



Commune de Pirey

Code INSEE : 25454

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Projet d'aménagement et  
de développement durable

Approbation du PLU ..... 12 mars 2013  
Modification n°1 ..... 24 mai 2018  
Mise à jour n°1 ..... 28 juin 2019  
Mise à jour n°2 ..... 13 octobre 2023  
Modification n°2 ..... 26 juin 2025  
Mise à jour n°3 ..... 16 septembre 2025

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## PADD

\*\*\*\*\*

### INTRODUCTION

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU), aux termes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, constitue le projet de la commune à long terme. Il concerne tous les domaines des politiques publiques d'urbanisme et d'aménagement.

Il constitue donc le "document cadre" des opérations d'aménagement à son échelle : zones à urbaniser, ZAC, renouvellement urbain, équipements et infrastructures. Il prend en compte les transports, les déplacements et l'ensemble des problématiques environnementales.

La loi SRU incite à une vision transversale des projets d'urbanisme au travers du lien à déterminer entre architecture, urbanisme, économie et transports, mais aussi du lien entre urbanisme et environnement et les concepts de mixité sociale et de mixité fonctionnelle.

Ces principes visent à créer des ensembles urbains intégrés, mixtes et économes de l'espace via un équilibre à trouver entre extension maîtrisée et renouvellement urbain dans l'optique d'une préservation et d'une valorisation des espaces naturels et ruraux.

Le PADD doit respecter les trois principes fondamentaux de la loi SRU modifiée et complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003. Mais le PADD doit également se rapprocher de l'urbanisme de projet qui ne se limite pas à déterminer des droits à construire quantitatifs, mais qui cherche à donner la physionomie future d'un espace.

L'urbanisme de projet est intégré au PLU au travers du PADD, mais aussi des orientations d'aménagement.

Cette démarche a pour avantage de valoriser les atouts environnementaux au service du projet, dont les bénéfices se concrétisent dans plusieurs domaines : qualité du cadre de vie sur le plan du paysage, des ressources urbaines, de la maîtrise des nuisances, de l'accessibilité, de la mobilité etc...

L'approche environnementale de l'urbanisme du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 14 décembre 2011, doit permettre aux projets de la commune de PIREY de s'insérer en cohérence avec le fonctionnement global du territoire.

La loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) réaffirme le rôle fondamental des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) en tant que support de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du 3 août 2009 dite "Grenelle 1".

Notons que le PLH de la Communauté d'Agglomération du Grand BESANÇON a été approuvé le 20 mai 2010.

La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite "Grenelle 2".

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010.

La loi portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union Européenne du 5 janvier 2011.

### **PRINCIPES FONDAMENTAUX DE LA LOI SRU**

Le principe d'équilibre entre le développement urbain, le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages.

Le principe de diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale à travers l'équilibre entre emploi et habitat d'une part, et la diversité de l'offre de logements (sociaux ou non) au sein d'un même espace d'autre part.

Le principe de respect de l'environnement à travers l'utilisation économe de l'espace, la maîtrise de l'expansion urbaine, des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement (qualité de l'air, de l'eau, du sol et des écosystèmes), sauvegarde du patrimoine naturel et urbain, la prise en compte des risques, la réduction des nuisances.

### **SOURCES D'INFORMATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

La rédaction du PADD s'appuie sur plusieurs documents :

- le porter à connaissance de l'État ;
- les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Agglomération Bisontine approuvées le 14 décembre 2011 ;
- l'estimation du potentiel de renouvellement du tissu urbain réalisé par l'AUDAB ;

- l'étude hydrogéologique de GEOTEC, mandaté par la commune ;
- le diagnostic démographique, habitat, économie et déplacements du cabinet de géomètre F. JAMEY, mandaté par la commune ;
- l'étude "Environnement et paysages" du cabinet EPURE mandaté par la commune ;
- l'étude du patrimoine de la commune ;
- les remarques des organismes ayant donné un avis favorable au PLU arrêté le 2 décembre 2008 : Communauté d'Agglomération du Grand BESANÇON, Conseil Général du Doubs, Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territorial, Commune de MISEREY-SALINES, SYBERT, Chambre d'Agriculture, Syndicat des Eaux du Val de l'Ognon ;
- les remarques de l'État suite à l'avis défavorable du 10 mars 2009 ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée et son programme de mesures associé approuvés par arrêté préfectoral publié le 17 décembre 2009 ;
- le porter à connaissance complémentaire de l'État relatif aux effets des lois Grenelle 1 et 2 et de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le département du Doubs (arrêté N°2011159-0010 du 8 juin 2011) ;
- le nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante sachant que la commune de PIREY est classée en zone de sismicité faible ou zone 2 ;
- l'arrêté préfectoral N° 2011089-0006 du 30 mars 2011 sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département du Doubs, sachant que la commune de PIREY est concernée par des marnes en pente sur le versant Nord du coteau, par des zones à moyenne densité de dolines, des zones potentielles d'inondabilité, mais qu'il n'y a aucun plan de prévention des risques prescrits ;
- la carte relative à l'aléa retrait gonflement des sols argileux puisque l'ensemble de la commune est concernée par un aléa moyen (secteur urbanisable) et par un aléa fort (marnes en pente) ;
- le périmètre de protection du château d'ECOLE-VALENTIN inscrit à l'inventaire des monuments historiques (le périmètre n'affecte pas le secteur urbanisable de la commune).

