



Mairie d'ECOLE-VALENTIN 25480

Commission Urbanisme-Bâtiments Voirie

Compte-rendu de la réunion du mercredi 18 décembre 2024

Commission partagée avec l'ensemble des adjoints

Présents : GUYEN Yves – BARBEROT Julien - BOUVIER Céline - DECHOZ Jean-Michel
MELIERES Serge - ROY Pascale – STABILE Vincent -YILDIRIM Kadir.

Mme MEOTTI Fabienne, Cheffe de service PLUi et RLPi et atelier
d'urbanisme

Absents excusés : BEAUPAIN Marianne - HERTGEN Patrice - RIEZZO Isabelle.

Absent :

Séance ouverte à 18h00

Ordre du jour

1. Réflexion sur le nouveau plan de zonage de la commune en vue de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi),
2. Temps d'échanges sur le projet de ces nouveaux zonages,
3. Point sur les autorisations d'urbanisme instruites durant l'année 2024.

1. Réflexion sur le nouveau plan de zonage de la commune :

Rappel :

L'élaboration des différentes composantes du PLUi s'est déroulée en 5 grandes phases :

- o De 2019 à 2022 => élaboration du diagnostic,
- o En 2023 => élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- o En 2024 =< élaboration des règlements et zonages et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- o Fin 2024 – 2025 =< arrêt du projet PLUi qui marque la fin des travaux techniques et le début de l'enquête publique qui permet aux habitants et acteurs socio-économiques de prendre connaissance des documents constitutifs du projet. Ils peuvent formuler leurs observations auprès de la commission d'enquête (plusieurs commissaires enquêteurs) et /ou en les inscrivant dans le registre d'enquête publique. En 2025 à l'issue de cette enquête, le projet PLUi, éventuellement modifié, est soumis à l'approbation des élus au conseil communautaire de GBM.

Le PLUi est un document stratégique et réglementaire qui définit un projet global d'aménagement du territoire pour les 15 prochaines années. Afin d'assurer la cohérence des règles dans les 68 communes du Grand Besançon, ce document s'impose à tous les projets de construction, d'extension, de réhabilitation ou d'aménagement (clôture, piscine, ...) en fixant pour chaque parcelle, des règles précises : types de constructions autorisées ou interdites, hauteurs, façades, toitures, recul par rapport aux voisins, surface à conserver en espace vert, etc.

LE PLUi de Grand Besançon Métropole a été prescrit par délibération du Conseil communautaire du 28 février 2019. Son élaboration est le fruit d'un travail collaboratif, entre les élus communaux, les habitants et acteurs socio-économiques, les personnes publiques associées (État, Région, territoires voisins, institutions...) et l'équipe technique pluridisciplinaire de GBM.

Il est partagé avec plusieurs dispositifs de concertation :
réunions publiques, lettres d'information, site internet, enquête publique, registre en Mairie.

Thématiques :

- **HABITER,**
- **PRODUIRE, CONSOMMER et TRAVAILLER,**
- **SE DEPLACER,**
- **PRESERVER, VALORISER et SE DIVERTIR**

LEXIQUE DES ZONAGES :

ZONES A - Agricole => protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des

terres agricoles, **plusieurs sous-zonages** :

Aa : strictement inconstructible - **Ab** : constructibilité limitée

As : STECAL => Sous-secteur de zone naturelle ou agricole où sont autorisées les constructions, l'aménagement des aires d'accueil ou des terrains familiaux pour les gens du voyage ou les résidences démontables pour l'habitat permanent (décret à paraître pour ce dernier cas).

ZONES N - zone naturelle => protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des

paysages et de leur intérêt, **plusieurs sous-zonages** :

Nn : strictement inconstructible - **Nc** : carrières / sites de stockage - **Ne** : équipements - **Nj** : jardins /

Vergers - **Nenr** : énergies renouvelables - **Ngv** : aires d'accueil des gens du voyage -

Nt : STECAL touristiques - **Ns** : autres STECAL.

ZONES AU - zone à urbaniser => secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, **Deux types de zones AU** :

Les zones 1 AU : immédiatement constructible - **Les zones 2 AU** : constructibles dans un avenir proche.

plusieurs sous-zonages :

1AU et 2AU : développement de l'habitat - **1AUpm** : secteurs à plans de masses - **1AUO** : sans règlement (OAP) - **1AUYO** : secteurs économiques sans règlement (OAP) - **1AUE/2AUE** : nouveaux équipements - **1AUT/2AUT** : projets touristiques.

ZONES UA - urbaine => centres anciens, cœurs historiques des villages.

ZONES UB - urbaine => secteurs pavillonnaires ou mixtes, **sous zonage** :

UBh : hauteur des constructions majorée Règles spécifiques pour les faubourgs de Besançon.

ZONES UY - urbaine => zones économiques, **plusieurs sous-zonages** :

UYc : vocation commerciale - **Uych** : l'habitat peut se développer - **Uyi** : vocation industrielle -

UYO : sans règlement (OAP SA) - **Uy Tbm** sous-secteur Temis biomédical - **UYTm** : sous-secteur Temis microtechnique.

ZONES UH - urbaine => hameaux, secteurs peu denses et/ou éloignés des centralités.

ZONES UJ => jardins et verges à préserver en zone urbaine.

