

Modification du POS secteur Centre - Création d'un sous-secteur UAb

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Le Conseil Municipal du 27 septembre 2001 a entériné le périmètre du sous-secteur hypercentre Nord à l'intérieur du Secteur Sauvegardé, dans lequel est située l'opération Pasteur.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de ce sous-secteur poursuit sa procédure, de compétence de l'Etat, qui comprendra les phases de consultation des instances locales et nationales. Il sera rendu public par arrêté du Préfet et approuvé par arrêté interministériel.

Le planning général de l'opération Pasteur nécessite une autorisation qui concorde avec la programmation des premiers travaux à partir de l'année 2003.

Le document d'urbanisme de ce sous-secteur doit notamment permettre par son règlement la réalisation du projet Pasteur et être exécutoire dans des délais conformes à l'échéancier précité.

Le travail du groupe technique du Secteur Sauvegardé, engagé depuis 1996, a permis, dans une approche générale, d'identifier le secteur hypercentre Nord et d'établir la préfiguration de son document graphique et de son règlement, qui tendent à définir la qualité du bâti et des espaces ainsi que les conditions de préservation et de mise en valeur du patrimoine.

Cette approche qualitative et prospective de l'hypercentre Nord sera intégrée au rapport de présentation du POS et créera une référence pour la gestion de cet espace.

Il est donc proposé de limiter la modification réglementaire du POS à ce périmètre homogène du sous-secteur hypercentre Nord pour lequel l'analyse patrimoniale, architecturale et paysagère est conclue. Il correspondra à une nouvelle zone dénommée UAb.

Dans son contenu, la procédure de modification doit permettre :

- l'adaptation des règles de la zone UA dans ce nouveau secteur UAb, en modifiant l'emprise au sol et de calcul des espaces libres,

- d'adapter le document d'urbanisme à la nouvelle réglementation de ZAC dans la loi SRU et préciser pour la ZAC Pasteur :

- . la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer,
- . la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Le dossier de POS ainsi modifié pourra être soumis à enquête publique.

Le Conseil Municipal est invité à prendre acte de l'engagement de la procédure de modification du POS secteur Centre.

«M. Michel LOYAT : Aujourd'hui le Conseil Municipal est informé d'un engagement de la procédure de modification du POS secteur Centre. Le dossier de modification du POS sera ensuite soumis à enquête publique et c'est seulement après cette enquête publique que le Conseil Municipal sera invité à approuver la modification du POS. Les modifications seront alors connues dans le détail. Vous n'avez pas ces détails dans ce rapport, mais c'est logique puisque nous n'en sommes qu'au stade de l'accord de principe, de l'information sur le principe de modification de POS.

Rappelons quand même quel sont l'enjeu et le contexte. L'enjeu est clair, il s'agit de permettre la réalisation du projet de l'îlot Pasteur. Le contexte est un peu plus compliqué. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est actuellement en cours d'élaboration. Ça n'est donc pas un document d'urbanisme qui servirait de référence pour un permis de construire. Le POS en vigueur est donc le POS ou le PLU secteur Centre qui, par ailleurs, vous le savez, est également en cours de révision. Le POS actuel ne permet pas la réalisation du projet Pasteur. Or, avec la loi SRU, nous n'avons plus la possibilité pour une ZAC d'avoir un PAZ qui aurait donc permis de réaliser le projet.

A partir de là il y a deux possibilités. Première possibilité : parvenir à approuver le plan de sauvegarde et de mise en valeur dans les délais du calendrier de l'opération Pasteur. C'est une démarche à laquelle nous sommes favorables mais il y a un risque, c'est de ne pas tenir complètement les délais. En conséquence nous nous tournons vers la deuxième possibilité, à savoir une modification du POS. Il s'agit bien d'une modification consistant à changer légèrement le règlement sur le périmètre du sous-secteur hyper-centre Nord qui a été adopté au précédent conseil municipal, après le débat sur le TGV, vous vous en rappelez. Pour cela, nous proposons donc la spécification UAb à l'intérieur de la zone UA. Nous avons consulté le Ministère de l'Équipement et j'en parlais tout à l'heure, des représentants de la commission nationale du secteur sauvegardé, nous les avons consultés pour avis. L'avis est favorable et il est très clair. Permettez-moi d'ailleurs de le citer, là c'est un courrier du Préfet reprenant l'avis des responsables du Ministère de l'Équipement, courrier adressé à M. le Député-Maire : «Au cours de la réunion qui s'est tenue à la Préfecture le 10 mai en ce qui concerne la possibilité d'une délimitation d'un sous-secteur du secteur sauvegardé de Besançon Centre englobant l'îlot Pasteur, il avait été demandé aux représentants de la direction de l'Architecture et du Patrimoine et de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction d'expertiser la possibilité de modification du plan local d'urbanisme au cas où cette procédure serait préférable à celle consistant à l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur partiel. La directrice de l'Architecture et du Patrimoine vient de me faire connaître que la modification du PLU semble effectivement la solution la mieux adaptée. En effet, le projet envisagé dans l'îlot Pasteur n'est pas conforme au règlement du PLU, seul document aujourd'hui opposable, en l'absence du plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. Il ne respecte pas la règle UA9 du règlement qui limite à 75 % l'emprise au sol des constructions dans la zone UA. La correction à apporter au PLU pour autoriser le projet n'est pas de nature à remettre en cause l'équilibre du document d'urbanisme et relève donc d'une simple modification». Je ne vais pas faire la lecture intégrale de la lettre, vous avez là l'essentiel et je crois que l'avis est extrêmement clair. C'est donc cette procédure que nous nous proposons d'engager. Il y aura ensuite enquête publique et enfin approbation.

M. LE MAIRE : C'est donc une communication. Y a-t-il des remarques ? Je pense que la lettre est suffisamment claire, elle est à la disposition de celui qui le souhaite, bien sûr».

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

Récépissé préfectoral du 23 novembre 2001.