Le PADD doit être compatible avec les documents hiérarchiquement de rang supérieur, à savoir:

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Agglomération Bisontine approuvées le 14 décembre 2011 ;

- le Plan de Déplacement Urbain (PDU) ville de BESANÇON et le Syndicat Mixte des Transports du Grand BESANÇON (SMTGB) approuvés par le Grand BESANÇON le 8 juin 2001 en s'efforçant d'être compatible avec le Plan de Déplacement Urbain en cours d'élaboration qui doit les remplacer.

- le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par le Grand BESANÇON le 20 mai 2010 ;

Enfin, le PADD doit respecter les objectifs des articles L.110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, à savoir :

Article L.110 (modifié par Loi n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8)

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.*

Article L.121-1 (modifié par la Loi N°2011-525 du 17 mai 2011- art. 123)

*Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° L'équilibre entre :*

*a) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*1 bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la*

*satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

*3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PIREY décidée par le conseil municipal en date du 24 novembre 2009 (reprise du PLU) et du 12 janvier 2010 (procédure d'élaboration du PLU) doit être compatible avec les orientations du SCOT et être compatible avec les préconisations du PLH. Il est à noter que le délai de mise en compatibilité des PLU avec les PLH est de un an et que ce délai est de trois ans pour la mise en compatibilité avec le SCOT.

Dans leur grande sagesse, les élus du conseil municipal de PIREY ont élaboré leur PADD et étudié leur PLU dans le respect le plus strict des orientations des documents rappelés ci-dessus.

### **PRINCIPES ET OBJECTIFS DU PLH EN MATIÈRE D'OFFRE DIVERSIFIÉE DE LOGEMENTS, DES BESOINS DES PERSONNES MAL LOGÉES, DÉFAVORISÉES OU EN DIFFICULTÉ, DE POLITIQUE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, ET D'ADAPTATION DE L'HABITAT EN FAVEUR DES PERSONNES ÂGÉES ET HANDICAPÉES**

Conformément à la Loi de Mobilisation et de Lutte contre l'Exclusion, le PLH a été territorialisé à la commune, fixant ainsi en cohérence avec le SCOT, des objectifs précis en matière de création de logements (construction neuve, acquisition amélioration) et notamment de logements publics.

Le Grand Besançon contractualisera avec chacun des bailleurs les ambitions communes tant d'un point de vue qualitatives que quantitatives pour la production neuve et la réhabilitation.

Le Grand Besançon entend ainsi être un partenaire actif dans l'élaboration des conventions d'utilité sociale des bailleurs présents sur son territoire tout en poursuivant son investissement en faveur du logement public. Une refonte des modalités d'intervention du Grand Besançon en faveur de la construction de logements publics a été menée en 2010.

Concernant le logement des personnes en difficulté, un état des lieux a été effectué en janvier 2010 avec les services de l'État et du Conseil général du Doubs afin d'anticiper les besoins en matière de logements des personnes défavorisées et de prendre en compte les projets concrétisés (maisons-relais notamment) entre 2006 et 2009.

Le Grand Besançon doit s'investir de manière résolue auprès des bailleurs pour faciliter les parcours résidentiels des ménages en difficulté en participant notamment au Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion des personnes sans domicile ou mal logées.

Une production de 30% de logements en PLAI par opération est également demandée dans le cadre de la convention de délégation de compétence.

En matière d'adaptation du parc de logement au vieillissement, le Grand Besançon souhaite affirmer son rôle de chef de file et de coordinateur en termes de logement en faveur des personnes âgées ou vieillissantes. Une étude réalisée au premier semestre 2010 par l'ASSAD (Association de Soins et Services A Domicile) aidera la Communauté d'Agglomération, les opérateurs et les élus à mettre en place un panel de solutions.

Par ailleurs, en lien avec le CCAS et la Ville de Besançon, le Grand Besançon veillera à l'application du schéma d'accessibilité à l'échelle de l'établissement public de coopération intercommunale.

Enfin, sous l'égide du Grand Besançon une bourse de logement AAA (Accessible, Adaptable et Adapté) se concrétisera en 2011.

Concernant l'accueil des gens du voyage, après la réalisation de plusieurs équipements entre 2006 et 2009, le Grand Besançon s'engage dans une démarche résolue de création de terrains familiaux et d'habitat adapté, dans le cadre de la révision prévue du schéma départemental.

Pour ce faire, des partenariats seront noués avec des acteurs agissant auprès de ces populations spécifiques et les structures pouvant assister le Grand Besançon dans la maîtrise d'ouvrage.

Par ailleurs, il est prévu d'externaliser la gestion des équipements dédiés aux gens du voyage au cours de l'année 2010 et ce afin de redévelopper des moyens pour l'accompagnement social.

En matière de développement de l'offre de logements en accession à prix maîtrisé, depuis 2008 le Grand Besançon a engagé une politique de soutien à l'accession sociale à la propriété d'abord limitée aux maisons individuelles puis étendue à partir de 2010 au parc collectif.

Cette démarche est assortie d'exigences en termes de qualité environnementale et d'accessibilité. Il conviendra d'accompagner les bailleurs sociaux dans leur démarche de vente de patrimoine, mais également de travailler avec les promoteurs réalisant des opérations d'habitat mixtes afin de favoriser différentes modalités d'accession sociale.

La territorialisation du PLH s'est également portée sur le nombre de logements en accession sociale à produire dans chaque commune du Grand Besançon.

## **ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Les grands axes de réflexion identifiés à PIREY à partir des différentes sources d'informations sont au nombre de 6.

