

DÉPARTEMENT DU DOUBS

**COMMUNE DE PIREY**

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC

1<sup>er</sup> Avril 2025 au 27 juin 2025

# NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET

## *Dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU Zone 2AUy*

### SOMMAIRE

#### I - PRÉSENTATION DU PROJET

#### II – PRÉSENTATION DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU PAR LA DÉCLARATION DE POJET

II.1 – Déroulé de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU

II.2 - Évaluation environnementale

II.3 - Définition des modalités de concertation préalable

II.4 - Déroulement de la procédure de déclaration de projet

#### III - ANNEXES

Annexe 1 : esquisse du projet d'aménagement

Annexe 2 : délibérations

Annexe 3 : plan de situation

Annexe 4 : plan des abords

Annexe 5 : diagnostic pollution

Annexe 6 : étude de sol

Annexe 7 : étude hydrologique avant-projet

Annexe 8 : photographie

# I - PRÉSENTATION DU PROJET DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DANS LE CADRE D'UNE PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET CONCERNANT LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 2 AUY « A FAN » ET DE SON OUVERTURE À L'URBANISATION

L'article L.300-6 du code de l'urbanisme prévoit que les actions, les opérations d'aménagement ou les programmes de construction présentant un intérêt général peuvent faire l'objet d'une déclaration de projet par laquelle, conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du code, le PLU peut être mis en compatibilité avec le projet envisagé.

Ce projet peut être public ou privé mais doit être d'intérêt général au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la commune.

Selon l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, les actions ou opérations d'aménagement concernées sont celles qui : *"ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le*

## **1. La commune de Pirey**

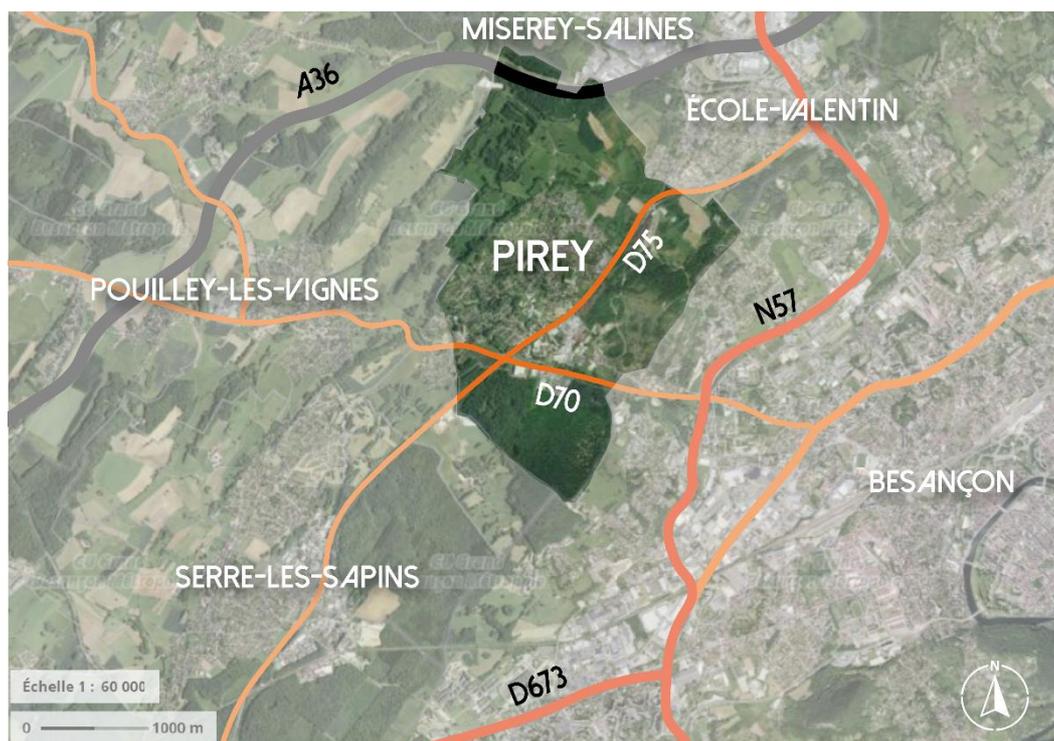
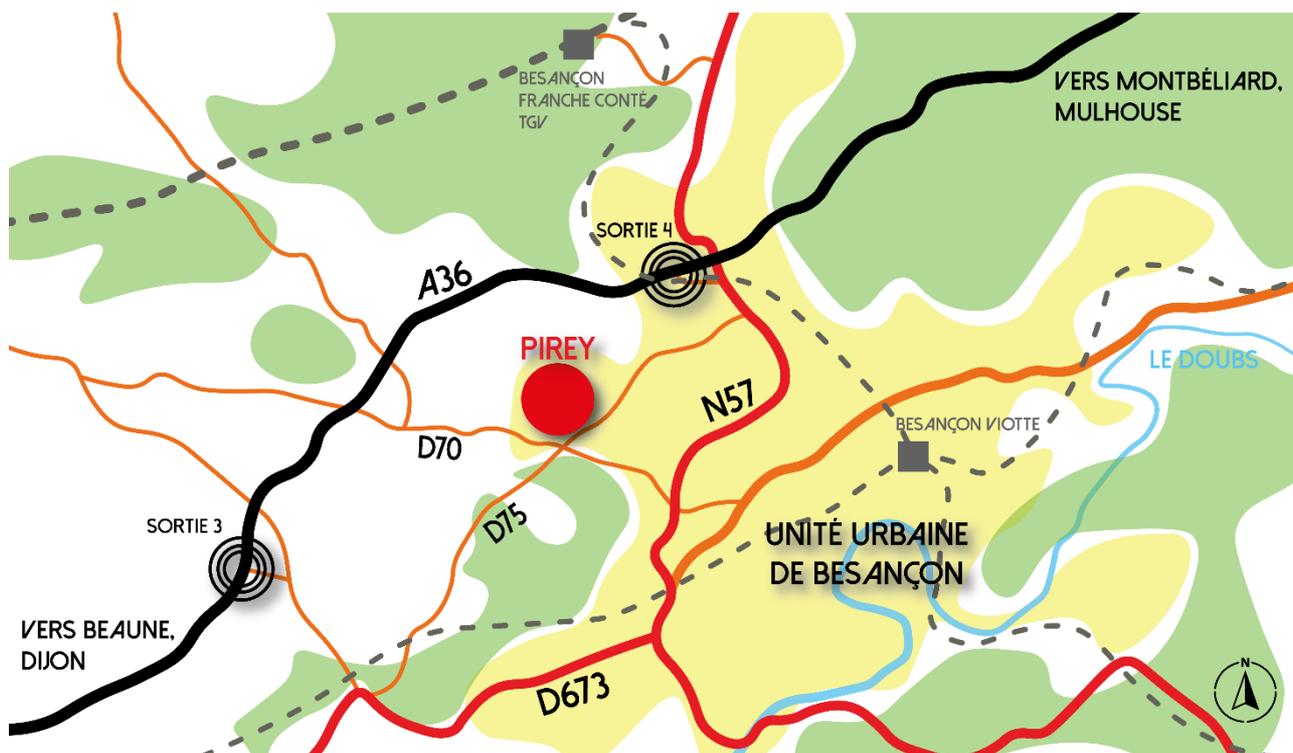
Etablie sur un territoire de 670 km<sup>2</sup>, la commune de Pirey est positionnée à une altitude moyenne d'environ 330 mètres. Pirey est une commune dynamique avec une population recensée en 2022 comptant 2 179 habitants.

