

## **POS Nord (regroupement du POS Ouest et Nord 2<sup>ème</sup> tranche et du POS Nord partie Est et partie Ouest) - Approbation du projet de révision pour la mise en consultation des services extérieurs et du public**

**M. LE DÉPUTÉ-MAIRE, Rapporteur** : Le groupe de travail relatif à la révision du POS Ouest et Nord 2<sup>ème</sup> tranche et du POS Nord partie Est et partie Ouest, a retenu les orientations suivantes, qui constituent les points majeurs du projet de révision :

### **1) Modification de zonage relatif à la mise en place du parc scientifique et industriel**

Il est rappelé qu'il s'agit de mettre en place des zones NA ouvertes à un aménagement ultérieur. L'urbanisation des terrains compris dans le périmètre du PSI se fera dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, dont le plan d'aménagement de zone et son règlement sont à l'étude, à la suite de l'étude lancée par le comité du Syndicat Mixte.

### **2) Futur zonage des terrains militaires du Polygone**

En cohérence avec le schéma directeur de l'Armée, un zonage 2Nam (militaire) est institué. Tout aménagement du secteur devra être conforme au plan masse élaboré par les services de l'Armée. Quant aux terrains du Génie du Polygone, compris entre la rue de Dole et l'avenue Clemenceau, partie située en face des locaux du centre de tri, ainsi que la caserne de Trépillot, ils seront classés en zone 1NA et devront faire l'objet de projet de zone d'aménagement concerté.

### **3) Ancienne ZUP de Planoise et mise en place de nouvelles dispositions réglementaires**

Depuis décembre 1991, la ZUP de Planoise est terminée, en application de la loi d'orientation sur la Ville. Il convient de mettre en place, avant juillet 1993, de nouvelles dispositions réglementaires. Il est proposé un classement en zone U, tout en sachant qu'il existe tout autour du périmètre de l'ancienne ZUP des zones d'activités (La Fayette, Châteaufarine), et d'habitat diversifié (zone de Saint-Laurent).

**4) Création de zone 2 NA** (zone d'aménagement avec plan d'ensemble) sur des terrains du campus, de l'hôpital à Châteaufarine, du futur hôtel du Conseil Général, à l'emplacement de la Clairière et sur certains secteurs en zone urbaine.

**5) Création de zone 1NA** (réserve foncière) pour la réalisation de futures opérations d'habitat dans le cadre de ZAC.

### **6) Modification du règlement sur les points suivants :**

**A.** Dans le secteur UYd, toute activité commerciale est interdite. En concertation avec la Chambre de Commerce et d'Industrie du Doubs, la définition de critère commercial retenu pourrait être la même qu'en matière d'urbanisme commercial.

**B.** Un renforcement des conditions d'urbanisme en zone NB (habitat diffus).

Actuellement, le règlement, les documents graphiques et le rapport de présentation des POS révisés, qui sont regroupés maintenant en un seul POS désigné «POS Nord», sont élaborés ; c'est pourquoi, et conformément à l'article R 123.9 du Code de l'Urbanisme, il est demandé au Conseil Municipal d'arrêter le projet de plan d'occupation des sols Nord de Besançon, afin de le communiquer pour avis aux personnes publiques associées à la révision et sur leur demande, aux

communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.

Lorsque les avis ou accords auront été recueillis, en application de l'article R 123.35 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision du POS sera soumis à une enquête publique dont les conditions seront définies par un arrêté municipal.

Le Conseil Municipal est invité à arrêter, comme indiqué ci-dessus, le projet de révision du POS Nord de Besançon.

**M. PONÇOT :** Je pense simplement que c'est une démarche relativement importante, qui préfigure effectivement la réalisation du parc scientifique et industriel et que par conséquent, il serait souhaitable que le Conseil Municipal puisse montrer tout l'intérêt qu'il attache à ce nouvel organigramme qui sera le POS Nord et qui remplacera trois autres POS.

**Mme FOLSCHWEILLER :** Même si nous n'en sommes pas ce soir à l'approbation de la révision du POS, je voudrais faire quelques commentaires. Je pense que c'est une bonne chose d'avoir regroupé en un seul les trois précédents POS. Je voudrais faire part d'une petite inquiétude que j'ai eue à la réunion du groupe de travail et que je retrouve dans le paragraphe 1 du rapport ; j'ai un petit peu le sentiment que ce sont les aménageurs du parc scientifique et industriel qui font des propositions qui amènent à modifier le POS alors qu'à l'inverse il me semble que ce devrait être les politiques qui réfléchissent à l'aménagement de l'urbanisme et qui imposent des conditions aux promoteurs. Donc c'est une inquiétude que j'ai.

Par rapport au zonage des terrains militaires, je crois qu'on peut regretter que trop de terrains militaires soient encore utilisés au centre-ville. J'ai vu à la réunion du groupe de travail comme il n'était pas facile d'arriver à un accord avec les militaires mais je crois qu'il faut vraiment leur redire et regretter que des terrains qui pourraient être utilisés pour des logements soient réservés aux militaires.

