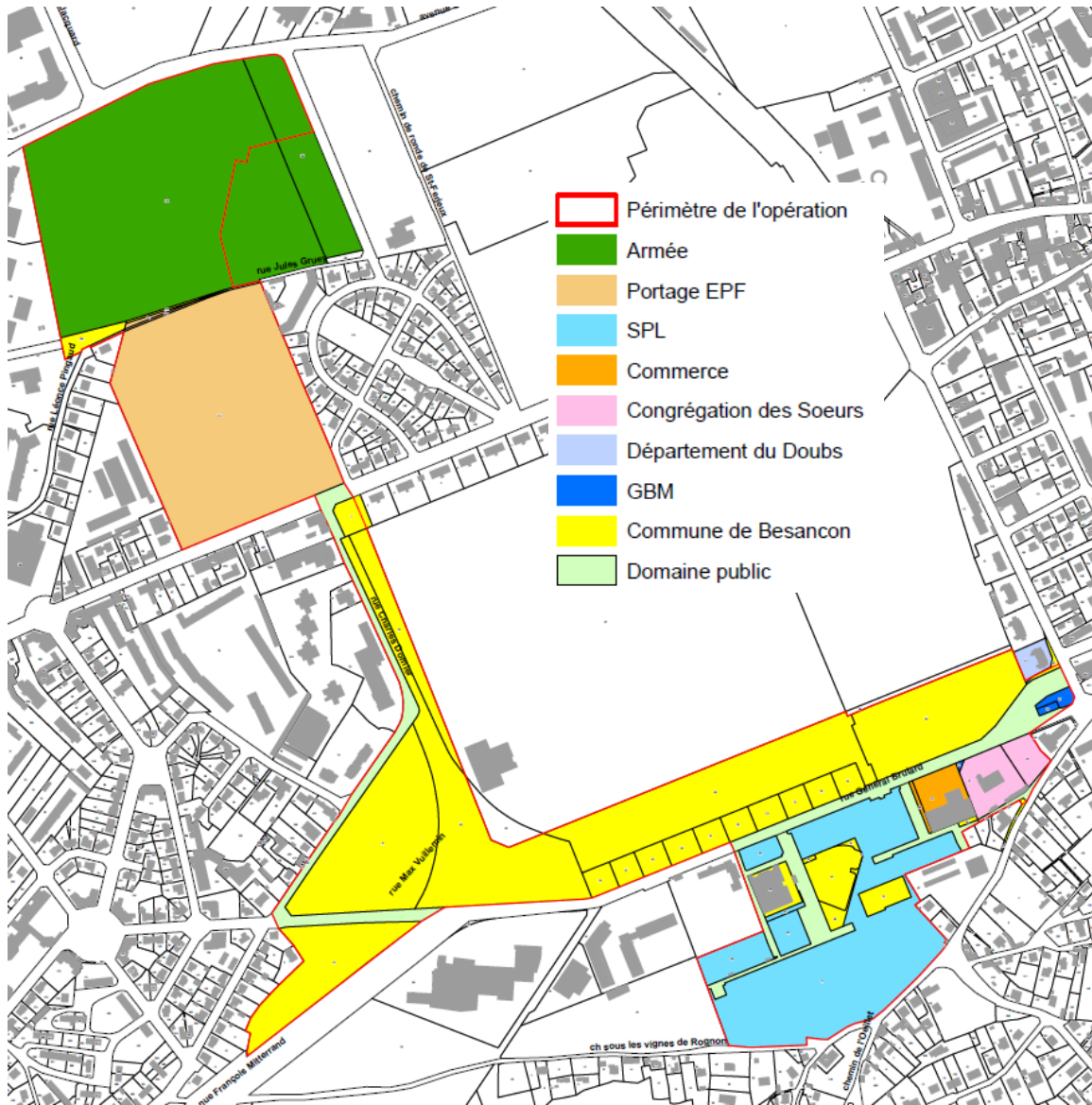
Si les Armées préfèrent vendre, la SPL pourra se porter acquéreur dans le cadre de sa concession.

Concernant les terrains privés à l'Est de Grette, il n'est pas prévu à ce jour d'acquisition par l'aménageur.

Toutefois en cas d'échec des projets privés actuellement engagés sur ces parcelles, une intervention publique pourrait être envisagée, soit dans le cadre de l'exercice du Droit de Prémption Urbain, soit par des acquisitions amiables.

Si les montants sont imputés au budget de l'opération, ils donneront lieu à un avenant à la concession.

Projet urbain de Grette-Brûlard-Polygones



Périmètres d'études et périmètre du projet urbain

Le périmètre de projet a fait l'objet d'évolutions au cours des mois d'études.

Le premier périmètre de diagnostic englobait au Nord, la totalité des parcelles armées du secteur boisé polygone Génie et, au Sud, des parcelles privées le long de la rue de la Grette (maisons, immeuble en copro et un terrain acquis par la collectivité et destinés à accueillir des gens du voyage).

Suite à des échanges avec les Armées, il a été acté que le projet « armées » de 52 logements serait réalisé indépendamment de notre procédure sur le terrain dont ils ont la propriété en zone UG.

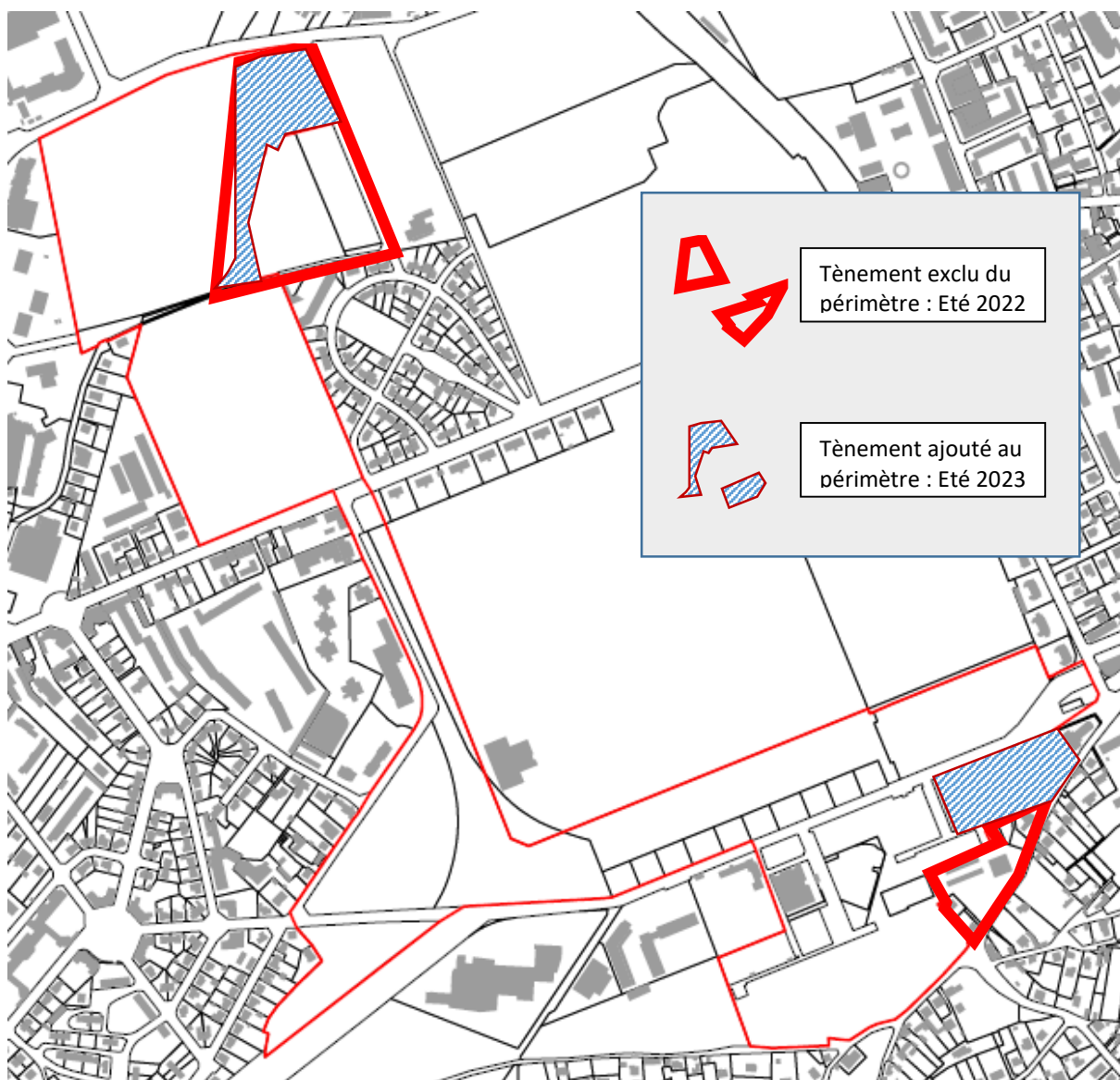
Le périmètre d'étude a donc été réduit pour exclure une partie de la zone « armée » en utilisant les limites physiques d'un chemin existant (diagonale au milieu du boisement) puis ajusté au permis de construire délivré sur cette zone.

Dans le même temps, le secteur sud Grette a été exclu car aucune intention de projet n'était formalisée sur les parcelles privées des logements existant rue de la Grette, ni sur les terrains familiaux attenants.

Ces deux zones exclues correspondent aux parties aux contours rouges épais sur le croquis ci-dessous.

Au sud, alors que les sœurs de la sainte famille mettaient en vente leur bien, des réflexions de mutation étaient aussi engagées avec le centre commercial attenant, et le nouveau périmètre de mise en compatibilité du PLU a inclus ces parcelles pour pouvoir encadrer leur mutation.

Cela correspond aux parties hachurées bleu sur le croquis ci-dessous qui sont maintenant intégrées au périmètre.



3. Le projet urbain

Présentation générale du projet urbain, de ses enjeux et de ses ambitions

L'ensemble constitué des sites Grette–Brûlard–Polygones Gendarmerie et Génie constitue une opportunité de renouvellement urbain de 1ère importance dont la moitié est destinée à recevoir des constructions.

La Collectivité entend se donner les moyens de développer à travers l'aménagement de ce grand site un nouveau quartier de ville exemplaire, vitrine d'une nouvelle façon de vivre en ville, conciliant nature et développement et répondant aux défis du développement durable.

Le projet de renouvellement urbain des trois quartiers Grette, Brûlard et Polygones a pour vocation la création d'environ 600 nouveaux logements sur des surfaces autrefois artificialisées, en cohérence avec la loi Climat et Résilience et le projet de développement de la ville de Besançon.

L'un des objectifs de cet aménagement est également la préservation et le renforcement des corridors écologiques présents au sein du territoire bisontin.

Le projet ambitionne au niveau de la zone d'étude concernée une création de nouveaux logements répartis selon des formes d'immeubles et de logements variées (logements collectifs, semi-individuels, logements sociaux...). Ces logements seront construits sur trois espaces identifiés en tant que **friches urbaines**, sur lesquelles des constructions ont eu lieu par le passé et ont été démolies ensuite.

Processus d'élaboration du projet urbain : Invariants, programme et concertation

Au terme des études préalables environnementales et de l'étude urbaine qui se sont déroulées entre l'été 2021 et l'hiver 2022-23, et au regard des concertations en phase scénarii à l'automne 2022 et des retours sur le dossier soumis aux concertations préalables entre janvier et avril 2023, les invariants, le programme, et le processus suivants ont été définis.

Les **trois principaux invariants** sont:

- Le corridor socio écologique comme infrastructure verte structurante développant une gradation d'espaces des plus sauvages aux plus urbains et offrant des relations privilégiées avec les quartiers avoisinants
- Une gestion des besoins en matière de stationnement organisés et positionnés dans des parkings silos situés en dehors du terrain d'assiette des logements ;
- Une programmation principalement résidentielle de 600 logements environ dans des immeubles de forme urbaine collective ou intermédiaire offrant des logements en interface avec la nature.

La programmation détaillée ainsi envisagé comprend :

- Environ 600 logements dont la moitié au moins à prix maîtrisé
- Une résidence autonomie sous maîtrise d'ouvrage Centre Communal d'Action Sociale
- Des rez-de-chaussée actifs pour des surfaces commerciales ou des services de proximité
- Des solutions de stationnement en silos
- Un corridor vert socio écologique reliant les collines à la trame verte de Besançon et consolidant les terrains renaturés représentant plus de 50 % en surface de l'emprise du projet urbain, soit plus de 13 hectares
- Des formes urbaines avec des typologies d'immeubles collectifs ou intermédiaires
- L'ensemble des immeubles du secteur seront reliés au réseau de chauffage urbain (RCU) et le site accueillera une chaufferie d'appoint pour le réseau

Le processus privilégie un « urbanisme de projet » en déclinant les axes suivants :

- Inverser le processus d'aménagement en commençant par les infrastructures vertes pour offrir le meilleur environnement possible aux habitants lorsque les premiers immeubles seront livrés.
- Disposer d'une offre de logements adaptés aux besoins des habitants en engageant le quartier dans une démarche de programmation participative avant la conception des immeubles,

- Et plus généralement décliner l'urbanisme de projet grâce à un cadre fixant des orientations claires (l'OAP SA) et grâce à un processus d'ateliers visant à maximiser la qualité des constructions.

Concertation préalable

La Ville de Besançon a organisé la concertation préalable en deux phases successives :

- **Une première phase de dialogue** s'est déroulée **du 10 octobre au 7 novembre 2022** et a permis de formaliser les premières intentions d'aménagement dans un plan guide. Une réunion publique a eu lieu le 10 octobre 2022 sur les scénarii dont la synthèse est en pièce jointe de cette notice et à donner lieu à un sondage en ligne ouvert pendant une durée de 3 mois.

- **Une seconde phase formalisée** de concertation a été menée sur le projet urbain et sur la mise en compatibilité du PLU **de janvier à avril 2023** permettant un débat sur l'opportunité, les objectifs et les orientations du projet ainsi que l'évolution du document du PLU de Besançon. Cette phase s'est achevée par la mise au point d'un plan guide complété et restitué aux citoyens lors d'une réunion publique le 16 mai 2023.

Cette phase de concertation a été engagée et organisée par délibérations du Conseil municipal de Besançon des 29 septembre et 8 décembre 2022 et a donné lieu à une délibération qui en a tiré le bilan et les enseignements en date du 22 juin 2023. Ces délibérations sont en pièces jointes de cette notice.

Cette seconde phase de concertation préalable dite « formalisée » a porté de manière conjointe sur le projet et sur la mise en compatibilité du PLU de Besançon sous l'égide de deux garants désignés par la CNDP (Commission Nationale du Débat Public) conformément à l'article L.121-15-1 du code de l'environnement par décision du 7 septembre 2022.

Ces garants ont eu la charge de garantir le processus de concertation préalable ainsi qu'une bonne information et participation du public. Leur rôle et mission de garant dans ce cadre est de défendre un droit individuel par la prescription de modalités de concertation dans le dispositif de concertation.

L'objet de leur mission de conseil est principalement de permettre de répondre aux questions suivantes :

- rendre lisible auprès du public l'articulation de ces procédures entre elles et le rôle de la concertation du public sur le projet global (scénarios d'aménagement urbain et mise en compatibilité du PLU pour permettre d'autoriser les projets d'aménagement et de constructions qui en découleront) ;
- édicter des préconisations (dossier d'information, calendrier, durée, modalités, etc.) qui permettent un débat coordonné concernant les deux procédures.

Ces garants ont remis leur rapport annexé à la délibération qui tire le bilan et mis en ligne depuis le 23 mai 2023 sur le site de la CNDP <https://www.debatpublic.fr/projet-de-reamenagement-des-quartiers-grette-brulard-polygones-besanson-conjoint-la-mise-en-3305>.

Lors de la période de concertation, plusieurs rendez-vous publics ont eu lieu. Il s'agissait de balades organisées sur le site Grette-Brulard-Polygones et de permanences à la maison de quartier Grette Butte et le comité de quartier Rosemont Saint Ferjeux.

Au total, ce sont 4 balades et 6 permanences qui ont été réalisées pendant le temps de la concertation.

Un **atelier de travail a été organisé avec l'Université de Franche-Comté** et plus précisément les étudiants en License de géographie sous le pilotage du laboratoire ThéMA UMR CNRS 6049, sous la forme d'une balade spécifique qui s'est tenue le 2 mars sur les sites de Grette et Brulard et autour du lieu d'exposition.

Cet atelier de travail a rassemblé 35 étudiants. Il a donné lieu à des travaux dirigés par les enseignants sur des questions sociales, de nouveaux usages ou de géographie selon le profil des étudiants.

Enfin un **stand sur le marché du centre-ville** s'est tenu le 7 avril matin, qui a permis effectivement de rencontrer un autre public que lors des permanences ou des balades sur site.

Le bilan de ces concertations préalables conclue à une large information, communication et rencontres avec le public.

Trois thématiques récurrentes sont ressorties des avis recueillis :

- une appréciation unanime de la qualité des espaces verts intégrés au projet urbain,
- une crainte d'immeubles trop hauts ou trop denses,
- des questionnements sur les modalités de stationnement des véhicules qui devront permettre un bon fonctionnement pour les services, les livraisons les artisans, les libéraux, et les résidents âgés empêchés.

S'ajoutent des questionnements récurrents sur les mobilités (circulation, stationnement, transports, cycles ..).

Sur les éléments du PLU à modifier, aucune observation ou question n'a été formulée pendant la phase de concertation.

Les préconisations des garants ont notamment permis d'allonger la durée de la concertation de 2 mois à 3 mois, de diversifier les modalités de la concertation et de mettre en avant les maisons de quartier Grette-Butte et Rosemont Saint-Ferjeux en tant que lieux de concertation principaux.

Ils ont également préconisé d'élargir le champ de la concertation à la totalité de la ville de Besançon mais aussi à Grand Besançon Métropole compte tenu des répercussions en matière de déplacements et de fonctionnement urbain dans un objectif de réduction de la consommation foncière et d'élaborer un document unique de concertation présentant à la fois le projet, ses enjeux, son intérêt général, les propositions d'évolution du PLU.

Le bilan des garants tiré de cette concertation exprime les constats suivants :

- la concertation ayant déjà débutée par une phase d'élaboration de scénarii, cette 2^{ème} phase porte sur les aménagements urbains autour d'un corridor vert (en cours de renforcement par des opérations de préverdissement),
- une position stratégique du site en termes de desserte, existence de boisements et de zones végétalisées contribuant aux corridors écologiques, préverdissement remarquable de la zone,
- Participation physique du public modérée : 130 personnes rencontrées lors des permanences et des balades et des ateliers thématiques,
- Les enjeux du projet en matière de répartition des logements au niveau de la métropole, marges de manœuvre du public, contraintes économiques et financières auraient gagné à être plus détaillées notamment dans les documents écrits mis à disposition du public,
- Bonne mise en avant de la dimension environnementale du projet,
- des formes de concertation du public qui restent classiques sur des lieux et horaires prédéfinis,
- Une présence supplémentaire dans les lieux de rencontres réelles du public (type marchés) aurait été bénéfique.

Les garants détaillent dans leur rapport la prise en compte de leurs recommandations et mentionnent toutefois que des modalités plus dynamiques ou novatrices (rencontre des publics, outils interactifs...) auraient permis au maître d'ouvrage d'avoir une vision plus large de l'opinion. Cependant, ils estiment que les résultats de la concertation sont sincères et non faussés. Ils notent d'ailleurs que les présents se sont tous félicités d'avoir été invités à participer, qu'ils ont souvent rendu hommage à la qualité des explications fournies à l'oral, notamment pendant les visites de terrain.

A noter un élément du rapport qui stipule que quelles que soient les recommandations ou **critiques formulées, elles ne sont pas de nature à remettre en question la concertation passée. Les personnes présentes ont toutes apprécié les temps d'échanges et les explications orales données** lors des différents ateliers.

Sur la **relative faible participation**, au-delà des consultations numériques des sites, on comptabilise toutefois 150 personnes rencontrées physiquement avec lesquelles nous avons pu échanger au cours des 3 mois de la concertation préalable. Notons aussi que les caractéristiques du site font qu'il y a peu de riverains directs.

Objectifs de l'aménagement

Le projet urbain porte l'ambition de **définir le nouveau standard « d'habitat ville-nature »**, vitrine de la construction durable bisontine 2025-2030 en déclinant les quatre objectifs suivants :

1) Un aménagement fondé sur les qualités intrinsèques du site consolidant le corridor vert support de continuités écologiques

- Contribuant à constituer des îlots de fraîcheur urbains, par le développement d'une infrastructure verte, support de biodiversité, des plantations généreuses des espaces publics et privés
- Valorisant le paysage vu et vécu
- Gérant les eaux pluviales in situ
- Accompagnant les cheminements du quotidien
- Aboutissant à une greffe de qualité avec les quartiers avoisinants dans l'aménagement, la forme et le fonctionnement urbain

2) Une offre de logements attractive et adaptée à la demande, vitrine de la construction bisontine, proposant

- Des logements diversifiés et adaptés pour tous les ménages en taille et en prix
- Des logements sobres en énergie compatibles avec la connexion au réseau de chaleur urbain
- Des logements lumineux et traversant, présentant une hauteur sous plafond généreuse
- Des logements fonctionnels aux surfaces facilitant l'agencement

3) Un environnement proche apaisé et de qualité pour

- Définir les usages souhaités et les accompagner par des aménagements variés (placette, plaine de jeux, jardins, ...) laissant une place privilégiée aux espaces de rencontre et de calme
- Aménager des espaces publics apaisés
- Disposer de services de proximité accessibles à pied ou à vélo en confortant le cheminement vers l'offre existante (Saint Ferjeux, Butte, Grette, ...), ou en créant une nouvelle offre complémentaire

4) Des mobilités douces, actives et partagées afin de

- Réduire au maximum les voitures sur le site tout en préservant le bon fonctionnement du quartier et la gestion des automobiles
- Favoriser les mobilités douces sur des espaces partagés
- Favoriser les connexions au réseau mode doux public déployé.

Plan Guide

Au terme des études urbaines de 2022 et 2023, les différentes itérations ont permis de dresser le plan guide et son plan masse en pièce jointe de la notice.

Ce plan positionne les immeubles et affiche des principes d'allotissement permettant de développer le programme de l'opération d'aménagement.

C'est sur cette base qu'a été lancée la mise en œuvre du projet urbain et qu'a notamment été engagée, fin 2023, la concession d'aménagement avec la SPL Territoire 25 pour 10 années.

Deux extraits des sous-secteurs de Polygone Gendarmerie et Grette et Brulard, objets de constructions sont représentés ci-après.

Projet urbain de Grette-Brûlard-Polygones

- Le secteur de Grette et Brulard nommé « les collines de la Grette »



- Et le secteur de Polygone Gendarmerie nommé « la clairière du Polygone »



Programme détaillé

L'opération Grette-Brûlard-Polygone suivra un programme d'aménagement selon un grand principe d'habitat Ville-Nature où les espaces verts sont en interface direct avec les logements.

La **programmation détaillée** envisagée comprend :

- Environ 600 logements dont la moitié au moins à prix maîtrisé,
- Une résidence autonomie sous maîtrise d'ouvrage Centre Communal d'Action Sociale,
- Des rez-de-chaussée actifs pour des surfaces commerciales ou des services de proximité,
- Des solutions de stationnement en silos,
- Un **corridor vert écologique** reliant les collines à la trame verte de Besançon et consolidant les terrains renaturés représentant plus de 50 % en surface du tènement du projet urbain, soit plus de 13 hectares,
- Des formes urbaines avec des typologies d'immeubles collectifs ou intermédiaires,
- L'ensemble des immeubles du secteur seront reliés au réseau de chauffage urbain (RCU) et le site accueillera une chaufferie d'appoint pour le réseau.

Mixité fonctionnelle :

Le secteur a une **vocation principale résidentielle** et il est destiné à recevoir un important programme de logements.

Néanmoins certains **rez-de-chaussée actifs**, et notamment ceux connectés à la voirie principale **permettront à des services ou des commerces de proximité** de se développer.

D'autres destinations compatibles avec la vocation résidentielle du site seront aussi admises.

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 :
 - 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.

Au-delà de ces logements classiques, la programmation prévoit aussi une résidence autonomie gérée par le CCAS de 100 places environ.

