

OAP ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

*Orientations d'Aménagement et de Programmation
document du 11 décembre 2025*

PRÉAMBULE

Le présent dossier regroupe les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites "Sectorielles", regroupées par commune, portant sur des secteurs spécifiques identifiés au règlement graphique du PLU intercommunal de Grand Besançon Métropole.

Le document présente l'ensemble des secteurs où des OAP communales sont réalisées. De cette manière, il permet d'offrir un aperçu exact de l'ensemble des prescriptions applicables sur le territoire de la communauté urbaine et son centre urbain, Besançon.

Il convient également de préciser que le document comporte des dispositions qui s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité qui sont à considérer avant tout comme des outils d'aide à la réflexion et à la concertation. Ces dispositions doivent permettre un dialogue constructif, entre les collectivités et les aménageurs ou constructeurs, afin de permettre d'améliorer le cadre de vie collectif du territoire.

De plus, les éléments présentés dans les OAP Sectorielles ne permettent en aucun cas de s'affranchir des études de conception urbaine, qu'il s'agira de réaliser le moment venu dans le cadre d'une mission de maîtrise d'oeuvre. Mais c'est justement au moment de l'engagement de celle-ci que ces esquisses se révéleront comme un support précieux, autour duquel l'ensemble des parties prenantes du projet (collectivité, maîtrise d'ouvrage urbaine, équipe de maîtrise d'oeuvre, opérateurs immobiliers, riverains, etc.) pourront se positionner concrètement, affiner leurs propositions et engager un dialogue constructif et efficace.

Concernant les densités indiquées dans le présent document, elles sont à comprendre comme étant calculées nettes, hors voirie, espaces publics et équipements.

SOMMAIRE

OAP Sectorielles	7
Secteur Besançon	8
Besançon	10
Localisation des OAP de secteur d'aménagement de Besançon	11
SECTEUR n°1 : le site " Chateaufarine "	12
Secteur Est	19
Marchaux-Chaudefontaine	21
Localisation des OAP de la commune de Marchaux-Chaudefontaine	22
SECTEUR n°1 : le site " Champs Noyau "	23
Thise-Chalezeule	31
Localisation des OAP des communes de Thise-Chalezeule	32
SECTEUR n°1 : le site " ZAE Thise-Chalezeule "	33
Secteur Ouest	40
Franois	42
Localisation des OAP de la commune de Franois	43
SECTEUR n°1 : le site " La Briqueterie "	44
Secteur Saint-Vitois	50
Saint-Vit	52
Localisation des OAP de la commune de Saint-Vit - partie Centre -	53
Localisation des OAP de la commune de Saint-Vit - partie Est -	54
SECTEUR n°1 : le site " Foulottière "	55
SECTEUR n°2 : le site " Grands Vaubrenots "	61
SECTEUR n°3 : le site " Champs Chevaux "	68
Secteur Plateau	75
Saône	77
Localisation des OAP de la commune de Saône	78
SECTEUR n°1 : le site " Chenau Blond "	79
SECTEUR n°2 : le site " ZAE de Saône "	86

OAP de secteur d'aménagement	93
Secteur Besançon	95
<i>Besançon</i>	97
<i>Localisation des OAP de secteur d'aménagement de Besançon</i>	98
<i>SECTEUR n°1 : le site "Temis Santé"</i>	99
Secteur Est	123
<i>Chalezeule</i>	125
<i>Localisation des OAP de la commune de Chalezeule</i>	126
<i>SECTEUR n°1 : le site "Marnières"</i>	127
Secteur Nord	153
<i>Les Auxons</i>	155
<i>Localisation des OAP de la commune des Auxons</i>	156
<i>SECTEUR n°1 : le site "Nouvelle Ère"</i>	157
<i>Pelousey et Pouilley-Les-Vignes</i>	173
<i>Localisation des OAP de la commune de Pelousey</i>	174
<i>SECTEUR n°1 : le site "Champ Pusy"</i>	175

OAP SECTORIELLES

Secteur Besançon



Besançon



Localisation des OAP de secteur d'aménagement de Besançon



Date de la prise de vue aérienne : 16 janvier 2023

Les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de Besançon :

- la zone "**Chateaufarine**", d'une superficie de **11,6** hectare (1).

