

RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic territorial

Diagnostic foncier

SOMMAIRE

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	4
Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	23

RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic foncier

*La consommation des espaces naturels,
agricoles et forestiers entre 2011 et 2024*

PLUi arrêté par délibération du conseil
communautaire du 11 décembre 2025

SOMMAIRE

Introduction réglementaire	5
Le portail de l'artificialisation	6
Sur la période 2011-2020	6
Sur la période 2021-2023	9
Le MOS du SCoT Besançon Cœur Franche-Comté :	12
Pour la période 2010-2020	12
Sur la période 2020-2023	13
Le Mode d'Occupation du Sol combiné	14
Sur la période 2021-2024	14
Synthèse	19



Introduction réglementaire

En réponse aux attendus réglementaires de l'article L15-4 du code de l'urbanisme « Le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »

Ce diagnostic a pour but de :

- **Présenter les valeurs d'évolution de la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 ;**
- **Disposer d'un comparatif sur la période suivante (2021-2024) afin de connaître la consommation déjà effectuée sur les 4 premières années de la période de référence (2021-2030).**

Trois bases de données ont été utilisées afin d'effectuer ce suivi de la consommation d'ENAF :

- **le portail de l'artificialisation** (outil national développé par le CEREMA) avec une donnée disponible chaque année depuis 2011 jusqu'en 2023 (au 1^{er} janvier 2024) ;
- **le MOS du SCoT Besançon Cœur Franche-Comté**, s'appuyant sur les photographies aériennes (2001, 2010, 2017, 2020 et 2023) ;
- **le MOS combiné de l'AUDAB** (à partir de bases de données nationales mises à jour fréquemment) mis en place pour réaliser les bilans triennaux à compter de 2021.

Base de données	Portail de l'artificialisation	Portail de l'artificialisation	MOS SCOT	MOS SCOT	MOS combiné AUDAB
Période concernée	2011-2020 (10 ans)	2021-2023 (3 ans)	2010-2020 (10 ans)	2020-2023 (3 à 4 ans) ¹	2021-2024 (4 ans)
Valeurs de consommation d'ENAF	502,3 ha	83,42 ha	527,6 ha	143 ha	142,98 ha
Dont « habitat »	297,8 ha	43,3 ha	/	/	95,41 ha
Dont « activités »	90,1 ha	35,9 ha	/	/	35,10 ha dont 5,8 ha liés à l'activité agricole
Dont « infrastructures de transport »	80,4 ha	3,1 ha	/	/	3,81 ha

Bilan des espaces consommés et leur destination selon les périodes de référence

L'urbanisation des années passées s'est essentiellement faite à destination de l'habitat dans Grand Besançon Métropole puis au développement économique en second lieu. Toutefois, une part importante de la consommation foncière sur la période 2011-2020 a concerné le développement des infrastructures de transport notamment avec la mise en service de la LGV Rhin-Rhône.

Le MOS combiné de l'AUDAB permet de connaître l'urbanisation liée à l'activité agricole au sein de l'usage « activité ». Toutefois, cette urbanisation occasionnée par les activités agricoles (nouveau bâtiment de stockage de fourrage par exemple) n'est pas à prendre en compte jusqu'en 2031. En effet, un bâtiment agricole n'est pas considéré comme consommateur d'ENAF sur la période 2021/2030. En revanche, à partir de 2031, la réalisation de nouveaux bâtiments agricoles sera considérée comme de l'artificialisation.

¹ Il est difficile de déterminer la période d'analyse du SCoT n'ayant pas les dates de prises de vues des photographies aériennes de 2020 et 2023.

Base de données	Portail de l'artificialisation	Portail de l'artificialisation	MOS SCOT	MOS combiné AUDAB
Période concernée	2011-2021 (10ans)	2021-2023 (3 ans)	2010-2020 (3 à 4 ans)	2021-2024 (4 ans)
Valeurs de consommation d'ENAF	502,3 ha	83,42 ha	527,6 ha	142,98 ha
Dont « espaces agricoles »	/	/	265,2 ha	40,68 ha
Dont « espaces naturels »	/	/	174 ha	88,07 ha
Dont « espaces forestiers »	/	/	88,4 ha	14,23 ha

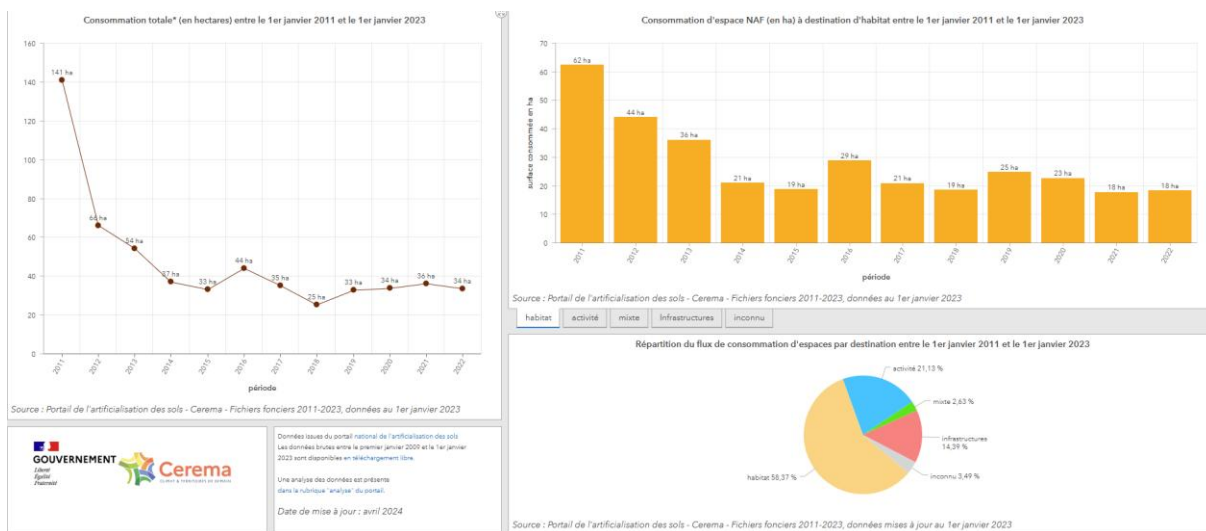
Bilan des espaces consommés et leur origine selon les périodes de référence

La consommation liée à l'urbanisation s'opère essentiellement sur les espaces dits naturels et/ou agricoles et en minorité sur les espaces forestiers.

Le portail de l'artificialisation

Il s'agit d'une interface web mise à disposition par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, le ministère de l'agriculture et de la souveraineté alimentaire, le Cerema, l'IGN, ainsi que par l'INRAE. Il met à disposition une base de données qui référence la consommation par commune et par année d'ENAF et l'usage qui en est fait (Activité, Habitat, Usage Mixte, Infrastructures de transport, Inconnu).

Une interface est disponible afin de visualiser ces données au sein du portail. Ces dernières sont générées à partir des fichiers fonciers. Les données ont été extraites du portail afin de présenter les valeurs clefs du territoire.



Extrait du portail de l'artificialisation pour GBM

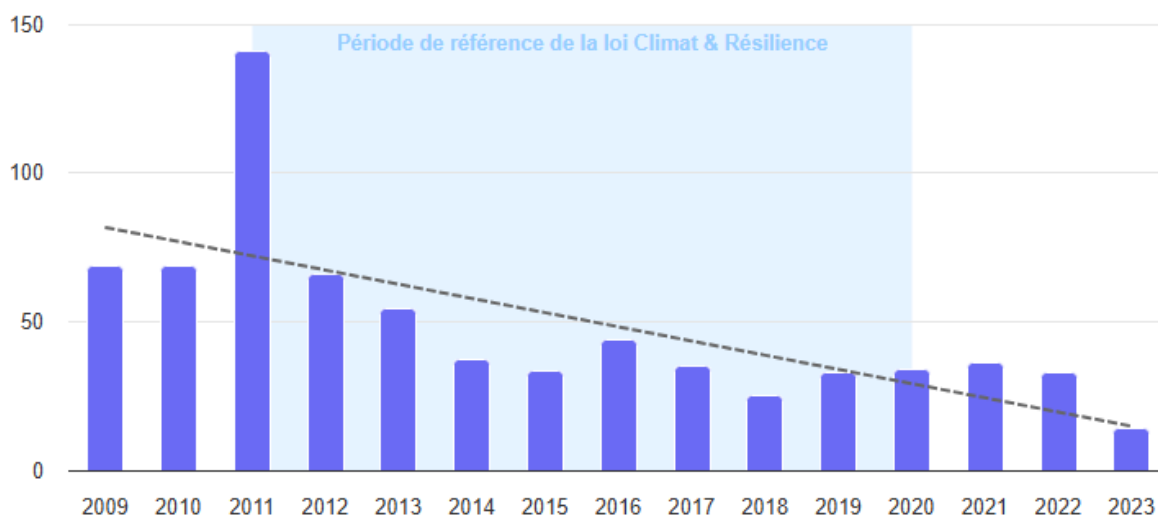
Sur la période 2011-2020

Selon le portail de l'artificialisation, la consommation entre **2011 et 2020** (année entière concernée) est de **502,3 ha** au sein de la Communauté urbaine du Grand Besançon Métropole, soit une consommation annuelle moyenne de 50 ha par an.

L'année 2011 est la plus consommatrice d'ENAF avec une valeur de **141 ha** dont l'usage destiné à l'habitat compte **62,3 ha** et les infrastructures ferroviaires représentent **35 ha** de la surface consommée en lien avec la réalisation de la LGV Rhin-Rhône mise en service en 2011. La surface consommée en 2011 est 4 fois supérieure à la valeur relevée pour l'année 2020. La période la moins consommatrice d'ENAF est 2018-2019 avec une valeur de **25,2 ha** consommés.

De manière générale, la consommation des ENAF a une tendance générale à la baisse depuis 2012 à l'échelle de GBM.

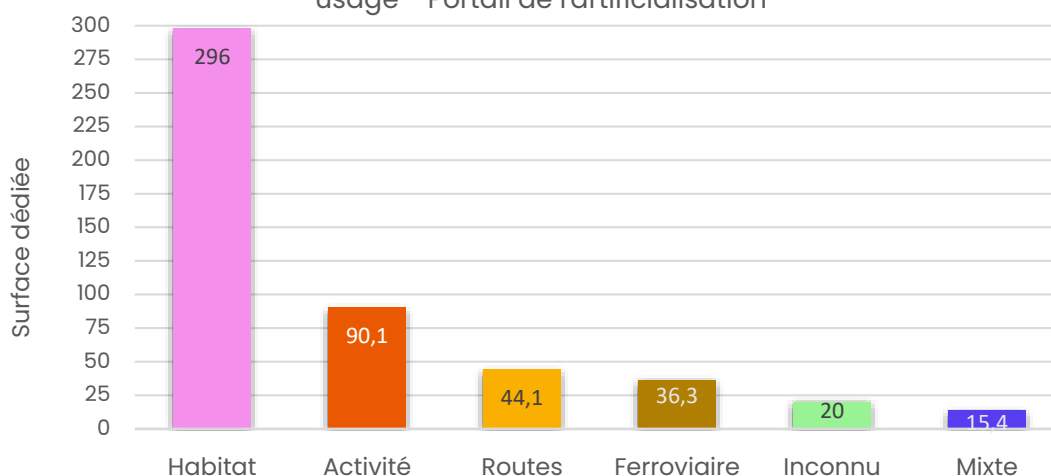
Consommation d'ENAF entre 2011 et 2020 par année au sein de GBM en hectare



Bilan des espaces consommés chaque année à l'échelle de GBM (source : mondiagartif)

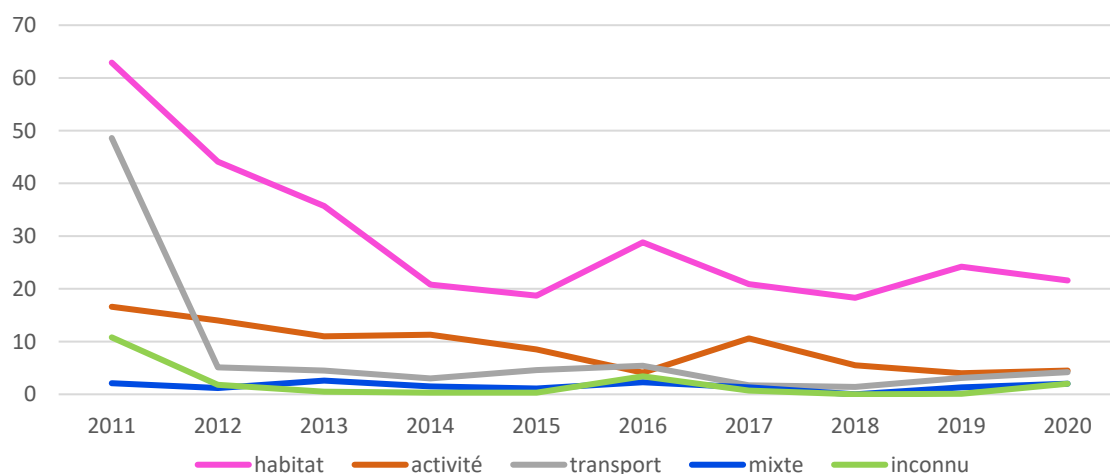
L'usage représentant la consommation la plus forte, pour chacune des périodes, est l'habitat avec au total pour la période 2011-2020 : **296 ha sur 502,3ha** soit **59%** environ des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés. Le rythme annuel à destination de l'habitat est de 29,6 ha.

Consommation totale en hectare sur la période 2011-2020 par usage - Portail de l'artificialisation



Pendant cette période, la consommation foncière à usage d'habitat a amorcé une forte diminution, marquant un engagement vers une urbanisation prenant en compte une plus grande sobriété foncière. Quant à l'activité économique, la consommation d'ENAF est plutôt stable avec un rythme de 9 ha par an.