NOTION DE « DENTS CREUSES » (DC) c'est un tènement foncier dans la tâche urbaine, « les dents creuses » de moins de 2500 m² ne seront pas considérées comme consommant d'espace.

OAP: Orientations d'Aménagement et de programmation; elles expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

ER: Emplacement Réservé; servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un PLU /PLUi en vue d'une affectation prédéterminée. **EXT**: extensif

L'objectif est d'harmoniser ces zonages et de répondre aux exigences des différents acteurs économiques.

2. Temps d'échanges sur le projet de ces nouveaux zonages :

Projection à l'écran de la carte de la commune indiquant les zonages proposés par les techniciens PLUi de GBM, quelques exemples :

- La zone O4, sur laquelle le projet prévoyait 3 immeubles pour un total de 32 logements, est en standby,
- La zone O7, correspond à une grande parcelle privée qui pourrait faire l'objet d'une division foncière,
- Une des maisons et une parcelle appartenant la société APRR (société d'autoroutes), rue des Vergers sont à vendre, la commune est en réflexion pour une éventuelle acquisition,
- Une parcelle rue du Vert Bois fait l'objet d'une étude pour la construction de 12 logements en R+1,
- À noter que la vacance de logements est nécessaire pour assurer certaines urgences, actuellement Ecole Valentin en a peu.

✚ Rappel de Mme MEOTTI ; le but de ces nouveaux zonages est de requalifier les unités foncières et les « dents creuses » sur notre commune tout en respectant la loi sur le Climat et résilience (2021) qui a fixé un objectif de « Zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols en 2050. Une réduction de la consommation foncière de 50 % par rapport à la consommation d'espaces réalisée sur la décennie précédente, d'où le futur PLUi de Grand Besançon Métropole qui invente de nouveaux modèles d'aménagement afin qu'ils soient économes en foncier et plaisants à vivre. Il s'attachera à inciter à la transformation et à la réhabilitation des lieux déjà urbanisés, en remplissant « les dents creuses » en recyclant les friches, en mobilisant les locaux vacants, vides, espaces et bureaux abandonnés en priorité.

Et, si une extension de périmètre bâti de la commune est nécessaire, elle sera privilégiée autant que faire se peut sur les terres les moins fertiles...À noter que, après 2050, il sera toujours possible d'urbaniser un terrain, mais seulement si une surface équivalente est transformée en espace naturel en compensation. C'est la loi ! Autant dire qu'il s'agirait d'une opération coûteuse. Des alternatives sont à trouver.

✚ Question de Céline Bouvier ; Est-ce que les habitants seront consultés sur les zonages proposés ?

Réponse de Mme MEOTTI : oui, sur la base de tout le travail engagé depuis 2019, un projet PLUi sera proposé aux habitants par les élus du Grand Besançon Métropole, via une enquête publique.

C'est l'occasion de faire part de vos remarques et de vos idées. En attendant, des registres de concertation sont déjà à votre disposition en ligne sur le site du Grand Besançon, ou en Mairie. Il est aussi possible d'envoyer un courrier au Grand Besançon ou de participer à la réunion publique qui se tiendra au premier trimestre 2025 (date et horaire à retrouver sur plui.grandbesancon.fr).

Une fois l'enquête publique clôturée et les avis intégrés en accord avec le projet, le

PLUi définitif du Grand Besançon sera arrêté par les élus du Grand Besançon, son approbation étant renvoyée aux nouveaux élus 2026.

Remarque de M. le Maire ; L'objectif de la municipalité est d'échanger afin de proposer un plan de zonage en cohérence avec le document unique que sera le PLUi. La commune présente certaines unités foncières qui permettraient d'envisager de construire plusieurs logements. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029, obligatoire pour les métropoles, 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.

✚ Mme MEOTTI confirme que le PLH impose aux communes une production de logements sous une certaine densification en adéquation avec l'environnement existant.

Ecole Valentin est une des communes de Grand Besançon Métropole (GBM) pour laquelle le développement urbain est attendu et nécessaire.

Objectifs pour la réunion du mois d'avril 2025 :

- Validation du nouveau zonage,
- Validation des ER (Emplacement Réservé) EVP (Espace Vert Protégé) et EBP (Espace Boisé Protégé)
- Centralité

La commune recevra, vers le 15 janvier prochain, les propositions d'OAP de GBM pour lesquelles la commune devra émettre son avis sur ces propositions d'OAP et le remettre avant la permanence qui aura lieu mi-février.

3. Point sur les autorisations d'urbanisme instruites durant l'année 2024,

74 Déclaration Préalable (DP) : (pose de fenêtres de toit, remplacement de menuiseries extérieures, ravalement de façades, pose de clôture et portail en limite du domaine public, construction de piscine, création de pergola, pose de panneaux photovoltaïques, réfection de toiture).

8 Permis de construire (PC) : (rénovation d'une construction existante, extension d'un préau, ravalement de façade dans le périmètre protégé, modifications de façade d'un bâtiment industriel, construction de piscine, modifications sur PC en cours, extension de maison, maison individuelle).

12 Autorisations de Travaux (AT) : (aménagement intérieur et/ou extérieur dans des établissements recevant du public (ERP) cellules commerciales, micro-crèche, piscine éducative).

Séance levée à 20h15

Le rapporteur
Kadir YILDIRIM

Le vice-président
Jean Michel DECHOZ

Le président
Yves GUYEN

