

**PÔLE TRANSITION ECOLOGIQUE,  
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
ET ESPACE PUBLIC**

Direction urbanisme planification  
Mission PLUi

Objet : **Modification n°13 du Plan local d'Urbanisme  
de la Ville de Besançon**

Affaire suivie par : Sandrine MARTIN  
Courriel : sandrine.martin@grandbesancon.fr  
Tél. 03 81 51 52 88

M. Jean Luc MILLET, Commissaire Enquêteur

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à la remise du procès-verbal de synthèse des observations de l'enquête publique sur la **Modification n° 13 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Besançon, le mercredi 8 octobre dernier**, Grand Besançon Métropole, par la présente, vient apporter des éléments de réponses aux différents questionnements.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour la Présidente,  
Par délégation,  
Le 8<sup>e</sup> Vice-Président,

  
Aurélien LAROPPE

P. J. : – Mémoire en réponse du procès-verbal de synthèse des observations

**Liste thématique des observations relatives à la modification n° 13 du PLU Besançon, inscrites sur le registre dématérialisé**

Enquête conduite du 1<sup>er</sup> septembre 2025 au 2 octobre 2025

Les numéros de contributions numériques renvoient aux contributions inscrites sur le registre dématérialisé

Les numéros de contributions alphanumériques renvoient aux contributions écrites sur le registre papier

En préalable, il convient de rappeler que le PLU est un document de planification urbaine qui a pour objet de fixer les règles générales d'utilisation du sol. Il n'a pas vocation à détailler un projet spécifique. Ainsi, il fixe un cadre normatif sans imposer la réalisation du projet. Le projet d'aménagement fera par ailleurs l'objet d'un dossier de réalisation de ZAC modifié soumis à d'autre validation et chaque construction fera l'objet d'autorisations d'urbanisme.

N° Contribution	Objet des contributions	
11, 15, 18, 22, 23, 24, 28, 29, 31, 36, 38, 39, 45, 46, 48, 49, 51, 54, 55, 57, 65, 66, 67, 71, 72, 74, 76, 81, 89, 90, 94, 96, 98, 99, 100, 102, 103, 105, 107, 108, 110, 116, 122, 123, 124, 125, 129, 130	<p><b>Demande de classement en N ou A</b></p> <p>48 contributeurs expriment la demande de classement en zone N ou A de tout ou partie du secteur des Vaites et éviter toute artificialisation supplémentaire</p> <p>Le PLU traduit le projet d'aménagement arrêté par la collectivité, tel qu'il a fait l'objet de nouvelles validations tenant compte de l'équilibre poursuivi entre le caractère impérieux de la satisfaction des besoins en matière de logement et la préservation des qualités naturelles, environnementales et agronomiques du site.</p> <p>Ce projet d'aménagement revêt en effet une importance stratégique pour répondre au besoin d'une production raisonnée de logements, à l'échelle de la Ville.</p> <p>Le projet des Vaites s'inscrit en effet dans une dynamique de requalification d'un secteur déjà anthropisé, en cohérence avec les principes de sobriété foncière. Il repose sur une approche de construire la Ville sur la ville, privilégiant la reconversion d'espaces en friche ou délaissés à forte valeur de centralité, bien desservis et intégrés dans le tissu urbain existant.</p>	

	<p>Aussi, le projet a été réajusté dans ses ambitions initiales pour limiter l'urbanisation sur les espaces préservés et concentrer les constructions sur les zones en contact avec celles déjà artificialisées.</p> <p>L'objet de la modification n°13 du Plu est de retranscrire ce réajustement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ainsi la zone 1AU Vaites est transformée en zone 1AUo avec des OAP de secteur d'aménagement réduisant les emprises constructibles au profit d'espaces de nature urbaine où « seules les constructions à destination d'équipements publics en lien avec la gestion de l'espace pourront y être autorisées (abris de jardins, grainothèque, kiosque, équipements de récupération des eaux pluviales...) » (page 34)</li> <li>- La zone 2AU-H attenante est déclassée en N sur 6,2 ha et en A sur 0,78 ha. Ce sont ainsi 7ha supplémentaires qui sont sanctuarisés.</li> <li>- La zone NL n'a pas lieu d'être modifiée puisqu'elle accueille d'ores et déjà des équipements collectifs (petite ferme des Vaites, cimetière...) et permettra la mise en place d'équipements nécessaires au bon fonctionnement des jardins, ce qui ne serait pas possible avec un zonage A ou N.</li> <li>- La zone 2AU-H située à l'est du Chemin du Vernois évoluera dans le cadre du PLUi.</li> </ul> <p>De plus, le périmètre de la ZAP (Zone Agricole Protégée) inclut la partie Sud de la zone NL, et instaure ainsi une protection, visant à maintenir le caractère agricole de la zone.</p>	
<p>1, 3, 5, 8, 9, 10, 12, 13, 19, 20, 22, 23, 24, 27, 29, 30, 33, 34, 36, 38, 42, 43, 46, 48, 49, 50, 55, 59, 61, 64, 65, 69, 71, 76, 78, 80, 81, 83, 84, 89, 91, 94, 95, 101, 107, 110, 116, 117, 119, 122,</p>	<p><b>Préserver les jardins</b></p> <p>55 contributeurs ont exprimé leur souhait de voir préserver les jardins en évoquant plusieurs arguments.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terre nourricière et maraîchage. 36 contributeurs (n°3, 5, 8, 10, 12, 19, 20, 23, 29, 33, 38, 42, 46, 48, 49, 50, 55, 61, 64, 65, 69, 71, 76, 80, 83, 84, 89, 91, 101, 107, 110, 116, 117, 119, 122, 125, 130, 131, 132, 134),</li> </ul>	