Ils traduisent les grandes questions d'urbanisme à traiter dans une démarche prospective et durable d'aménagement du territoire.

Sont pris en compte l'habitat, les déplacements, les centralités, les risques naturels, la préservation et la mise en valeur du patrimoine urbain et naturel, les paysages, les équipements, le développement économique et des loisirs.

1- Diversifier l'offre de l'habitat pour favoriser les mixités sociales et générationnelles.

2 - Développer les déplacements des piétons et des cyclistes intra et intercommunaux.

3 - Encadrer l'aménagement pour un développement plus durable, protéger les espaces naturels et agricoles.

4 - Prendre en compte les nuisances et les risques.

5 - Préserver des coupures vertes entre les villages pour favoriser la lisibilité des paysages, conforter les espaces agricoles et maintenir les continuités écologiques.

6 - Organiser l'économie et les loisirs de proximité et promouvoir le développement des communications numériques

### **DIVERSIFIER L'OFFRE DE L'HABITAT POUR FAVORISER LES MIXITÉS SOCIALES ET GÉNÉRATIONNELLES**

D'après le diagnostic, à PIREY, comme dans de très nombreuses communes périurbaines, ce sont les pavillons en propriété privée, de grande taille (4 pièces ou plus) qui représentent la grande majorité du parc de logements.

L'augmentation des coûts relatifs au logement est une réalité nationale. Le prix du foncier non bâti a triplé en 10 ans sur la commune de PIREY. Ce coût du foncier a une influence non négligeable sur les montants des projets d'accession et peut ainsi pénaliser, voire empêcher, la réalisation de logements accessibles aux jeunes ménages et aux foyers à revenus modestes.

Cette conjoncture perturbe sans aucun doute les parcours résidentiels.

Il nous faut donc répondre aux besoins en matière d'habitat en nous appuyant sur les orientations du SCOT et les préconisations du PLH.

**a) adapter l'offre d'habitat aux besoins et à la capacité financière des habitants et promouvoir des projets économes en énergie:**

Une des priorités du SCOT est de répondre aux besoins de logement des habitants en leur garantissant les meilleures conditions de vie possibles.

Les objectifs démographiques sur le périmètre du SCOT intègrent les profondes évolutions sociétales, principalement le vieillissement de la population et la réduction de la taille des ménages. C'est pourquoi, la commune de PIREY affirme sa volonté de diversification de l'offre de logements (dans la continuité d'un premier programme de logements locatifs publics réalisé en 2010).

Face au constat d'une importante croissance du coût des énergies et des conséquences en termes de pollution, le PLU doit imposer des dispositions pour promouvoir un habitat moins énergivore.

**b) jouer un rôle prépondérant dans le développement quantitatif de l'offre résidentielle :**

L'armature urbaine du SCOT se compose de trente trois communes sur les 133 communes de l'aire du SCOT. En raison de sa proximité avec la ville centre, PIREY a été identifiée comme faisant partie de cette armature urbaine. PIREY doit donc participer activement à la mixité sociale en diversifiant les statuts d'occupation, les formes d'habitat et en développant un parc de logements adapté à toutes les populations notamment en raison de leur âge.

**c) anticiper le vieillissement de la population :**

Le vieillissement inéluctable de la population et la nécessité du maintien à domicile des personnes âgées, nécessitent la production d'un parc de logements accessibles voir adaptables.

PIREY confirme sa volonté d'offrir des logements s'adaptant aux différents temps de la vie :

- logements locatifs adaptables et/ou adaptés (dans la suite des dernières réalisations) ;
- résidence en accession à la propriété pour personnes âgées ;
- quartier intergénérationnelle sur un terrain communal situé à proximité de l'espace culturel, ludique et sportif Saint Exupéry.

Il est à noter que la commune de PIREY, en collaboration avec l'ASSAD, a implanté sur son territoire, un centre d'accueil de jour pour malades d'Alzheimer.

**d) répondre aux objectifs du PLH :**

En cohérence avec les principes fondamentaux du SCOT en matière de développement durable et de limitation de l'étalement urbain une priorisation de la production de logements est dévolue aux communes de l'armature urbaine. PIREY s'engage à respecter les préconisations du PLH, lequel prévoit, sur une période de 25 ans une

production sur PIREY de 400 logements répartis en 260 logements privés, 95 logements locatifs publics, 25 logements privés à loyer modéré et /ou conventionnés et 20 logements de type PLS et/ou accession sociale. Il est à noter que le nombre de logements locatifs publics est identifié à partir des programmations de 2007.

Pour intégrer ces objectifs dans le PLU, des orientations d'aménagement doivent fixer les normes en matière de densité du bâti et de diversification typologique de l'habitat.

Les opérations relatives à la construction ou l'aménagement à vocation d'habitat tiendront compte des densités moyennes préconisées par le SCOT, à savoir 23 logements à l'hectare hors voirie et espaces publics. La densité s'apprécie à l'échelle de la commune et non à l'opération. Elle s'évalue en tenant compte du potentiel de construction de nouveaux logements en extensif et en renouvellement urbain.

### **DÉVELOPPER LES DÉPLACEMENTS DES PIÉTONS ET DES CYCLISTES (DÉPLACEMENTS DOUX) INTRA ET INTERCOMMUNAUX**

Construire un territoire durable qui soit également équitable suppose que la politique des déplacements participe à la préservation de l'environnement et à l'amélioration de la qualité urbaine tout en répondant aux besoins de chacun dans ses déplacements quotidiens.

