

Projet de ZAC - Val des Grands Bas - Bilan de la concertation préalable

M. LE MAIRE, Rapporteur : En application de la délibération du Conseil Municipal en date du 6 avril 1998, la Ville de Besançon a engagé la concertation préalable à la création d'une ZAC à vocation d'habitat.

Cette future ZAC, d'environ 20 ha, est située au Nord-Est de Besançon.

Dans le prolongement Est du Cimetière de Saint-Claude, elle est délimitée au Nord par le pied du coteau du Point du Jour, à l'Est par le Chemin des Montarmots et au Sud par l'urbanisation accompagnant le Chemin de l'Espérance.

A l'initiative de la Ville de Besançon, cette ZAC représente la première phase opérationnelle de l'étude d'urbanisme réalisée sur l'ensemble du secteur Nord-Est de Besançon.

La Ville de Besançon envisage de concéder cette ZAC à la SEDD.

Les objectifs désignés pour cette ZAC sont les suivants :

- organiser le développement de la Ville par la création d'un quartier d'habitat à faible densité,
- permettre une offre foncière supplémentaire pour l'habitat d'environ 300 logements à dominante individuelle,
- inscrire cette zone dans le développement du secteur Nord-Est en établissant un lien cohérent entre le quartier de Saint-Claude, le Point du Jour et les Montarmots.

Afin de mener à bien cette concertation préalable, un panneau d'information a été mis en place sur le site, des avis ont été insérés dans la presse locale et dans le journal municipal, un plan du secteur d'études ainsi que le schéma d'urbanisme général du secteur Nord-Est ont été exposés en Mairie (Service Urbanisme). Les techniciens, à disposition du public, ont donné les renseignements nécessaires. Un registre a été également mis à disposition à partir du 6 mai 1998 pour recueillir les observations, remarques et propositions.

Les remarques exprimées verbalement ou inscrites sur le registre (au nombre de 29) ont porté essentiellement sur :

1 - La remise en cause de la ceinture verte

Quelques signataires soulignent la qualité du site naturel existant et s'opposent à sa constructibilité ou demandent un concept d'urbanisme vert avec des densités faibles excluant l'habitat collectif.

A l'encontre de ces remarques, une dizaine de pétitionnaires souhaitent construire sur le site.

2 - Le programme envisagé sur le site de la future ZAC

Il recueille des avis partagés entre une opposition systématique à l'urbanisation, une demande d'habitat et un rejet de l'habitat collectif dense.

Une association suggère en revanche de ne pas trop dédensifier afin d'économiser l'espace bisontin.

3 - Les dessertes véhicules, cycles et piétons

Les remarques portent principalement sur l'incidence de l'opération sur la circulation, sur les voies périphériques notamment sur le Chemin de l'Espérance et du Point du Jour en direction des Founottes. Il est fortement demandé de privilégier le déplacement des cycles et des piétons tant à l'intérieur du site qu'en direction de la forêt de Chailluz.

4 - Les équipements publics

La principale remarque porte sur la capacité d'accueil des écoles. Une autre suggère l'implantation d'un centre culturel sur l'ensemble du site.

Les réponses apportées aux différents points :

1 - La remise en cause de la ceinture verte

Il est rappelé que le projet de la ZAC sur le site est conforme aux orientations du POS. La zone 1Na de celui-ci est prévue à l'urbanisation.

Le manque actuel de disponibilité foncière par rapport aux besoins de logements sur Besançon légitime l'ouverture de la construction des zones prévues à cet effet dans le POS.

La structure concernée par cette nouvelle urbanisation sera de faible densité. Le plan de la nouvelle ZAC privilégiera son organisation autour d'espaces verts de qualité.

2 - Le programme envisagé sur le site de la future ZAC

Il est confirmé que la Ville souhaite un programme à vocation d'habitat individuel, ponctué d'habitat intermédiaire. L'organisation de l'urbanisation répondra à la volonté de diversification de l'offre et au bon usage du site afin de ne pas «gaspiller» l'espace bisontin.

3 - Les dessertes véhicules, cycles et piétons

Les accès au site se feront principalement depuis le Chemin du Souvenir Français en direction ou depuis la rue de Vesoul et du Chemin des Montarmots via le boulevard Nord et le centre-ville.

Aucune liaison véhicules n'est prévue en direction du Chemin de l'Espérance.