Processus et échéancier prévisionnel de l'aménagement de la zone

Le processus d'aménagement privilégie un « urbanisme de projet » en déclinant les axes suivants :

- Inverser le processus d'aménagement en **commençant par les infrastructures vertes** pour offrir le meilleur environnement possible aux habitants lorsque les premiers immeubles seront livrés.
- Disposer d'une **offre de logements adaptée aux besoins** des habitants en engageant le quartier dans une démarche de programmation participative avant la conception des immeubles,
- **Fixer le cadre et les orientations d'aménagement** du projet dans les présentes Orientations d'aménagement et de programmation
- **Décliner ces orientations en prescriptions générales** intégrées dans un cahier de prescriptions architecturales urbaines et environnementales (CPAUPE) dans une fiche de lot
- **Accompagner et négocier l'interprétation de ces prescriptions** avec les porteurs de projet au sein d'ateliers visant à maximiser la qualité des projets de constructions.

Le renouvellement urbain du site GBP fait l'objet d'une concession dont la durée est de 10 années soit un aménagement prévu entre 2024 et 2034 selon le phasage prévisionnel suivant :

- Les premières phases sont envisagées sur les sites de Brûlard et Grette
- Le secteur de Polygone gendarmerie est prévu dans un second temps.

Caractéristiques principales des ouvrages et appréciation sommaire des dépenses

Le programme global de l'opération se décompose de la manière suivante :

Les études de programmation ont permis d'établir le programme d'ouvrages suivants :

- Environ 73 000 m² de SDP construite dont : 5 000 m² de SDP de services et commerces et bureaux, 50 000 m² de logements ou assimilés, et environ 18 000 m² de parking silos
- **Quelques 15 ha aménagés dont 5 ha de parcs et 10 ha d'espace urbain construit**
- **plus de 10 ha de boisements entretenus**
- Des réseaux permettant de desservir tout le secteur de projet et notamment d'apporter le chauffage urbain à tous les i immeubles du secteur et de rendre possible les connexions au-delà

Cela correspond à un investissement global de

- **plus de 160 M€ HT de la part des promoteurs constructeurs** d'immeubles de logements et de bureaux et services et de silos **dont sans doute environ 1,5 M € HT de rachat d'ouvrage de stationnement** par la collectivité compétente pour assurer le stationnement des visiteurs et des usagers des équipements du secteur
- **environ 10 M € HT TVX d'infrastructures dont 7 M€ HT d'espaces publics aménagés ou réaménagés** (dont 6,5 M d'aménagement neufs et 500 k€ d'interventions sur l'existant) et **environ 3 M€ HT TVX de réseaux** dont le chauffage urbain raccordé au réseau urbain de la collectivité

A noter l'aménagement comprend une participation de la Ville et des rachats d'ouvrages de stationnement et de chauffage urbain par la collectivité compétente GBM CU dont la répartition est estimée comme suit :

- 8,25 M€ de participation pour la Ville de Besançon
- 1,5 M € de rachat d'ouvrage de stationnement par GBM Mobilités pour du stationnement réglementé
- Environ 3M € estimés à ce jour de rachat d'ouvrage RCU (part structurante)

Cet investissement permettra d'accueillir environ 700 ménages dans un environnement privilégié avec quelques services de proximité. Les recettes escomptées pour la collectivité seront de plusieurs ordres :

- 70% de la Taxe d'Aménagement sera reversée à la commune
- 45% de la Taxe Foncière annuelle sera reversée à la commune
- des recettes de stationnement réglementé seront perçues par le gestionnaire ou son délégataire,
- et des recettes indirectes seront générées par l'accueil de familles sur le territoire de la Ville.

Outre les incidences économiques positives du projet urbain tant en phase chantier qu'en phase exploitation, avec les hypothèses de recettes listées ci-dessus, la participation portée par la commune sera sans doute amortie au bout de 20 années.

4. Intérêt général du projet

Justifications du choix du site

Le site de Grette-Brulard-Polygones constitue une réserve foncière d'environ 25 ha en première couronne urbaine.

Les secteurs de Grette et Brulard sont particulièrement proches du centre-ville (10 mn à pied) et jouxtent les collines de Rosemont et Chaudanne ce qui en fait un site privilégié.

Ce site de Grette et Brulard est desservi par l'infrastructure structurante du tramway livrée en 2014 et dispose d'un arrêt le mettant à 8 mn de Planoise et à 2 mn du centre-ville.

Sa proximité avec le centre-Ville de Besançon et ses nombreux équipements et services le rend particulièrement attractif.

Le site de Polygone Gendarmerie jouxte la polarité de Saint Ferjeux et est desservie par une ligne de transport collectif importante sur l'axe historique de la rue de Dole.

Cette rue sera prochainement aménagée pour améliorer l'insertion des modes doux.

Elle permet de relier en 20 mn à pied le centre-ville et Planoise et en 10 mn en bus

Les sites ont une topographie relativement plane et sont déjà bien desservis par les réseaux.

Ils sont particulièrement propices à recevoir du logement.

La situation en retrait de l'infrastructure principale et en situation sommitale à faible dénivelé fait du site de Polygone un espace privilégié avec des vues intéressantes.

Pour Brulard, le plan guide qui déroule un urbanisme en peigne permet d'offrir des logements à double orientation avec une vue directe sur les collines attenantes.

Le site de Grette, plus proche de la colline et de la nature développe des organisations urbaines en lanières permettant d'offrir des vues et des accès aux espaces de nature enchevêtrés.

Par cette situation urbaine proche des polarités et en interaction avec la nature et le paysage, le site de Grette-Brulard-Polygone est un site de prédilection pour développer un programme de logement.

Le parti d'aménagement

L'élaboration du projet urbain a permis d'identifier des invariants dont le premier consistait à composer avec les sols en présence et à valoriser et consolider les espaces en friches dans lesquels la nature a repris ses droits.

Ainsi le boisement récent du Polygone Génie sera sanctuarisé par un zonage N permettant de préserver cet îlot de fraîcheur au milieu d'un espace urbain dense ; les friches du corridor Dornier seront aménagées en qualifiant les espaces dégradés et en préservant les boisements récents ; la pâture du sud de Brulard sera rattachée à la zone N de la colline.

En contrepartie les espaces construits seront concentrés sur les espaces récemment déconstruits dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain économe en foncier et présentant un bilan d'artificialisation positif (des espaces déconstruits ayant vocation à devenir des parcs ou des clairières à proximité des immeubles de logement).

Par le choix des secteurs déjà artificialisés pour recevoir des constructions, le projet urbain de Grette-Brulard-polygones répond à la double ambition de préserver et consolider les îlots de fraîcheur et de biodiversité existants tout en développant un programme de constructions ambitieux d'environ 73 000 m² de SDP.

Le plan guide a été consolidé au cours de l'année 2023 pour prendre en compte les arbitrages et informations arrivées lors de la phase de concertation préalable

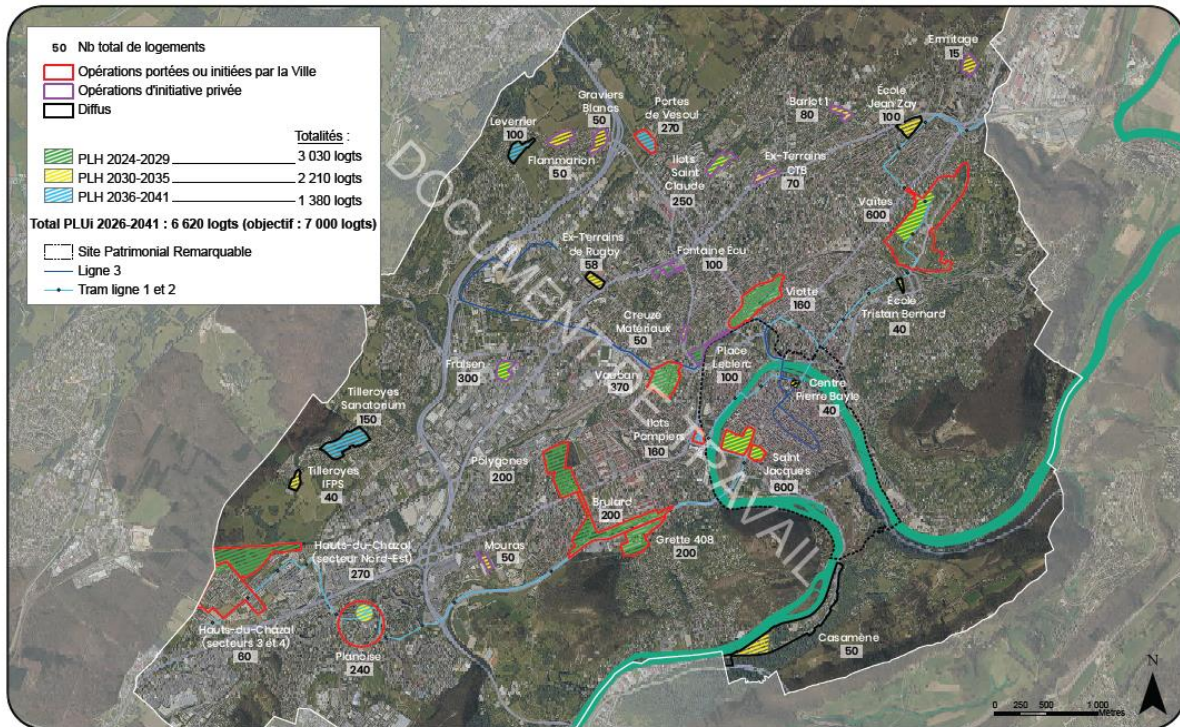
Une réponse au besoin en logement

Le site de Grette-Brûlard-Polygones est clairement identifié, dès 2007 comme un secteur de renouvellement urbain destiné à l’habitat par un zonage 2AU-H sur Grette et Brulard, et en 2023, le site GBP est clairement reconnu parmi les opérations communales majeures de création de logement pour les 6 prochaines années par le PLH du Grand Besançon.

Le site représente la plus grande capacité de logements à produire dans un délai relativement court.

Les autres secteurs d’aménagement d’initiative publique envisagés pour une production de logement équivalente (Saint Jacques et Vaîtes) étant projetés sur un plus long terme.

Répondre aux besoins en logements du territoire communal



Les opérations initiées par la collectivité n’ont pas d’alternative pour répondre aux besoins de logements des habitants de la communauté urbaine au sein duquel la Ville de Besançon joue un rôle prépondérant. Tout retard favoriserait l’implantation des jeunes ménages et des familles dans les EPCI limitrophes et contribuerait à conforter un étalement urbain déjà préoccupant.

La dynamique de livraison de logements neufs à Besançon hors résidence avoisine en 2022 les 250 logements à peser au regard des 470 annuels préconisés par le PLH dans le cadre d’un scénario moyen.

Il est donc urgent de lancer l’opération d’aménagement pour tenter de combler le retard pris par la collectivité en matière de production de logements neufs adaptés aux besoins des ménages bisontins.

Par son contexte privilégié et la maîtrise publique concrétisée par une concession d’aménagement, le renouvellement urbain de Grette-Brulard-Polygones est une opération majeure de production de logement des prochaines années.

Exposé des motifs pour lesquels la déclaration de projet a été retenue

La maîtrise foncière étant acquise par la collectivité ou ses partenaires, ou par des outils de préemption en place, il était inutile de passer par une procédure de ZAC ou une expropriation.

La procédure de Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité de PLU est la plus adaptée à notre situation. Elle permet après une phase active de concertation de confirmer l'intérêt général du sujet proposé et d'inscrire dans le PLU une OAP SA en cohérence avec la dynamique d'urbanisme de projet en vigueur sur le secteur.

L'évaluation environnementale du projet urbain de Grette-Brulard-Polygones présente des incidences faibles tant en phase travaux qu'en phase exploitation et tant au niveau du milieu physique, naturel, du patrimoine et du paysage, que du milieu humain. Les incidences économiques seront positives.

Au titre de **l'environnement et de la santé**, le maintien de plus de la moitié des emprises en emprise végétale boisée contribuera à **consolider les îlots de fraîcheurs en place** et à en faire bénéficier la population et notamment les plus fragiles (personnes âgées ou jeunes enfants).

La desserte tramway est une ligne structurante, la **promotion des modes actifs** via des solutions de stationnement originales et la **sécurisation des espaces publics** libérés de la voiture individuelle contribueront à améliorer la qualité de l'air et à promouvoir les rencontres dans les espaces publics.

Au titre de la **biodiversité**, la diversité des espaces verts offerts entre prairies, clairière, lisière, zone de sénescence, boisement récent dense ou aéré offrira autant de diversité d'habitats et contribuera à enrichir la palette végétale et la diversité faunistique du secteur.

L'habitat Ville Nature est un des invariants issus des premiers échanges avec les citoyens en 2022. Aussi la prise en compte du **paysage** et des **éléments patrimoniaux** figure comme un élément majeur de la composition urbaine et des orientations d'aménagements. Outre la proximité avec des espaces de nature plus ou moins accessibles, ces orientations impliqueront des vues permanente depuis les logements vers des espaces de nature.

Les critères de **qualité environnementale des bâtiments** souhaités tendant vers la RE2025 impliquent une évolution des pratiques vers des solutions constructives biosourcées.

Les critères de **chantiers verts** et les **suivis mis en œuvre dans le cadre des mesures ERC**, seront propices à maintenir un environnement apaisé et sécurisé pendant toute la durée des chantiers tant pour les compagnons mobilisés par leur chantier, que pour les habitants déjà installés dans des premiers immeubles déjà livrés.

Pour finir, le projet urbain Grette-Brulard-polygones va au-delà des ambitions du PADD de Besançon, et du PLH du Grand Besançon, explore de nouvelles solutions de mobilité compatibles avec les ambitions du PDU de l'agglomération, est conforme aux objectifs de développement du territoire du SCoT, encourage la transition en cohérence avec le SRADDET de la Région BFC, renforce les continuités écologiques en cohérence avec le SRCE de la Région, contribue à l'adaptation au changement climatique, à la limitation des GES dans les constructions neuves et les mobilités, et à l'amélioration de la qualité de l'air grâce à une renaturation déjà engagée, en cohérence avec le SRCAE régional, et promeut des solutions de gestion des eaux pluviales visant à préserver les ressources en compatibilité avec le SDAGE du bassin RMC.

Pour toutes ces raisons, le projet urbain de Grette-Brulard-Polygones relève de l'intérêt général pour la commune, et s'intègre dans les politiques mises en œuvre sur le territoire.

5. Synthèse de la mise en compatibilité du PLU de Besançon

Projet de mise en compatibilité du PLU

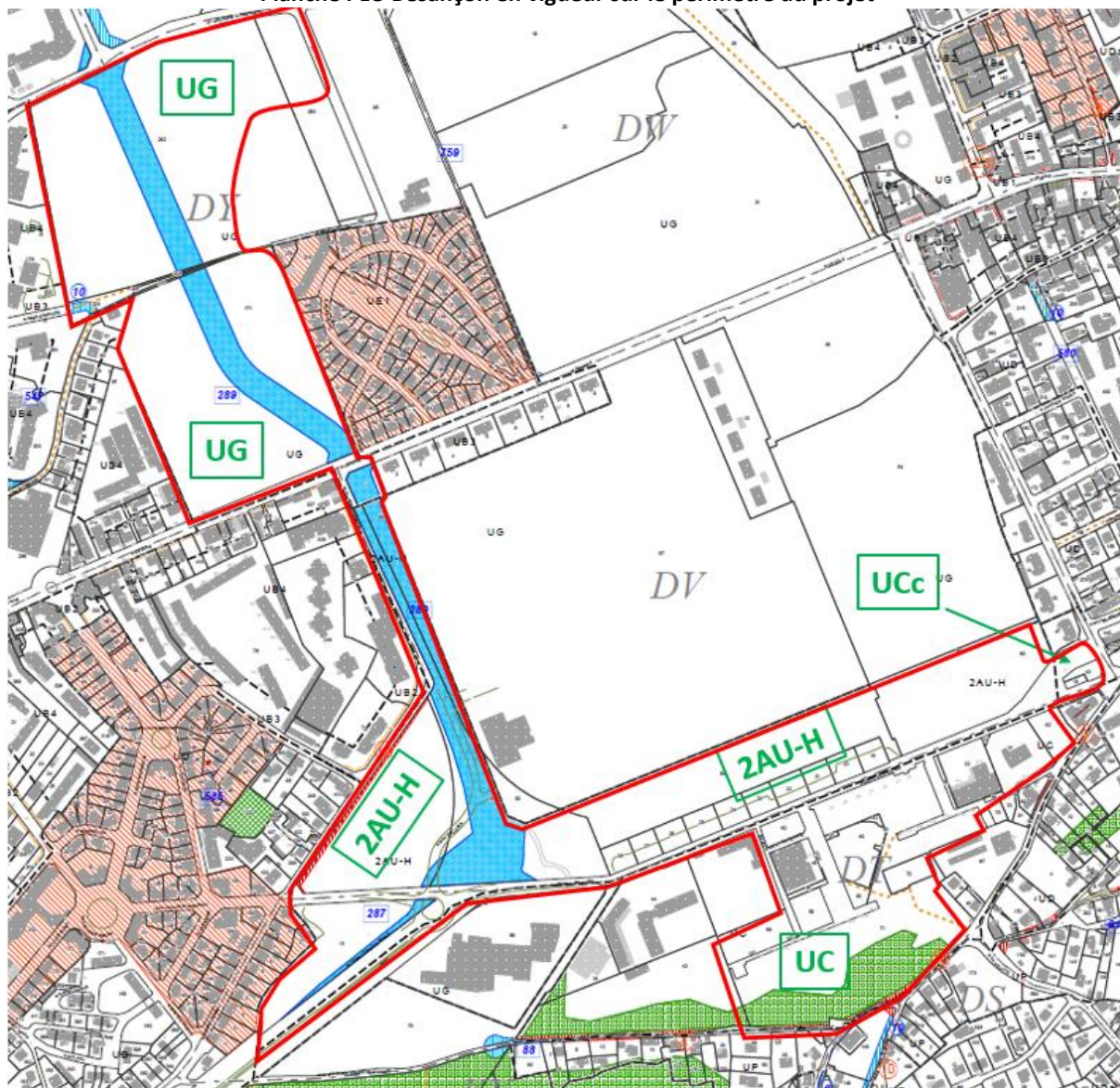
La confrontation du projet aux différents éléments du PLU, a fait apparaître la nécessité de faire évoluer les dispositions règlementaires, notamment au regard de la zone UG dédiée aux équipements collectifs du site militaire et de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU-H qui devra évoluer en fonction du Plan guide adopté.

Cette adaptation du PLU sera réalisée dans le cadre d'une procédure de mise en compatibilité par la déclaration de projet valant mise en compatibilité prévue aux articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette mise en compatibilité fait l'objet d'une évaluation des incidences environnementales développée dans le rapport environnemental ci-après qui complète l'étude d'impact du projet plus spécifiquement sur le volet PLU.

En résumé ci-dessous, les adaptations prévues au PLU de Besançon pour le mettre en compatibilité avec le projet Grette-Brulard-Polygones :

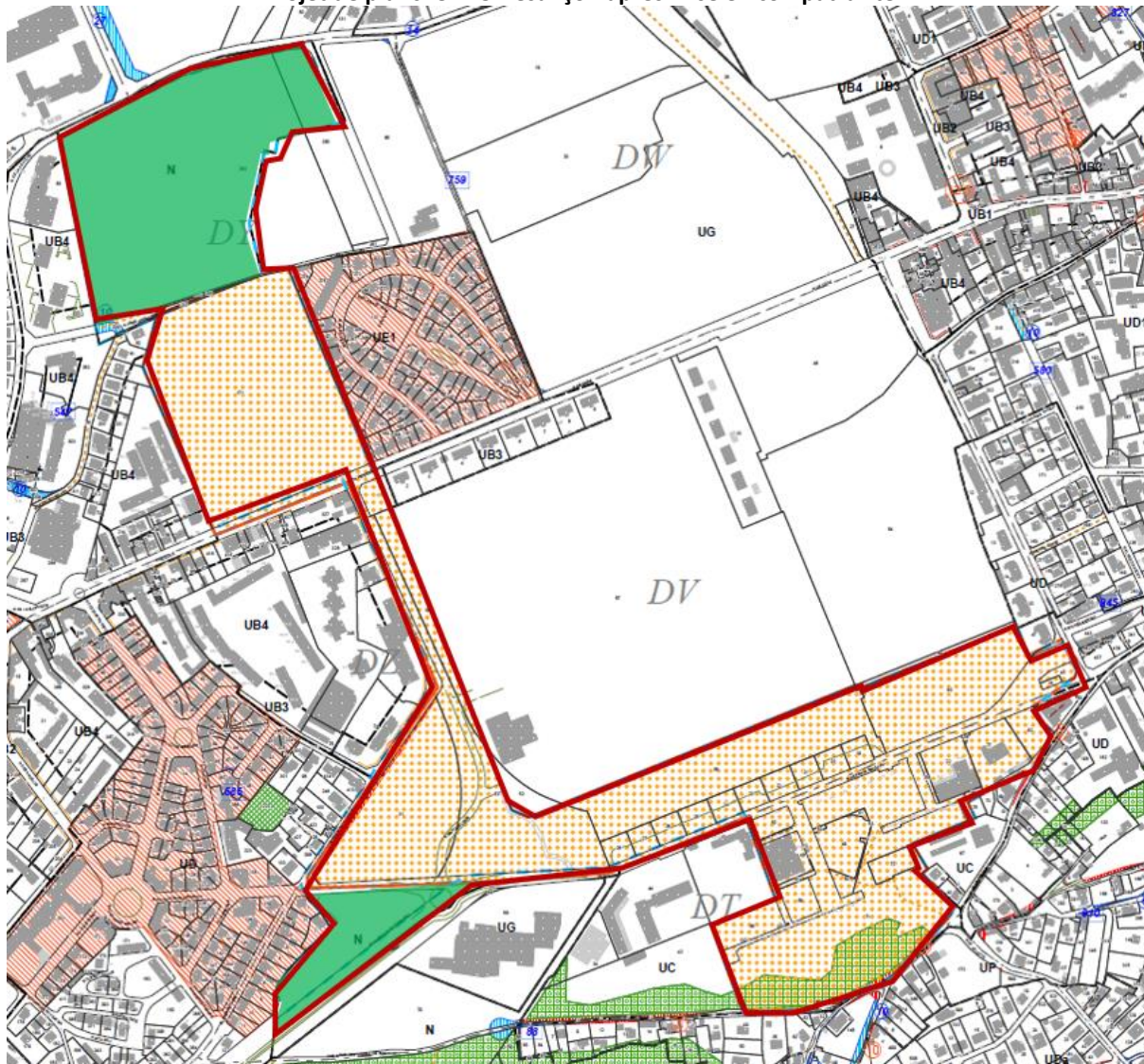
Planche PLU Besançon en vigueur sur le périmètre du projet



La mise en compatibilité du PLU a pour objet les adaptations suivantes :

- **La suppression de la zone UG du PLU** (zone urbaine à vocation d'équipements collectifs d'intérêt général) **au profit d'une zone N** (zone naturelle) sur le bois du Génie au nord du site ;
- **La suppression du zonage 2AU-H** (zone de réserve foncière à urbaniser) **au profit d'une zone N** sur la partie sud de la rue Brulard à l'extrême ouest du site ;
- **La suppression de la zone UC et UCc** (zone urbaine réalisée notamment sous forme de plans d'ensemble parfois en rupture avec la trame urbaine) ;
- **La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation** de Secteur d'Aménagement (OAP SA) (art. R 151-8 CU) **sur l'ensemble du périmètre, délimité en rouge sur le plan, en remplacement des zones supprimées UG, 2AU-H, UC et UCc.**

Projet de planche PLU Besançon après mise en compatibilité



A l'échelle de la mise en compatibilité du PLU, les grands principes seront :

- De consolider le corridor écologique comme îlot de fraîcheur urbain et source de biodiversité ;
- De construire sur les terrains déjà artificialisés un nouveau paysage urbain attractif et vivant ;
- De préserver et valoriser le patrimoine bâti, végétal ou paysager et de construire une nouvelle identité de quartier par une qualité urbaine et architecturale remarquable.