SECTEUR n°1 : le site "Chateaufarine"

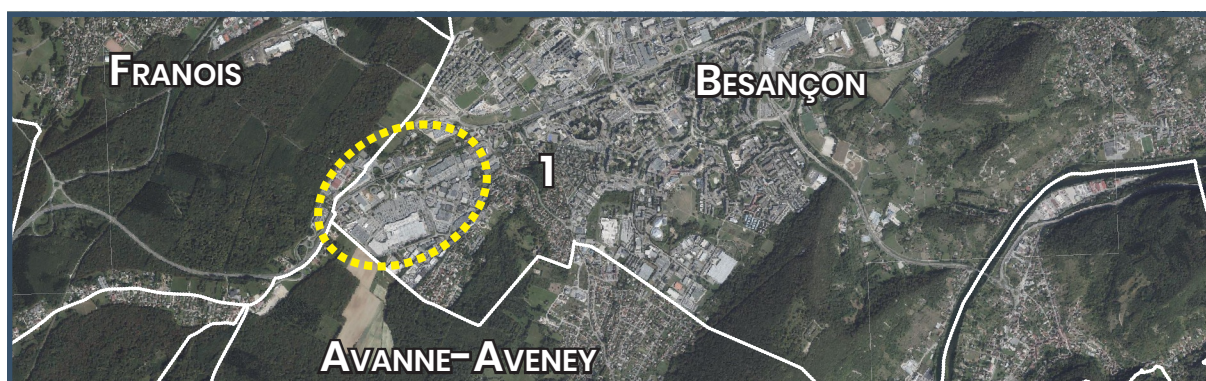
Orientation d'aménagement

Principes généraux d'aménagement

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente les sites à aménager en assurant une qualité urbaine et paysagère des opérations et leur intégration harmonieuse dans le tissu urbain et le réseau viaire existants.

L'opération d'aménagement devra ainsi intégrer les principes généraux d'urbanisme durable suivants :

- Garantir **un ancrage local de l'opération** d'aménagement en prenant en compte les caractéristiques du site et de son environnement.
- Concevoir **un découpage de parcelles prenant en compte les caractéristiques du site**, évitant les espaces résiduels sans fonction et limitant les vis-à-vis.
- Favoriser des implantations de construction permettant l'**optimisation des apports solaires** et la réduction des besoins énergétiques grâce à **une conception bioclimatique**.
- Concevoir **des espaces publics de qualité** pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les usagers de la zone.
- **Hiérarchiser les voiries** et adapter leur dimensionnement à leurs usages.
- Prévoir, le cas échéant, sur les espaces communs desservant les lots, la **mutualisation d'une part des places de stationnement** est fortement recommandée.
- **Favoriser les mobilités douces** (liaisons piétonnes, liaisons cyclables, voies partagées, etc.) au sein de l'opération, raccorder l'opération aux secteurs environnants et **faciliter l'accessibilité aux arrêts de transport en commun** par des aménagements sécurisés.
- **Conserver la végétation existante** ainsi que les éléments patrimoniaux existants présentant un intérêt.



Site : environ 11,6 ha.

Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Afin de maîtriser sa croissance économique dans le temps, et en tenant compte des opérations d'aménagement déjà engagés, **l'urbanisation du secteur devra répondre aux exigences suivantes :**

- Aménagement possible **dès approbation** du PLUi.