À ce titre, la commune de PIREY a permis l'implantation d'un commerce au lieudit "A Chenaux" à proximité d'un important lotissement encourageant ainsi les déplacements piétons.

Un schéma général des voies douces a été étudié. Son objectif est de définir les connexions principales. Il permet de restituer ces éléments dans les orientations d'aménagement.

Ce document n'a pas valeur réglementaire et l'emplacement des voies est schématique. Il sera joint dans les pièces annexes au PLU.

#### **a) Développer les modes de déplacements alternatifs à l'automobile pour les déplacements quotidiens.**

PIREY, comme de nombreuses communes périurbaines, a connu ces dix dernières années un développement rapide de la construction dans le respect des règles édictées par le POS de 1973. Cette urbanisation s'est réalisée au coup par coup jusqu'en 1995, puis sous forme de petits lotissements créant ainsi de vastes zones pavillonnaires. Même si cette urbanisation n'est pas issue d'une étude d'ensemble à l'échelle communale, elle a respecté les recommandations du POS et elle s'appuie sur les conclusions d'une importante étude du CAUE élaborée en février 1998.

Des liaisons piétonnes ont ainsi été créées autour de l'espace communal Saint Exupéry, avec la rue du Coteau, avec la rue du Collège, avec le Bois Fleuri, avec le lotissement des Merisiers et avec le centre bourg (lotissement du Parc).

La commune de PIREY a aussi créé des liaisons piétonnes avec le centre bourg en

direction du coteau : Chemin Saint-Antoine, Chemin de la Charlotte, Chemin de la Roche.

Sur le secteur Est, en sortie de PIREY, a été mis en place une liaison avec le doublement et la sécurisation de la RD 108 jusqu'à la route de MISEREY-SALINES.

Le développement de l'usage quotidien des modes dits "doux" suppose :

- d'aménager des itinéraires sécurisés permettant les déplacements en milieu urbanisé ;

- d'intégrer la réalisation de cheminements piétons et/ou cyclables sécurisés dans la conception des plans et nouveaux programmes d'aménagement ou de réaménagement d'infrastructures existantes. Nous voulons citer ici l'exemple de l'aménagement du site "Espace PIREY" qui comporte une voie de liaison piétonne et cyclable entre un aménagement en provenance d'ECOLE-VALENTIN et un aménagement futur au pied du merlon le long de la RD 75 ;

- de veiller à la continuité de ces aménagements (voir remarque ci-dessus) ;

- d'anticiper le développement de leur usage.

**b) créer un réseau cyclable obéissant à une logique intercommunale.**

Même si le PLU de la commune de PIREY devra s'adapter au Plan de Déplacement Urbain (PDU) de l'agglomération bisontine en cours d'élaboration, PIREY occupant une place stratégique dans les déplacements dans le Nord-est de la capitale comtoise doit prévoir, dans son plan d'aménagement des liaisons cyclables avec les communes limitrophes.

La RD 75 contourne la ville de BESANÇON et relie entre elles, les communes périphériques de la première couronne. Cet axe est très important et très fréquenté notamment dans le cadre des déplacements pendulaires (domicile/travail). La RD 75 fait la jonction entre l'ensemble des axes pénétrant qui relie BESANÇON au reste de l'agglomération et au delà sur la partie Nord-est (RN 73, RD 70, RN 57).

Pour faire face à la croissance des nuisances qui résultent de l'augmentation du trafic sur cet axe, la commune de PIREY a entrepris de protéger les zones urbaines à proximité en réalisant une protection contre les nuisances sonores sous la forme d'un merlon de terre doublant la RD 75. Cet ouvrage sera accompagné en partie basse par une piste cyclable en site propre.

L'objectif sera à terme de compléter cette piste pour créer un tracé cyclable connexe permettant de traverser la commune du Nord-est au Sud-ouest, sans utiliser la RD 75.

### **c) Poursuivre les liaisons piétonnes en site propre entre quartiers dans la commune :**

Dans le paragraphe a) de ce chapitre, nous avons décrit les réalisations actuelles. Dans le Plan d'Occupation des Sols, des espaces réservés sont déjà clairement identifiés. Ces espaces seront, pour la plupart, repris dans le Plan Local d'Urbanisme auxquelles de nouvelles liaisons doivent compléter le réseau existant en fonction du développement des zones à urbaniser (cf. schéma de voies douces annexé au PLU).

### **d) Prévoir un accompagnement sécurisé des piétons sur toutes les voies :**

Depuis plus de 15 ans, la commune a engagé un vaste chantier de réhabilitation et de requalification des voiries communales avec notamment la création de trottoirs.

Dans le même temps, la commune a réalisé la réhabilitation et l'amélioration du cadre de vie du centre bourg avec ses ruelles étroites et son bâti de très belle facture. Ces chantiers ont permis la mise en valeur du patrimoine bâti et ont amélioré la sécurité des piétons.

Ces travaux doivent se poursuivre dans le centre bourg et sur les voies existantes non aménagées.

Tous les projets futurs doivent intégrer dans leur réflexion et dans leur mise en œuvre :

- les normes sur le déplacement des personnes à mobilité réduite
- la sécurité des piétons
- l'éclairage public avec économie d'énergie
- la mixité d'utilisation (piétons - vélos - voitures)

## **ENCADRER L'AMÉNAGEMENT POUR UN DÉVELOPPEMENT PLUS DURABLE - PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

Les espaces naturels, notamment les zones boisées, et agricoles constituent un atout majeur.

Ils font partie d'un patrimoine collectif, constitutif de l'image du territoire, de son histoire et de sa culture.