<p>125, 130, 131, 132, 134 RP 6</p>	<p>font observer que ces jardins sont établis sur des terres nourricières qui permettent à de nombreux jardiniers de cultiver des fruits et légumes et consommer ainsi des produits sains. Pour la qualité agronomique exceptionnelle, la fertilité naturelle des sols, leur rôle dans la rétention de l'eau ils doivent être préservés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 contributeurs (n° 1bis, 9, 19, 22, 29, 43, 48, 55), évoquent le rôle de lien social que jouent ces espaces de jardins propices aux échanges entre les jardiniers</li> <li>- 17 contributeurs (n°8, 9, 24, 27, 29, 30, 34, 36, 46, 55, 78, 81, 89, 91, 95, 119, RP 6 , ), évoquent le côté historique, patrimonial du site des Vaites utilisés de longue date par des maraîchers et depuis de nombreuses années par des riverains et au-delà pour des jardins qu'ils faut protéger de toute construction.</li> <li>- 4 contributeurs (n° 55, 59, 94, 132), souhaitent le maintien en autogestion des jardins</li> </ul> <p>Le maintien de l'activité potagère et maraîchère historique est un invariant du projet. En plus de la zone NL, qui a vocation de maintenir l'activité de jardinage, l'un des objectifs de l'OAP est de « <i>préserver le patrimoine végétal existant, dans un aménagement conservant en grande partie les usages du site, notamment les jardins</i> ». Les OAP identifient ainsi des secteurs de nature urbaine, qui accueilleront notamment « <i>des espaces de jardins, de vergers, afin de valoriser les sols historiquement exploités</i> ». La majorité des poches de jardinage seront donc préversées au sein de l'ensemble du site. Le maintien des jardins au sein du projet se concrétise actuellement en collaboration avec les occupants. La gestion de ces espaces de jardinage sera confiée à des associations à constituer par les jardiniers ; il est toutefois à noter qu'il n'appartient pas au PLU de prévoir le dispositif de gestion à mettre en place.</p>	
<p>2, 4, 5, 6, 8, 9, 15, 22, 28, 29, 30, 34, 43, 45, 54, 55, 57,</p>	<p><b>Préserver la biodiversité</b></p>	

<p>61, 64, 65, 66, 70, 71, 76, 78, 81, 82, 88, 89, 92, 95, 100, 101, 102, 104, 107, 108, 109, 116, 117, 120, 122 125, 134 RP 5, RP 7,</p>	<p>46 contributions sont relatives au maintien et à la préservation de la biodiversité. Les jardins constituent des milieux de substitution pour de nombreuses espèces animales et végétales. Ils offrent des habitats, des sources de nourriture et des corridors écologiques pour la faune locale (insectes, oiseaux, petits mammifères), contribuant ainsi au maintien de la biodiversité ordinaire, souvent menacée en milieu urbain. La suppression ou la fragmentation des jardins nuirait durablement aux équilibres écologiques de ce secteur. Les jardins constituent des espaces essentiels à la biodiversité urbaine</p> <p>Les documents de l'OAP intègrent ces enjeux avec des principes de continuités.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le schéma d'aménagement de l'OAP reprend des principes de continuités écologiques, et identifie des trames végétales et des mares à préserver.</li> <li>- L'item « Trame Végétale » développe « <i>Le site des Vaïtes est caractérisé par un vaste espace de nature aux portes de la ville, composé de plusieurs strates et plusieurs milieux : des zones humides, des bosquets composés d'essences variées, Les aménagements futurs devront prendre en compte la mise en valeur de cette richesse. Des espaces sensibles propices à la biodiversité ont été identifiés au sein des secteurs des OAP Vaïtes et seront à préserver. »</i> <p>« <i>Pour conforter le corridor écologique, les aménagements développeront une trame végétale d'accompagnement tant dans le socle résidentiel privé que dans l'espace public. »</i></p> <p>Par ailleurs, le volet environnemental du projet a été apprécié par la Mission Régionale pour L'Environnement (Mrae) dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC modifié et a fait l'objet d'un avis en date du 13/10/2025.</p> </li></ul>	
<p>1bis, 3, 4, 6, 8, 13, 15, 17, 18, 20, 22, 24, 25, 27, 29, 30, 43, 46, 48, 51, 52, 54, 55, 57, 63, 65, 68, 69, 77, 83, 84, 86, 89, 92, 97, 100,</p>	<p><b>Préserver l'îlot de fraîcheur</b></p> <p>48 contributions soulignent ce point</p> <p>Une des façons de lutter contre le réchauffement climatique est d'éviter la bétonisation en préservant les espaces verts.</p>	