Située en région Bourgogne-Franche Comté, dans le département du Doubs, elle fait partie du canton de Besançon-2 ; elle est limitrophe par le sud-est à la ville de Besançon.

D'un point de vue géographique, Pirey est également limitrophe avec les communes d'Ecole-Valentin à l'est, Miserey Salines au nord et Pouilley-les-Vignes au sud et sur toute la limite occidentale.

La commune de Pirey appartient à la communauté urbaine du Grand Besançon Métropole (GBM) depuis sa création en 2019. Le nouveau périmètre de l'agglomération regroupe 68 communes pour 196 278 habitants (2020).

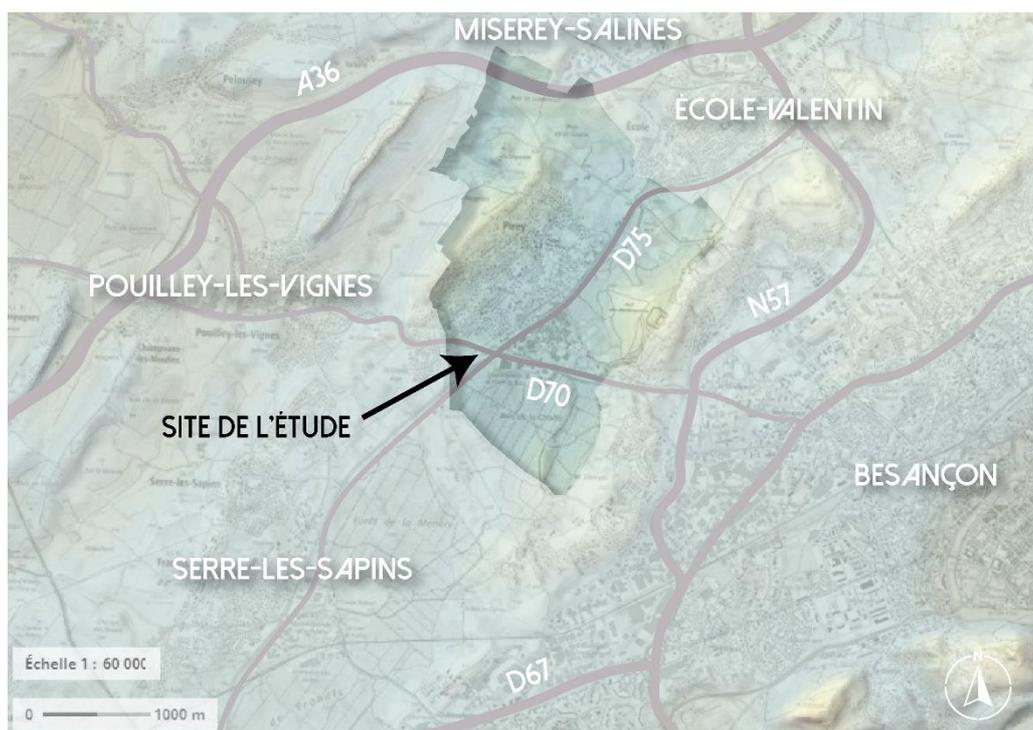
Les principaux axes de transports qui l'entourent sont la RD 75 reliant Vesoul à Dijon ou Lyon, ainsi que la RD 70 reliant Besançon à Gray chacune avec un trafic proche des 15 000 véhicules jour.