Troisième commentaire, je regrette aussi que la Ville n'ait pas décidé de soulever la question de la conformité avec le SDAU et qu'on en arrive peu à peu à la disparition de la ceinture verte, notamment avec les emplacements réservés au POS dans cette zone pour la voie de contournement, des emplacements qui sont quand même importants et là nous rappelons notre opposition à cette voie de contournement. Il me semble que les études d'environnement ne sont pas encore obligatoires actuellement pour les révisions de POS, mais est-ce qu'il n'aurait pas été intéressant d'en faire une pour montrer la cohérence avec le projet de charte dont on a parlé tout à l'heure ? Il me semble qu'il n'y a simplement qu'une étude paysagère faite par Mme HOUILLON, je ne sais plus de quand elle date mais on n'en a même pas parlé en groupe de travail. Voilà mes questions et les commentaires que je souhaitais faire.

**M. VIALATTE :** Monsieur le Maire, je voulais demander à M. PONÇOT de nous expliquer les raisons pour lesquelles au point n° 2, il envisage de proposer le classement en zone 1NA des terrains dits du Génie Polygone se situant entre la rue de Dole et l'avenue Clemenceau.

**M. PONÇOT :** Je vais commencer par la question très technique de M. VIALATTE. Si la Ville de Besançon demande à ce qu'on classe les terrains militaires qui vont être abandonnés par l'Armée selon le schéma directeur de l'Armée, c'est-à-dire à peu près 7 ha, c'est précisément pour que la Ville de Besançon garde la maîtrise de leur aménagement. En effet, en le mettant en 1NA, cela nous permet, et M. TOURRAIN sera content, de contrôler une ZAC, c'est-à-dire d'avoir l'œil de la Ville sur les aménagements qui seront faits notamment pour des logements. La Ville de Besançon tient, premièrement à être l'aménageur de ces zones abandonnées par les militaires, deuxièmement à travailler avec l'ensemble des Offices HLM et organismes de construction pour effectivement

coordonner un habitat social, un habitat de location plus cher ou l'accèsion à la propriété. Autrement dit, nous voulons que notre politique de logement et notre politique de peuplement soient appliquées sur 7 ha, ce qui est important.

Je réponds à présent à Mme FOSLCHWEILLER ; nous ne sommes pas soumis aux aménageurs du PSI. La démarche qui a été la nôtre dans la commission qui représente effectivement les quatre collectivités (trois collectivités locales plus la Chambre de Commerce), a été précisément d'être en dialogue avec ses aménageurs mais de garder totalement la maîtrise des décisions qui sont prises ultérieurement. Il est vrai que sur ce point, les études d'environnement ne sont pas encore toutes faites. Il y a eu effectivement -et Mme HOUILLON y a travaillé- des études paysagères, mais il est évident que nous irons plus loin dans le détail à mesure que l'aménagement se concrétisera. Il est évident que le parc scientifique et industriel ne va pas être aménagé d'un seul bloc immédiatement mais qu'il faut prévoir des étapes, des sous-ZAC si vous voulez, de manière à être adapté à ce qu'on veut y faire. Cela respectera tout à fait l'environnement puisque nous avons parlé d'une zone un peu pionnière au niveau du respect de l'environnement.

En ce qui concerne la conformité au SDAU, c'est vrai qu'un SDAU existe ; il a été voté il y a fort longtemps par la Ville de Besançon seule. Il y a beaucoup de communes qui étaient contre et par conséquent la Ville de Besançon ne souhaite pas elle-même prendre l'initiative d'une révision à l'heure actuelle du SDAU car c'est un petit peu contraire à notre processus de réflexion actuellement au niveau de l'agglomération. Le SDAU a irrité les communes autour de Besançon, c'est vrai. C'est vrai aussi qu'aucune commune du secteur de Besançon ne le respecte véritablement à l'heure actuelle. C'est comme cela ! A nous effectivement de conjuguer notre volonté de développement économique de la Ville de Besançon et notre tradition de respect de l'environnement. Je crois que nous sommes tout à fait capables de le faire avec ou sans SDAU.

Pour les terrains militaires, je partage votre point de vue mais dans une certaine limite. En effet, j'ai redit aux Généraux que la Ville de Besançon souhaitait le maintien d'une garnison forte à Besançon. Cela fait partie de la vie de la cité, de son économie et nous n'avons aucun intérêt à voir partir les militaires. Par contre, nous avons effectivement beaucoup d'intérêt à travailler avec eux. C'est eux qui choisissent les terrains qu'ils veulent abandonner ; ce n'est pas nous qui pouvons les exiger. C'est dommage bien sûr car nous n'aurions pas fait les mêmes choix qu'eux, mais ils nous ont envoyé le schéma directeur qui a été adopté ici par les militaires, et nous sommes obligés de nous y conformer. A mon grand regret effectivement, car certaines zones, notamment proches du centre-ville, auraient pu peut-être permettre un développement plus harmonieux mais je crois qu'il faut, dans l'état actuel de la question, après de longues négociations avec l'Armée, se demander comment nous allons aménager les terrains qu'ils nous abandonnent.