Dans le Plan d'Occupation des Sols, les espaces naturels (ND) et agricoles (NC) représentent une surface de 444 ha, soit 2/3 du territoire communal.

La commune de PIREY affirme l'importance de la protection et de la valorisation de ces espaces

Elle souhaite qu'un équilibre écologique global soit maintenu sur son territoire dans lequel doit être pris en compte l'arc boisé périurbain de l'agglomération bisontine ainsi que l'infrastructure verte et bleue, notion développée dans le SCOT.

Pour y parvenir, le Plan Local d'Urbanisme doit affecter globalement une surface de zones naturelles (N) et agricoles (A) supérieure à celle du POS.

### **a) Identifier et préserver les éléments remarquables du patrimoine.**

PIREY possède un patrimoine urbain et naturel intéressant.

Le centre ancien rappelle les origines rurales de PIREY. Les ruelles, souvent étroites, sont bordées de maisons à fort caractère : ancien presbytère (mairie) maison vigneronne, grosses fermes, relais de poste ... . L'église, le château et les fontaines complètent un ensemble d'éléments qui façonnent l'identité de la commune et participent à la qualité de vie de ses habitants.

Consciente de l'importance de la conservation et de la mise en valeur de son patrimoine, la commune, aidée par l'Association des Amis du Patrimoine a depuis plus de 20 ans pour politique de réhabiliter et de protéger ce patrimoine urbain.

La rénovation de l'église a été suivie par celle de la mairie, le tout mis en valeur par une requalification des rues et des espaces publics. Cette requalification doit être poursuivie sur l'ensemble des rues du centre bourg.

Ce travail de mise en valeur du noyau ancien participe à la lisibilité du village.

Pour continuer dans l'avenir cette politique de préservation, la commune doit s'appuyer sur deux études importantes, à savoir :

- l'étude d'environnement et de paysage du cabinet EPURE ;
- l'inventaire des éléments et des sites remarquables (naturels ou urbanisés) réalisé par l'association des Amis du Patrimoine de PIREY.

#### ***a-1 : Le Centre ancien :***

La réhabilitation récente de la mairie et l'aménagement de la place devront s'étendre à tout le noyau ancien par un traitement soigné du sol des rues et l'aménagement des zones piétonnes.

#### ***a- 2 : Zones urbanisées :***

Le noyau central est inséparable de certains éléments patrimoniaux ruraux : murs en pierres sèches, cabordes, fontaines, oratoires. Ces éléments devront être conservés et pour certains, faire l'objet d'une réhabilitation.

Leur liste et leur niveau de priorité seront définis à partir de l'inventaire des Amis du Patrimoine.

#### ***a-3 : Zones à urbaniser :***

Les éléments du patrimoine rural tels que murets, vignes, fontaines ... présentant un

intérêt paysager, doivent être identifiés au PLU pour en assurer leur protection.

### **b) Préserver la qualité et la diversité des paysages :**

Le SCOT affirme l'ambition de promouvoir un développement qui tiendra compte des paysages, favorisera leur valorisation et si nécessaire leur protection.

C'est ainsi que la commune de PIREY inscrira sur ses orientations d'aménagement et de programmation des éléments du patrimoine urbain ou naturel à protéger.

On peut citer :

- zone de bocage située au Sud Est (à proximité du lotissement des Merisiers) ;
- les vergers et les vignes au Nord-Ouest ;
- les arbres de haute tige et arbustes au Sud-est le long du ruisseau du Moulin
- des arbres isolés encore assez nombreux au milieu des parcelles agricoles.

Selon les prescriptions de l'État *"la commune de PIREY doit réduire voire supprimer des zones d'urbanisation près de la ligne de crête au Sud du chemin de la Roche en raison d'une forte perception paysagère des terrains concernés et de la présence de haies et bosquets de très bonne qualité écologique ainsi que de vergers, patrimoine écologique et socioculturel important"*.

Pour respecter à la fois les demandes de l'État et les préconisations du SCOT, le zonage du coteau doit être reconsidéré. Des zones prévues pour être urbanisées au projet de PLU (arrêté en décembre 2008) doivent être classées en zone naturelle.

### **c) Maîtrise de la ressource foncière**

L'étalement urbain doit être contenu et le développement urbain devra prioriser une gestion économe des espaces.

Le SCOT préconise la densification du tissu urbanisé existant.

#### ***c-1 : Mobiliser les dents creuses :***

Une dent creuse est un espace vide entouré de parcelles déjà construites. Une importante étude de l'AUDAB réalisée septembre 2011 fait apparaître, par secteur, un ensemble de parcelles dites "dents creuses" qui seront exploitées dans le PLU.

#### ***c-2 : Limiter le développement en extension :***

L'urbanisation d'espaces nouveaux en continuité du tissu urbain doit être limitée à l'utilisation de zones classées initialement dans le POS en zones 3 NA.

Au titre de la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le projet doit conduire à la réduction d'au moins de moitié de la superficie moyenne de terrain par logement.

Actuellement, pour 116,5 hectares de zones urbaines (Ua et Ub), le nombre de logements est de l'ordre de 759, soit 1 534 m<sup>2</sup> de terrain par logement. Globalement, la

superficie moyenne de terrain par logement pour les zones à urbaniser (1AU et 2AU) ne doit donc pas être supérieure à 767 m<sup>2</sup>.