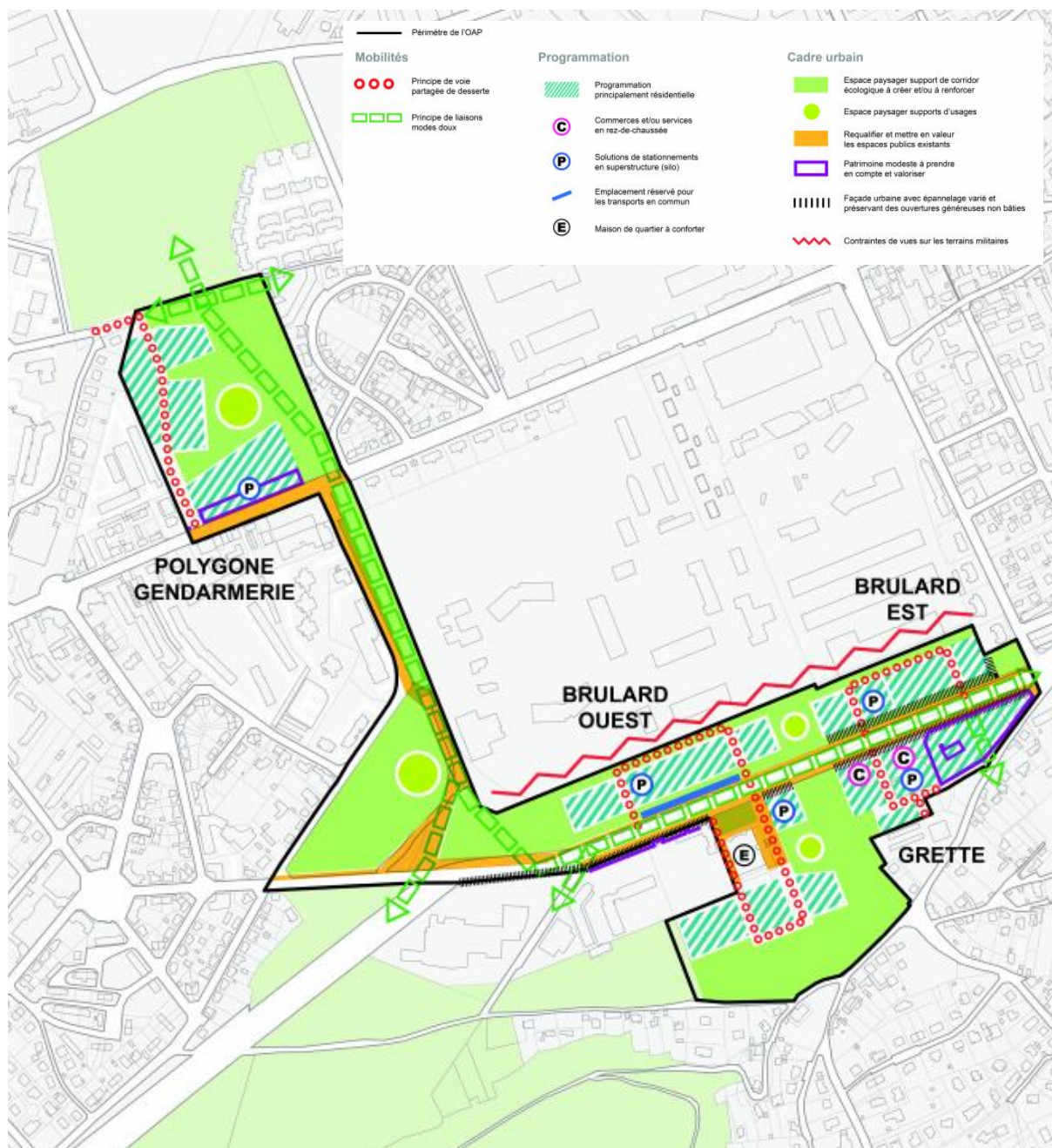
L'OAP SA de GBP permet de traduire le parti d'aménagement particulier, intégrant :

Projet urbain de Grette-Brûlard-Polygones

- Le **corridor écologique comme infrastructure verte structurante** développant une gradation d'espaces des plus sauvages aux plus urbains et offrant des relations privilégiées avec les quartiers avoisinants ;
- Une gestion des besoins en matière de stationnement des véhicules organisés et positionnés dans des **parkings silos** situés en dehors du terrain d'assiette des logements ;
- Une **programmation principalement résidentielle de 600 logements** environ dans des immeubles de forme urbaine collective, intermédiaire, ou individuelle dense, offrant des logements en interface avec la nature.

Projet d'OAP SA Grette-Brulard-Polygones

Ci-dessous le projet de schéma d'aménagement indiquant les principales orientations du secteur Grette-Brulard-Polygones



6. Synthèse de l'évaluation environnementale commune

Le projet Grette-Brûlard-Polygone, objet de la présente procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale commune à la mise en compatibilité du PLU au sein de laquelle il y est démontré que les incidences environnementales du projet sont peu significatives.

L'étude de l'état initial du site a permis de dresser un tableau des enjeux.

La **conception du projet insérant les espaces naturels au cœur du développement a permis l'évitement de la majorité des impacts concernant le milieu naturel** (habitats remarquables, fonctionnalité écologique et faune à enjeux notamment).

La **programmation résidentielle et les solutions de mobilités** envisagées garantissent l'intégration paysagère du projet dans son environnement local et témoigne d'un urbanisme favorable à la santé.

Le projet urbain a fait l'objet d'une phase de concertation amont en octobre 2022, au cours de laquelle différentes solutions de composition urbaine ont été présentées. Toutes les variantes permettaient de développer le même nombre de logements. Les scénarii sont présentés et comparés dans l'étude d'impact en partie D 5.

Le scénario retenu compose entre 2 variantes « nature diffuse et nature enchevêtrée » et développe des solutions de stationnement en silo en entrée de chaque sous-secteur. Les typologies d'immeubles sont variées entre l'individuel dense et le collectif avec des hauteurs maximum à R+6.

C'est ce scénario qui a donné lieu au premier plan masse de décembre 2022 soumis à la concertation préalable entre janvier et avril 2023.

Les incidences environnementales de la MeC du PLU ont été estimées sur l'ensemble des thématiques : risques majeurs, servitudes et réseau, milieu physique, milieu naturel, patrimoine et paysage, milieu humain (démographie, économie, cadre de vie), santé humaine, climat et énergies.

Il ressort de l'analyse **que le projet a des incidences globalement faibles et au maximum faibles à moyennes** (Voir tableau page suivante)

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

Projet urbain de Grette-Brûlard-Polygones

Synthèse de l'étude des incidences du projet urbain			Incidences du projet urbain	
Thèmes	Sous-thèmes	Enjeux	Incidences résiduelles après MERC phase TVX	Incidences résiduelles après MERC 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	Forts	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* <i>*Si le chantier respecte les préconisations des études</i>	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

7. Synthèse de la conformité et compatibilité avec les documents supérieurs.

La conformité du projet d'OAP SA Grette-Brulard-Polygones avec les documents d'urbanisme et de planification locaux en vigueur est détaillée dans le rapport environnemental (ci-après dans le dossier) qui complète l'étude d'impact du projet plus spécifiquement sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité du PLU.

Une synthèse non-exhaustive de cette analyse de la conformité vous est présentée ci-après.

Cohérence de l'OAP SA avec le PADD du PLU de Besançon

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Besançon en vigueur a été approuvé en juillet 2007 et mis à jour dans le cadre d'une dernière mise en compatibilité en novembre 2022.

Le PADD affirme cette volonté d'une ville dynamique, équilibrée, solidaire et durable, plaçant l'homme au cœur du projet et en promouvant un développement soucieux de l'environnement et de sa qualité pour l'ensemble des bisontins.

Le PADD s'organise autour de six grandes orientations solidaires entre elles :

- Besançon, Capitale régionale au cœur d'un réseau national et international ;
- Une ville dynamique pour un développement équilibré ;
- Des logements pour tous ;
- Des quartiers où il fait bon vivre ;
- Un environnement préservé et valorisé ;
- Des modes de déplacement diversifiés en faveur d'une mobilité améliorée.

Au regard de **l'attractivité de l'agglomération bisontine**, le projet urbain de Grette-Brulard-Polygones a l'ambition d'offrir une vitrine de l'aménagement durable du territoire. A ce titre, c'est une des premières opérations de France où le processus d'aménagement a été entamé par des opérations de préverdissement considérables accompagnées d'une stratégie cohérente sur les terrains en attente pour y développer un laboratoire des sols, où sont exploités et gérés de façon opportune tous nos déchets terreux et végétaux de la commune afin de recréer des sols vivants et des potentiels substrats de terre végétale pour les opérations futures. Un suivi scientifique est en cours et l'expérimentation a donné lieu à de nombreuses citations dans les conférences nationales.

De plus, le quartier de Grette-Brulard-Polygones est le premier de France où est lancé le processus de programmation participative. Cette innovation majeure permettra d'appuyer des communications positives lors des différents forums ou congrès d'urbanisme et de présentation de la commune de Besançon comme territoire d'innovations.

Au regard du **développement équilibré** de la Ville de Besançon, au-delà de l'excellence technique du laboratoire des sols de la Grette, si la programmation est principalement résidentielle, les objectifs qualitatifs des logements et la recherche de solutions biosourcées, vont permettre de soutenir l'économie locale de la construction et d'améliorer le savoir-faire de nos entreprises.

Le choix du renouvellement urbain permet aussi de développer du logement sur des terrains déjà artificialisés. Au titre du ZAN, l'opération aura un bilan positif avec la création du parc de la Grette et de la clairière du Polygone et donc la renaturation de près de 4 ha.

Le choix d'un développement en première couronne du Centre-Ville s'appuyant sur les polarités commerciales existantes permettra de conforter les acteurs économiques des secteurs environnants (Butte, Saint Ferjeux, Centre-Ville)

Au regard de **l'amélioration de l'offre de logements diversifiés**, le processus d'aménagement impliquant des questionnaires de programmation participative, garantira une conception des logements prenant en compte les besoins réels des habitants et à la taille des ménages.

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

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

Au-delà de ces logements classiques, la programmation prévoit aussi une résidence autonomie gérée par le CCAS de 100 places environ.

En limite de l'opération, un terrain adjacent recevra même 2 emplacements de terrains familiaux.

Tous les besoins de logements sont donc couverts

Au regard de **l'identité du quartier et de son attractivité**, si les réunions de concertation ont réuni souvent une centaine de personnes, il s'agira pour le nouveau quartier de renouveler l'identité des anciens « 408 » et de faire consensus autour de « **l'habitat Ville-Nature** ».

Cet objectif de définition d'un **nouveau standard d'habitat désirable**, d'appropriation du quartier par ses habitants et d'attractivité de son offre au sein de l'agglomération pourra s'appuyer sur plusieurs atouts majeurs :

- Une **maison de quartier** déjà en place rayonnant sur le bassin de vie de Besançon qui peut porter les intentions du quartier
- Une **ambition de qualité architecturale majeure** à la hauteur des qualités intrinsèques du site
- Des **espaces publics en lien avec la nature**, les collines et le boisement du génie

Le projet urbain Grette-Brulard-Polygones décline parfaitement les ambitions du PADD en **matière d'environnement et de paysage**.

Ainsi le projet

- préserve et valorise le patrimoine naturel et les paysages vus et vécus
- conforte et reconquiert les espaces verts en milieu urbain
- crée des liaisons douces dans la ville
- préserve la qualité de la ressource en eau
- développe la qualité environnementale dans la construction et l'efficacité énergétique
- limite les nuisances et les risques et gère les déchets

Au regard des **modes de déplacement diversifiés en faveur d'une mobilité améliorée**, le projet urbain propose

- une connexion directe au transport collectif en site propre du tramway et à une ligne principale
- des parkings silos organisant un stationnement de véhicules individuels minimisés et organisés en dehors des terrains d'assiette des immeubles de logements,
- et un stationnement maximisé des vélos en pied d'immeuble

Enfin, au regard d'une **concertation qui implique tous les acteurs pour la mise en œuvre du projet**, le processus engagé avec :

- des concertations phase scénarii,
- des concertations préalables sous l'égide des garants,
- un registre ouvert en permanence sous notre plateforme citoyenne,
- une enquête publique conjointe rassemblant tous les sujets du projet,
- des ateliers avec les acteurs économiques,
- la programmation participative des logements, et,
- les concertations à venir pour l'aménagement des espaces publics ...

... ne peut qu'affirmer la prévalence de la concertation dans notre process d'aménagement.

Pour toutes ces raisons, **l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur d'aménagement Grette-Brulard-Polygones s'inscrit en parfaite cohérence avec les ambitions du PADD.**

Cohérence de l'OAP SA avec le PLH de Besançon

Le PLH de Grand Besançon Métropole 2024-2029, arrêté par le Conseil Communautaire de GBM le 13 avril 2023, se présente comme un PLH de « transition », qui engage le territoire vers une **production soutenue et qualitative de logements**, tout en prenant en compte une trajectoire de sobriété foncière dans le contexte de mise en œuvre du ZAN à l'horizon 2050.

Dans ce contexte, les enjeux du PLH de GBM ont été retranscrits sous la forme d'orientations dont l'objectif d'une **meilleure adéquation entre l'offre de logements et les besoins des ménages** dans le territoire afin de limiter le report des familles principalement primo-accédantes vers des intercommunalités limitrophes.

La **territorialisation des objectifs** est basée sur un scénario médian, qui établit le besoin à 900 logements par an sur le territoire de GBM. Le secteur urbain se voit assigner un objectif de production de 3 422 logements sur 6 ans, soit 570 logements par an, avec **une contribution de 2802 logements pour Besançon, soit 467 logements par an**.

Le PLH propose de **consacrer 24,5% de sa programmation neuve à l'offre abordable** qui inclut la production en logement locatif social et en accession sociale à la propriété (OFS et PSLA).

Par ses dispositifs de programmation participative, l'OAP SA de GBP répond au premier enjeu du PLH d'offrir du logement adapté aux besoins des ménages.

Par sa programmation elle contribue à atteindre l'objectif de production de logements neufs.

Par ses typologies et les taux visés de 50% de logements abordables, l'OAP SA de GBP va au-delà des objectifs visés par le PLH pour les logements neufs.

Aussi le renouvellement urbain du site de Grette-Brûlard-Polygones **répond pleinement aux objectifs de production de logements du PLH** du Grand Besançon.

Cohérence de l'OAP SA avec le PDU et PDM du Grand Besançon

Le Plan de Déplacement Urbain de Besançon 2015-2025 est actuellement en révision vers un Plan de Déplacement et de Mobilité du Grand Besançon. Le plan de déplacement urbain (PDU) est un document de cadrage obligatoire au même titre que le SCoT et le PLU, et s'insère précisément entre ces deux documents. Il doit être compatible avec le SCoT.

L'enjeu principal du PDU de l'agglomération est de définir la place de chaque mode de transport et leurs articulations sur le territoire du Grand Besançon en déclinant les objectifs suivants :

- Réduire la place de la voiture particulière au sein de l'espace public. Lui réserver une fonctionnalité de fluidité sur des itinéraires définis ;
- Articuler l'ensemble des offres de transports collectifs et les rendre plus performants ;
- Asseoir la place du piéton sur le territoire ;
- Valoriser la marche à pied par la reconquête des espaces publics ;
- Développer et sécuriser les déplacements cyclables ;
- Accompagner et promouvoir les nouvelles mobilités (covoiturage, autopartage, vélopartage...);
- Réduire les nuisances du transport de marchandises. Viser un approvisionnement efficace de l'agglomération.

Le Plan de Mobilité de Grand Besançon Métropole est actuellement en révision. Il sera sans doute arrêté fin 2023 et rendu exécutoire fin 2024 pour une durée de 10 années. Le plan se décline en 5 axes et 21 actions.

Par ses orientations privilégiant les modes collectifs, partagés et actifs, et visant à réduire l'utilisation de la voiture particulière, l'OAP de GBP est en parfaite cohérence avec les ambitions du PDU.

Projet urbain de Grette-Brûlard-Polygones

Le Plan de Mobilité du Grand Besançon Métropole est en cours de révision. Il sera sans doute arrêté fin 2023 et rendu exécutoire fin 2024 pour une durée de 10 années. Le plan se décline en 5 axes développés en 21 actions. Par ses orientations d'aménagements et de programmation ambitieuses, la MeC du PLU de Besançon expérimente les intentions exprimées par le plan de mobilité, et notamment :

- Une promotion opérationnelle des mobilités alternatives avec des solutions de stationnement VL déportées dans des silos et des modes doux et des solutions collectives et partagées à l'accessibilité privilégiée ;
- Une offre de stationnement calibrée sur les besoins réels des habitants grâce au choix d'un urbanisme de projet avec une OAP SA plutôt qu'une règle stricte d'urbanisme, et grâce à une démarche de programmation participative généralisée sur le quartier permettant d'identifier en amont les besoins des futurs habitants ;
- Des espaces publics piétons sécurisés.

Le projet répond aux axes de développement définis par le PDM du Grand Besançon.

Cohérence de l'OAP SA avec le SCOT Besançon Cœur Franche-Comté

Le SCOT Besançon Cœur Franche-Comté a été approuvé en 2011, il regroupait alors 6 intercommunalités et 133 communes. En 2018 à la suite des réformes d'intercommunalité, le périmètre a évolué, et couvre aujourd'hui 2 intercommunalités et 114 communes.

Le 5 décembre 2017, le comité syndical a délibéré pour une révision du document de planification. Actuellement le SCOT Besançon Cœur Franche-Comté est toujours en révision.

Ainsi le SCOT de l'agglomération bisontine liste 3 orientations principales :

- Habitat : Favoriser la mixité et la diversité
- Déplacements : Développer le réseau de transport
- Développement économique : Anticiper les besoins de croissance

La création d'un nouveau quartier sur le secteur de Grette-Brulard-Polygones est conforme aux objectifs de développement du territoire du SCOT de l'agglomération bisontine.

Projet urbain de Grette-Brulard-Polygones

Annexes pochette n° 1

**Orientation d'Aménagement et de Programmation – Secteur d'Aménagement
Planches du PLU (avant et après)**

Concertations préalables (Délibérations et document de synthèse octobre 2022)

Plan-masse du plan-guide novembre 2023



Orientation d'Aménagement et de Programmation de Secteur d'Aménagement

Secteur d'aménagement de Grette-Brulard-Polygone

Version 22 novembre 2023



Orientation d'Aménagement et de Programmation de Secteur d'Aménagement (OAP SA) de la commune de Besançon

Secteur de Grette-Brulard-Polygone (GBP)

Contexte, enjeux et objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de Grette Brulard Polygone

Caractéristiques principales du site

Périmètre

Le périmètre de l'OAP SA du secteur Grette-Brulard-Polygone s'inscrit dans le périmètre du projet urbain, et s'étend sur environ 19 ha d'emprises.

L'emprise du secteur d'aménagement est constituée successivement du nord au sud de 3 sous-secteurs :

- Le sous-secteur Polygone Gendarmerie composé d'anciennes friches militaires boisées ou rudéralisées,
- Le sous-secteur de Brulard issu d'un des démolitions de bâtiments militaires,
- Et le sous-secteur Grette correspondant à l'ancien secteur d'habitat collectif social aujourd'hui démoli.

Trame végétale en place, corridor écologique, et préverdissement

Entre les masses boisées des collines de Rosemont et de Chaudanne et le bois du Génie, le secteur d'aménagement comporte aussi des boisements récents dans le corridor Dornier et les espaces attenants à la rue Vuillemin. Des îlots arborés se sont développés spontanément sur la frange Brulard, et au milieu du sous-secteur Polygone Gendarmerie.

Ces masses boisées constituent le socle d'un **corridor écologique** qui sera consolidé par le projet urbain en reliant tous ces espaces par des aménagements paysagers, supports d'usages et de biodiversité, et en confortant la présence des boisements existants comme source de fraîcheur et d'aménités urbaines.

Dans ce cadre, et en préparation des aménagements, les sous-secteurs de Grette et Brulard ont fait l'objet d'un **préverdissement** récent en accompagnement des démolitions afin créer un préalable végétal apte à recevoir le projet d'aménagement. Le préverdissement a donné lieu à la création d'un premier espace vert dont les usages et les aménagements complémentaires restent à développer.

Géotechnique

Lors des études préalables, des phénomènes karstiques particulièrement compliqués ont été mis en évidence sur la parcelle du Polygone Gendarmerie. Le programme des constructions restera très prudent sur ce sous-secteur.

Sur les sous-secteurs de Grette et de Brulard, les sols en présence sont des remblais issus des démolitions sur une épaisseur importante de 1 à plusieurs mètres puis on retrouve un substratum marneux solide, qui permet de concevoir des immeubles de taille plus importante.

Réseau viaire

Le site est traversé par 2 artères principales structurant le secteur :

- la rue de Dole, axe majeur de l'agglomération,
- et la rue Brulard qui supporte une infrastructure de tramway.

Transports

Ces artères viaires sont le support de réseaux de transports collectifs structurants avec notamment une ligne de bus qui dessert le sous-secteur Polygone Gendarmerie et la ligne de tramway qui dessert les sous-secteurs de Grette et Brulard.

Le développement de mode doux est programmé sur la rue de Dole.

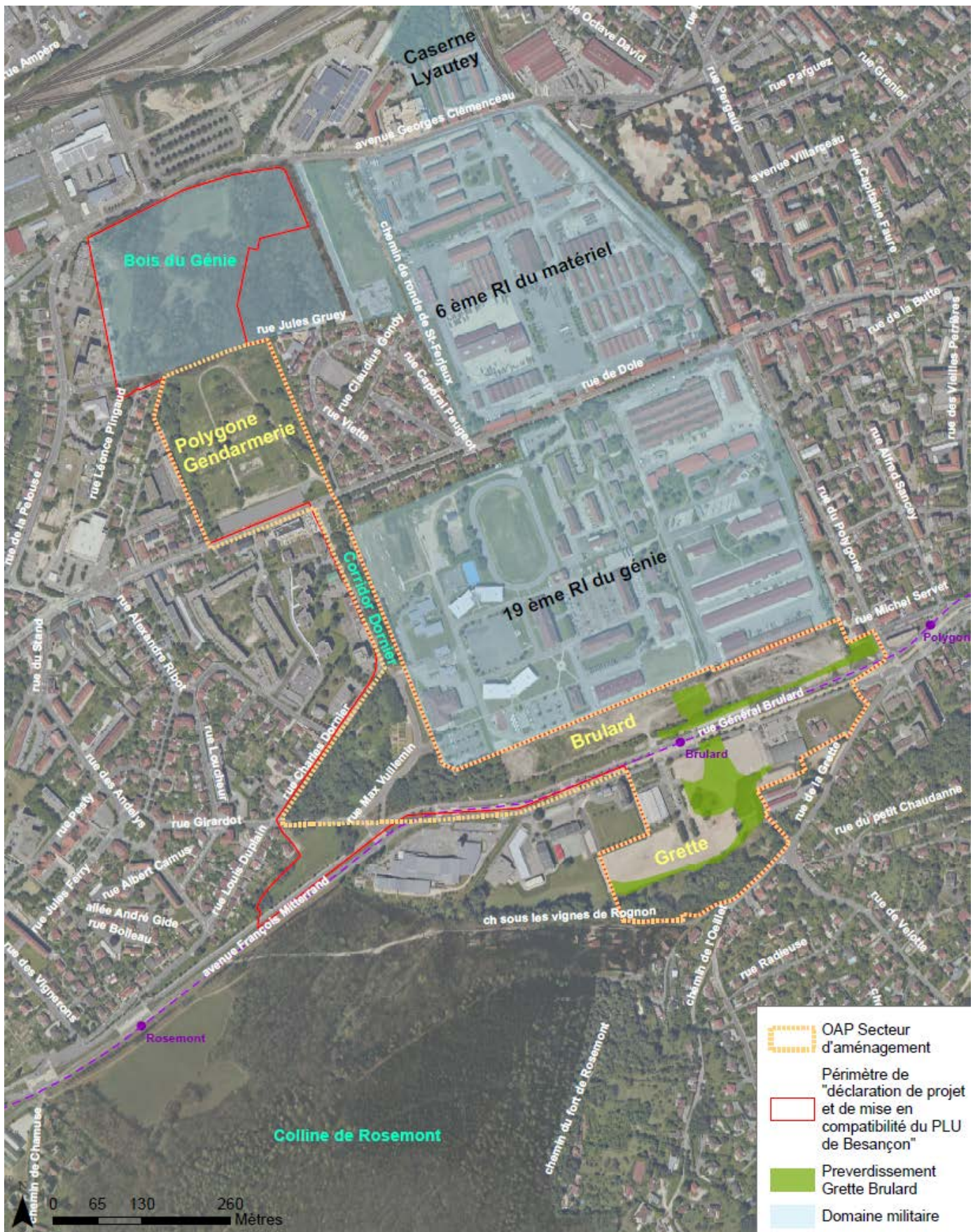
Proximité des casernes de l'armée

Le site est mitoyen avec le domaine militaire :

- au Sud, en interface direct avec le site de Brulard, le 19eme régiment du génie,
- au Nord, à proximité immédiate des sites des Polygones, le 6eme régiment du matériel.