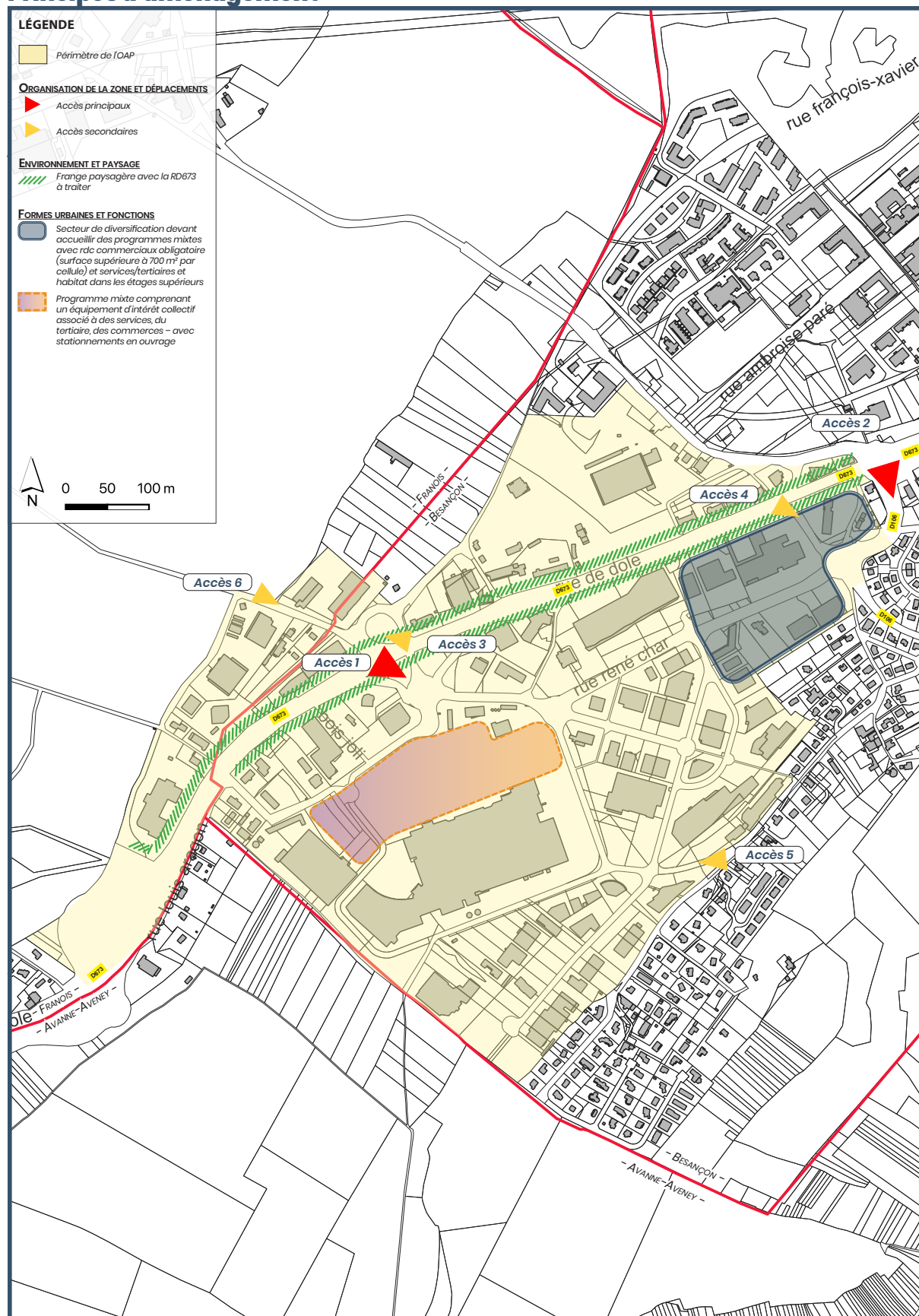
Principes d'aménagement spécifiques au site

Le site



Représentation du plan cadastral informatisé (PCI) vecteur de la DGFIP. Donnée premier trimestre 2023.

Principes d'aménagement



DE PLUS, L'AMÉNAGEMENT DU SITE DEVRA RÉPONDRE AUX PRINCIPES SUIVANTS :

Modalités d'urbanisation

- **A défaut de se réaliser d'un seul tenant**, l'aménagement du secteur pourra se faire en plusieurs tranches.

Organisation des formes urbaines et des fonctions

Objectifs

- **Conforter la zone d'activité à destination commerciale** dans son rôle et son positionnement, tout en la modernisant.
- **Faire évoluer l'entrée Est de la zone**, en introduisant **un secteur de diversification** qui accueillera des programmes mixtes comportant des rez-de-chaussée commerciaux (d'une surface supérieure à 700 m² par cellule), des activités tertiaires (services), et de l'habitat dans les étages supérieurs.
- Diversifier l'occupation de la zone d'activité avec la **réalisation d'un projet d'intérêt collectif** associé à des services.

Insertion urbaine

- Dans un souci d'**optimisation de l'espace** et de **réduction de l'artificialisation** des sols, les nouveaux bâtiments devront **privilégier la création de surface en hauteur** plutôt qu'en étalement. En cas de réhabilitation du bâti, la densification se fera prioritairement par le haut.

Qualité du bâti et des espaces extérieurs :

- Les constructions devront présenter **un traitement architectural cohérent et qualitatif** afin de présenter une image positive de la ZAE. Cela passera notamment par l'utilisation de matériaux biosourcés et locaux dans la mesure du possible, de teintes claires dominantes et par la végétalisation des façades.
- Les **espaces extérieurs** seront aménagés afin d'être **confortables** et agréables **pour les salariés et les visiteurs**, ils devront comporter des espaces et/ou du mobilier de convivialité (tables, bancs, éventuels dispositifs récréatifs, etc.).
- La **végétalisation** des unités foncières sera **qualitative et intégrée** à l'échelle des projets (forme, densité et fonctionnalité) et prendre en compte les espaces connexes pour créer des continuités
- La **végétation** et les surfaces **en pleine terre** existantes **seront maintenue**.
- Tout projet portant sur **la rénovation d'un bâtiment** devra intégrer un projet d'**amélioration des espaces libres** (végétalisation, désimperméabilisation, etc.).
- En cas de "**solarisation**" des entreprises, celle-ci s'effectuera **en priorité sur les toitures et façades des bâtiments**.

