



Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal



Café PLUi | Phase 3

Habitat et règles de construction

Vendredi 24 mai 2024, salle Jean Zay, Besançon

Ouverture

- **Aurélien Laroppe** – Vice-président en charge du PLUi Grand Besançon Métropole
- **Jean-Paul Michaud** – Président du Syndicat Mixte SCoT Besançon Cœur Franche-Comté

Au programme

1- PLUi, où en est-on ?

2- Présentation des questionnements

3- Séance de travail et d'échanges en sous-groupes

4- Partage des travaux et synthèse collective

Calendrier et état d'avancement

Objectif : Affiner les règles

Le PLUi, cù en est-on ?

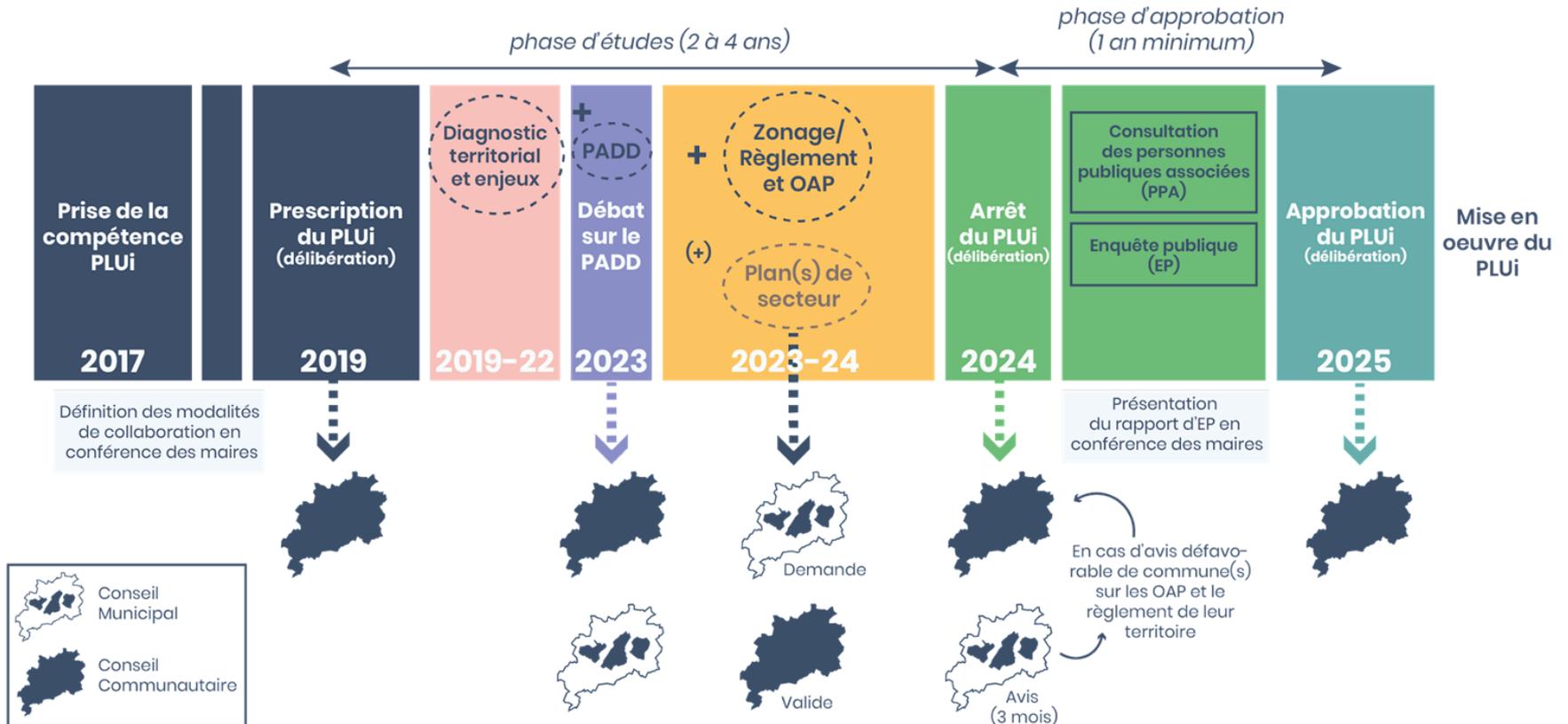


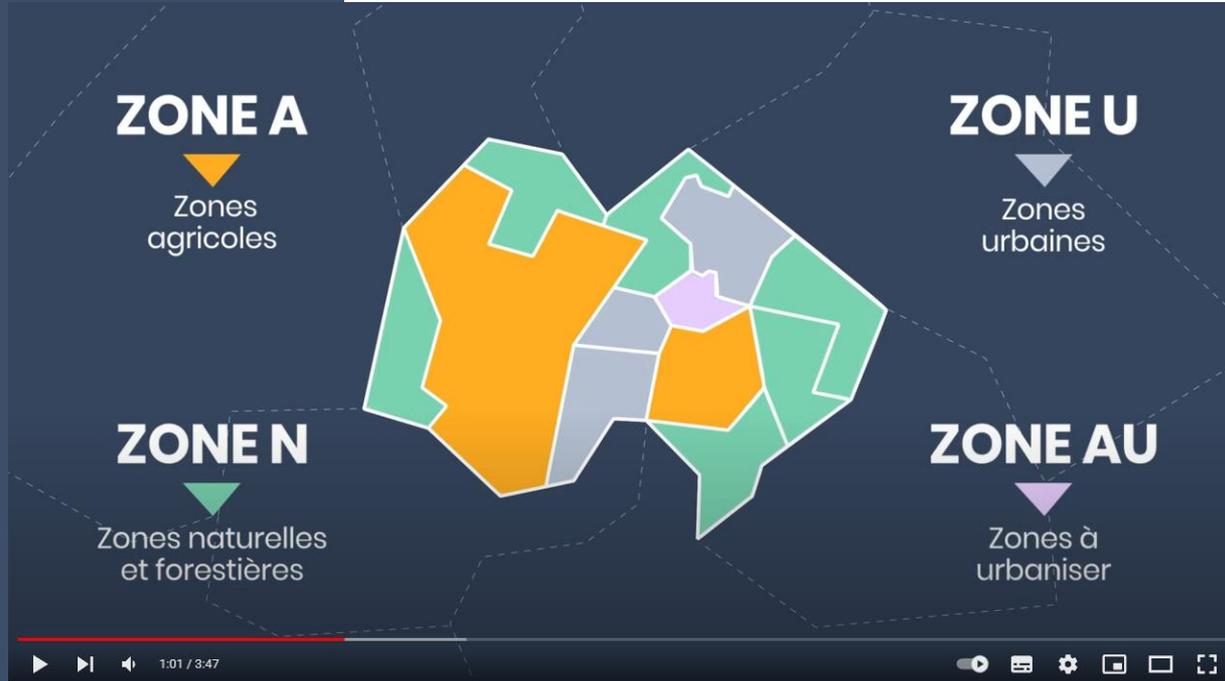
Pour rappel, le PLUi doit concilier :



Un équilibre à trouver entre préservation et développement

Calendrier et procédure





www.youtube.com/watch?v=tEMKa4fo3S4

Zoom sur les Cafés PLUi

Phase DIAGNOSTIC

3 Petits déj' en mars 2022

3 thématiques :

- Agriculture
- Aménagement et construction
- Patrimoine naturel

38 acteurs du territoire participants

Phase PADD

5 Cafés PLUi en avril-mai 2023

5 thématiques:

- Forêt
- Energie et Bâtiment
- Activités Économiques
- Agriculture
- Habitat

Plus de **75 acteurs** du territoire participants

Phase ZONAGE/REGLEMENT

4 Cafés PLUi

