

Anne Brinster et Romain Malgarini  
36 Chemins des Trois Châteaux  
25000 Besançon

|   |
|---|
| Grand Besançon Métropole N°                 |
| Signalé <input checked="" type="checkbox"/> |
| Reçu le 18 OCT. 2023                        |
| Pilote : ADS                                |
| Copie(s) : DGS-RELU-DSST-DUSPL6             |

Grand Besançon Métropole  
Concertation PLUi  
4 rue Gabriel Plançon  
25043 BESANÇON Cedex

Copie à la direction des autorisations du  
droit des sols

Le 16.09.2023, à Besançon

Objet : Annexe d'habitation écologique pour aidant familial à Besançon /  
Révision PLU de Besançon : modification article N2

Madame, Monsieur,

Médecin rhumatologue, installée en cabinet libéral à Besançon depuis 2016, avec mon conjoint pacsé, ingénieur d'études à la DRAC Bourgogne-Franche-Comté, nous avons acquis la propriété du 36 Chemin des Trois Châteaux en 2018 pour en faire notre résidence familiale. Nous portons aujourd'hui un projet de construction d'une petite annexe à la maison principale sur ce vaste terrain afin de pouvoir accueillir dans des conditions dignes un parent dépendant : mon frère atteint d'autisme qui le prive d'une part de son autonomie et requiert une présence et une aide régulière à ses côtés. Ce rôle d'aidant familial est assuré aujourd'hui par mes parents en Alsace et il est important pour nous d'envisager dès à présent la façon dont nous pourrions prendre le relais lorsqu'il ne leur sera plus possible de prendre soin de lui.

Nous souhaitons que ce projet d'annexe liée à l'habitation soit vertueux et exemplaire sur le plan environnemental, écologique et social. Conscients du caractère exceptionnel de cette propriété dans le paysage bisontin, nous entendons faire de cette petite construction un démonstrateur des bonnes pratiques qui doivent concourir à la transition écologique de nos territoires : matériaux biosourcés, construction bas carbone, fondations légères et réutilisant l'emprise d'une construction préexistante pour réduire l'artificialisation du sol, bâtiment passif sur le plan énergétique, assainissement naturel, collecte et réutilisation raisonnée des eaux pluviales, et enfin inscription culturelle et paysagère harmonieuse de l'édifice dans son environnement naturel et construit.

Ce projet ne constitue en aucune façon une opération immobilière et foncière qui viserait à développer la parcelle pour en maximiser le profit potentiel. La superficie de notre propriété est supérieure à 11 700m<sup>2</sup>, la maison que nous habitons avec nos deux enfants dispose d'une surface habitable de 170m<sup>2</sup> et le coefficient d'emprise au sol est aujourd'hui de 0,025, soit presque quatre fois moins dense que les unités foncières alentour (moyenne de 0,093 pour le quartier). La surface d'annexe que nous souhaitons construire avoisine les 60m<sup>2</sup> de surface habitable, et ne constitue pas un logement totalement autonome de l'habitation principale mais un espace distinct qui lui reste fonctionnellement lié. Le projet aurait donc un impact marginal sur le coefficient d'emprise au sol et notre propriété resterait la moins dense du quartier des Trois Châteaux.

Dans le cadre d'une étude de préfiguration démarrée en 2021, nous avons missionné l'agence d'architecture Sub qui nous accompagne dans cette démarche et nous avons pris contact très en amont avec les

services d'urbanisme de la ville de Besançon que nous souhaitons associer aux discussions pour mettre sur pied les conditions de notre projet par le dialogue.

À la suite d'une réunion le 2 novembre 2021 avec M. Grissa, à l'époque instructeur des autorisations du droit des sols, un avis positif nous a été donné pour ce projet sur la base de l'article N2 du PLU de Besançon :

« [...] Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes : [...] En zone N et NH, la construction des annexes liées à l'habitation dans les conditions de hauteur définies à l'article 10. »

Par ailleurs, le lexique national d'urbanisme précise la définition d'une « annexe » :

« Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »

Sur la base des informations fournies par vos services, l'agence Sub a donc poursuivi son étude de faisabilité. Pour cette étude — complétée par une étude de sol par un géotechnicien — nous avons engagé des frais à hauteur de 9 900 €.

