

Aménagement de la ZAC Louise Michel

I - Mise à l'enquête publique conjointe préalable au projet d'aménagement de zone et à la procédure de DUP de l'opération

II - Consultation des promoteurs

M. l'Adjoint PONÇOT, Rapporteur : Par délibération du 27 juin 1988, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC Louise Michel et autorisé M. le Député-Maire à signer le traité de concession liant la SEDD à la Ville de Besançon pour l'établissement du dossier de réalisation de l'opération.

Par délibération du 6 février 1989, le Conseil Municipal a ratifié le choix du jury concernant l'équipe d'architectes retenus. Celle-ci est composée de la manière suivante :

Architecture Studio : MM. ROBAIN, GALMICHE, TISNADO, BONNE, LAMBOLEY, GONDY.

Il est proposé aujourd'hui au Conseil Municipal d'engager la phase de la réalisation de la procédure de la ZAC Louise Michel et notamment la mise à l'enquête publique du projet de plan d'aménagement de la zone.

En application de l'article R 311.11 du Code de l'Urbanisme, le dossier comprend :

- le programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- le projet d'aménagement de zone composé des documents graphiques, du règlement et du rapport de présentation.

Tous ces documents ont été élaborés à partir du projet lauréat aux concours de concepteurs.

Par ailleurs, certains terrains compris dans le périmètre de la ZAC Louise Michel n'appartiennent pas à la Ville.

Des négociations amiables seront conduites avec les propriétaires.

En application de l'article R 311.12 du Code de l'Urbanisme, le projet de PAZ soumis à enquête publique vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération et des expropriations qui seraient rendues nécessaires en vertu du plan d'aménagement.

Les parcelles concernées sont les suivantes :

- section IK n° 32p appartenant aux copropriétaires du chemin, la surface nécessaire est de 2 ares (environ),
- section IK n° 43, surface de 2 a 67 appartenant à Mme GREMION,
- section IK n° 42, surface de 5 a 10 appartenant à M. BOMSEL Jean,
- section IK n° 41, surface de 17 a 95 appartenant à M. BONNET,
- section IK n° 40, surface de 6 a 35 appartenant aux Époux GROBOST et à Mme CART.

En vue de ces éventuelles expropriations, le projet PAZ de la ZAC Louise Michel est complété par les pièces prévues par le Code de l'Expropriation :

- une notice explicative,
- et l'ordre de grandeur des dépenses.

Les expropriations seront réalisées par la Ville de Besançon. L'enquête conjointe du projet de PAZ et d'utilité publique pour l'opération et pour expropriation relève de la compétence de M. le Préfet.

Elle ne pourra se dérouler qu'après réception des avis concernant le projet de PAZ, de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la Chambre des Métiers. En outre, il conviendra d'attendre également que la Commission des Sites se soit prononcée sur le projet d'aménagement.

Par ailleurs, le Conseil Municipal est appelé à autoriser M. le Député-Maire à engager une consultation des promoteurs-constructeurs à partir du dossier de réalisation, l'objectif de cette consultation étant de rechercher le ou les meilleurs opérateurs possibles pour cette importante opération.

La Commission Urbanisme a émis un avis favorable à l'enquête conjointe du projet de PAZ et à la DUP de l'opération et expropriation, ainsi que sur le principe de la consultation des promoteurs.

Le Conseil Municipal est donc appelé à :

- se prononcer sur la mise à l'enquête publique conjointe du projet de PAZ et préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération et des expropriations à réaliser par la Ville de Besançon,

- autoriser M. le Député-Maire à engager l'appel de candidatures puis la consultation des promoteurs-constructeurs et approuver le cahier des charges établi à cet effet,

- autoriser M. le Député-Maire à constituer à cet effet une Commission de Sélection qui sera composée de représentants du Conseil Municipal de Besançon assistés de M. le Directeur de la SEDD, du Secrétaire Général de la Ville de Besançon et du Directeur Général des Services Techniques de la Ville de Besançon.

M. PONÇOT : Je voudrais tout d'abord attirer l'attention des collègues sur deux points.

Premièrement, la ZAC Louise Michel permettra de donner à Besançon un centre d'affaires et de communications qui lui manque actuellement. Autrement dit, on a donné récemment la possibilité de créer une ZAC commerciale, un grand centre commercial, aujourd'hui nous dotons la Ville de Besançon d'un centre de décisions pour les affaires et la communication.

Deuxièmement, il s'agit d'un montage nouveau : il s'agit de terrains municipaux, mais au lieu de faire une ZAC publique et que la Ville prenne les risques de l'aménagement et de la commercialisation, nous souhaitons au contraire vendre des mètres carrés de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) à un promoteur-investisseur. D'autre part vous avez pu voir dans le document qui vous a été remis, la procédure. Elle se déroulera en quelque sorte sur deux temps, le premier temps c'est l'appel aux candidatures : nous lancerons par le biais du Moniteur et des journaux spécialisés, un appel à candidatures et c'est parmi les réponses qu'une commission spécifique nommée par le Maire de la Ville de Besançon -et qui comportera, je le dis tout de suite ici, des représentants bien entendu des oppositions-, choisira un certain nombre d'investisseurs promoteurs qui recevront le cahier des charges et pourront ainsi nous proposer un prix d'achat de mètre carrés SHON.

Donc le promoteur-investisseur qui sera retenu par la Commission de Sélection aura deux mois pour affiner son projet notamment avec le choix des matériaux, etc. et c'est au bout de deux mois que le contrat pourra être signé mais nous avons fixé effectivement un prix minimum auquel les investisseurs devront arriver, c'est 1 000 F le mètre carré.

M. LE DÉPUTÉ-MAIRE : La procédure vous convient-elle ? Elle est expliquée simplement.

La discussion est close.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité, les propositions du Rapporteur.