

Opération d'aménagement des «Monts de Bregille» - Concertation préalable

M. LE MAIRE, Rapporteur : A la demande de la Société SEGER, groupe dijonnais de promotion immobilière, la Ville de Besançon est sollicitée pour la réalisation d'une opération d'aménagement maîtrisée pour de l'habitat collectif sur le site des Monts de Bregille.

Ce projet fait suite à un projet d'Association Foncière Urbaine Autorisée (AFUA des Vareilles) dont la complexité de montage a progressivement compromis et sclérosé la réalisation. Le recours à cette procédure est aujourd'hui écarté.

Le groupe SEGER, propriétaire des terrains, propose d'orienter le projet vers une opération d'envergure qui, au moyen de groupements d'habitats collectifs adaptés au site et architecturés, laissera une part majeure aux espaces verts naturels.

La Ville de Besançon, dans le cadre de sa politique de développement de l'habitat, souhaite que l'urbanisation se poursuive dans cette partie des Monts de Bregille ; elle achèvera la structuration du quartier.

Le projet porte sur environ 10,3 ha, 7 ha sur le territoire de la Ville, 3,3 ha sur la commune de Chalezeule et pourrait permettre la réalisation de 250 à 300 logements au total.

Il se situe sur une zone 2 NA du POS secteur Est destinée à être urbanisée sous forme de petits collectifs, d'habitat individuel ou individuel groupé.

La densité restant relativement faible (COS 0,3), certaines dispositions du règlement actuel devront être modifiées et le nouveau schéma d'organisation d'ensemble adopté.

C'est pourquoi il convient, à présent, d'engager une concertation préalable à cette opération d'aménagement visant à :

- achever l'urbanisation des Monts de Bregille,
- favoriser le développement d'une offre en logements diversifiée sur le quartier,
- assurer le respect d'une insertion harmonieuse dans le site et d'une intégration dans le fonctionnement urbain.

Les modalités de la concertation publique sont ainsi définies :

- mise en place de panneaux d'information sur le site,
- insertion d'articles d'information dans la presse locale et dans le journal municipal,
- mise à disposition du public au Service Urbanisme d'un registre et de documents graphiques pour recueillir toutes observations ou propositions.

Le Conseil Municipal est appelé à :

- approuver les objectifs d'aménagement de la zone comme définis précédemment,
- autoriser M. le Maire à engager la concertation préalable à ce projet d'aménagement et à signer tous documents relatifs à cette affaire.

«M. ANTONY : Cette opération d'aménagement se situe à l'emplacement de l'ancienne AFUA des Vareilles, vous savez, cette association foncière qui est en stand-by depuis une bonne dizaine d'années. Le COS est assez faible dans cette zone et on peut prévoir la réalisation sur le site, dans des petits immeubles étagés qui ne dépasseraient pas R+5 au sommet de la colline, et R+4 au plus bas de 250 à 300 logements, c'est donc une bonne opération pour le quartier et pour l'Est de Besançon.

M. LE MAIRE : Nous commençons par la concertation préalable, comme d'habitude.

M. ANTONY : Il faut lancer une concertation pour modifier le POS.

M. GRAPPIN : Monsieur le Maire, vous êtes pour la concertation entre élus et habitants de quartier, c'est l'une des raisons d'ailleurs de la mise en place des conseils de quartiers. Il y a une dizaine de jours, vous avez présidé, accompagné de quelques adjoints, le conseil de quartier de Bregille - Prés de Vaux. Or, au cours de cette réunion, ce nouveau projet n'a pas été évoqué. C'est bien dommage puisqu'il va changer beaucoup de choses sur le quartier, avec quelque 10 % de familles en plus. Je pense que le fait de n'avoir pas parlé de ce projet est un oubli de votre part, sauf à comprendre les paroles malheureuses prononcées par un de vos adjoints au cours de cette réunion, qui nous a montré une face bien particulière de la démocratie municipale en répondant à une question posée : «pour être informé, il faut adhérer», sous-entendu, au conseil de quartier.

M. LE MAIRE : Ah ! J'ai cru que c'était à une formation politique ! Monsieur GRAPPIN, je vous répondrai simplement que si j'avais eu connaissance de ce projet, je vous en aurais parlé. Je l'ai trouvé dans les dossiers de l'urbanisme dans la semaine qui a suivi, avec une magnifique photo de synthèse ; c'est quelque chose de merveilleux qui va être réalisé là et le Maire de Chalezeule est ravi. On en reparlera au prochain conseil de quartier. Pour l'instant, c'est uniquement une belle image, une belle photo qu'on nous a montrée il y a quelques jours, la semaine dernière.

M. ANTONY : Ce projet nous est arrivé au début du mois de mai et c'est vrai que j'ai oublié d'en parler en réunion de conseil de quartier. J'en assume la responsabilité mais il fallait également qu'on le présente en Municipalité et cela n'a été fait que le 22 mai dernier, donc c'est un dossier récent et comme ce projet nous semble très intéressant sur le quartier, nous engageons dès à présent la concertation préalable, ça n'est pas le projet tout ficelé, c'est le début d'une information de la population.

M. GRAPPIN : Qu'on comprenne bien, je ne suis pas contre ce projet, Monsieur le Maire, puisqu'on avait quand même déjà travaillé sur l'AFUA des Vareilles.

M. LE MAIRE : Qui pourrait être contre ?

M. GRAPPIN : Mais il ne faudra pas faire n'importe quoi !

M. LE MAIRE : Vous serez informé de la suite. Sur le fond, vous avez raison, ce premier avant-projet qu'on a découvert trop tard, il est maintenant là mais allez au Service d'Urbanisme, on vous montrera ce projet qui me paraît excellent pour ce secteur-là des Monts de Bregille.