<p>101, 102, 107, 115, 122, 118, 125, 127, 132, 134 RP 5, RP 7</p>	<p>Le secteur des Vaites est principalement composé de jardins et d'espaces boisés Lors des périodes de plus en plus fréquentes de canicules, on a pu aisément constater qu'il régnait une température plus basse et que cette baisse significative de la température était perceptible et appréciée dans les jardins. Pourquoi détruire un îlot de fraîcheur ?</p> <p>L'objet de la modification n°13 du PLU vise précisément l'adaptation au changement climatique en actant au sein de la Zone 1 AUo des espaces de nature urbaine. Cette modification permet d'atteindre 11 ha d'espaces de nature sur les 23 ha que représente la ZAC des Vaites.</p>	
<p>20, 27, 29,30, 39, 42, 46,57, 61, 67, 77, 78, 95, 101, 132, 133</p>	<p><b>Préserver un espace naturel ouvert à tous</b></p> <p>16 contributeurs différents mettent en avant la nécessité de préserver cet espace naturel ouvert à tous en soulignant son rôle bénéfique pour</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La santé</li> </ul> <p>L'accès à des espaces verts et à des jardins a un impact direct positif sur la santé des personnes qui peuvent les fréquenter et contribue à une réduction du stress, meilleure alimentation, activité physique. Les Vaïtes permettent à des familles populaires d'accéder à une alimentation saine et à une activité de plein air.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un lieu de promenade</li> </ul> <p>Les Vaites sont fréquentés bien au-delà des seuls jardiniers et des familles aiment à s'y promener, à s'y retrouver. Il est important que ce secteur soit préservé et accessible par tous</p> <p>« Les espaces de nature tels que mentionnés au schéma d'aménagement seront des espaces publics qui, en complémentarité de leur vocation d'espaces de biodiversités et d'îlots de fraîcheur, offriront des supports d'usages de loisirs, de jardinage, de convivialité, ou de détente</p>	

	(plaine de jeux, parcours sensoriel ou sportif, jardins partagés, terrains de pétanque...). » (page 33-34 de la notice explicative).	
16, 21, 25, 32, 42, 44, 47, 50, 54, 56, 60, 62, 65, 106, 111, 114, 128 RP 7	<p><b>Préserver la qualité et le cadre de vie actuel</b></p> <p>Construire aux Vaites signifie augmenter la densification de l’habitat ce qui entraîne des nuisances telles que l’augmentation de la circulation, des difficultés de stationnement, une augmentation des incivilités, un sentiment d’insécurité, une perte de visibilité selon la hauteur des immeubles qui seront implantés et la perte d’espaces verts et de jardins.</p> <p>L’affirmation qu’une urbanisation plus compacte est source de nuisances n’est pas démontrée. Ici, la densification proposée permet une meilleure optimisation du foncier pour préserver de vastes espaces de nature tant pour les habitants que pour les espèces tout en offrant un cadre de vie qualitatif.</p> <p>L’un des objectifs de l’aménagement est <i>« d’accueillir les habitants dans un environnement préservé et de qualité »...</i> <i>« en offrant un environnement de qualité, laissant une place privilégiée aux espaces de rencontre et de calme, tout en favorisant des espaces de nature préservée , inaccessibles ou seulement à travers des cheminements balisés dans l’espace du vallon et en définissant les usages de ces espaces pour les aménager en ce sens ( placettes, grande prairie ouverte, lieux de rencontres autour des jardins et des jardiniers, ...) »</i> (page 18).</p> <p>La densification contribue également à la satisfaction des meilleurs standards en matière de performance énergétique des bâtiments.</p> <p>S’agissant du stationnement et de la circulation, les aménagements chercheront à mieux gérer les flux, à mieux sécuriser les déplacements et à mieux contenir la place de la voiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mutualisation du stationnement permet de réduire les surfaces au sol dédiées au parking, de contenir le stationnement au profit d’un environnement résidentiel apaisé et de réduire les nuisances liées à la circulation au sein du quartier.</li> <li>- Les aménagements privilégieront les modes de déplacements actifs, et favoriseront l’accès aux moyens de transports collectifs, d’autant plus que le quartier bénéficie de la desserte de 2 stations de tramway.</li> </ul>	-

	<p>Concernant les vues, les OAP prévoient également : « <i>Les implantations chercheront à préserver des vues pour les bâtiments déjà existants aux abords et au sein du périmètre du projet. La conservation des perspectives visuelles, notamment sur la colline des Bicquey, les collines avoisinantes de Besançon, et le vallon végétalisé, constitue une priorité. La disposition des immeubles sera judicieusement pensée pour limiter les masques vers ces espaces.</i> » (page 33).</p>	
<p>43, 45, 48, 54, 55, 57, 65, 74, 104, 107, 108, 116, 122 RP 5, RP 6, RP 7,</p>	<p><b>Risque de ruissellement de l'eau de pluie et protection des zones humides</b></p> <p>Ralentir les effets du réchauffement climatique suppose en particulier de maintenir des zones tampons où l'eau provenant des fortes pluies pourra pénétrer évitant inondations ou un fort ruissellement.</p> <p>Il est donc impératif de préserver les zones humides.</p> <p>Qu'est-il prévu pour la récupération des eaux de pluie ? Est-ce que la tranchée creusée en 2019 sera utilisée à cet effet ou d'autres équipements seront-ils à réaliser ?</p> <p>L'évitement des zones humides reportées au document graphique de l'OAP est assuré par le règlement proposé.</p> <p>Les mesures pour éviter le ruissellement et gérer les eaux pluviales sont développées page 28-29.</p> <p>Le projet prévoit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des espaces perméables de stockage et d'infiltration au plus près des constructions,</li> <li>- des baissières, espaces tampons entre les lots privés et les espaces publics,</li> <li>- une reprise de la noue permettant le stockage des eaux de pluie,</li> <li>- des bandes de stationnements et cheminements perméables et infiltrants.</li> </ul>	
<p>1bis, 6, 10, 12, 17, 25, 27, 38, 48, 50,</p>	<p><b>Nécessité de construire de nouveaux logements ?</b></p>	