## 2. Localisation du site de projet et éléments du PLU en vigueur

Idéalement positionnée au sein du système d'infrastructures routières de la métropole, Pirey bénéficie d'une desserte de qualité à cheval entre l'autoroute A36 (Beaune - frontière allemande) et la rocade de Besançon (N57). Elle se situe alors sur une position stratégique aux abords de deux accès principaux à la métropole bisontine (sorties d'autoroute 3 et 4).

En bordant directement le site du projet, les départementales D70 et D75 viennent mailler le territoire communal et former un important carrefour à l'échelle intercommunale.



La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par le conseil municipal le 12 mars 2013 modifié le 24 mai 2018. Ce PLU a été élaboré en prenant en compte les documents supra communaux avec lesquels il devait être compatible, en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération bisontine.

A ce titre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU rappelle, dans son orientation « organiser l'économie et les loisirs de proximité et promouvoir le déplacement des communications numériques » que les zones d'activités de la Louvière et de l'Orée du Bois sont identifiées par le schéma des Zones d'Activité Economique (ZAE) comme des sites structurants de l'agglomération. La commune de Pirey est effectivement identifiée par le SCoT comme composante de l'armature urbaine. Ce statut lui permet d'inscrire des extensions urbaines à vocation d'activité.

Ainsi, le PADD précise que les espaces dédiés à l'activité commerciale et économique se situent pour l'essentiel le long de la RD 75 et de la RD 70 avec les zones Uyb et Uyd. C'est dans la continuité de ces zones que la zone 2AUy « A Fan », objet de la présente procédure, est identifiée comme un site futur d'accueil d'activités économiques.

Le Rapport de Présentation du PLU reprend ces éléments et précise que les activités industrielles sont concentrées au sud de la RD 75 pour limiter l'exposition de la population aux nuisances induites par les activités. En complément de ces secteurs Uyd et Uyb, la zone à urbaniser dite 2AUy « A Fan » constituera un nouveau site pour l'accueil d'activité après évolution du PLU légitimée par l'accueil de nouveaux habitants et l'évolution des besoins.

Les zones Uy (a,b,c,d) du PLU de Pirey se situent sur 4 sites et correspondent à des espaces où sont implantées des constructions à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux...

**PLU en vigueur :**

Le site en question est situé au Plan Local d'Urbanisme de Pirey sur une zone d'urbanisation ultérieure réservée aux activités économiques (2AUy) et une bande de zone naturelle (N) en bordure de la RD75.

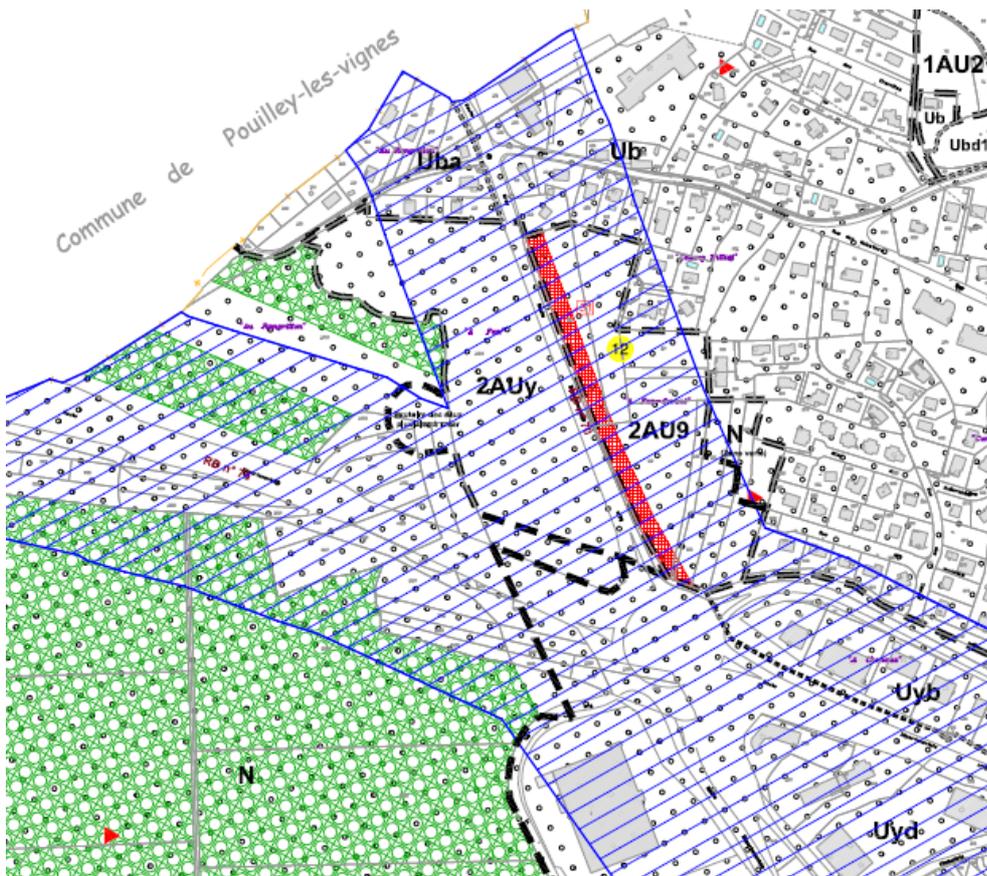
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy est conditionnée à l'évolution du PLU. Lors de la mutation de cette zone en zone urbanisable, des dispositions devront être introduites en faveur de l'économie d'espaces.