Evolution de la consommation par type d'usage entre 2011 et 2020 au sein de GBM - Portail de l'artificialisation

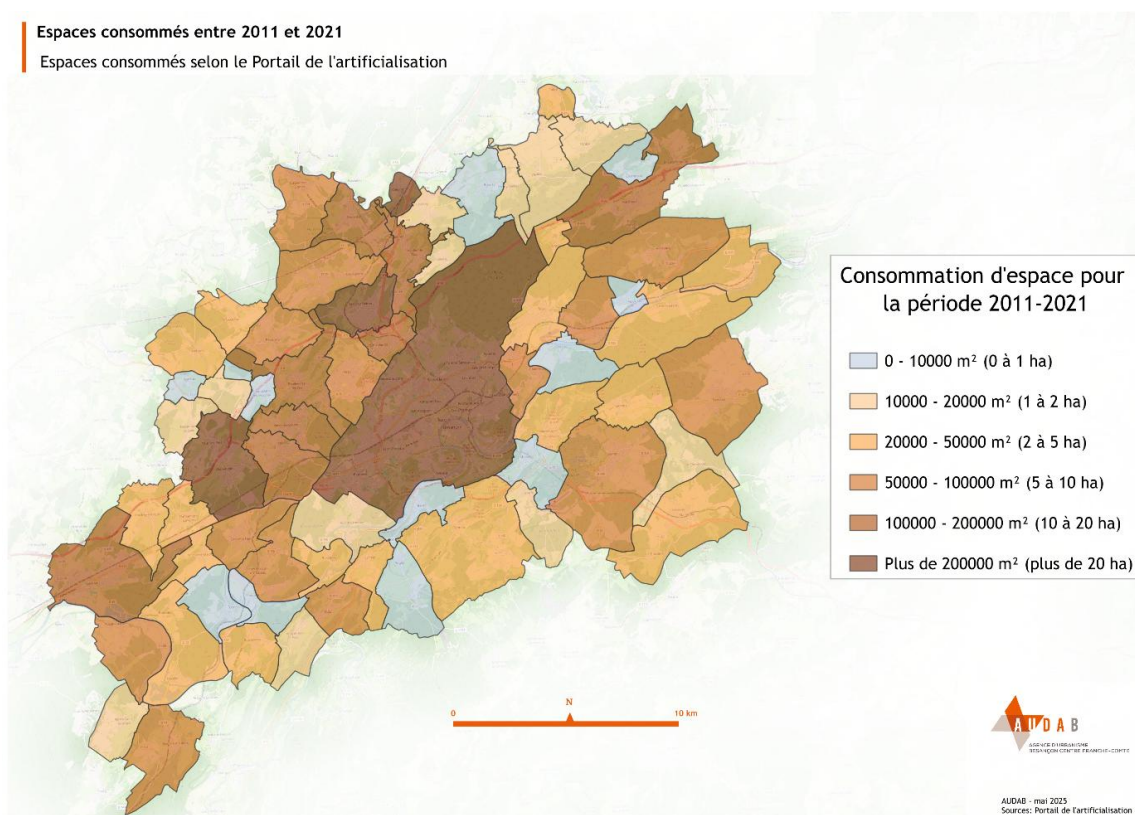


Les espaces consommés se situent majoritairement à Besançon, avec la création de quartiers résidentiels et l'implantation d'espaces d'activités. Les communes de Miserey-Salines et Chemaudin-et-Vaux présentent une consommation supérieure à 2 ha sur la période 2011-2020 avec notamment l'aménagement ou l'extension de sites économiques et l'élargissement de la RN 57.

Les communes qui ont le moins consommé sur cette période sont en revanche Chalèze, Novillars, Bonnay et Beure.

Espaces consommés entre 2011 et 2021

Espaces consommés selon le Portail de l'artificialisation

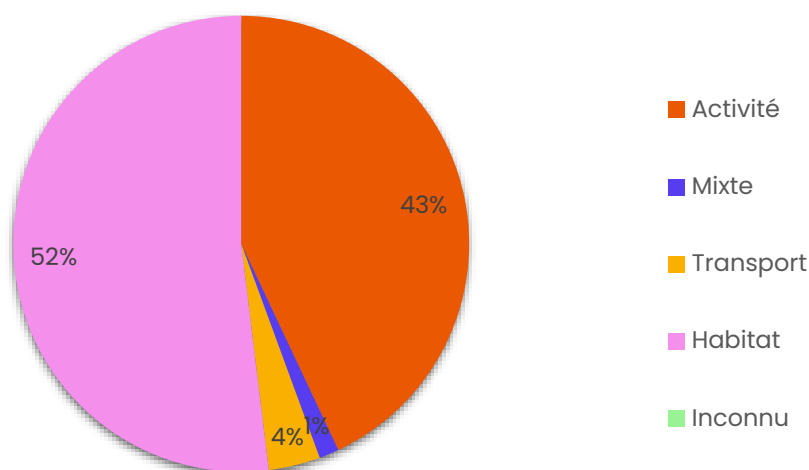


Sur la période 2021-2023

Sur la période 2021-2023, le portail de l'artificialisation relève une consommation de 83,42 ha soit une moyenne annuelle d'environ 28 ha. Sur la période 2021-2022, la consommation est de plus de **30 ha** par an alors que sur l'année 2023, la consommation baisse à **14,3 ha**. La tendance constatée de maîtrise de la consommation foncière depuis 2012 se poursuit sur GBM.

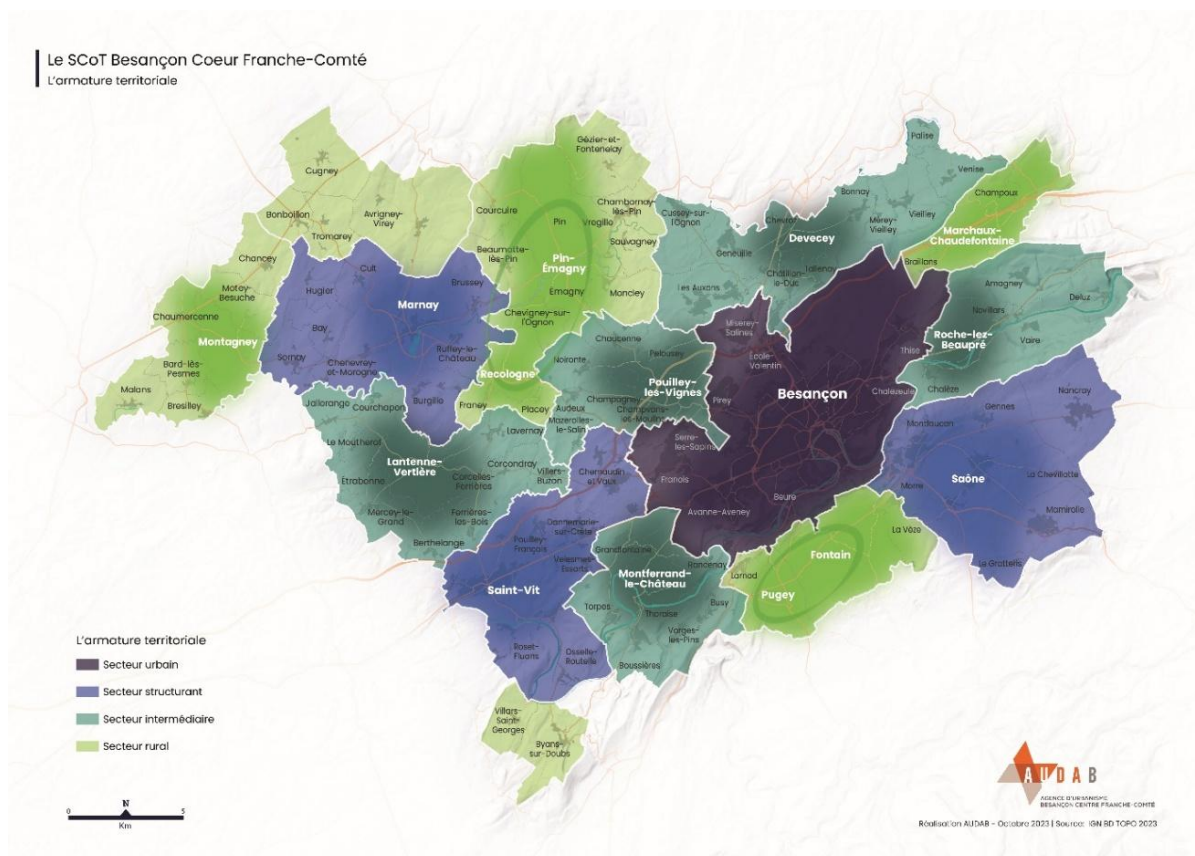
L'habitat représente **52%** des espaces urbanisés, soit **43,3 ha** sur un total de **83,4 ha**. Le rythme annuel à destination de l'habitat est de 14 ha contre 29,6 ha sur la période 2011-2020 soit une baisse observée à hauteur de 50%. L'activité représente quant à elle une part de **43%** avec une valeur de **35,8 ha** soit un rythme d'environ 12 ha/an, supérieur à la période 2011-2020 (9 ha/an).

Part en % de chaque usage par rapport à la consommation totale
entre 2021 et 2023 au sein de Grand Besançon Métropole – Portail de
l'artificialisation

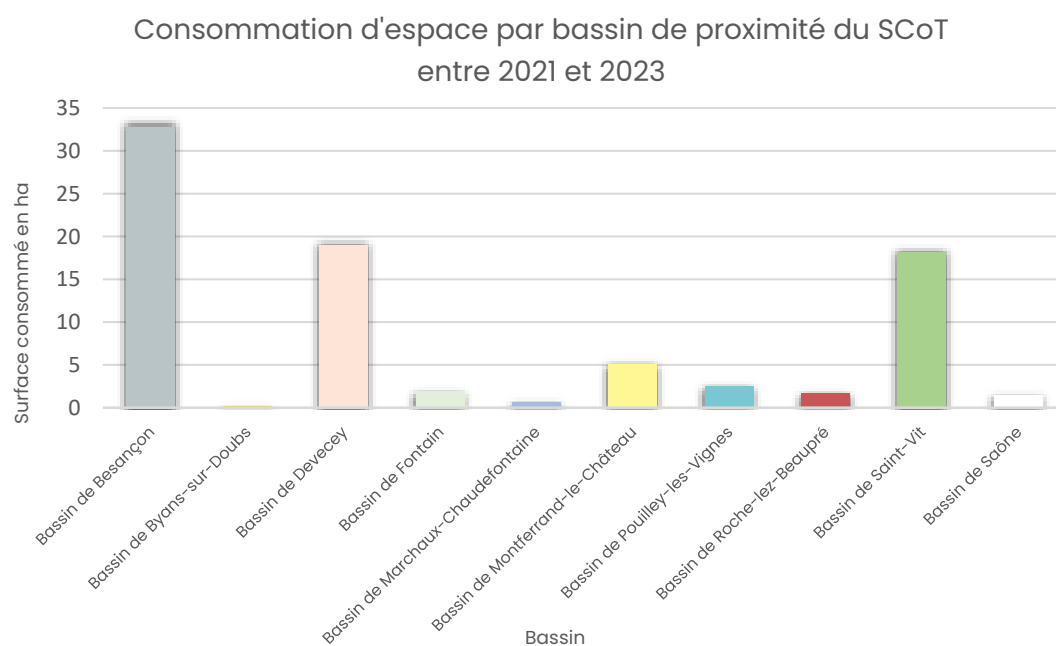


La commune la plus consommatrice d'ENAF selon le portail de l'artificialisation est Besançon, principal pôle d'emplois de GBM, avec une valeur de **17,3 ha** consommés en 3 ans, soit **5,8 ha** par an notamment pour le développement économique. C'est le cas également à Chemaudin-et-Vaux (parc de l'échange) et à Miserey-Salines (site ENEDIS) avec des valeurs respectives de consommation pour le développement économique de **12,4 ha** et **5,4 ha**.

L'analyse est également réalisée à l'échelle des bassins de proximité du SCoT Besançon Cœur Franche Comté : bassin urbain de Besançon, bassins structurants de St Vit et Saône, bassins intermédiaires de Devecey, Montferrand-le-Château, Pouilley-les-Vignes et Roche-lez-Beaupré et les bassins ruraux de Fontain/Pugey et Marchaux-Chaudefontaine.

