

**ZAC du Domaine de Château Galland - Approbation du plan d'aménagement de zone et de son règlement - Approbation du dossier de réalisation et des équipements publics - Aliénation des terrains propriété de la Ville à la Société d'Équipement du Département du Doubs concessionnaire de l'opération - Approbation du bilan prévisionnel de l'opération - Maintien du droit de préemption**

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE, Rapporteur** : Par délibérations du 12 novembre 1990 et du 13 avril 1992, le Conseil Municipal a autorisé la création de la ZAC de Château Galland.

La zone d'une surface de 12 ha 67 environ, est destinée à la réalisation de logements individuels, intermédiaires et collectifs (destinés, soit à l'accession à la propriété, soit à la location) et d'activités à proximité de la Clinique Saint-Vincent.

### **I - Plan d'aménagement de zone**

Le plan d'aménagement de zone se compose des 4 secteurs suivants :

- une zone d'habitat type pavillonnaire (50 maisons),
- une zone d'habitat intermédiaire (50 logements),
- une zone d'habitat petit collectif (environ 50 logements),
- une zone d'activités.

En application de la délibération du 13 avril 1992, le plan d'aménagement et son règlement ont été soumis à une enquête publique du 9 juin 1992 au mercredi 8 juillet 1992. Le Commissaire-Enquêteur, M. MERCIER, a rendu son rapport et ses conclusions qui sont favorables sous réserve qu'une solution soit apportée à M. DE VREGILLE. En effet, M. DE VREGILLE est propriétaire d'une maison « bourgeoise » du XIX<sup>ème</sup> Siècle.

La Ville avait inscrit en 1985 au Plan d'Occupation des Sols un cône de vue afin de voir la propriété DE VREGILLE depuis le chemin des Tilleroyes. Le projet de PAZ a donc été modifié. Une voirie publique est prévue à partir du chemin des Tilleroyes pour desservir les habitations, d'une hauteur maximum de 11 m situées de part et d'autre et permettant de conserver une vue sur la propriété DE VREGILLE comme le suggère le Commissaire-Enquêteur.

Dans ces conditions, la Ville a répondu aux inquiétudes de M. DE VREGILLE et a donc levé la réserve de M. le Commissaire-Enquêteur ; il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le plan d'aménagement de zone et son règlement.

### **II - Dossier de réalisation**

La ZAC de Château Galland sera réalisée par voie de concession. Il est donc demandé au Conseil Municipal d'approuver le dossier de réalisation qui comporte :

- la convention de concession liant la Ville de Besançon à la Société d'Équipement du Département du Doubs,
- le cahier des charges de cession de terrains,
- l'ensemble des annexes techniques,
- le programme des équipements publics,
- la plaquette de sensibilisation au traitement paysager des espaces de la zone.

Sur ce dernier point, la SEDD travaillera en collaboration avec l'Atelier Permanent d'Initiation à l'Environnement Urbain (APIEU) pour définir une action de sensibilisation au traitement paysager des espaces. L'objectif général de la démarche est :

- d'une part, sensibiliser les professionnels de la construction et les acquéreurs potentiels au travail de végétalisation de qualité réalisé par la Ville de Besançon le long des axes de circulation et en limites séparatives de parcelles (grâce à des haies mixtes),

- d'autre part, apporter un soutien pédagogique aux futurs propriétaires pour poursuivre ce travail.

### III - Cession des terrains appartenant à la Ville

La Ville de Besançon est propriétaire de l'ensemble des terrains composant la ZAC. Il convient donc qu'une cession des terrains soit réalisée au profit de l'aménageur : la SEDD.

La Ville doit aliéner au prix de 17 F le mètre carré les parcelles suivantes :

**Chemin des Tilleroyes : section MY** n° 41 (30 a 89) - n° 42 (80 a 38) - n° 72 (3 a 26).

**Lieudit les Tilleroyes : section MZ** n° 12 (85 a 53).

**Chemin des Tilleroyes : section MZ** n° 13 (78 a 45) - n° 16 (84 a 95) - n° 17 (92 a 23) - n° 18 (1 ha 24 a) - n° 30 (22 ca) - n° 36 (99 a 77) - n° 37 (65 ca).