**Remarque :**

*Les espaces nouveaux soumis à l'urbanisation sont situés dans le périmètre urbain de la commune de PIREY avec pour limites naturelles au Sud la RD 75, à l'Ouest la RD 70, au Nord-Nord-Ouest le Chemin de la Roche et à l'Est, la trame verte entre les villages de PIREY et ECOLE-VALENTIN*

**c-3 : Planifier le développement de l'habitat**

Le SCOT préconise une meilleure densité dans la production de nouvelles zones à vocation économique ou de logements. Selon ce document, l'objectif de densification sur les communes périphériques proches de Besançon est de 23 logements à l'hectare (hors voirie et espace publics). Cette densité doit être pensée à l'échelle de l'ensemble des projets d'habitat et non opération par opération. Ainsi, une certaine diversité pourra s'installer selon la nature du projet, sa localisation, ses contraintes naturelles et topographiques. En inscrivant dans les orientations d'aménagement, zone par zone, la densification, le type de logement (petits collectifs, maisons groupées, maisons individuelles...) la commune de PIREY sera alors en mesure de planifier et de maîtriser son développement. La classification 1AU (à urbaniser) et 2AU (à urbaniser ultérieurement) est également un outil de planification.

**Remarque :**

*La notion de densité doit s'entendre nette, c'est à dire hors voirie, espaces et équipements publics : seules les parcelles accueillant les nouveaux logements sont prises en compte.*

Nous rappelons que le PLH approuvé exprime un nombre de logements à produire sur la commune de PIREY de 400 unités sur une période de 25 ans.

**d) interdire le mitage des zones urbanisables :**

Des constructions anciennes (antérieures à l'élaboration du POS) ont été autorisées Chemin des Montboucons (Chemin de la Naitoure) et route de BESANÇON.

Ces maisons sont isolées du centre du village de PIREY et son reliées aux différents réseaux en provenance de BESANÇON.

En compatibilité avec le SCOT, le PLU de la commune interdira l'habitat isolé, donc, il n'y aura pas d'extension des espaces constructibles sur ces deux secteurs.

**e) Conforter un maillage commercial rapprochant les lieux de résidence des lieux de consommation :**

Le commerce par l'activité qu'il génère, par la qualité des services offerts et la diversité de ses composantes représente un facteur d'animation de la vie urbaine et participe pleinement au bien être des habitants.

Le SCOT privilégie le développement des pratiques de proximité qui permet de limiter les déplacements, qui assure le maintien de la population en particulier des personnes âgées et qui contribue à la dynamique et au renforcement de l'identité locale.

C'est ainsi que la commune de PIREY a favorisé l'implantation d'un magasin d'alimentation d'une surface de 1000 m<sup>2</sup> sur la zone "A Chenaux" à proximité de nouveaux quartiers tels que les Tilleuls, les Noisetiers et les Merisiers ainsi que d'espaces à vocation à être urbanisés.

La commune de PIREY a également soutenu le projet "Espace Pirey" au lieudit "Crais de Vercel". Sur cet espace de 3200 m<sup>2</sup> on trouve des magasins de proximité (boulangerie, charcuterie,...) des services (coiffeur, banque...) et des espaces spécialistes de la maison dans le cadre des économies d'énergie.

#### **f) Dynamiser durablement l'emploi :**

Dans ce chapitre la commune de PIREY souhaite simplement rappeler que trois zones d'activité sont implantées sur la commune autour du rond-point croisement entre les RD 75 et RD 70, à savoir :

- zone de la Louvière : industrie de la mécanique de précision, du découpage, de l'agroalimentaire et de la recherche médicale.

- zone de l'Orée du bois : découpage laser, moulage plastic, commerces de piscines et de matériaux, industrie du découpage, réparation de camions.

- zone A Chenaux : automobiles, commerces alimentaires et petite mécanique ;

Les 65 entreprises implantées sur PIREY offrent aujourd'hui plus de 1100 emplois.

### **PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ET LES RISQUES**

Les études réalisées, les documents portés à notre connaissance par l'État, par l'AUDAB et par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon tels que définis dans le chapitre "Source d'information du projet d'aménagement et de développement durable" ont identifié et localisé des zones d'aléas et de contraintes sur lesquelles le PLU devra indiquer les dispositions à prendre en compte.

#### **a) Marnes en pente sur le versant nord du coteau qui présentent un risque de glissement de terrain.**

Elles concernent un espace non urbanisé de la commune. Cette zone doit être classée en zone naturelle et/ou agricole au PLU.

#### **b) Zones potentielles d'inondabilité**

La plupart de ces zones concerne des espaces non urbanisés du POS.

Quelques terrains bâtis ou non bâtis sont concernés par un risque de débordement d'un bassin de rétention des eaux pluviales ou du réseau de surverse pour l'autre bassin.

Le PLU doit prendre en compte ces zones partiellement inondables en identifiant leur emprise, en leur affectant un classement ou zonage, et pour ceux retenus en zone urbanisables, en imposant des règles exonérant les futures constructions de l'aléa d'inondabilité.

### **c) Dolines comblées ou non dans la partie urbanisée et à urbaniser**

La commune possédant un sous-sol karstique, elle est soumise à un risque d'affaissement dû à l'action de l'eau sur les calcaires.

A partir de l'atlas des secteurs à risques (mouvements de terrain) et de l'étude GEOTEC (étude hydrogéologique) deux zones de moyenne densité de dolines sont identifiées sur la partie sud de la zone urbaine et au sud du territoire entre le fort et le chemin des Montboucons. Ces zones doivent être portées sur le zonage du PLU et doivent faire l'objet de prescriptions particulières.