4 thématiques:

- **Paysage et cadre de vie**, 17 mai, 10h
- **Habitat et règles de construction**, 24 mai, 10h
- **Agriculture et forêt**, le 24 mai, 14h
- **Formes urbaines**, le 28 mai, 10h

Objectif de la rencontre

Explorer avec vous les moyens de favoriser la mutation, la réhabilitation et la densification du tissu urbain existant, tout en tenant compte des effets sur le voisinage.

Déroulé de la rencontre – Café PLUi Habitat et règles de construction

1. Présentation des thématiques et questionnements en plénière – 20 mn
2. Ateliers en sous-groupe – 1h
3. **Synthèse collective** (synthèse des rapporteurs et ouverture aux échanges) – 15mn



Avec la participation des membres du **Conseil de développement participatif du Grand Besançon**

→ Observation, appropriation des débats et restitution par un avis de synthèse

1. Présentation des fiches thématiques et des questionnements

Habitat et règles de construction





Zones UA

Centres anciens

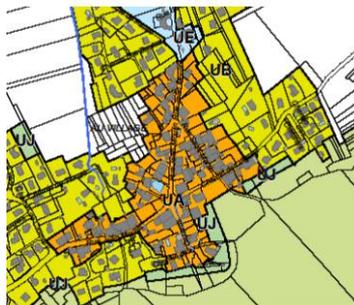
- **Noyau villageois** : tissu urbain compact et resserré, correspondant à l'origine de l'implantation d'un village et comportant souvent les bâtisses les plus anciennes.
- Concerne le centre ancien des communes et des quartiers de Velotte et Saint-Ferjeux à Besançon