<p>51, 55, 59, 65, 69, 71, 73, 74, 85, 87, 89, 95, 100, 105, 107, 109, 110, 116, 122, 123, 125, 126, 129, 134 RP 5</p>	<p>De nombreuses interrogations tournent autour de la question de la nécessité ou non de construire de nouveaux logements sur le site des Vaites et leur nombre</p> <p>La question de la démographie est soulevée par 10 contributeurs (n° 1bis, 6, 27, 48, 50, 55, 65, 73, 100, 123)</p> <p>La tendance démographique observée ne semble plus correspondre avec les prévisions du programme local d'habitat.</p> <p>Depuis 2015, la population bisontine continue de s'accroître. La question de la satisfaction des besoins en matière de logement sur la ville-centre s'inscrit dans des paramètres non seulement quantitatifs (nombre de logements) mais également qualitatifs (quels types de logements, pour quels types de ménages et besoins d'hébergement).</p> <p>L'augmentation du nombre de ménages est le principal facteur d'un besoin en résidences principales supplémentaire depuis plus d'une décennie. L'évolution de la structure des ménages (augmentation des familles monoparentales, diminution du nombre de couples avec enfant, augmentation des ménages d'une seule personne) est un enjeu à prendre en compte dans la production de logements, nécessitant de diversifier l'offre en type de logements (maisons-appartement) et en typologie (taille du logement et en statut d'occupation (privé / logement social)).</p> <p>Pour 1000 habitants, en 1968, à raison de 3.17 personnes par ménage, il fallait une offre de 316 logements ; quand en 2022, à raison de 1.79 personnes par ménage, il faut 558 logements.</p> <p>Entre 2016 et 2022, l'évolution du nombre de résidences principales est autant dû à la diminution de la taille des ménages qu'à l'évolution démographique positive.</p> <p>À Besançon, le nombre de ménage a aussi augmenté : entre 2016 et 2022, il est passé de 61 035 à 64 279 soit 3 244 ménages supplémentaires (540 ménages en plus / an en moyenne).</p> <p>La vacance de logements à Besançon est soulignée par 12 contributeurs (n° 12, 25, 38, 51, 71, 87, 89, 100, 110, 123, 126, 134)</p> <p>De nombreux logements sont déclarés vacants à Besançon : pourquoi construire alors qu'il y a des logements vides ?</p>	
--	--	--

	<p>La lutte contre la vacance locative porte sur des logements vacants de longue durée, supérieure à deux ans. Evalués à environ 2500, ces logements sont plutôt de petite taille (40m<sup>2</sup> en moyenne) et ne correspondent plus aux exigences et besoins des ménages bisontins : taille, performances énergétiques, confort... Ils ne répondent plus aux aspirations des ménages et sont, pour certains, frappés d'une interdiction de location qui ira croissante, en raison de l'incapacité d'atteindre des performances énergétiques et d'isolation exigées par les textes. Leur réhabilitation expose souvent à des coûts prohibitifs.</p> <p>Du fait des fortes contraintes propres à la lutte contre la vacance (identification, droit de la propriété privée, coûts et financements), le PLH prévoit la remise sur le marché de 30 logements par an, à l'aide d'actions incitatives notamment (aides financières, mobilisation des outils tels que les Opérations de Restauration Immobilière (ORI), Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH)...</p> <p>La réhabilitation des friches est proposée par 20 contributeurs (n° 10, 17, 27, 59, 65, 69, 85, 87, 89, 95, 100, 105, 109, 116, 122, 125, 126, 129, 134, RP 5).</p> <p>Il semblerait plus utile de réhabiliter des friches plutôt que d'artificialiser d'autres secteurs pour construire ? Pourquoi détruire des logements à Planoise et en construire d'autres ailleurs ?</p> <p>Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, une analyse détaillée des potentiels fonciers mobilisables en « dents creuses » ou par renouvellement urbain a été conduite à l'échelle de la Ville de Besançon. Cette approche, pleinement conforme à la logique de sobriété foncière, constitue un levier d'actions prioritaire.</p> <p>Toutefois, même en activant l'ensemble des tènements identifiés, les capacités de production restent insuffisantes pour répondre aux objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui retient pour la période 2024-2029, un besoin de 450 logements sur la Ville de Besançon. Ces potentiels sont en grande partie diffus, peu voire pas maîtrisés (foncier majoritairement privé), et souvent soumis à des aléas techniques, limitant leur capacité à accueillir une programmation structurée à court terme.</p> <p>De plus, une stratégie uniquement centrée sur ces micro-opérations ne permettrait pas de répondre à l'exigence de planification urbaine coordonnée à l'échelle de la métropole. Le projet des Vaites s'inscrit dans une démarche cohérente de recentrage de l'urbanisation vers la ville-</p>	
--	--	--