Il pourra être étudié un cheminement piétons «vert» central par rapport à l'opération orientant le déplacement des piétons en direction du quartier de Saint-Claude au Sud-Est et de Chailluz au Nord-Est. A terme, un rond-point sera aménagé entre le Boulevard Nord et le Chemin des Montarmots, celui-ci ayant une vocation de voie de quartier structurante.

Les voies internes de la zone sont traitées en voies «lentes» permettant la cohabitation cycles/véhicules.

4 - Les équipements publics

La réorganisation du groupe scolaire de Saint-Claude intègre les besoins générés par la nouvelle ZAC.

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

Le Conseil Municipal est donc invité à approuver le bilan de la concertation préalable et à poursuivre les études nécessaires à cette zone d'aménagement.

«**M. ANTONY** : Cette zone est consacrée en priorité à l'habitat individuel dans un souci de diversification et pour répondre à l'objectif affiché en janvier dernier dans le cadre du projet urbain où on souhaitait produire environ 25 % de logement individuel sur Besançon chaque année. Cette zone, avec ses 300 logements qui seront commercialisés peut-être sur 5 - 6 ans, va répondre, en partie, à ces objectifs affichés. Je dois dire que nous avons déjà des demandes et comme il y a une raréfaction de l'offre de terrain sur la ville, il faut que nous nous dépêchions de mettre en oeuvre ces ZAC.

M. LE MAIRE : Voilà donc quatre ZAC qui représentent au total 101 ha.

M. ANTONY : Plus celle que va proposer Gérard BOICHON.

M. DUVERGET : Une réflexion sur l'ensemble. J'avais approuvé en son temps le fait qu'il fallait augmenter la disponibilité foncière à Besançon ville mais vous êtes en train de travailler sur le PDU et ces ZAC vont induire de nouveaux déplacements au sein de la ville et dans l'agglomération. Et en fait, la densification générale qui va apparaître dans le tissu urbain à une distance d'un ou deux kilomètres à vol d'oiseau du centre-ville va engendrer de nouvelles migrations domicile-travail parce que les emplois se sont développés à l'extérieur, sur le Nord de Besançon, sur Valentin, sur l'Ouest, sur l'Est un peu moins. Je me demande donc s'il ne devrait pas y avoir une plus grande simultanéité entre conclusions du PDU et le système des ZAC. J'ai l'impression qu'on est un peu décalé, qu'on va très vite actuellement, que l'on fait en quelque sorte une course à la ZAC à Besançon. Sans doute a-t-on eu un peu de retard et maintenant on se précipite véritablement alors qu'on ne connaît pas encore toutes les incidences en matière de migration et qu'on est en train de construire le PDU. J'aurais aimé qu'on diffère ce type de travail de quelques mois seulement et que l'on donne une priorité à une clarification des déplacements urbains. Cette priorité doit effectivement aller vers un désenclavement du centre-ville, mais elle ne doit pas créer de nouvelles zones de difficulté en matière de déplacements entre le boulevard Nord notamment, entre le futur contournement, les zones d'habitat telles qu'elles sont définies ici et les zones d'activités qui sont encore à l'extérieur et qui le seront de plus en plus. Nous sommes une agglomération, on l'a rappelé à plusieurs reprises, qui sur le plan des déplacements, pose un problème d'embouteillage énorme puisque pour le Grand Besançon, 160 000 habitants, on compte des déplacements et des embouteillages qui sont de l'ordre d'une cité de 3 à 400 000 habitants. Donc il s'agit à la fois effectivement de permettre à une population de ne pas être trop loin mais comme dans le zonage, on sépare de fait activités de loisirs, activités de travail et logement, on va multiplier les déplacements. L'étude d'impact a-t-elle été envisagée ?

Mme GUINCHARD-KUNSTLER : Je pense que la question de M. DUVERGET est une vraie question. Simplement le principe même du PDU c'est qu'il est un outil, un temps de réflexion qui doit permettre d'englober la mise en place de ces ZAC. Je crois que sur le fond, vous avez raison car effectivement toute organisation nouvelle et toute création nouvelle d'habitat amènera obligatoirement des déplacements.