De plus, concernant les secteurs exposés à l'aléa karstique, les orientations d'aménagement et de programmation devront préciser, la nécessité de réaliser une reconnaissance géotechnique préalable.

### **d) Ruissellement des eaux pluviales**

A PIREY, l'évacuation des eaux pluviales est problématique, du fait de la topographie et de la surface importante de terrains imperméabilisés par l'urbanisation. Des solutions d'infiltration dans le sous-sol ont récemment été recherchées par une étude hydrogéologique commandée par la commune.

Le PLU doit prendre en compte ces problèmes d'évacuation des eaux de pluie, en imposant des dispositions réglementaires particulières, d'une part et en identifiant et préservant de l'urbanisation les zones de stagnation et d'infiltration reconnue sur la commune. Des zones de rétention pourraient de même être prévues et faire l'objet de création d'emplacements réservés.

### **e) Nuisance de bruits**

Les nuisances de bruit vis à vis des secteurs urbanisés ou à urbaniser sont surtout importantes en périphérie de la RD 75, de la RD 70 et du rond-point.

De la rue de la Croix du Chêne au rond-point un merlon est déjà édifié, isolant les terrains non urbanisés situés au lieudit "A Champ Court".

Le long de la RD 70, un emplacement doit être réservé au PLU pour l'implantation d'un merlon entre la rue du Collège et le rond point afin d'isoler les terrains non urbanisés situés au lieudit "A Fan Devant".

**PRÉSERVER DES COUPURES VERTES ENTRE LES VILLAGES POUR FAVORISER  
LA LISIBILITÉ DES PAYSAGES, CONFORTER LES ESPACES AGRICOLES  
ET MAINTENIR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

**a) Prendre en compte l'infrastructure verte de l'agglomération :**

L'infrastructure verte et bleue telle que définie dans le SCOT est un concept global incluant tous les espaces naturels qui ont une vocation structurante en matière d'urbanisation, de loisirs et de préservation de la biodiversité.

La commune de PIREY se situe dans le continuum forestier représenté par l'arc boisé périurbain de l'agglomération bisontine dont l'emprise inclut le bois de la Chaille. Au delà, la commune souhaite protéger d'autres formations boisées représentées par le bois de la Goutte, le bois de Lavernoye et le bois de Seu situé au Nord du territoire communal en limite avec les communes de MISEREY-SALINES et d'ECOLE-VALENTIN.

Dans les représentations schématiques des grands espaces naturels et espaces récréatifs du SCOT sous le vocable de continuité écologique, le PLU doit intégrer la préservation des secteurs de la Chaille et des Montboucons.

La commune, propriétaire d'une parcelle de 20 ha environ au lieudit "Le Camp" a soumis dernièrement au régime forestier la moitié de cette parcelle par l'exploitation de l'existant et sa régénération.

On rappelle que 3 ha ont été distraits de cette parcelle pour organiser des équipements intercommunaux tels que déchetterie et aire d'accueil des gens du voyage.

Le reste de cette parcelle communale est à vocation agricole ou d'espace naturel.

**Remarque :**

*Les forêts communales représentent une surface de 168 ha environ.*

Ces espaces participent au maintien de la continuité écologique et doivent être classés en zone naturelle

**b) Respecter la coupure verte entre ECOLE-VALENTIN et PIREY :**

Les coupures vertes doivent permettre des ruptures dans l'urbanisation. Ces coupures vertes jouent un rôle structurant pour un maintien d'un paysage de qualité dans le secteur de PIREY subissant une pression foncière particulièrement forte.

D'après la représentation schématique du continuum forestier inscrit au SCOT, la commune de PIREY doit intégrer dans l'organisation de son territoire une coupure entre les unités d'urbanisation d'ECOLE-VALENTIN et de PIREY.

Le maintien de cet espace naturel concrétise l'objectif de préservation d'une continuité écologique entre le Sud de la commune constitué par la forêt de la Chaille et le terrain

militaire en limite de BESANÇON et le Nord de la commune constitué par les espaces agricoles (élevage et culture) sur les marnes en pente donnant sur PELOUSEY et POUILLEY LES VIGNES.

*Il faut noter que l'habitat sur ECOLE-VALENTIN a été réalisé en limite de commune. En conséquence, l'intégralité de la coupure verte entre ces deux villages est à prévoir sur le seul territoire de PIREY.*

La coupure verte sera définie par un ensemble de terrains dont la grande partie est constituée de prairies situées entre la RD 108 prolongée de la route de MISEREY-SALINES et la limite de la commune d'ECOLE-VALENTIN (Aux Fontenelles, Aux prés du Bief, Au Sourbier, les Ormes, A Lavaux, Au Courtillet A la Noue Barthod, A la Goutte, A Champ Pseau, A Chandreille, A Courbot, Entre les deux Bois, A Larguillère, Aux Ecots, Au prés Gaudin). Tous ces terrains seront classés en N et/ou en A.

Cette coupure verte doit être complétée par les terrains compris entre la route de MISEREY-SALINES et les zones déjà urbanisées du village (Aux Ecoulottes, A Vignole, Aux Blessonnières, A Chevaugi, A la Vignotte) qui seront classés en zone naturelle ou agricole.

Dans le prolongement de cet espace on trouvera les terrains compris entre la RD 108 et le périmètre d'extension de l'habitat (Aux Crays du Bief, A Prahly) qui peuvent être destinés à un classement spécifique "Naturel - Loisirs". ainsi que les terrains situés au lieudit "Au Pontot".