Afin de garantir les intérêts des Armées dans la protection de ses installations, des dispositions particulières sont reprises dans les orientations d'aménagement et de programmation.

L'image ci-dessous présente le périmètre de l'OAP SA du secteur d'aménagement Grette-Brulard-Polygone :



Objectifs de l'aménagement

Le projet urbain porte l'ambition de définir le nouveau standard « d'habitat ville-nature », vitrine de la construction durable bisontine 2025-2030 en déclinant **les quatre objectifs suivants** :

1) Un aménagement fondé sur les qualités intrinsèques du site consolidant le corridor vert support de continuités écologiques

- Contribuant à constituer des îlots de fraîcheur urbains, par le développement d'une infrastructure verte, support de biodiversité, des plantations généreuses des espaces publics et privés
- Valorisant le paysage vu et vécu
- Gérant les eaux pluviales in situ
- Accompagnant les cheminements du quotidien
- Aboutissant à une greffe de qualité avec les quartiers avoisinants dans l'aménagement, la forme et le fonctionnement urbain

2) Une offre de logements attractive et adaptée à la demande, vitrine de la construction bisontine, proposant :

- Des logements diversifiés et adaptés pour tous les ménages en taille et en prix
- Des logements sobres en énergie compatibles avec la connexion au réseau de chaleur urbain
- Des logements lumineux et traversant, présentant une hauteur sous plafond généreuse
- Des logements fonctionnels aux surfaces facilitant l'agencement

3) Un environnement proche apaisé et de qualité pour :

- Définir les usages souhaités et les accompagner par des aménagements variés (placette, plaine de jeux, jardins, ...) laissant une place privilégiée aux espaces de rencontre et de calme
- Aménager des espaces publics apaisés
- Disposer de services de proximité accessibles à pied ou à vélo en confortant le cheminement vers l'offre existante (Saint Ferjeux, Butte, Grette, ...), ou en créant une nouvelle offre complémentaire

4) Des mobilités douces, actives et partagées afin de :

- Réduire au maximum les voitures sur le site tout en préservant le bon fonctionnement du quartier et la gestion des automobiles
- Favoriser les mobilités douces sur des espaces partagés
- Favoriser les connexions au réseau mode doux public déployé

Processus et échéancier prévisionnel de l'aménagement de la zone

Le processus privilégie un « urbanisme de projet » en déclinant les axes suivants :

- Inverser le processus d'aménagement en **commençant par les infrastructures vertes** pour offrir le meilleur environnement possible aux habitants lorsque les premiers immeubles seront livrés.
- Disposer d'une offre de logements adaptée aux besoins des habitants en engageant le quartier dans une démarche de programmation participative avant la conception des immeubles,
- Fixer le cadre et les orientations d'aménagement du projet dans les présentes Orientations **d'aménagement et de programmation**
- Décliner ces orientations en prescriptions générales intégrées dans un cahier de prescriptions architecturales urbaines et environnementales (CPAUPE) dans une **fiche de lot**
- Accompagner et négocier l'interprétation de ces prescriptions avec les porteurs de projet au sein **d'ateliers visant à maximiser la qualité des projets de constructions.**

Le renouvellement urbain du site GBP fait l'objet d'une concession dont la durée est de 10 années soit un aménagement prévu entre 2024 et 2034 selon le phasage prévisionnel suivant :

- Les premières phases sont envisagées sur les sites de Brulard et Grette
- Le secteur de Polygone gendarmerie est prévu dans un second temps.

Principes d'aménagement de l'OAP SA de Grette Brulard Polygones

Invariants et grands principes d'aménagement

Trois invariants ont été mis en évidence :

- Le **corridor écologique comme infrastructure verte structurante** développant une gradation d'espaces des plus sauvages aux plus urbains ;
- Une gestion des besoins en matière de stationnement des véhicules organisés et positionnés dans des **parkings silos** situés en dehors du terrain d'assiette des logements ;
- Une **programmation principalement résidentielle de 600 logements environ** dans des immeubles de forme urbaine collective, intermédiaire, ou individuelle dense, offrant des logements en interface avec la nature.

A l'échelle des OAP SA les grands principes seront :

- la consolidation du corridor écologique comme générateur d'îlot de fraîcheur urbain et source de biodiversité,
- la construction, sur des terrains déjà artificialisés, d'un nouveau paysage urbain attractif et vivant
- la valorisation du patrimoine bâti, végétal ou paysager et la construction d'une nouvelle identité de quartier par une qualité urbaine et architecturale remarquable

Programme détaillé

La **programmation** comprend :

- Environ 600 logements dont la moitié au moins à prix maîtrisé,
- Des rez-de-chaussée actifs pour des surfaces commerciales ou des services de proximité,
- Des solutions de stationnement en silos,
- Une résidence autonomie sous maîtrise d'ouvrage Centre Communal d'Action Sociale,
- Un corridor vert-écologique reliant les collines à la trame verte de Besançon et consolidant les terrains renaturés représentant plus de 50 % en surface du tènement du projet urbain, soit plus de 13 hectares
- Des formes urbaines avec des typologies d'immeubles collectifs ou intermédiaires.
- L'ensemble des immeubles du secteur seront reliés au réseau de chauffage urbain (RCU) et le site accueillera une chaufferie d'appoint nécessaire pour le réseau

Mixité fonctionnelle

Le secteur a une vocation principale résidentielle.

Néanmoins, certains rez-de-chaussée actifs, et notamment ceux connectés à la voirie principale permettront à des services ou des commerces de proximité de se développer.

D'autres destinations compatibles avec la vocation résidentielle du site seront également admises.

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 :
 - 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

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

Typologie des logements souhaitée

Le secteur a vocation à recevoir principalement des grands logements pour les familles dans le libre et plutôt des petites et moyennes surfaces pour le social.

Chaque programme immobilier **tendra vers la répartition globale et les surfaces minimum** indicatives suivantes :

LOGEMENT FAMILIAL LIBRE			SDP
Typologies	T1	10%	29 m ²
	T2	10%	47 m ²
	T3	25%	65 m ²
	T4	30%	83 m ²
	T5 et +	25%	101 m ²
soit une surface moyenne de			74,0 m²

LOGEMENT FAMILIAL SOCIAL			SDP
Typologies	T1	5%	29 m ²
	T2	30%	47 m ²
	T3	35%	65 m ²
	T4	25%	83 m ²
	T5 et +	5%	101 m ²
soit une surface moyenne de			64,2 m²

En fonction des programmes avoisinants dans chacun des sous-secteurs, des modulations de ces répartitions (typologie et mixité) pourront être demandées.

Les programmations de logements pourront être consolidées entre l'aménageur et l'opérateur par une démarche de programmation participative destinée à approcher au plus près l'expression du besoin des futurs habitants.

Réseau Viaire

Dans le secteur d'aménagement, les immeubles des sous-secteurs seront desservis par des **voies partagées de desserte** à la circulation limitée.

Le principe est de limiter l'accès aux livraisons et interventions exceptionnelles et d'utiliser au quotidien les silos pour stationner son véhicule.

Les voies seront étroites et partagées. Les piétons y seront privilégiés.

Transports et déplacements

L'objectif est **d'encourager au report modal en privilégiant les déplacements actifs, l'accès aux moyens de transports collectifs et partagés** et en organisant le **stationnement des véhicules individuels dans des silos**

Un **terminus tramway** est prévu rue Brulard dans l'objectif de dissocier les 2 branches de l'exploitation du tram actuelle en deux lignes distinctes pour les transports. Cet emplacement permettra d'améliorer la fréquence et la desserte du site.

Les **solutions de véhicules partagées** seront présentes dans le secteur avec une accessibilité privilégiée.

Les cheminements

L'objectif est de mailler les différentes polarités avec des **parcours sécurisés, accessibles et agréables pour les piétons et les vélos**.

Le schéma d'aménagement reprend les **principes** :

- des **voies partagées de desserte**
- et de **liaisons modes doux**.

Par ailleurs les **cheminements piétons existants pourront être conservés et confortés** et des **venelles piétonnes** pourront compléter ce maillage entre les ilots construits.

Stationnement

L'objectif sera d'encourager la transition de la mobilité vers des modes doux, partagés, ou collectifs tout en respectant au mieux les besoins et les usages quotidiens du quartier.

Le besoin en stationnement des véhicules légers motorisés des projets sera couvert exclusivement par une offre réalisée dans des silos propres ou communs à plusieurs opérations.

Pour les projets en mixité fonctionnelle, les **solutions de foisonnement pourront être étudiées**.

Dans le sous-secteur Polygone, les besoins visiteurs, ou clientèle pourront ne pas être satisfaits dans l'emprise des projets privés, si la situation du silo est considérée trop lointaine et si le terrain d'assiette de l'immeuble ne permet pas de satisfaire les besoins.

Le besoin en stationnement des vélos, ou autres modes doux sera satisfait par des locaux réalisés en pied d'immeuble ou dans des constructions annexes réalisés sur le terrain d'assiette du projet immobilier.

L'ensemble des besoins des projets seront précisés dans **une note argumentée** permettant de justifier les besoins du projet autorisé.

Concernant les besoins en stationnement des véhicules légers :

Les besoins pour les logements (hors social) sont estimés :

- à 0,8 place par logement en moyenne auxquelles s'ajoutent les places visiteurs.
- Pour le logement social ce besoin est estimé à 0.5 place par logement en présence pour les sous secteurs Grette et Brulard desservis
- et à 0.7 place par logement sans solution alternative de transport collectif.

Pour les bureaux, le nombre de places pour les employés sera limité au maximum pour inciter les collaborateurs au report modal.

Pour les commerces ou les services, une seule place sera exigée en deçà de 100 m² de Surface de Plancher (SdP). Au-delà, comme **pour les équipements collectifs ou l'artisanat**, les besoins ne pourront excéder 1 place par tranche entamée de 100 m² de SDP.

Concernant les besoins en stationnement des vélos et autres modes doux :

Les besoins pour les logements seront proportionnés au nombre de pièces du logement. (Nb de places = n° de typologie de logement : T1 = 1 place, T2 = 2 places, ...)

Ils **pourront être ajustés par une note argumentée** permettant de justifier les besoins du projet au regard des occupants pressentis.

Pour les **bureaux, les commerces ou les services**, le nombre de places réservées aux actifs sera à minima de 1 place pour 50 m² de SDP.

Pour les **équipements collectifs ou l'artisanat**, les besoins seront justifiés par une note avec un minimum de 3 places pour le personnel de l'établissement.

Ce **stationnement vélos privé sera abrité et sécurisé**, correctement dimensionné, et équipé d'arceaux ou de systèmes de rangement superposés.

Pour les **visiteurs, clients ou les usagers des équipements, des arceaux implantés prioritairement sur le tènement foncier des immeubles** pourront compléter l'offre réservée aux habitants ou aux actifs.

Réseaux

A partir des réseaux existants situés principalement sur les voies structurantes, des **réseaux complémentaires seront créés pour le projet urbain, principalement sous** les venelles et voies partagées. Ils répondent aux prescriptions techniques émis par les services gestionnaires

Le secteur sera **desservi par le chauffage urbain, et le raccordement des immeubles est obligatoire**, sauf à démontrer qu'il est techniquement, environnementalement, et économiquement non pertinent.

Gestion des déchets

L'objectif partagé de **sensibilisation et de réduction des déchets** et de **maximisation du réemploi ou de la réutilisation** sera appliqué à l'ensemble du secteur.

Collecte

Les résidences prévoiront des **locaux ordures ménagères (OM)** correspondant au cahier des charges du service de collecte du grand Besançon tant en taille qu'en positionnement par rapport à la voie de desserte.

Les locaux seront **prioritairement intégrés aux immeubles**.

Dans le cas d'un tènement foncier rassemblant plusieurs immeubles, un local commun en limite résidentielle pourra être imaginé. Dans ce cas, sa **qualité architecturale devra être au même niveau** que les constructions attenantes.

Si les locaux se trouvent trop éloignés du point de collecte, des **aires de présentation des OM (APOM)** seront aménagées de façon privilégiée **sur les terrains d'assiette** des immeubles.

Tri

Le geste de tri se fera dans des **points d'apport volontaires (PAV)**, judicieusement localisés dans l'espace public, dans des points centraux du quartier.

Pour les matières fermentescibles, les constructions proposeront une solution de compostage en pied d'immeuble individualisé ou mutualisé entre plusieurs lots.

Lutte contre les îlots de chaleur et aménagements sains

La **lutte contre le risque lié au réchauffement climatique** est un des objectifs majeurs.

Les aménagements publics ou privés devront contribuer à **renforcer les îlots de fraîcheur** en milieu urbain.

Pour cela, **tous les projets prioriseront les espaces de pleine terre plantés et maximiseront les surfaces perméables**. Des surfaces de jardinage pourront être identifiées.

L'aménagement sera **conçu selon les principes de l'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS)**, il favorisera les déplacements actifs, les lieux de rencontre (jardinage, placette, plaine de jeux, ...), et la création d'espaces apaisés propices à la contemplation.

Les **espèces végétales allergènes seront évitées**.

La qualité des logements réalisés avec des **matériaux principalement biosourcés** offrira un environnement quotidien sain.

Géomorphologie et gestion des eaux pluviales

Les **principes de l'OAP reposent sur une renaturation des sols anthropisés**.

Il s'agira donc en premier lieu d'**adapter les constructions à la nature des sols et des espaces en présence**.

Il s'agira de mener les investigations nécessaires en vue de veiller à la bonne protection des biens, des personnes et de l'environnement afin de préciser les solutions envisagées tant pour les systèmes constructifs que pour les solutions d'infiltration des eaux pluviales.

La **fonctionnalité du karst**, les risques de contamination des aquifères captés ou non et les capacités d'absorption sans générer de désordres (inondations et soutirage souterrain) devront être vérifiés ; la vulnérabilité du site et la qualification précise des éventuels désordres permettront d'**adapter les solutions constructives aux sensibilités karstiques du milieu**.

La **gestion des eaux pluviales se fera dans le triple objectif de limiter au maximum les rejets au réseau, et de préserver la ressource en eau et de protection contre les inondations**. Elle ne se limitera pas à la maîtrise des débits de rejet pour une unique pluie de référence, mais elle adaptera ses solutions aux différentes gammes de pluies. On considèrera trois niveaux (ou classes) de pluies, avec pour chacun des orientations générales :

Niveau de gestion	Pluies concernées	Principes généraux
Gestion des pluies courantes	Cumul ≤ 15 mm Fréquentes et peu intenses mais constituant une grande partie du cumul annuel de pluies et donc de la ressource en eaux pluviales du territoire	une ville plus perméable Limiter autant que possible l'imperméabilisation et la production des écoulements Infiltrer au plus près de la source, nourrir les sols et les végétaux
Gestion des pluies moyennes à fortes	Supérieures aux pluies courantes Une certaine intensité, pouvant produire des débits et volumes conséquents et des inondations si elles ne sont pas maîtrisées Période de retour ≤ 20 ans	Vers une gestion mieux intégrée, efficace et pérenne Maîtriser les écoulements, avec des solutions simples et intégrées, en créant le moins possible d'espaces et infrastructures spécifiques
Gestion des pluies exceptionnelles	Supérieures aux pluies moyennes à fortes (période de retour ≥ 20 ans) Intensité rare, débits et volumes très importants, ne pouvant pas être totalement maîtrisés, entraînant des débordements des dispositifs	Une ville plus résiliente Anticiper les conséquences des pluies exceptionnelles, les minimiser en aménageant le territoire en conséquence (parcours à moindre dommage et précautions constructives)

Le principe de gestion des eaux pluviales du secteur d'aménagement repose sur la stratégie suivante :

- l'infiltration à la parcelle reste prioritaire,
- une possibilité d'écoulement de surplus dans le dispositif de gestion des eaux pluviales du domaine public est envisageable, notamment pour les projets ne présentant aucun espace libre sur leur tènement foncier (exemple = parkings silos)
- **les dispositifs resteront prioritairement visibles** (noues, fossés, bassins d'infiltration, ...)
- le **renvoi au réseau constituera un ultime recours** en cas d'impossibilité des sols à accepter l'infiltration.

Qualité environnementale des bâtiments (QEB)

Les **constructions à faible impact environnemental sont privilégiées.**

Les constructions devront adopter le référentiel RE 2020 et tendre vers la RE 2025 et suivantes.

Des **modes constructifs décarbonés, basés sur des ressources locales** minimisant le transport, le réemploi de matériaux ou l'emploi de matériaux biosourcés seront particulièrement recherchés.

Les projets maximiseront les solutions de confort thermique passives et naturelles (ombrages caducs, sols et murs à inertie, ...) tout en préservant la qualité d'usage des logements.

Qualité architecturale, urbaine et paysagère et mixité fonctionnelle et sociale

Formes urbaines et formes d'immeubles

Les formes urbaines seront principalement composées d'immeubles de type collectif et intermédiaire et pourront intégrer de l'individuel dense.

Les logements seront **traversants ou dotés à minima d'une double orientation**, à l'exception éventuelle de typologies de très petits logements.

Au sein de chaque îlot, il y aura une recherche de mixité entre :

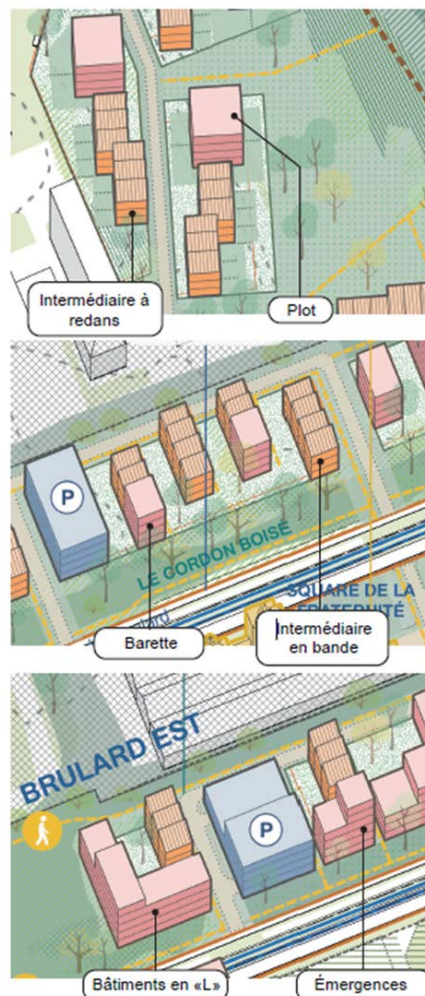
Des immeubles de type collectif :

- Soit en plot avec des logements à double-orientation, du R+3 au R+4,
- Soit en barrettes et en forme de « L » du R+3 au R+4 proposant des circulations éclairées naturellement.
- Certains volumes pourront être dotés d'émergences bâties d'une hauteur maximum en R+6.
- Sur les sous-secteurs de Grette et Brulard, des émergences supérieures pourront être étudiées avec des bâtiments signal à l'architecture remarquable ou au parti architectural fort.

Et des immeubles de type intermédiaire :

- avec des logements traversants en R+2 ou R+3,
- soit des formes en bande,
- soit des redans permettant de ménager des espaces pour planter et rythmer l'espace urbain

et / ou des immeubles de type individuel dense avec des maisons collées en R+2.



Les schémas ci-dessus sont des illustrations

Ouvertures, vues paysagères et contraintes de vues

La **composition urbaine** sera particulièrement soignée, et laissera régulièrement des **ouvertures non bâties** vers le grand paysage ou les espaces publics situés à l'arrière des constructions, même dans les secteurs les plus densément construits.

La disposition des immeubles sera judicieusement pensée pour **limiter les masques vers les collines et les espaces majeurs du corridor écologique.**

Il s'agit pour tous les logements d'avoir une vue sur un espace vert et/ou un boisement attenant.

Contrainte de vue particulière des immeubles situés sur le site de Brulard : les immeubles du sous-secteur Brulard seront conçus pour ne pas permettre d'observation sur les installations des Armées et garantir le respect des prescriptions édictées pour la sécurité des installations militaires.

Les ouvertures et balcons devront donc être limitées, dimensionnées et aménagées afin de ne pas créer de vue directe sur le domaine militaire.

Implantations des immeubles

L'implantation des immeubles prendra en compte

- la configuration de la desserte,
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- les usages éventuels des rez-de-chaussée

D'une manière générale, **les retraits seront aménagés en vue d'optimiser les usages et faire rentrer le végétal, la lumière et les vues au plus près des logements.**

En cas de recul des constructions par rapport à l'**alignement**, la limite séparant le domaine public du domaine privé devra être identifiée par un traitement spécifique soigné.

Pour le sous-secteur Brulard, une perception globale d'alignement sera assurée :

- par les constructions dans le sous-secteur Brulard Est
- par un aménagement paysager végétal dans le sous-secteur Brulard Ouest.

Les constructions s'implanteront en limite du parc de la Grette de manière continue ou discontinue.

Les contraintes particulières d'implantation seront détaillées **dans la fiche de lot** de chaque projet.

Patrimoine bâti

La conservation, l'intégration ou la réutilisation du patrimoine bâti identifié au document graphique constituent un objectif.

S'agissant du hangar du Polygone gendarmerie, le bâtiment sera maintenu, sauf si les études démontrent l'impossibilité d'une réhabilitation ou du caractère inopportun pour une destination autre que l'habitat.



Sur le terrain des sœurs de la Charité, l'immeuble constituait la ferme d'origine du sous-secteur de Grette.



L'immeuble sera préservé sauf justification de sa déconstruction par un parti architectural fort à l'échelle de l'îlot.

Hormis ces bâtiments, le **patrimoine bâti** constitue des éléments paysagers qu'il conviendra de traiter avec soin.

Ainsi les murs maçonnés ou de vestiges de murs, et la statue religieuse **devront être valorisés ou intégrés** aux aménagements prévus.



Trame végétale

Pour conforter le corridor écologique, les aménagements développeront une **trame végétale d'accompagnement tant dans le socle résidentiel privé que dans l'espace public.**

Chaque lot devra contribuer à la biodiversité grâce à un **choix d'essences variés qui se fera selon trois orientations** majeures :

- des essences **adaptées au réchauffement** climatique,
- des espèces réclamant **un entretien minimum**,
- des **espèces non allergènes et non invasives.**

Limites résidentielles

Les **clôtures éventuelles seront systématiquement accompagnées de haies arbustives**, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur, soit des 2 cotés.

Le design et la hauteur de la clôture, du portail ou du portillon devront être harmonisés.

La couleur des clôtures sera de préférence de finition Galva ou bois naturel ou RAL 7016 anthracite en cas de matériaux peints.

En cas de clôture, les équipements **d'adressage** (enseigne, boîte aux lettres, n° de rue, ...) **et de contrôle d'accès doivent être intégrés** dans la mesure du possible :

- soit aux éléments bâtis (bâtiment principal ou local annexe)
- soit aux éléments de structure de la clôture.

Qualité architecturale

L'enjeu de **qualité architecturale est un enjeu majeur pour représenter l'identité du quartier.**

Les constructions principales, annexes et les petits ouvrages doivent tous être traités avec le même soin en gardant le souci d'une gestion durable des éléments construits.

Tous les projets de construction quelle que soit leur destination, seront **présentés et discutés lors d'ateliers garants de la qualité architecturale projetée.** Les porteurs de projets se verront remettre un dossier pour orienter leur travail.

Les **constructions de silos, les immeubles de bureaux ou les commerces** enrichiront la qualité architecturale des **logements** en apportant de la diversité.