Une procédure de mise en compatibilité est donc engagée pour ouvrir la zone 2AUy à l'urbanisation et déclasser 2 parcelles actuellement en zone N.

Une OAP « Orientation d'Aménagement et de Programmation » sera créée sur la zone du projet. Elle aura pour vocation de définir les conditions d'aménagement de la zone garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

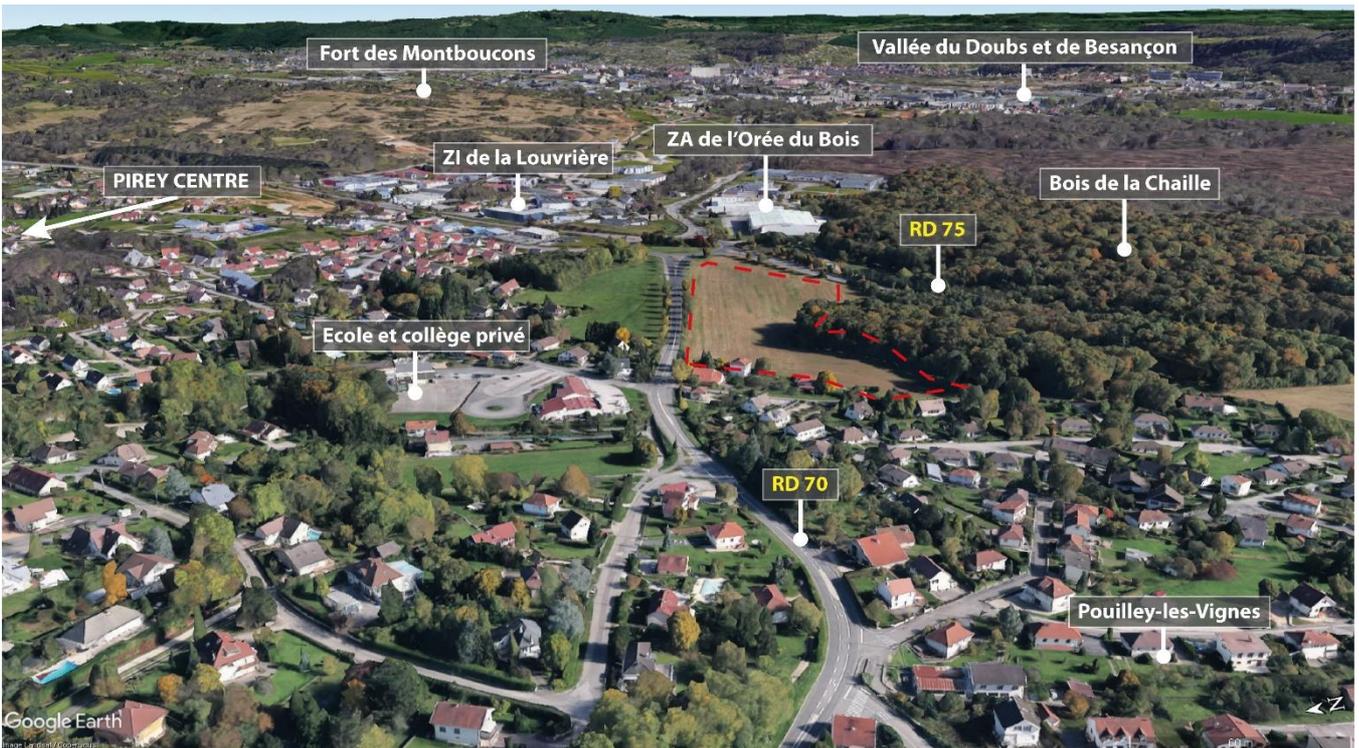
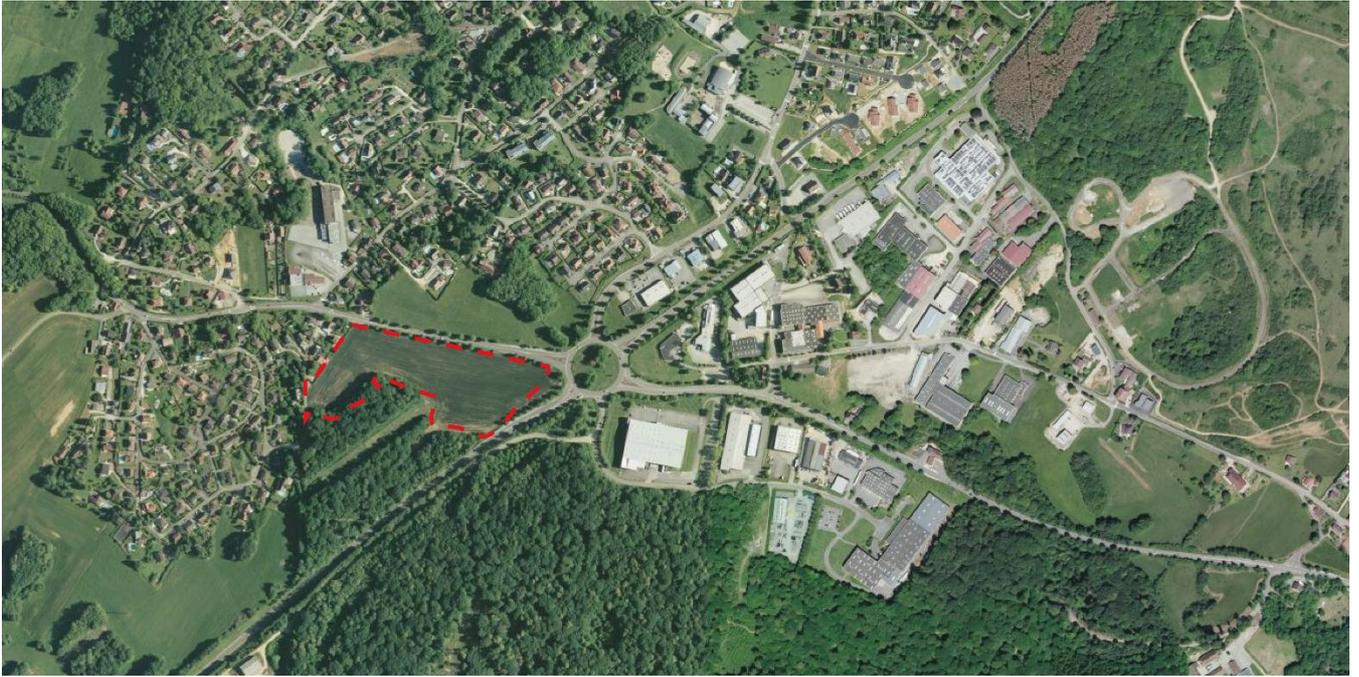
Elle comportera un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