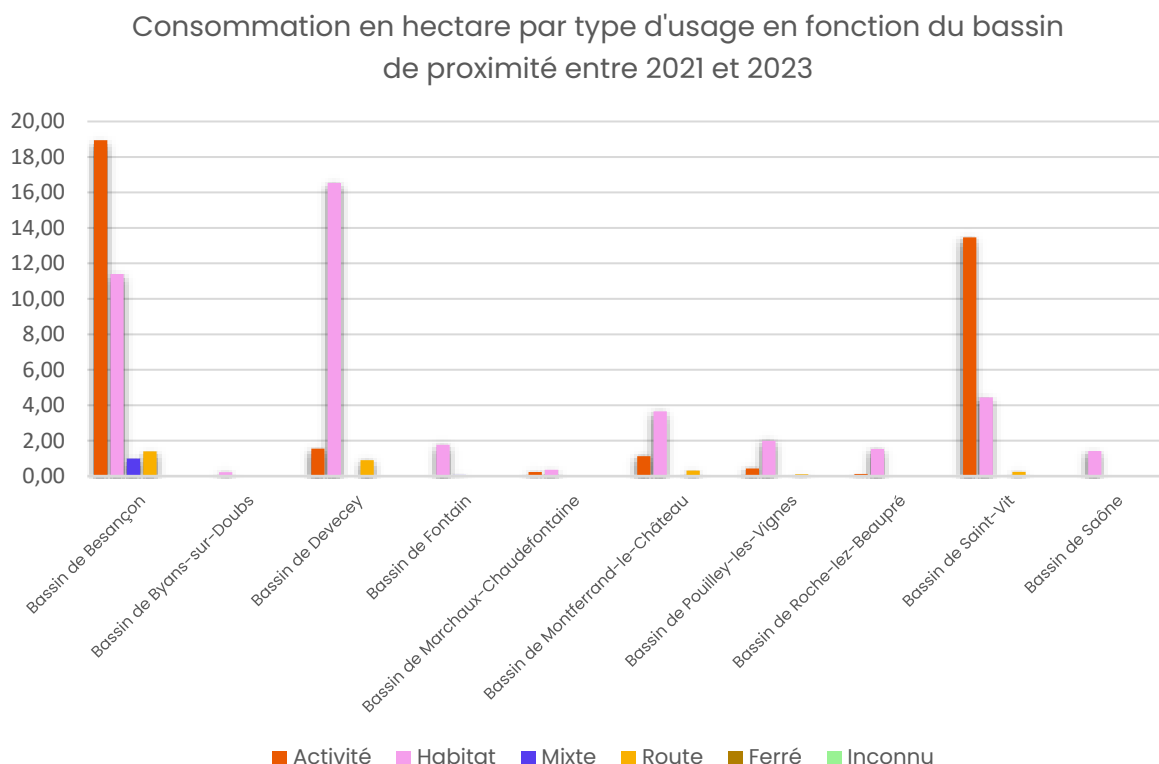


Le bassin urbain de Besançon présente une consommation de **32,7 ha** suivi par les bassins de **Devecey** et **Saint-Vit** qui présentent respectivement **18,9** et **18,1 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers urbanisés.

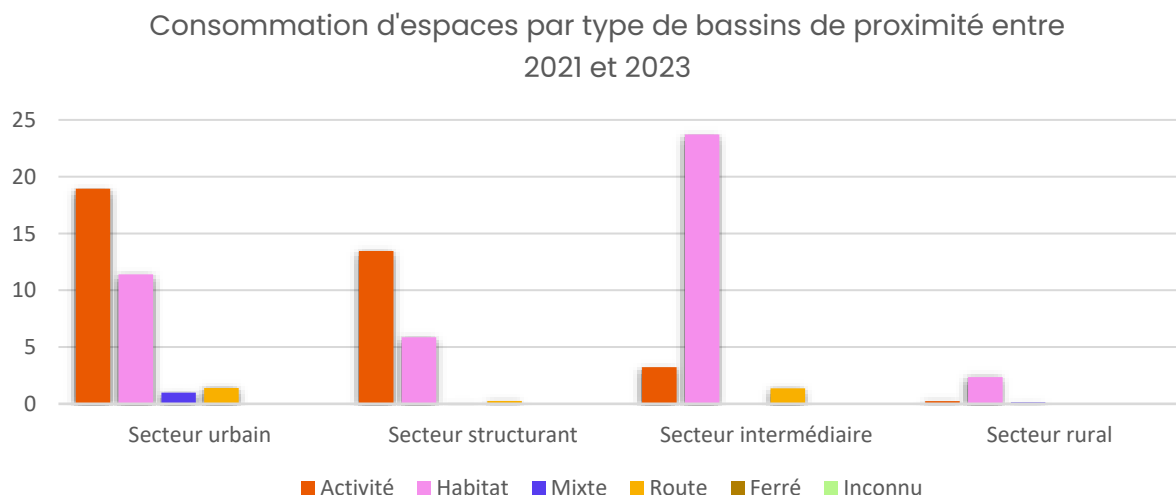


L'usage le plus consommateur d'ENAF au sein du bassin de Besançon et de Saint-Vit concerne l'activité. Cette consommation élevée destinée à l'activité, s'explique, pour le bassin de Besançon, par les différentes constructions d'activité au sein de la ville centre de Besançon mais aussi par la zone d'activité au sud de Miserey-Salines. Pour le bassin structurant de Saint-Vit, l'urbanisation au sein du Parc de l'échange à Chemaudin-et-Vaux explique la prédominance de l'activité économique sur ce bassin pour la période 2021-2023.

Dans le bassin de Devecey, le développement résidentiel est à l'origine de la consommation des ENAF, notamment dans les communes de Châtillon-le-Duc, Devecey, Geneuille et Vieilley. L'habitat reste l'usage le plus consommateur d'ENAF au sein des bassins de Byans-sur-Doubs, Devecey, Fontain, Marchaux-Chaudefontaine, Montferrand-le-Château, Pouilley-les-Vignes, Roche-lez-Beaupré et Saône.



En secteur urbain et structurant, les constructions destinées à l'activité prédominent alors que l'habitat est l'usage majoritaire pour les secteurs intermédiaire et rural. Le secteur intermédiaire présente la plus forte consommation dans un même usage (habitat) avec une valeur de **23,7 ha**.



Le MOS du SCoT Besançon Cœur Franche-Comté :

Un MOS a été réalisé au sein du territoire du SCoT Besançon cœur Franche-Comté. Ce MOS se base sur les photos aériennes de 2001 et 2010. Elles proviennent de l'Institut Géographique National. Les mises à jour et corrections sont effectuées par photo-interprétation grâce aux orthophotographies (photos aériennes) plus récentes (2017, 2020, 2023).

Pour la période 2010-2020

La consommation totale d'ENAF sur la période 2010-2020, selon le MOS du SCoT, est de **527,6 ha**.

Les espaces agricoles représentent les espaces les plus consommés avec un total de **265,2 ha**. Les espaces forestiers sont les moins impactés par la consommation foncière à destination des espaces urbanisés avec une valeur de **88,4 ha**.

Usage avant urbanisation	Surface en ha
Forestier	88,4
Naturel	174,0
Agricole	265,2
Total	527,6

Une majeure partie des espaces urbanisés se trouve en périphérie de la ville de **Besançon** (bassin urbain), notamment au Nord-Ouest de la ville. Comme le montre également le portail de l'artificialisation, **Chemaudin-et-Vaux** (bassin structurant de ST Vit) et **Miserey-Salines** (bassin urbain) présentent également de nombreuses surfaces urbanisées entre les deux années (**35 ha** et **28 ha** de consommés). Chemaudin-et-Vaux a notamment accueilli le parc d'activité de l'Echange.

Miserey-Salines (commune du bassin urbain) présente une forte consommation d'ENAF, notamment due à l'élargissement de la RN57. Des quartiers pavillonnaires ont également vu le jour à l'ouest de la commune.

Saint-Vit (polarité du bassin structurant de ST Vit) a également vu émerger des quartiers pavillonnaires à l'Ouest de la commune ainsi que de nouvelles activités à l'Est de la commune.

Carte des espaces urbanisés entre 2010 et 2020 au sein de Grand Besançon Métropole

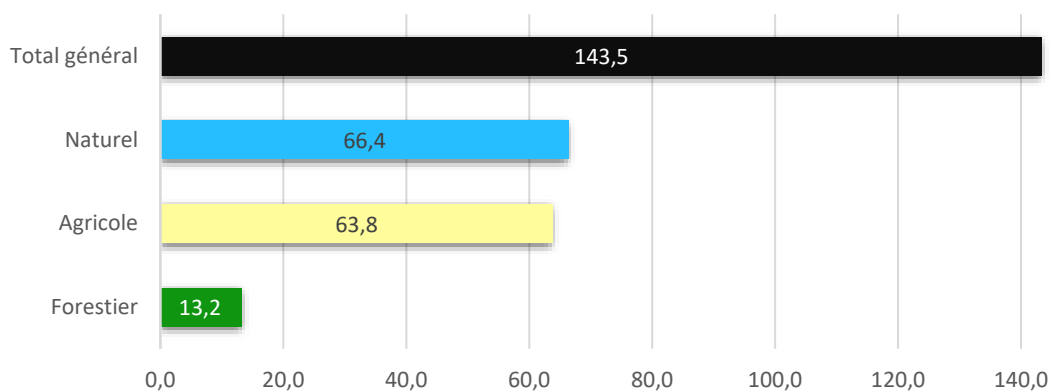


Sur la période 2020-2023

La surface totale consommée entre **2020 et 2023** selon le MOS du SCoT est de **143 ha**.

Les catégories les plus consommées entre 2020 et 2023 sont les surfaces agricoles (63,8 ha soit 45) et naturelles (66,4 ha soit 46 %).

Consommation totale par usage passé en hectare au sein du
Grand Besançon Métropole- MOS du SCoT



Le Mode d'Occupation du Sol combiné

C'est une combinaison de trois bases de données relatives à l'occupation du sol :

- La BD Topo (15/12/2024) pour les espaces bâtis, réalisé par l'IGN
- OSO (01/01/2023) pour les espaces naturels et agricoles, réalisé par le laboratoire Théia
- L'OCS-GE (2017), pour les structures liées aux transports ainsi que les espaces non bâtis tels que les lieux de stationnement, les aménagements autour des bâtiments, ... réalisé par l'IGN. A partir de 2031, cet outil sera l'outil de référence pour le suivi de l'artificialisation.

Ce mode d'occupation des sols couvre l'intégralité du territoire concerné et attribut l'usage fait des différents espaces. Pour le MOS combiné de l'AUDAB, le choix de 4 grandes catégories de couverture du sol a été fait :

- Urbanisé
- Agricole
- Forestier
- Autre. Elle regroupe les usages qui sont voués à rester naturels, comme les surfaces en eau ou encore les surfaces minérales. Il peut s'agir également de territoires en transition.

Les évolutions entre deux MOS d'années distinctes ont permis de relever les nouvelles urbanisations au sein du territoire et de les spatialiser sur une carte.

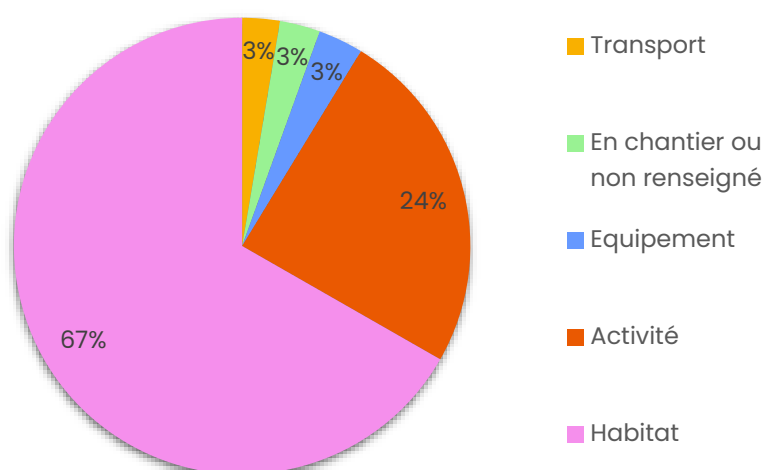


Sur la période 2021-2024

La consommation de surfaces naturelles, agricoles et forestières entre 2021 et 2024 au sein de la communauté urbaine du Grand Besançon Métropole est de **142,98 ha**.

La part dédiée à chaque usage se répartie de la façon suivante : **67%** pour l'Habitat et **24%** pour l'Activité. **3%** et **3%** dédiés aux Equipements et **3%** aux Transports.

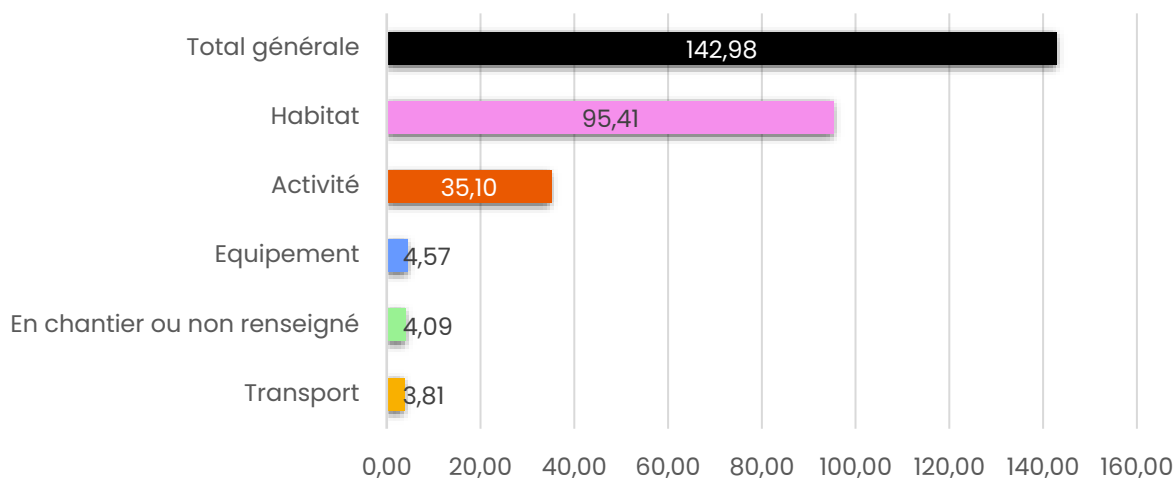
Part en % de chaque usage par rapport à la consommation totale entre 2021 et 2024 au sein du Grand Besançon Métropole



L'usage lié à l'Habitat représente **95,41 ha**. L'Activité, elle, représente quant à elle **35,1 ha** des espaces consommés dont **5,8 ha** sont destinés à un usage **Agricole**.

L'usage lié aux Equipements représente plus de **4 ha**.