Illustrations indicatives d'insertion urbaine et paysagère et de qualité architecturale souhaitée



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

*Illustrations pour le sous-secteur polygone gendarmerie ;
 Idée de plots et d'immeubles aux orientations diverses situés en pleine nature*



De gauche à
 droite :
 Mecanoo
 architectes -
 Logements, Hulm,
 Angleterre
 Smaq architectes
 - Logements
 Agnes
 Hundoegger weg -
 Hanovre,
 Allemagne

*Illustrations pour le sous-secteur Grette-Brulard-Est
 Idée d'îlots traversants composés de plusieurs immeubles collectifs et intermédiaires avec des vues ou
 des cheminements permettant de découvrir les espaces situés à l'arrière*

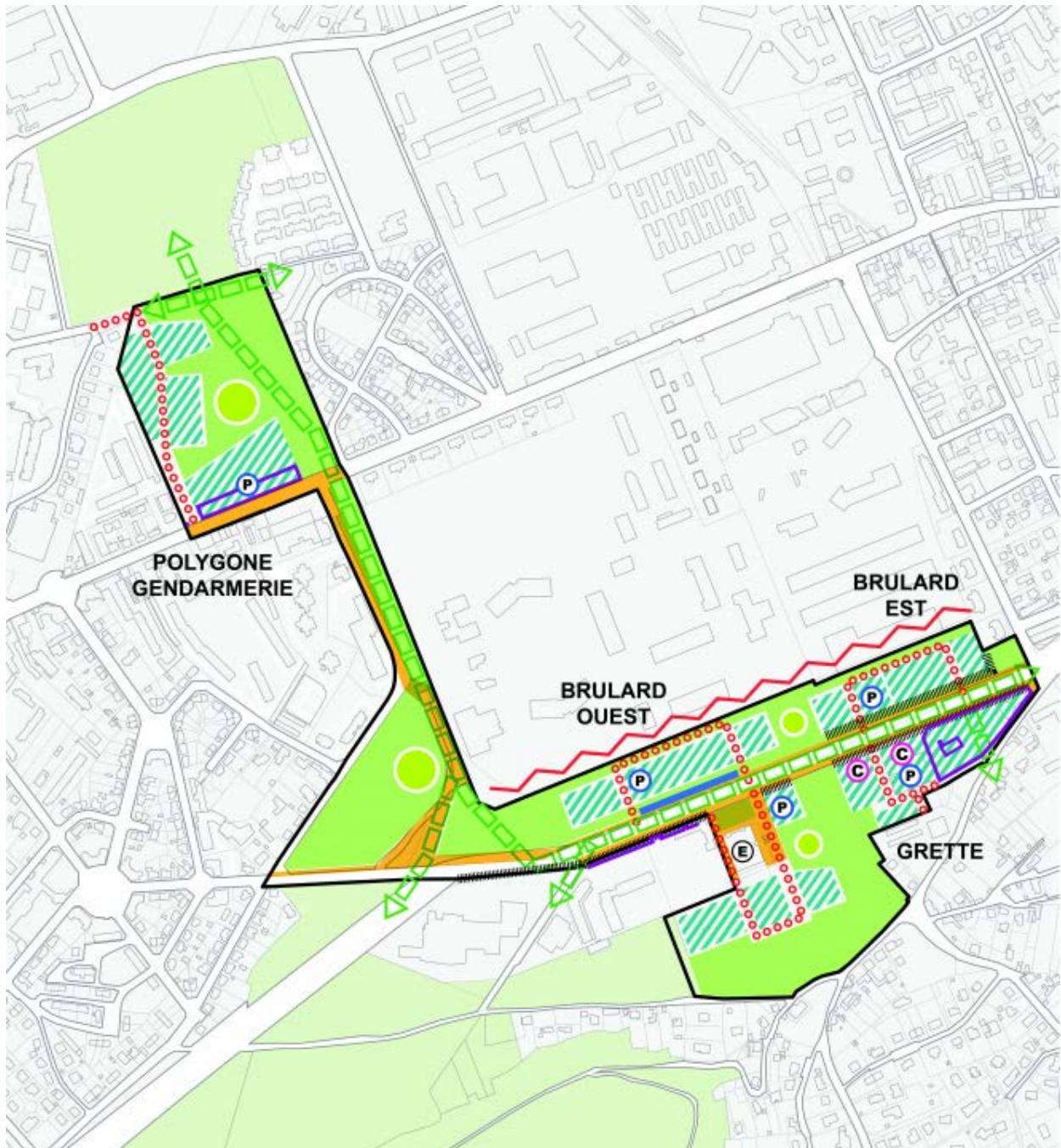
Bogdan van
 broeck architectes
 - centrale
 werkplaatsen,
 Louvain



De gauche à droite :
 Bourbouze et
 Graindorge -
 Logement, ZAC
 Bottière Chenaie,
 Nantes
 Tectoniques -
 écoquartier, Seyssins
 Quartier Vauban,
 Fribourg-en-Brigau.

*Illustrations indicatives pour le sous-secteur Grette-Brulard-Ouest
 Idée d'un urbanisme en peigne avec des formes d'immeubles en lanière*

Schéma d'aménagement indiquant les principales orientations du secteur Grette-Brulard-Polygones



— Périimètre de l'OAP

Mobilités

- ● ● Principe de voie partagée de desserte
- □ □ Principe de liaisons modes doux

Programmation

- Programmation principalement résidentielle
- C Commerces et/ou services en rez-de-chaussée
- P Solutions de stationnements en superstructure (silo)
- / Emplacement réservé pour les transports en commun
- E Maison de quartier à conforter

Cadre urbain

- Espace paysager support de corridor écologique à créer et/ou à renforcer
- Espace paysager supports d'usages
- Requalifier et mettre en valeur les espaces publics existants
- Patrimoine modeste à prendre en compte et valoriser
- Façade urbaine avec épannelage varié et préservant des ouvertures généreuses non bâties
- ~ ~ ~ Contraintes de vues sur les terrains militaires

Projet urbain de Grette-Brulard-Polygones

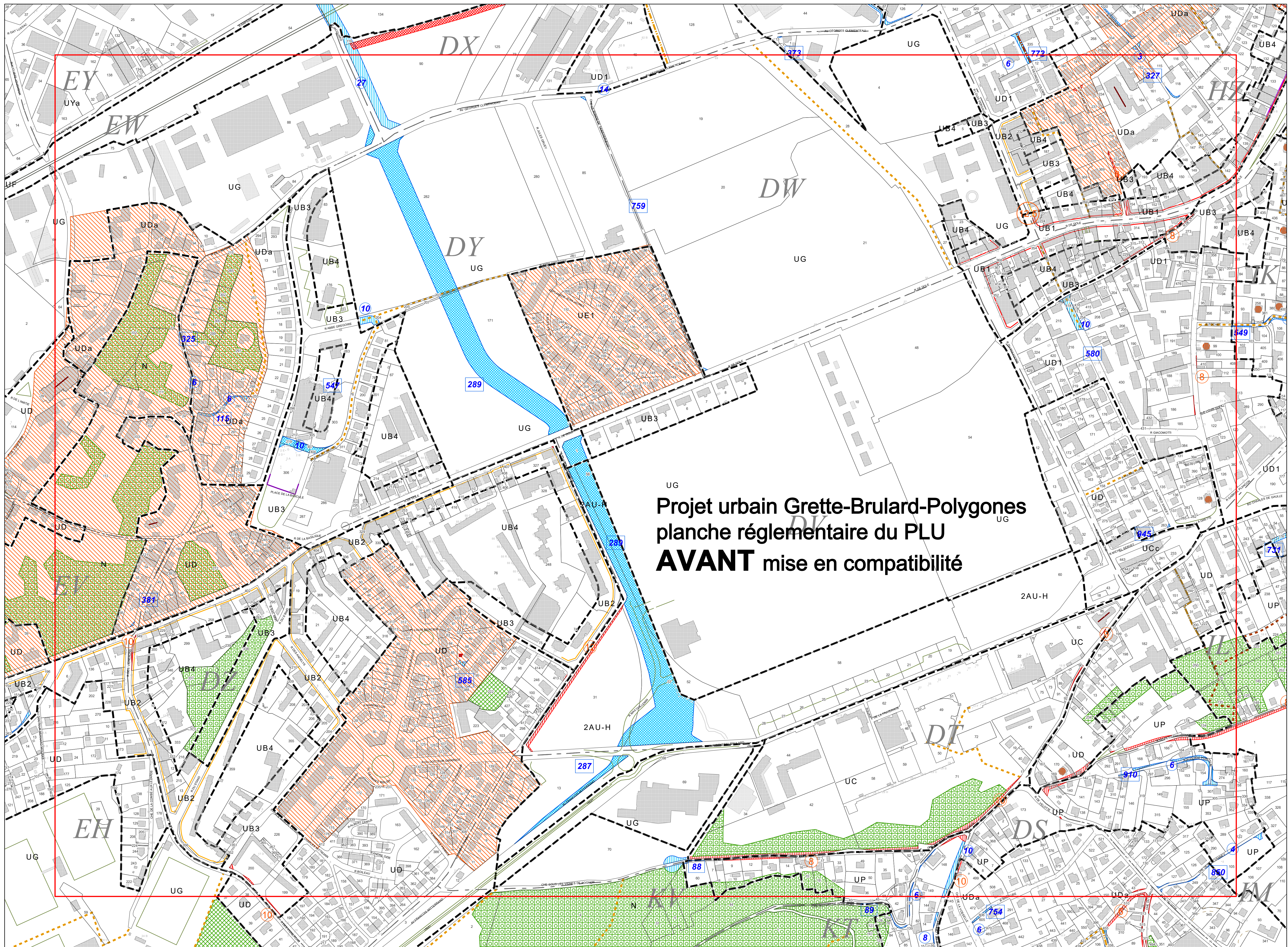
Annexes pochette n° 1

**Orientation d'Aménagement et de Programmation – Secteur d'Aménagement
Planches du PLU (avant et après)**

Concertations préalables (Délibérations et document de synthèse octobre 2022)

Plan-masse du plan-guide novembre 2023





Projet urbain Grette-Brulard-Polygones planche réglementaire du PLU **AVANT** mise en compatibilité

Rappel !
Les dispositions réglementaires du PLU découlent de l'application des :
- planches de zonage au 1/2000e
- planches de prise en compte des risques naturels
- planches des dispositions particulières
- règlement (pièces écrites)

Limite zonage PLU

Le bénéficiaire des emplacements réservés est la Ville de Besançon sauf indication graphique

CAGB : Communauté d'Agglomération du Grand Besançon	Région : Région de Franche-Comté	Etat : Etat
--	---	--------------------

Emplacement réservé pour voiries nouvelles	N° d'opération par emplacement réservé
Emplacement réservé pour élargissement de voirie	Largeur de plateforme
Alignement homologué pour voirie	Largeur de plateforme

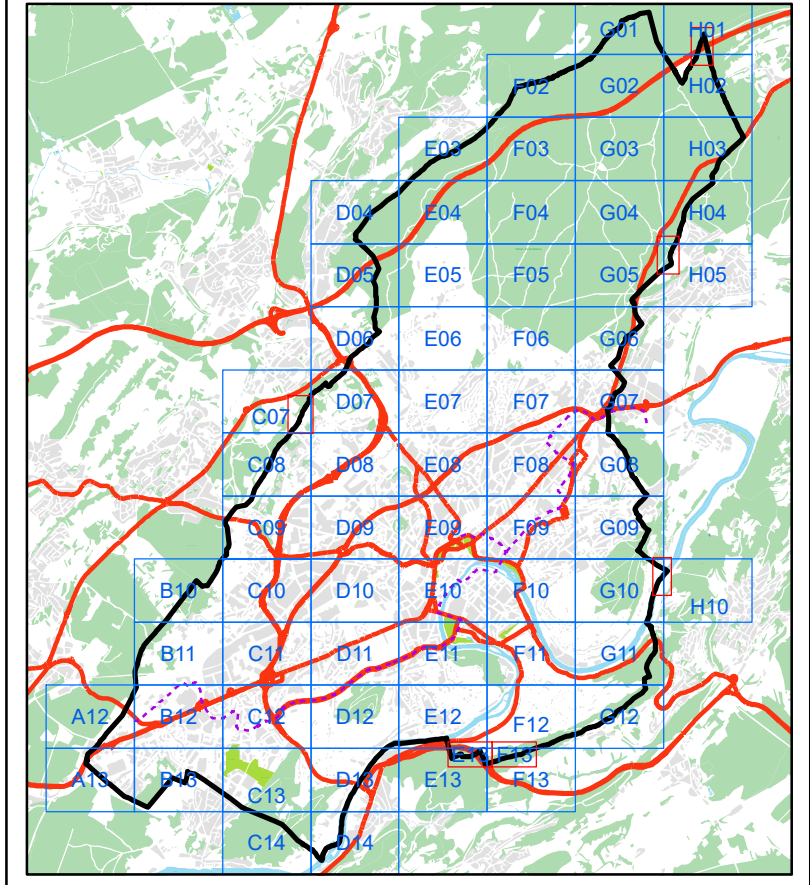
EMPLACEMENTS RESERVES POUR L'EMPRISE DU TCSP BUS VIOTTE - POLE TEMIS

Emplacement réservé pour voiries nouvelles	N° d'opération pour emplacement réservé pour voirie nouvelle
Emplacement réservé Hors voirie	N° d'opération pour emplacement réservé hors voirie
Emplacement réservé hors voirie (équipements ou ouvrages publics)	N° d'opération par emplacement réservé
Servitude de localisation pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts L151-41 2°	N° d'opération par servitude

P.A.P.A. périmètre en attente de projet d'aménagement L151-41 5°	O.A.P. Orientations d'Aménagement et de Programmation
Bande implantation rouge	Implantation obligatoire
Bande implantation jaune	Recul obligatoire
EBC - Espace boisé classé L113-1	EVP - Elément végétal protégé L151-23
PTC - Protection de terrain à cultiver - Jardins familiaux	
ZBP - Zone de bâti protégé	EBP - Elément de bâti protégé

Autorisation changement destination en zone agricole	STECAL - Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
CP1 - Chemin piéton à créer tracé de principe	CP3 - Emplacement réservé pour chemin piéton à créer
CP2 - Servitude de liaison piétonne à créer	CP4 - Cheminement piéton à conserver

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME

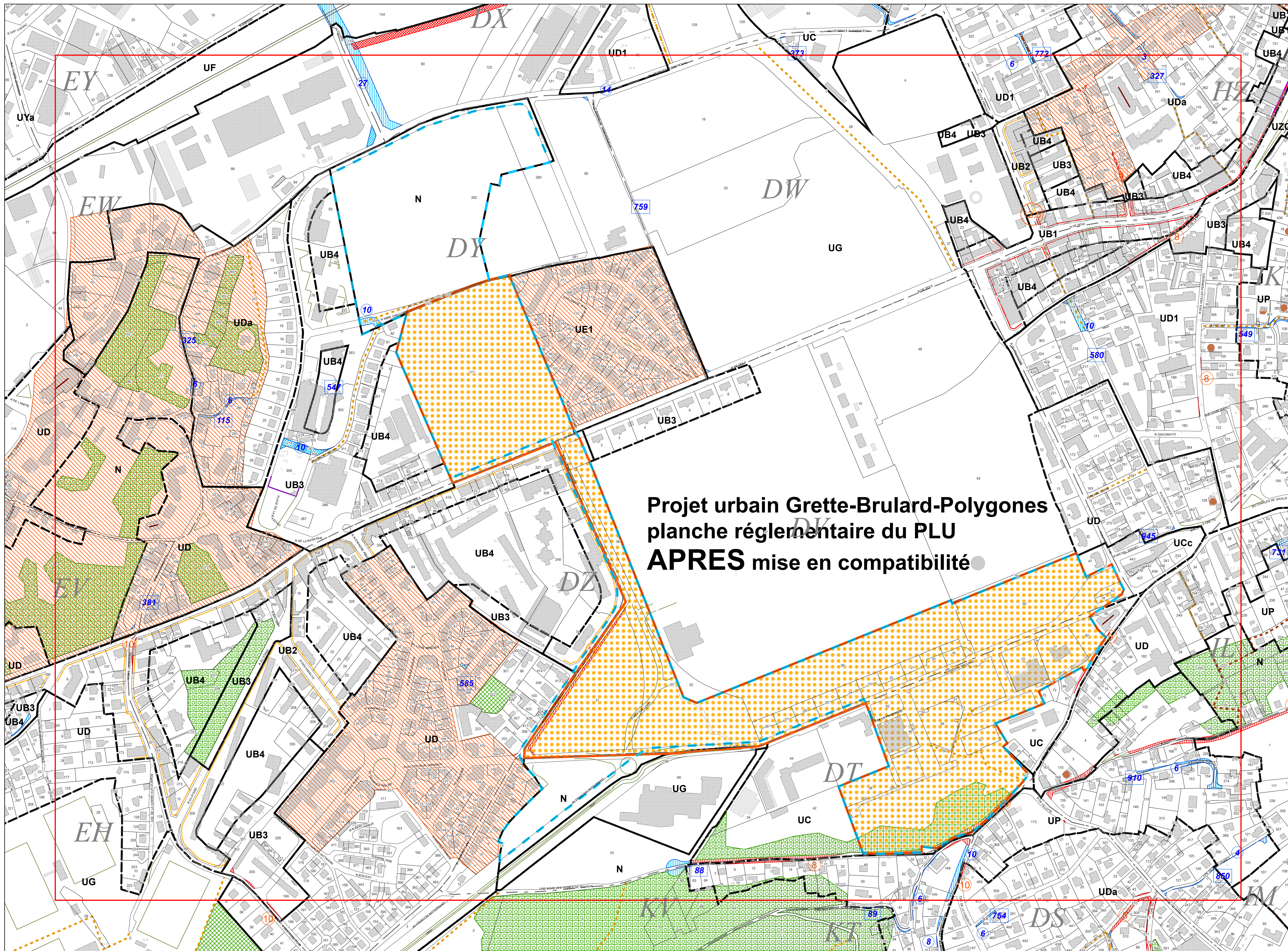


- Elaboration du PLU, approuvé le 5 juillet 2007
- Dernière approbation :
Modification n°11 du 23 juin 2022
Mise en compatibilité n°5 du 30 novembre 2022
Cf. 1 - Rapport de présentation / 1.5 - Journal du PLU

Ville de Besançon
Grand Besançon Métropole
Direction Urbanisme Projets et Planification
2, rue Mégevand - Entrée A - 25034 BESANCON cedex
Tel : 03 81 61 51 21 Fax : 03 81 61 59 75

N
Echelle : 1/2500
0 30 60 120 Mètres

Planche : AVANT



**Projet urbain Grette-Brulard-Polygones
planche réglementaire du PLU
APRES mise en compatibilité**

Rappel !

Les dispositions réglementaires du PLU découlent de l'application des :

- planches de zonage au 1/2000e
- planches de prise en compte des risques naturels
- planches des dispositions particulières
- règlement (pièces écrites)

Limite zonage PLU

Le bénéficiaire des emplacements réservés est la Ville de Besançon sauf indication graphique

CAGB : Communauté d'Agglomération du Grand Besançon	Région : Région de Franche-Comté	Etat : Etat
--	---	--------------------

Emplacement réservé pour voiries nouvelles	N° d'opération par emplacement réservé
Emplacement réservé pour élargissement de voirie	Largeur de plateforme de voirie
Alignement homologué pour voirie	Largeur de plateforme pour voirie

EMPLACEMENTS RESERVES POUR L'EMPRISE DU TCSP BUS VIOLETTE - POLE TEMIS

Emplacement réservé pour voiries nouvelles	N° d'opération pour emplacement réservé pour voirie nouvelle
Emplacement réservé Hors voirie	N° d'opération pour emplacement réservé hors voirie
Emplacement réservé hors voirie (équipements ou ouvrages publics)	N° d'opération par emplacement réservé
Servitude de localisation pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts L151-41 2°	N° d'opération par servitude

O.A.P. sectorielle Orientations	O.A.P. secteur d'aménagement
Bande implantation rouge	Implantation obligatoire
Bande implantation jaune	Recul obligatoire
EBC - Espace boisé classé L113-1	EVP - Elément végétal protégé L151-23
PTC - Protection de terrain à cultiver - Jardins familiaux	ZBP - Zone de bâti protégé
Autorisation changement destination en zone agricole	STECAL - Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
CP1 - Chemin piéton à créer	CP3 - Emplacement réservé pour chemin piéton à créer
CP2 - Servitude de liaison piétonne à créer	CP4 - Cheminement piéton à conserver

PLU | **PLAN LOCAL D'URBANISME**

- Elaboration du PLU, approuvé le 5 juillet 2007
- Dernière approbation :
- Modification n°11 du 23 juin 2022
- Mise en compatibilité n°5 du 30 novembre 2022
- Cf : 1 - Rapport de présentation / 1.5 - Journal du PLU

Ville de **Besançon** | Grand Besançon Métropole

Direction Urbanisme Projets et Planification
2, rue Mégevand - Entrée A - 25034 BESANCON cedex
Tel : 03 81 61 51 21 Fax : 03 81 61 59 75

N
Echelle : 1/2500
0 30 60 120 Mètres

Planche : APRES

Projet urbain de Grette-Brulard-Polygones

Annexes pochette n° 1

**Orientation d'Aménagement et de Programmation – Secteur d'Aménagement
Planches du PLU (avant et après)**

Concertations préalables (Délibérations et document de synthèse octobre 2022)

Plan-masse du plan-guide novembre 2023





RECU EN PREFECTURE

Le 06 octobre 2022

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20220929-D00692010-DE

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 29 septembre 2022

Le Conseil Municipal, convoqué le 22 septembre 2022, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon en présentiel

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 9 et jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY, M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Cyril DEVESA (à compter de la question n° 9), M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 19 incluse), Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 5 et jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n° 38 incluse), Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 8 incluse), M. Maxime PIGNARD (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n° 9 incluse), Mme Juliette SORLIN, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Marie ZEHAF

Secrétaire :

Mme Marie ZEHAF

Étaient absents :

Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Marie ETEVENARD, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Sadia GHARET, M. Olivier GRIMAITRE, M. Christophe LIME, Mme Françoise PRESSE

Procurations de vote :

M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 8 incluse), Mme Fabienne BRAUCHLI à Mme Valérie HALLER, M. Cyril DEVESA à M. Anthony POULIN (jusqu'à la question n° 8 incluse), Mme Marie ETEVENARD à M. François BOUSSO, Mme Lorine GAGLILOLO à M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Sadia GHARET à Mme Anne BENEDETTO, M. Abdel GHEZALI à Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 20), M. Olivier GRIMAITRE à M. Gilles SPICHER, M. Pierre-Charles HENRY à M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 4 incluse), M. Christophe LIME à M. Hasni ALEM, Mme Carine MICHEL à Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n° 39), Mme Laurence MULOT à Mme Karine DENIS-LAMIT (à compter de la question n° 9 et jusqu'à la question 46 incluse), Mme Françoise PRESSE à M. Nathan SOURISSEAU, M. Jean-Hugues ROUX à Mme Sylvie WANLIN (à compter de la question n° 10).

OBJET : 13. Projet Grette-Brûlard-Polygones - Organisation des concertations préalables au titre du Projet et de la mise en compatibilité du PLU - Saisine de la CNDP

Délibération n° 2022/006920

Projet Grette Brûlard Polygone
Organisation des concertations préalables au titre du Projet et de la mise en
compatibilité du PLU
Saisine de la CNDP

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	13/09/2022	Favorable unanime

Résumé :

L'ensemble constitué des sites Grette-Brûlard-Polygones Gendarmerie et Génie constitue une opportunité de renouvellement urbain de 1^{ère} importance d'une superficie globale de 30 hectares environ.

La mise en œuvre de ces éléments s'intègre dans un projet global et pour ce qui concerne le secteur de la Grette nécessitera un accord formel de l'ANRU. La demande en ce sens a été formulée auprès de l'Etat.

Cette opération de renouvellement urbain nécessite d'adapter le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Besançon et s'inscrit pour ce faire, dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU conduite par la Ville de Besançon.

Le projet urbain envisagé et la procédure de mise en compatibilité du PLU qu'il induit doivent faire l'objet de concertations préalables au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme afin d'associer le public à l'élaboration du projet.

La présente délibération a pour objet de saisir la Commission Nationale du Débat Public pour désigner un garant pour les concertations préalables qui seront menées conjointement sur le projet urbain et sur la mise en compatibilité du PLU de Besançon. Ce garant sera chargé de veiller à la bonne information et à la participation du public jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique.