### Règlement graphique du PLU en vigueur :



### 3. Etat initial du site

Le périmètre concerné par le projet s'étend sur une superficie d'environ 4.2 hectares aujourd'hui en très grande partie cultivée pour la production de céréales.



#### 4. Description du projet

Pour faire face au besoin croissant d'installation d'entreprises qui ne peut être actuellement satisfait, la communauté urbaine de Grand Besançon Métropole a adopté le **11/05/2022** une délibération actant le principe d'ouvrir à l'urbanisation plusieurs nouvelles ZAE pour une surface de 90 ha. La commune de Pirey s'inscrit dans ce processus de reconquête économique. **La zone « A Fan » de Pirey est ciblée comme opération privée venant compléter l'offre de ZAE communautaires.**

**Le projet consiste sur environ 4,2 hectares en la création d'une zone d'activités réservée aux entreprises permettant :**

- **La construction de locaux variant de 50 à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation artisanale afin de répondre à l'enjeu de maintien et développement de l'activité artisanale dans la métropole de Besançon.**
- **La construction d'un équipement commercial en lien avec le tissu urbain de la commune, et pleinement accessible depuis les zones d'habitat qui le jouxtent. Ce supermarché se substituera à un équipement déjà présent sur le territoire communal mais dont les conditions d'exploitation et de fonctionnement (accueil clientèle, livraisons...), devenues obsolètes et insatisfaisantes, ne trouvent pas de solutions d'améliorations sur le site actuellement occupé et imposent un déménagement.**

A l'échelle de Grand Besançon Métropole, il existe 58 zones d'activités comprenant 11 000 entreprises et établissements pour environ 95 000 emplois sur plus de 1 300 hectares d'espaces d'activités.

Pour rappel et pour Pirey, le PADD précise que les espaces dédiés à l'activité commerciale et économique se situent pour l'essentiel le long de la RD 75 et de la RD 70 avec les zones Uyb, Uyc et Uyd. C'est dans la continuité de ces zones que la zone 2AUy « A Fan », d'une surface d'environ 4,2 hectares, objet de la présente procédure, est identifiée comme un site futur d'accueil d'activités économiques intégré aux 90 hectares dont doit se doter l'Agglomération du Grand Besançon dans son prochain plan de développement économique.

Pour que le développement de cette zone garantisse la cohérence en matière de développement économique au sein de Grand Besançon Métropole, il est donc prévu qu'au côté de la relocalisation d'un équipement commercial, le reste de la zone soit dédiée à des activités à vocation artisanale répondant ainsi à l'objectif de Grand Besançon Métropole de disposer d'une offre de proximité à vocation artisanale dans chacun de ses secteurs, en plus du maintien d'une forme de vente de proximité (achats quotidiens).