Dans ce qui nous est proposé, ce que je vois d'intéressant et qui m'inquiète un peu mais je pense que ça se récupère aussi, c'est que l'agglomération est réellement en train de se réaliser. Nous ne touchons pas directement les communes mais par les Hauts du Chazal on va toucher Franois, avec ce qui est fait Portes de Vesoul on va se rapprocher d'Ecole-Valentin et donc l'agglomération va se structurer. Et c'est vraiment très important. La seule chose qui mérite réflexion, mais je pense que Daniel y a répondu un peu, c'est le lien avec les quartiers existants. Toutes ces ZAC sont à côté de zones d'habitat collectif, donc on voit bien qu'il faudra trouver un système d'équilibre social entre les deux populations. L'école, les services publics, les services collectifs peuvent être un lien. Je crois qu'il faudra qu'on soit capable d'y réfléchir mais moi j'y vois quelque chose de vraiment très positif.

M. POMEZ : Je voulais juste intervenir sur le projet de ZAC Val des Grands Bas qui pose à mon avis trois questions : l'une sur l'enjeu d'un patrimoine naturel, la deuxième sur des logements individuels pavillonnaires qui poseront la question des déplacements et la troisième sur une ZAC qui n'intègre pas le critère de mixité.

Sur le premier, vous connaissez le site, c'est un ensemble de vastes pâturages. Il constitue à ce jour un îlot de verdure progressivement enserré par une urbanisation quasi continue de sa périphérie et qui mériterait peut-être d'être maintenu. Je vous signale que si je ne me trompe pas, et M. ANTONY pourra me corriger, au dernier POS, cette zone était en NC, c'est-à-dire une zone naturelle et que nous l'avons passée suite à un changement de POS, en 1NA, c'est-à-dire qui justifie une possible construction. Ce qui est important c'est peut-être la prise en compte des éléments de la végétation et quand on sait que dans le dossier la prise en compte des contraintes topographiques et le maintien, dans la mesure du possible, des éléments de la végétation sont soulignés, quand on sait ce que veut dire «dans la mesure du possible», on peut avoir des inquiétudes sur la façon dont peut être réalisé le projet.

La question des déplacements mérite d'être un peu plus étudiée, notamment par rapport aux voies internes, pistes cyclables en direction de Chailluz. Le dossier n'y répond pas complètement et donc il serait intéressant d'avoir des garanties là-dessus.

En terme de mixité, j'aimerais poser la question de tout ce qui concerne le service public : crèches, écoles, commerces et magasins et savoir un petit peu ce qu'il en est dans le projet qui nous est soumis. Enfin, la dernière question que je me pose, est-ce que cette ZAC qui est vraiment en terme de consommation d'espace assez importante, n'est pas en inadéquation avec les objectifs du schéma directeur de l'agglomération.

M. REGNIER : Je crois que la question de M. DUVERGET pose de vrais problèmes. Les ZAC ont été prises en compte dans le travail du PDU mais je pense qu'il faut globaliser cela au niveau de l'agglomération. C'est tout le travail qui a été fait sur le schéma directeur, celui qu'on est en train de mener à l'heure actuelle dans le cadre du PDU et au niveau de l'agglomération. Ça va être notre réflexion sur les déplacements le 4 octobre prochain : l'essentiel des déplacements se fait sur Besançon et c'est vrai que le réseau de transport de Besançon capte déjà par rapport à d'autres villes une bonne partie de nos concitoyens. Dans les propositions qu'on fera dans le détail en phase finale en fin d'année, on vous proposera comme objectif de sensibiliser nos concitoyens afin qu'ils ne prennent plus leur voiture mais les transports en commun ou d'autres modes comme le vélo ou la marche à pied. Mais je crois que la grosse bataille va consister à leur faire prendre les transports en commun. Et l'objectif dans nos propositions va être de développer ces transports en commun en site propre qui traverseront ou qui arriveront au coeur de certaines de ces ZAC avec des cadences de bus toutes les 4 mn dans certains secteurs. Les études, les chiffrages sont en cours. On vous expliquera tout cela au pré-PDU dans deux mois et de façon détaillée au PDU au mois de janvier. Je voulais donc souligner que toutes les données de ces futures ZAC ont été prises en compte et leur desserte par les transports en commun aussi.

M. LE MAIRE : C'est cela l'essentiel, tu nous expliqueras tout le reste le 4 octobre. Daniel, pour répondre à toutes ces questions.