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 103-2 à L.103-6 ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment les articles L. 121-1 ; L.121-15-1 ; L.121-16 et L.121-16-1 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Besançon, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2007 ;

Vu les dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 qui fait de la Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole l'autorité compétente en matière de documents d'urbanisme au 27 mars 2017 ;

Vu la loi ASAP du 7 décembre 2020 qui impose aux mises en compatibilité des PLU soumis à évaluation environnementale une concertation préalable au titre du code de l'urbanisme ;

Vu le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, et notamment sa rubrique 39b) qui soumet à évaluation environnementale les opérations d'aménagement de plus de 10 hectares ;

Vu la loi ASAP du 7 décembre 2020 qui permet le recours à un garant pour encadrer la procédure de concertation organisée selon les modalités fixées au titre du code de l'environnement ;

I. Contexte

L'ensemble constitué des sites Grette-Brûlard-Polygones Gendarmerie et Génie constitue une opportunité de renouvellement urbain de 1^{ère} importance d'une superficie globale de 30 hectares dont la moitié environ est destinée à recevoir des constructions.

Cette emprise est constituée successivement du nord au sud : d'anciennes friches militaires boisées ou rudéralisées (Polygones du Génie et de la Gendarmerie), d'un terrain en friche issu de démolitions de bâtiments militaires (bande de Brûlard) et d'un terrain en cours de préverdissement, ancienne zone d'habitat collectif « dit des 408 » constituant le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) d'intérêt régional de Grette.

La mise en œuvre de ces éléments s'intègre dans un projet global et pour ce qui concerne le secteur de la Grette nécessitera un accord formel de l'ANRU. La demande en ce sens a été formulée auprès de l'Etat.

La Collectivité entend se donner les moyens de développer à travers l'aménagement de ce grand site un nouveau morceau de ville exemplaire, vitrine d'une nouvelle façon de vivre en ville, conciliant nature et développement et répondant aux défis du développement durable.

Ce projet de renouvellement urbain est soumis à évaluation environnementale systématique en application du tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39b)) dans la mesure où il s'agit d'une opération d'aménagement de plus de 10 hectares.

Pour réaliser ce projet, la Ville a engagé des études d'environnement confiées au cabinet ECR Environnement et une mission d'étude urbaine confiée au groupement MGAU (Michel GUTHMAN Architecture et Urbanisme).

La confrontation de ce nouveau projet aux différents éléments du PLU, fait d'ores et déjà apparaître la nécessité de faire évoluer les dispositions réglementaires, notamment au regard de la zone UG dédiée aux équipements collectifs du site militaire et de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU-h qui devra évoluer en fonction du Plan guide adopté.

La Ville souhaite aujourd'hui organiser la concertation préalable et envisage de mener ce dialogue en deux phases successives :

- une première phase de dialogue permettant de formaliser des premières intentions d'aménagement,
- une seconde phase formalisée (réglementaire) de concertation permettant un débat sur l'opportunité, les objectifs et les orientations du projet et l'évolution du document du PLU. Cette phase s'achèvera par la mise au point d'un plan guide. Une fois le plan guide finalisé, la Ville de Besançon se prononcera par une déclaration de projet, régie par le code de l'environnement, après une enquête publique pour permettre la mise en compatibilité du PLU.

II. L'organisation des concertations conduites au titre du projet et au titre de la mise en compatibilité du PLU

Le projet de renouvellement urbain Grette-Brûlard-Polygones, qui s'étend sur trois sites contigus, est soumis à évaluation environnementale systématique en application du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, rubrique 39b), dans la mesure où il s'agit d'une opération d'aménagement de plus de 10 hectares. De ce fait, en tant que projet soumis à évaluation environnementale, une concertation préalable doit être menée au titre du Code de l'environnement (article L.121-15-1).

La mise en compatibilité du PLU nécessaire à la réalisation de cette opération urbaine est une procédure soumise à concertation préalable dès lors qu'elle est soumise à évaluation environnementale par l'autorité environnementale. Cette concertation sur le plan relève quant à elle du Code de l'urbanisme (articles L.103-2 à L.103-6).

Ces procédures de concertation ne peuvent pas être fusionnées dans une procédure de concertation unique puisqu'elles ont des fondements juridiques différents.

Cependant, il est possible de les mener conjointement. Aussi, il est proposé que le projet Grette-Brûlard-Polygones fasse l'objet :

- d'une part, pour le document d'urbanisme, d'une concertation préalable concernant la mise en compatibilité du PLU de Besançon (L. 103-2 CU) ;
- d'autre part, concernant le projet d'aménagement global, d'une concertation préalable sous l'égide d'un garant (L. 121-15-1 CE).

Ces concertations sont organisées en deux phases successives.

A. Phase préalable de dialogue sur la mise au point d'un plan guide

Après la réunion publique du 25 janvier dernier, au cours de laquelle l'équipe MGAU s'est présentée en visioconférence et qui a rassemblé plus de 50 citoyens, le lancement a été engagé et a commencé par un diagnostic approfondi, en parallèle de l'avancée des études préalables environnementales.

Des réunions partenariales ont été menées et sont aussi prévues tout au long de l'année 2022 avec les représentants des armées pour coordonner l'avancée des études urbaines et environnementales avec le projet militaire de construction de 50 logements neufs sur leur terrain du Polygone du Génie.

Sur la base de ces études et coordinations, des scénarii d'aménagement sont élaborés et il est proposé de les partager avec les citoyens avant de décider d'un scénario préférentiel.

Pour ce faire, une seconde réunion publique sera programmée à l'automne. Pour cette réunion, les citoyens pourront manipuler une maquette d'étude réalisée à cet effet.

Elle sera accompagnée par l'ouverture d'une plateforme numérique dédiée permettant le recueil d'expressions.

La synthèse de ces moments de dialogue et des expressions recueillies permettra de caler un programme préférentiel constituant le Plan Guide qui sera soumis à la concertation avec garant.

B. Phase formalisée de la concertation sous l'égide d'un(e) garant(e) comportant une concertation sur le projet et une concertation sur la mise en compatibilité du PLU

Conformément aux articles L.121-17 du code de l'environnement et L.103-2 du code de l'urbanisme, la collectivité envisage de mener une concertation réglementaire avec garant au premier semestre 2023 de manière conjointe sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et sur le projet selon des modalités identiques qui seront définies avec un(e) garant(e) désigné(e).

Les bilans de la concertation seront ensuite établis par le garant dans un délai d'un mois, au terme de la concertation préalable.

Le bilan résume la façon dont elle s'est déroulée et comporte une synthèse des observations et propositions présentées et, le cas échéant, mentionne les évolutions du projet et du plan qui résultent de la concertation préalable. Le plan guide sera éventuellement modifié en conséquence.

Le garant informe le maître d'ouvrage, la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) et le représentant de l'Etat du déroulement et du bilan de la concertation préalable.

Le bilan de la concertation préalable est rendu public par le garant et fera l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

III. Saisine du Garant

Afin de sécuriser juridiquement les procédures de concertation et de garantir une bonne information et participation du public, il est proposé le recours à un garant pour encadrer les procédures de concertation à mener conjointement sur le projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

Selon l'article L.121-16-1 du code de l'environnement, le garant est désigné sur demande de la personne publique responsable ou du Maître d'ouvrage par la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) parmi ceux inscrits sur la liste nationale de garants.

Dans ce cadre, la Ville de Besançon, Maître d'ouvrage du projet de renouvellement urbain Grette-Brûlard-Polygones, doit délibérer sur la décision de saisir la CNDP en vue de la désignation d'un(e) garant(e) :

- d'une part, dans le cadre d'une concertation avec garant(e) pour le projet, conformément à l'article L. 121-17 Code de l'Environnement ;
- d'autre part, dans le cadre d'une mission de conseil relevant de l'article L. 121-1 du code de l'Environnement concernant la concertation relative à la mise en compatibilité du PLU.

A l'unanimité, le Conseil Municipal autorise Mme la Maire, ou son représentant, à :

- **engager la procédure de concertation au titre du code de l'environnement selon les modalités précitées,**
- **saisir la Commission Nationale du Débat Public, en vue de la désignation d'un(e) garant(e) chargé(e) de veiller à la bonne information et concertation du public durant la phase de concertation,**
- **signer tout acte ou tout rapport à intervenir dans le cadre de ces procédures.**

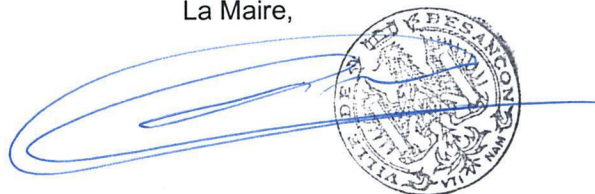
La Secrétaire de séance,



Marie ZEHAF,
Conseillère Municipale Déléguée.

Pour extrait conforme,

La Maire,



Anne VIGNOT.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 55

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseiller intéressé : 0

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.



RECU EN PREFECTURE

Le 15 décembre 2022

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20221208-D00703310-DE

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 8 décembre 2022

Le Conseil Municipal, convoqué le 1^{er} décembre 2022, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon en présentiel

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER (jusqu'à la question n° 2 incluse), M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR (à compter de la question n° 6), M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 3), Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 34), M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA (jusqu'à la question n° 7 incluse), M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 7), M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR (jusqu'à la question n° 6 incluse), Mme Agnès MARTIN, Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, Mme Françoise PRESSE, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n° 6), M. Nathan SOURISSEAU, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 6 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF

Secrétaire :

Mme Annaïck CHAUVET

Étaient absents :

Mme Marie ETEVENARD, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, Mme Myriam LEMERCIER, Mme Marie-Thérèse MICHEL, M. Maxime PIGNARD, M. Anthony POULIN, Mme Karima ROCHDI, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO

Procurations de vote :

Mme Elise AEBISCHER à M. Kévin BERTAGNOLI (à compter de la question n° 3), Mme Frédérique BAEHR à M. Nicolas BODIN (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Guillaume BAILLY à Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 2 incluse), M. Sébastien COUDRY à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n° 33 incluse), M. Cyril DEVESA à Mme Fabienne BRAUCHLI (à compter de la question n° 8), Mme Marie ETEVENARD à Mme Annaïck CHAUVET, Mme Valérie HALLER à M. Jean-Emmanuel LAFARGE, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Karine DENIS-LAMIT (jusqu'à la question n° 6 incluse), M. Damien HUGUET à Mme Claudine CAULET, Mme Myriam LEMERCIER à Mme Christine WERTHE, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à M. Abdel GHEZALI (à compter de la question n° 7), Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Benoît CYPRIANI, M. Maxime PIGNARD à M. Ludovic FAGAUT, M. Anthony POULIN à M. François BOUSSO, Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN, Mme Juliette SORLIN à M. Yannick POUJET (jusqu'à la question n° 5 incluse), M. Gilles SPICHER à Mme Pascale BILLEREY, M. André TERZO à M. Christophe LIME, Mme Claude VARET à Mme Marie LAMBERT (à compter de la question n° 7).

OBJET : 32. Projet Grette-Brûlard-Polygones - Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Définition des objectifs et modalités des concertations préalables au titre du projet et de la mise en compatibilité du PLU

**Projet Grette-Brûlard-Polygones - Déclaration de projet valant mise en
compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Définition des objectifs et modalités des concertations préalables au titre du
projet et de la mise en compatibilité du PLU**

Rapporteur : Mme Anne Vignot, Maire

	Date	Avis
Commission n° 2	22/11/2022	Favorable unanime

Résumé :

L'ensemble constitué des sites Grette-Brûlard-Polygones Gendarmerie et Génie constitue une opportunité de renouvellement urbain de 1^{ère} importance d'une superficie globale de 30 hectares environ.

Cette opération de renouvellement urbain nécessite d'adapter le PLU de la Ville de Besançon et s'inscrit pour ce faire, dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU conduite par la Ville de Besançon.

Le projet urbain envisagé et la procédure de mise en compatibilité du PLU qu'il induit doivent faire l'objet de concertations préalables au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme afin d'associer le public à l'élaboration du projet.

La présente délibération a pour objet de compléter et préciser les objectifs et les modalités de ces concertations préalables qui seront menées conjointement sur le projet urbain et sur la mise en compatibilité du PLU de Besançon au regard des préconisations suggérées par les garants qui ont été désignés par décision de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) en septembre 2022 et qui seront chargés de veiller à la bonne information et à la participation du public jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique.

Vu le Code général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 103-2 à L.103-6 ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.121-15-1 ; L.121-16 et L.121-16-1 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Besançon, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2007 ;

Vu les dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 qui fait de la Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole l'autorité compétente en matière de documents d'urbanisme au 27 mars 2017 ;

Vu la loi ASAP du 7 décembre 2020 qui impose aux mises en compatibilité des PLU soumis à évaluation environnementale une concertation préalable au titre du code de l'urbanisme ;

Vu le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, et notamment sa rubrique 39b) qui soumet à évaluation environnementale les opérations d'aménagement de plus de 10 hectares ;

Vu la loi ASAP du 7 décembre 2020 qui permet le recours à un garant pour encadrer la procédure de concertation organisée selon les modalités fixées au titre du code de l'environnement ;

Vu la décision de la Commission Nationale du Débat Public en séance plénière désignant deux garants du processus de concertation préalable sur le projet d'aménagement urbain Grette-Brûlard-Polygone de la Ville de Besançon.

I. Contexte

L'ensemble constitué des sites Grette-Brûlard-Polygones Gendarmerie et Génie constitue une opportunité de renouvellement urbain de 1^{ère} importance d'une superficie globale de 30 hectares dont la moitié environ est destinée à recevoir des constructions.

Cette emprise est constituée successivement du nord au sud : d'anciennes friches militaires boisées ou rudéralisées (Polygones du Génie et de la Gendarmerie), d'un terrain en friche issu de démolitions de bâtiments militaires (bande de Brûlard) et d'un terrain en cours de préverdissement, ancienne zone d'habitat collectif « dit des 408 » constituant le NPRU d'intérêt régional de Grette.

La Collectivité entend se donner les moyens de développer à travers l'aménagement de ce grand site un nouveau morceau de ville exemplaire, vitrine d'une nouvelle façon de vivre en ville, conciliant nature et développement et répondant aux défis du développement durable.

Ce projet de renouvellement urbain est soumis à Evaluation Environnementale systématique en application du tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39b) dans la mesure où il s'agit d'une opération d'aménagement de plus de 10 hectares.

Pour réaliser ce projet, la Ville a engagé des études d'environnement confiées au cabinet ECR Environnement et une mission d'étude urbaine confiée au groupement MGAU (Michel GUTHMAN Architecture et Urbanisme).

La confrontation de ce nouveau projet aux différents éléments du PLU, fait d'ores et déjà apparaître la nécessité de faire évoluer les dispositions réglementaires, notamment au regard de la zone UG dédiée aux équipements collectifs du site militaire et de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU-h qui devra évoluer en fonction du Plan guide adopté.

La Ville souhaite aujourd'hui organiser la concertation préalable et envisage de mener ce dialogue en deux phases successives :

- une première phase de dialogue permettant de formaliser des premières intentions d'aménagement,
- une seconde phase formalisée (réglementaire) de concertation permettant un débat sur l'opportunité, les objectifs et les orientations du projet et l'évolution du document du PLU. Cette phase s'achèvera par la mise au point d'un plan guide. Une fois le plan guide finalisé, la Ville de Besançon se prononcera par une déclaration de projet, régie par le code de l'environnement, après une enquête publique pour permettre la mise en compatibilité du PLU.

II. Les modalités et objectifs des concertations conduites au titre du projet et au titre de la mise en compatibilité du PLU

Le projet de renouvellement urbain Grette-Brûlard-Polygones, qui s'étend sur trois sites contigus, est soumis à évaluation environnementale systématique en application du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, rubrique 39b), dans la mesure où il s'agit d'une opération d'aménagement de plus de 10 hectares. De ce fait, en tant que projet soumis à évaluation environnementale, une concertation préalable doit obligatoirement être menée au titre du Code de l'environnement (article L.121-15-1).

La mise en compatibilité du PLU nécessaire à la réalisation de cette opération urbaine est une procédure également soumise à concertation préalable dès lors qu'elle est soumise à évaluation environnementale par l'autorité environnementale. Cette concertation sur le plan relève quant à elle du Code de l'urbanisme (articles L.103-2 à L.103-6).

Ces procédures de concertation ne peuvent pas être fusionnées dans une procédure de concertation unique puisqu'elles portent sur des fondements juridiques différents.

Cependant, il est possible de les harmoniser en les menant conjointement selon des modalités et des objectifs identiques. De plus, la Loi ASAP du 7 décembre 2020 est venue simplifier les modalités de concertation de projets d'ampleur en permettant de soumettre l'ensemble du projet à concertation

préalable au titre du code de l'environnement (article L.121-15-1) sous l'égide d'un garant chargé de veiller à la bonne information et à la participation du public jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique.

Deux garants ont été désignés pour ce faire par la CNDP en date du 7 septembre 2022 et ont en charge de garantir le processus de concertation préalable sur le projet d'aménagement urbain Grette-Brûlard-Polygone de la Ville de Besançon.

Leur rôle et mission de garant dans ce cadre est de défendre un droit individuel par la prescription de modalités de concertation dans le dispositif de concertation.

Le Maître d'ouvrage n'est pas tenu de suivre ces prescriptions mais elles doivent être rendues publiques.

Ainsi, il est proposé que le projet Grette-Brûlard-Polygones fasse l'objet d'une concertation préalable conjointe à celle de la mise en compatibilité du PLU de Besançon selon les mêmes modalités et les mêmes objectifs sous l'égide d'un garant selon des règles de la concertation prévues aux articles L.121-16 et L.121-16-1 du code de l'environnement.

Ces concertations sont organisées en deux phases successives.

A. Phase préalable de dialogue sur la mise au point d'un plan guide

Après la réunion publique du 25 janvier dernier, au cours de laquelle l'équipe MGAU s'est présentée en visioconférence et qui a rassemblé plus de 50 citoyens, le lancement a été engagé et a commencé par un diagnostic approfondi, en parallèle de l'avancée des études préalables environnementales.

Des réunions partenariales ont été menées et sont aussi prévues tout au long de l'année 2022 avec les représentants des armées pour coordonner l'avancée des études urbaines et environnementales avec le projet militaire de construction de 50 logements neufs sur leur terrain du Polygone du Génie.

Sur la base de ces études et coordinations, des scénarii d'aménagement sont élaborés et il est proposé de les partager avec les citoyens avant de décider d'un scénario préférentiel.

Pour ce faire une seconde réunion publique s'est déroulée le 10 octobre dernier. Lors de cette réunion, les citoyens ont observé une maquette d'étude et manipulé les composantes du projet à partir d'exemples.

Parallèlement, une plateforme numérique dédiée a permis de consulter les documents d'études produits et le recueil d'expressions.

La synthèse de ces moments de dialogue et des expressions recueillies permettra de caler un programme préférentiel constituant le Plan Guide qui sera soumis à la concertation avec garants.

B. Phase formalisée de la concertation sous l'égide des garants comportant une concertation sur le projet et une concertation sur la mise en compatibilité du plan

Conformément aux articles L.121-16 et L.121-16-1 du code de l'environnement et L.103-2 du code de l'urbanisme, la collectivité envisage de mener une concertation réglementaire avec garants au premier semestre 2023 de manière conjointe sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et sur le projet selon des modalités identiques déclinées ci-après.

La concertation débutera début 2023 pour une durée de 3 mois.

Sur préconisations des garants, les modalités de la concertation se déclinent ainsi :

a) L'information

- par voie électronique sur le site internet de la commune de Besançon et sur l'espace « Les Ateliers citoyens » via un lien sur le site internet de la commune ou en accès direct : <https://atelierscitoyens.besancon.fr/>

- par voie d'affichage d'un avis de concertation à la Mairie de Besançon et au siège de GBM (compétent en matière de PLU) ainsi que dans différents lieux publics du périmètre et abords du projet (Maison de quartier, commerces de proximités, structures culturelles et sportives...)
- par publications dans la Presse locale,
- tout autre moyen complémentaire d'information suggéré par les garants pour assurer la bonne information et participation de tous les publics (distribution de flyers, newsletter...).

b) L'écoute

- par la mise à disposition d'un registre de concertation électronique sur le site internet de la Ville de Besançon,
- par la mise à disposition, à la Direction Urbanisme (2 rue Mégevand) de la Ville de Besançon d'un registre de concertation destiné à recueillir les observations et propositions du public,
- par courrier à l'attention de Madame la Maire de la Ville de Besançon - Direction Urbanisme Projet Planification - 2 rue Mégevand 25000 BESANCON. Les courriers seront annexés au registre de concertation,
- par courrier postal à l'adresse précitée ou par courriel aux garants : eric.keller@garant-cndp.fr ; jacques.archimbaud@garant-cndp.fr

c) Rendez-vous publics

Pendant cette période de concertation auront lieu plusieurs rencontres avec le public qui prendront la forme :

- d'ateliers de travail sur le projet,
- de temps d'échanges dans le cadre d'une réunion publique
- et par la présence de l'équipe projet au cours des manifestations qui auront lieu sur le temps de la concertation.

Ces rendez-vous avec le public seront l'occasion de présenter le Plan Guide et des orientations pour le document d'urbanisme.

d) Les documents de concertation :

Les documents de concertation comprendront notamment les pièces ci-dessous :

- la délibération du CM de Besançon du 29 septembre 2022 relative à la saisine d'un garant auprès de la CNDP pour assurer le processus de concertations préalables du projet Grette-Brûlard-Polygones au titre du projet et de la mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, la présente délibération,
- une notice explicative présentant notamment le projet, ses caractéristiques, ses objectifs ainsi que des éléments du PLU opposable et des suggestions pour son évolution.
- tous documents utiles à la compréhension du projet et ceux relatifs à la consultation du public

Les bilans des concertations seront ensuite établis par les garants dans un délai d'un mois, au terme de la période de concertation préalable.

Le bilan résume la façon dont elle s'est déroulée et comporte une synthèse des observations et propositions présentées et, le cas échéant, mentionne les évolutions du projet et du plan qui résultent de la concertation préalable. Le plan guide sera éventuellement modifié en conséquence.

Les garants informent le maître d'ouvrage, la Commission nationale du débat public et le représentant de l'Etat du déroulement et des bilans de la concertation préalable.

Les bilans de la concertation préalable sont rendus publics et feront l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

A l'unanimité, le Conseil Municipal autorise Mme la Maire, ou son représentant, à :

- engager la procédure de concertation au titre de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme préalable à la mise en compatibilité du PLU de façon conjointe à celle conduite au titre du projet sur le fondement de l'article L.121-16 du code de l'environnement,
- se prononcer sur les modalités des concertations préalables proposées sur les préconisations des garants qui seront menées conjointement sur le projet et la mise en compatibilité du PLU.

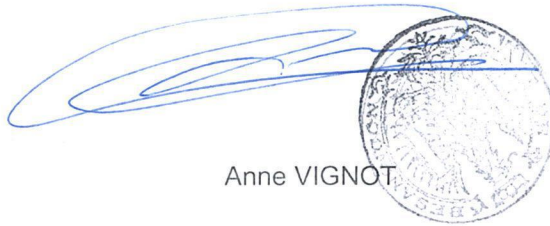
La Secrétaire de séance,



Annaïck CHAUVET,
Adjointe

Pour extrait conforme,

La Maire,



Anne VIGNOT

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 55

Contre : 0

Abstention*: 0

Conseiller intéressé : 0

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.



RECU EN PREFECTURE

Le 30 juin 2023

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20230622-D00721410-DE

EXTRAIT DU REGISTRE

des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 22 Juin 2023

Le Conseil Municipal, convoqué le 15 juin 2023, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à partir de la question n°4), Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO (à partir de la question n°4), Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE (à partir de la question n°5), Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH, M. Sébastien COUDRY (à partir de la question n°3), M. Philippe CREMER, M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Sadia GHARET (à partir de la question n°3, après le vote des amendements), M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE (à partir de la question n°3, à partir du vote de l'amendement n°5), Mme Valérie HALLER (à partir de la question n°3 et jusqu'à la question n°48 incluse), M. Pierre-Charles HENRY (à partir de la question n°6), M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE (à partir de la question n°17), Mme Marie LAMBERT, M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI (à partir de la question n°3 et jusqu'à la question n°17 incluse), M. Jean-Hugues ROUX (à partir de la question n°5), Mme Juliette SORLIN (à partir de la question n°3 et jusqu'à la question n°41 incluse), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n°6 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN (à partir de la question n°5), Mme Christine WERTHE.