En ce sens, idéalement positionnée au carrefour de deux routes départementales structurantes du secteur Ouest avec un trafic routier proche des 15 000 véhicules/jour pour chacun des 2 axes, l'ouverture de cette zone répond à des enjeux d'équilibre du territoire, tout autant qu'aux problématiques économiques.

### a) Objectif pour le devenir du site

Le site de la zone 2 AUy « A Fan » présente des caractéristiques adéquates permettant le développement d'un tel projet. Sa composition entre bâtiments, sa superficie, sa desserte ou encore sa localisation permettent d'envisager la création d'une zone qui réponde à des enjeux d'équilibre du territoire, tout en respectant les directives environnementales en vigueur.

Très prisée des entreprises créatrices d'emplois et de richesse, l'agglomération bisontine doit permettre, à travers la création de parc d'activités, un développement économique diversifié et équilibré entre les différentes entrées de son territoire.

Pour cette raison, l'aménagement de la zone « A Fan » comble le manque d'offre sur le secteur pour l'installation de nouvelles entreprises répondant ainsi au besoin de l'ensemble des communes de la partie ouest de l'agglomération bisontine.

### b) Les aménagements envisagés



Hypothèse d'implantation des bâtiments / Document non contractuel

<b>PA9a</b>	Hypothèse d'implantation : Plan de masse paysager	1: 2000	
	Zone d'activités économiques «A Fan» - Pirey (25)	11/03/2024	

#### ➤ Principes d'accessibilité :

Aucun accès motorisé au site ne sera réalisé sur le chemin de la Chaille.

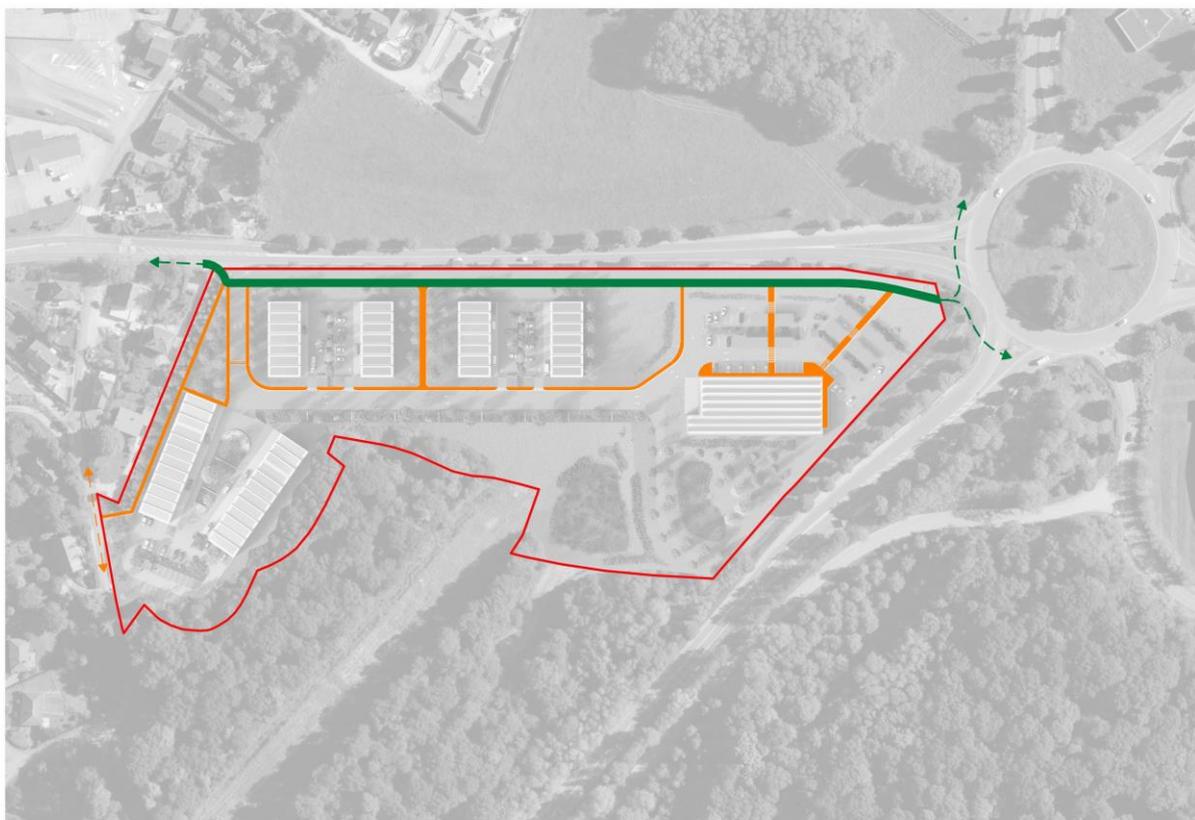
Deux accès au site devront être créés : une bretelle d'accès simple (entrée uniquement) sur la RD75 à l'angle Sud-Est du périmètre de projet, et une bretelle d'accès double (entrée et sortie) sur la RD70 à l'angle nord-ouest du périmètre. La trame viaire sera composée d'une voie principale à double sens organisant les flux de desserte selon un axe Est-Ouest.