Consommation totale par usage en hectare au sein du Grand Besançon Métropole entre 2021 et 2024 – MOS combiné



La commune de **Besançon**, en tant que ville-centre de Grand Besançon Métropole, est la commune la plus consommatrice d'ENAF avec environ 28 ha dont **15,45 ha** dédiés à l'Habitat et **8,75 ha** dédié à l'Activité. La consommation dédiée à l'habitat s'est opérée principalement pour l'extension des quartiers pavillonnaires, au nord-ouest de la commune avec des constructions aux Tilleroyes et dans le quartier Montrapon-Montboucons. D'autres urbanisations à destination de l'habitat se sont réalisées dans le quartier Saint-Claude-Torcols ainsi que des logements collectifs du côté de Châteaufarine et dans le quartier Bregille. La consommation d'ENAF pour du développement économique a été occasionnée par de nouvelles constructions au sein de Temis Microtechniques (Antolin) et Temis Santé.

Châtillon-le-Duc, avec une surface d'environ **8 ha**, présente 2 nouveaux secteurs d'habitat en extensif de la commune : rue des Fauvettes en continuité de la zone d'activité et rue du Docteur Louvot, en proximité du centre de la commune.

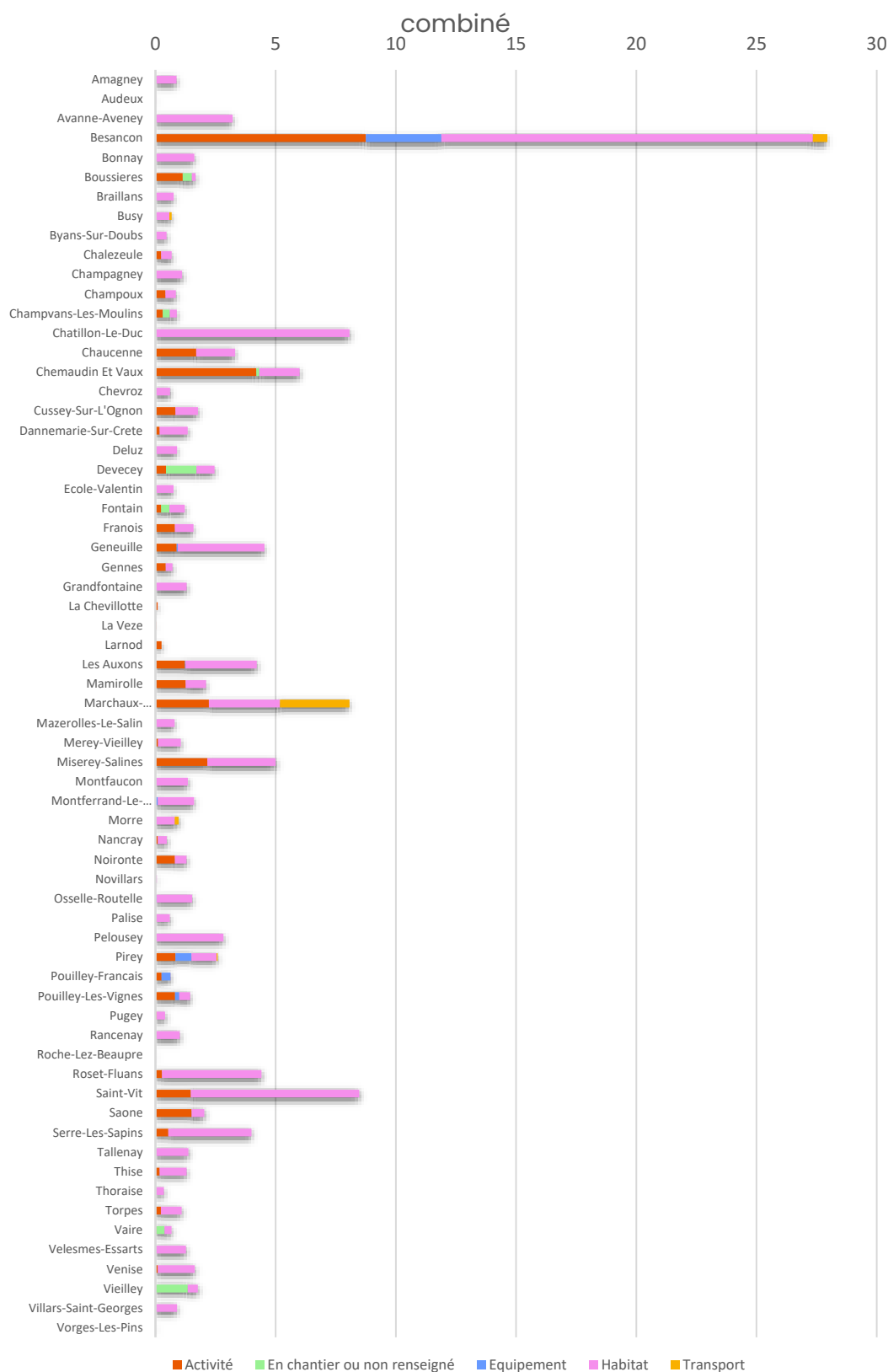
Sur la commune de **Saint-Vit** a été consommée une surface de **7 ha** environ à destination d'**Habitat** en extensif avec au nord-ouest de la commune, une extension d'un quartier pavillonnaire rue de la combe du four ainsi qu'au nord-est de la commune, à proximité de la zone d'activité (rue de la combe verte). La commune a également accueilli des nouveaux bâtiments liés à l'activité économique notamment à l'arrière de U Log.

Au niveau de l'aire d'autoroute de **Marchaux-Chaudefontaine**, l'extension de l'aire a été répertoriée tardivement puisqu'elle s'est réalisée avant 2021, ce qui explique la surface urbanisée à destination des transports. Toutefois, certaines entreprises se sont installées à proximité de cette aire durant la période d'observation 2021-2024.

Le développement de la zone d'activité du Parc de l'Echange à **Chemaudin-et-Vaux** au niveau de la sortie d'autoroute « Planoise » a été réalisé au cours de cette période. La surface renseignée pour le Parc de l'Echange est de **4,18 ha**.

La commune de **Geneuille** a également accueilli divers secteurs pavillonnaires, notamment à l'Ouest de la commune en proximité de la RD1 (en direction de Cussey-sur-L'Ognon) ainsi que la construction de bâtiments liés à l'activité au sein de la zone d'activité située à l'est de la commune. La commune présente une consommation d'ENAF de **4,53ha**.

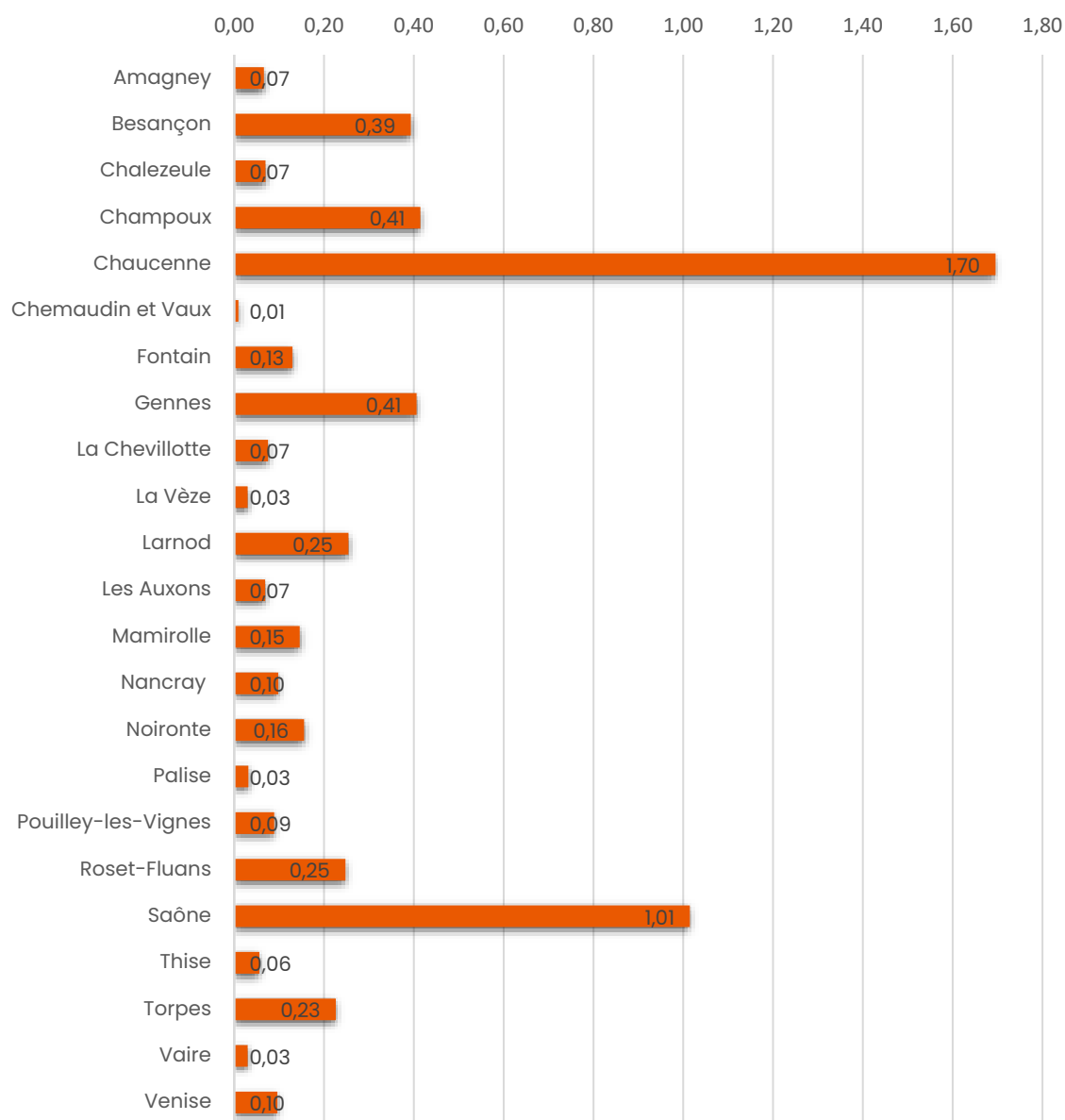
Consommation totale et par usage en hectares au sein des communes de GBM entre 2021 et 2024 - MOS



Les communes de Chaucenne et Saône présentent le plus de surfaces bâties dédiées à l'activité agricole, avec plus d'1 hectare de surface, suivies des communes de Champoux, Gennes puis Besançon avec respectivement 0,41 ha pour les deux premières communes et 0,39 ha, pour Besançon.

Les autres communes ont consommé une superficie inférieure à 0,3 hectare dédiée à un usage agricole.

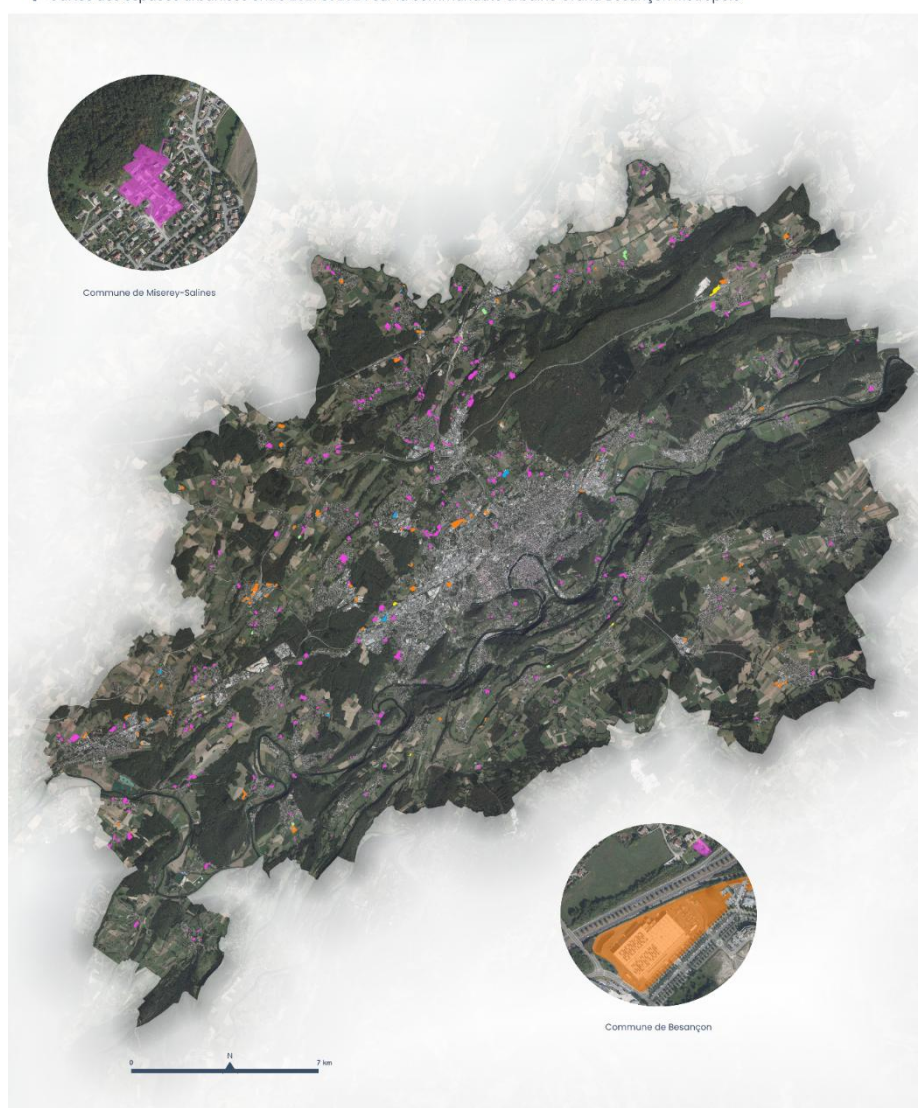
Surface des espaces bâtis dédiés à l'activité agricole au sein
de Grand Besançon Métropole sur la période 2021-2024 -
MOS combiné



Usage passé	Surface consommée en ha
Autre / Naturel	88,07
Agricole	40,68
Forestier	14,23

Présentation du MOS combiné

Cartes des espaces urbanisés entre 2021 et 2024 sur la communauté urbaine Grand Besançon Métropole



Espaces urbanisés par type d'usage entre
2021 et 2024

■ Activité
■ Habitat

■ Equipement

■ Transport

■ En chantier ou non renseigné



AUDAB
AGENCE D'URBANISME
DES ALPES DU SUD - FRANCE-CDM

AUDAB - avril 2025
Source : CC-BY-SA, BD Tronç, CDM

Synthèse

Sur la période 2010-2020 :

Selon le portail de l'artificialisation, la consommation par an sur la décennie est de 50,2 ha environ. La consommation totale s'élève à **502,3 ha**. **297, 8 ha** sont dédiés à l'habitat et **90,1 ha** aux activités. Une tendance à la baisse est observée sur le territoire de GBM depuis 2012.