**Chemin de Serres : section NO** n° 25 (19 a 02) - n° 26 (1 ha 20 a 20).

**Derrière les Tilleroyes : section NP** n° 46 (18 a 25) - n° 47 (14 a 15) - n° 48 (96 a 50) - **section MY** n° 86 (1 ha 88 a 80) - n° 27 (17 ca) - n° 73 (40 ca) - n° 75 (16 ca) - n° 77 (16 a 83) - n° 66 (12 a 73).

En plus de ces surfaces, la Ville de Besançon aliène également à la SEDD une partie déclassée du chemin du Château DE VREGILLE.

Conformément au bilan prévisionnel et à la suite de la délibération du 1<sup>er</sup> juillet 1991, la SEDD versera un montant global de 1 984 818 F qui sera imputé au chapitre 908.0/210.91050.30100.

### IV - Bilan prévisionnel de l'opération

Le bilan a été établi à partir des prix de cession suivants : 250 F le mètre carré pour l'habitat, 275 F le mètre carré pour le tertiaire et 125 F le mètre carré HT pour l'activité industrielle.

Le bilan prévisionnel au 1<sup>er</sup> janvier 1993 de la ZAC de Château Galland fait apparaître :

### Bilan prévisionnel des dépenses et des recettes

Les chiffres inscrits sont calculés automatiquement et arrondis à l'unité supérieure

ZAC Château Galland - 21 octobre 1992 - Présent bilan au 1/1/1993

<b>Dépenses</b>			
<b>Acquisitions</b>			
1 à 7 acquisitions et frais annexes			
<b>Total des acquisitions</b>	<b>2 084 059</b>	<b>8 %</b>	
<b>Etudes</b>			
08 Etudes aux tiers	195 690		1 %
08 Etudes société	408 168		2 %
09 Etudes générales après concession	847 410		3 %
<b>Total des études</b>	<b>1 451 268</b>	<b>6 %</b>	
<b>Travaux</b>			
11 Aménagement des sols	75 000		0 %
14 Travaux secondaires	15 091 020		57 %
15 Travaux tertiaires	879 104		3 %
16 Travaux ouvrages participations	973 058		4 %
<b>Total des travaux</b>	<b>17 018 182</b>	<b>65 %</b>	
<b>Frais</b>			
23 Frais financiers	1 737 553		7 %
24 Frais de société	1 118 499		4 %
25 Frais sur ventes			
rémunération	1 248 072		5 %
autres frais sur ventes	391 380		1 %
27 Charges de gestion et divers	292 284		1 %
28 TVA complément réglé	1 000 772		4 %
<b>Total des frais</b>	<b>5 788 560</b>	<b>22 %</b>	
<b>Dépenses investissement</b>	<b>26 342 060</b>	<b>100 %</b>	
<b>Recettes provenant des tiers</b>			
<b>Subventions</b>			
<b>Total des subventions</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	
<b>Cessions</b>			
<b>Total des cessions</b>	<b>24 961 448</b>	<b>95 %</b>	
<b>Autres produits</b>			
78 TVA remboursée	530 621		
<b>Total des autres produits</b>	<b>530 621</b>	<b>2 %</b>	
<b>Total recettes des tiers</b>	<b>25 492 069</b>	<b>97 %</b>	
<b>Recettes provenant du concédant</b>			
<b>Participations</b>			
<b>Total des participations</b>	<b>850 000</b>	<b>3 %</b>	
<b>Cessions</b>			
<b>Total des cessions</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	
<b>Total recettes concédant</b>	<b>850 000</b>	<b>3 %</b>	
<b>Total recettes</b>	<b>26 342 069</b>	<b>100 %</b>	

Sur avis favorable de la Commission d'Urbanisme, le Conseil Municipal est invité à :