**M. VIALATTE :** M. PONÇOT vient de nous donner une réponse technique à ma question technique. Ce que j'aimerais lui faire dire, c'est les conséquences politiques au sens gestion de la Ville, des réponses qu'il vient de nous faire sur la question des 7 ha des terrains dits du Polygone du Génie parce qu'enfin, voyons les choses de près Monsieur PONÇOT et parlons chiffres. Qu'est-ce qui différencie une zone 1NA d'une zone 2NA ? Deux choses : le zonage actuel des terrains en 2NA entraîne en terme d'urbanisation l'obligation pour le constructeur de soumettre à la collectivité locale, donc à la Ville de Besançon, un plan d'ensemble d'aménagement. Plan d'ensemble qui nécessite dialogue, concertation, négociation avec vos services de l'urbanisme et les services techniques. Deuxièmement, un classement comme c'est le cas actuellement en zone 2NA a des conséquences financières ; en cas de vente et au prix du marché actuel sur la Ville, le coût au mètre carré de ces terrains est de 100 à 150 F. Donc l'Armée vendrait à tout le moins à ce prix ces terrains. La conséquence du classement en zone 1NA que vous nous proposez n'est que partiellement évoquée dans votre rapport qui est sur ce plan incomplet. Vous y dites : «elle entraîne l'obligation d'établir un projet de ZAC» une de plus et cette fois-ci «gérée directement par la Ville». C'est une lourde

responsabilité et on a quelques antécédents qui ont démontré la responsabilité que prend une commune de s'engager dans cette voie mais c'est votre choix. Mais cela a une deuxième conséquence, c'est qu'en terme financier le classement en zone 1NA ramène le prix au mètre carré de 150 F aujourd'hui à 10 F, pas par un coup de baguette magique, mais à la suite d'une procédure longue, que nous connaissons tous, et très codifiée par la loi, de révision du POS. Alors la conséquence politique Monsieur PONÇOT, elle est évidente et vous auriez dû nous la dire dans cette réponse technique. Vous menez, et ça fait des années, une partie de bras de fer avec l'Armée en disant : «on approuve votre schéma directeur, mais voilà vous ne pourrez vendre vos terrains à la Ville que 10 F le mètre carré». Et là, bien sûr on défend les intérêts de la Ville apparemment mais le risque, et c'est là où il faut se méfier des apparences Monsieur FOUSSERET, c'est à un homme averti que je parle, le risque est de faire capoter la négociation sur le schéma directeur militaire, à vouloir tenir la dragée haute à l'autorité militaire. Alors ma question Monsieur PONÇOT est la suivante : pour cette affaire qui porte sur 7 ha de terrains, et l'examen d'une carte démontre bien l'importance de cette zone pour en effet mener une politique de logement dans cette ville, avez-vous l'accord des autorités militaires sur l'engagement de cette procédure ?

**M. PONÇOT :** Je crois Monsieur VIALATTE que vous avez eu tout à fait le langage d'un sous-officier avec le petit doigt aligné sur la couture du pantalon car vous nous avez démontré parfaitement où était l'intérêt de la Ville et où était l'intérêt de l'Armée. Je crois Monsieur VIALATTE que si nous voulons faire du logement social à Besançon, il nous faut un prix au mètre carré d'achat du sol qui ne soit pas trop cher. Si au départ, sur un terrain non aménagé, non viabilisé, on donne 150 F ou 200 F le mètre carré à l'Armée, on ne pourra pas faire de logement social. C'est clair et net ! Et par conséquent vous n'aurez que de l'accession à la propriété sur ce secteur qui est trop près du centre-ville pour qu'on y exclue automatiquement, dès le départ, les locataires à loyers modérés. Autrement dit, Monsieur VIALATTE, il faut être ferme dans ce bras de fer, comme vous le dites, avec l'Armée, mais croyez-moi il est très sympathique ce bras de fer et nous nous entendons très bien avec le Général BROSSÉAU même si parfois nous défendons des intérêts différents. Ce que me dit l'Armée, c'est ceci : «Monsieur PONÇOT, il faut que vous compreniez que pour moderniser notre armée il nous faut ajouter des sommes plus ou moins importantes à son budget». Je ne veux pas entrer dans cette logique. Je pense au contraire qu'il nous faut nous accrocher au budget de la Ville, le défendre, permettre effectivement la construction de logement social et, Monsieur VIALATTE, sauf évidemment si par ailleurs vous dites à l'Armée je ne sais trop quoi, il me semble qu'il faudrait que précisément le Conseil Municipal soutienne unanimement ce dossier de façon à ce que l'Armée nous cède ses terrains effectivement au prix normal dans une ZAC.

La discussion est close.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission Urbanisme, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins quatre abstentions, adopte ces propositions.