Secrétaire :

M. André TERZO.

Étaient absents :

Mme Anne BENEDETTO, M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Fabienne BRAUCHLI, M. Cyril DEVESA, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Marie ZEHAF.

Procurations de vote :

M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°3 incluse), Mme Anne BENEDETTO à M. André TERZO, M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER, M. François BOUSSO à M. Nathan SOURISSEAU (jusqu'à la question n°3 incluse), Mme Fabienne BRAUCHLI à Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE à M. Hasni ALEM (jusqu'à la question n°4 incluse), M. Sébastien COUDRY à Mme Julie CHETTOUH (jusqu'à la question n°2 incluse), M. Cyril DEVESA à M. Anthony POULIN, Mme Valérie HALLER à M. Benoît CYPRIANI (jusqu'à la question n°2 incluse), Mme Valérie HALLER à M. François BOUSSO (à partir de la question n°49), M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n°5 incluse), M. Jean-Emmanuel LAFARGE à Mme Annaïck CHAUVET (jusqu'à la question n°16 incluse), Mme Marie-Thérèse MICHEL à M. Aurélien LAROPPE, Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN (à partir de la question n°18), M. Jean-Hugues ROUX à Mme Carine MICHEL (jusqu'à la question n°4 incluse), Mme Juliette SORLIN à Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n°2 incluse), Mme Juliette SORLIN à Mme Julie CHETTOUH (à partir de la question n°42), Mme Claude VARET à M. Ludovic FAGAUT (à partir de la question n°7), Mme Sylvie WANLIN à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n°4 incluse), Mme Marie ZEHAF à M. Nicolas BODIN.

OBJET : 31 - Projet urbain de Grette-Brûlard-Polygones - Bilan des concertations préalables au titre du projet et de la mise en compatibilité du PLU

Délibération n° 2023/007214

Projet urbain de Grette-Brûlard-Polygones Bilan des concertations préalables au titre du projet et de la mise en compatibilité du PLU

Rapporteur : M. Anthony POULIN, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	13/06/2023	Favorable unanime

Résumé :

L'opération de renouvellement urbain des sites Grette-Brûlard-Polygones Gendarmerie et Génie nécessite d'adapter le PLU de la Ville de Besançon et s'inscrit pour ce faire, dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU conduite par la Ville de Besançon.

Le projet urbain envisagé et la procédure de mise en compatibilité du PLU ont fait l'objet de concertations préalables au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, afin d'associer le public à l'élaboration du projet sur la période de janvier à mai 2023, sous l'égide de garants désignés par décision de la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) et chargés de veiller à la bonne information et à la participation du public.

La présente délibération a pour objet d'arrêter le bilan de la concertation préalable au titre de la mise en compatibilité du PLU et de tirer les enseignements de la concertation au titre du projet urbain.

Vu l'article L.5215-20 du Code général des Collectivités Territoriales qui donne compétence à la CU-GBM en matière de Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 103-2 à L.103-6 ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.121-15-1 ; L.121-16 à L.121-16-2 et R.121-22 à R.121-24 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Besançon, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2007 ;

Vu l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme qui soumet à concertation préalable les mises en compatibilité du PLU soumises à évaluation environnementale ;

Vu le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, et notamment sa rubrique 39b) qui soumet à évaluation environnementale les opérations d'aménagement de plus de 10 hectares ;

Vu l'article L.121-15-1 du Code de l'Environnement qui permet le recours à un garant pour encadrer la procédure de concertation ;

Vu la décision du 7 septembre 2022 de la Commission Nationale du Débat Public en séance plénière désignant deux garants du processus de concertation préalable sur le projet d'aménagement urbain Grette-Brûlard-Polygone de la Ville de Besançon.

I. Contexte

L'ensemble constitué des sites Grette-Brûlard-Polygones Gendarmerie et Génie constitue une opportunité de renouvellement urbain de 1^{ère} importance dont la moitié est destinée à recevoir des constructions.

Cette emprise est constituée successivement du nord au sud : d'anciennes friches militaires boisées ou rudéralisées (Polygones du Génie et de la Gendarmerie), d'un terrain en friche issu de démolitions de bâtiments militaires (bande de Brûlard) et d'un terrain en cours de préverdissement, ancienne zone d'habitat collectif « dit des 408 » constituant le NPRU d'intérêt régional de Grette.

La Collectivité entend se donner les moyens de développer à travers l'aménagement de ce grand site un nouveau quartier de ville exemplaire, vitrine d'une nouvelle façon de vivre en ville, conciliant nature et développement et répondant aux défis du développement durable et de la transition écologique.

Ce projet de renouvellement urbain est soumis à Evaluation Environnementale systématique en application du tableau annexé à l'article R 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39b) dans la mesure où il s'agit d'une opération d'aménagement de plus de 10 hectares.

Pour réaliser ce projet, la Ville a engagé des études environnementales confiées au cabinet ECR Environnement et une mission d'étude urbaine confiée au groupement MGAU (Michel GUTHMAN Architecture et Urbanisme).

La confrontation du projet aux différents éléments du PLU, a fait apparaître la nécessité de faire évoluer les dispositions règlementaires, notamment au regard de la zone UG dédiée aux équipements collectifs du site militaire et de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU-h (secteur Brûlard) qui devra évoluer en fonction du Plan guide adopté.

Cette modification du PLU sera réalisée dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité. Celle-ci fait également l'objet d'une évaluation environnementale menée de manière commune avec celle du projet.

Une première phase de dialogue s'est déroulée du 10 octobre au 7 novembre 2022 et a permis de formaliser les 1ères intentions d'aménagement dans un plan guide.

Une seconde phase de concertation préalable formalisée a été menée sur le projet urbain et sur la mise en compatibilité du PLU de janvier à avril 2023 dont le bilan et les enseignements sont dressés dans la présente délibération. Cette phase s'est achevée par la mise au point d'un plan guide complété et restitué aux citoyens lors d'une réunion publique le 16 mai 2023.

Suite à ces concertations, le dossier programme et le dossier d'évaluation environnementale commun seront finalisés, et après l'enquête publique unique prévue à l'automne prochain, la Ville de Besançon se prononcera début 2024, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet urbain pour permettre la mise en compatibilité du PLU de Besançon qui sera ensuite soumis à l'approbation de Grand Besançon Métropole.

II. Rappel des modalités et objectifs des concertations conduites au titre du projet et au titre de la mise en compatibilité du PLU

Le projet de renouvellement urbain Grette-Brûlard-Polygones, qui s'étend sur trois sites contigus, est soumis à évaluation environnementale systématique en application du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, rubrique 39b), dans la mesure où il s'agit d'une opération d'aménagement de plus de 10 hectares. De ce fait, en tant que projet soumis à évaluation environnementale, une concertation préalable doit obligatoirement être menée au titre du Code de l'environnement (article L.121-15-1).

La mise en compatibilité du PLU nécessaire à la réalisation de cette opération urbaine est une procédure également soumise à concertation préalable dès lors qu'elle est soumise à évaluation environnementale par l'autorité environnementale. Cette concertation sur le plan relève quant à elle du Code de l'urbanisme (articles L.103-2 à L.103-6).

Ces procédures de concertation ne peuvent pas être fusionnées dans une procédure de concertation unique puisqu'elles portent sur des fondements juridiques différents.

Cependant, il est possible de les harmoniser en les menant conjointement selon des modalités et des objectifs identiques. De plus, la Loi ASAP du 7 décembre 2020 est venue simplifier les modalités de concertation de projets d'ampleur en permettant de soumettre l'ensemble du projet à concertation préalable au titre du code de l'environnement (article L.121-15-1) sous l'égide d'un garant chargé de veiller à la bonne information et à la participation du public jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique.

Deux garants ont été désignés pour ce faire par la CNDP en date du 7 septembre 2022 et ont en charge de garantir le processus de concertation préalable sur le projet d'aménagement urbain Grette-Brûlard-Polygone de la Ville de Besançon.

Leur rôle et mission de garant dans ce cadre est de défendre un droit individuel par la prescription de modalités de concertation dans le dispositif de concertation. Le Maître d'ouvrage n'est pas tenu de suivre ces prescriptions mais elles doivent être rendues publiques.

Ainsi, il a été proposé que le projet Grette-Brûlard-Polygones fasse l'objet d'une concertation préalable conjointe à celle de la mise en compatibilité du PLU de Besançon selon les mêmes modalités et les mêmes objectifs sous l'égide des garants selon des règles de la concertation prévues aux articles L.121-16 et L.121-16-1 du code de l'environnement.

La Ville a organisé ces concertations préalables selon les préconisations des garants déclinées dans la délibération du 8 décembre 2022 « définition des objectifs et modalités des concertations préalables au titre du projet et de la mise en compatibilité du PLU » :

Les bilans des concertations préalables sont rendus publics et font l'objet de la présente délibération du Conseil municipal.

III. Bilan des concertations du projet urbain de Grette Brulard et Polygones, conduites au titre du projet et au titre de la mise en compatibilité du PLU

Conformément à l'avis, les concertations ont associé le public à l'élaboration du projet et à la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU entre le vendredi 27 janvier 2023 et le vendredi 28 avril 2023 inclus. Cette phase sous l'égide des garants a donné lieu à une large information, communication et rencontres avec le public dont les modalités ainsi qu'un bilan quantitatif sont détaillés en annexe du présent rapport.

Globalement le projet urbain a reçu un accueil favorable du public et les modalités de concertation ont été bien appréciées.

Trois thématiques récurrentes ressortent des avis recueillis :

- une appréciation unanime de la qualité des espaces verts intégrés au projet urbain,
- une crainte d'immeubles trop hauts ou trop denses,
- des questionnements sur les modalités de stationnement des véhicules qui devront permettre un bon fonctionnement pour les services, les livraisons les artisans, les libéraux, et les résidents âgés empêchés.

S'ajoutent des questionnements récurrents sur les mobilités (circulation, stationnement, transports, cycles ...).

Sur les éléments du PLU à modifier, aucune observation ou question n'a été formulée pendant la phase de concertation.

Enfin, la Ville a été sollicitée par le vendeur d'une importante parcelle mitoyenne du projet urbain, sur le secteur de Grette. Suite à cette rencontre, la Ville a exprimé le souhait de voir se réaliser un projet en cohérence avec le projet urbain GBP, notamment concernant le raccordement au chauffage urbain, et les modalités de stationnement.

Les copropriétaires du centre commercial mitoyen ont aussi été rencontrés. A ce jour, les parcelles concernées sont bien incluses dans le périmètre de réflexion général mais ne sont pas intégrées au périmètre opérationnel.

Des études complémentaires sont encore nécessaires pour pouvoir décider de modalités opérationnelles sur ces parcelles et arrêter le périmètre définitif de l'opération.

IV. Rapports des garants et enseignements à tirer de la concertation sur le projet urbain

Les garants qui ont été désignés par la CNDP sont chargés :

- d'assurer et de garantir la bonne information et participation du public lors de la phase de concertation préalable sur le projet urbain jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique en vertu de l'article L.121-16-2 du code de l'environnement,
- d'assurer une mission de conseil et d'appui sur la concertation préalable concernant la mise en compatibilité du PLU pour permettre la bonne articulation des procédures entre le projet et l'adaptation du PLU et apporter toutes les garanties d'information aux publics concernés.

Les garants ont remis leur rapport en date du 23 mai 2023. Il est mis à disposition du public sur le site de la Ville de Besançon et de la CNDP ainsi qu'en version papier à la Direction Urbanisme.

Bilan de la mission de conseil des garants concernant la concertation au titre du PLU :

L'objet de la mission de conseil est principalement de permettre de répondre aux questions suivantes :

- rendre lisible auprès du public l'articulation de ces procédures entre elles et le rôle de la concertation du public sur le projet global (scénarios d'aménagement urbain et mise en compatibilité du PLU pour permettre d'autoriser les projets d'aménagement et de constructions qui en découleront) ;
- édicter des préconisations (dossier d'information, calendrier, durée, modalités, etc.) qui permettent un débat coordonné concernant les deux procédures.

Pour rappel, les adaptations du PLU, nécessaires au projet de reconversion urbaine concernent :

- la suppression de la zone UG du PLU (zone urbaine à vocation d'équipements collectifs d'intérêt général) au profit d'une zone N (zone naturelle),
- la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur Polygone Gendarmerie,
- la suppression du zonage 2AU (zone de réserve foncière à urbaniser) au profit d'une zone N et d'une OAP sur le secteur Brûlard,
- la suppression de la zone UC (zone urbaine réalisée notamment sous forme de plans d'ensemble parfois en rupture avec la trame urbaine) au profit d'une zone N sur les secteurs concernés par les travaux de préverdissement et l'organisation d'une orientation d'aménagement et programmation de secteur d'aménagement (OAP) sur les portions destinées à accueillir l'habitat du secteur Grette.

Les préconisations des garants ont notamment permis d'allonger la durée de la concertation de 2 mois à 3 mois, d'en diversifier les modalités et de mettre en avant les maisons de quartier Grette-Butte et Rosemont Saint-Ferjeux en tant que lieux de concertation principaux.

Ils ont également préconisé d'élargir le champ de la concertation à la totalité de la ville de Besançon mais aussi à Grand Besançon Métropole, compte tenu des répercussions en matière de déplacements et de fonctionnement urbain, dans un objectif de réduction de la consommation foncière et d'élaborer un document unique de concertation présentant à la fois le projet, ses enjeux, son intérêt général, les propositions d'évolution du PLU.

Le bilan des garants tiré de cette concertation exprime les constats suivants.

- La concertation ayant déjà débutée par une phase d'élaboration de scénarii, cette 2^{ème} phase porte sur les aménagements urbains autour d'un corridor vert (en cours de renforcement par des opérations de préverdissement).
- Une position stratégique du site en termes de desserte, existence de boisements et de zones végétalisées contribuant aux corridors écologiques, préverdissement remarquable de la zone.
- Participation physique du public modérée : 130 personnes rencontrées lors des permanences, des balades et des ateliers thématiques.
- Les enjeux du projet en matière de répartition des logements au niveau de la métropole, marges de manœuvre du public, contraintes économiques et financières auraient gagné à être plus détaillées notamment dans les documents écrits mis à disposition du public.
- Bonne mise en avant de la dimension environnementale du projet.
- Des formes de concertation du public qui restent classiques sur des lieux et horaires prédéfinis.
- Une présence supplémentaire, notamment des élus, dans les lieux de rencontres du public (type marchés) aurait été bénéfique.

Les garants détaillent dans leur rapport la prise en compte de leurs recommandations et mentionnent toutefois que des modalités plus dynamiques ou novatrices (rencontre des publics, outils interactifs...) auraient permis au maître d'ouvrage d'avoir une vision plus large de l'opinion. Cependant, ils estiment que les résultats de la concertation sont sincères et non faussés. Ils notent d'ailleurs que les présents se sont tous félicités d'avoir été invités à participer, qu'ils ont souvent rendu hommage à la qualité des explications fournies à l'oral, notamment pendant les visites de terrain.

Bilan de la concertation au titre du projet urbain :

La concertation menée sous l'égide des garants a porté sur l'élaboration d'un plan guide, c'est-à-dire un plan permettant de définir la localisation des logements, des stationnements, des principaux équipements publics, des espaces verts mais aussi la volumétrie des constructions et leur hauteur.

Les principaux enseignements de cette concertation sont les suivants :

- les personnes qui se sont exprimées sont globalement favorables à la création d'un quartier sans voitures et connecté directement à des espaces verts constituant un corridor écologique,
- certaines inquiétudes relatives à des immeubles trop hauts ou trop denses s'expriment,
- des interrogations émergent sur les modalités de stationnement des véhicules qui devront permettre un bon fonctionnement pour les services, les livraisons des artisans, les libéraux, et les résidents âgés.

Les principales recommandations des garants sur les précisions à apporter au public concernent :

- l'opportunité du projet (pourquoi construire autant de logements neufs à Besançon),
- la possibilité de réduire la hauteur des logements et éventuellement leur densité,
- le renforcement de l'offre commerciale et de services de proximité,
- la localisation détaillée des espaces publics.

Les garants ont par ailleurs pleinement conscience que ces précisions seront apportées au moment de la réalisation du phasage détaillé des opérations avec un chiffrage des budgets privés et publics à mobiliser pour l'aménagement, les équipements et les constructions.

Les garants recommandent au maître d'ouvrage :

- d'impliquer davantage le service en charge de la participation au côté du service porteur du projet (direction urbanisme),
- de prévoir des temps de présence des élus dans le cours même de la concertation à l'occasion de quelques rendez-vous repérés et moments d'échanges directs avec le public, même en petits groupes,
- d'ouvrir une nouvelle phase de concertation du public jusqu'à l'enquête publique.

Malgré la participation restreinte du public, les garants estiment que le bilan de la concertation est positif. Le public a pu pleinement s'exprimer par le biais de divers outils.

Enseignements à tirer des bilans des concertations :

S'agissant des observations tirées des registres :

- Concernant la présence de l'eau ou la présence d'un îlot de biodiversité protégé, ces éléments seront étudiés dans le cadre des aménagements des espaces publics à venir. Ils seront proposés au programme des opérations. Ils figureront comme possibilité dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des Secteurs d'Aménagement (OAP SA).
- Concernant les questions de mobilités, certaines réponses seront prises en compte dans le plan guide avec un schéma de circulation et une différenciation des fonctions autorisées en approche des immeubles au-delà de l'offre de stationnement en silo. Les autres questions de fonctionnement nécessitent des études complémentaires pour définir notamment les modalités précises de contrôle d'accès, de circulation piétonne au sein des silos, et des modalités de gestion qui impacteront les futurs habitants.
- Concernant les équipements et services de proximité, à ce jour, 750 m² de surfaces en RDC sont pré programmées. Leur concrétisation se construira avec l'aménageur du projet urbain, au fur et à mesure de son avancement et de la consolidation de l'engagement des porteurs des offres de commerces ou de service.
- Concernant les logements adaptés aux besoins des habitants, les modalités d'aménagement choisies avec une programmation participative doit mettre en adéquation les besoins des habitants et les offres des promoteurs. Elles sont envisagées dès septembre. Des ateliers promoteurs, concepteurs, constructeurs, permettront de rester vigilants sur les points d'usage soulevés par les citoyens et auront pour objectif de garantir la qualité d'usage des logements.

S'agissant du plan guide, il comporte peu d'évolutions et les partis d'aménagement présentés initialement sont confirmés, à savoir :

- le grand corridor vert,
- l'habitat entouré de nature,
- des espaces publics apaisés par la relégation du stationnement dans des parkings silos.

Néanmoins, le plan guide consolidé à l'issu de la phase de concertations préalables :

- fait état de réflexions d'évolutions en cours au-delà du périmètre initial,
- comporte des ajustements programmatiques et notamment l'intégration d'une résidence autonomie et d'une chaufferie d'appoint au réseau de chauffage urbain,
- apporte des précisions sur le fonctionnement des espaces publics (accessibles ou non en véhicules) et des silos (propositions de nuances de droits d'accès aux immeubles en fonction des besoins),
- apporte des précisions sur les formes urbaines projetées (en lanière, en îlots traversés, ...),
- apporte des précisions sur les gabarits et le phasage envisagé des opérations.

Ces éléments donneront lieu à la réalisation d'un dossier programme final qui, accompagné de son évaluation environnementale au titre du projet et du plan, constituera l'élément principal du dossier d'enquête publique prévue à l'automne prochain.

S'agissant des enseignements à tirer des bilans et recommandations des garants, la Ville propose :

- de maintenir l'accès au site <https://atelierscitoyens.besancon.fr/project/gbp/presentation/quel-projet-urbain> pour permettre la poursuite des expressions et contributions jusqu'à l'étape de l'enquête publique,
- de publier sur ce site un document synthétique de restitution des deux phases de concertation,
- d'annoncer un calendrier prévisionnel et les étapes du projet urbain,
- de faire connaître les évolutions et l'actualité du projet aux prochaines étapes en utilisant les moyens de communication de la Ville,
- d'étudier la possibilité de renouveler les balades urbaines à d'autres phases du projet.

Le bilan de la concertation permet d'envisager la suite de la procédure à l'automne dont les 2 étapes principales seront l'examen conjoint des personnes publiques associées et l'enquête publique portant sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU

A l'unanimité des suffrages exprimés (10 abstentions), le Conseil Municipal se prononce favorablement sur le bilan de la concertation préalable au titre de la mise en compatibilité du PLU et tire les enseignements tels que présentés sur la concertation du projet urbain Grette-Brûlard-Polygones au regard du rapport des garants.

Rapport adopté à l'unanimité des suffrages exprimés

Pour : 44

Contre : 0

Abstentions*: 10

Conseiller intéressé : 0

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

Le Secrétaire de séance,

Pour extrait conforme,
La Maire,



André TERZO,
Conseiller Municipal Délégué



Anne VIGNOT

GRETTE - BRULARD & LES POLYGONES RENOUVELLEMENT URBAIN À BESANÇON (25)