- approuver le plan d'aménagement de zone et son règlement de la ZAC de Château Galland dans les conditions définies ci-dessus,

- approuver le dossier de réalisation, notamment le traité de concession et à autoriser M. le Député-Maire à signer le présent document,

- autoriser l'ouverture au budget supplémentaire de l'exercice courant, par autorisation spéciale, d'un crédit de recettes de 1 985 000 F qui figurera au chapitre 908.0/210.91050.30100,

- autoriser les cessions à la SEDD des terrains de la ZAC de Château Galland et la partie déclassée du chemin du Château de Vregille et à autoriser M. le Député-Maire à signer l'acte à intervenir et encaisser la recette,

- approuver le bilan prévisionnel des dépenses et des recettes,

- autoriser le maintien du droit de préemption urbain sur l'ensemble du périmètre de la ZAC afin de suivre l'évolution des transactions. Actuellement, la Ville de Besançon procède ainsi pour l'ensemble des ZAC en cours de réalisation,

- apporter sa caution à la garantie d'emprunt. Ce point fait l'objet d'un rapport séparé.

**Mme BULTOT** : Cette question qui prévoit la construction de 150 logements permet de comprendre mieux la reconstruction et l'extension de l'école des Tilleroyes. Je pense que plusieurs éléments ont contribué à l'inquiétude des habitants de ce quartier. M. VUILLEMIN m'a lui-même confirmé qu'il avait été envisagé de repousser ce projet puis dans un second temps, qui a correspondu à la mobilisation des personnes, laissé entrevoir que ce n'était pas aussi sombre que cela en avait l'air.

Quoiqu'il en soit, je suis convaincue qu'il n'y aurait pas eu une telle mobilisation des parents s'ils n'avaient pas senti un flottement qui risquait de mettre en danger l'ouverture de cette école à la rentrée 1993 si les travaux prenaient du retard en janvier. Les engagements que vous avez pris, Monsieur le Maire, les assurances que vous avez données, font que les parents sont extrêmement satisfaits du traitement de cette affaire. Par conséquent l'interpellation que je devais faire n'a plus de raison d'être et vous permettra de gagner une demi-heure comme vous l'avez signalé aux parents et aux enseignants. Je sais que vous n'avez pas apprécié l'invitation qui m'a été faite par les parents et les enseignants, invitation qui m'honore et je persiste à croire que vous avez bien de la chance que les gens s'adressent prioritairement à l'AREV plutôt qu'à l'opposition municipale. Je considère donc que l'objectif des citoyens des Tilleroyes est atteint et que la concertation a permis de débloquer la situation.

**M. JACQUEMIN** : Monsieur le Maire, vous avez effectivement annoncé dans la presse, avant le Conseil Municipal, une solution pour l'école des Tilleroyes. Pour ma part, je me réjouis que vous ayez pris en considération l'avis des familles mais je veux dire aussi qu'il a fallu attendre vraiment qu'une pression très forte s'exerce sur vous pour que cette question-là soit apparemment examinée puisque si je me reporte au document connu dont nous avons délibéré ici, il y avait des opérations engagées d'acquisition de la maison VERNIER c'est vrai mais dans les crédits disponibles de l'exercice, il ne restait plus guère qu'un solde de l'ordre de 200 000 F. Vous avez annoncé votre décision favorable de donner réponse à cette association de parents d'élèves mais cela préfigure je pense d'une discussion au Conseil Municipal sur le budget 1993. C'est cela ma question. Donc je pense que vous avez donné des réponses par avance, très bien mais je pense qu'il faudra aussi en discuter ici et je constate qu'il a fallu tout de même que l'association des parents d'élèves vous alerte notamment sur éventuellement des conditions mauvaises de sécurité du fonctionnement de cette école pour que vous réagissiez.

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE** : Je voudrais essayer de rétablir un petit peu les choses puisque la ZAC de Château Galland ne vous intéresse que pour la partie groupe scolaire des Tilleroyes qui était à l'ordre du jour et qui ne fait pas partie de la ZAC puisque c'est un dossier séparé.