	<p>centre et les centralités structurantes du grand Besançon, visant à freiner les dynamiques centrifuges et limiter l'exode vers la périphérie.</p> <p>Un contributeur s'interroge sur le nombre de logements prévu (74) Ainsi, la programmation comprend environ 480 logements à l'échelle du périmètre de l'OAP SA qui s'inscrivent dans la programmation globale de la ZAC des Vaites qui prévoit 600 logements. Les 120 autres logements seront produits sur les terrains situés en zonages UC Schweitzer et UB au sein du périmètre de la ZAC.</p> <p>Le programme de renouvellement de Planoise fait partie des projets à même de répondre au besoin identifié en logement.</p>	
6, 27, 28, 51, 123 RP 5,	<p><b>Réhabiliter l'école existante plutôt que d'en construire une nouvelle</b></p> <p>6 contributeurs s'interrogent sur la nécessité de construire une nouvelle école sur des terres agricoles au lieu de réhabiliter l'ancienne école sur Tristan Bernard</p> <p>Il existe sur le site actuel de l'école élémentaire, rue Tristan Bernard, 2 bâtiments : un bâtiment principal à usage scolaire et périscolaire et un bâtiment préfabriqué à usage de restaurant scolaire.</p> <p>Ce sont des bâtiments en fin de vie ; d'autant plus que le bâtiment préfabriqué de restauration scolaire n'a pas été construit dans une optique de pérennité.</p> <p>Leur réhabilitation lourde (désamiantage ; performance énergétique et accessibilité) pour des fonctionnalités conformes aux attentes actuelles représenterait un investissement très important sans pour autant aboutir à un patrimoine bâti qualitatif pérenne.</p> <p>Construire un groupe scolaire neuf donne en outre la possibilité de rassembler en un seul et même endroit des classes de maternelle et d'élémentaire, qui aujourd'hui sont accueillies sur 2 sites différents, ce qui simplifiera la gestion des fratries pour les parents d'élèves.</p>	

<p>58, 61, 80, 114, 133, RP 1, RP2, RP 3, RP 4, RP 5, RP 7</p>	<p><b>Constructions envisagées</b></p> <p>Deux thèmes sont abordés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des immeubles</li> </ul> <p>11 contributeurs (n° 58, 61, 80, 114, 133, RP 1, RP2, RP 3, RP 4, RP 5, RP 7), s'inquiètent de la hauteur des constructions envisagées</p> <p>La recherche d'une compacité permet de préserver au maximum les sols et le paysage naturel existant.</p> <p>Les hauteurs proposées répondent à un principe de couture avec le tissu existant. Elles répondent à l'urbanisation déjà en œuvre.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ainsi, le long de l'avenue de Charigney, les nouveaux bâtiments pourront développer des émergences jusqu'à R+10 mais avec une implantation telle que les vues des logements existants soient au maximum préservées comme le prévoit le chapitre Ouvertures, vues paysagères et contraintes de vues : « <i>Les implantations chercheront à préserver des vues pour les bâtiments déjà existants aux abords et au sein du périmètre du projet. La conservation des perspectives visuelles, notamment sur la colline des Bicquey, les collines avoisinantes de Besançon, et le vallon végétalisé, constitue une priorité. La disposition des immeubles sera judicieusement pensée pour limiter les masques vers ces espaces.</i> »</li> </ul> <p>« <i>Sur le secteur Charigney, les bâtiments construits chercheront à mettre en place un épannelage varié et « en gradins » vers les espaces de nature, afin d'ouvrir le plus grand nombre de vue vers l'espace de nature central</i> » (page 33).</p> <p>Sur cette rue, l'alternance espace ouvert /espace bâti permet en outre de conserver des percées visuelles pour les habitants et usagers du quartier.</p>	<p>-</p>
--	--	----------

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vis-à-vis du secteur pavillonnaire de la rue François Rein, le règlement limite davantage la hauteur pour favoriser la construction de maisons en bande ou d'immeubles ne dépassant pas le R+3.</li> </ul> <p>Le choix des formes urbaines participera également à une meilleure perception de la densité :  <i>« Pour répondre à l'urbanisation déjà en œuvre, pour conserver des vues sur le paysage et les collines avoisinantes, pour préserver les trames vertes, des formes urbaines en barrettes seront privilégiées aux formes en plots »</i> (page 30)</p> <p>La hauteur permet également une qualité d'habiter en proposant des espaces extérieurs qualitatifs et des vues généreuses vers l'extérieur depuis les logements pour les futurs habitants.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parking silo</li> </ul> <p>6 contributeurs (n° 14, 58, 91, 131, 133, RP 7), questionnent à propos du parking silo</p> <p>Le choix de contenir le stationnement dans un parking permet de réduire la consommation d'espace en surface. Cela permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de libérer des espaces pour des aménagements,</li> <li>- de limiter l'imperméabilisation des sols notamment en réduisant la part de voirie sur chaque îlot constructibles,</li> <li>- et de garantir ainsi des espaces de pré-habitations en pied d'immeubles plus apaisés, sans empreinte de la voiture dans le paysage et les fonctions urbaines.</li> </ul> <p>Ce centre de mobilité accueillera en outre une mixité programmatique (logements ; commerces ou services). Une réversibilité du stationnement en logements pourra être possible si à long terme, la dépendance automobile s'amointrie.</p>	
21, 29, 34, 47, 71, 81, 128	<p><b>Argent public</b></p> <p>Le coût en termes d'argent public pour l'aménagement de la zone pose question.          Ne serait-il pas préférable de renoncer au projet ?</p>	

