

## ZAC «La Mouillère» - Approbation du dossier de réalisation

**M. LE MAIRE, Rapporteur :** Le dossier de réalisation de la ZAC «La Mouillère» comprend :

- le programme des équipements publics,
- le Plan d'Aménagement de Zone,
- les modalités prévisionnelles de financement.

Le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) est le document d'urbanisme qui se substitue au POS, définit un parti d'urbanisme et fixe la constructibilité du site.

Ce parti d'urbanisme retenu organise l'espace privé et l'espace public de façon à permettre des aménagements ouverts sur la Ville prolongeant le parc Micaud, annonçant les futurs aménagements du secteur des Prés de Vaux et créant la liaison piétonne Bregille/ Centre-Ville. Il propose un potentiel constructible, permettant de créer un quartier d'habitat collectif d'environ 300 à 350 logements avec la possibilité d'installer des commerces et des bureaux au rez-de-chaussée.

L'intérêt de ces aménagements est dans des espaces de desserte et de proximité pour les résidents et usagers mais aussi de façon plus générale pour l'ensemble des Bisontins. Ces espaces publics sont aménagés sur des emprises de terrain qui seront rétrocédées (à titre gratuit en ce qui concerne le foncier) par l'aménageur à la Ville.

Des travaux périphériques permettront de desservir la ZAC «La Mouillère» dans de bonnes conditions, d'améliorer l'accès au quartier Bregille, ainsi que le stationnement, de favoriser le transit sur la rocade du centre par l'aménagement du carrefour du Pont de Bregille. La nouvelle définition des gabarits de voirie et les aménagements rendus possibles permettront ainsi à terme de créer une bande cyclable en direction des Prés de Vaux, de terminer le cheminement piétons reliant Bregille au centre-ville et Micaud par un passage dénivelé sous la rocade.

Il est proposé au Conseil Municipal un programme d'équipement public comprenant :

- la réalisation du réaménagement des voiries existantes, Avenue Droz, Avenue de Chardonnet et Rue des Fontenottes,
- la réalisation de la voirie centrale Nord/Sud pour la desserte interne des futurs bâtiments,
- la création d'un parking public paysager,
- la réalisation d'un espace vert piétons, futur jardin de la Mouillère permettant de relier le Nord et le Sud de la ZAC vers les Prés de Vaux et vers le Parc Micaud,
- la création d'un passage sous l'Avenue Droz pour relier le Parc Micaud et le futur jardin de la Mouillère,
- la réalisation de la percée visuelle traversante Est/Ouest, pour relier le quartier de Bregille et le centre-ville avec la création d'un passage sous les voies SNCF aboutissant Rue des Fontenottes.

Lors de l'établissement du dossier de création, il a été défini le principe d'une ZAC conventionnée avec un opérateur privé qui aura en charge la réalisation de l'opération d'aménagement.

De même, le dossier de création prévoit l'exonération de la TLE (Taxe Locale d'Équipement) pour les constructions futures, en contrepartie de laquelle l'aménageur participera à la réalisation des équipements publics, sans présumer des autres tâches applicables aux permis de construire.

Les coûts de travaux dans le périmètre de la ZAC «La Mouillère» peuvent être estimés :

**1 - Coût de travaux HT en KF sur l'assiette des terrains pour les rendre constructibles et cessibles :**

<b>Terrassement généraux</b>	2 500
<b>Voie de desserte des immeubles</b>	
Voirie	1 500
Réseaux	3 550
<b>Aménagement d'espaces extérieurs</b>	
Parking côté Mouillère	600
Parking côté Chardonnet	1 100
Espaces Verts	1 050
Parvis et clôture	800
Passage inférieur piétons	2 400
Voie piétonne centrale	<u>500</u>
<b>Total général</b>	<b>14 000</b>

**2 - Coût de travaux périphériques à la zone à réaliser en accompagnement de la ZAC en partie sur les terrains rétrocédés par Réseaux Ferrés de France et l'aménageur (en KF HT) :**

<b>Rue des Fontenottes :</b> élargissement, plantations, stationnement, bande cyclable	5 600
<b>Rue de Port Joint :</b> élargissement	1 550
<b>Carrefours :</b> Fontenottes/Port Joint	500
Port Joint/Chardonnet	1 000
<b>Avenue de Chardonnet :</b> élargissement	2 200
<b>Avenue Droz :</b> élargissement	2 400
<b>Carrefour Pont Bregille et passage piétons inférieur</b>	2 500
<b>Plantations</b>	900
<b>Assainissement</b>	<u>900</u>
<b>Total</b>	<b>17 550</b>

Il est proposé au Conseil Municipal les modalités prévisionnelles de financement :

*1) Prise en charge par la Ville :*

- des travaux périphériques à la zone constructible pour un montant estimé de 17 550 KF HT répartis sur une durée cohérente avec l'achèvement de la ZAC

- de la partie des travaux intérieurs à la ZAC qui ne sont pas destinés exclusivement aux futurs habitants et usagers.

Ils sont estimés à 3 MF à mobiliser en partie au départ de l'opération.

2) *Prise en charge par l'opérateur :*

- Les dépenses liées :

- \* aux acquisitions foncières
- \* aux travaux intérieurs à la zone
- \* à la conduite de l'opération
- \* aux études
- \* à la gestion commerciale, portages financiers, etc.