Selon le MOS du SCoT Besançon Cœur Franche-Comté, la consommation annuelle est d'en moyenne **52,7 ha**. La consommation totale sur la période 2010-2020 est de **527,6 ha**.

Sur la période 2021-2024 :

Sur la période **2021-2023**, selon le portail de l'artificialisation, ce sont **83,4 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui ont été consommés soit un rythme annuel de 28 ha. Le MOS combiné lui fait état de 143 ha sur la période 2021-2024 soit 35 ha par an.

La consommation foncière est majoritairement destinée à l'habitat, avec plus de la moitié de la consommation dédiée à cet usage. Les communes ayant dédié le plus de surface à l'activité économiques sont Besançon, Saint-Vit, Chemaudin-et-Vaux, et Chaucenne.

Les espaces naturels sont les plus impactés par l'urbanisation, suivis par, les espaces agricoles.

RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic foncier

*Les capacités de densification et de mutation
des espaces bâtis*

PLUi arrêté par délibération du conseil
communautaire du 11 décembre 2025

SOMMAIRE

Préambule	5
1- Analyse du potentiel de densification et divisible	5
Définitions	6
Etudes mobilisées	6
Méthodologie mise en place dans le cadre du PLUi de GBM	8
2- Analyse des capacités de mutation des espaces bâtis	15
Définition	15
Etudes mobilisées	15
Méthodologie mise en place dans le cadre du PLUi de GBM	17
3- Résultats des analyses	16
Synthèse	19



Préambule

L'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

A ce titre, le PLUi du Grand Besançon Métropole (GBM) a réalisé une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis en s'appuyant sur des études élaborées à l'échelle :

- du SCoT Besançon Cœur Franche-Comté dernièrement arrêté (8 juillet 2025) ;
- de GBM dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté (décembre 2023) et de l'état des lieux du potentiel foncier au sein des ZAE.

1. Analyse du potentiel de densification et divisible

Définitions

Les capacités de densification sont entendues comme étant :

- les **dents creuses** au sein de l'espace urbanisé, c'est-à-dire des parcelles ou ensemble de parcelles contiguës libres de toute construction au sein de l'espace bâti et délimitées par 3 ou 4 côtés urbanisés ;
- les **divisions parcellaires** comme étant des parcelles déjà bâties mais sous occupées.

Etudes mobilisées

Le SCoT Besançon Cœur Franche-Comté : potentiel de densification

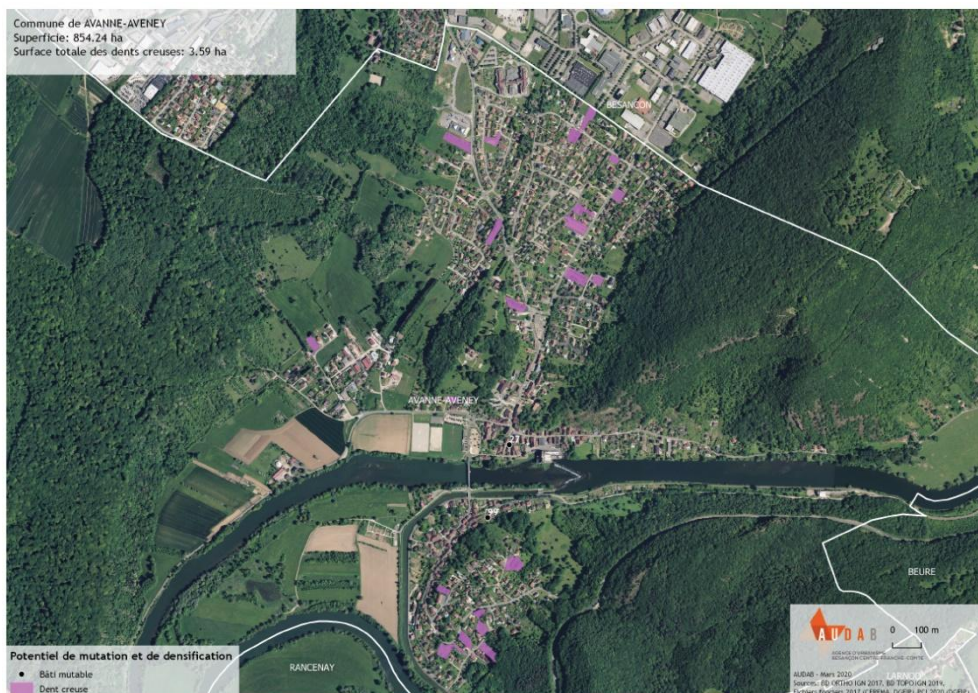
Dans le cadre de la révision du SCoT Besançon Cœur Franche-Comté, un travail d'identification des capacités de densification (dents creuses) a été mené en 2020 dans une optique d'usage futur pour l'habitat bien que les activités économiques et équipements publics puissent s'installer dans ces espaces.

Le SCoT les définit comme étant constituées d'une ou plusieurs parcelles contiguës (ou tènement foncier) libres de toute construction de plus de 700 m² et situées au sein de la tâche urbaine, non contraintes par le risque inondation ou utilisées pour un autre usage (ex : cimetière, terrains de sport).

Pour cela, une analyse sous SIG a été menée en plusieurs étapes :

- constitution des taches urbaines,
- sélection des parcelles libres au sein de la tache urbaine
- exclusion des parcelles contraintes,
- constitution des tènements fonciers (parcelles libres contiguës)
- sélection des tènements de 700 m² minimum

Ce travail a été réalisé sur l'ensemble des communes du SCoT (GBM et CC Val Marnaysien) en dehors de Besançon. Pour Besançon, le SCoT s'est appuyé sur l'identification du potentiel « densifiable » mené dans un premier temps dans le cadre de la révision du PLU de Besançon puis dans le cadre du PLUi de GBM.



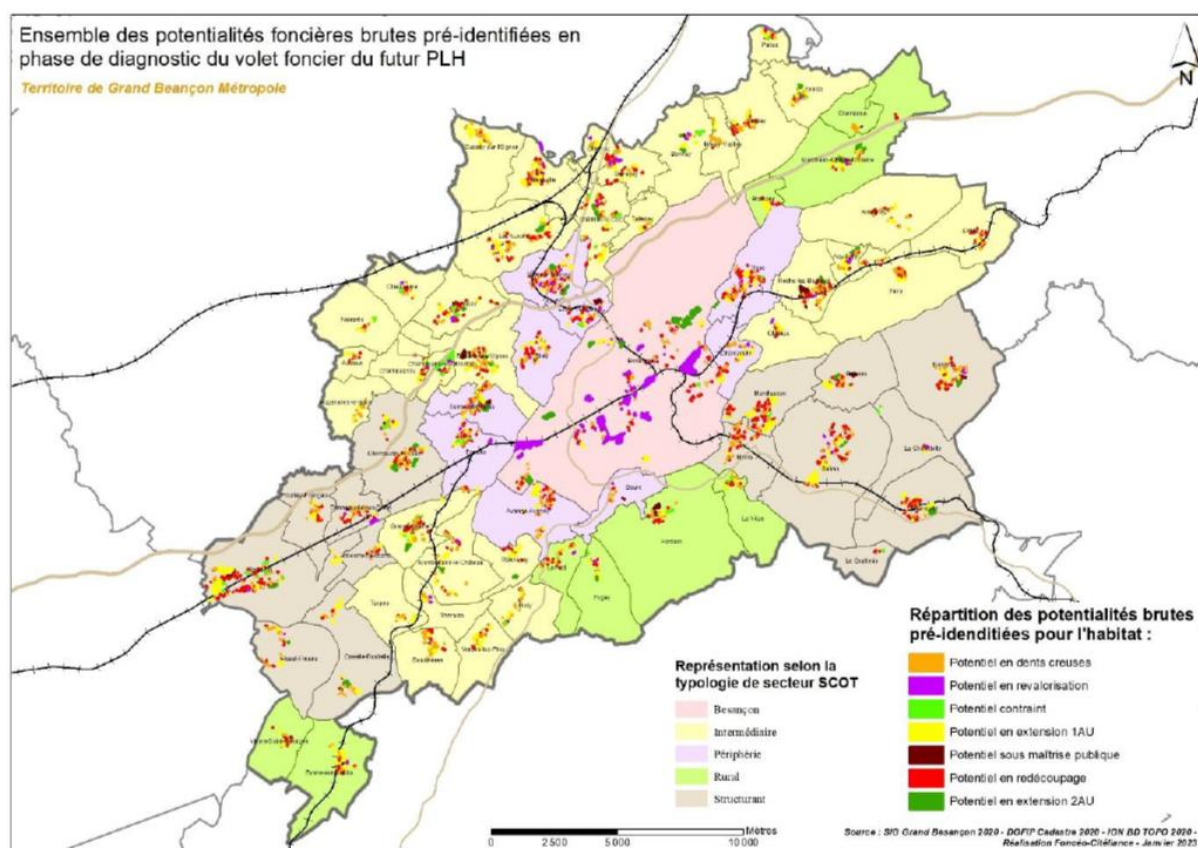
Travail d'identification du potentiel de mutation et de densification –
Extrait sur la commune d'Avanne-Aveney (source : SCoT Besançon
Cœur Franche-Comté – 2020)

Le PLH du Grand Besançon Métropole : identification des gisements fonciers

Dans le cadre de la révision du PLH de Grand Besançon Métropole 2024-2029, une identification des gisements fonciers en zone U et AU, encore disponibles ou partiellement bâtis (y compris potentialités de redécoupage parcellaire) a été menée dans le cadre de la stratégie foncière pour évaluer les capacités foncières au regard des objectifs de logements.

Ce travail sur les gisements fonciers a été couplé avec le recensement des capacités de densification menée dans le cadre du SCoT Besançon Cœur Franche-Comté, permettant ainsi d'identifier le potentiel en dent creuse, en redécoupage parcellaire non contraint (hors zones inondables, hors périmètres de protection du patrimoine urbain et naturel (ZNIEFF, Natura 2000, ...)).

Ce travail a été consolidé par des relevés (visites) terrain et des rencontres avec les élus afin de confirmer les gisements encore constructibles, mais également les espaces pouvant potentiellement faire l'objet de « densification ».



Travail d'identification des potentialités foncières à l'échelle de GBM
(source : extrait du diagnostic du PLH arrêté – mars 2023)

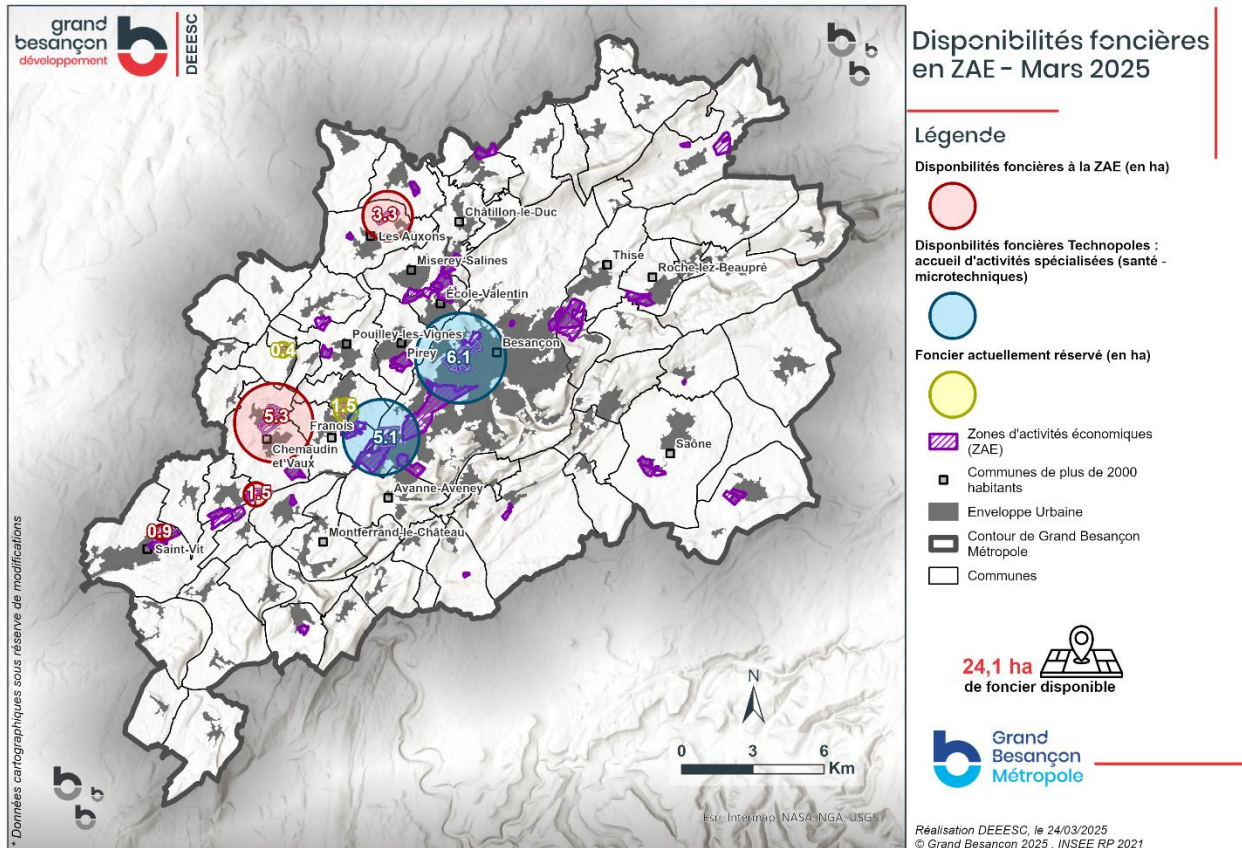
Le potentiel foncier libre au sein des ZAE de GBM (mars 2025)

Pour les capacités de densification au sein des zones d'activités économique, un état des lieux du potentiel foncier a été réalisé par la direction « économie emploi enseignement supérieur commerce » (DEEESC) de GBM en mars 2025.