Zones UB

Secteurs pavillonnaires ou mixtes

- **Habitat individuel** : ensemble d'habitat individuel ou individuel groupé, constitué très majoritairement des maisons disposées en recul par rapport à la voirie et comportant un jardin
- **Tissu mixte composite** : secteur comportant 2 ou plusieurs formes et/ou fonctions sans que l'une d'entre elles ressorte comme dominante dans l'ensemble



Extrait du zonage, PLU de Venise

📄 Règles en discussion

En zone UA

- 1 place par tranche de surface de plancher entamée de :
 - 55 m² (périmètre tram)
 - 50 m² (zone intermédiaire)
 - 45 m² (reste de la zone, avec par logement : 1 pl. mini et 2 pl. maxi)
- Stationnement des vélos assuré dans un espace couvert, sécurisé et facilement accessible depuis l'emprise publique ou la voie, avec dimensions suivantes :
 - 2 m²/place (dont esp. de manœuvre)
 - Pour les constructions avec 2 lgt ou plus : 1 place par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher avec 1 place mini par lgt et 10 m² de superficie minimale totale
- Coefficient de pleine-terre : « Les espaces de pleine terre doivent représenter 55 % des espaces libres du terrain »

🎯 Enjeux

- Limiter le stationnement en surface sur l'espace public.
- Conserver de la pleine terre pour permettre l'infiltration des eaux de pluie.



Revêtement type evergreen ©

❓ Questionnements

- Faut-il imposer des normes de stationnement plus souples pour les réhabilitations en centre ancien ? (amodiation pas toujours possible, autres contraintes : pleine-terre, parfois secteur ABF...)
- Un cumul de règles (stationnement , coeff. de pleine terre) contraint-elle la faisabilité technique et financière de la réhabilitation ?
- Comment anticiper les besoins de locaux à poubelles ou à vélos lors de la réhabilitation de bât. en centre ancien ?



Centre ancien, Chalezeule © Géoportail

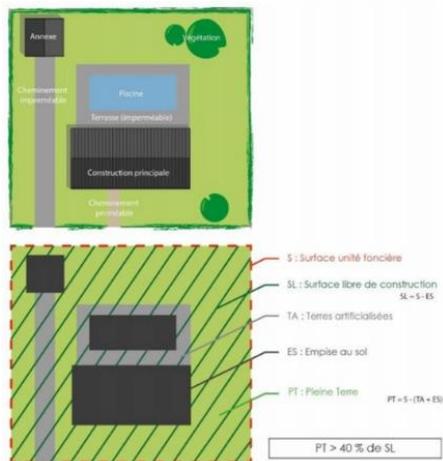
Règles en discussion

En zone UA

- Les espaces libres doivent être traités en espaces perméables dès lors que cela est compatible avec leur usage.
- Les espaces de pleine terre doivent représenter 55 % des esp. libres du terrain.
- Ils doivent être le moins fragmentés possible; une attention particulière doit être apportée à leur configuration (*géométrie, fractionnement minimum...*). Leur aménagement en contiguïté d'esp. libres existants sur des terrains voisins peut être imposé pour assurer ou conforter une continuité non bâtie et/ou végétale.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension ou d'un changement de destination, toutes les solutions d'amélioration en faveur de la désimperméabilisation des sols seront recherchées.

Enjeux

- Permettre l'infiltration des eaux pluviales en prévoyant des espaces de pleine terre peu fragmentés
- Cadre de vie

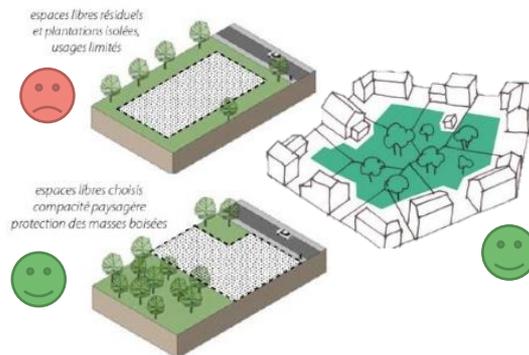


Coefficient de biotope par surface © Mon analyse foncière

 Coefficient de pleine terre (modification post-présentation)

Questionnements

- Faut-il minorer ou supprimer le coefficient de pleine terre pour s'adapter au contexte de centre ancien ?
- Faut-il rendre possible d'autres solutions pour l'infiltration des eaux pluviales ?