Organisation de la zone et déplacements

Topographie

- Implanter les constructions de manière à **mettre à profit les déclivités du terrain naturel** et créer des **transitions douces** entre les constructions afin de limiter l'usage de talus et de murs de soutènement.

Réseau viaire

- Les **accès** principaux (accès 1 et 2) et secondaire (accès 3 à 6) privilégieront des **traitements de qualité** tout en assurant en premier lieu **la sécurité des usagers**.
- À l'échelle globale de la zone, les aménagements et les projets devront permettre **développer la piétonisation de la zone** (aires piétonnes devant les commerces, liaisons piétonnes entre les commerces confortables et sécurisées) afin de favoriser la "déambulation" des personnes. Par ailleurs, il s'agira de **conforter les liaisons piétons/ cycles avec les secteurs d'habitats proches**.
- La desserte par les transports en commun et **la liaison avec le TRAM devra être renforcée**.

Stationnement

- Les projets devront prioriser la **mutualisation des stationnements**.
- Les **places de stationnement** devront être **désimperméabilisé**.
- La **végétalisation** des parkings sera **prioritaire sur la solarisation**.

Environnement et paysage

Sensibilités paysagères

- **Le long de la RD673**, la création et le confortement d'une **frange paysagère devra permettre de limiter les impacts visuels** et les éventuelles nuisances réciproques entre les espaces, dans un souci d'esthétique et de confort des usagers, tout en ménageant des percées visuelles (cf. OAP thématique "Paysage").

Nature des sols et gestion des eaux de pluie

- Lorsque **les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert** (noue le long de la voie bassin de rétention, par exemple), ils **doivent être traités de manière paysagère** afin de permettre une insertion cohérente dans l'aménagement global du site.
- La **gestion des eaux pluviales doit être différenciée** et respectera les dispositions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDGIEP).
- Les **bassins de rétention étanches** (béton, bâche, etc.) **sont proscrits**.

Gestion des déchets

- **L'objectif** partagé de sensibilisation et de **réduction des déchets** et de **maximisation du réemploi** ou de la réutilisation sera appliqué à l'ensemble du secteur.

Collecte

- Les entreprises prévoiront **des locaux ordures ménagères (OM) correspondant au cahier des charges du service de collecte** du grand Besançon tant en taille qu'en positionnement par rapport à la voie de desserte.
- Les **locaux seront prioritairement intégrés aux immeubles**. S'il y a lieu, les locaux annexes seront **traités avec le même soin** que le bâtiment principal.
- Dans le cas d'un tènement foncier rassemblant plusieurs bâtiments, **un local commun pourra être imaginé**. Dans ce cas, sa qualité architecturale devra être au même niveau que les constructions attenantes.
- Si les **locaux se trouvent trop éloignés** du point de collecte, **des aires de présentation des OM (APOM) seront aménagées** de façon privilégiée sur les terrains d'assiette des constructions. Les APOM seront **intégrés de façon paysagère** (haies, palissades, etc.).

Tri

- Le geste de **tri se fera dans des points d'apport volontaires (PAV)**, judicieusement localisés dans l'espace public, dans des points centraux du quartier.
- Pour les matières fermentescibles, les constructions **proposeront une solution de compostage individualisé ou mutualisé** entre plusieurs lots.