	<p>Le dernier compte-rendu annuel à la collectivité présenté au conseil municipal du 18/09/2025 fait état d'une participation financière prévisionnelle globale de la Ville de Besançon à l'opération d'aménagement des Vaites de 16 081 K €.</p> <p>Ces dépenses sont à mettre en rapport avec les recettes fiscales attendues par la collectivité au terme de l'opération estimées à d'environ 475 K €/an.</p> <p>Il est à noter que la volonté de revisiter le projet a entraîné des couts supplémentaires : nouvelles études, portage financier, augmentation des travaux d'aménagement publics (espaces de nature, jardins, espaces de loisirs), baisse des recettes de commercialisation. A cela, s'ajoutent des coûts engendrés par le retard opérationnel généré par les contentieux.</p> <p>L'abandon du projet serait très couteux.</p>	
<p>15, 22, 27, 29, 34, 41, 51, 55, 61, 65, 81, 87, 91, 96, 100, 107, 116, 117, 122, 125</p>	<p><b>Absence d'étude environnementale</b></p> <p>Ces 20 contributeurs dénoncent l'absence d'étude environnementale.</p> <p>Il convient de bien distinguer 2 procédures indépendantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La procédure de modification n°13 du PLU. Cette modification porte sur le déclassement de zones 2AUH au profit de zones A et N et d'OAP de secteur d'aménagement. Ces modifications ont pour objet de préserver davantage de foncier de toute urbanisation et ont été évaluées sans impact sur l'environnement.</li> </ul> <p>Aussi, le dossier a fait l'objet d'une dispense d'évaluation environnementale pour absence d'incidences notables sur l'environnement conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme par décision n° 2024ACBFC46 de la Mrae le 1<sup>er</sup> octobre 2024.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La procédure de modification du dossier de réalisation de ZAC. Ce dossier a été modifié pour tenir compte de la version revisitée du projet qui accorde davantage de place aux espaces de nature. Dans ce cadre, l'actualisation de l'étude d'impact a été effectuée, conformément à l'avis de la MRae du 27 août 2024 et a fait l'objet d'un avis le 13/10/2025. L'ensemble du dossier de réalisation de ZAC modifié comprenant l'étude d'impact environnementale actualisée, l'avis de la MRAe et les réponses apportées par</li> </ul>	-

	<p>le maître d'ouvrage, va faire très prochainement l'objet d'une participation du public. Le dossier sera accessible par voie électronique durant un mois. Les dates seront communiquées dès qu'elles seront connues.</p>	
	<p><b>Non-respect des préconisations du GEEC</b></p> <p>15 contributeurs estiment que le projet de modification n° 13 ne respecte pas les préconisations du Groupe d'experts pour l'évolution du climat (GEEC)</p> <p><a href="#">Voir réponse suivante</a></p>	
<p>27, 48, 51, 53, 55, 65, 73, 102, 107, 116, 122</p>	<p><b>Remise en cause du débat démocratique</b></p> <p>11 contributeurs remettent en cause la réalité du débat démocratique, et également son organisation.</p> <p>Les préconisations contenues dans le rapport de la conférence citoyenne sur les Vaïtes, voulue par la Ville, rendu en juillet 2021 ne sont pas reprises par la municipalité, notamment quant à la réhabilitation de l'ancienne école, ou la demande de zéro artificialisation nette tant que la réhabilitation et transformation de friches et logements vétustes est possible.</p> <p>La participation citoyenne de 2024-2025 n'est pour certains contributeurs pas respectée</p> <p><a href="#">Ces contributions visent à remettre en cause le projet revisité validé en conseil municipal le 30/09/2021, alors même que ce projet est l'aboutissement d'une élaboration co-construite avec les scientifiques et les habitants.</a></p> <p><a href="#">Le projet traduit dans la modification du PLU relève de la recherche de compromis, d'un équilibre entre une très grande diversité d'arguments.</a></p> <p><a href="#">Dans le cas précis du projet urbain des Vaïtes, la démarche de consultation a contribué à une revisite du projet significative : 5 ha d'espaces de nature en plus par rapport au projet de 2011 ; réduction par deux du nombre de logements (de 1 150 à 600) ; augmentation de la part de logements sociaux (30 %) ; des exigences environnementales et sociales, nécessitant un investissement supplémentaire pour la collectivité.</a></p>	