Le 2 décembre 2022, cette étude de faisabilité a été transmise à M. Grissa afin de solliciter un complément à son avis initial. Ayant quitté le service de l'instruction des sols depuis, le dossier a été redirigé vers Mme Guyot qui a donné suite à notre demande le 8 février 2023. A cette date, Mme Guyot nous a indiqué que le projet ne pouvait pas être autorisé par la ville, contrairement aux informations données précédemment par M. Grissa. Un rendez-vous a donc été sollicité par l'agence Sub avec Mme Guyot et Mme Boiteux, directrice du service autorisation du droit des sols, afin de connaître les raisons de cette volte-face. Ce rendez-vous qui s'est tenu le 7 mars 2023 n'a pas permis de clarifier les raisons qui ont motivées le premier avis positif de M. Grissa en 2021, ni les motivations réglementaires qui viendraient sous-tendre ce changement de pied. Ces clarifications ont été fournies par Mme Mulin le 23 Août 2023 qui a pu préciser l'interprétation qui était donnée à l'article N2 du PLU, différente de celle fournie par l'instructeur rencontré en décembre 2021.

Avec ces éléments à disposition et dans le cadre de la révision en cours des documents d'urbanisme de la ville de Besançon, nous souhaiterions solliciter une modification du premier alinéa de l'article N2 qui conserverait l'objectif bien compris d'une limitation effective de la densité des zones naturelles et faiblement urbanisées de la commune. PLU de Besançon, Zone N, Article N2, alinéa 2 :

« En zone N, les travaux d'extension et d'aménagement des constructions existantes à destination d'habitation, à condition qu'elles comportent déjà une surface de plancher destinée à l'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 100% de la surface de plancher existante et d'une surface de plancher totale de 150 m<sup>2</sup>. Cette mesure ne pourra être appliquée qu'une seule fois et sous réserve qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire. »

Aujourd'hui, formulée ainsi, cette règle ne semble pas concerner tous les scénarios de création de surface de plancher supplémentaire, mais s'applique seulement aux « travaux d'extension et d'aménagement des constructions existantes ». Pour lever tout doute dans l'interprétation des textes, il pourrait être utile d'élargir la règle à toute forme de création de surface de plancher : extension des constructions existantes, aménagement des constructions existantes, mais également les constructions autonomes, type annexe.

Par ailleurs, la limite de 150m<sup>2</sup> de SDP apparaît arbitraire, la zone N étant constituée d'unités foncières de dimensions très variables. Certaines sont de très petites tailles et 150m<sup>2</sup> constituent alors une densité probablement incompatible avec une zone naturelle ; tandis que quelques autres, comme notre terrain, sont très vastes et une surface totale de SDP de 250m<sup>2</sup> représente une emprise au sol et une densité très faible. Dès lors, la prise en compte du coefficient d'emprise au sol, par exemple, nous apparaîtrait beaucoup plus judicieux pour réguler la densification des zones N, en prévoyant malgré tout une limite maximale de surface de plancher, mais relevée par rapport à la limite de 150m<sup>2</sup>.

Nous pensons personnellement que l'urbanisme de la transition écologique doit encourager les bonnes pratiques et doit accompagner les projets vertueux et nous serions heureux que les modifications apportées au nouveau PLUi rendent possibles la construction d'une annexe pour accueillir dans des conditions appropriées une personne dépendante auprès de sa famille.

Nous vous remercions pour l'attention que vous voudrez bien porter à notre courrier et nous espérons que ces éléments pourront être pris en compte pour la discussion de la révision du PLU de la commune de Besançon.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Anne Brinster



Romain Malgarini