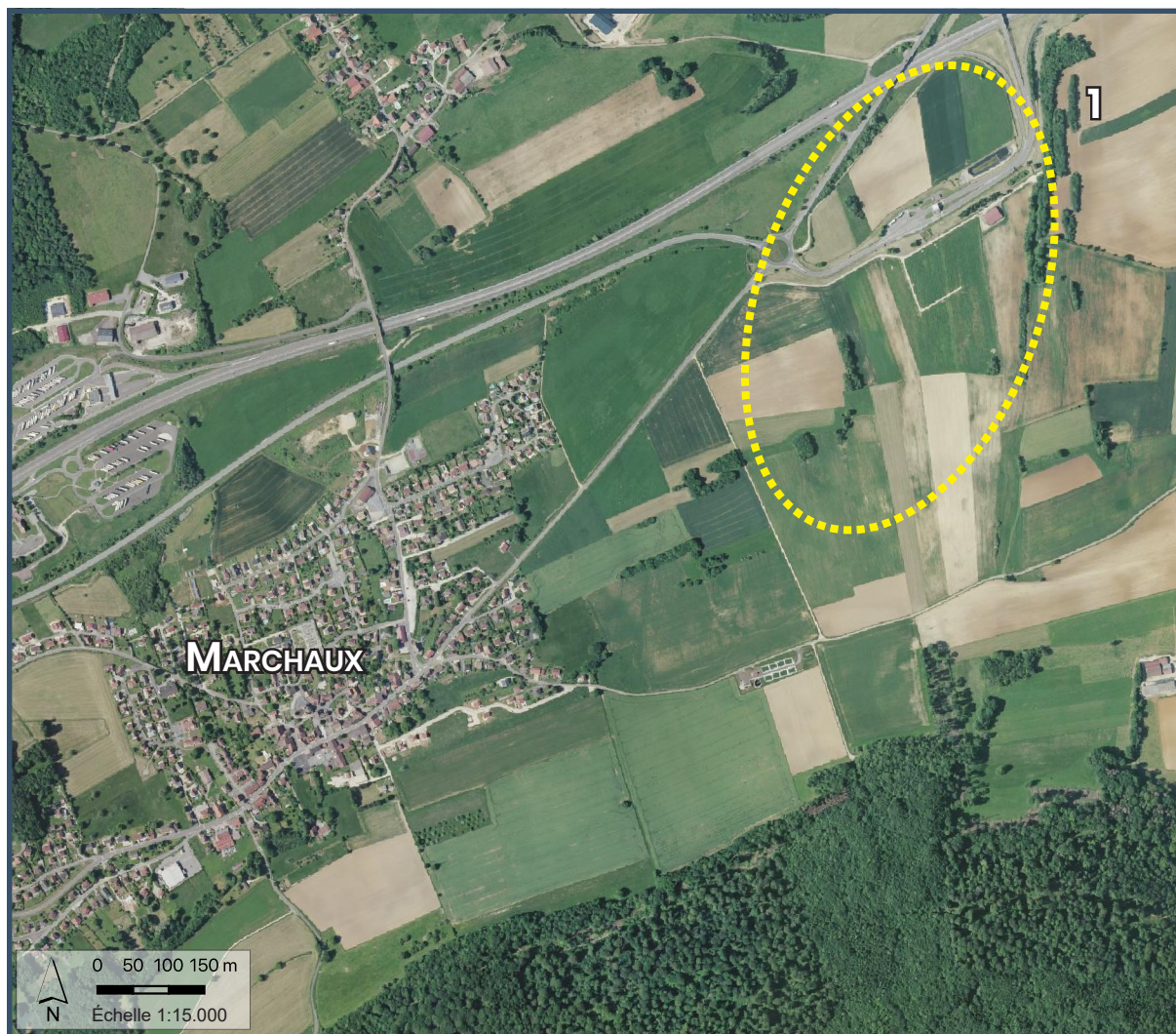
Secteur Est



MARCHAUX-CHAUDEFONTAINE



Localisation des OAP de la commune de Marchaux-Chaudefontaine



Les zones "AU" faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle de Marchaux-Chaudefontaine :

- la zone "**Champs Noyau**", d'une superficie de **38** hectares (1).

SECTEUR n°1 : le site "*Champs Noyau*"

Orientation d'aménagement

Principes généraux d'aménagement

L'objectif principal est de pouvoir organiser de façon cohérente les sites à aménager en assurant une qualité urbaine et paysagère des opérations et leur intégration harmonieuse dans le tissu urbain et le réseau viaire existants.

L'opération d'aménagement devra ainsi intégrer les principes généraux d'urbanisme durable suivants :

- Garantir **un ancrage local de l'opération** d'aménagement en prenant en compte les caractéristiques du site et de son environnement.
- Concevoir **un découpage de parcelles prenant en compte les caractéristiques du site**, évitant les espaces résiduels sans fonction et limitant les vis-à-vis.
- Favoriser des implantations de construction permettant l'**optimisation des apports solaires** et la réduction des besoins énergétiques grâce à **une conception bioclimatique**.
- Concevoir **des espaces publics de qualité** pour favoriser une réelle appropriation de ces espaces par les usagers de la zone.
- **Hiérarchiser les voiries** et adapter leur dimensionnement à leurs usages.
- Prévoir, le cas échéant, sur les espaces communs desservant les lots, la **mutualisation d'une part des places de stationnement** est fortement recommandée.
- **Favoriser les mobilités douces** (liaisons piétonnes, liaisons cyclables, voies partagées, etc.) au sein de l'opération, raccorder l'opération aux secteurs environnants et **faciliter l'accessibilité aux arrêts de transport en commun** par des aménagements sécurisés.
- **Conserver la végétation existante** ainsi que les éléments patrimoniaux existants présentant un intérêt.