M. DUVERGET : Ce projet qui vient de naître, qui vient d'apparaître pose la question d'une cohérence globale de la politique d'urbanisme à Besançon ; en fait, à quel moment pouvons-nous avoir une vision globale du développement de l'urbanisme à Besançon, sachant que des projets arrivent de façon éparpillée les uns derrière les autres ?

Je voudrais souligner toutefois qu'il s'agit d'un rééquilibrage de la Ville de Besançon en direction de l'Est et un projet de cette nature à cet endroit est effectivement intéressant puisque les opérations de développement aussi bien de Besançon mais également de la périphérie se sont faites essentiellement sur l'Ouest et le Nord de l'agglomération depuis quelque temps voire maintenant sur le plateau. Ce projet pose toutefois la question non seulement du type d'habitat, c'est précisé ici, mais également de tous les équipements induit puisqu'à partir du moment où on a 300 logements, cela fait une population entre 1 000 et 1 300 personnes à peu près. Or c'est déjà un quartier substantiel et cela demandera des équipements en autonomie qui devront donc être inclus assez rapidement dans le projet. Quels partis pris d'équipement devons-nous faire dans ce quartier, je dirais, d'un nouveau type de ce début de siècle ?

M. LE MAIRE : Cette opération fait suite à une vieille affaire de l'AFUA des Vareilles ; tout est prêt pour une concertation préalable et cela ne va pas au-delà pour l'instant. Donc on aura bien l'occasion d'en reparler.

M. RENOUD-GRAPPIN : Mon intervention va aller un petit peu à l'encontre de celle que j'ai faite tout à l'heure. En fait, on ne juge pas sur le fond l'intégration de l'ensemble immobilier sur ce secteur-là et nous serons toujours favorables au fait que l'on pousse une initiative privée pour aller prendre le risque dans ce secteur-là. Dans cette voie-là, l'on vous soutiendra toujours surtout quand la Ville peut imposer aux réalisateurs un cahier des charges qui ira dans le sens de l'intérêt général. Je crois que sur cet aspect-là, vous nous trouverez toujours à vos côtés, sur les réalisations, sur les aménagements, notamment donc ici pour les Monts de Bregille, sur le secteur de l'ancienne AFUA des Vareilles.

M. LE MAIRE : Je vous ai toujours dit que vous étiez un bon libéral. Quand il s'agit de donner du travail, des fonctions, etc. au privé, vous êtes parfaitement d'accord mais il faut également du social un peu partout, il faut équilibrer.

M. BONNET : Nous sommes libéraux et le social on n'est pas contre et notre collègue a parlé de cahier des charges, justement, c'est important.

Je pense que je ne vais pas vous surprendre, mais vous me confortez dans ma perplexité dans le fonctionnement de vos conseils de quartiers, parce que si en réunion de conseil de quartier l'adjoint oublie de parler d'un projet important pour le quartier, à quoi ce conseil de quartier sert-il ?

M. LE MAIRE : Ce n'est pas gentil pour les adjoints qui se déplacent dans tous les quartiers.

M. FOUSSERET : L'erreur est humaine.

M. LE MAIRE : Vous cherchez toujours le pou dans la tête ou dans la paille. Quand on veut critiquer, on trouve toujours.

M. JACQUEMIN : Il y a donc un nouveau projet sur ce quartier qui était sensible. Quelle est la chance aujourd'hui de celui-ci d'aboutir alors que l'ancien projet avait tout de même été l'objet de vives critiques ? Est-ce que foncièrement c'est tout à fait différent ? Est-ce que l'habitat est différent ? Est-ce que le COS avait changé ? Je ne me rappelle pas très bien. Qu'est-ce qui fait qu'aujourd'hui on peut penser voir réussir ce projet alors que le précédent avait échoué ? En clair, voilà ma question.

M. ANTONY : En ce qui concerne la politique de l'urbanisme de la Ville de Besançon, je crois qu'elle a été approuvée à l'unanimité lors de la présentation du projet urbain de Besançon en janvier 1999 et à ce moment-là on vous avait distribué un petit livret qui exposait toutes nos grandes zones d'aménagement. Parmi celles-ci, il y avait l'AFUA des Vareilles qui proposait exactement le même nombre de logements que celui qu'on vous propose aujourd'hui. A la limite si l'AFUA avait pu déboucher, l'opération commencerait très rapidement sans aucune surprise de nos collègues. Le seul changement c'est que pour mettre d'accord tous les propriétaires dans le cadre d'une AFUA, c'était très compliqué. Aujourd'hui il y a un seul propriétaire de tout le foncier, l'opération est donc beaucoup plus simple à réaliser. C'est le même COS, je réponds à M. JACQUEMIN, c'est-à-dire que sur 10 hectares, c'est la même SHON : 29 000 m² et on produit le même nombre de logements. La seule différence c'est que ce seront des petits collectifs au lieu d'un mélange de petits collectifs et de maisons individuelles. C'est pour cela qu'on lance une concertation préalable. Vous voyez, ça ne modifie quasiment en rien l'urbanisme de Besançon. Maintenant, pour ce qui est des équipements, il s'agira d'une sorte de domaine privé sur 10 hectares, c'est donc le promoteur qui va en organiser les aménagements intérieurs.

M. LE MAIRE : D'autres questions à M. ANTONY ? Qui sait d'ailleurs apporter une réponse à toutes les questions que vous pourriez vous poser. Quand on parle de la politique d'urbanisation, la séance de janvier 1999 y était uniquement consacrée et je crois que vous avez tous les éléments. Recherchez dans vos dossiers, vous les retrouverez !».

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

Récépissé préfectoral du 7 juin 2000.