	<p>Ainsi, la modification n°13 du PLU confirme les engagements municipaux de 2021 et propose une évolution du périmètre des ilots constructibles pour préserver de toute urbanisation des espaces sensibles : verger le long de la voie du tramway, mare et jardins le long de la rue de Charigney, représentant des enjeux forts en termes de préservation de la biodiversité. Ces ténements préservés nécessite la mobilisation d'une parcelle rue François Rein en bordure d'un tissu urbain.</p>	
1, 30, 40, 52, 64, 65, 68, 69, 70, 71, 73, 75, 78, 79, 86, 92, 104, 106, 125	<p><b>Engagement écologique de la municipalité</b></p> <p>19 contributeurs s'interrogent sur l'engagement écologique de la municipalité</p> <p>Cette appréciation sur l'engagement écologique de la municipalité n'appelle pas de réponses.</p>	
55, 65, 100, 107, 116, 122, 124	<p><b>OAP non suffisamment protectrices</b></p> <p>7 contributeurs s'interrogent et s'inquiètent de la souplesse de l'outil OAP</p> <p>Les OAP sont un outil, adapté à la temporalité d'un projet urbain ambitieux et capable d'intégrer les modifications auxquelles peut être soumis ce dernier tout en garantissant les objectifs attendus par la Collectivité concédante sur la zone.</p> <p>Le processus retenu privilégie un « urbanisme de projet » grâce à un processus de travail dynamique et itératif réunissant les futurs porteurs de projet, l'aménageur et la Collectivité concédante. Les OAP de secteur d'aménagement fixent ici le cadre général. Elles seront précisées dans un Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de portée contractuelle opposables aux acquéreurs de charges foncières. Ce document n'est à ce jour pas finalisé.</p> <p>Les OAP de secteur d'aménagement sont ainsi un outil mieux adapté pour répondre à la stratégie de projet qui consiste à éviter toute intervention sur les secteurs les plus sensibles en termes de biodiversité et à valoriser les trames intra-urbaines et naturelles du site des Vaites dans le cadre des programmes immobiliers autorisés.</p>	

	<p>Les OAP de secteur d'aménagement s'avèrent par ailleurs adaptées compte tenu de la maîtrise publique quasi globale du projet, tant sur le plan foncier que dans la mise en œuvre.</p>	
<p>55, 65, 74, 91, 107, 116, 122, 133 RP 7</p>	<p><b>Voiries et stationnement</b></p> <p>Les 9 contributeurs notent et s'en inquiètent, que l'arrivée de nombreux habitants supplémentaires entrainera des problèmes de circulation et de stationnement. Ils s'interrogent également sur la rue d'Hortésie</p> <p>Voir réponses déjà apportées plus haut / <b>Préserver la qualité et le cadre de vie actuel</b></p> <p>Plusieurs aménagements contribueront ainsi à mieux gérer les flux de circulation au sein du quartier, à mieux sécuriser les déplacements et à mieux contenir la place de la voiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La mutualisation du stationnement permet de réduire les surfaces au sol dédiées au parking, de contenir le stationnement au profit d'un environnement résidentiel apaisé et de réduire les flux de circulation au sein du quartier.</li> <li>- Les aménagements privilégieront les modes de déplacements actifs, et favoriseront l'accès aux moyens de transports collectifs, d'autant plus que le quartier bénéficie de la desserte de 2 stations de tramway.</li> </ul> <p><i>« À l'échelle du quartier, le projet d'aménagement reprend les principes suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Une amélioration des cheminements piétons le long des voiries existantes ainsi qu'une reprise de la trame cycle pour privilégier les modes actifs,</li> <li>-Une valorisation des sentes et venelles piétonnes existantes, complétées par une trame complémentaire pour combler les besoins des nouveaux habitants et favoriser les déplacements piétons»</li> </ul> <p>Une étude de mobilités a par ailleurs été réalisée sur le quartier élargi, pour mieux appréhender l'impact du projet sur les flux de circulation et les besoins en stationnement.</p>	