Il dresse un état des lieux du foncier libre à destination économique à hauteur de 24,1 hectares de foncier disponible, répartis de la façon suivante :

- **Disponibilités foncières sur les 2 sites de la Technopole TEMIS** (accueil d'activités spécialisées) : 11,2 ha ;
 - TEMIS Microtechniques (TEMIS) à Besançon : 6,1 ha ;
 - TEMIS Santé (Hauts-du-Chazal) à Besançon : 5,1 ha ;

- **Disponibilités foncières au sein de la ZAE** : 11 ha ;
 - Chemaudin-et-Vaux : 5,3 ha ;
 - Les Auxons : 3,3 ha ;
 - Dannemarie-sur-Crête : 1,5 ha ;
 - Saint-Vit : 0,9 ha ;
- **Foncier actuellement réservé** : 1,9 ha ;
 - Serre-les-Sapins : 1,5 ha ;
 - Champagny : 0,4 ha.



Carte - Disponibilités foncière en ZAE (GBM, 2025)

Méthodologie mise en place dans le cadre du PLUi de GBM

Les travaux d'identification sous SIG menés dans le cadre du SCoT Besançon Cœur Franche-Comté, du PLH de GBM et du PLU de Besançon ont été utilisés dans le cadre du PLUi de GBM afin d'alimenter les rencontres avec les élus de chaque commune de GBM. Ces rencontres ont permis de confirmer le potentiel d'urbanisation de ces dents creuses à mobiliser et des divisions parcellaires potentielles.

Afin de répondre aux besoins spécifiques du PLUi sur un temps long (15 ans contre 6 ans pour le PLH), un travail complémentaire d'identification des dents creuses et du potentiel en division parcellaire a été réalisé pour Besançon et les communes hors Besançon en adaptant notamment les seuils d'identification.

Pour Besançon

Sont repérées les parcelles ou les unités foncières (ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire), bâties ou non, qui peuvent potentiellement accueillir des constructions à plus ou moins long terme.

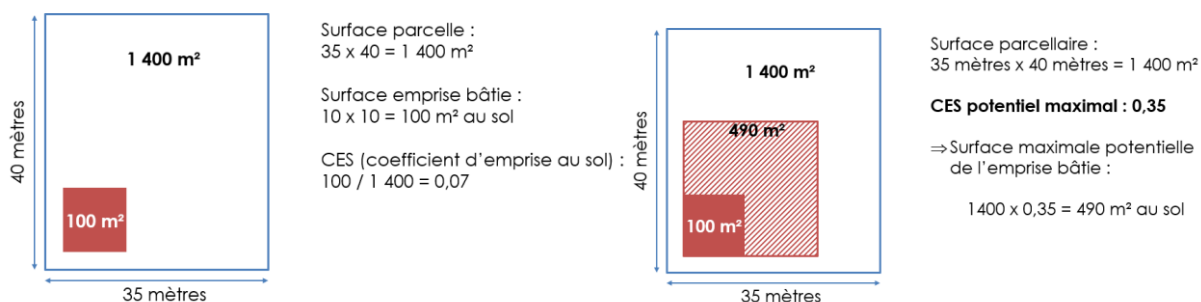
Pour répondre à cette approche théorique, seuls les **espaces d'au moins 400 m² et constructibles en zonage U du PLU** (approuvé en 2007) ont été retenus. Le potentiel de densification a été analysé au regard du nouveau zonage du PLUi pour la commune de Besançon en date de septembre 2025. Les évolutions de zonage se sont surtout portées sur le secteur des Planches-Relançons et d'autres secteurs en extension urbaine. Ces évolutions ont un impact limité sur le potentiel en dent creuse.

Pour affiner le repérage des espaces qui pourraient évoluer par densification des constructions et l'inscrire dans des réalités urbaines plus concrètes, la méthodologie ne retient que les potentiels laissant, sur la partie déjà bâtie, un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) du bâti inférieur à 35 % du terrain. Ce critère retire du potentiel des opérations de densification excessivement denses qui ne correspondraient pas aux caractéristiques du bâti à Besançon et amoindrirait les respirations vertes de la ville utiles pour la gestion des eaux pluviales, la diversité écologique et la qualité de vie des habitants.

De ce potentiel, les parcelles non bâties ayant déjà un usage spécifique tels qu'un cimetière ou encore un terrain de sport ont été supprimées. De plus, ont été identifiées également les parcelles ou unités foncières concernées par des zones de protections réglementaire (PPRI, chutes de pierres, marnes en pente...), ou encore des prescriptions spécifiques (espaces boisés classés, emplacement réservés).

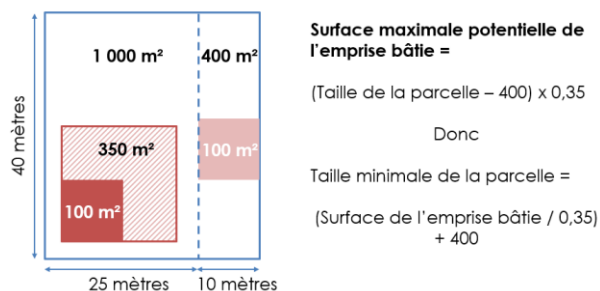
Ces traitements, réalisés à l'aide d'un SIG, ont été affinés par un travail manuel d'observation.

Agrandissement du bâti existant



La taille de la parcelle permet de réaliser un agrandissement du bâtiment existant de 390 m^2

Agrandissement du bâti existant + création d'une nouvelle parcelle avec un nouveau bâtiment



Exemples de densification d'une parcelle au regard du zonage du PLU de Besançon

**Le potentiel
de densification**
Quartier: Vaite-Clairs Soleils



**Parcelles situées en une zone U ou AU
ayant un potentiel de densification**

- Parcelles potentiellement divisibles
- Parcelles potentielles situées en dents creues

TVB infra-communale

* les risques naturels comprennent: les zones inondables identifiées par le PPRI (aléa moyen, fort et très fort), les risques de glissements de terrain (aléa fort, très fort et aléa moyen avec une pente supérieure à 21°), une ou plusieurs dolines, les risques d'éboulements (aléa moyen et fort), les risques de ruissellement des eaux pluviales (écoulements forts avec de fortes vitesses, écoulements forts avec de fortes hauteurs et écoulements très forts avec de fortes vitesses et de fortes hauteurs). En plus des risques naturels s'ajoutent les masses arborées de plus de 2500m².

** les prescriptions comprennent: les espaces boisés classés (EBC), les emplacements réservés (ER), les espaces verts protégés (EVP).

**Parcelles soumises à des risques naturels*
et/ou des prescriptions réglementaires****

- Parcelles soumises à un ou plusieurs risques naturels*
- Parcelles soumises à une ou plusieurs prescriptions réglementaires**



Réalisation AUDAB | Novembre 2023
Sources: Fichiers fonciers 2021 (CEREMA, DGFIP), BD TOPO IGN 2023, PCI 2022 (IGN, DGFIP), Grand Besançon Métropole

Potentiel de densification au sein des secteurs constructibles selon le zonage du PLU de Besançon – Extrait sur le quartier Vaite-Clairs-Soleils (source : AUDAB - 2024)

Pour les communes hors Besançon

Pour l'identification des dents creuses, seules les **parcelles ou unités foncières d'au moins 500m²** ont été retenues.

Concernant le potentiel divisible, n'ont été retenus que les parcelles ou unités foncières supérieures à 1000 m². L'augmentation du seuil répond à la réalité urbaine du territoire de GBM et au manque de données sur l'occupation des parcelles. En effet, les espaces de jardins aménagés (piscine) ou les accès aux logements (chemins privés, place de stationnement devant le logement) ne figurent pas dans la base de données (BD Topo, IGN) qui a été utilisée. Elle permet seulement de connaître l'emprise au sol des bâtiments existants. Ainsi, une surface non construite de 1000m² au sein d'une parcelle déjà bâtie s'avère être le seuil qui permet d'écarter les espaces aménagés mais non construits au sein des parcelles et de ne retenir que les parcelles mobilisables pour de la division parcellaire.

Un retrait successif des parcelles présentant un ou plusieurs risques ou une pente de plus de 15% a ensuite été effectué.

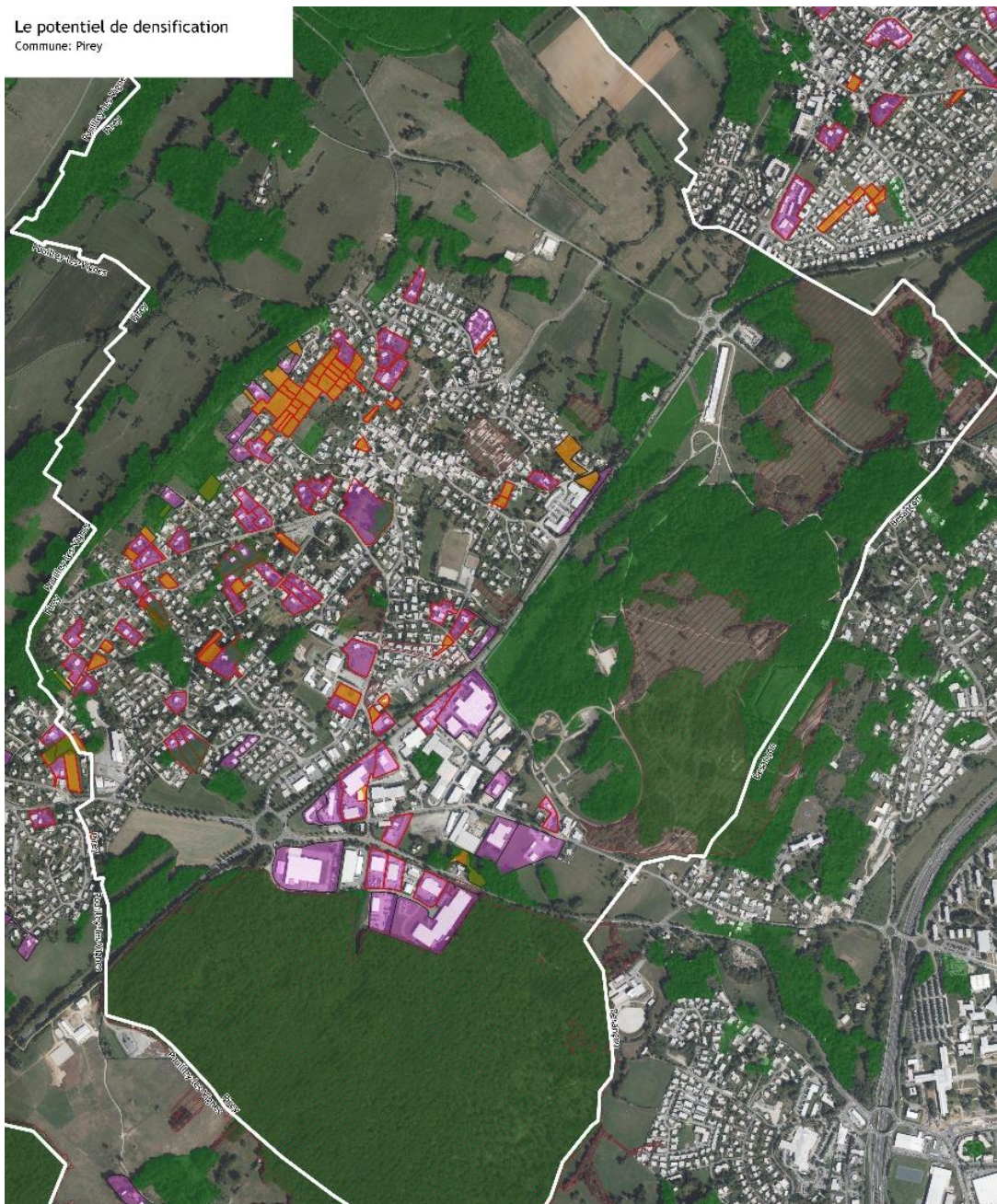
Les risques pris en compte sont les zones inondables identifiées par le PPRI (aléa moyen, fort et très fort), les risques de glissements de terrain (aléa fort, très fort et aléa moyen avec une pente supérieure à 21°), une ou plusieurs dolines, les risques d'éboulements (aléa moyen et fort), les risques de ruissellement des eaux pluviales (écoulements forts avec de fortes vitesses, écoulements forts avec de fortes hauteurs et écoulements très forts avec de fortes vitesses et de fortes hauteurs), les risques technologiques (PPRT) et les routes à grande circulation (100m pour l'A36 et la RN57 et 75m pour les autres axes).

S'ajoute la suppression des équipements scolaires, les terrains de sport, les cimetières et les parcelles qui font d'ores et déjà l'objet d'un projet sur la période 2021/2025.

