

ZAC Val des Grands Bas - Enquête parcellaire

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : La phase administrative de la ZAC Val des Grands Bas a été clôturée le 18 décembre 2000 par l'approbation du Plan d'Aménagement de Zone et du Programme des Equipements Publics, lançant la phase opérationnelle.

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique s'est déroulée à l'automne 2000. Suite à l'avis favorable du Commissaire Enquêteur, l'Utilité Publique a été prononcée par arrêté préfectoral le 7 février 2001.

La maîtrise foncière des terrains est un préalable avant tous travaux propres à l'opération, et pour être poursuivie demande une enquête parcellaire.

Pour ces raisons, le Conseil Municipal est invité à solliciter M. le Préfet du Doubs à engager et organiser une enquête parcellaire, complémentaire de la Déclaration d'Utilité Publique. Cette procédure permet de déterminer le plus exactement possible les parcelles à exproprier et d'identifier leurs propriétaires.

A l'issue de l'enquête, M. le Préfet déclarera cessibles les biens ou parties des biens dont la cession est nécessaire à la réalisation de l'opération.

Le dossier devant être soumis à enquête sera transmis à M. le Préfet. Il se compose des pièces suivantes, en conformité avec l'article R11-19 du Code de l'Expropriation :

- le plan parcellaire régulier des terrains et des bâtiments,
- la liste des propriétaires, établie d'après les documents cadastraux et les renseignements délivrés par le service des Hypothèques.

Au vu des pièces constituant le dossier, le Conseil Municipal est invité à :

- engager la procédure d'enquête parcellaire,
- solliciter M. le Préfet du Doubs pour organiser l'enquête parcellaire en vue de déclarer cessibles les biens nécessaires à l'opération.

«M. Benoît CYPRIANI : Il s'agit effectivement d'un stade tout à fait technique dans l'établissement de la ZAC des Grands Bas. Cependant on a quand même souhaité pouvoir s'exprimer sur ce sujet. On vient juste de voir le schéma directeur d'agglomération, Eric ALAUZET a dit qu'il y avait une difficulté d'appropriation mais je crois qu'on peut passer aux travaux pratiques immédiatement en regardant la ZAC des Grands Bas au filtre du schéma directeur. On s'aperçoit alors que ça ne colle pas vraiment. Donc qu'est-ce que la ZAC des Grands Bas ? C'est une zone de 22 ha avec 250 logements, ce qui fait à peu près 11 logements à l'hectare, c'est le taux de logement qui est préconisé pour l'urbanisation en périphérie de Besançon. A Besançon même, le schéma directeur préconise plutôt quelque chose comme 14 logements à l'hectare, donc là déjà on est dans un habitat qui est considéré comme diffus.

Il y a un certain nombre de pages qui sont fort intéressantes en ce qui concerne l'urbanisme dans le schéma directeur, ce sont les pages 104, 109 et 122 où on peut lire un certain nombre de choses, donc je vous invite à vous y reporter quand vous aurez vos manuels. Donc en ce qui concerne la protection de l'environnement, le schéma directeur demande de fixer comme objectif la limitation de l'extension «tache d'huile». En ce qui concerne les Grands Bas, je sais que le commissaire enquêteur parle de supprimer une poche naturelle -je ne sais plus comme il est dit exactement- il considère qu'entre l'habitat diffus qui s'est instauré jusqu'à présent dans cette zone, on peut continuer à urbaniser de façon tout aussi diffuse. Je crois que c'est un point de vue qui peut se critiquer quand même.

En ce qui concerne l'économie d'espace, le schéma directeur indique qu'il faut privilégier les formes d'habitat moins consommatrices d'espace, par exemple sous forme de maisons de ville, maisons en bande et petits collectifs. On peut y lire des phrases du genre : un patrimoine foncier disponible pour les générations futures, dans le but de limiter le coût des services transports et équipements nécessaires à la vie des résidents. Là aussi le projet concernant la ZAC des Grands Bas ne correspond pas du tout à cette vision des choses.

Le troisième élément, c'est l'élément de mixité, page 109 du document où il est dit qu'il faut éviter la ghettoïsation, privilégier la réalisation de logements intégrés à des opérations urbaines soucieuses de mixité sociale et de mixité fonctionnelle, c'est-à-dire avec un mélange d'activités et d'équipements à disposition pas trop éloignée des habitants. Le bilan de cette opération est vraiment négatif de ce point de vue-là. Je sais que rien n'est joué, on est à une phase du projet qui est loin, on n'a pas atteint le point de non retour. L'enquête parcellaire s'effectue en vue de futures expropriations, la déclaration d'utilité publique a été rendue effectivement, mais rien d'irréparable n'est commis. Donc je pense qu'il faudrait revoir ce projet. Nous devons en avoir la volonté car je crois qu'on comprendrait mal de créer une zone de ce type aussi éloignée du schéma directeur. D'ailleurs je pense que ce n'est pas très compliqué de revoir un peu le projet. Sur la mixité, M. l'Adjoint LOYAT ne pourra qu'être d'accord, lui qui affirmait le 20 septembre 1999 à un Conseil qui se déroulait ici, que le souci de diversification devait exister à l'intérieur de chaque ZAC. Il disait cela parce que l'Adjoint à l'Urbanisme de l'époque disait : pas de problème, la diversification il y en a, puisque d'un côté on fait effectivement une ZAC en individuel aux Grands Bas, mais juste à côté il y aura une ZAC en collectif aux Montarmots. C'est ce genre de chose qui peut favoriser la ghettoïsation, je pense. Je vous remercie.