Le classement en NI de ce secteur, conseillé par les services de l'État, doit permettre à la commune de PIREY, d'accueillir des équipements sportifs intercommunaux (foot, tennis) sachant que les équipements afférent à ces activités (vestiaires, parking, gymnase) seront construits sur une zone AUI au lieudit "Au Fossard".

**Remarque :**

*Les terrains situés à proximité du gouffre (au Moulin, Au Carron pressé, A Maltalon) doivent être classés en zone naturelle. Les haies et bosquets existant le long du ruisseau du Moulin doivent être préservés.*

**c) Conforter le dynamisme agricole**

La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, l'article L.121-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 article 14 et le SCOT affirment la volonté de lutter contre la réduction des surfaces affectées à l'agriculture. Pérenniser l'activité agricole suppose que des terrains ayant cette vocation soient préservés au PLU par un classement approprié A ou le cas échéant N.

Pour associer l'agriculture dans la mise en œuvre de l'infrastructure verte et bleue, le SCOT a identifié des espaces à protéger. Ces espaces concernent 9 secteurs à fort enjeu. La commune de PIREY n'est pas recensée comme appartenant à un de ces secteurs.

Cependant, considérant que la fonction de l'agriculture, notamment en secteur périurbain, ne peut se limiter à celle de production, mais qu'elle joue un rôle de plus en plus important dans la gestion des équilibres naturels environnementaux et humains, le PLU doit préserver des espaces pour le développement de l'agriculture.

À la demande de la Chambre d'Agriculture, une partie du secteur Nord Ouest en limite de POUILLEY-LES-VIGNES, doit être classée dans le zonage agricole.

#### **d) Garantir des cônes de vues :**

Il s'agit de mettre en évidence la qualité des sites et de préserver les perspectives qui s'offrent successivement aux regards.

Les documents d'urbanisme prendront en compte les principaux points de vue pour assurer leur préservation et leur restauration.

C'est ainsi que le long du Chemin de la Roche ou depuis le coteau, des "Points de Vue" remarquables permettent d'apprécier les paysages alentours. Le PLU doit les identifier pour permettre leur conservation et leur aménagement

### **ORGANISER L'ÉCONOMIE ET LES LOISIRS DE PROXIMITÉ ET PROMOUVOIR LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES**

#### **a) Le développement économique**

Le schéma des zones d'activité économique (ZAE) a identifié à PIREY les zones de la Louvière de Chenaux et l'Orée du Bois comme sites structurants d'agglomération. La commune peut inscrire des extensions des zones d'activité. Toutefois la surface dédiée à la commune doit, selon le SCOT, s'inscrire dans une réflexion intercommunale afin de répartir le potentiel mobilisable sur la CAGB estimé à 250 à 270 ha.

À PIREY, les espaces pouvant recevoir un classement dédié à l'activité commerciale et économique se situe le long de la RD 75 et de la RD 70.

Concernant la RD 75, l'implantation dernière de l'espace commercial au lieudit "Aux Crais de Vercel" favorise le maintien et le développement de la vente de proximité.

Concernant la RD 70 le secteur lieudit "A Fan" en entrée de village, impose d'être attentif quant à l'organisation et au paysagement de ces espaces. A ce titre, une étude d'intégration paysagère et d'organisation des constructions et des installations a été réalisée sur le secteur cité ci-dessus. Les résultats de cette étude doivent être pris en compte au PLU.

Le classement de ce terrain en zone dédiée à l'accueil d'activités économiques doit être effectué avec le souci d'optimiser l'intégration de la zone vis-à-vis de l'habitat, des paysages mais aussi des infrastructures routières.

## **b) Recréer un pôle sportif et de loisir intercommunal dans l'esprit du développement durable**

Concernant le développement des équipements de loisir, Pirey ambitionne de délocaliser les installations dédiées aux activités sportives existantes, notamment le terrain de football, dans l'objectif de réduire autant que faire se peut les nuisances aux riverains, de créer des équipements mieux adaptés aux besoins des divers clubs et usagers, et d'élargir l'utilisation de ces installations à d'autres collectivités. En mutualisant les installations publiques, la collectivité montre un exemple pour réaliser des économies de l'espace.

## **c) Le développement des communications numériques**

Le SCOT vise à ce que chaque citoyen et chaque entreprise aient accès aux réseaux numériques à très haut débit.

A l'échelle communale, le PLU doit, dans cet objectif, imposer l'obligation lors de la création d'opérations d'aménagement, d'installer un réseau numérique à très haut débit.

## **CONCLUSIONS**

Après l'avis défavorable des services de l'État, les élus ont décidé de reprendre l'étude du PLU de la commune de PIREY avec pour principe de :

- veiller au respect des enjeux identifiés par le Programme Local de l'Habitat approuvé par la CAGB ;

- veiller au respect des ambitions fondatrices définies par le SCOT, document qui lui est désormais opposable.

La commune de PIREY souhaite s'inscrire durablement dans les objectifs des lois "Grenelle pour l'environnement" dont l'une des ambitions est d'organiser le développement du territoire dans une perspective d'urgence climatique et de raréfaction des ressources naturelles.

En outre, une attention particulière sera portée également sur les formes urbaines peu consommatrices d'espaces, sur les économies d'énergie et sur le développement d'une filière agricole durable.

Ce document a été débattu lors du Conseil Municipal du 10 janvier 2012 dont le rapport est joint à ce texte.

**Fait à PIREY le 10 janvier 2012**