A l'issue de ces traitements successifs, un second travail, cette fois-ci manuel avec les élus des communes, a été effectué afin d'écarter les parcelles ayant un problème notamment d'accès.

Le potentiel de densification

Commune: Pirey



Parcelles potentiellement densifiables ne présentant pas de risques* et de pentes de plus de 15%

- Parcelles potentiellement divisibles
- Parcelles potentielles situées en dents creuses
- Parcelles divisibles ou densifiables situées dans la tâche urbaine

Enjeux environnementaux

- Masses arborées de plus de 2 000m²
- Réservoirs de biodiversité du SCoT de l'Agglomération bisontine

* les risques comprennent: les zones inondables identifiées par le PPRI (aléa moyen, fort et très fort), les risques de glissements de terrain (aléa fort, très fort et aléa moyen avec une pente supérieure à 21°), une ou plusieurs dolines, les risques d'éboulements (aléa moyen et fort), les risques de ruissellement des eaux pluviales (écoulements forts avec de fortes vitesses, écoulements forts avec de fortes hauteurs et écoulements très forts avec de fortes vitesses et de fortes hauteurs), les risques technologiques (PPRT) et les routes à grande circulation (100m pour l'A36 et la RN57 et 75m pour les autres axes).

0 200 m



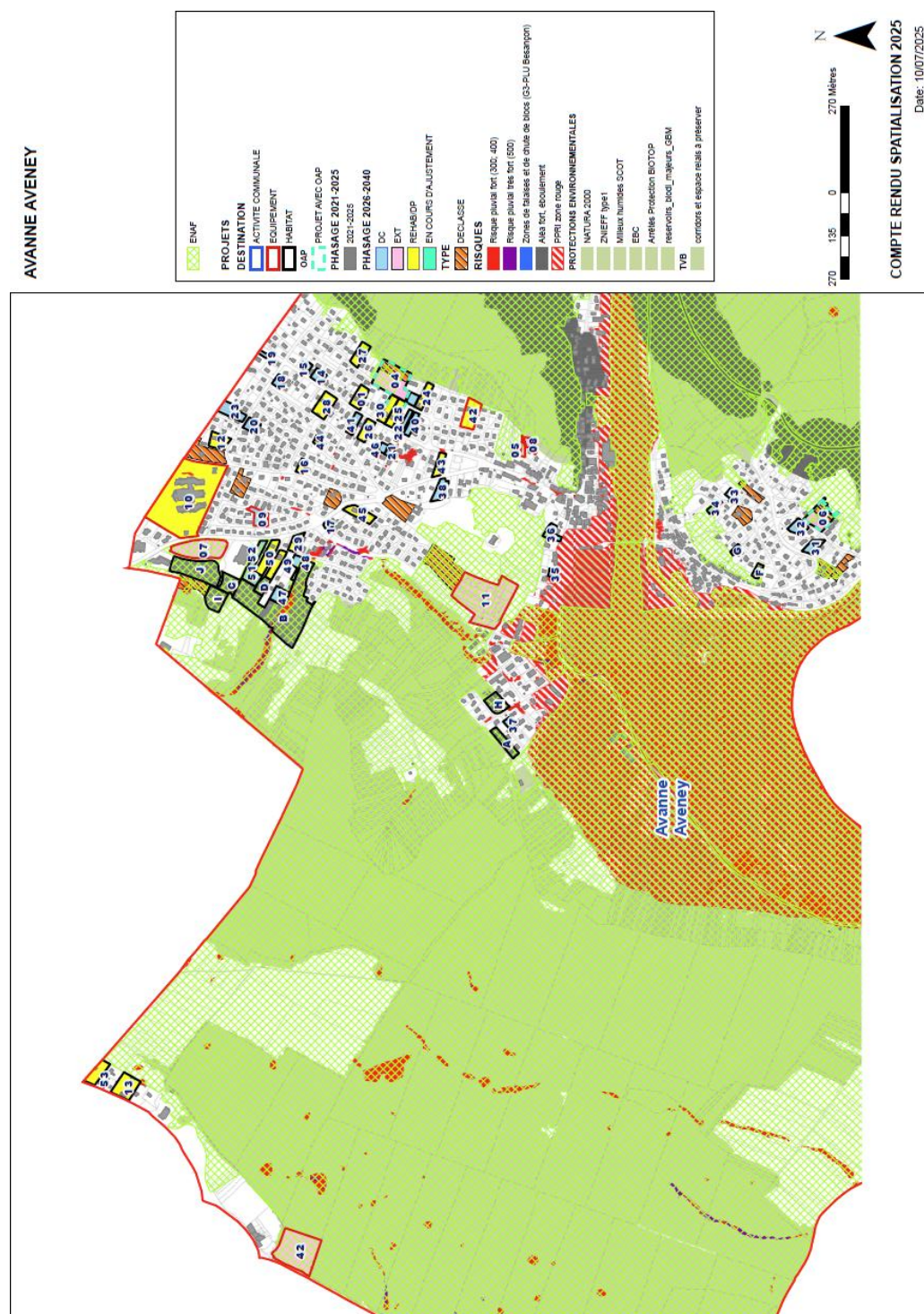
Réalisation AUDAB | Avril 2023

Sources: Fichiers fonciers 2021 (CEREMA, DGFIP), BD TOPO IGN 2023, PCI 2022 (IGN, DGFIP), GBM

Potentiel de densification au sein de GBM – Extrait sur la commune d'Avanne-Aveney
(source : AUDAB - 2024)

Sont visibles sur le document de travail suivant, les parcelles en bleu clair représentant les dents creuses et les parcelles en fond jaune représentant d'une part les divisions parcellaires et d'autre part les réhabilitations à prévoir pour produire du logement ou des équipements.

Pour chaque parcelle identifiée en dent creuse (DC) ou en division parcellaire/réhabilitation (DP/REHAB), est estimé un nombre de logements pouvant être réalisés.



COMMUNE	IDENTIFIANT	PHASAGE	DESTINATION	TYPE	EXTENSIF nombre logements	DENT CREUSE nombre logements	REHABILITATION DIVISION PARCELLAIRE nombre logements	SURFACE HA
AVANNE AVENEY	01	2026-2040	HABITAT	REHAB/DP	0	0	1	0,24
AVANNE AVENEY	02	2026-2040	HABITAT	EXT	43	0	0	0,92
AVANNE AVENEY	03	2026-2040	HABITAT	EXT	41	0	0	0,38
AVANNE AVENEY	04	2026-2040	HABITAT	EXT	15	0	0	0,60
AVANNE AVENEY	05	2026-2040	EQUIPEMENT	EXT	0	0	0	0,06
AVANNE AVENEY	06	2026-2040	HABITAT	EXT	12	0	0	0,21
AVANNE AVENEY	07	2026-2040	HABITAT	EXT	60	0	0	1,18
AVANNE AVENEY	08	2026-2040	EQUIPEMENT	EXT	0	0	0	0,13
AVANNE AVENEY	09	2026-2040	EQUIPEMENT	DC	0	0	0	0,24
AVANNE AVENEY	10	2026-2040	EQUIPEMENT	REHAB/DP	0	0	0	3,70
AVANNE AVENEY	11	2026-2040	EQUIPEMENT	EXT	0	0	0	2,15
AVANNE AVENEY	12	2026-2040	HABITAT	REHAB/DP	0	0	1	0,25
AVANNE AVENEY	13	2026-2040	HABITAT	REHAB/DP	0	0	1	0,45
AVANNE AVENEY	14	2026-2040	HABITAT	DC	0	1	0	0,14
AVANNE AVENEY	15	2026-2040	HABITAT	DC	0	1	0	0,05
AVANNE AVENEY	16	2026-2040	HABITAT	REHAB/DP	0	0	1	0,10
AVANNE AVENEY	17	2026-2040	HABITAT	DC	0	1	0	0,06
AVANNE AVENEY	18	2026-2040	HABITAT	DC	0	1	0	0,11
AVANNE AVENEY	19	2026-2040	HABITAT	DC	0	1	0	0,04
AVANNE AVENEY	20	2026-2040	HABITAT	DC	0	2	0	0,16
AVANNE AVENEY	21	2026-2040	HABITAT	DC	0	1	0	0,08
AVANNE AVENEY	22	2026-2040	HABITAT	DC	0	1	0	0,11
AVANNE AVENEY	23	2026-2040	HABITAT	DC	0	4	0	0,30
AVANNE AVENEY	24	2026-2040	HABITAT	REHAB/DP	0	0	1	0,20
AVANNE AVENEY	25	2026-2040	HABITAT	REHAB/DP	0	0	1	0,24
AVANNE AVENEY	26	2026-2040	HABITAT	REHAB/DP	0	0	1	0,20
AVANNE AVENEY	27	2026-2040	HABITAT	REHAB/DP	0	0	1	0,23
AVANNE AVENEY	28	2026-2040	HABITAT	REHAB/DP	0	0	1	0,35
AVANNE AVENEY	29	2026-2040	HABITAT	REHAB/DP	0	0	1	0,16
AVANNE AVENEY	30	2026-2040	HABITAT	REHAB/DP	0	0	1	0,24
AVANNE AVENEY	31	2026-2040	HABITAT	DC	0	2	0	0,16
AVANNE AVENEY	32	2026-2040	HABITAT	DC	0	2	0	0,19
AVANNE AVENEY	33	2026-2040	HABITAT	DC	0	1	0	0,10
AVANNE AVENEY	34	2026-2040	HABITAT	DC	0	1	0	0,06
AVANNE AVENEY	35	2026-2040	HABITAT	DC	0	1	0	0,07
AVANNE AVENEY	36	2026-2040	HABITAT	DC	0	2	0	0,17
AVANNE AVENEY	37	2026-2040	HABITAT	DC	0	2	0	0,10
AVANNE AVENEY	38	2026-2040	HABITAT	DC	0	2	0	0,21
AVANNE AVENEY	39	2026-2040	HABITAT	DC	0	1	0	0,11
AVANNE AVENEY	40	2026-2040	HABITAT	DC	0	1	0	0,14
AVANNE AVENEY	41	2026-2040	HABITAT	DC	0	2	0	0,16
AVANNE AVENEY	A	2021-2025	HABITAT	REHAB/DP	0	0	3	0,25
AVANNE AVENEY	B	2021-2025	HABITAT	EXT	42	0	0	2,61
AVANNE AVENEY	C	2021-2025	HABITAT-ACTIVITE	EXT	50	0	0	0,29
AVANNE AVENEY	D	2021-2025	HABITAT	DC	0	2	0	0,16
AVANNE AVENEY	E	2021-2025	HABITAT	REHAB/DP	0	0	1	0,31
AVANNE AVENEY	F	2021-2025	HABITAT	DC	0	1	0	0,09
AVANNE AVENEY	G	2021-2025	HABITAT	DC	0	1	0	0,05
AVANNE AVENEY	H	2021-2025	HABITAT	DC	0	2	0	0,29

2. Analyse des capacités de mutation des espaces bâtis

Définition

Le SCoT Besançon Cœur Franche-Comté a défini le **bâti mutable** comme étant « tout bâtiment qui n'est actuellement pas occupé, ou va être rendu disponible à court terme, ou sous-utilisé, et sans visibilité sur un éventuel projet. Les bâtiments peuvent être démolis et reconstruits, faire l'objet d'une opération de rénovation ou changer de destination. »

L'inventaire prend en compte la totalité du bâti, quel que soit sa dernière destination (habitat, bâtiments agricoles, d'activités, équipements...). La vacance structurelle (plus de 5 ans) est souvent un indicateur.

Etudes mobilisées

Le SCoT Besançon Cœur Franche-Comté : identification du potentiel de mutation du bâti

La méthode retenue pour identifier le potentiel mutable a consisté en 2019 (puis mis à jour en 2023), à consulter dans un premier temps les fichiers fonciers afin de préciser les données statistiques sur la vacance, notamment la durée de la vacance (frictionnelle ou structurelle). Ainsi, tout bien foncier bâti ou imperméabilisé sans usage ou sans affectation depuis au moins 5 ans et dont la superficie est de 1000 m² ou plus ont été retenus.

Puis cet inventaire a été complété par un entretien avec le/la maire de chacune des communes de GBM. Ils ont permis de confronter les données statistiques à la connaissance de terrain des élus, sur la base d'un relevé cartographique. Les rencontres avec les maires des communes a permis de confirmer le potentiel mutable du bâtiment et de compléter l'inventaire.