M. LE MAIRE : C'est vrai que ça va être difficile de concilier les économies d'espace, c'est-à-dire augmenter la densification et par ailleurs dire qu'on veut dédensifier dans les quartiers, faire de l'urbanisme aéré. Il faudra qu'on essaie de se mettre d'accord mais on aura l'occasion d'en discuter.

M. Benoît CYPRIANI : On peut même revoir tous les projets qui sont faits actuellement, les remettre à plat et les étudier dans cette optique-là.

M. LE MAIRE : C'est vrai par exemple que lorsque l'on va dans un certain nombre de quartiers de la ville, on se dit à juste titre qu'il faut arrêter de densifier. Mais quand on dédensifie, on consomme plus d'espace. Donc c'est un équilibre à trouver.

M. Michel LOYAT : L'Adjoint aura le souci de ne pas trop contredire le Conseiller Municipal ou l'Adjoint à une autre fonction il y a quelques années ou quelques mois. Je viendrai à l'essentiel des critiques qui ont été formulées, à savoir la ZAC est-elle compatible avec le schéma directeur ? Tout d'abord je crois que la compatibilité ne se pose pas au niveau simplement d'une ZAC. Il faut prendre une vue un peu plus large quand on parle des orientations du schéma directeur.

Cela dit, j'en viens maintenant à plusieurs points importants. Cette ZAC correspond à une des orientations du schéma directeur telle qu'elle a été définie, à savoir la diversification de l'habitat sur Besançon, développer l'habitat individuel, développer le pavillonnaire par rapport au collectif. Deuxième point, la densité : des chiffres ont été cités, je crois qu'il faut bien prendre en compte notamment les voiries et là nous sommes sur une densité qui est comparable à d'autres quartiers, je pense par exemple aux Tilleroyes. Nous ne sommes pas sur des lots d'une très grande surface, c'est 6 à 8 ares, du type maison de ville, sachant effectivement qu'il y a eu pour le Val des Grands Bas un souci paysager très marqué, plus marqué que sur d'autres zones. Mixité des fonctions urbaines, mixité entre le type d'habitat, cette mixité existe si on prend une échelle plus large que strictement la ZAC. Sur cette ZAC, j'avais effectivement émis un certain nombre de critiques, j'aurais peut-être apporté des inflexions. Je dirai que maintenant l'opération est engagée à un point tel que toute la partie réglementaire est faite, nous passons à l'aspect

opérationnel et dans la mesure où l'essentiel n'est pas en cause, où on ne peut pas parler d'incompatibilité avec les orientations du schéma directeur, après c'est une question effectivement de nuances. Je pense qu'il faut aller plus loin, se donner les moyens de passer à cette phase opérationnelle.

J'ajouterai que concernant le schéma directeur, dans quelques mois nous élaborerons un PAD dans le cadre de la révision du PLU et c'est à ce moment-là que dans le cadre le plus adéquat nous pourrions décliner les orientations du schéma directeur et nos propres orientations.

M. Eric ALAUZET : Je vais être court parce qu'on aura l'occasion d'en reparler. Simplement Benoît CYPRIANI a insisté sur les décalages qui existaient dès aujourd'hui entre le projet de la ZAC des Grands Bas et le schéma directeur. Je vous laisse imaginer ces décalages au regard du futur SCOT. Et je crois que même si on n'a pas encore de SCOT, on doit dès maintenant s'en inspirer pour nos projets d'aménagement. Donc il me paraît indispensable de revoir le contenu de cette zone. Michel LOYAT évoquait des parcelles de 6 à 8 ares, je crois que la loi SRU ne prescrit rien mais elle évoque des parcelles de 3 ares. Je crois qu'il faut qu'on revoie complètement la façon d'imaginer l'urbanisme, il n'y a pas forcément d'un côté les immeubles denses où la vie est infernale et d'un autre côté le château en Espagne avec 30 ares à côté. On doit être capable de réinventer d'autres formes d'urbanisme. Cela se fait beaucoup en Angleterre et même en France. J'étais à l'Île de Ré cet été, c'est amusant de voir ces maisons qui se côtoient avec des murs, où les gens trouvent une certaine intimité alors que l'espace consommé est très très faible. Ça méritera vraiment de retravailler ce projet-là.

M. LE MAIRE : A Planoise, tu verras des maisons avec les murs qui se touchent. La mienne est mitoyenne ; je t'invite à venir voir, ce n'est pas très loin.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Je n'avais pas pris l'habitude durant le mandat précédent de défendre M. ANTONY qui est l'instigateur de ce projet aux Grands Bas. Je voulais quand même faire une remarque : si l'habitat n'est pas très très dense, il faut quand même signaler qu'on avait beaucoup réfléchi sur l'aspect vie et notamment sur l'aspect espace vert parce que je crois qu'il y en a beaucoup qui ont été prévus. Il y a également des voies qui sont assez larges dont une voie très très large qui sépare la zone hospitalière de la zone habitat et cette voie-là prend également beaucoup de surface. Il y a aussi beaucoup de carrefours qui ont été simplement prévus en rond-point, tout ça prend en effet beaucoup de place... Ce que je veux dire, c'est qu'on aurait pu prévoir les choses de façon plus petite mais je ne pense pas qu'au niveau qualité de vie on s'y serait retrouvé. Le problème est le même pour l'autre zone d'ailleurs».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission d'Urbanisme, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins 10 abstentions, adopte les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 10 juillet 2001.