Synthèse de la réunion publique

Maison de quartier Grette - Butte
10 octobre 2022

MAITRISE D'OUVRAGE
VILLE DE BESANÇON
DIRECTION URBANISME
2 RUE MÉGEVAND
25034 BESANCON
TÉL : 03 81 61 51 21

25.10.2022

MGAU
architecture
urbanisme

ALTITUDE-35
paysage
espaces publics

LE SENS DE LA VILLE
programmation urbaine
et montage

UNE AUTRE VILLE
environnement, énergie et
réseau de chauffage urbain

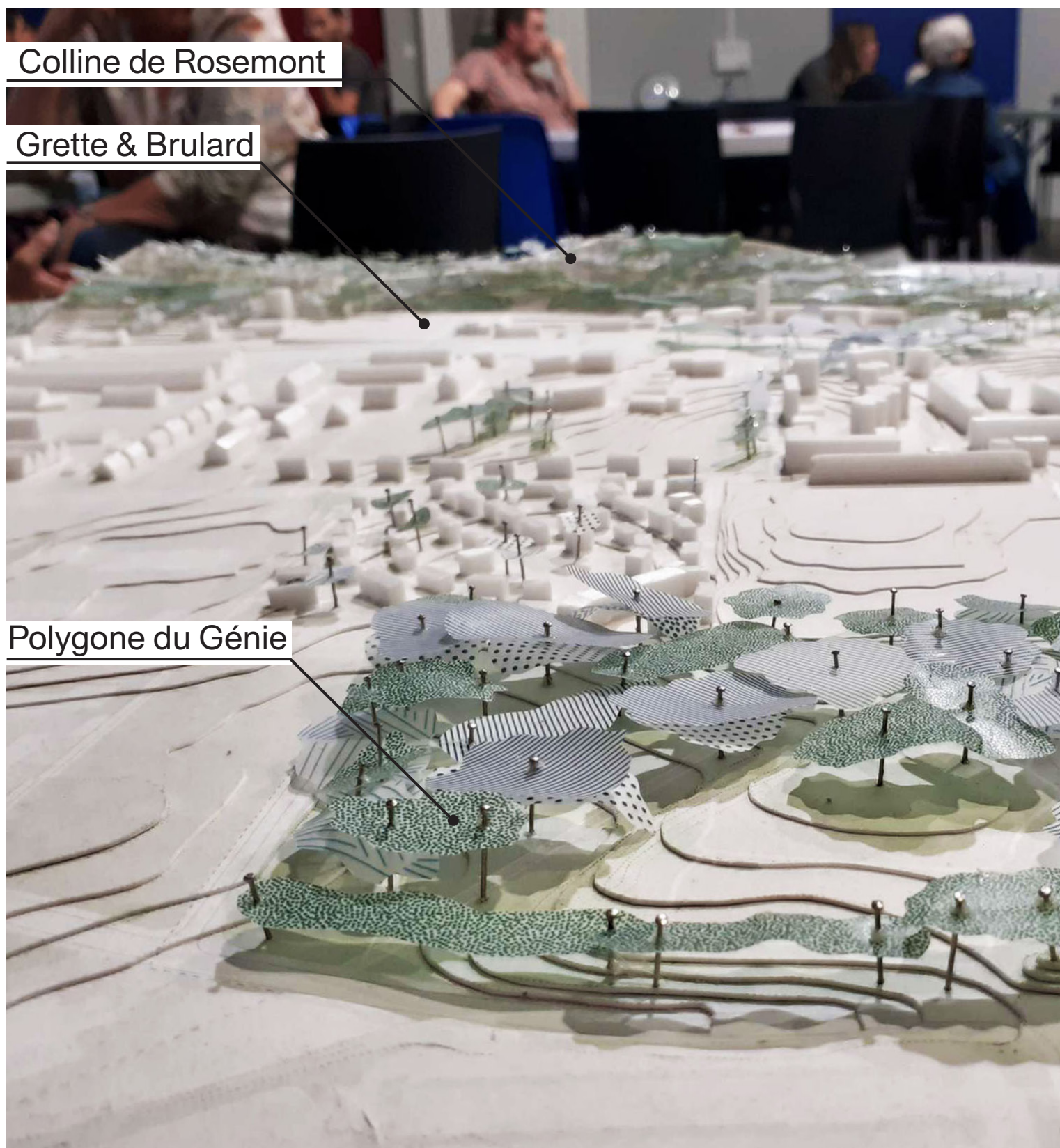
TRANSITEC
mobilités

INGETEC
Génie urbain

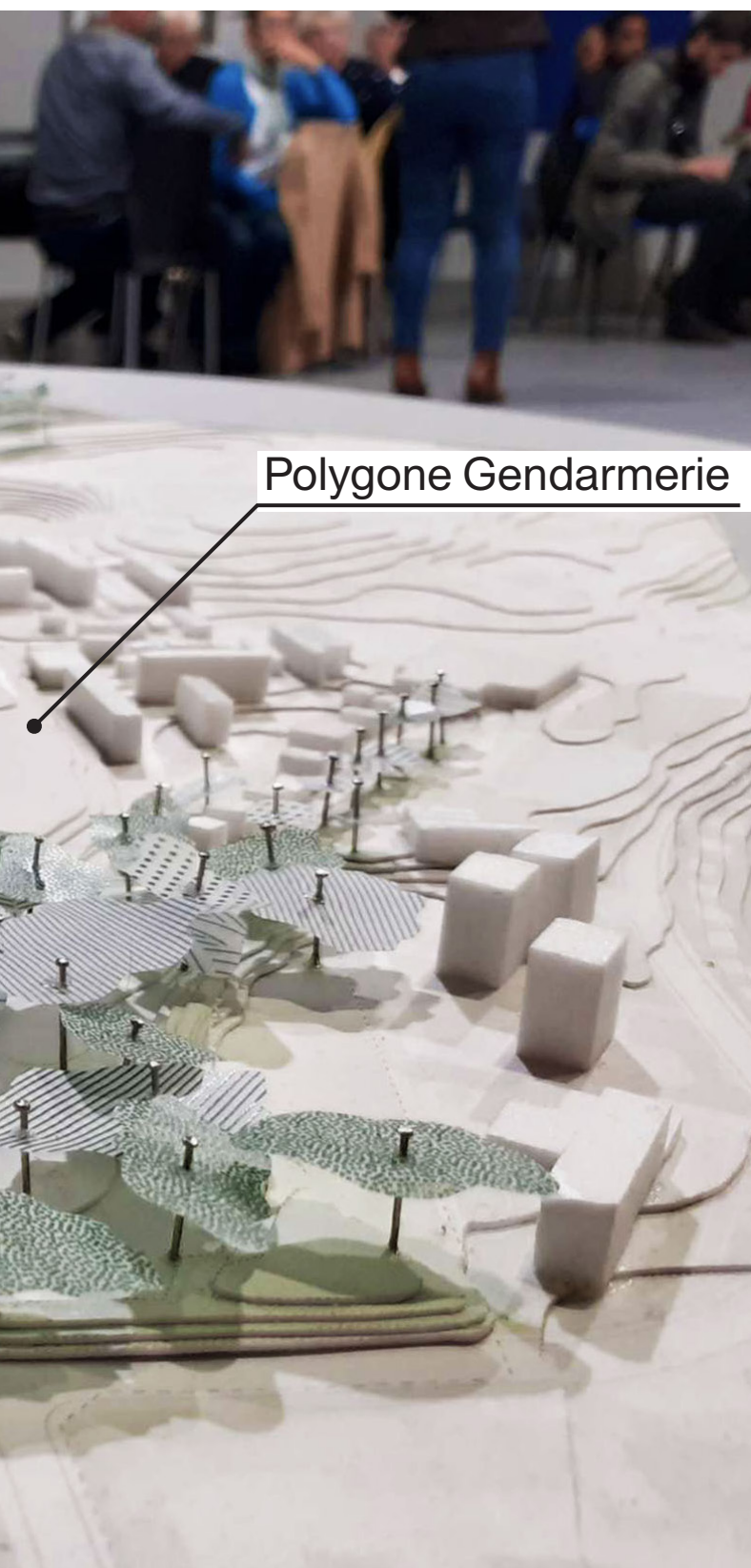
HEKLADONIA
Reconquête écologique
et sols vivants

KAIROS INGÉNIERIE
énergies et réseaux de chaleur

Introduction



Maquette posé sur une table, à l'entrée de la salle.



Polygone Gendarmerie

Phase :

Présentation de l'avancée des études :
Les conclusions du diagnostic et les premiers scénarios d'aménagement des secteurs du projet urbain « Grette, Brulard et Polygones ».

Déroulé de la séance :

Accueil d'une centaine de participants :

9 tables rondes

8-15 participants par table

3 animateurs de l'équipe-Projet

4 animateurs de la Ville de Besançon

Ordre du jour :

- Accueil en salle avec la maquette
- Ouverture de la séance avec la Maire et les élus présents.
- Présentation du contexte et des invariants des sites
- Présentation des 3 secteurs de projet, abordés selon 3 scénarios et 3 thématiques.
- Présentation des objets de concertation et explication des règles.
- Débat sur tables des scénarios autour des 3 thématiques :
 - . Corridors écologiques et continuités paysagères
 - . Parcours, desserte et stationnement
 - . Découpage des îlots et interface avec l'espace public
- Questions-réponses au fil de la présentation
- Temps de synthèse des tables-rondes et échanges.
- Clôture de la séance par la Maire



Vers les tables-rondes



Arrivée et installation des participants dans la salle.



Objectifs :

La priorité donnée ici est de mettre la parole citoyenne au coeur du projet à travers une première phase d'écoute attentive et d'un recueil des paroles habitantes.

Cette étape permet d'appréhender les éléments primordiaux du site, avec l'objectif principal :

« Créer une ville proche de la nature, qui concilie création de logements et préservation des écosystèmes».

Des invariances et des récurrences de projet émergent des échanges sur table ainsi que des éléments situés (site par site), des points d'attention aux interfaces du site, des usages identifiés, quelques espaces qualifiés.

Méthodologie :

Principe :

- Réunir en grappes des termes, des références, des sites selon les 3 thématiques
- Récolter la parole habitante à travers un regroupement visuel ou textuel

Matériel à disposition :

- Une vue aérienne du site, avec repérage du périmètre de projet
- Plan schématique des 3 scénarios
- 3 cartons thématiques abordés
- Références de projets
- Mots-clés
- Des papiers et des feuilles

Mise en place de 9 tables rondes

Repérage



Échange avec la Maire et les habitants.



Installation des tables rondes

Les supports de discussions

Pour réaliser cet exercice d'échange et pour permettre aux participants de s'exprimer, plusieurs éléments avaient été placés et affichés sur les tables et sur les murs adjacents.

Sur les tables, il avait été placé l'intitulé des trois thématiques évoquées lors de la présentation :

- Continuités paysagères et corridor écologiques
- Parcours, desserte et stationnement
- Découpage des îlots et interface avec l'espace public.

Ensuite, plusieurs images de références étaient positionnées sur les tables ainsi que des mots-clés pouvant y être associés, pour permettre aux participants de manipuler les éléments les plus évocateurs pour eux.

Des papiers pour noter les idées étaient également à disposition.

Les participants ont pu regarder et appréhender tous ces éléments en même temps que la présentation orale, puisqu'ils étaient directement assis autour des tables rondes.

De plus, les scénarios regroupant 3 illustrations de ce que pourrait être la «Ville-Nature» sur les deux secteurs (Polygone et Brulard Grette) avaient été affichés sur les murs adjacents aux tables, complétés d'une vue aérienne du site avec le repérage du périmètre.

Plans schématiques illustrant 3 formalisations localisées de la «ville-nature»

Vue aérienne du site, avec repérage du périmètre



Intitulé des trois thématiques

Références spatiales

Mots clés

Papiers et crayons

Les 9 tables-rondes

Plusieurs appropriations différentes de l'exercice



1



2



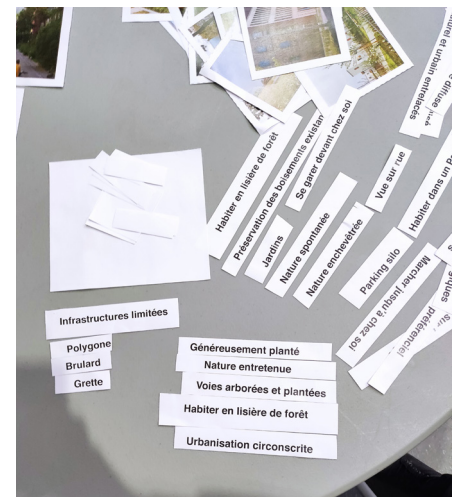
3



4



5



6



7



8

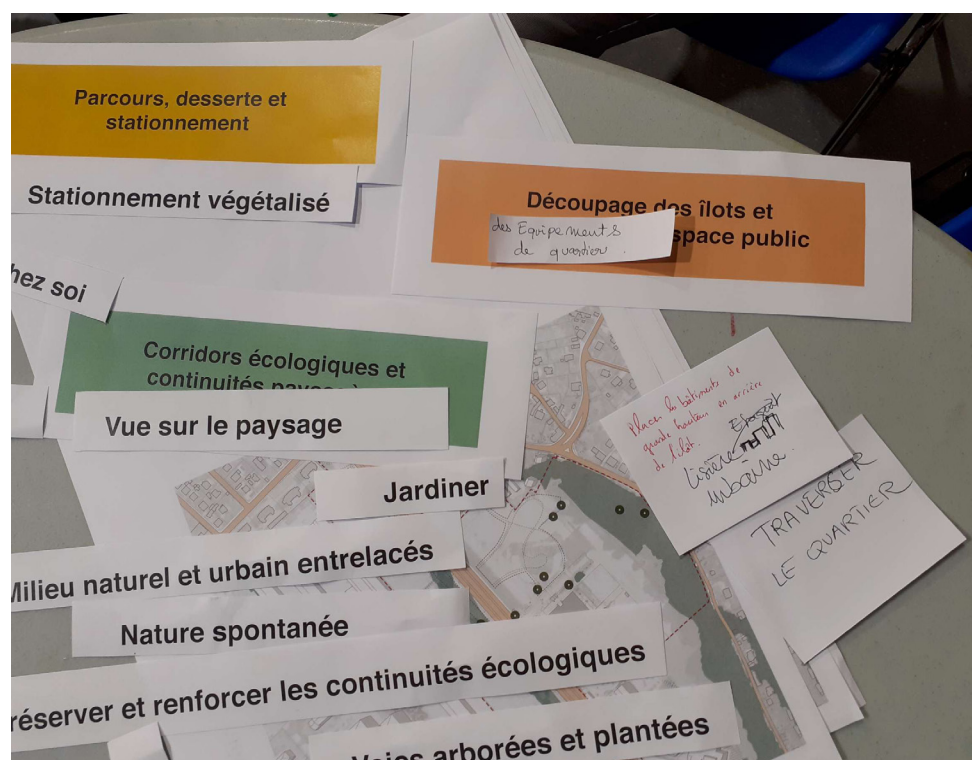


9

Recueil des paroles citoyennes

Verbatim

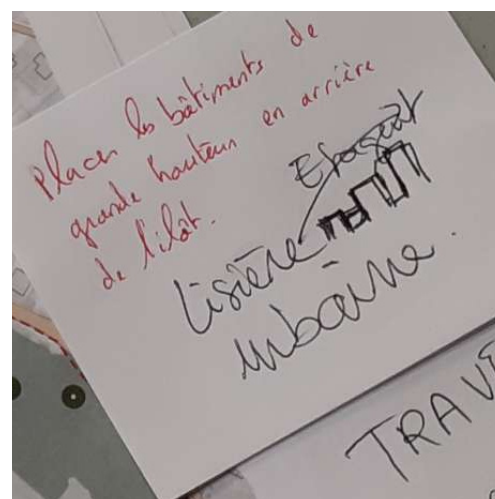
« ...des équipements, des services associés à intégrer dans ou à côté du site... »



« ...une traversée apaisée de l'école à chez soi... »



« ...ne pas rendre hermétique un espace bâti par rapport à un espace ouvert...faciliter la traversée des paysages... des percées visuelles des îlots... »



« ...des hauteurs de bâtis graduels... comme la végétation... »

« ...le boisement du polygone du génie c'est important... »



« ...préserver le boisement existant... »



« ...des pistes cyclables avec une bande plantée... »



« ...une mise à distance avec la rue, plus agréable... »

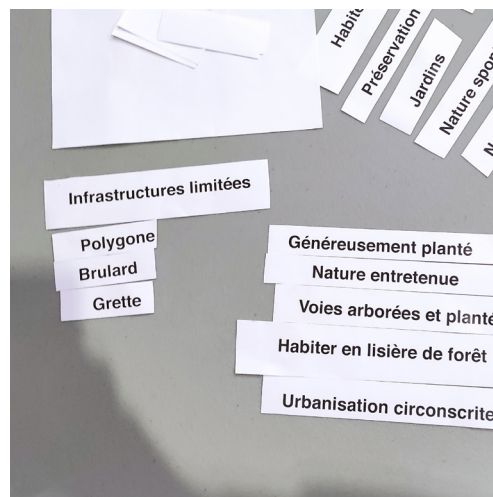
«...le silo pour intégrer au mieux le stationnement... mais avec une distance raisonnable des îlots...»

Recueil des paroles citoyennes

Verbatim

« ...un endroit où l'on peut passer en vélo sans s'arrêter... »

« ...on a envie de rejoindre à pied la colline de Chaudanne... »



« ...j'ai envie de me promener dans l'espace où j'habite, comme un parc ou je ne sais pas... »

« ...éviter à tout prix cet effet de «communautarisme» dans lequel on se cloisonne... »

« ...il faut quand même penser aux personnes à mobilités réduites, peut-être leur accorder un stationnement proche des habitations... »



« ...on pose la voiture à un endroit et on rentre chez soi à pied... »

« ...pourquoi pas mixer des constructions verticales avec des constructions horizontales, comme avec le végétal... »

Recueil des paroles citoyennes

Verbatim

«...la voiture n'est pas un problème, on peut se déplacer autrement...»

«...ne pas refaire des maisons individuelles partout, avoir du collectif mais à une petite échelle...»



«...pensez à des résidences pour les personnes âgées...»

«...pensez à la sécurité des enfants aux abords des voiries...»

«...ce serait bien d'avoir des jardins familiaux ou des jardins pédagogiques, des lieux d'échange dans l'espace public avec de la nature...»



«...cette été je me suis baladé à Fribourg, il y avait des rues calmes et plantées...»

«...Y'a déjà des problèmes avec les arceaux vélos, il n'y en a pas assez...»

«...il serait bien d'avoir un vrai espace vert à côté de la Maison de quartier, pour que les enfants puissent jouer...»

Synthèse des tables rondes

Vers une hybridation des scénarios

Au cours de la soirée, les habitants avaient plusieurs questionnements par rapport au contexte politique du site, une certaine impatience sur le renouvellement de ces différents lieux et une grande curiosité sur le nombre de logements qui allait être aménagé.

Au sujet du nombre de logements, il s'agira de croiser la dynamique démographique de la ville, et d'hybrider les scénarios présentés pour apporter une réponse adaptée. Ils ont également émis le besoin de varier la programmation des logements : intégrer des logements pour personnes âgées, mais aussi pour des familles avec plusieurs enfants, qui n'ont pas forcément le souhait de s'éloigner du centre-ville.

Au sujet des scénarios, les participants n'ont pas privilégié un scénario en particulier et ne se sont pas rapporté à un secteur spécifique, mais ont appliqué leur point de vue sur l'ensemble à travers les références et les mots-clés. Cependant, il se dégage des orientations pouvant se raccrocher aux scénarios :

Le **scénario 1**, nommé nature enchevêtrée, n'a pas tant été mis en avant ni rejeté. Cependant, des voiries accompagnées de verdure et un frontage arboré ont été des points importants évoqués lors des échanges.

Le **scénario 2**, nommé nature diffuse, a été bien perçu et le parking silo est un stationnement envisageable pour les habitants. En revanche, un point d'attention est relevé concernant les facilités de desserte du silo à l'îlot et les distances à parcourir jusqu'à son logement.

Le **scénario 3**, nommé nature juxtaposée a souvent été évoqué pour l'efficacité d'une seule voie de desserte aménagée, la connexion avec le quartier environnant, mais aussi la présence d'un espace de nature affirmée.

Des invariances et des récurrences de projet se dessinent suite à cette soirée. Ainsi, des éléments situés (site par site), des points d'attention aux interfaces du site, des usages identifiés, quelques espaces qualifiés ont émergé de ces échanges sur table.

Corridors écologiques et continuités paysagères

Il y a un consensus pour le corridor écologique.

Tous se l'accordent, le boisement du génie est un atout majeur pour le quartier. Plusieurs personnes au cours de la soirée ont présenté des inquiétudes à propos du projet de logements pour les militaires sur le Polygone du Génie et l'impact qu'il pourrait avoir sur les boisements. Certains habitants ont aussi évoqué l'importance de la colline de Chaudanne, maillon sud du corridor écologique. Certains habitants, vivant au sein de la colline, exposent le grand avantage de vivre au cœur d'un espace verdoyant, foisonnant et surtout arboré, où la cohabitation des habitants et des personnes dites « de transit, de passage », des visiteurs à pied ou à vélo, se fait naturellement.

Ensuite, un **équilibre entre habitat et végétation** a été réclamé. Les habitants ont émis le souhait d'avoir une diversité et une hiérarchie d'aménagement paysager accompagnant leur déplacement, mais également visible depuis leur logement. Les continuités paysagères, la vue sur le paysage, sur les milieux observés de friche, de haies, de forêt doivent s'inscrire sur l'ensemble du quartier. Ainsi, la place du végétal en front de bâti, ou à distance de la route est un point de vue important qui ressort.

Le souhait d'**apporter des usages à ces espaces de nature** a été également mis en avant, à travers notamment des programmations tels que des jardins pédagogiques et familiaux ou encore des espaces de jeux pour les enfants. Selon eux, ces espaces pourraient permettre d'apporter davantage de collectif au quartier et permettre aux habitants de se rencontrer et d'échanger. Plusieurs fois, une recherche d'un sentiment de communauté a été évoquée.

La notion « d'habiter dans un parc » a fortement été appréciée. Un besoin de déambulation, d'avoir la possibilité de se promener au sein de son quartier, mais aussi d'avoir à disposition des usages en extérieur en pleine nature et dans l'espace public sont des points qui ont été évoqués. La notion de parcours séquencé peut donc être intégrée dans l'aménagement des espaces extérieurs du site, un parcours qui serait ainsi directement rattaché au contexte environnant et qui faciliterait d'autant plus l'intégration paysagère du projet dans son territoire.

Parcours, desserte et stationnement

Le **parcours** se veut **paysager** au sens où cette « nature » doit apparaître dans les déplacements du quotidien, en front de rue, au coeur des stationnement, le long des bandes cyclables...

Quel que soit le scénario, la **gestion du stationnement** interroge. La question d'insérer des parkings silo dans le projet urbain a été écouté et envisagé par les habitants. Cependant, certains ne savaient pas forcément de quoi il s'agissait. Pour les autres, la principale interrogation de leur part était la distance à parcourir jusqu'à leur logement depuis leur voiture. Un parti-pris intermédiaire proposant différents modes de stationnement se dessine probablement, mais suite à ces échanges, **l'insertion de parking silo est un mode de stationnement a réellement envisagé.**

De plus, si le **mode de déplacement doux** n'est pas complètement acquis par certains habitants (commerces en voiture...), d'autres souhaitent des espaces uniquement traversé à pied ou à vélo. Ils ont notamment exposé l'imaginaire d'un espace plus sécurisé, plus calme, et où il est plus facile de surveiller ses enfants. Certains ont émis un réel souhait d'avoir un cheminement piéton arboré pour aller jusqu'à leur logement.

Ils ne sont donc pas contre l'idée de laisser leur voiture un peu plus loin que leur lieu de domicile.

Une liaison douce entre les deux secteurs (Polygone et Brulard-Grette) a été évoqué, passant par la rue Charles Dornier.

Enfin, plusieurs habitants ont évoqué l'importance d'aménager les **parcours en prenant en compte les personnes à mobilité réduite.**

Découpage des îlots, interface avec l'espace public

La **porosité végétale entre îlots**, entre secteurs, à l'interface avec les quartiers actuels doit être visible : percée visuelle d'un espace à un autre, accès à un espace de verdure, accès à un commerce... afin de ne pas fabriquer des espaces disjoints.

Ainsi, le **découpage d'îlots peut intégrer la place du végétal à l'intérieur**, jusqu'aux pourtours, permettant d'amplifier l'épaisseur du corridor socio-écologique. Cependant, il doit co-exister avec les usages du quotidien : école, commerce, pistes cyclables, accès au stationnement.

L'**adressage sur rue** pourrait fournir des services complémentaires aux services existants autour pour animer le quartier, favorisé par les équipements existants (la maison de quartier, boulangerie, pharmacie, service santé...).

Il est également abordé la **question de la typologie d'habitat** avec une envie formelle de mixer aussi bien les architectures à la fois verticales et horizontales, de varier les formes et la déambulation dans l'espace, que la manière dont on présente et rassemble différentes catégories sociales entre elles.

Les habitants étaient fortement concerné par la **densité** des futurs logements, en ayant conscience qu'il s'agit aujourd'hui de limiter l'étalement urbain. L'enjeu était pour eux de trouver un équilibre entre le logement collectif et le logement individuel. Les exemples de projet de logements intermédiaires entourés de nature ont plu.

Projet urbain de Grette-Brulard-Polygones

Annexes pochette n° 1

**Orientation d'Aménagement et de Programmation – Secteur d'Aménagement
Planches du PLU (avant et après)**

Concertations préalables (Délibérations et document de synthèse octobre 2022)

Plan-masse du plan-guide novembre 2023





- LEGENDE**
- Périmètre
 - Cheminements
 - Espaces boisés
 - Projet connexe
 - Parkings
 - Equipements

Echelle
0 10 30

- Maitre d'ouvrage:
Ville de Besançon - Direction Urbanisme
 2 rue Mégevand
 25034 Besançon
- Architecture et urbanisme mandataire de l'équipe
MGAU Michel Guthmann & Associés
 11 bis, rue Blason
 75020 Paris
 agence@mga-ur.fr
- Paysage et espace public
ALTITUDE-35
 30 rue Gabriel Péri
 92020 Saint-Denis
 contact@altitude35.com
- Programmation urbaine et montage
LE SENS DE LA VILLE
 18 rue Frédéric Lemaitre
 75020 Paris
 contact@lesensdelaville.com
- Transition écologique, Carbone / Climat
UNE AUTRE VILLE
 19 rue Frédéric Lemaitre
 75020 Paris
 secretariat@uneautreville.com
- Mobilités
TRANSITEC
 28 Rue Sainte-Foy
 75002 Paris
 paris@transitec.net
- Séjour urbain
INGETEC
 87 rue Damesne
 75013 Paris
 ingetec@ingetec.fr
- Reconquête écologique et sols vivants
HEKLADONIA
 242 Boulevard Voltaire
 75011 Paris
 hekladonia@gmail.com
- Energie et réseaux de chaleur
KAIROS INGENIERIE
 19 rue Frédéric Lemaitre
 75020 Paris
 contact@kairos-ingenierie.com



La Grette, Brulard & les Polygones
 RENOUVELLEMENT URBAIN A BESANÇON (25)

PLAN GUIDE
 Plan Masse Actualisé

PROJET	PHASE	EMETTEUR	TRAME	TYPE	IND.
C	C	S	B	.	.
M	O	E	.	.	.