

ZAC Val des Grands Bas - Bilan de l'enquête parcellaire - Demande de l'arrêté de cessibilité à M. le Préfet

M. l'Adjoint LOYAT, Rapporteur : Depuis le 18 décembre 2000, l'opération d'aménagement du Val des Grands Bas est entrée en phase opérationnelle avec l'approbation par le Conseil Municipal du Programme d'Aménagement de Zone (PAZ) et du Programme des Equipements Publics.

D'autre part, l'arrêté de M. le Préfet du Doubs a déclaré en février 2001 d'Utilité Publique les opérations, acquisitions et expropriations prévues au PAZ.

La Ville a donc sollicité M. le Préfet du Doubs pour engager l'enquête parcellaire sur le périmètre de la zone d'aménagement afin de déterminer précisément les terrains dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération.

Cette enquête s'est déroulée du 14 au 30 janvier 2002 inclus en mairie où étaient mis à disposition du public un dossier complet ainsi qu'un registre d'observations.

A l'issue de l'enquête, M. le Commissaire-Enquêteur a remis à la Ville de Besançon son rapport qui fait la synthèse des observations mentionnées dans le registre.

M. le Commissaire-Enquêteur a reçu les observations écrites de cinq personnes.

- Deux propriétaires se sont exprimés, l'un sur son opposition à céder sa parcelle, l'autre sur les conditions financières.

- Enfin, les autres personnes se sont prononcées sur l'utilité d'un chemin piétonnier et sur des problèmes de circulation liés à l'arrivée de nouveaux habitants.

Après analyse des observations, le Commissaire-Enquêteur a porté un avis favorable sans réserve à l'enquête parcellaire Val des Grands Bas.

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

- prendre acte de la décision du Commissaire-Enquêteur,
- approuver le bilan de l'enquête parcellaire,
- autoriser M. le Maire à solliciter M. le Préfet du Doubs pour établir l'arrêté de cessibilité.

«M. Benoît CYPRIANI : Je vais apporter une petite note dissonante par rapport à notre belle harmonie, voilà une scorie du mandat précédent qui continue à nous gêner et sur laquelle on va à nouveau s'exprimer mais vous savez tous ce qu'on pense de cette opération. Je vais vous le rappeler. Il y a cinq points sur lesquels on critique cette opération. Je sais qu'on en est à un point assez important de l'opération, mais ça vaut quand même la peine d'intervenir. Le premier point c'est le gaspillage d'espace, donc l'étalement urbain induit par cette ZAC, le deuxième point qui nous gêne, c'est le non-respect des orientations du schéma directeur puisque les parcelles sont trop grandes par rapport aux recommandations du schéma directeur. La troisième chose qui nous gêne c'est l'absence de mixité sociale à l'intérieur de ce lotissement, qui en est bien un. Le quatrième point c'est la réduction de la ceinture verte et la cinquième chose c'est la desserte des transports en commun qui, bien sûr, sera toujours possible. Apparemment la voirie est suffisamment large pour laisser passer les transports en commun mais on imagine bien le degré de fréquentation qu'il y a dans ce genre de lotissement, c'est

dérisoire, il suffit de se reporter à la taille des bus qui desservent les zones pavillonnaires des lignes par exemple 21, 31, 32. A quoi sert cette ZAC ? Très officiellement à faire venir les cadres à Besançon et donc augmenter les revenus de nos taxes d'habitation et de taxe foncière. On se propose de lutter avec les mêmes armes que les villages périphériques mais ceux-ci seront toujours moins chers et aussi accessibles avec toutes ces belles rocade que l'on construit et que l'on projette. On nous dit aussi qu'il vaut mieux construire à Besançon qu'en périphérie, n'est-ce pas, les déplacements seront plus courts donc la pollution sera moins importante. C'est vrai, mais construire comme ça n'est pas une solution, construire à la campagne ou à la ville on se doute bien que c'est une utopie plus qu'autre chose, quoique les utopies c'est toujours très bien à essayer à mettre... mais enfin là, c'est pire qu'une utopie. C'est... comment dire... c'est une erreur. Je crois que ce qu'il faut, pour faire venir les cadres à Besançon, c'est assumer la différence, reconnaître qu'on est une ville et rendre cette ville encore plus attractive par son animation et pas par la surface du gazon à tondre. Alors on nous dit que c'est une opération qui est peut-être critiquable mais qui a le mérite d'exister et qu'on ne va pas retarder l'installation de 250 familles solvables pour des principes que l'on vante par ailleurs mais que l'on se propose peut-être d'appliquer plus tard.