Espaces libres



Règles en discussion

En zone UA

- 11 m au faîtage : R+1+C ou R+ 2
- H. hors tout des annexes : 4,50 m maxi

Isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Débord sur l'emprise publique ou à l'intérieur des marges de recul autorisé sous condition :

- Ne pas dépasser 30 cm par rapport aux règles d'impl. des constructions
- Prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques
- Maintenir un cheminement piétonnier de 1,40 m de large minimum
- Isolation par surélévation dans la limite de 50 cm au-dessus de la hauteur maxi



Enjeux

- Permettre la construction, réhabilitation, surélévation des bâtiments existants dans les mêmes gabarits que les bâtiments voisins en centre ancien (grands corps de fermes)



Surélévation de bâtiment © Google, 2019



Questionnements

- Faut-il prévoir une hauteur maximale supérieure pour permettre la surélévation dans le cas d'isolation de la toiture, utilisation de matériaux bio-sourcés, en cas de système constructif alternatif (bois...) ?



Surélévation de bâtiment © AUDAB - 2024



Règles en discussion

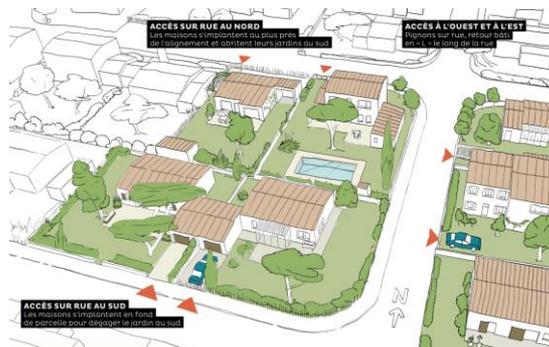
En zone UB

- Tout bâtiment principal doit être implanté en respectant un recul compris entre 2 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile.
- L'implantation d'un bâtiment principal en second rang n'est admise que s'il existe un bâtiment principal en premier rang ou si celui-ci est construit simultanément.
- A l'exception des piscines, les annexes peuvent s'implanter librement par rapport aux voies.
- Les piscines s'implantent en respectant un retrait minimal de 2 mètres entre le bord extérieur de la margelle et l'alignement des voies.



Enjeux

- Aller vers une utilisation plus optimale du foncier (éviter la maison au milieu de la parcelle) : jardin d'un seul tenant, construction de 2nd rang possible
- Structurer la zone urbaine par la proximité du bâti le long des voies



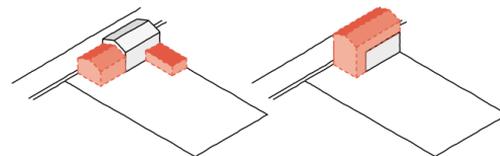
Bien s'implanter sur sa parcelle © CAUE B.-du-Rhône



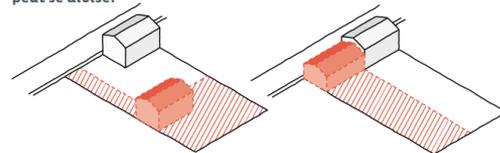
Questionnements

- Comment optimiser l'utilisation du foncier tout en tenant compte de l'ensoleillement, du voisinage...
... en cas de terrains peu profonds ?
... en cas de voie de desserte au sud du terrain ?

La maison peut s'étendre



La parcelle peut se diviser



Bien s'implanter sur sa parcelle © CAUE B.-du-Rhône



Règles en discussion

En zone UB :

Les bâtiments principaux s'implantent :

- soit sur limite séparative ;
- soit en respectant un retrait mini de 3 m à l'intérieur d'un gabarit défini suivant schéma
- dans une bande de 3 mètres le long de la limite séparative :

Rédaction 1 : le bâtiment s'inscrit dans un gabarit défini par un angle de 45° au-dessus d'une ligne horizontale située à 3 mètres de hauteur mesurée par rapport au niveau du terrain naturel de l'assiette de l'opération en limite séparative ;



Enjeux

- Limiter les vis-à-vis et limiter les effets de masques sur les bâtiments existants en réglementant la hauteur.