M. ANTONY : Je répondrai très brièvement Monsieur le Maire, parce que je crois que les délibérations sont très explicites. Nous ne sommes pas engagés dans une course à la ZAC. Je voudrais rappeler à mes collègues que les procédures d'urbanisme sont à la fois longues et prospectives et qu'il faut respecter les procédures juridiques, administratives, les enquêtes publiques, les concertations, c'est complexe.

Je citerai simplement deux exemples : la ZAC Marché/Beaux-Arts, eh bien nous commençons à en parler en 1990 et les travaux sont en cours seulement aujourd'hui ; la ZAC de la Mouillère on l'a démarré en 1994. Il est donc nécessaire de lancer des procédures de ZAC pour être à même de répondre aux besoins de Besançon dans les 5 à 10 années qui viennent. N'oubliez pas qu'il faut, outre la procédure administrative, s'assurer la maîtrise foncière, nous ne l'avons pas toujours, par une déclaration d'utilité publique, parfois aussi par une expropriation et du contentieux, qu'il faut ensuite aménager puis commercialiser sur 6 à 10 ans. Et puis il faut aussi respecter les engagements que nous avons pris. J'ai rappelé tout à l'heure le projet urbain de Besançon, il faut sortir un certain type de construction dans les proportions que nous avons définies.

Je voudrais seulement dire à M. DUVERGET que nous nous sommes engagés à permettre l'accès à la Faculté de Médecine-Pharmacie par l'Ouest. Donc la ZAC des Hauts du Chazal sera un moyen d'y accéder au moment de la livraison de cette Faculté l'année prochaine. Il faut que nous puissions répondre à nos engagements municipaux, donc nous ne pouvons pas traîner. Voilà un exemple très précis, ponctuel peut-être, de la nécessité de s'y mettre.

Bernard a répondu sur le PDU qui prend bien sûr en compte ces ZAC, ces projets dans la durée. Dans les délibérations, vous avez tous remarqué que nous projetons deux haltes ferroviaires, l'une sur les Hauts du Chazal et l'autre Portes de Vesoul, qui peuvent répondre en partie au problème des déplacements.

Pour répondre à notre ami POMEZ, le Val des Grands Bas, patrimoine naturel aujourd'hui, est en zone 1NA, donc d'aménagement différé mais le moment est venu de mettre en oeuvre ces réserves foncières : d'une part on y prévoit l'extension du cimetière de Saint-Claude, c'est bien utile, d'autre part, nous l'ouvrons à la construction individuelle. Bien sûr, des services publics il y en a à proximité, on cite l'école de Saint-Claude ; peut-être faudra-t-il ouvrir des crèches, mais on le verra dans la durée. Là aussi il faut commencer à mettre en oeuvre ces nouveaux lotissements et nous verrons quels services apporter au fur et à mesure.

M. LE MAIRE : Tout ne sera pas perdu en matière d'environnement puisqu'il y aura un cimetière. C'est une zone très calme par définition !

M. LOYAT : Je crois que ces différentes ZAC correspondent bien à une volonté de diversification qui avait déjà été développée dans le projet urbain, diversification de l'habitat et d'organisation de l'espace dans une commune urbaine. On n'est pas dans une commune rurale à 20 km de Besançon, l'espace ne doit pas être gaspillé, il doit être fortement organisé, c'est un souci qui apparaît au fil des rapports. Il y a peut-être dans la présentation, notamment du rapport de la ZAC Val des Grands Bas, le souci de diversification qui doit exister également à l'intérieur de chacune des ZAC, même si certaines sont plutôt à dominante individuelle, d'autres plutôt à dominante logement collectif, mais ce souci de diversification doit aussi exister à l'intérieur de chacune des ZAC. Cela méritera peut-être d'être précisé puisque là il est dit que c'est à dominante individuelle, dominante c'est bien sûr pas la totalité et c'est important, y compris par rapport aux déplacements parce que si on fait trop de pavillonnaire, il y a une densité de population moindre et à partir de là les services, notamment de transports collectifs, sont plus difficiles à mettre en place.

M. LE MAIRE : On aura largement le temps de réfléchir à tout cela et d'en préciser les contours».

Sur avis favorable de la Commission Urbanisme et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte ce rapport à l'unanimité.

Récépissé préfectoral du 24 septembre 1999.