Alors quelles alternatives ? Les alternatives sont citées dans le schéma directeur, c'est l'idée des maisons de ville, qui allient l'habitat individuel, la possibilité d'avoir une parcelle de jardin et qui, en même temps, induit cette économie d'espace qui est ultra importante. C'est une idée qui n'est pas seulement avancée dans le schéma directeur mais qui revient en force au niveau des agglomérations. La communauté urbaine de Lille, par exemple, a choisi de développer cette forme d'habitat. Donc moi ce que je demande, c'est pourquoi pas nous ? Je vous invite aussi à aller vous promener vers les Grands Bas. Vous allez vous promener dans toutes ces zones NA, donc qui sont en réserve de constructibilité, qui sont vouées depuis belle lurette, comme disait l'adjoint à l'urbanisme du mandat précédent, à servir de réserve foncière. Il faut dire qu'avant d'être classée NA elles étaient NC donc non constructibles. Donc on voit bien que non constructible peut devenir assez facilement une réserve foncière, classement en NA, on verra bien ce que ça donnera lors de l'adoption du PLU mais je vous le dis dès maintenant, on sera vigilant là-dessus. Demandez-vous, en vous promenant dans ces lieux-là, si cet espace naturel mérite d'être sacrifié pour un habitat qui est déjà daté, un habitat qui appartient au temps où l'on pensait que la ville pouvait se développer sans limites. Donc jusqu'à présent nous nous étions abstenus sur ce dossier en espérant le voir évoluer. A présent, nous voterons contre.

M. LE MAIRE : Ce n'est pas surprenant, vous en avez déjà longuement parlé, mais moi je ne pense pas que permettre à des Bisontines ou à des Bisontins ou à des futurs Bisontins ou futures Bisontines de vivre dans une maison individuelle c'est sacrifier des terrains. Je crois que dans une ville, on parlait tout à l'heure par rapport à la place de la voiture, il faut qu'il y ait de la place pour tout, les voitures, les vélos et autres, eh bien en matière d'habitat, je crois que si nous voulons être attractifs, il faut effectivement qu'il y ait des maisons de ville, moi j'habite dans une maison de ville, j'y suis bien mais il y a des personnes qui veulent habiter dans des maisons avec un peu plus de terrain, il y en a d'autres qui veulent habiter au centre-ville, d'autres qui veulent habiter en hauteur, je crois qu'il faut qu'il y ait de tout. L'intérêt c'est qu'on puisse avoir ici, sur le territoire de notre commune, de quoi satisfaire tous les besoins et je n'ai pas le sentiment quand même que cette zone-là, ça va être la France défigurée, les Grands Bas défigurés. Je crois que Benoît l'a dit d'ailleurs avec beaucoup de mesure, c'est un sujet sur lequel il n'était pas d'accord, ce n'est pas nouveau.

M. Michel LOYAT : Dans la mesure où Benoît CYPRIANI a donné un certain nombre d'arguments, je ne vais peut-être pas lancer le débat mais sur un certain nombre de points, quand même indiquer aussi brièvement qu'il l'a fait, la réponse que l'on peut donner, en tout cas que je donne. Premier point, ce n'est pas une réduction de la ceinture verte puisque ce n'est plus de la ceinture verte, c'est en zone à urbaniser. Et là, même s'il y a des prés, ce qu'il faut regarder c'est le zonage. Le zonage c'est zone 1NA et ça n'est plus zone NC ou ND. Donc là on ne touche pas à la ceinture verte et vous savez que Besançon reste une