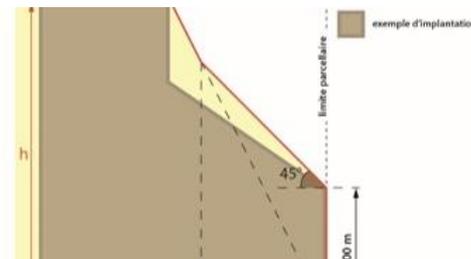
Rédaction 2 : la distance horizontale (D) de tout point du bâtiment principal au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, minorée de 3 mètres ($D = H - 3$).

- au-delà d'une distance de 3 mètres par rapport à la limite séparative : la distance horizontale (D) de tout point de tout bâtiment principal au point le plus proche de la limite séparative du terrain d'assiette de la construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D = H/2$)



Questionnements

- Quelle est la rédaction la + claire entre les 2 propositions pour les constructions en limites séparatives ?
- Possibilité d'augmenter le gabarit en assurant une intégration satisfaisante des nouvelles constructions, sans obérer l'ensoleillement/ éclairage des constructions voisines ?
- Dans quelles conditions déroger au gabarit pour densifier les fronts de rue ?



Règles en discussion

En zone UB

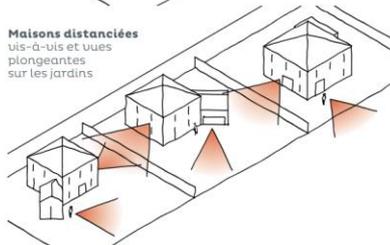
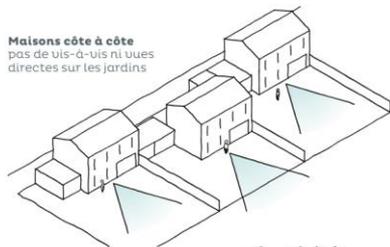
Une implantation sur limite séparative est possible en ne respectant pas le gabarit défini précédemment dans les cas suivants :

- Si construction préexistante sur limite séparative sur parcelle voisine - à condition de s'adosser **sur au-moins 70% de longueur de la façade sur limite séparative** et dans la limite de la hauteur de la const. existante sur la limite
- Si construction jumelée sur limite séparative - à **condition de s'adosser sur au-moins 70% de longueur de la façade sur limite et de présenter une hauteur similaire sur limite séparative.**

Les piscines s'implantent en respectant un retrait mini de 2 m entre le bord extérieur de la margelle et la limite séparative.

Enjeux

- Rendre possible les constructions hautes en limite séparative en s'adossant à un bâtiment existant ou permettre des constructions jumelées.



Bien s'implanter sur sa parcelle © CAUE B.-du-Rhône

Questionnements

- Prévoir des dispositions suppl. pour les constructions accolées en vue d'assurer une harmonie (ex: toiture, gabarit...)?
- Implantation en limite séparative quand terrain voisin nu?



Les Auxons © Léa Dentz, OTE ingénierie



Règles en discussion

Zones U (hors UA)

- 1 place par tranche de surface de plancher entamée de :
 - 55 m² (périmètre tram)
 - 50 m² (zone intermédiaire)
 - 45 m² (reste de la zone, avec par logement : 1 pl. mini et 2 pl. maxi)
- avec
- un mini d'une place par logement ;
 - un maxi exigé de 2 pl. par logement
- + 30 % en aérien pour les places du midi dans le cadre de collectifs / place en rez-de-chaussée de collectifs



Enjeux

- Anticiper les besoins de stationnement y compris le stationnement vélo et répondre aux besoins fonctionnels (place du midi).
- Stationnement des vélos assuré dans un espace couvert, sécurisé et facilement accessible depuis l'emprise publique ou la voie, avec dimensions suivantes :
 - 2 m²/place (dont esp. de manœuvre)
 - Pour les constructions avec 2 lgt ou plus : 1 place par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher avec 1 place mini par lgt et 10 m² de superficie minimale totale



Questionnements

- Les normes de stationnement sont-elles adaptées ? Trop contraignantes ?
- Quelles sont les contraintes qui limitent pour le stationnement en rez-de-chaussée ou en souterrain ?



2. Ateliers en sous-groupe



Un membre de la Mission PLUi est présent sur chaque table pour présenter les contenus des fiches et les questionnements et accompagner vos réflexions



3. Synthèse collective

Groupe 1

Groupe 2

Groupe 3

Vos avis et propositions sur les
différents sujets

Vos réponses aux questions en
suspens





Grand Besançon Métropole
Communauté urbaine

La City – 4 rue Gabriel Plançon
25043 Besançon Cedex

Tél. 03 81 87 88 89
www.grandbesancon.fr



**Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal**