

Projet de ZAC - Les Hauts Du Chazal - Bilan de la concertation préalable

M. l'Adjoint ANTONY, Rapporteur : En application de la délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 1998, la Ville de Besançon a lancé la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée.

Le site de cette future ZAC est situé à l'Ouest de Besançon. Il est limité au Nord par la ligne de chemin de fer, à l'Est par l'Hôpital Jean Minjot, au Sud/Est par le quartier de Planoise et la route de Dole et au Sud/Ouest par la route de Franois.

Afin de mener à bien cette concertation préalable, des panneaux d'information ont été mis en place sur le site et des avis ont été insérés dans la presse locale et dans le journal municipal.

Un plan de secteur d'études ainsi qu'un schéma d'urbanisme ont été exposés à la Mairie (service Urbanisme). Les techniciens à la disposition du public ont donné les informations nécessaires. Un registre a été également mis à disposition pour recueillir les observations, remarques et propositions.

Les remarques ont porté principalement :

Dans le cadre du registre :

Cinq remarques y figurent (dont une avec 5 signatures) et pour mémoire une photocopie du registre de la première concertation qui avait été ouverte en avril 1996.

Elles concernent :

- Les conditions de desserte de transport en commun

La desserte de transport en commun de ce nouveau quartier et principalement le souhait que soit réalisée une liaison piétonne avec Planoise dans le prolongement de la rue de Savoie.

- Le devenir du foncier et de l'immobilier

Le projet de développement suscite une inquiétude sur la valeur du foncier et de l'immobilier (avec son préjudice moral) et sur son éventuel maintien et ses conditions d'insertion dans la future ZAC.

- Le devenir du site historique, naturel et agricole

L'urbanisation proposée questionne les propriétaires actuels sur la perte de la mémoire du site et le devenir du milieu végétal et agricole.

- La concertation

Les propriétaires, après avoir rappelé l'histoire de l'urbanisation de l'Ouest bisontin et ses conséquences, souhaitent une concertation spécifique et une rencontre personnalisée avec la Ville.

Observations formulées verbalement

Demande d'information d'un propriétaire résidant sur le devenir de ses biens.

Des réponses ont été et seront apportées sur ces points ; on peut d'ores et déjà indiquer :

- Condition de desserte en transport en commun

Une étude est actuellement en cours, il est prévu une desserte de ce nouveau quartier depuis le CHR Jean Minjoz et depuis Planoise.

- Le devenir du foncier et de l'immobilier

Les maisons et constructions situées à l'Est de la route de Franois seront dans le périmètre de la ZAC et à acquérir. La base de la négociation foncière est la valeur d'acquisition des terrains et du domaine bâti fixée par l'Administration des Domaines. Chaque situation individuelle fera l'objet d'un examen particulier.

- Le devenir du site historique, naturel et agricole

La zone 1NA du POS applicable prévoit une urbanisation organisée. Ces espaces seront analysés et pris en compte dans le dossier de réalisation de la ZAC.

- La concertation

L'objet de la concertation préalable est de recueillir le maximum de remarques à analyser en vue de l'établissement du dossier de réalisation de la ZAC.

Une rencontre spécifique sera organisée avec les propriétaires concernés.

En conclusion, la concertation ne remet pas en cause la nature du projet proposé.

Sur avis favorable de la Commission Urbanisme, le Conseil Municipal est donc invité à approuver le bilan de la concertation préalable.

«M. LE MAIRE : Ces trois rapports concernent les Hauts du Chazal.

M. ANTONY : Je peux les présenter les trois rapidement, Monsieur le Maire ?

M. LE MAIRE : Oui.

M. ANTONY : La concertation préalable sur cette ZAC qui se trouve à l'Ouest de l'Hôpital Jean Minjoz a été lancée par le Conseil Municipal du 22 juin dernier. La première délibération dresse le bilan de la concertation préalable et fait état en particulier des inquiétudes des propriétaires qui ont des maisons le long de la route de Franois et au bord de la route de Dole. Ils s'inquiètent du prix d'acquisition de leur terrain par la Ville qui retiendra le prix fixé par les Domaines, c'est-à-dire en l'occurrence 20 F le mètre carré mais il faudra compter en plus le prix des maisons à acquérir, 7 dans le périmètre de la ZAC.

La seconde délibération crée la ZAC des Hauts du Chazal. L'étude de faisabilité de ce nouveau quartier a été établie en concertation avec la Région, le Département, l'Etat et le CHU.

La dernière délibération propose de concéder la ZAC à la SEDD pour 15 ans.

M. POMEZ : Je voudrais évoquer une question que l'on abordera sans doute lors du débat sur l'urbanisme. Dans le projet de création de ZAC, il est fait état de la future halte ferroviaire, projet très intéressant mais qui remet en question ce dont on était fier à Besançon, la ceinture verte dont on a beaucoup parlé. On s'attaque là à des espaces agricoles naturels, etc. et je crois qu'il serait intéressant, avec la multiplication des ZAC, de se pencher sur l'avenir de cette ceinture verte qui s'effiloche, ce qui pose question, comme cela est indiqué dans le rapport, aux propriétaires actuels sur la perte de la mémoire du site et le devenir du milieu végétal et agricole. Je crois que c'est une question importante qu'il nous faudra étudier lorsque l'on parlera de l'urbanisme en général sur Besançon.

M. LE MAIRE : On en discutera donc au cours de cette réunion. Mais il nous faudra sans doute réduire un peu cette ceinture verte.

M. ANTONY : Il y a souvent confusion dans la tête de nos interlocuteurs entre la zone verte proprement dite, c'est-à-dire l'espace agricole ou l'espace non constructible et les zones dites 1NA d'aménagement ultérieur qui sont à vocation de développement depuis «belle lurette». Or c'est vrai que comme par définition c'était réservé à de l'aménagement ultérieur, jusqu'à aujourd'hui nous n'avons rien fait mais la ville vit, se développe. C'est une capitale régionale et il faut quand même qu'on ait l'étoffe, les ambitions d'une capitale régionale et qu'on ouvre de nouvelles zones économiques et de construction. C'est ce que nous faisons ce soir.

M. JACQUEMIN : Le coût du dossier de réalisation dépasse les 700 000 F, seuil au-delà duquel on doit lancer un appel d'offres. C'est un peu bizarre parce que vous scindez ce million de francs précisément en deux sommes inférieures à 700 000 F. Quelle en est l'explication car vous dites par ailleurs qu'on règlera cette somme de 1 million de francs à la SEDD qui sous-traitera de son côté, semble-t-il, les études au tiers. Est-ce que vous n'êtes pas là en infraction avec la réglementation sur les marchés ?

M. ANTONY : J'espère que mes conseils sont de bons conseils, mais tout simplement dans le cadre de la concession faite à la SEDD, les honoraires versés à la SEDD entreront dans le bilan de la ZAC. Donc on fait un distinguo entre les prestations à des tiers qui n'atteignent pas le seuil que vous évoquez et les honoraires de la SEDD qui entreront dans le bilan de la ZAC. Je ne pense pas qu'il y ait calcul là derrière, c'est simplement une ventilation logique des frais engagés.

M. DUVERGET : Une réflexion globale sur l'ensemble de ces dossiers de ZAC. Il s'agit d'une nouvelle orientation de la ville qui va dans le sens d'une véritable et authentique planification urbaine. On ne peut que s'en réjouir dans la mesure où effectivement on a suffisamment dénoncé l'urbanisation des années 50-60 telle qu'elle s'était inscrite dans le paysage urbain contribuant sans doute au développement des communes périphériques.

M. ANTONY a parlé tout à l'heure de la nécessaire attractivité de la Ville de Besançon, de la commune, du territoire communal de Besançon, ça va être l'enjeu de cela. Mais en même temps dans la mesure où on travaille maintenant avec le Grand Besançon dans le cadre districel, ne va-t-on pas vers une forme de concurrence entre un développement d'habitat pavillonnaire sans doute nécessaire sur Besançon et un ralentissement forcément du développement de l'habitat pavillonnaire dans les communes périphériques, sachant qu'il y a aussi le compromis distance - temps et domicile - travail. Donc il s'agit bien dans votre état d'esprit, dans notre état d'esprit à Besançon de faire en sorte de raccourcir ces distances - temps à travers le développement de l'habitat pavillonnaire en nombre dans les limites de Besançon mais il faut bien aussi voir sans doute les conséquences, à un moment d'ailleurs où l'urbanisation périphérique peut-être marque aussi le pas avec la démographie. On ne peut pas tout développer en même temps.

M. LE MAIRE : Bien sûr, cela ne se fera d'ailleurs pas tout en même temps.

M. ANTONY : Un mot seulement pour rappeler que le porter à connaissance du schéma directeur nous demande d'équilibrer les types de construction, c'est-à-dire de développer de l'habitat collectif en banlieue, dans le périurbain et de développer de l'accession à la propriété dans la ville. Il faut que tout le monde ait un petit peu de tout. Pour l'instant, nous avons 98 % de l'habitat collectif sur Besançon. Il est temps que nous ayons aussi une offre diversifiée en matière d'accession au logement individuel sur Besançon et que la périphérie développe un peu d'habitat collectif.

M. LE MAIRE : Ce sont des programmes qui seront intégrés dans le schéma directeur du Grand Besançon».

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte ce bilan.

Récépissé préfectoral du 12 novembre 1998.