commune avec un massif forestier très important, avec des zones NC et ND très importantes et lorsque nous élaborerons et présenterons le PADD, nous aurons à nouveau le débat sur l'importance accordée à cette trame verte puisque maintenant c'est le terme du schéma directeur. Je crois que c'est là un point de désaccord assez important que j'ai jusqu'à présent avec Benoît CYPRIANI, cela concerne l'étalement urbain. La loi SRU est effectivement contre l'étalement urbain et ce qui est visé par la loi SRU c'est essentiellement l'étalement sous forme tache d'huile mais ça ne correspond pas à la situation bisontine. Il y a une exception ou une quasi exception à Besançon, c'est l'étendue de la commune avec de très grands espaces qui ne sont pas urbanisés, alors que dans de nombreuses agglomérations, au contraire, la commune centre est déjà largement urbanisée et c'est toujours plus loin et c'est cet étalement qui est visé. Là au contraire, je retournerai les choses en disant que l'urbanisation Val des Grands Bas comme l'urbanisation sur d'autres espaces à urbaniser à Besançon, va paradoxalement dans le sens d'une réduction de l'étalement urbain. Je soulignerai le fait que cette ZAC n'est pas en bordure de Chailluz et séparée du pôle urbain, elle est insérée dans un tissu urbain. Quels seront les équipements pour la population ? Ce seront surtout les équipements sur le pôle de Saint-Claude, qu'il s'agisse de l'école, qu'il s'agisse de la poste, qu'il s'agisse des principaux équipements ou bien des équipements socio-culturels pour lesquels la population aura le choix entre le Foyer des Jeunes Travailleurs ou un peu plus loin, la MJC de Palente. Il n'est pas prévu et c'est une des différences avec d'autres quartiers, je pense notamment aux Tilleroyes, il n'est pas prévu de faire des équipements, notamment des écoles, une école au milieu de la ZAC Val des Grands Bas, ce qui montre bien que l'on est dans un tissu urbain. On est même tellement dans un tissu urbain qu'une des fonctions de l'urbanisation de cette zone, c'est de renforcer les liens inter-quartiers. Contrairement à ce qui a été dit, la desserte en transport en commun, mais là je ne vais pas développer, sera améliorée puisqu'il est prévu une voie sur laquelle passeront les bus et c'est là une amélioration sur ce secteur de ville, de la desserte en transport en commun. Voilà les principaux points. Mixité sociale, là effectivement j'avais, dans un mandat précédent, exprimé quelques réserves. Elles demeurent, ça n'est pas exemplaire de ce point de vue, même si ce ne sera pas totalement de l'accession, il y a au moins 25 % pour les promoteurs et ça peut être 25 % de locatif mais là effectivement nous ne sommes pas, je dirais, autant qu'il le faudrait dans l'esprit de la loi SRU, même s'il y a, en bordure de cette ZAC, un certain nombre et un programme non négligeable, notamment de la SAFC, de logements sociaux. Mais là il est vrai que c'est se dédouaner peut-être un peu facilement. Je rappellerai qu'un des objectifs de cette urbanisation consiste effectivement à diversifier l'offre de logements sur la Ville de Besançon et c'est un objectif important, c'est un moyen pour remplir cet objectif, il ne s'agit pas de lutter contre la périphérie ou de lutter avec la périphérie avec les mêmes armes, je vais assez dans le sens de Benoît CYPRIANI lorsqu'il dit qu'il conviendrait de développer les maisons de ville, nous l'avons déjà fait, nous le ferons peut-être encore davantage, peut-être davantage même que pour cette ZAC, mais je dirais qu'à un moment donné il faut comparer les avantages et les inconvénients. Les avantages me paraissant nettement plus importants que les inconvénients, il serait fort dommage de retarder de manière significative ce programme. Des ajustements, en revanche, peuvent être encore opérés. Du point de vue financier, lorsque nous présenterons le bilan de ZAC, nous le montrerons, des ajustements très significatifs ont été opérés, d'autres ajustements peuvent l'être encore.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Une question qui sollicite une réponse et peut-être une intervention tout de suite derrière. Je constate que des personnes se sont opposées à céder leurs parcelles pour des raisons x, y ou z. Je constate également, en bas du texte qu'on demande d'autoriser M. le Maire à solliciter M. le Préfet du Doubs pour établir l'arrêté de cessibilité. J'aurais voulu savoir à quel montant avait été fixé le m² soit en zone NC soit en zone 1NA pour l'acquisition de ces terrains».

M. LE MAIRE : Je ne le connais pas.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : Monsieur l'Adjoint doit connaître lui ?

M. LE MAIRE : Il ne connaît pas forcément ça.

M. Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN : En général, on connaît les prix de ses terrains sur Besançon.

M. LE MAIRE : Vu le nombre de terrains que nous achetons et que nous vendons, ce serait faire un mauvais procès à Michel LOYAT que lui reprocher de ne pas connaître le prix du m² de terrain là. On vous donnera cette précision, Monsieur RENOUD-GRAPPIN».

Après en avoir délibéré et sur avis favorable de la Commission Urbanisme, le Conseil Municipal, à la majorité (10 élus votant contre et 9 s'abstenant), adopte les propositions qui lui sont soumises et en décide ainsi.

Visa préfectoral du 20 mars 2002.