L'ensemble de ces dépenses sera équilibré par les recettes relatives à la vente des terrains et aux droits afférents à la construction selon les conditions qui seront définies dans le cadre de la convention à intervenir.

En l'état actuel du dossier, les travaux d'aménagement intérieur sont prévus avec un échelonnement du second semestre 2000 à fin 2003.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver :

- \* le programme des équipements publics,
- \* le dossier de réalisation de la ZAC «La Mouillère» avec ses modalités prévisionnelles de financement,

- autoriser M. le Maire à signer la convention à intervenir entre la Ville et l'opérateur chargé de la réalisation,

- inscrire à ses budgets successifs les sommes nécessaires à la réalisation des équipements publics.

**«M. GRAPPIN :** Apparemment je ne pourrais être que satisfait sur les projets qui nous sont proposés puisqu'une friche industrielle va disparaître et qu'en plus les accès à Bregille vont être améliorés. J'ai simplement deux regrets, c'est que le passage à niveau va toujours exister, créant quand même pas mal de gêne à certains moments, et puis surtout on a oublié d'aménager le carrefour de la rue des Fontenottes et de la rue du Fort de Bregille, au pied de la rue des Ragots. Actuellement, il y a de très très gros problèmes de circulation qu'il faudra régler très rapidement d'ailleurs puisqu'on ne peut plus croiser un bus : vous savez que le Tribunal d'Instance s'est installé et qu'on a oublié tout simplement les parkings, si bien que les voitures sont obligées de se garer dans la rue du Fort de Bregille que vous connaissez bien puisque vous avez habité dans le coin un certain temps et qui est très étroite.

**M. ANTONY :** Simplement je peux dire que nous sommes dans une procédure engagée sur un périmètre qui a été défini au début de celle-ci. Les deux points soulevés par notre collègue demandent des réponses ponctuelles que l'on peut toujours étudier et envisager dans un avenir plus ou moins proche.

**M. LE MAIRE :** Mais c'est hors périmètre ?

**M. GRAPPIN :** C'est juste à la limite.

**M. ANTONY :** C'est hors périmètre.

**M. GRAPPIN** : C'est de l'autre côté de la rue. Un petit effort, on déplace de 4 m et puis ça y est !

**M. ANTONY** : Non, ça remettrait en cause toute la procédure.

**M. LE MAIRE** : La procédure est engagée mais on peut étudier cela différemment en dehors de la ZAC.

**M. GRAPPIN** : Vous savez bien qu'il y a un problème au passage à niveau.

**M. JACQUEMIN** : Vous faites référence aux réserves faites sur ce dossier et vous dites qu'on ne pourra pas donner satisfaction à toutes ces réserves, notamment sur l'élargissement de la percée visuelle. Cela veut dire que dans la perspective du pont Bregille, si j'ai bien compris, il y avait une trouée vers l'Eglise de Bregille...

**M. LE MAIRE** : Qui était de 15 m de large et on nous en demande 20.

**M. JACQUEMIN** : C'est un peu inquiétant de voir qu'on ne peut pas passer de 15 à 20 m sur une percée de cette ampleur-là. Ma question traduit un petit peu mon inquiétude : vous dites que vous ne pouvez pas le faire finalement pour une question de surface hors oeuvre afin d'amortir financièrement l'opération. Ma question est de savoir si vous avez déjà un plan de masse pour lequel il y aura à désigner un jour ou l'autre un opérateur. De plus, si cette percée est déjà dessinée sur le papier, ça veut dire que de chaque côté de celle-ci on a tout de même déjà des idées. Je suis un petit peu inquiet de voir que vous n'êtes pas en mesure d'élargir cette percée. C'est une opération urbanistique importante mais l'esthétique est également importante dans ce quartier-là, me semble-t-il.

**M. ANTONY** : Je voudrais préciser, Monsieur le Maire, qu'il y a eu trois réserves et deux souhaits du commissaire-enquêteur qui a fait état d'un avis favorable. Nous levons les trois réserves. Par contre, en ce qui concerne les deux souhaits, nous en retenons un et nous ne retenons pas l'élargissement de la percée visuelle. Je voudrais rappeler qu'il y a -et le plan vous est fourni- 4 percées visuelles dans le plan d'aménagement de zone. La percée centrale dont il est question fait 15 m de large. Je voudrais souligner qu'elle atteint la largeur de l'avenue Droz, qu'elle fait une fois et demie la largeur de la Grande Rue, ce qui nous semble quand même pas si mal à l'échelle du quartier. C'est vrai que si nous élargissons cette percée visuelle, ça diminuerait la surface hors oeuvre nette. La solution alternative consisterait alors à faire des immeubles plus hauts, ce que nous ne voulons pas. Il faut bien compenser la SHON perdue en largeur par de la hauteur et nous avons fait la promesse de ne pas dépasser le niveau R + 6, c'est-à-dire la moitié de l'immeuble des Eaux Vives. Il nous semble que la réponse de maintenir cette percée visuelle à 15 m est satisfaisante. Le groupe de travail qui réunit la Ville et le représentant de l'Etat s'est satisfait de notre proposition car ce n'était pas une réserve mais un souhait.

**M. LE MAIRE** : Ne soyons pas plus royaliste que le roi».

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

*Récépissé préfectoral du 28 septembre 1999.*