Site : environ 38 ha.

Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

Afin de maîtriser sa croissance économique dans le temps, et en tenant compte des opérations d'aménagement déjà engagés, **l'urbanisation du secteur devra répondre aux exigences suivantes :**

- Aménagement possible **dès approbation** du PLUi.

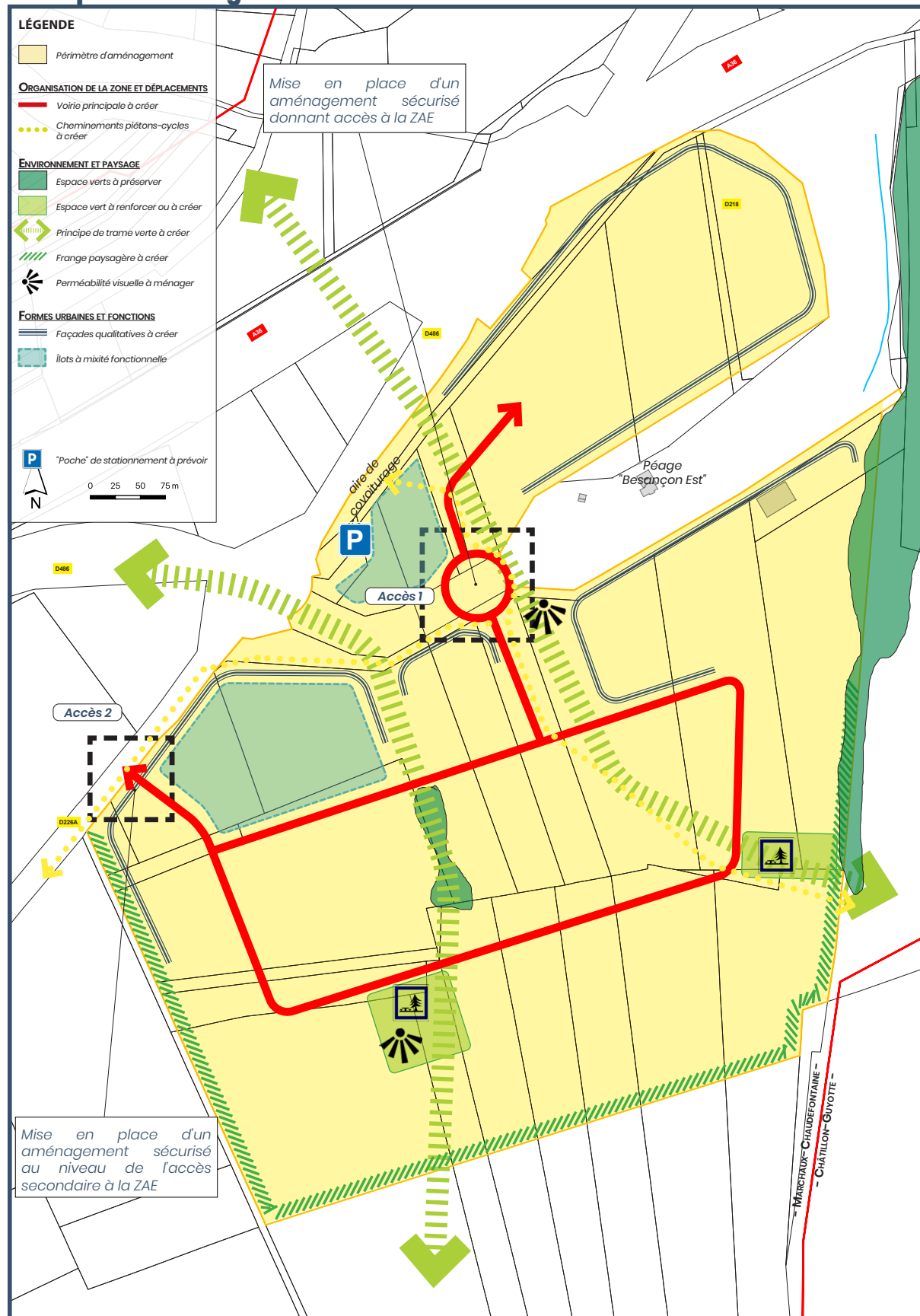
Principes d'aménagement spécifiques au site

Le site



Date de la prise de vue aérienne : 21-05-2020

Principes d'aménagement



DE PLUS, L'AMÉNAGEMENT DU SITE DEVRA RÉPONDRE AUX PRINCIPES SUIVANTS :

Modalités d'urbanisation

- **A défaut de se réaliser d'un seul tenant**, l'aménagement du secteur pourra se faire en plusieurs tranches.