De manière à rationaliser l'usage de l'espace, l'aménagement du site devra tendre vers une mutualisation des stationnements dédiés aux activités.

Le projet doit permettre l'aménagement d'une portion de la « voie verte » intercommunale sur la partie nord du site (en contrebas de la RD70). Cette voie verte contribuera à une gestion sécurisée des flux de transit cyclistes sur cette section fréquentée de la route de Gray et une desserte améliorée au site de projet.

Outre l'aménagement de cheminements piétons en parallèle des voies internes de circulations motorisées, des liaisons piétonnes Nord-Sud devront se raccrocher à la voie verte et permettront une porosité des îlots bâtis le long de la RD70.

Des connexions réservées aux modes actifs devront être créées pour faciliter l'accès à la surface commerciale et au reste de la zone d'activités depuis les abords du giratoire et arrêts de transport en commun (lignes bus 62 et 63 du réseau "Ginko").



Le site devra être relié à l'Ouest au quartier pavillonnaire de la Chaille grâce à une connexion excluant les circulations motorisées. Cette dernière sera positionnée en retrait par rapport à la limite séparative dans un espace de bande paysagère plantée.

*Principes de gestion des mobilités actives*

➤ **Principes d'implantation du bâti :**

Les nouveaux bâtiments viendront créer une façade urbaine structurée, marquant en particulier l'entrée de ville de Pirey et les perceptions depuis le grand giratoire. Le projet doit permettre l'implantation d'activités économiques en respectant et en tirant parti de la topographie naturelle du site :

- Un sous-secteur réservé à une unique activité commerciale de détails sur la partie Est du site ;
- Un sous-secteur dédié aux activités artisanales en bordure de la RD70 ;
- Un sous-secteur en bordure du chemin de la Chaille réservé à l'activité artisanale compatible avec le tissu résidentiel.

L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul depuis la limite par rapport aux voies de la RD70. Cette marge de recul doit permettre à la fois de :

- Conserver prioritairement l'alignement d'arbres plantés et le talus situés le long de la RD70 ;
- Laisser l'emprise nécessaire au passage de la « voie verte » intercommunale bordant la RD70 ;
- Intégrer le nouveau front urbain depuis les voies grâce à traitement paysager incorporant une importante part de végétal ;
- Prendre en compte la présence de la servitude d'utilité publique relative au passage des communications téléphoniques.

L'implantation des constructions devra respecter une marge de recul depuis les limites séparatives. Cette marge de recul devra notamment :

- Permettre la création d'une bande paysagère arborées (écran végétal généreux) en bordure du tissu pavillonnaire du chemin de la Chaille ;
- Permettre une liaison avec le chemin de la Chaille pour les piétons et cyclistes.

Par ailleurs, dans la mesure où les câbles électriques de la ligne HT 63 kv sont relativement proches du niveau du terrain naturel, le passage de la ligne haute tension vient contraindre l'implantation des constructions.

Enfin, entre les constructions, un écart suffisant devra être respecté. Cet écart doit permettre à la fois de :

- Composer une implantation rythmée des bâtiments d'activités en évitant la formation d'un bloc continu le long de la RD70 ;
- Permettre une aération du tissu urbain et des échappées visuelles sur le milieu forestier du Bois de la Chaille notamment depuis la RD70 ;
- Permettre des liaisons piétonnes et cyclistes entre le centre de la zone d'activités et la voie verte intercommunale ;
- Permettre l'aménagement d'aires de stationnement mutualisé.

➤ **Ambition paysagère et environnementale :**

La principale valeur paysagère du projet est corrélée au maintien du patrimoine naturel existant :

- La lisière du bois de la Chaille située dans le périmètre de projet devra être conservée.
- Les alignements d'arbres en bordure du site seront préservés ou réimplantés dans le cadre de la création d'accès depuis les départementales.

Par ailleurs, l'aménagement de la zone devra intégrer les dispositions suivantes :

- Le projet doit permettre l'aménagement d'une bande paysagère plantée en bordure du quartier résidentiel pavillonnaire de la Chaille. Cette lisière paysagère entre les habitations et la zone artisanale comportera des strates arbustives et arborées dense, composée de feuillus et de persistants afin de constituer un écran visuel efficace.
- Dans une logique d'alignement, la plantation d'arbres de haute tige accompagnera le tracé des voies de circulation et des liaisons piétonnes et cyclistes.
- De manière plus aléatoire, des alignements d'arbres, mails ou sujets isolés animeront les aires de stationnement à l'exception des aires intégrant des ombrières photovoltaïques. Une mixité de feuillus et de persistants sera à prévoir afin de conserver du feuillage en hiver.
- Des solutions alternatives au système de réseau d'assainissement devront être intégrées au projet afin de favoriser l'infiltration directe des eaux de pluie non polluées dans le milieu naturel. Les dispositifs techniques retenus devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal à l'image de noues paysagères plantées ou de bassins d'infiltration paysagers. Les noues seront localisées en bordure de voirie ou au sein des zones de stationnements, à proximité des éléments bâti de manière à recevoir les eaux de toitures. Elles seront plantées par des espèces de type graminées et arbustives adaptées aux milieux humides. Quelques arbres de type saules ou aulnes seront également plantés. Concernant l'allée centrale, il s'agira d'une noue à redents permettant ainsi de retenir davantage l'eau et augmenter les volumes infiltrés. Concernant la zone de bassin,



l'exutoire des eaux pluviales devra tirer parti de la topographie naturelle du site en s'implantant en son point le plus bas situé au Sud-Est de la parcelle de projet.