Alors je dois dire que ce dossier du groupe scolaire des Tilleroyes vous le connaissiez puisqu'il était passé à deux reprises devant le Conseil Municipal. Nous étions en discussion budgétaire et dans les négociations entre l'Adjointe chargée du budget et les différents adjoints, nous n'avions pas, dans un premier temps, classé dans les urgences ce groupe scolaire des Tilleroyes, la ZAC ne devant se faire qu'en 1993 - 1994. Je rappelle qu'aux Tilleroyes il y avait une classe, une seule avant qu'elle brûle et ensuite deux classes dans des préfabriqués. Aucune décision n'avait été prise ; elle ne pouvait d'ailleurs pas l'être avant que le budget ne soit présenté au Conseil Municipal et que la somme correspondante, les quelque 5 MF soient inscrits dans nos prévisions d'investissement.

Les parents d'élèves se sont émus des rumeurs venues des services de la Ville, de certains élus qui cherchent toujours à obtenir des renseignements afin de les exploiter. Finalement, après deux articles parus dans la presse des parents d'élèves, j'ai jugé utile de les recevoir et c'est vrai que je leur ai reproché, peut-être un peu vertement, de s'adresser d'abord à des journalistes, puis ensuite à des élus municipaux qui n'ont pas pouvoir de décision avant de venir voir le Maire ou lui demander des explications. J'ai donc rencontré les parents d'élèves une première fois avec l'Adjoint à l'Enseignement. Devant leur émotion, je leur ai dit qu'on allait examiner avec plus de précision les conditions de la rentrée 1993. Ces conditions ayant été précisées par l'Adjoint, famille par famille, pour savoir quel serait le nombre exact d'élèves qui seraient présents dans ce groupe à la rentrée, il a été indiqué clairement qu'il était nécessaire d'avoir deux classes primaires avec une quarantaine d'élèves pour ces deux classes, et une classe maternelle avec une quarantaine d'élèves qui pourraient être inscrits, ces élèves de maternelle allant pour l'instant dans différentes maternelles voisines. Il s'avérait alors urgent d'inscrire cet investissement parmi les prioritaires dans le budget 1993.

C'était un petit peu une tempête dans un verre d'eau puisque nous en sommes, pour l'instant, à préparer un budget ; il n'est pas bouclé, ni en investissement, ni en fonctionnement. La préparation se poursuivra encore en janvier, une partie du mois de février pour connaître les bases et l'assiette des impôts, les aides de l'Etat, etc. Et tant que nous sommes en discussion, ça n'est que des propositions virtuelles d'inscription ou de non inscription. Voilà la vérité sur ce groupe scolaire.

Il reste un tout petit point : nous avons inscrit sur 1992 l'acquisition de la maison VERNIER et du terrain qui se trouve autour. Nous n'avons pu procéder à cette acquisition, non par manque de moyens financiers mais parce que nous sommes encore en discussion avec le Conseil Général qui souhaite un reclassement d'une zone qui se trouve au-dessus dans une zone future d'aménagement et qui veut donc un avis précis du groupe de travail qui prépare la révision de ce Plan d'Occupation des Sols pour donner son feu vert à cette acquisition. Nous acquerrons je l'espère le terrain et la maison VERNIER en janvier ou février ; j'espère que ce sera assez tôt pour qu'on puisse démarrer les travaux pour la rentrée 1993, c'est ce que j'ai promis aux parents que j'ai rencontrés.

**Mme VIEILLE-MARCHISET :** Je voulais simplement ajouter que si la décision avait vraiment été prise de ne pas inscrire cette construction, la Commission d'Adjudication qui s'est réunie la semaine dernière ne se serait pas amusée à ouvrir toutes les offres qu'elle a reçues pour cette opération.

La discussion est close.

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions d'Urbanisme et du Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte ces propositions.

Voir plan ci-après