Organisation des formes urbaines et des fonctions

Objectifs

- Répondre aux objectifs d'**emplois** et aux enjeux climatiques par une densité de bâti et d'activités importante et **un effort de verticalisation des constructions** (constructions en étages). La densité verticale s'appuiera notamment sur la topographie du site, avec une conception des bâtiments exploitant les différences de niveaux dans leurs activités et/ou leurs accès.
- **Privilégier une activité mixte sur les îlots localisés en façades**. Ces îlots accueilleront les services mutualisés potentiels de la ZAE (par exemple : restaurants d'entreprises, crèches, conciergeries communes, etc.).
- Sauf incompatibilité spécifique, **les surfaces de bureaux seront situées dans les étages**.

Insertion urbaine

- Privilégier **des implantations** à même d'assurer des possibilités maximales de développement des entreprises et **permettant d'envisager des extensions ultérieures** des bâtiments.
- Dans un souci d'**optimisation de l'espace** et de **réduction de l'artificialisation** des sols, les nouveaux bâtiments devront **privilégier la création de surface en hauteur** plutôt qu'en étalement. En cas d'agrandissement du bâti, la densification se fera prioritairement par le haut.
- Intégrer, dans l'aménagement de la zone, **la production d'énergie renouvelable sur site** afin de répondre partiellement à ses besoins. Cela pourra prendre des formes diverses : parkings couverts (photovoltaïque), éoliennes verticales intégrées aux équipements aériens (Lampadaires, Télécom, toitures), toitures productrices (photovoltaïques ou thermiques).
- L'ensemble des bâtiments du projet devront exploiter **les toitures plates**, s'ils en ont : par exemple **en les végétalisant** (gestion des eaux et apport de biodiversité) **et/ou en y produisant des énergies renouvelables**.

Organisation de la zone et déplacements

Topographie

- **Éviter les ruptures de niveaux trop importantes** entre les parcelles existantes et celles du projet.
- Implanter les constructions de manière à **mettre à profit les déclivités du terrain naturel** et créer des **transitions douces** entre les constructions afin de limiter l'usage de talus et de murs de soutènement.

Réseau viaire

- L'**accès principale** à la ZAE (accès 1) se fera par la mise en place d'une entrée/sortie principale sous forme de **giratoire sur la bretelle d'accès autoroutière**.
- Un **accès secondaire** est prévu **sur la D226A**, à l'Ouest (accès 2).
- Organiser **une boucle de circulation** au Sud et **une impasse permettant le retournement au Nord** du péage.
- D'éventuelles **voiries secondaires** pourront être créées **en impasses**.
- **Regrouper** autant que possible **les accès** aux lots internes de la zone, sous la forme de plateformes d'accès communes, afin d'éviter le morcellement des espaces verts et limitant les secteurs de risque pour les usagers des modes doux.
- Articuler **les circulations douces** autour d'un itinéraire structurant qui **traversera le site depuis l'aire de covoiturage au Nord vers le Sud** pour irriguer la zone. Son tracé suivra les trames végétales afin d'offrir un cadre sécurisant et agréable aux utilisateurs.
- **Intégrer le réseau de cheminements destinés aux modes doux** (sécurité et confort des piétons et des cycles) et plus particulièrement sur les voies principales de la zone.

Stationnement

- Le stationnement sera traité avec une attention particulière afin de **tendre vers un impact et une emprise au sol réduite**, selon un **principe général de mutualisation des places** de stationnement et de stationnement en ouvrage au sein de chaque îlot.
- Les projets de construction **intégreront des espaces de stationnement modes doux, sécurisés et couverts**. Ces stationnements pourront être répartis au plus près des accès piétons et/ou des bâtiments.

Environnement et paysage

Trame végétale

- **Intégrer des éléments paysagers** dans l'aménagement afin de proposer au sein du secteur, plusieurs **espaces de convivialité** sur les espaces publics. Ces espaces peuvent être, par exemple, des aires de pique-nique, des placettes, des vergers, des aires de sports, etc. au sein de la ZAE et de son fonctionnement.
- Proposer **un aménagement frugal et sobre des espaces verts**, pour limiter l'emploi de nouvelles ressources et optimiser l'entretien.
- **Créer des trames continues d'arbres de hautes tiges** et d'arbres en cépée qui apporteront de l'ombre aux piétons **le long des axes principaux de la ZAE**.
- Quand cela est possible, **séparer la route des trottoirs à l'aide de la végétation**.