- Ailleurs, le site sera valorisé par la création d'ambiances végétales variées, évocations des structures paysagères alentours : bois, bocages, bosquets, ripisylve... Une prairie fleurie mellifère, composé de graminées, vivaces et annuelles sera mise en place au sein des espaces interstitiels et le long des départementales.

Le site du projet a déjà fait l'objet d'études et diagnostics ciblés et associés au présent dossier de concertation :

- Etude de sol – Mission G2 AVP – COMPETENCE GEOTECHNIQUE
- Diagnostic pollution - COMPETENCE GEOTECHNIQUE
- Etude hydrologique d'avant-projet – MICA ENVIRONNEMENT

Par ailleurs, le projet d'aménagement de la zone d'activités ainsi que la mise en compatibilité du PLU de Pirey nécessaire à la réalisation du projet sont tous deux soumis à évaluation environnementale. Un état initial de l'environnement sera établi. Conformément au code de l'environnement, le rapport d'évaluation devra notamment présenter les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives sur l'environnement.

➤ **Faisabilité opérationnelle du projet :**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone oblige la collectivité à apporter les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement à la périphérie immédiate du site avec une capacité suffisante pour desservir les constructions prévues. En l'occurrence, les têtes de réseaux se situent à environ 160 mètres de la zone 2AUy « A Fan » et des extensions de réseaux sont donc à prévoir.

L'aménagement du site est l'opportunité pour les habitants du chemin de la Chaille (riverains du site) de se raccorder au réseau d'assainissement collectif.

## II - PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU PAR LA DÉCLARATION DE PROJET

### II.1 - Procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

La mise en œuvre du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone « A Fan », située sur un terrain actuellement en zones 2Auy et N du PLU, nécessite une adaptation des règles écrites et graphiques du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUy et déclasser deux parcelles actuellement en zone N afin de rendre le PLU compatible avec le projet.

La Commune entend procéder à la mise en compatibilité du PLU par le recours à la procédure de déclaration de projet prévue aux articles L.153-54 et R.153-16 du code de l'urbanisme ayant pour objet et pour effet de faire évoluer les dispositions du PLU afin de permettre le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy.

### II.2 - Évaluation environnementale

La demande d'examen du cas par cas a été réalisée par le porteur de projet Aldi et déposée à l'autorité environnementale (DREAL de Bourgogne-Franche-Comté) le 4 décembre 2024.

L'Autorité environnementale ne s'est pas prononcée dans le délai de 35 jours prévu par l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

L'absence de décision dans ce délai vaut, de ce fait, l'obligation de réaliser une évaluation environnementale. En conséquence, le projet d'aménagement de la zone « A FAN » ainsi que la mise en compatibilité du PLU de Pirey nécessaire à la réalisation du projet sont tous deux soumis à évaluation environnementale.

### II.3 - Définition des modalités de concertation préalable

Il est proposé d'organiser les modalités suivantes :

- Informer, par voie d'affichage en Mairie de Pirey et à Grand Besançon Métropole, par voie de presse et par voie électronique, par l'intermédiaire d'un mini-site dédié à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU,
- S'exprimer par la mise à disposition d'un registre de concertation en vue de recueillir les observations du public en Mairie de Pirey, à Grand Besançon Métropole et par voie électronique, par l'intermédiaire d'un mini-site dédié à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU et d'un courriel dédié.

Cette concertation se déroulera à partir du 1<sup>er</sup> avril 2025 au 6 juin 2025. Le conseil municipal tirera le bilan de la concertation.

## II.4 - Déroulement de la procédure de déclaration de projet

La procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU, encadrée par le code de l'urbanisme (articles L.153-54 et R.153-16), se compose des étapes suivantes :

- Délibération du Conseil municipal engageant la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU et définissant les modalités et les objectifs de la concertation préalable,
- Concertation préalable éventuellement conjointe à celle du projet,
- Délibération tirant le bilan de la concertation préalable,
- Réunion d'Examen Conjoint de l'Etat, de Grand Besançon Métropole et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#). Le maire de la commune intéressée par le projet est invité à participer à cet examen conjoint,
- Enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU organisée par le Préfet,
- Délibération du Conseil municipal sur la déclaration d'intérêt général du projet,
- Délibération du Conseil Communautaire du Grand Besançon Métropole approuvant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Pirey.

## III - ANNEXE

Annexe 1 : esquisse du projet d'aménagement

Annexe 2 : délibérations

Annexe 3 : plan de situation

Annexe 4 : plan des abords

Annexe 5 : diagnostic pollution

Annexe 6 : étude de sol

Annexe 7 : étude hydrologique avant-projet

Annexe 8 : photographie

Annexe 1 : esquisse du projet d'aménagement



Hypothèse d'implantation des bâtiments / Document non contractuel