ID	Bâtiment	Typologie	Surface foncière
81		Ruine	Surface parcellaire : 600 m ²
85		Habitat	Surface parcellaire : 800 m ² Emprise au sol : 100 m ²
89		Habitat	Surface parcellaire : 300 m ² Emprise au sol : 100 m ²
137		Equipement Ancienne école privée	Surface parcellaire : 860 m ² Emprise au sol : 200 m ²

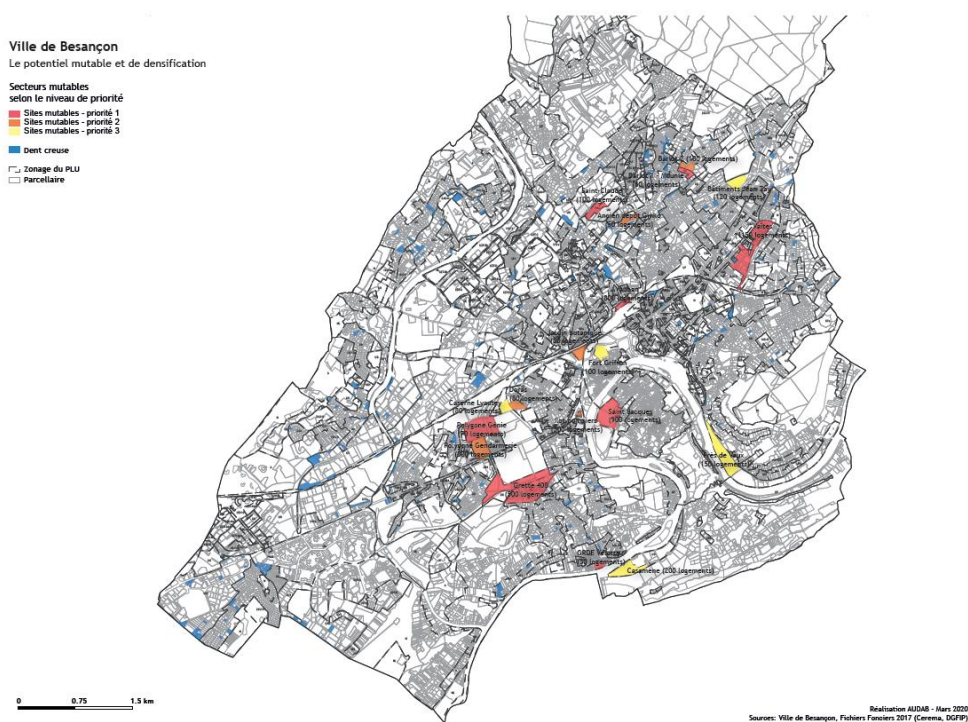
Extrait du potentiel de mutation du bâti – commune de Serre-les-Sapins
(source : SCoT Besançon Cœur Franche-Comté - AUDAB - 2019/2020)

Pour la Ville de Besançon, en raison du contexte urbain différent par rapport aux autres communes (taille, morphologie, tissu urbain) la méthode employée a été différente. Une collaboration avec le service Urbanisme mutualisé Ville-Communauté urbaine de Grand Besançon Métropole a été mise en place.

L'identification du potentiel mutable a été classifié selon 3 priorités :

- Priorité 1 : les opérations déjà lancées ou à court terme qui continueront de produire des logements après l'approbation du SCoT ;
- Priorité 2 : les secteurs qui représentent un potentiel mais dont la collectivité n'a pas forcément la maîtrise ;
- Priorité 3 : les secteurs dont la mutation est à venir à plus long terme, probablement au-delà de l'échéance à 25 ans du SCoT et qui ne seront pas pris en compte dans le potentiel.

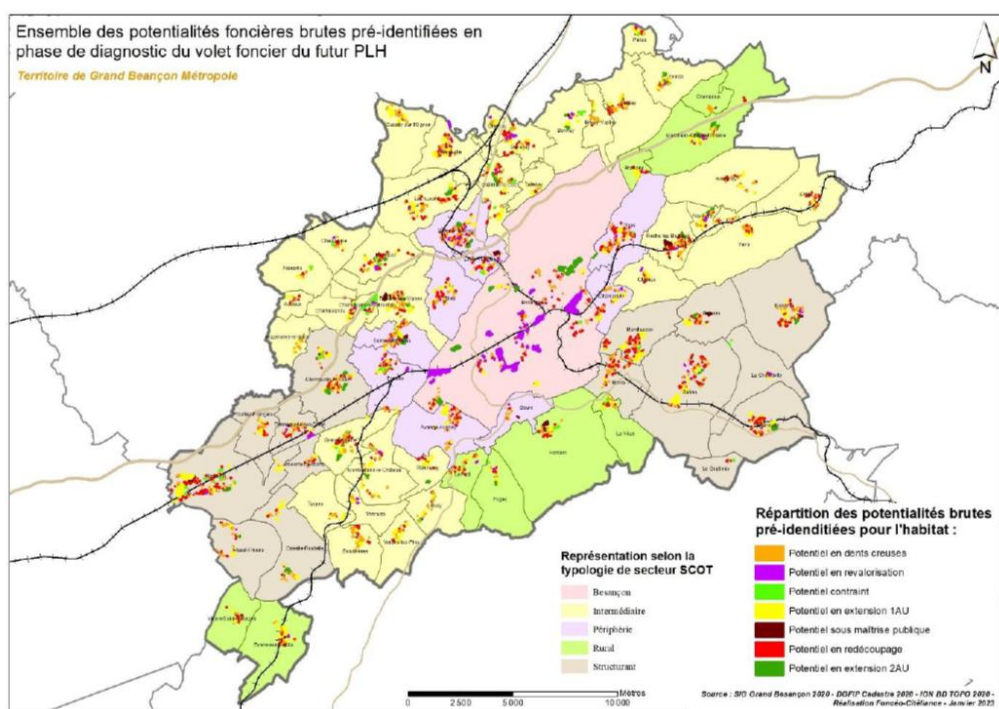
Le SCoT Besançon Cœur Franche-Comté a retenu seulement les priorités 1 et 2.



Extrait du potentiel de potentiel mutable – commune de Besançon
(source : SCoT Besançon Cœur Franche-Comté - AUDAB - 2019/2020)

Le PLH de GBM : identification des gisements fonciers

Les travaux menés dans le cadre du PLH en 2020 sur l'identification des gisements fonciers, en complément des travaux menés préalablement par le SCoT Besançon Cœur Franche-Comté, a permis de différencier les projets de renouvellement urbain mais également de démolition-reconstruction à partir de bâtis anciens délaissés et mutables.

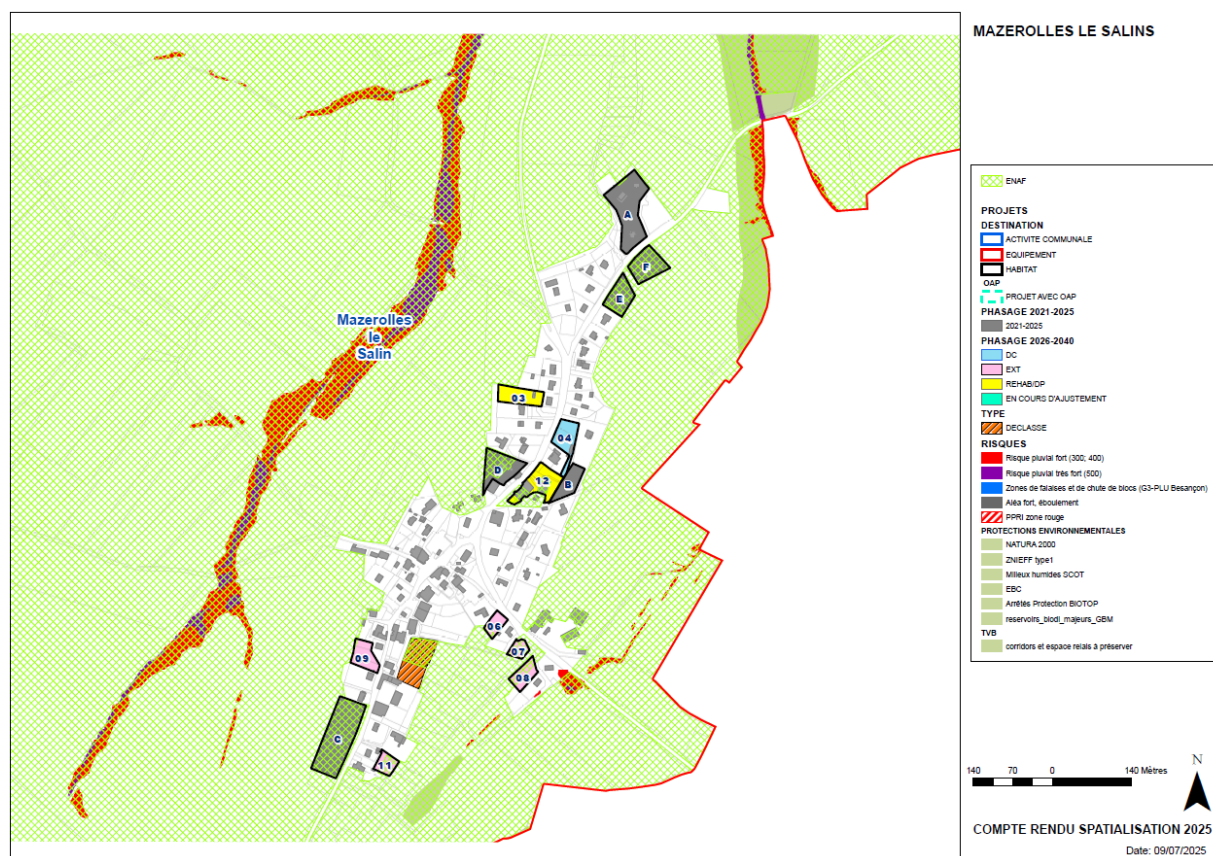


Travail d'identification des potentialités foncières à l'échelle de GBM
(source : extrait du diagnostic du PLH arrêté – mars 2023)

Méthodologie mise en place dans le cadre du PLUi de GBM

Les travaux d'identification du potentiel mutable sous SIG menés dans le cadre du SCoT Besançon Cœur Franche-Comté (en 2019 puis mis à jour en 2023), du PLH de GBM (en 2020) et de la révision du PLU de Besançon ont été utilisés dans le cadre du PLUi de GBM. A ce titre, certains bâtis mutables ont été écartés car en cours d'aménagement ou ajoutés au regard de la connaissance des élus.

Le potentiel de réhabilitation, in fine retenu, figure en fond jaune sur l'extrait de carte de travail. Cela permet de spatialiser et de quantifier les différents projets de logements ou d'équipements dans le bâti existant par voie de réhabilitation. Figurent également en jaune dans la base de données les divisions parcellaires (REHAB/DP).



COMMUNE	ID	PHASAGE	DESTINATION	TYPE Réhabilitation- Division Parcellaire Dent creuse Extensif	EXTENSIF nombre logements	DENT CREUSE nombre logements	REHABILITATION DIVISION PARCELLAIRE nombre logements	SURFACE hors REHAB/dp en HA
MAZEROLLES LE SALIN	03	2026-2040	HABITAT	REHAB/DP	0	0	1	0,00
MAZEROLLES LE SALIN	04	2026-2040	HABITAT	DC	0	3	0	0,23
MAZEROLLES LE SALIN	06	2026-2040	HABITAT	EXT	1	0	0	0,10
MAZEROLLES LE SALIN	07	2026-2040	HABITAT	EXT	1	0	0	0,09
MAZEROLLES LE SALIN	08	2026-2040	HABITAT	EXT	1	0	0	0,15
MAZEROLLES LE SALIN	09	2026-2040	HABITAT	EXT	3	0	0	0,19
MAZEROLLES LE SALIN	11	2026-2040	HABITAT	EXT	1	0	0	0,11
MAZEROLLES LE SALIN	12	2026-2040	HABITAT	REHAB/DP	4	0	0	
MAZEROLLES LE SALIN	A	2021-2025	HABITAT	EXT	4	0	0	0,59
MAZEROLLES LE SALIN	B	2021-2025	HABITAT	EXT	1	0	0	0,18
MAZEROLLES LE SALIN	C	2021-2025	HABITAT	EXT	4	0	0	0,69
MAZEROLLES LE SALIN	D	2021-2025	HABITAT	REHAB/DP	0	0	1	
MAZEROLLES LE SALIN	E	2021-2025	HABITAT	EXT	1	0	0	0,23
MAZEROLLES LE SALIN	F	2021-2025	HABITAT	EXT	1	0	0	0,27
				TOTAL	22	3	2	2,82

3. Résultats des analyses

Le travail de spatialisation mené avec les 67 communes de GBM a permis de quantifier le potentiel de logements produits au sein des secteurs en réhabilitation, en division parcellaire et en dent creuses.

A l'échelle de GBM

Il est estimé que plus de 10 300 logements se feront au sein des enveloppes déjà urbanisées ou en bord de ces enveloppes (trois côtés et surfaces contraintes) des 67 communes de GBM.

Typologie d'urbanisation		Potentiel de logements produits
Réhabilitation ou division parcellaire (REHAB DP)		5805 logements
Dent creuses (DC)	< 2500 m ²	2604 logements
	> 2500 m ²	1904 logements
TOTAL		10 313 logements

A l'échelle de Besançon

Sur les 10300 logements envisagés à l'échelle de GBM au sein des enveloppes urbanisées, plus de 6300 logements sont envisagés à un horizon 15 ans sur la ville de Besançon :

- 4 264 logements en réhabilitation et division parcellaire
- 2109 logements en dents creuses.

Les principales opérations de renouvellement urbain sur Besançon sont pour la plupart portée par la Ville de Besançon :

- Brûlard-Polygone (Ex 408) : 600 logements
- Saint Jacques – Arsenal (ancien hôpital St Jacques) avec environ 600 logements
- Les Vaites : 600 logements
- L'éco-quartier Vauban : 370 logements

D'autres opérations sont portées par des aménageurs privés comme les projets Fralsen (300 logements) ou l'Ilôt St Claude (250 logements).

Synthèse

La méthodologie pour identifier les capacités de densification et de mutation s'est appuyée sur les travaux menés dans le cadre du SCoT Besançon Cœur Franche-Comté et du PLH du Grand Besançon Métropole tout en étant ajustée pour la durée de 15 ans du PLUi et mise à jour avec les dernières données à disposition.

A l'échelle de GBM, la priorité donnée à la réhabilitation de bâtiments inoccupés, à la densification des parcelles non bâties et à la division parcellaire se vérifie au travers des résultats de la spatialisation des projets notamment de localisation des logements avec plus de 10 000 logements voués à être réalisés dans l'emprise bâtie et au sein du bâti existant. Sur les 10300 logements envisagés à l'échelle de GBM au sein des enveloppes urbanisées, plus de 6300 logements sont envisagés à un horizon 15 ans sur la ville de Besançon du fait de nombreuses opérations de renouvellement urbain ou de mobilisation de dents creuses (St Jacques, Brulard / Polygone, Vaites, Vauban).