Sensibilités paysagères

- **Garantir 2 corridors écologiques majeurs végétalisés** et continus traversant l'opération du Nord au Sud et accompagnés de corridors secondaires (le long des voiries et du périmètre de la zone d'activité).
 - Ces continuités seront paysagères par la **mise en valeur des vues sur la côte Blanchard** au Sud (l'implantation des bâtis garantira la libre vue)
 - Elles seront aussi écologiques en garantissant une diversité de milieux (forêts, ourlets, fourrés, prairies, pelouses) et la **prise en compte des 3 strates de végétations** (arborée, arbustive et herbacée) dans les végétalisations de l'espace public et privé (voir figures pages suivantes).
 - Cette armature paysagère et environnementale fera l'objet d'une **gestion prenant en compte l'intérêt écologique** (fauche tardive, coupe différenciée, etc.).
- **Prendre en compte les vues clés depuis l'extérieur** de la ZAE pour répondre à l'enjeu d'intégration paysagère et de qualité de la zone : vue depuis l'autoroute A36, depuis la route départementale 486, depuis les boisements au Sud et depuis la rue de Châtillon.
- Les façades "nobles" des bâtiments sont prévues de part et d'autre du péage autoroutier et le long des axes de dessert. Toutefois, il conviendra de **traiter de manière qualitatives les "arrières" de parcelles** et les **aires de déchargement ou de stockage** qui sont visibles depuis les espaces extérieurs du secteur.
- **Intégrer des éléments paysagers** dans l'aménagement et plus particulièrement **au niveau des franges avec l'espace agricole ouvert**, à l'Est, l'Ouest et le Sud. Ces espaces devront être **plantés d'une végétation dense** permettant d'assurer une transition entre l'espace de la ZAE et l'espace agricole. Ainsi, **une bande plantée de 10 mètres de large minimum** (cheminement éventuel compris) sera mise en place le long de ces limites.

Nature des sols et gestion des eaux de pluie

- Au regard de **la présence de dolines** sur le site et en périphérie du secteur, et du risque d'effondrement des sols, **une étude géotechnique, hydrogéologique et géophysique est à réaliser avant tous travaux** sur la zone, afin d'assurer la mise en oeuvre d'éventuelles dispositions spécifiques afin d'éviter des situations à risque et de composer avec la présence des dolines.
- Au regard du risque pluvial fort sur certaines parties du secteur, **une expertise préalable relative au risque inondation est nécessaire**. Le cas échéant, toutes les mesures nécessaires devront être prises conformément aux réglementations en vigueur, afin de réduire les risques pour les personnes et les biens.
- Une **gestion différenciée des eaux pluviales** est à prévoir sur l'ensemble de la zone.
- Lorsque **les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert** (noue le long de la voie bassin de rétention, par exemple), **ils doivent être traités de manière paysagère** afin de permettre une insertion cohérente dans l'aménagement global du site.
- Les **bassins de rétention étanches** (béton, bâche, etc.) **sont proscrits**.
- Il conviendra de prévoir une éventuelle implantation de **bassins de rétention** au niveau du point bas, en entrée de zone. Des localisations alternatives, si elles sont plus pertinentes, sont possible

Gestion des déchets

- **L'objectif** partagé de sensibilisation et de **réduction des déchets** et de **maximisation du réemploi** ou de la réutilisation sera appliqué à l'ensemble du secteur.

Collecte

- Les entreprises prévoiront **des locaux ordures ménagères (OM) correspondant au cahier des charges du service de collecte** du grand Besançon tant en taille qu'en positionnement par rapport à la voie de desserte.
- Les **locaux seront prioritairement intégrés aux immeubles**. S'il y a lieu, les locaux annexes seront **traités avec le même soin** que le bâtiment principal.
- Dans le cas d'un tènement foncier rassemblant plusieurs bâtiments, **un local commun pourra être imaginé**. Dans ce cas, sa qualité architecturale devra être au même niveau que les constructions attenantes.
- Si les **locaux se trouvent trop éloignés** du point de collecte, **des aires de présentation des OM (APOM) seront aménagées** de façon privilégiée sur les terrains d'assiette des constructions. Les APOM seront **intégrés de façon paysagère** (haies, palissades, etc.).

Tri

- Le geste de **tri se fera dans des points d'apport volontaires (PAV)**, judicieusement localisés dans l'espace public, dans des points centraux du quartier.
- Pour les matières fermentescibles, les constructions **proposeront une solution de compostage individualisé ou mutualisé** entre plusieurs lots.

THISE-CHALEZEULE