	<p>Concernant la rue d'Hortésie, celle-ci est existante ; elle est déjà dénommée. Elle a fait l'objet de travaux de terrassement, de mise en place de réseaux. Elle n'a toutefois pas vocation à être une voie de transit. Ce sera une voie non traversante ; uniquement destinée à la desserte des lots. Sur sa partie Sud, elle servira au parvis de l'école ; seuls les véhicules de services et de secours pourront y circuler.</p>	
55, 65, 66, 107, 116, 122, RP 7	<p><b>Glissement de terrain</b></p> <p>7 contributeurs font état que le secteur des Vaites se trouve à cheval sur une zone à risque fort à modéré en ce qui concerne les glissements de terrain et qu'il serait dangereux de construire sur ces terrains.</p> <p>Quand seront menées des études de sol ?</p> <p>Des études de sol ont déjà été effectuées sur le site ; elles seront complétées prochainement par de nouvelles études sur les futurs espaces publics et à l'échelle de chaque îlot, conformément à la loi ELAN et préalablement à l'établissement des fiches de lot.</p> <p>Ces études détermineront les mesures constructives à même de limiter tout risque pour les personnes, les biens et l'environnement.</p> <p>Des missions géotechniques complémentaires établiront ensuite un cadre précis pour chaque étape du processus de construction.</p>	
55, 65, 107, 116, 122, 126	<p><b>Logements sociaux</b></p> <p>6 contributeurs notent l'insuffisance de logements sociaux dans le projet.</p> <p>L'offre de logements prévoit de répondre aux objectifs identifiés par le PLH et se décline en :</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30% de logements locatifs sociaux (objectifs : 60 % PLAI et 40 % de PLUS conformément au PLH en vigueur),</li> <li>- 15 % de logements en accession abordable, prix minorés pour des ménages sous condition de ressources.</li> </ul> <p>Cette minoration des prix de vente des logements par rapport au reste de l'opération ne devra entraîner aucune réduction de qualité technique, architecturale et environnementale. Enfin, l'objectif de l'accession abordable sera couplé en contrepartie à des dispositions anti-spéculatives.</p> <p>Pour rappel, le projet initial ne prévoyait que 20% de logements sociaux.</p>	
91, 93, 121, 131	<p><b>Impact des travaux sur le sol</b></p> <p>4 contributeurs craignent que les travaux pour réaliser les constructions prévues au projet, risquent de provoquer des vibrations entraînant des fissures sur les bâtiments existants, en plus des nuisances dues au bruit.</p> <p>Ces remarques ne relèvent pas des dispositions du PLU.</p>	
37, 55, 65, 74, 107, 116, 122	<p><b>Pièces manquantes au dossier</b></p> <p>Ces six contributeurs relèvent que certaines pièces du dossier sont manquantes</p> <p>Le courrier et les éléments envoyés à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) relatifs à l'ajout d'un nouvel objet à la procédure ont été envoyés à l'Association des Jardins des Vaites qui les demandait le 26/09 dernier ; il ne s'agit pas là de pièces obligatoires au dossier mis à l'enquête.</p> <p>Le formulaire « BFC-2024-4495 » auquel il est fait référence dans l'avis tacite de la Mrae était déjà en ligne au dossier d'enquête publique ; il s'agit de la « pièce H1 - Saisine MRAE »</p> <p>Concernant la présence des 4 annexes demandées :</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Annexe 1 : l'exposé des motifs des changements apportés est développé dans la « pièce 1 - notice explicative ».</li> <li>- Annexe 2 : les documents graphiques figurent également dans cette même notice.</li> <li>- Annexe 3 : l'autoévaluation environnementale de la procédure M13 a été mise en ligne au registre dématérialisé le 22/09 dernier et intégré au dossier d'enquête publique consultable en mairie : il s'agit de la pièce dénommée « Pièce H3 Autoévaluation examen au cas par cas adhoc ».</li> <li>- L'annexe 4 n'est pas constituée puisque le PLU de la ville de Besançon est en ligne sur le site internet de la Ville.</li> </ul>	
--	--	--

Vous trouverez aux liens joints les documents demandés (PLH, PDU/ plan de mobilité et SCOT) dans le cadre de l'enquête publique :

<https://www.grandbesancon.fr/infos-pratiques/habitat-logement/programme-local-de-lhabitat/>

<https://www.scot.grandbesancon.fr>

[https://www.grandbesancon.fr/wp-content/uploads/sites/2/2025/08/GBM\\_PDM\\_entier-Juin2025.pdf](https://www.grandbesancon.fr/wp-content/uploads/sites/2/2025/08/GBM_PDM_entier-Juin2025.pdf)

Concernant les avis des PPA, non mentionnés dans le PV, nous portons à votre connaissance, les éléments suivants :

- **La Chambre d'Agriculture** émet un avis favorable avec réserves en date du 6 octobre 2025, postérieurement à l'enquête, en insistant sur la nécessité d'encadrer strictement les usages futurs de la zone A et de la ZAP afin d'éviter toute dérive vers des activités non agricoles, et de garantir la place de l'agriculture dans le projet en articulation avec l'urbanisation proposée.

Il sera apporté les éléments de réponse suivants :

Le règlement de la zone A du PLU de Besançon encadre strictement les usages futurs.

Sur la partie de la ZAP, classée en zone NL, le porteur de projet qui en a la maîtrise foncière, s'engage à intégrer cette dimension dans les aménagements à venir : le plan guide de la ZAC des Vaites acté en conseil municipal du 18 septembre 2025 destine les terrains de la ZAP à une production agricole.

- **La Direction du Développement et de l'équilibre des Territoires du Département du Doubs** formule un avis favorable en date du 20 aout 2025 avec l'observation suivante : « l'existence de deux milieux humides en zone naturelle, de l'autre côté de la rue François Rein pourrait également être indiquée sur le schéma d'aménagement. »

Les milieux humides mentionnés seront reportés précisément dans le schéma d'OAP.

- **Territoire 25**, aménageur, émet des remarques en date du 4 aout 2025.

Il est proposé d'intégrer les remarques relatives aux pages 23 et 24 et de remplacer le terme « respecter » par « **se rapprocher** », pour permettre de la souplesse sur le temps long du projet.

Page 23 : « Chaque programme que ce soit pour la programmation LLS ou libre, devra **se rapprocher de** la répartition typologique suivante... »

Page 24 : « Chaque programme immobilier, devra **se rapprocher** des surfaces minimales indicatives suivantes... »

Concernant les formes urbaines mentionnées page 31, il y aurait une possibilité de faire évoluer les hauteurs, la question est encore à l'étude.

Les autres remarques de Territoire 25 ne seront pas prises en compte.